

PROGEFIM



AMÉNAGEUR

Résumé non technique de l'étude d'impact

Projet d'aménagement de parc d'activités économiques « Bassin Avenue »

Commune de Martignas-sur-Jalle (33)

Avril 2024



CERAG

Centre Européen de Recherches
et d'Applications Géologiques

11 allée Jacques Latrille
33 650 MARTILLAC
contact@cerag.fr - 0556648300

TABLE DES MATIERES

I.	Glossaire.....	5
II.	Preamble	9
II.1	Cadre réglementaire.....	9
II.2	Présentation des demandeurs	9
III.	Presentation du projet	10
III.1	Définition des aires d'étude	10
III.2	Situation géographique	12
III.3	Principales caractéristiques du projet.....	14
III.3.A	Caractéristiques générales	14
IV.	Etat actuel de l'environnement	16
IV.1	Le milieu physique.....	16
IV.1.A	Topographie	16
IV.1.B	Géologie.....	16
IV.1.C	Réseau hydrographique	16
IV.1.D	Climat.....	17
IV.1.E	Les risques naturels	18
IV.2	Le milieu naturel.....	19
IV.2.A	Périmètres d'inventaire et de protection de l'environnement.....	19
IV.2.B	Caractérisation des biotopes.....	19
IV.2.C	Zones humides présentes sur l'emprise du projet.....	20
IV.2.D	Description floristique et faunistique.....	21
IV.3	Le milieu humain	23
IV.3.A	Démographie	23
IV.3.B	Habitat	23
IV.3.C	Activités économiques	23
IV.3.D	Equipements publics	23
IV.3.E	Infrastructures de transport.....	23
IV.3.F	Qualité de l'air	23
IV.3.G	Contexte sonore et vibratoire	23
IV.3.H	Risques technologiques.....	24
IV.3.I	Hygiène et salubrité publique	24

IV.4	Paysage et patrimoine.....	24
IV.4.A	Patrimoines et points forts d'intérêt.....	24
IV.4.B	Contexte paysager.....	24
IV.5	Synthèse des sensibilités de l'environnement	25
V.	Justification du projet	28
V.1	Absence d'alternative de localisation et d'implantation du projet.....	28
V.1.A	La recherche de solutions d'alternatives.....	29
V.1.B	Analyse comparative des sites retenus	34
V.1.C	Bilan des sites potentiels d'implantation	35
V.2	Intérêt général majeur du projet immobilier	36
V.2.A	Rappel des principales caractéristiques du projet	36
V.2.B	Son intégration au sein des politiques publiques.....	40
V.2.C	Bénéfice global du projet sur le long terme	43
VI.	Sytnhèse des impacts du projet, de la séquence éviter, réduire, compenser et des impacts résiduels.....	48

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1 : Délimitation de l'aire d'étude élargie.....	10
Figure 2 : Localisation du projet par rapport à Bordeaux	12
Figure 3 : Plan de composition	14
Figure 4 : Plan des parties communes.....	15
Figure 5 : Contexte hydrographique du secteur d'étude	17
Figure 6 : Carte des habitats naturels et semi naturels boisés présents sur la zone d'étude.....	19
Figure 7 : Carte des habitats naturels et semi naturels ouverts et semi-ouverts présents sur la zone d'étude	20
Figure 8 : Délimitation des zones humides selon le critère alternatif « sol » et « végétation ».....	21
Figure 9 : Sensibilités écologiques de l'aire d'étude	22
Figure 94 : Localisation des 3 sites potentiels d'implantation	34
Figure 95 : Synthèse des sites potentiels d'implantation.....	35
Figure 96 : Variante retenue – Janvier 2022	39

I. GLOSSAIRE

Termes	Définitions
Aire d'étude	Aire d'influence du projet prise en compte dans l'Etude d'impact.
Altimétrie	Représentation géométrique du relief.
Assainissement	Ensemble des moyens de collecte, de transport et de traitement d'épuration des eaux usées avant leur rejet dans les rivières ou dans le sol. On parle d'assainissement collectif pour les zones raccordées au réseau d'égout et équipées d'une station d'épuration traitant les rejets urbains. L'assainissement est dit non-collectif ou autonome dans les zones non-raccordées au tout-à-l'égout.
Autorisation	Décision de l'autorité ou des autorités compétentes qui ouvre le droit au maître d'ouvrage de réaliser le projet.
Autorité compétente	La ou les autorités compétentes pour délivrer l'autorisation du projet.
Autorité environnementale	<p>Elle rend des avis (évaluation environnementale systématique) ou des décisions (après un examen au cas par cas) sur les projets, plans/programmes et documents d'urbanisme susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement. Elle peut être :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le ministre chargé de l'environnement ; • La formation d'autorité environnementale du conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) ; • Les missions régionales d'autorité environnementale du CGEDD ; • Les préfets de région.
Continuité écologique	<p>Elle comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> • des réservoirs de biodiversité (cf définition) ; • des corridors écologiques (cf définition).
Corridor écologique	Espaces naturels ou semi-naturels ainsi que les formations végétales linéaires ou ponctuelles permettant de relier les réservoirs de biodiversité (cf définition).
Défrichement	Opération ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.
Eaux pluviales	Eaux issues des précipitations après avoir touché le sol et ruisselant sur les surfaces la réceptionnant.
Eaux usées	Eaux altérées par l'activité humaine devant être traitées avant rejet dans le milieu naturel.

Erosion	Ensemble de phénomènes externes, qui à la surface du sol ou à faible profondeur, modifient le relief par enlèvement de matière solide.
Espèces protégées	Espèce qu'il est interdit de chasser, pêcher, cueillir, détruire, et parfois transporter, vendre, acheter, à tous les stades de développement (œufs, jeunes, adultes) et produits dérivés (peaux, plumes, écailles...), selon une réglementation internationale, nationale ou locale.
Etude d'impact	Rapport d'évaluation des incidences du projet sur l'environnement et des mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser ces incidences.
Evaluation environnementale	<p>Processus constitué de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'élaboration, par le maître d'ouvrage ou la personne publique responsable, d'un rapport d'évaluation des incidences sur l'environnement • La réalisation des consultations prévues, notamment la consultation de l'autorité environnementale et la consultation du public. • L'examen, par l'autorité compétente pour autoriser le projet, de l'ensemble des informations présentées dans l'étude d'impact et reçues dans le cadre des consultations effectuées.
Imperméabilisation	Recouvrement permanent d'une parcelle de terre et de son sol par un matériau imperméable.
Maitre d'ouvrage (porteur de projet)	Auteur public ou privé d'une demande d'autorisation concernant un projet.
Nappe phréatique	Nappe d'eau que l'on rencontre à faible profondeur.
Natura 2000	<p>Réseau européen de sites naturels, terrestres et marins, dans lesquels les Etats membres s'engagent à maintenir les habitats et espèces concernés dans un état de conservation favorable. Deux types de sites interviennent dans ce réseau :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les zones de protections spéciales (ZPS) issus de la directive Oiseaux ; • Les zones spéciales de conservation (ZSC) issus de la directive Habitats.
Parc naturel régional	Territoire à dominante rurale dont les paysages, les milieux naturels et le patrimoine culturel sont de grande qualité, mais dont l'équilibre est fragile et menacé. Il s'organise autour d'un projet concerté de développement durable, fondé sur la protection et la valorisation de son patrimoine naturel et culturel.
Parc naturel national	Territoire sur lequel la conservation de la faune, de la flore, du sol, du sous-sol, de l'atmosphère, des eaux et, en général, d'un milieu naturel, présente un intérêt spécial qu'il importe de préserver contre tout effet de dégradation naturelle et de le soustraire à toute intervention artificielle susceptible d'en altérer l'aspect, la composition et l'évolution.

Plan cadastral	Cartographie présentant le territoire d'une commune et sa division en sections et parcelles sur lesquelles sont reportés des numéros sans indication nominative des propriétaires.
Plan de Prévention des Risques Naturels	Il définit les zones d'expositions aux phénomènes naturels prévisibles tels que les inondations, les mouvements de terrains, les avalanches, les incendies de forêt, les séismes, les éruptions volcaniques, les tempêtes ou les cyclones, et caractérise l'intensité possible de ces phénomènes. A l'intérieur des zones dites « d'aléa », il réglemente l'utilisation des sols.
Plan de Prévention des Risques Technologiques	Il a pour objet de délimiter un périmètre d'expositions aux effets d'accidents susceptibles de survenir dans les installations industrielles à hauts risques, appelés également SEVESO seuil haut, et pouvant entraîner des effets sur la salubrité, la santé et la sécurité publiques directement ou par la pollution du milieu. A l'intérieur de ce périmètre, il réglemente l'utilisation des sols.
Plan Local d'Urbanisme (PLU)	<p>Document d'urbanisme qui, à l'échelle communale, traduit un projet global d'aménagement et fixe en conséquence les règles d'utilisation des sols. Il comporte :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un rapport de présentation qui, en s'appuyant sur un diagnostic territorial, explique les choix retenus pour établir les documents suivants ; • Un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui définit les orientations générales des politiques d'urbanisme ; • Des orientations générales d'aménagement et de programmation (OAP) qui spatialisent et précisent les intentions affichées dans le PADD ; • Un règlement avec une partie graphique (communément appelée zonage) et une partie écrite qui décrit les règles pour chacune des zones ; • Des annexes (servitudes publiques, schéma de réseaux d'eau potable et d'assainissement, etc)
Réservoir de biodiversité	Espace dans lequel la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante, qui abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou qui sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces.
Risques naturels	Ensemble des menaces que certains phénomènes et aléas naturels font peser sur des populations, des ouvrages et des équipements.
Risques technologiques	Risques liés à l'action humaine et plus précisément à la manipulation, au transport ou au stockage de substances dangereuses pour la santé et l'environnement.

Site inscrit ou classé	Site de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, dont la qualité appelle, au nom de l'intérêt général, la conservation en l'état et la préservation de toute atteinte grave. L'inscription est le premier niveau de protection pouvant conduire à un classement.
Schéma de cohérence territoriale (SCOT)	Document de planification stratégique à long terme, à l'échelle intercommunale, destiné à servir de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles, notamment celles centrées sur les questions d'organisation de l'espace et d'urbanisme, d'habitat, de mobilité et d'environnement.
Trame verte et bleue	Réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE). Elle contribue à l'amélioration de l'état de conservation des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau.
Zone humide	Terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.
ZNIEFF	Zone naturelle présentant un intérêt écologique, faunistique ou floristique particulier ayant fait l'objet d'un inventaire scientifique national sous l'autorité du Muséum National d'Histoire Naturelle pour le compte du Ministère de l'Environnement. Elles sont de deux types : <ul style="list-style-type: none">• Les zones de type I : intérêt biologique remarquable,• Les zones de type II : recouvrent les grands ensembles naturels.

II. PREAMBULE

II.1 CADRE REGLEMENTAIRE

A la demande de la SA PROGEFIM, le bureau d'études CERAG a réalisé le montage de l'Autorisation environnementale au titre de la Loi sur l'Eau et la rédaction du présent dossier d'Etude d'Impact en collaboration avec le bureau d'études SIMETHIS (Ecologie), concernant un projet d'aménagement sur la commune de Martignas-sur-Jalle (33), au niveau de parcelles occupées majoritairement par des plantations de Pin.

Le dossier d'Autorisation Environnementale au titre de la Loi sur l'Eau comporte une Etude d'impact, ainsi que différents volets relatifs à des législations particulières. Ci-dessous sont détaillées les références textuelles qui en découlent.

Une étude d'impact est nécessaire au titre de l'article R 122-2 du Code de l'Environnement, qui prévoit :

Catégories de projets	Projets soumis à évaluation environnementale systématique	Projet
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement	b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha , ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du code de l'urbanisme est supérieure ou égale à 40 000 m ² .	Projet d'aménagement d'un parc d'activités économiques de 18,7 ha
47. Premiers boisements et déboisements en vue de la reconversion de sols.	a) Défrichements soumis à autorisation au titre de l'article L. 341-3 du code forestier en vue de la reconversion des sols, portant sur une superficie totale, même fragmentée, de plus de 0,5 hectare	Défrichement de 18,7 ha

II.2 PRESENTATION DES DEMANDEURS

Situé dans la commune de Mérignac, la société PROGEFIM est aménageur lotisseur spécialiste du foncier et des techniques d'infrastructures depuis 20 ans. Elle réalise de nouveaux quartiers d'habitation et commercialise des lots « prêts à construire » et libre de construction.

Face à la nécessité de créer de nouveaux espaces de vie et à l'obligation de concilier la nature et le bâti, PROGEFIM offre une réponse adaptée au défi d'aujourd'hui.

III. PRESENTATION DU PROJET

III.1 DEFINITION DES AIRES D'ETUDE

Les conséquences éventuelles du projet ne se limitant pas à sa stricte emprise, le bureau d'étude SIMETHIS et le bureau d'études CERAG ont défini dans le cadre de leur expertise des aires d'études.

Pour le volet milieu physique, les zones d'études correspondent à :

- **La commune de Martignas-sur-Jalle.** Elle permet une prise en compte global du réseau hydrographique, du climat et des risques naturels.
- **L'emprise du projet.** Elle permet de comprendre la géologie, l'hydrogéologie et le réseau hydrographique du terrain.

Pour le volet milieu naturel, les aires d'étude ont été établies comme suit :

- **Une « aire d'étude élargie »** qui correspond aux zones ouvertes à l'urbanisation englobant la zone AU99 et une partie de la zone NF du PLU de la commune de Martignas-sur-Jalle (environ 36 ha). Elle permet d'analyser l'environnement proche du projet et ses enjeux.
- **L'emprise du projet.** Elle permet de mesurer les impacts du projet sur le milieu naturel.

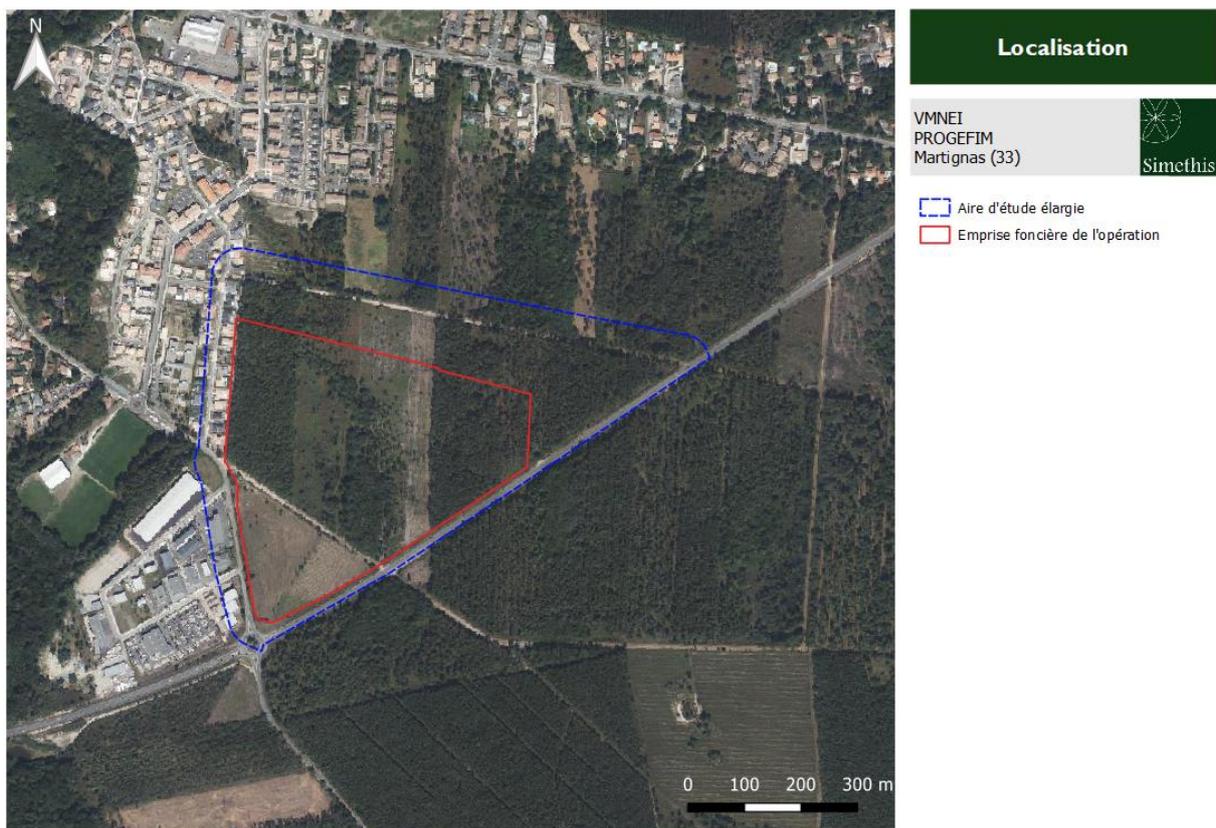


Figure 1 : Délimitation de l'aire d'étude élargie
(Source : CNPN – SIMETHIS)

Les zones d'études ont été établies comme suit pour le volet humain :

- **La région Nouvelle-Aquitaine.** Elle permet d'analyser la consommation et la production d'énergie et la démographie à grande échelle.
- **Le département de la Gironde.** Elle permet d'étudier la qualité de l'air ainsi que la démographie à moyenne échelle.
- **Bordeaux Métropole.** Elle permet de développer sur certaines activités économiques.
- **La commune de Martignas-sur-Jalle.** Elle permet d'examiner la démographie et la qualité de l'air à échelle locale, le bâti à proximité du projet, les infrastructures et réseaux, le contexte sonore, ainsi que les risques technologiques.

Enfin, pour le volet paysager, les aires d'études correspondent à :

- **L'emprise du projet.** Elle permet de saisir l'environnement proche du projet et ses enjeux spécifiques.
- **La commune de Martignas-sur-Jalle et ses environs.** Elle permet d'analyser l'organisation du paysage, par thèmes, afin de comprendre la structure du paysage et de permettre l'adéquation la plus juste du projet avec l'échelle et la nature du paysage en place. C'est également le périmètre d'étude des éléments sites et monuments protégés.

III.2 SITUATION GEOGRAPHIQUE

L'emprise du projet se situe dans le département de la Gironde, sur le territoire de la commune de Martignas-sur-Jalle, au sein de la métropole de Bordeaux.



Figure 2 : Localisation du projet par rapport à Bordeaux
(Source : Openstreetmap)

Le projet d'aménagement se situe au niveau de l'avenue De Lattre de Tassigny et de la RD 213, au Sud-Est de la commune. Le projet s'insère en continuité d'une urbanisation existante. Il est implanté à l'Est du Parc Economique des Portes Océanes, zone dédiée au high tech et tertiaire.

L'emprise de l'opération confronte :

- Au Sud-Ouest, l'Avenue De Lattre de Tassigny et le Parc Economique des Portes Océanes ;
- Au Nord-Ouest, une zone résidentielle ;
- Au Sud-Est, la RD213 ;
- Au Nord, un espace boisé classé en zone à urbaniser (AU) au regard du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) Bordeaux Métropole ;
- Au Nord-Est, un espace boisé classé en zone naturelle (Nf) au regard dudit PLUi.

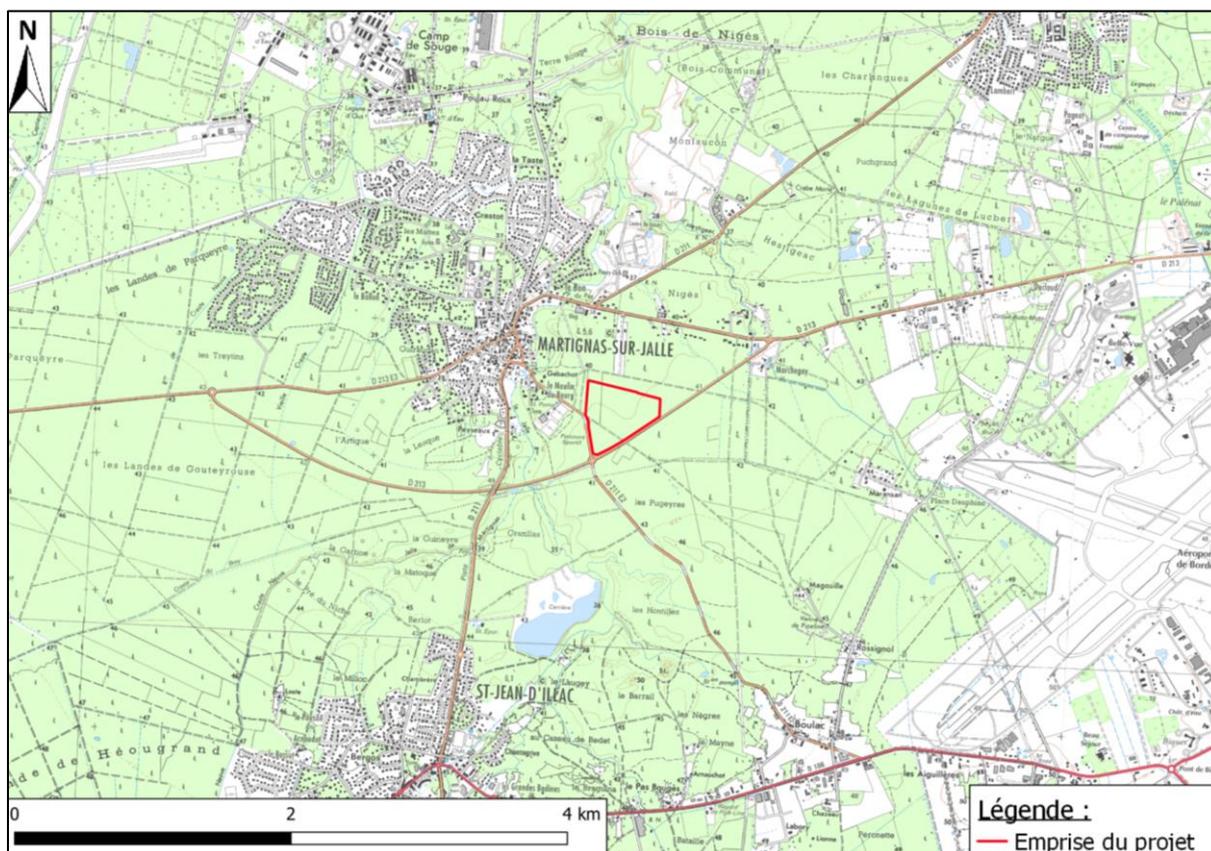


Figure 3: Localisation du projet sur le territoire communal
 (Source : IGN SCAN 25)

L'emprise du projet s'étend sur une superficie d'environ 18,7 ha, et correspond aux parcelles suivantes :

Commune	Section	Parcelle
Martignas-sur-Jalle	AM	27p, 28p, 31p, 70p, 72, 77p, 80p, 83p, 86, 89p
TOTAL Emprise cadastrale		187 480 m²

III.3 PRINCIPALES CARCATERISTIQUES DU PROJET

III.3.A CARACTERISTIQUES GENERALES

Le projet d'aménagement est porté par la société PROGEFIM et se développe sur un terrain d'une superficie de 187 480 m² dans la commune de Martignas-sur-Jalle (33).

Le projet consiste à créer un parc d'activités économiques, parc « Bassin Avenue », qui sera dédié aux entreprises productives, technologiques et/ou de services, conçu pour permettre la mise en œuvre des politiques publiques en matière de réindustrialisation et de production durable et répondre à la pénurie d'offre foncière viabilisée pour les activités productives sur le territoire de la métropole bordelaise.



Figure 3 : Plan de composition
(Source : Plan de composition – Mars 2024/ CREHAM)

La surface du terrain à aménager est déclinée comme suit :

- 90 849 m² de terrain à commercialiser répartis en 6 ilots qui seront redécoupés en fonction des besoins des entreprises ;
- 96 631 m² de parties communes comprenant :
 - Des espaces naturels préservés :
 - 47 399 m² d'emprise d'espaces naturels conservés ;
 - 32 658 m² d'emprise forestière préservée avec une obligation légale de débroussaillage au titre du PPRIF
 - Des espaces aménagés et destinés à être incorporés dans le domaine public :
 - 8 313 m² d'espaces verts communs paysagés ;
 - 3 280 m² de piste DFCI ;
 - 4 267 m² destinés à la circulation véhicules (voirie, accès) ;
 - 527 m² destinés à la circulation piétons aménagée en béton balayé (trottoir) ;
 - 186 m² d'emprise des bâches incendie et des postes de transformation.

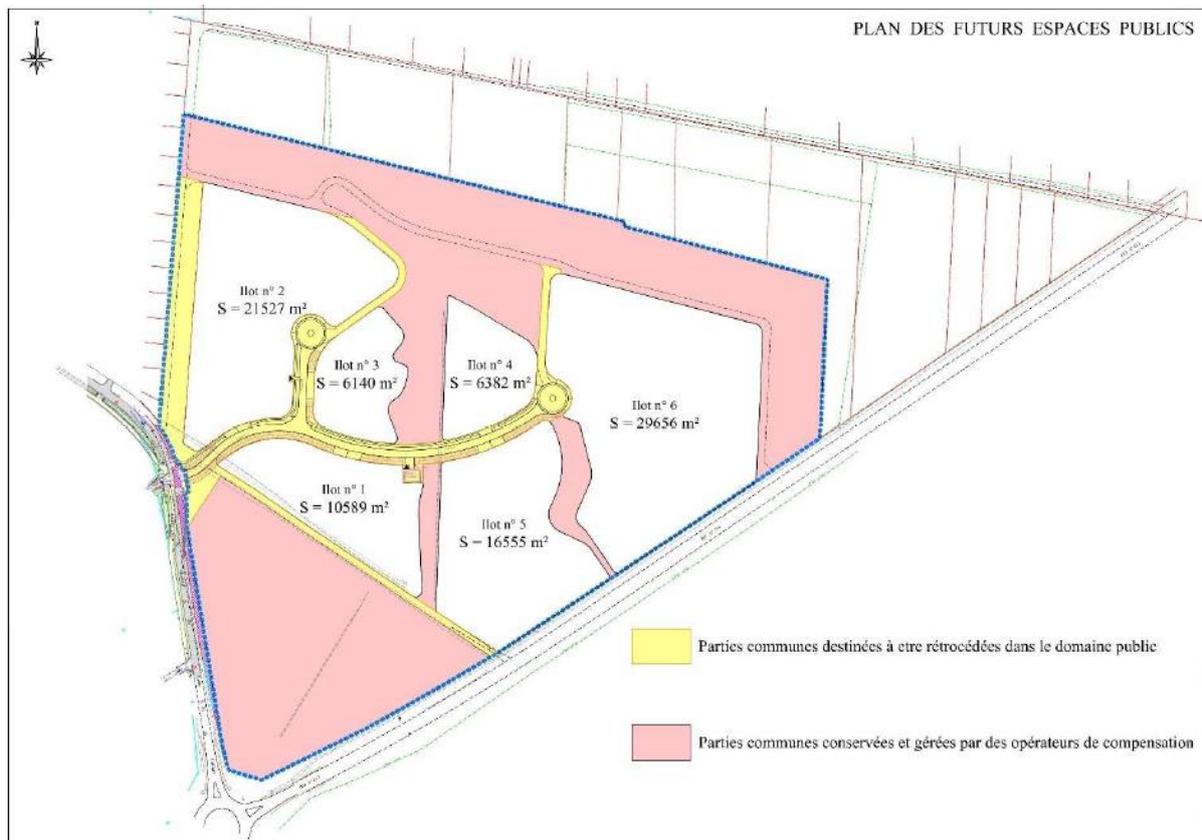


Figure 4 : Plan des parties communes
(Source : Dossier de demande de permis d'aménager – SANCHEZ & S CARRE)

IV. ETAT ACTUEL DE L'ENVIRONNEMENT

IV.1 LE MILIEU PHYSIQUE

IV.1.A TOPOGRAPHIE

On constate que la topographie est peu marquée dans le secteur du projet, bien que l'on distingue quelques variations au sein de l'emprise du projet. L'altimétrie varie entre +37,72 m NGF (au Nord-Ouest) et +42,95 m NGF (à l'Ouest).

IV.1.B GEOLOGIE

Le site d'étude du projet est majoritairement recouvert par du sable des Landes sur alluvions anciennes.

IV.1.C RESEAU HYDROGRAPHIQUE

Selon le Système d'Information sur l'Eau Adour-Garonne (SIE AG), le projet se situe au sein du bassin versant « La Jalle de Blanquefort de sa source au confluent du Bibey (inclus) ».

Le cours d'eau « La Jalle », référencé O97-0400, s'écoule à environ 350 m à l'Ouest de l'emprise du projet en direction de La Garonne (O---0000) au Nord.

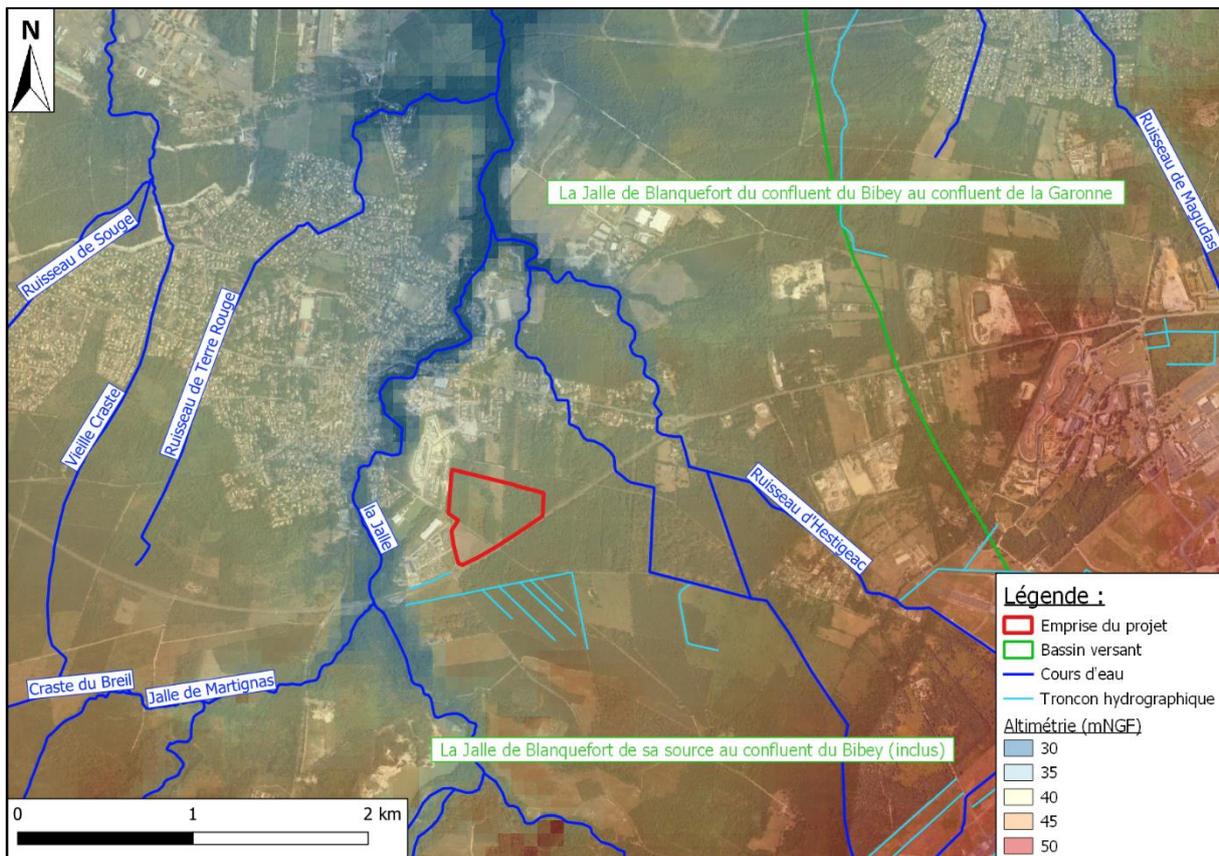




Figure 5 : Contexte hydrographique du secteur d'étude
(Source : BD TOPAGE - MNT Gironde ; Réalisation : CERAG)

D'après les observations in situ, aucun cours d'eau ne traverse l'emprise du projet.

Néanmoins, le secteur comprend un réseau de fossés identifié sur les contours de l'emprise du projet (façade Est et Sud), mais également en son sein le long du chemin. Le plan topographique, ainsi que les visites in-situ ont permis de les identifier.

IV.1.D CLIMAT

Les données climatologiques de la commune de Martignas-sur-Jalle sont basées sur la station météo Bordeaux-Mérignac sur la période 1991-2020.

La commune jouit d'un climat tempéré. Les précipitations y sont importantes tout au long de l'année, y compris pendant le mois de juillet correspondant au mois le plus sec.

La température moyenne annuelle est de 14,2°C. Le mois le plus chaud de l'année correspond au mois d'août avec une température moyenne de 22°C et le mois le plus froid est janvier avec une température moyenne de 7,1°C.

La commune bénéficie d'une durée d'ensoleillement variable et marquée entre les saisons : en été la durée mensuelle d'ensoleillement est de 257,3 h (en juillet) contre 81,5 h en hiver (en janvier).

Les précipitations moyennes annuelles sont de l'ordre de 922,5 mm avec des précipitations plus importantes en début de période hivernale (novembre et décembre).

IV.1.E LES RISQUES NATURELS

La commune de Martignas-sur-Jalle est couverte par un Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt (PPRIF) et un Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI).

D'après la cartographie du zonage réglementaire du PPRI, l'emprise du projet n'est pas située dans une zone inondable.

D'après la cartographie du zonage réglementaire du PPRIF, l'emprise du projet est située en zone de danger d'aléa moyen et fort sur l'extrémité Est.

Par ailleurs, le projet est situé en zone d'aléa moyen par rapport au risque retrait-gonflement des sols argileux.

IV.2 LE MILIEU NATUREL

IV.2.A PERIMETRES D'INVENTAIRE ET DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Aucun zonage écologique réglementaire ou d'inventaire ne se situe au droit de l'emprise projet. Un site Natura 2000 et deux zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) ont été recensés dans un rayon de 5 km autour de l'emprise projet. Toutefois, **aucune connexion écologique n'a été établie.**

IV.2.B CARACTERISATION DES BIOTOPES

Les relevés phytosociologiques ont permis d'identifier 21 formations végétales sur l'emprise du projet.

L'aire d'étude élargie est principalement occupée par :

- Des faciès landicoles ouverts à pré forestiers à tendance humide à secs suivant les secteurs ;
- Des faciès de Pinède dédiée à la production du Pin maritime ;
- Des boisements de feuillus dominés par le Chêne pédonculé et le Peuplier tremble ;
- Un réseau hydrographique composé de crastes et de fossés plus ou moins végétalisés suivant les secteurs.

Les différentes formations végétales ont été répertoriées et cartographiées ci-dessous. Les principaux habitats naturels et semi-naturels sont illustrés et légendés ci-après.

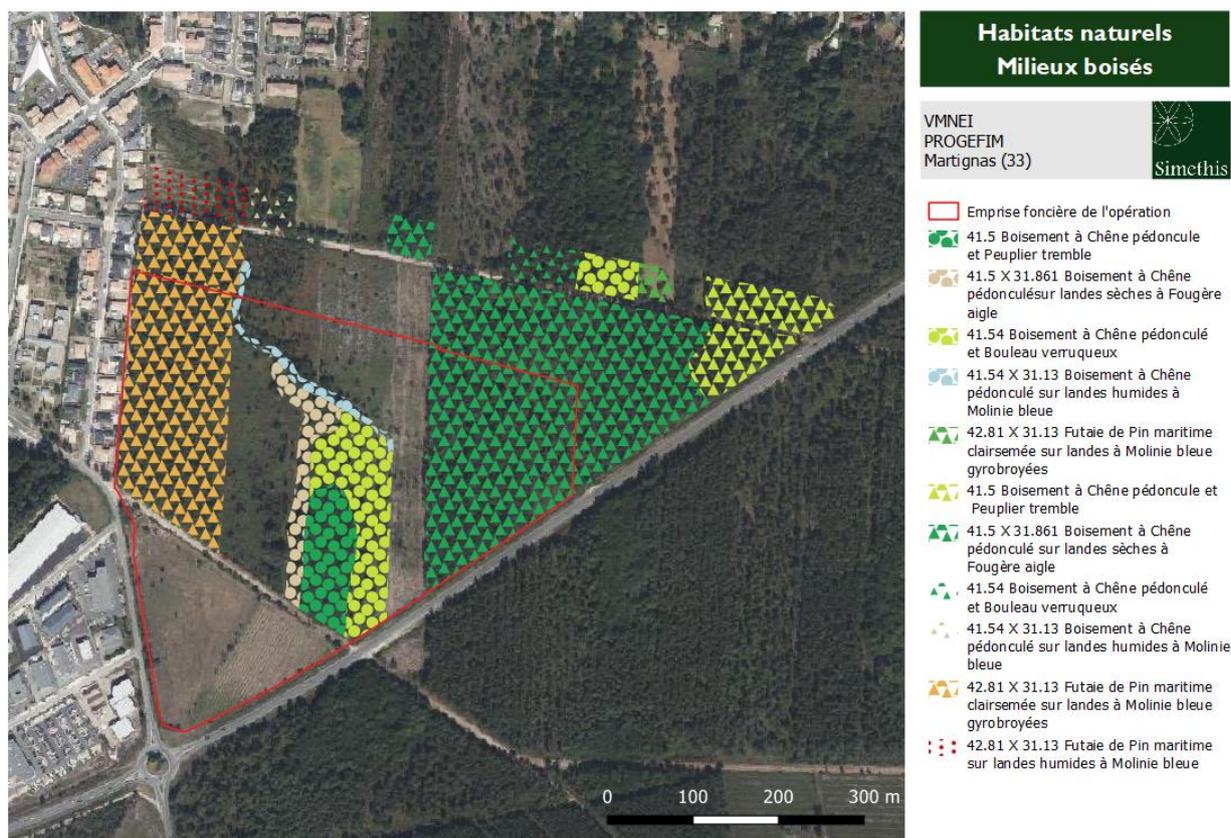


Figure 6 : Carte des habitats naturels et semi naturels boisés présents sur la zone d'étude
(Source : CNPN - SIMETHIS)

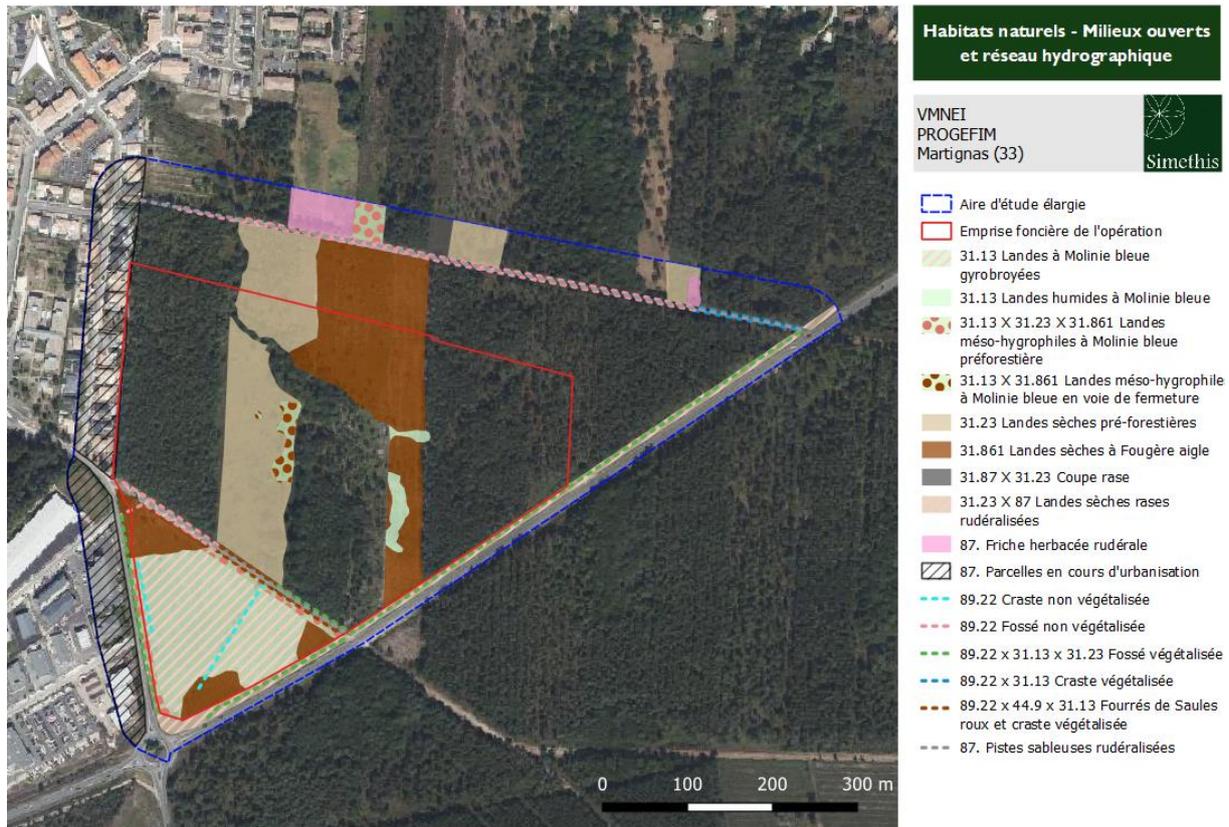


Figure 7 : Carte des habitats naturels et semi naturels ouverts et semi-ouverts présents sur la zone d'étude
(Source : CNPN - SIMETHIS)

IV.2.C ZONES HUMIDES PRESENTES SUR L'EMPRISE DU PROJET

La délimitation de zones humides a fait l'objet de prospections menées par les bureaux d'études en environnement SIMETHIS (pour le critère végétation) et CERAG (pour le critère sol).

En effet, la Loi n°2019-773 du 24 juillet 2019 portant création de l'Office Français de la Biodiversité définit qu'une zone est humide, si celle-ci est caractérisée par une végétation hygrophile ou un sol hydromorphe.

Selon le critère alternatif « sol » et « végétation », **3,36 ha (33 587 m²) de zones humides ont été identifiées au sein de l'emprise du projet.**

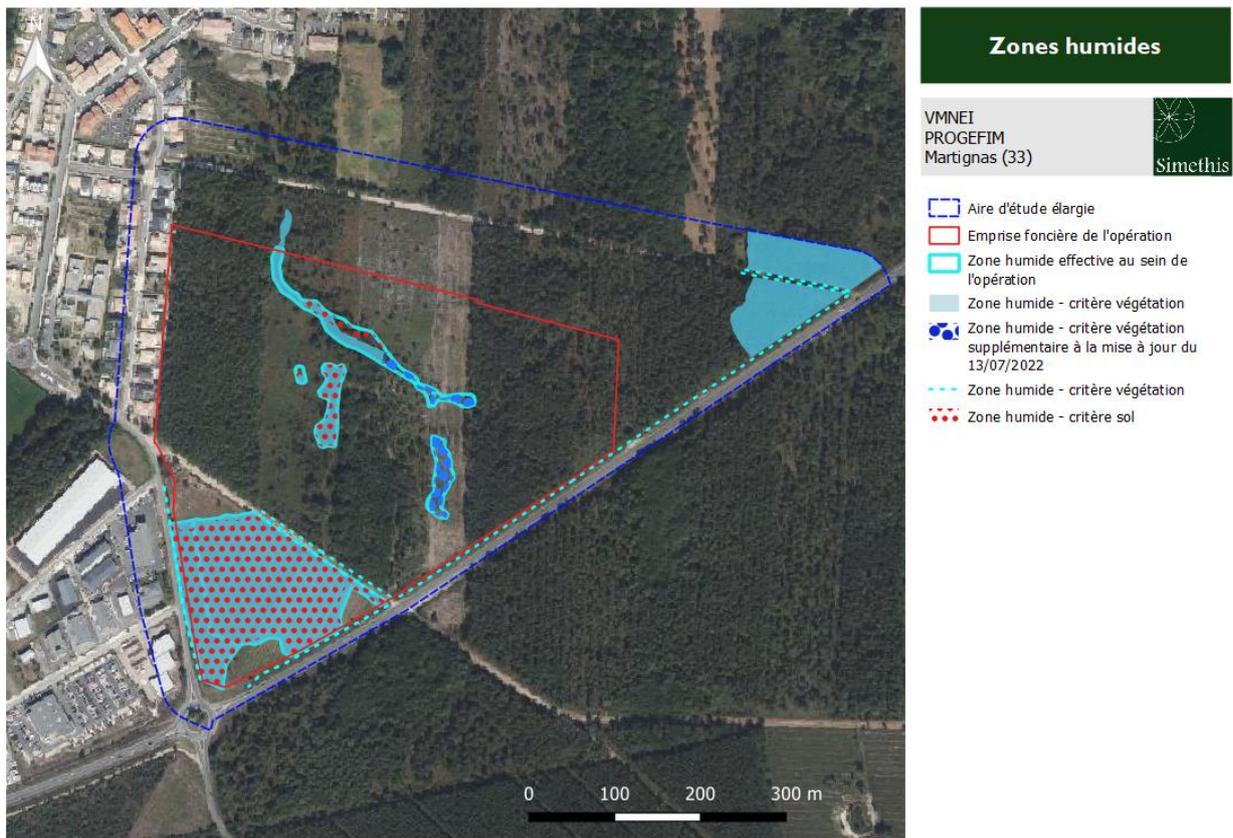


Figure 8 : Délimitation des zones humides selon le critère alternatif « sol » et « végétation »
(Source : CNPN – SIMETHIS)

IV.2.D DESCRIPTION FLORISTIQUE ET FAUNISTIQUE

Le diagnostic écologique a été réalisé dans l'aire d'étude élargie par le BE en écologie SIMETHIS.

A l'issue des prospections de terrain réalisées entre octobre 2018 et septembre 2019, l'aire d'étude présente une richesse floristique et faunistique peu diversifiée mais avec la présence avérée de plusieurs espèces patrimoniales et/ou protégées.

Le diagnostic écologique met en évidence :

- La présence 3,36 ha de zones humides sur les critères sol et végétation
- La présence d'un cortège typique des milieux landicoles en ce qui concerne les oiseaux, avec la présence de deux espèces nicheuses certaines à fort intérêt patrimonial en raison de leur niveau de menace à l'échelle française (liste rouge UICN France) à savoir la fauvette pitchou et le tarier pâtre ;
- La présence de quatre espèces d'amphibiens trouvant à la fois des zones de reproduction et des habitats terrestres sur le site ;
- La présence d'une seule espèce de reptiles très commune : le lézard des murailles
- Une richesse spécifique entomologique (odonates, rhopalocères et insectes saproxylophages) peu importante mais avec la présence de plusieurs espèces patrimoniales et protégées à savoir le grand capricorne, le fadet des laïches, le damier de le succise et le lucane cerf-volant ;
- La présence de 10 espèces de chauves-souris utilisant le site comme de territoire de chasse, zone de transit potentielle et de gîte (un gîte arboricole potentiel).

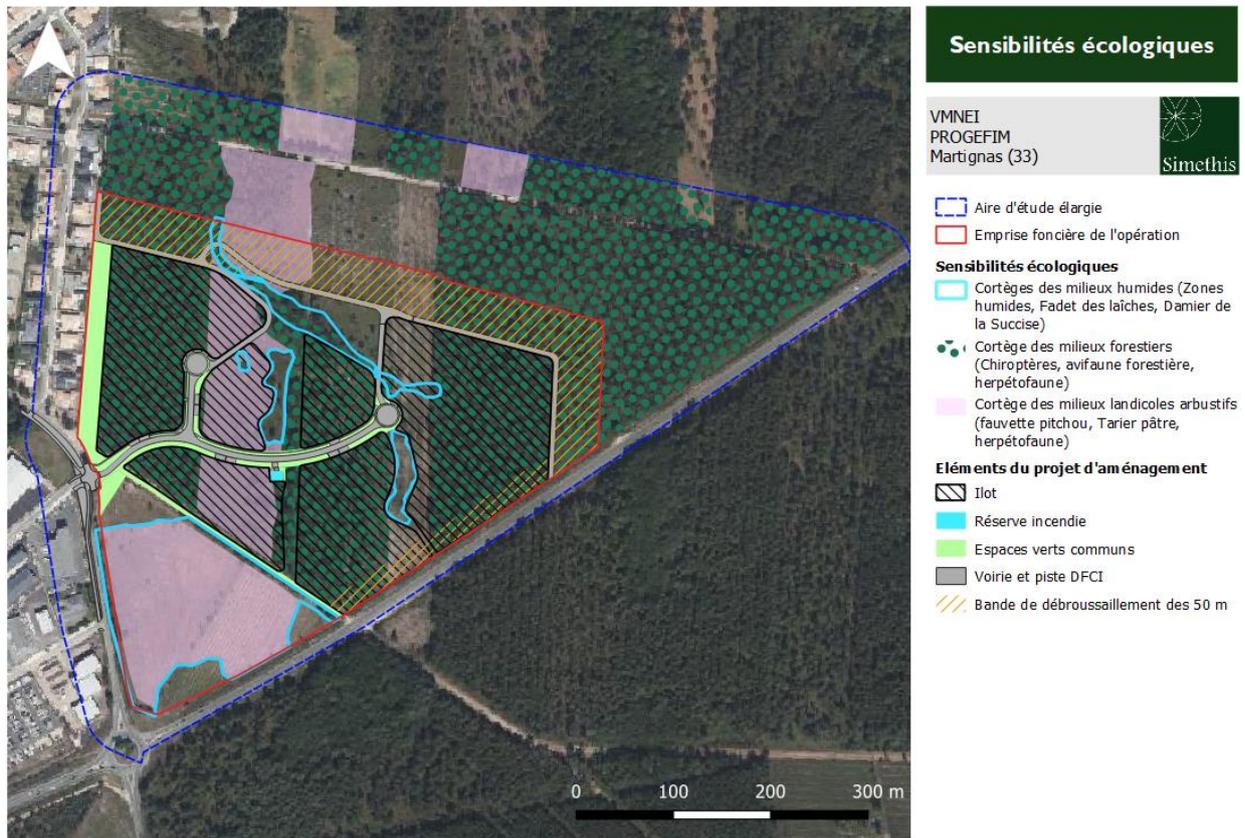


Figure 9 : Sensibilités écologiques de l'aire d'étude
 (Source : CNPN – SIMETHIS)

IV.3 LE MILIEU HUMAIN

IV.3.A DEMOGRAPHIE

Depuis 1968, la population de Martignas-sur-Jalle connaît une forte augmentation entre 1970 et 1990, correspondant aux constructions des grands lotissements de la commune ; elle tend à s'équilibrer depuis 2013.

Au recensement INSEE de 2019, la commune compte 7 624 habitants.

IV.3.B HABITAT

Sur la commune de Martignas-sur-Jalle, l'habitat est principalement constitué de maisons individuelles qui représentent, en 2019, 81,6% des logements ; le reste est constitué par des appartements.

IV.3.C ACTIVITES ECONOMIQUES

En 2019, la part des actifs ayant un emploi représente 70,7% de la population âgée de 15 à 64 ans. Le taux de chômage est de 8,9%, donc légèrement plus élevé que la moyenne nationale enregistrée au quatrième trimestre de 2019 à 8,1%. Au 31 décembre 2020, la commune de Martignas-sur-Jalle compte 578 établissements actifs sur sa commune.

IV.3.D EQUIPEMENTS PUBLICS

La commune de Martignas-sur-Jalle dispose de nombreux équipements publics (scolaires et périscolaires, sportifs, administratifs et techniques, de loisir, culturels).

IV.3.E INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT

Le projet s'implante dans un secteur doté de nombreuses infrastructures en termes de mobilité douce. La commune de Martignas-sur-Jalle est desservie par 4 lignes de bus du réseau TBM : 11, 81, 82 et 88. De plus un maillage de pistes cyclables permet de relier les différents équipements et zones d'habitat ainsi que le centre-bourg et, à une échelle plus large, l'agglomération bordelaise.

Le réseau viaire est également très développé avec notamment les routes RD213 et la RD211, qui irriguent le Nord de l'agglomération bordelaise et le Nord du bassin d'Arcachon (via la RD106) et sont de ce fait très empruntées.

IV.3.F QUALITE DE L'AIR

En vertu des données de l'ATMO Nouvelle-Aquitaine en 2018, la qualité de l'air est globalement bonne sur la commune de Martignas-sur-Jalle. Les enjeux se situent en proximité de la route départementale D213 et de l'Avenue de Lattre de Tassigny.

IV.3.G CONTEXTE SONORE ET VIBRATOIRE

La commune de Martignas-sur-Jalle est concernée par l'arrêté préfectoral du 2 juin 2016 portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre en Gironde.

Le bruit occasionné par la circulation automobile est :

- Pour la D213, de catégorie 3, c'est-à-dire qu'il est perceptible sur une bande de 100m à 30m de part et d'autre de l'axe de la route,
- Pour la D211E2, de catégorie 4, c'est-à-dire qu'il est perceptible sur une bande de 30m de part et d'autre de l'axe de la route.

Selon les cartes de bruit éditées par Bordeaux Métropole permettant d'évaluer les niveaux d'exposition au bruit sur 24h, on constate que le niveau sonore en raison du trafic sur la D213, au Sud-Est du projet, et sur l'Avenue de Lattre de Tassigny, au Sud-Ouest, est relativement important. La partie Sud et Est du site d'étude présente une ambiance sonore comprise entre 55 et 69 dB(A).

IV.3.H RISQUES TECHNOLOGIQUES

Le projet n'est concerné par aucun risque technologique.

IV.3.I HYGIENE ET SALUBRITE PUBLIQUE

Les services de gestion des eaux et des déchets fonctionnent correctement sur la commune de Martignas-sur-Jalle. Ils sont en mesure d'assurer les charges supplémentaires générés par le projet.

IV.4 PAYSAGE ET PATRIMOINE

IV.4.A PATRIMOINES ET POINTS FORTS D'INTERET

Aucun enjeu particulier n'a été relevé vis-à-vis du patrimoine protégé, que ce soit pour les Monuments Historiques ou pour les sites protégés.

IV.4.B CONTEXTE PAYSAGER

Le paysage de la commune de Martignas-sur-Jalle est ainsi divisé en 3 secteurs bien distincts :

- Les 3 parcs économiques : le parc d'activités Estigeac, le parc économique des Portes Océanes et la parc industriel et aéronautique ;
- La dominance de forêts et milieux semi-naturels, caractéristique du secteur,
- Le centre-bourg du village et leurs équipements scolaires et sportifs séparés par les infrastructures linéaires.

Le site du projet se situe à la limite Sud-Est de la commune, l'ambiance paysagère est donc majoritairement de type « urbain », enclavé entre la D213 et le centre-bourg.

Situé entre la route départementale 213 à l'Est et l'Avenue de Lattre de Tassigny et un projet d'aménagement immobilier à l'Ouest, le projet s'installe sur des parcelles principalement boisées. On y rencontre essentiellement des futaies et gaulis de Pin maritime, des boisements à Chêne pédonculé et des landes sèches.

IV.5 SYNTHÈSE DES SENSIBILITÉS DE L'ENVIRONNEMENT

	THEMATIQUES	REMARQUES	ENJEUX	SENSIBILITE
Cadre physique	Topographie	Peu marquée dans le secteur du projet. L'altimétrie varie entre +37,72 m NGF (au Nord-Ouest) et +42,95 m NGF (à l'Ouest).		Nulle
	Géologie	Sable des Landes sur alluvions anciennes	Enjeux liés à l'infiltration	Faible
	Eaux souterraines	Masse d'eau en bon état quantitatif et chimique	Enjeux liés au maintien de la bonne qualité des eaux souterraines	Moyenne
		Sensibilité forte au phénomène de remontée de nappe (NPHE compris entre 0,30 m/TA et 0,70 m/TA)	Enjeux liés aux remontées de nappe	Forte
	Eaux superficielles	Crastes et fossés au sein de l'emprise du projet	Enjeux liés à la maîtrise des rejets	Faible
		Présence de La Jalle à 350m à l'Ouest –état chimique bon	Enjeux liés au maintien de la qualité et à la maîtrise des rejets	Moyenne
	Climatologie	Climat océanique aquitain (précipitations moyennes, températures modérées)	Enjeux liés à l'aggravation du changement climatique	Moyenne
	Risques naturels	Pas concerné par le risque inondation	Enjeux liés à la maîtrise du risque	Nulle
		Situé en zone d'aléa moyen et fort par rapport au risque de feu de forêt (PPRIF)		Forte
		Situé en zone d'aléa moyen par rapport au risque retrait-gonflement des argiles		Moyenne
Cadre naturel	Zones d'inventaire et réseau Natura 2000	Aucune connexion écologique avec l'emprise projet		Nulle
	Habitats naturels	Absence d'habitats d'intérêt communautaire et/ou prioritaire		Nulle
	Zone humide	3,36 ha de zones humides ont été identifiés dans l'emprise du projet	Enjeux liés à la préservation des zones humides	Moyenne
	Faune	-Avifaune : 2 espèces protégées ; -Amphibiens : 4 espèces protégées ; -Reptiles : 1 espèce protégée ; -Rhopalocères : 2 espèces d'intérêt patrimonial et protégées	Enjeux liés à la préservation des espèces protégées et de leurs habitats	Forte

	THEMATIQUES	REMARQUES	ENJEUX	SENSIBILITE
		-Insectes saproxylophages : 2 espèces d'intérêt communautaire, dont 1 protégée au niveau national -Chiroptères : territoire de chasse et présence d'un gîte arboricole potentiel		
	Flore	Aucune espèce floristique protégée		Nulle
	Trame verte	Au sein d'un réservoir de biodiversité		Faible
	Trame bleue	Absence de lien direct en le cours d'eau de la trame bleue et le site du projet		Nulle
Cadre humain	Démographie	7 624 habitants, en augmentation depuis 1968		Nulle
	Habitat - Voisinage	Contexte urbain, au Sud-Est du centre-ville, bordé par un lotissement, le parc économique Portes Océanes et la RD213		Nulle
	Activités économiques	Parcelles boisées destinées à la sylviculture	Enjeux liés à l'impact économique sur la filière sylvicole	Moyenne
	Les équipements publics	Présence de nombreux équipements publics		Nulle
	Infrastructures de transport	Présence de réseaux de transports en commun (bus TBM) et de mobilité douce (piste cyclable) Volumes de flux importants sur la RD213 mais en accord avec la vocation de la voirie	Enjeux liés à la densification du trafic	Nulle
				Faible
	Réseaux divers	Réseaux existants au niveau de l'avenue de Lattre de Tassigny		Nulle
	Qualité de l'air	Globalement bonne, exceptée sur les axes routiers (RD213 et Avenue de Lattre de Tassigny)	Enjeux liés à l'aggravation de la qualité de l'air	Moyenne
	Contexte sonore	A proximité immédiate de la RD213	Enjeux liés à l'isolation des bâtiments	Moyenne
	Risques technologiques	Pas d'installation nucléaire dans un rayon de 20 km autour du site	Enjeux liés à la maîtrise des risques technologiques	Nulle
Pas de canalisation de transport de matière dangereuse dans un rayon d'1,5 km		Nulle		
Aucun site et sol pollué ni ancien site industriel sur l'aire d'étude élargie		Nulle		

Résumé non technique de l'étude d'impact

Projet de Parc d'activités économiques « Bassin Avenue » – Martignas-sur-Jalle (33)

	THEMATIQUES	REMARQUES	ENJEUX	SENSIBILITE
		ICPE et établissement à l'origine d'émissions polluantes à plus d'1 km du site		Nulle
Cadre paysager et patrimonial	Patrimoine culturel et historique	En dehors des zonages de protection		Nulle
	Paysage proche	Bordé par la RD213 (Sud-Est) et un lotissement (Nord-Ouest), le projet s'insère dans un espace boisé	Enjeux liés à l'intégration visuelle paysagère	Moyenne

Légende : Niveau de sensibilité : Majeur = rouge bordeaux / Fort = orange foncé / Moyen = orange / Faible = jaune pâle / Nul = bleu pâle

V. JUSTIFICATION DU PROJET

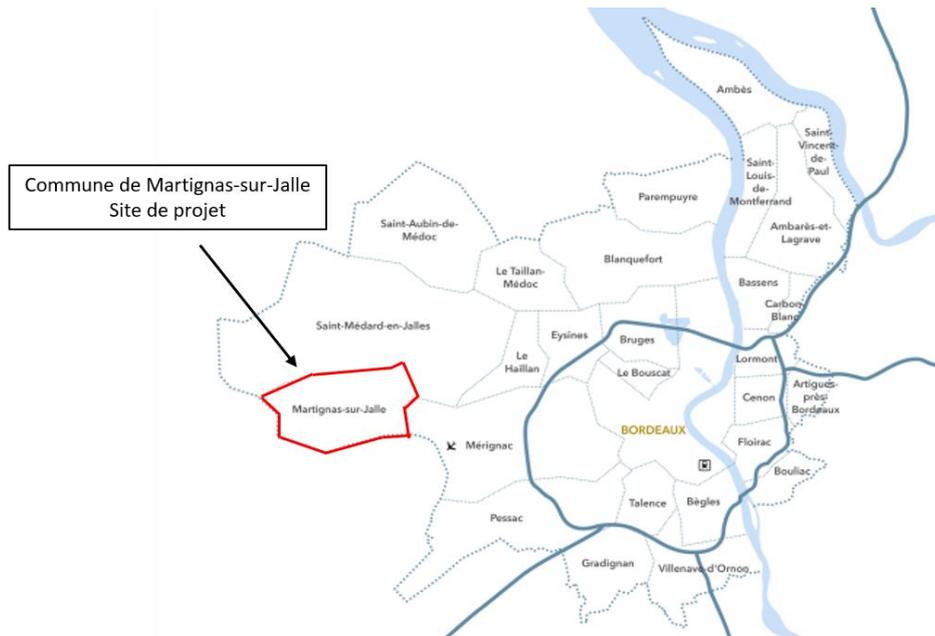
V.1 ABSENCE D'ALTERNATIVE DE LOCALISATION ET D'IMPLANTATION DU PROJET

Afin de répondre à la pénurie d'offre foncière viabilisée pour les entreprises productives à l'ouest de l'agglomération bordelaise, PROGEFIM spécialisée en aménagement foncier, a mené sa prospection foncière de façon à identifier un terrain à vocation économique d'une superficie comprise entre 10 et 20 hectares compatible avec l'aménagement d'un parc d'activités, présentant le moins d'enjeux environnementaux possible.

4 territoires de projets sont pertinents au regard de l'étude de marché et des besoins des entreprises :

- La Métropole
 - Le **territoire de l'Opération d'intérêt métropolitain Bordeaux Aéroparc (OIM Bordeaux Aéroparc)** : sur les communes de Mérignac, Le Haillan et Saint-Médard-en-Jalles ;
 - La commune de **Martignas-sur-Jalle**.
- La **Communauté de Communes Bassin Nord (COBAN)**
 - Sur les communes de Lège-Cap-Ferret, Arès, Andernos-les-Bains, Lanton, Audenge, Biganos, Mios et Marcheprime ;
- La **Communauté de Communes Jalle Eau Bourde**
 - Sur les communes de Saint-Jean-d'Ilac, Cestas et Canéjan.





Tout d'abord, ont été ciblés les PLU communaux et intercommunaux et les fonciers économiques situés en zone de développement 1AU qui sont destinées à accueillir une urbanisation future à court terme car dotée d'équipement de dimension suffisante à cet effet.

Parmi ces secteurs ont été retenus ceux affectés des zonages suivants :

- AU7 : extension urbaine pour industrie et plateforme logistique
- AU8 : zone d'extension urbaine pour artisanat et industrie légère
- AU9 : zone d'extension urbaine pour zone économique généraliste
- AU12 : zone d'extension urbaine pour artisanat et industrie légère (sans commerce)

Dans le meilleur des cas, en intégrant le temps de l'instruction des autorisations de faire (permis d'aménager et autorisation environnementale unique puis permis de construire), le temps des délais de recours des tiers et de retrait administratif, la période des travaux d'aménagement puis de construction, les premières entreprises seront implantées au plus tôt en 2026.

En complément, il a été réalisé une étude de la maîtrise foncière – publique ou privée et identifié si des projets de zones d'activités économiques étaient en cours d'étude ou de développement. En fonction de ces différents critères de recherches, trois fonciers potentiels ont été retenus. Ces secteurs ont fait l'objet d'une étude plus conséquente afin de déterminer notamment le secteur le moins impactant sur la biodiversité connue sur ces potentiels sites de projets.

Puis des négociations foncières avec les propriétaires du site de Martignas-sur-Jalle ont été engagés, dont aujourd'hui une partie d'un site a été acquise par PROGEFIM et le restant est actuellement sous promesse de vente.

V.1.A LA RECHERCHE DE SOLUTIONS D'ALTERNATIVES

V.1.A.1 LE TERRITOIRE DE L'OIM BORDEAUX AEROPARC

Les secteurs de projets au sein de l'Opération d'intérêt métropolitain Bordeaux Aéroport nécessitant une opération d'aménagement ne sont pas ouverts aux aménageurs privés. Sur ce territoire Bordeaux Métropole (BM) mène en direct ou via l'Etablissement public foncier (EPF) une

politique d'acquisition foncière des secteurs de projet afin de maîtriser leur programmation économique et le calendrier de leur développement

Commune	Secteur de projet OIM	Propriétaire	PLU	Ha	Activité projeté
Mérignac	Vert Castel 3	EPF	AU8	8	Artisanat/industrie
	Boucheries	BM	AU8	25	ASD
	Roland Garros Plaine des sports	Périmètre de préemption EPF et BM	AU8	29	Étude de programmation mixte
	Les circuits (terrains pied des pistes aéronautiques)	BM et mairie de Mérignac	AU7	13	ASD
Saint Médard en Jalles	Dolin	BM - EPF	AU12	25	Ouverture envisagée à plus long terme pour des activités liées à l'environnement

Les secteurs de Vert Castel 3, des Boucheries, des Circuits et de Drolin sont des îlots programmés portés par l'OIM Bordeaux Aéroparc. Les secteurs Roland Garros et Plaine des Sports, maîtrisés par des propriétaires privés, font l'objet d'une étude pré-opérationnelle lancée par l'OIM Bordeaux Aéroparc dans le but de réaliser un projet d'aménagement mixte sur le moyen terme incluant des équipements publics scolaires et sportif (*sources OIM AEROPARC*).

Les secteurs de projet d'aménagement identifiés pour le développement économique dans l'OIM Bordeaux Aéroparc sont fléchés autour du développement des filières économiques d'excellence et notamment les activités économiques issues de l'Aéronautique, du Spatial et de la Défense (ASD). Seul le secteur DROLIN est étudié pour une autre destination à savoir l'implantation d'activités liées à la valorisation des déchets et aux métiers de l'environnement.

Malgré une demande importante, peu de fonciers seront disponibles à l'avenir pour l'implantation des entreprises productives issues des domaines artisanal et industriel sur les communes de Mérignac, Le Haillan et Saint-Médard-en-Jalles.

V.1.A.2 LE TERRITOIRE DE LA COBAN

Commune	Secteur de projet	Propriétaire	PLU	Ha	Activité projeté
Arès	En continuité de la ZAE Les Grandes landes	Privé	1AUy	31	Généraliste
Marcheprime	ZAE La Croix d'Hins	COBAN	AUI	18	Généraliste Moyen terme

La Communauté de Communes du Bassin Nord est le deuxième secteur étudié pour la recherche de solutions alternatives. Seules deux communes de Marcheprime et d'Arès possèdent actuellement des secteurs à vocation économique ouvert à l'urbanisation sur le court / moyen terme.

La réglementation en vigueur des deux PLU communaux de ces deux zonages sont compatibles pour l'aménagement d'un parc d'activités productives sur ces communes.

Le foncier à vocation économique recensé sur la commune de Marcheprime est situé à l'extérieur du centre-bourg de la commune, dans le quartier de la Croix d'Hins. Ce secteur à urbaniser

est positionné le long de l'Avenue d'Aquitaine (route départementale D1250) et à environ 20 km de la commune de Martignas-sur-Jalle et à 15 km du Sud-Est de Bordeaux Métropole. Cette zone AUI est bien reliée aux infrastructures routières structurantes de l'Ouest du territoire et sa proximité avec la métropole bordelaise lui confère une place plutôt stratégique pour le développement d'un nouveau site économique. Sur ces parcelles, la Coban qui en est propriétaire projette de développer à moyen terme un parc d'activités économiques en régie directe (*Sources : COBAN*).

Le second foncier à vocation économique situé sur la commune d'Arès constitue l'extension de la zone d'activités Grande Landes située à l'entrée de la commune au droit de la Route Départementale 106 reliant Lège-Cap-Ferret à Bordeaux Métropole, à l'entrée de la commune d'Arès. L'accessibilité de la zone économique à développer pourra également s'effectuer depuis cette Route Départementale. Sa proximité directe avec le tissu économique local du Bassin d'Arcachon et son accroche viaire en direction de Bordeaux Métropole lui offre une place plutôt stratégique pour le développement d'une nouvelle zone d'activités.

Ce foncier est un potentiel site de projet pour le développement d'une zone d'activités économiques à vocation artisanale et industrielle. Son développement permettrait de répondre en partie aux besoins immobiliers / en lots à bâtir pour les entreprises productives situées sur le Nord du Bassin d'Arcachon et / ou les entreprises localisées dans son aire d'influence.

V.1.A.3 LE TERRITOIRE DE LA CDC JALLE EAU BOURDE

Commune	Secteur de projet	Propriétaire	PLU	Ha	Activités projetées
Saint Jean d'Ilac	Au sud de la ZAE Illaguet	Privé	1Auxt	6	Activités mixtes
	Au nord de la ZAE Boulac Dauphine	Privé	1AUx	4,5	Mixte
	ZAE Le Partage	Privé CCI	1AUx	2,5	Compatible avec servitudes aéronautique
Canéjan	Extension ZAE La Briqueterie	CDC	1AUy	9	Industrielle et artisanale

La Communauté de Communes Jalle Eau Bourde est le troisième secteur étudié pour la recherche de solutions alternatives. Seules communes de Saint-Jean-d'Ilac et de Canéjan possèdent actuellement des zones économiques ouvertes à l'urbanisation sur le court / moyen terme.

● Saint Jean d'Ilac - Foncier 1

Ce foncier constitue l'extension de la zone tertiaire Illaguet située à l'entrée Est de la commune de Saint-Jean-d'Ilac et en face de la zone tertiaire Les Palanques. La situation géographique de ce terrain à vocation économique dans la commune de Saint-Jean-d'Ilac est plutôt intéressante. Le terrain est accessible depuis la Route Départementale 106 via l'Allée de Barlan, mais ce terrain n'offre pas de visibilité directe depuis la route principale (la RD 106). Le zonage permet d'envisager des activités mixtes : tertiaire, commerce, entrepôt.

Par ailleurs, ce foncier jouxte une zone naturelle classée au PLU communal comme étant une zone naturelle protégée. Il s'agit d'une zone de richesses naturelles, à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisance, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle correspond ici aux bandes de protection d'une des principales crastes de la commune. La proximité de zones naturelles riches suppose la présence de sensibilités écologiques (faune et flore) plus ou moins importantes à l'échelle de ce secteur. L'urbanisation de ce site pourrait ainsi entraîner un risque potentiel de destruction d'espèces à caractère patrimonial vivant et / ou circulant sur le site.

A ce jour, les parcelles situées dans l'emprise de cette zone 1AUxt appartiennent à des propriétaires privés. Cependant, un projet de développement économique est actuellement en cours de réalisation sur la partie Nord de ce foncier.

Ce foncier est un potentiel site de projet pour le développement d'une zone d'activités économiques à l'Ouest de la métropole bordelaise. Le développement de ce site permettrait de répondre en partie aux besoins immobiliers en lots à bâtir des entreprises productives voulant s'implanter à proximité de la métropole bordelaise.

- **Saint Jean d'Ilac - Foncier 2**

Le deuxième foncier à vocation économique se situe au Nord de la zone d'activités Boulac-Dauphine. Le PLU communal en vigueur offre la possibilité de développer un parc d'activités mixte pouvant accueillir des activités issues des secteurs de l'artisanat, de l'industrie, de commerces, d'entrepôts et de services associés.

Ces parcelles situées dans l'emprise 1AUx appartiennent à un propriétaire privé. Elles sont actuellement exploitées par une exploitation maraîchère. La réalisation d'un projet de parc d'activités n'est à ce jour pas envisageable car le propriétaire n'est actuellement pas vendeur.

- **Saint Jean d'Ilac - Foncier 3**

Le troisième foncier à vocation économique se situe à l'Est de la zone d'activités Boulac-Dauphine. Comme pour le foncier présenté ci-dessus, cette zone peut également être déterminé comme un secteur potentiel pour le développement d'une nouvelle d'activités économiques. Situé à l'entrée Est de la commune et au droit de la Route Départementale 106 reliant le Bassin d'Arcachon à Bordeaux Métropole, sa proximité immédiate avec la commune de Mérignac et l'OIM Bordeaux Aéroparc lui confère une place plutôt stratégique pour le développement d'un parc d'activités.

Cependant, une partie de ce foncier a déjà été aménagé en zone d'activités. Il y a été développé le Parc d'Entreprises du Partage. Le reste du foncier disponible est à ce jour maîtrisé par la Chambre de Commerce. En outre ce foncier fait l'objet de plusieurs servitudes aéronautiques du fait de sa proximité avec une des pistes (piste 2) de l'Aéroport de Bordeaux-Mérignac, à savoir : les servitudes aéronautiques de dégagement, les servitudes radioélectriques contre les obstacles de l'aérodrome de Bordeaux-Mérignac et les servitudes de la liaison hertzienne Bordeaux-Mérignac-Saint-Jean-d'Ilac, contraignant ainsi l'urbanisation de ce terrain (notamment sur les hauteurs des bâtiments).

- **Canéjan**

Le dernier foncier à vocation économique disponible sur le territoire de la communauté de communes Jalle Eau Bourde est un terrain situé en zone 1AUy sur la commune de Canéjan.

Ce foncier a une place intéressante dans l'espace urbain pour le développement d'un nouveau parc d'activités. Il est situé en continuité de la zone d'activités déjà existante « La Briqueterie » au Nord de la commune et localisé également dans le « pôle d'activités » situé entre les communes de Pessac et de Canéjan. De plus, son accessibilité, sa connexion et sa visibilité depuis l'autoroute A63, reliant Bordeaux Métropole au Bassin d'Arcachon notamment, fait de cet emplacement un foncier

stratégique pour l'aménagement d'une nouvelle zone d'activités pour l'implantation d'entreprises productives.

Cependant, ce foncier à vocation économique est actuellement maîtrisé par la Communauté de Communes Jalle Eau Bourde. Cette zone 1AUy est actuellement fléchée par la collectivité locale pour un potentiel projet d'extension de la zone d'activités « La Briqueterie.

V.1.A.4 LA COMMUNE DE MARTIGNAS-SUR-JALLE

Secteur de projet	Propriétaire	PLU	Ha	Activités projetées
Extension Portes Océanes	Privé	AU9	18,5	Zone d'activités généraliste
Extension Parc industriel et aéronautique	Privé	AU7	36	ASD et logistique

La commune de Martignas-sur-Jalle est le quatrième secteur étudié pour la recherche de solutions alternatives. Nous nous sommes concentrés sur les zones économiques ouvertes à l'urbanisation sur le court / moyen terme

La réglementation de ces zonages du PLU 3.1 en vigueur de Bordeaux Métropole sont compatibles pour de l'aménagement d'un parc d'activités économiques sur la commune de Martignas-sur-Jalle. Ces deux zonages autorisent l'implantation d'entreprises productives sur ces secteurs.

- **Zone AU7 située au Nord de la commune de Martignas-sur-Jalle – Extension du « Parc Industriel et Aéronautique »**

Situé au Nord de la commune de Martignas-sur-Jalle, dans le prolongement de l'avenue Martyrs de la Résistance, à proximité immédiate de site industriel et du centre-bourg, ce secteur est bien relié aux infrastructures routières. Il bénéficie d'une localisation stratégique pour le développement d'un nouveau site économique.

D'un point de vue réglementaire, la zone AU7 dans le PLU 3.1 de Bordeaux Métropole a pour vocation d'être une zone d'extension urbaine pour industrie et plateforme logistique. D'autre part, ce foncier est aujourd'hui fléché par l'entreprise DASSAULT pour un projet d'extension de leur site situé en face de ce foncier. Les parcelles ouvertes à l'urbanisation sont à ce jour maitrisées par des propriétaires privés.

Par ailleurs, ce foncier jouxte une zone naturelle classée au PLU métropolitain comme étant une zone de réservoir de biodiversité : la Trame Bleue du ruisseau de l'Hestigeac. La proximité de zones naturelles riches suppose la présence de sensibilités écologiques (faune et flore) plus ou moins importantes à l'échelle de ce secteur. L'urbanisation de ce site pourrait ainsi entraîner un risque potentiel de destruction d'espèces à caractère patrimonial vivant et / ou circulant sur le site.

- **Zone AU9-5 située au Sud de la commune de Martignas-sur-Jalle**

Le dernier site étudié se situe en continuité de l'avenue de Lattre de Tassigny et au droit de la route départementale 213 en direction de Bordeaux / Lège-Cap-Ferret, au Sud de la commune. Le foncier est classé en zone AU9 au PLU 3.1 de Bordeaux Métropole, ce zonage a comme vocation d'accueillir une zone économique à caractère généraliste.

La localisation de ce foncier dans la commune est stratégique car la desserte du site pourrait s'établir via la route départementale 213 (Avenue du Bassin d'Arcachon), limitant ainsi les passages, dus aux activités économiques, dans le centre-bourg de Martignas-sur-Jalle. Aussi, sa situation

géographique et sa connexion immédiate avec la départementale 213 permettrait de répondre au mieux au volet socio-économique : une nouvelle zone d'activités pourvoyeuse d'emplois sur la commune de Martignas-sur-Jalle et à proximité immédiate des trois bassins de vie voisins à la commune, soit Bordeaux Métropole, la communauté de Communes Jalle Eau Bourde et enfin la Communauté de Commune Bassin Nord (COBAN).

D'autre part, ce site à vocation économique est actuellement maîtrisé dans sa majeure partie par des propriétaires privés, par la commune de Martignas-sur-Jalle et par Progefim.

Ainsi, ce foncier potentiel paraît intéressant pour l'implantation d'une nouvelle zone d'activités. L'aménagement de ce site paraît être le moins impactant d'un point de vue environnemental sur la commune de Martignas-sur-Jalle. En effet, le foncier ne se situe pas en contact direct de zones naturelles d'intérêt écologiques élevées et ne nécessite pas des travaux d'infrastructures routières importants pour permettre une meilleure accessibilité au parc. L'aménagement de cette zone permettrait de limiter la destruction des espèces faunistiques et floristiques (à caractère patrimonial) potentiellement présentes sur les deux autres sites étudiés.

V.1.B ANALYSE COMPARATIVE DES SITES RETENUS

Dans le cadre de leur dynamique de prospection foncière, la maîtrise d'ouvrage a étudié la potentialité d'implantation de leur projet d'aménagement d'une zone d'activités économiques sur trois zones :

- Sur la commune de SAINT-JEAN-D'ILLAC : le site est implanté à l'Ouest de la métropole bordelaise ;
- Sur la commune d'ARES : le site est implanté à proximité du bassin d'Arcachon, plus éloigné de la métropole bordelaise ;
- Sur la commune de MARTIGNAS-SUR-JALLE : le site est implanté à l'Ouest de la métropole bordelaise. Il s'agit du site retenu par la maîtrise d'ouvrage pour y implanter son projet.

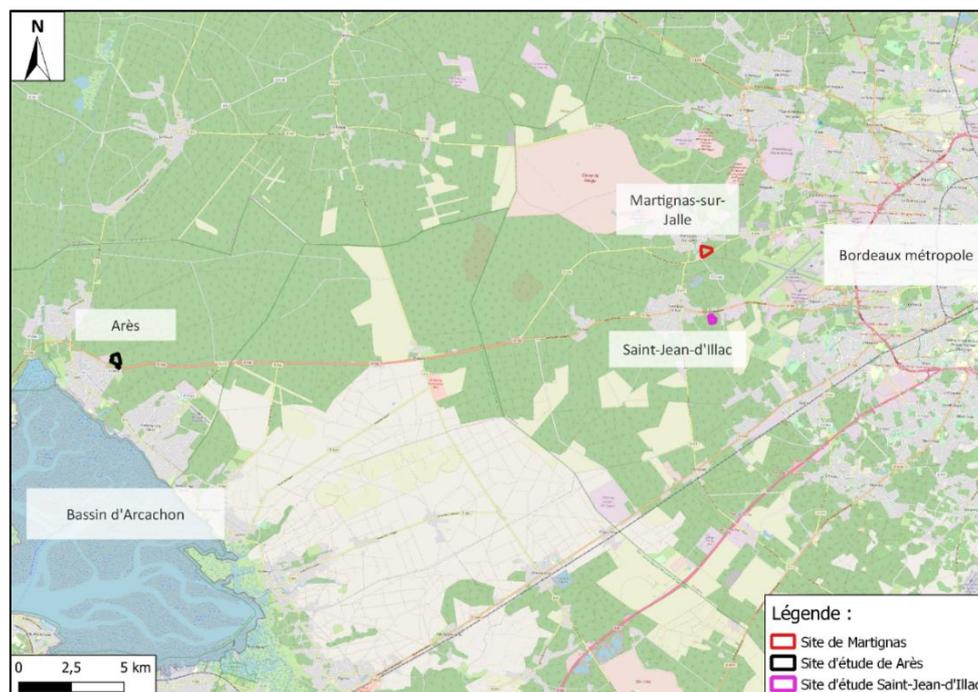


Figure 10 : Localisation des 3 sites potentiels d'implantation
(Source : Open Street map ; Réalisation : CERAG)

V.1.C BILAN DES SITES POTENTIELS D'IMPLANTATION

Thématiques	Sites d'implantation potentiels du projet		
	Saint-Jean-d'Illac	Arès	Martignas
Localisation	A proximité de la Métropole Bordelaise	Eloigné géographiquement de la métropole bordelaise : bassin de vie différent	A proximité de la Métropole Bordelaise
Accessibilité	Site isolé : voie de desserte sous dimensionnée + contribue au mitage urbain	Desservi par la RD106 Site isolé contribuant au mitage urbain	Desservi par la RD213 et l'Avenue De Lattre de Tassigny Site en continuité de l'urbanisation existante
Compatibilité avec le PLU	Projet compatible avec le zonage du PLU (1AUxt)	Projet compatible avec le zonage du PLU (1AUy)	Projet compatible avec le zonage du PLU (AU9)
Continuités écologiques	Au sein d'un élément de la trame verte : réservoir de biodiversité	Au sein d'un élément de la trame verte : réservoir de biodiversité	Au sein d'un élément de la trame verte : réservoir de biodiversité
			Situé entre des éléments fragmentants de la trame verte et bleue : zones urbanisées et infrastructures linéaires de transport
Cadre hydrographique	Présence d'un tronçon hydrographique en frange Est du site	Présence d'un cours d'eau à 200 m au Sud du site	Présence d'un cours d'eau à 350 m à l'Ouest du site
Zones d'inventaires et de protection	Situé à 200 m en amont d'une zone Natura 2000 DH + ZNIEFF 2	Situé à 1,5 km en amont des zonages d'inventaires et de protection (bassin d'Arcachon)	Situé à 0,3 km en amont de deux zonages d'inventaires et de protection (Natura 2000 et ZNIEFF 2)
Zones humides	Situé dans une zone potentiellement humide (probabilité assez forte à forte) + à proximité d'une ZH identifiée par le SAGE Estuaire de la Gironde et milieux associés	Situé dans une zone potentiellement humide (probabilité forte à très forte) + à proximité d'une ZH élémentaire	3,18 ha de zone humide identifiée dans l'emprise du projet
Risques naturels	Aléa faible et fort au risque incendie (PPRIF) et aléa fort risque retrait-gonflement des argiles	En dehors du zonage du plan de prévention du risque submersion marine (PPRSM). Risque fort par rapport au feu de forêt.	Aléa moyen et fort (sur l'extrémité Est) au risque incendie (PPRIF) et aléa moyen par rapport au risque retrait-gonflement des sols argileux
Risque remontée de nappe	Risque remontée de nappe faible	Risque remontée de nappe très faible à très forte	Risque remontée de nappe faible
Risques technologiques	Prescription d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT).	Pas concerné par un plan de prévention des risques technologiques.	Pas concerné par un risque technologique (en dehors du zonage du PPRT Airbus-Safran).
	Canalisation d'hydrocarbures en partie Sud-Est du site.	Canalisations de matières dangereuses au Sud du site.	Pas de canalisations de matières dangereuses à proximité du site
	Site non pollué et pas de sites BASIAS/BASOL/ICPE à proximité immédiate.	Déchetterie, à proximité immédiate au Nord-Ouest du site, référencée BASIAS, BASOL et ICPE.	Site non pollué et pas de sites BASIAS, BASOL et installations industrielles à proximité immédiate du site.
Captage EDCH	En dehors des périmètres de protection des captages pour l'alimentation en eau potable	En dehors des périmètres de protection des captages pour l'alimentation en eau potable	En dehors des périmètres de protection des captages pour l'alimentation en eau potable
CONCLUSION	Site défavorable	Site le plus défavorable	Site favorable

Figure 11 : Synthèse des sites potentiels d'implantation
 (Source : Annexe n°1 - Analyse détaillée des sites d'implantation étudiées –CNPN – SIMETHIS)

Le site potentiel d'implantation de Saint-Jean-d'Illac n'a pas été retenu favorablement par la maîtrise d'ouvrage pour y implanter son projet de parc d'activités. A proximité de la D106 au Nord, il n'est néanmoins accessible que par un axe sous dimensionné pour accueillir un parc d'activités de cette envergure. En outre, cet isolement (absence de continuité d'urbanisation) contribuerait au mitage urbain.

Par ailleurs, le site est exposé fortement au risque de retrait-gonflement des argiles et est localisé, pour partie, dans une zone d'aléa fort concernant le risque incendie. Il est également situé sur

un terrain potentiellement humide (probabilité forte) et à l'Ouest d'une zone humide identifiée par le SAGE Estuaire de la Gironde et milieux associés. Enfin, il est situé en amont à 200 m d'une zone Natura 2000 et d'une ZNIEFF de type 2, indicateurs de potentiels enjeux écologiques in situ.

Enfin, une canalisation d'hydrocarbures traverse le site en partie Sud-Est.

Le site potentiel d'implantation d'Arès n'a également pas été retenu favorablement par la maîtrise d'ouvrage pour y implanter son projet de parc d'activités. Si la zone est identifiée comme destinée au développement d'activités, il est éloigné de la métropole bordelaise ; il n'est donc pas situé dans le même bassin de vie.

En outre, bien qu'éloigné et déconnecté des zones d'inventaires et protection, le site est localisé au droit d'un élément de la trame verte, dans une zone potentiellement humide et à proximité d'une zone humide élémentaire identifiée par le SDAGE Adour-Garonne.

De plus, selon l'Atlas départemental du risque d'incendie de forêt de Gironde, la commune d'Arès est située dans une zone à risque fort par rapport au feu de forêt.

Enfin, une déchetterie, référencée BASIAS, BASOL et ICPE, se trouve à proximité immédiate du site, au Nord-Ouest. Cette dernière a fait l'objet de travaux de réhabilitation à la suite d'une contamination des sols et de la nappe révélée en 2006.

Le site potentiel d'implantation de Martignas-sur-Jalle a été retenu favorablement par la maîtrise d'ouvrage pour y implanter son projet de parc d'activités. A proximité de la D213 au Sud-Est et de l'Avenue De Lattre de Tassigny au Sud-Ouest, il est accessible par des axes suffisamment dimensionnés pour accueillir un parc d'activités de cette envergure. En outre, il est situé en continuité d'urbanisation (lotissement à l'Ouest, zone d'activité au Sud-Ouest et axes routiers), il permet donc d'éviter un mitage urbain.

Par ailleurs, bien que le site soit exposé moyennement au risque incendie, il est situé dans un secteur urbanisé et intègre dans son emprise une bande OLD de 50 m.

Il se situe en dehors des zonages d'inventaires et de protection. Néanmoins, il se situe en amont à environ 300 m de deux zonages d'inventaires et de protection. Enfin, selon la base de données Géorisques, le site n'est pas pollué et est localisé à plus d'1 km des sites industriels les plus proches. Par ailleurs, il se situe en dehors des périmètres de protection des captages pour l'alimentation en eau potable.

V.2 INTERET GENERAL MAJEUR DU PROJET IMMOBILIER

V.2.A RAPPEL DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PROJET

Situé en entrée de ville, dans le prolongement de la zone d'activités existante dénommée « Portes Océanes », sa position sur la route départementale lui confère une place stratégique pour la desserte et la visibilité des entreprises locales ou nationales nouvellement installées. Cet axe de circulation, reliant Bordeaux au Bassin d'Arcachon, assure les échanges économiques et sociaux entre les deux bassins de vie et d'emplois. Les déplacements pendulaires entre la métropole et le bassin d'Arcachon entraînent un très fort trafic sur la RD 213 qui a enregistré une moyenne de 12 380 véhicules avec 1,6 % de poids lourds (chiffre 2021 du Centre Routier Départemental).

Cette localisation de proximité avec les infrastructures routières structurantes du territoire (rocade bordelaise et branchements autoroutiers), les centres urbains et les polarités économiques de l'agglomération en font un atout majeur pour le développement d'un nouveau pôle économique sur le territoire.

« BASSIN AVENUE » est un parc d'activités qui sera dédié aux entreprises productives, technologiques et/ou de services, conçu pour permettre la mise en œuvre des politiques publiques en matière de réindustrialisation et de production durable et répondre à la pénurie d'offre foncière viabilisée pour les activités productives sur le territoire de la métropole bordelaise.

V.2.A.1 UNE SOLUTION FONCIERE POUR SECURISER LA CHAINE DE VALEUR DES ENTREPRISES DU SECTEUR PRODUCTIF DANS LA METROPOLE BORDELAISE

Progefim propose de développer une offre foncière qualitative pour permettre de développer le secteur productif ainsi que ses prestataires, sous-traitants et fournisseurs. Le parc Bassin Avenue pourra ainsi accueillir :

- Des activités de production multisectorielles
- Des activités de sous traitance
- Des activités de maintenance
- Des activités de testing
- Des activités d'ingénierie
- Des activités de conception et de fabrication de machines-outils et de pièces
- Des activités de développement d'énergies nouvelles et d'énergies renouvelables
- Des activités de recherches et technologie
- Des activités de négoce pour les professionnels
- Des activités de l'économie sociale et solidaire
- Des services aux salariés

Le parc est découpé en 6 grands îlots viabilisés subdivisibles en fonction des besoins des entreprises, grands groupes, ETI, PME, TPE, artisans. Cela représente au final 60 000 m² de surface de plancher qui seraient développée sur les 10 prochaines années

V.2.A.2 UN PARTI PRIS ENVIRONNEMENTAL TRES FORT SUR LE LONG TERME

Sur un périmètre de 18,7 hectares, seuls 49 % de terrains seront commercialisés soit environ 9 ha. La volonté de la société PROGEFIM a été de préserver au maximum la biodiversité sur le site de projet en appliquant la stratégie ERC soit :

- **Éviter**

Au cours de la conception du projet, celui-ci a subi des adaptations, par un travail itératif entre les bureaux d'études environnement et l'équipe du maître d'ouvrage, afin d'éviter les zones sensibles.

Résumé non technique de l'étude d'impact
 Projet de Parc d'activités économiques « Bassin Avenue » – Martignas-sur-Jalle (33)



Finalement, 40 % du périmètre du projet sera conservé en espaces naturels :

- 25% d'espaces naturels évités au titre de la séquence ERC, soit 47 399 m², afin de préserver les habitats des espèces au niveau du corridor central et de la proue ainsi que la quasi-totalité des zones humides (96%) ;
- 15 % d'emprise forestière conservés en lisière dans le cadre du PPRIF : 32 658 m².



Figure 12 : Variante retenue – Février 2023

- **Réduire**

Les espaces verts communs du parc (8 313 m²) feront l'objet d'un aménagement paysager qui aura pour objectif une végétalisation à vocation écologique et paysagère. La palette végétale a été défini en concertation avec l'écologue SIMETHIS dans l'objectif de proscrire toutes espèces exotiques à caractère envahissant, toutes espèces ornementales et toutes espèces protégées en Nouvelle-Aquitaine.

Ainsi, deux lisières boisées de 20 mètres de profondeur seront conservées entre l'ilot 2 et le lotissement d'habitation riverains ainsi qu'entre les ilots 5 et 6 et la RD213 .

Ces espaces ainsi que les noues paysagères en gestion aérienne participeront à la diminution de l'effet d'îlots de chaleur en période estivale et au développement de la biodiversité et au déplacement des espèces présentes.

Au niveau des voiries nouvelles, il sera prévu un éclairage public intelligent peu consommateur et permettant de limiter la pollution lumineuse.

Enfin, le règlement du parc, plus contraignant que le PLUi, imposera aux acquéreurs des lots d'apporter un soin particulier à leur projet en termes de qualité architecturale et paysagère concernant :

- L'implantation du bâti et l'entrée de lot,
- La valorisation des toitures : dès le 1er m², les constructions devront intégrer soit des procédés de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation,
- Les couleurs du bâti : une palette sera imposée pour une meilleure insertion et dans un souci de lutte contre les îlots de chaleur,
- Les espaces de pleine terre dans les lots : chaque lot devra conserver 35 % d'EPT, ce qui représentera au total une surface de 31 797 m².

La commercialisation des lots sera strictement ouverte aux entreprises dont les activités devront correspondre à la grille de critères mis en œuvre en collaboration avec la mairie de Martignas-sur-Jalle et Bordeaux Métropole. Les critères reposeront majoritairement sur le type d'activité de l'entreprise, la qualité architecturale et paysagère du projet mais également les certifications et labels environnementaux du bâtiment et des process, l'engagement dans une politique de prévention et la valorisation des déchets, la politique énergétique et plus largement dans une politique de RSE.

Un cahier des prescriptions environnementales sera finalisé à l'obtention de l'autorisation environnementale et transmis à chaque vente ainsi que lors de la cession des parties communes à l'association syndicale des colotis encadrant la phase chantier et la phase exploitation.

- **Compenser**

Progefim a pris des engagements forts sur la séquence ERC, tant sur l'évitement et la réduction des impacts présentés plus haut que sur des mesures de compensation. Progefim va ainsi procéder à la création / restauration de sites naturels. Leur gestion sera confiée à la CDC Biodiversité.

- Boisements compensateurs de 37 ha environ en pins maritimes et 2 ha en feuillus, ce qui représente la plantation de plus de 50 000 arbres. Ces plantations vont être réalisées sur des parcelles qui se trouvent réparties sur les communes de Martignas, Saint Médard en Jalles, Salaunes, Lacanau et Saint*Laurent-Médoc. 10,5 ha de ces boisements seront mutualisés avec la compensation de l'avifaune forestière commune.
- Extension de 0,6 ha de zone humide in situ et amélioration de l'état de conservation de la zone humide existante (2,7 ha) pour compenser les pertes fonctionnelles identifiées de 0,15 ha de zones humides.
- Restauration par réouverture des milieux en faveur de la Fauvette Pitchou d'un terrain d'une surface de 9 ha sur la commune de Saint-Médard-en-Jalles sur le site du Lignan.

V.2.B SON INTEGRATION AU SEIN DES POLITIQUES PUBLIQUES

La crise que nous venons de traverser a mis en lumière les dangers de la dépendance du secteur industriel français dont la part ne représente aujourd'hui qu'à peine 10 % du PIB. La réindustrialisation française et la résilience industrielle sont devenues aujourd'hui un enjeu majeur auquel les pouvoirs publics essayent de répondre.

Le projet d'aménagement est appréhendé comme une infrastructure locale permettant la mise en œuvre sur le territoire de cette stratégie publique qui se décline à l'échelle européenne, nationale, régionale et locale.

V.2.B.1 LA POLITIQUE EUROPEENNE ET LE PACTE DU GOUVERNEMENT

Le pacte productif 2025 fixe des objectifs de renforcement du secteur industriel et vise à construire un nouveau modèle industriel français respectueux de l'environnement pour atteindre le plein emploi. A cet effet le gouvernement s'est engagé sur plusieurs fronts et notamment la baisse des impôts de production et la simplification des démarches afin d'accélérer les implantations industrielles.

Le plan France Relance du gouvernement accompagne financièrement l'investissement industriel sur des projets de relocalisation visant à développer l'emploi local. En parallèle le conseil national de l'industrie mobilise les filières sur les enjeux de décarbonation de leur process et les enjeux de l'économie circulaire pour la valorisation de leurs déchets.

V.2.B.2 LA REGION NOUVELLE AQUITAINE

La Région Nouvelle Aquitaine a mis le développement de l'industrie au cœur de son schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET). Elle souhaite attirer de nouvelles industries mais également accompagner dans leur développement celles présentes sur le territoire. La région Nouvelle Aquitaine, le Département de la Gironde et la Métropole Bordelaise sont engagés dans une dynamique de coopérations territoriales afin de réaliser un développement économique équilibré sur l'ensemble du territoire de la Gironde.

En outre, la Région a prévu, dans sa feuille de Route Néo terra, d'accompagner 900 nouvelles entreprises locales dans la transition énergétique et la performance industrielle via son dispositif Usine du futur. Cette transition va emmener les entreprises à repenser et rénover leur site de production et dans certains cas reconstruire des unités performantes et conformes aux dernières réglementations environnementales (décret tertiaire et surtout RE2020) sur de nouveaux sites, ne pouvant répondre à ces enjeux sur leur implantation initiale.

L'UIMM au côté du Conseil régional s'est également engagée auprès des industriels avec le programme R2ID visant la résilience industrielle et l'industrie durable en Nouvelle-Aquitaine.

V.2.B.3 BORDEAUX METROPOLE

En préambule à la présentation des axes stratégiques du schéma de développement économique métropolitain adopté en conseil du 25 novembre 2021, Bordeaux Métropole a dressé le tableau d'une économie diversifiée, tirée par les activités présentes et tertiaires mais avec une base productive plus étroite que dans les métropoles comparables.

- La surreprésentation du secteur du service et du tertiaire est une spécificité du territoire : 62% des entreprises
- L'industrie métropolitaine représente peu d'entreprises (3,8%) mais emploie une part importante des effectifs (11,3% des salariés) et crée beaucoup de valeur (19,9% de la valeur ajoutée).

Autre spécificité majeure du territoire métropolitain et plus largement de la Gironde sont les perspectives d'accroissement de la population.

- Une étude de l'A'urba montre qu'une tendance moyenne de +10 000 habitants par an pendant 10 ans est largement crédible. Cette attractivité et la tendance haussière de la population

supposerait mécaniquement une création nette de 5000 emplois pour maintenir le niveau de chômage actuel de la population (7,3 % soit 1 emploi en moyenne pour 2 habitants actifs).

Le chantier n°1 de ce schéma est l'élargissement d'une offre foncière/immobilière adaptée dans la métropole pour créer les conditions de l'ancrage des entreprises sur le territoire.

Les secteurs de projet d'aménagement identifiés pour le développement des activités de production n'ont été fléchés pour le moment qu'autour des filières stratégiques

- L'OIM Bordeaux Aéroparc pour les secteurs ASD
- L'OIM Inno Campus pour la Santé et des biotechnologies, celui de la photonique Laser
- L'Ecoparc Blanquefort pour les Eco activités
- Le Parc Newton pour l'Intelligence environnementale et la smart City

Beaucoup d'entreprises sortent de ces catégories et les zones industrielles anciennes ont un taux d'occupation de 100 %. L'industrie lourde pourra trouver sa place sur des opérations de requalification dans la Zone industrialo portuaire autour du fret, de la logistique et plus au nord au sein du pôle chimie.

Les autres zones d'activités qui se sont développées dans l'agglomération sont à vocation tertiaire, artisanale ou négoce/commerce. La plus emblématique est l'Opération d'Intérêt National Bordeaux-Euratlantique, dans les secteurs du tertiaire et du numérique.

Aujourd'hui de nombreux industriels ne trouvent plus de foncier viabilisé pour se redéployer sur la métropole. Cette pénurie d'offres foncières ne permet pas d'accueillir de nouveaux projets dans le cadre d'un développement exogène, ni le redéploiement des entreprises locales dans le cadre du développement endogène et de la stratégie de soutien en ce sens des Entreprises de taille intermédiaire (ETI).

« Bassin Avenue » offre ainsi la possibilité d'une diversification du tissu économique de la métropole au sein d'une opération qui reste de haute qualité environnementale.

V.2.B.4 LA VILLE DE MARTIGNAS

La ville de Martignas a inscrit dans son projet de développement l'aménagement d'un parc d'activités dénommé en son temps "Portes Océanes 2" pour soutenir le développement économique de sa commune. C'est sur ce site de projet que Progefim propose de développer le parc rebaptisé Bassin Avenue.

Commune de 2 654 hectares dont plus d'un tiers est boisé, Martignas héberge 7455 habitants. (chiffre INSEE au 1er janvier 2017). Elle compte 3 parcs d'activités aujourd'hui réalisés :

- Le parc d'Activités Estigeac : au Nord de la ville, sur la route de St Médard-en-Jalles, avec une forte représentation du secteur du BTP (Bâtiments et Travaux Publics). 63 entreprises enregistrées,
- Le parc Économique des Portes Océanes : en bordure de la déviation de Martignas, en entrée de ville et en entrée nord du Bassin d'Arcachon, elle accueille plus de 68 entreprises,
- Le parc industriel et aéronautique situé face à l'entreprise Dassault.

A l'articulation entre deux territoires, celui du bassin d'Arcachon et de la Métropole, Martignas subit les mouvements pendulaires des déplacements domicile/travail et souhaite pouvoir offrir les conditions d'une création de nouveaux emplois sur sa commune.

Un courrier soulignant l'intérêt communal a été signé par Monsieur le Maire de Martignas (joint en annexe).

V.2.C LA DEMANDE DES ENTREPRISES

L'aménageur travaille pour son étude de marché et la commercialisation de ses opérations à partir de données recueillies auprès des différents observatoires économiques, des agences de développement économique locales, de l'observatoire de l'immobilier d'entreprise de Bordeaux et des agences immobilières spécialisées en immobilier d'entreprise.

V.2.C.1 A L'ECHELLE REGIONALE

L'Agence de Développement et d'Innovation de la Nouvelle-Aquitaine (ADI N-A) a notamment pour mission de favoriser l'implantation d'entreprises industrielles sur le territoire et de piloter les actions de prospection en application de la stratégie du SRDEII (schéma régional de développement économique)

Le rapport d'activités 2022 n'a pas encore été publié. Cependant, il est établi que les résultats sont supérieurs à ceux enregistrés en 2021 qui étaient les suivants :

- 116 projets d'investissements directs étrangers représentant 2 176 emplois créés ou maintenus à 3 ans,
- 301 cahiers des charges de demande d'implantation évalués (sources ADI N-A et Business France) dont 143 projets diffusés aux EPCI dans les territoires,
- 54 décisions d'implantation suivies par le réseau Invest in Nouvelle-Aquitaine pour 730 emplois annoncés à 3 ans.

ADI N-A publie tous les ans l'observatoire régional des investissements. Il indique pour l'année 2021 :

- 65% des investissements sont des créations de nouveaux sites,
- Les extensions de sites représentent 33% des investissements,
- Les investissements étrangers en Nouvelle-Aquitaine se sont principalement concentrés sur les activités de production, qui représentent près de 30% des projets et un tiers des emplois créés.

En outre, en 2021, les créations d'entreprises en Nouvelle Aquitaine ont fait un bon de 21% par rapport à 2020 et sont aux nombres de 83 900 (Source Book Eco 2023 – La Tribune Bordeaux). Celles-ci ont besoins de cellules de différentes tailles et fonctionnalités au sein de parc d'activités dans lesquels elles peuvent mutualiser des équipements.

V.2.C.2 A L'ECHELLE DEPARTEMENTALE

L'agence de développement économique Invest in Bordeaux dont le rayonnement est départemental suit les demandes de développement endogène et les demandes d'implantation exogène sur son territoire. Elle s'intéresse à des projets structurants pour le territoire, issus de tout secteur d'activité (Industrie, Santé, Services, Formation, Numérique...)

Dans son bilan 2022, Invest in Bordeaux annonce 75 projets d'implantations d'entreprises – dont 16 hors métropole – et 2 531 emplois annoncés dans les 3 ans à venir.

Elle a enregistré en 2022 les demandes d'implantation industrielles des entreprises suivantes : Roadfour - Beyond Aéro - Airbus (projet Beluga) - Dark Space - Nation Data Center -Ansamble - Botanic - Esencia - Maison Esclaire - Materr'up - iXblue - PNY - Hermès - Rolls Royce - Acteon - Steris - Brenntag - Ebusco - Elogen - CMP Composites - Synergy - Semaq - Jock - Sunna Design - T2I - Lamso - Berkem - Semaq - Umicore -Orano. Celles-ci ne sont pas satisfaites pour la plupart : rareté du foncier industriel, pression sur les prix, calendrier des entreprises non compatible avec celui préalable de la viabilisation des terrains (entre 3 et 5 ans pour obtenir un permis d'aménager avec les autorisations environnementales afférentes).

V.2.C.3 A L'ECHELLE METROPOLITAINE

L'observatoire de l'immobilier d'entreprise de Bordeaux (OIEB) a dressé son bilan 2022 qui porte sur les transactions immobilières réalisées et la production de bâtiments sur territoire de la métropole bordelaise :

- Baisse importante de la production des locaux d'activités et d'entrepôts sur tout le territoire,
- - 87 % des transactions concernant des entreprises déjà présentes sur le territoire en développement (développement endogène),
- - 9 % des transactions concernent des implantations nouvelles (développement exogène).

Un focus est réalisé sur le secteur ouest du territoire qui inclut Martignas :

- C'est le territoire qui a enregistré le plus de transactions de locaux d'activités par rapport aux autres secteurs de la métropole (39%). Il est historiquement reconnu pour ses activités productives et industrielles,
- - L'offre disponible de bâtiments (ancien + neuf) est de 23 000 m² pour les locaux d'activités, de 3 000 m² pour les entrepôts de moins de 5000 m² et de 0 pour les entrepôts de plus de 5000 m².

Entre octobre 2020 et fin 2022 – l'OIM Bordeaux Aéroport pilotée par Bordeaux Métropole a recensé sur son territoire mitoyen à la commune de Martignas-sur-Jalle (Ouest de l'agglomération bordelaise sur les communes de Mérignac, Le Haillan, Saint Médard en Jalles) 144 demandes de prospects tout secteur d'activité confondu dont environ 60% endogènes et 40% exogènes. Ce n'est qu'une partie des demandes car la plupart des transactions se jouent en direct avec les commercialisateurs sans être identifier par les services de Bordeaux Métropole.

La société Egis Conseil a réalisée en 2021 une enquête pour le compte de l'OIM Bordeaux Aéroport sur les besoins immobiliers et fonciers à venir sur l'Ouest de l'agglomération bordelaise des entreprises de la filière aéronautique spatial défense de +10 salariés :

- Des locaux d'activités de 500 à 2500 m², d'ici + de 5 ans,
- Des espaces de bureaux, avec des surfaces de moins de 500 m²,
- Dans une moindre mesure, des locaux mixtes de taille intermédiaire de 1 000 à 2 500 m²,
- Du terrain nu, pour des surfaces moyennes de 3 000 m²,

- 75% de recherches dans le neuf ,
- 55% entreprises cherchent des biens à la vente.

La Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Gironde a réalisé en octobre 2020 une étude pour Bordeaux Métropole concernant les besoins immobiliers des artisans. Il ressort les points suivants :

- 52% des artisans recherchent des locaux permettant une mixité de fonctions (production/fabrication, espace de stockage et bureaux) et désireux de s'implanter sur la métropole (88%),
 - o Le volume de recherche sur la métropole était estimé à 212 135 m² dont 2 042 m² sur la seule commune de Martignas-sur-Jalle,
 - o 55% des demandes sur une échéance de 1 à 3 ans,
 - o 83% des demandes sont liées au développement de l'entreprise,
- Un intérêt marqué pour le développement de locaux d'activités sur la périphérie de la métropole et en particulier l'Ouest de la métropole pour plusieurs raisons :
 - o Servir la clientèle installée en périphérie,
 - o Difficultés de circulation sur la métropole,
 - o Rapprochement du domicile personnel (dirigeants/salariés).

L'ensemble de ces données montre une demande non satisfaite par rapport à l'offre existante. En outre sur ce territoire il y a très peu d'offres de terrains à bâtir viabilisés.

Ainsi, le projet prévoit d'offrir des terrains destinés à l'implantation d'entreprises industrielles, productives et de services. Il est également prévu d'offrir des cellules de différentes granulométries à la vente et à la location pour les artisans, les TPE et les start up. Chaque lot issu du permis d'aménager fera l'objet d'une demande de permis de construire. Les terrains seront vendus une fois les permis de construire délivrés et les travaux d'aménagement achevés.

V.2.D BENEFICE GLOBAL DU PROJET SUR LE LONG TERME

V.2.D.1 CREER 1000 EMPLOIS SUR LE TERRITOIRE METROPOLITAIN

L'aménagement d'un nouveau parc d'activités sur la commune de Martignas-sur-Jalle offre la possibilité aux entreprises productives de trouver une offre immobilière sur le secteur de Bordeaux Métropole.

L'arrivée de nouvelles entreprises permettra également de répondre en partie aux besoins socio-économiques de la population. En effet, de par la croissance démographique exponentielle de la population en Gironde depuis ces dernières années, et principalement dans l'agglomération bordelaise, le territoire doit faire face à de nouveaux enjeux en termes de développement économique et d'emplois, et notamment dans l'équilibre entre emplois qualifiés et peu qualifiés.

Pour estimer le nombre d'emplois créés, la société PROGEFIM s'est appuyée sur le parc d'activités Vert Castel 2 qu'elle a réalisée en 2017 à Mérignac.

De surface comparable et totalement commercialisé, le parc accueille diverses entreprises de production et de négoce industriel, ce qui a représenté la création de plus de 1 000 emplois. La société

PROGEFIM estime que l'aménagement de ce futur parc d'activités pourrait permettre la création de plus de 1 000 emplois minimums à terme sur la commune de Martignas-sur-Jalle.

V.2.D.2 PRIVILEGIER LA PROXIMITE AVEC LES ZONES RESIDENTIELLES POUR LIMITER LES DEPLACEMENTS

Depuis quelques années, le constat est que l'agglomération bordelaise doit faire face à deux enjeux majeurs :

- L'accessibilité aux zones d'emplois de la Métropole ;
- La réduction de la pollution de l'air.

Idéalement située à la croisée des vignobles du Médoc et des Graves, la ville de Martignas-sur-Jalle est localisée entre la ville de Bordeaux et le Bassin d'Arcachon et est considérée comme la porte Ouest de l'agglomération bordelaise.

La localisation du projet va concerner les bassins d'emplois de l'ouest de l'agglomération voire du bassin d'Arcachon et permettra de ne pas participer à la congestion de la rocade. Le secteur est desservi par la ligne 11 du réseau TBM depuis le centre de Bordeaux. Situé en périphérie du centre urbain de Martignas, les incidences du projet en termes de trafic routier sont limitées pour les habitants du centre bourg.

Lors des implantations d'entreprises, des partenariats entre leurs dirigeants, la ville et les opérateurs pour l'emploi, pourraient être mis en œuvre afin de favoriser l'emploi local et participer à la réduction des gaz à effet de serre en limitant les déplacements.

V.2.D.3 SECURISER LA CHAINE DE VALEUR DANS LE SECTEUR PRODUCTIF

L'exportation des industries régionales vers des pays dits « producteurs » a provoqué la perte de 20% des emplois industriels sur le territoire aquitain en 20 ans, représentant 66 000 emplois environ.

La région Aquitaine a la chance d'avoir conservé quelques grands donneurs d'ordre industriels et le Président est soucieux de préserver la chaîne de valeur de ces entreprises en s'assurant sur le territoire l'implantation et le développement des entreprises prestataires, fournisseurs ou encore sous-traitants du secteur industriel.

L'objectif de la Région est de relocaliser 1000 usines dans les prochaines années et développer une économie productive plus autonome et moins dépendante de l'exportation.

V.2.D.4 CREER LES CONDITIONS D'UNE RESILIENCE INDUSTRIELLE

La relocalisation de sites de production de biens à l'échelle locale va permettre la fabrication de produits plus durables, de favoriser le développement d'une économie circulaire et de contribuer à la réduction de l'empreinte carbone des entreprises. Ces entreprises vont pouvoir continuer le réapprovisionnement des villes.

Cependant la résilience industrielle passe également par la modernisation des usines existantes sur le territoire. Ces usines 4.0 sont robotisées et flexibles, reconfigurables facilement pour changer de produit grâce à un système global interconnecté permettant la communication permanente entre les machines, les systèmes (ERP) et les produits.

Cette reconfiguration de l'outil de production n'est pas toujours possible dans les sites existants qui doivent en outre être mis aux normes environnementales en vigueur. Cet investissement s'accompagne souvent d'une relocalisation au sein de l'agglomération bordelaise.

Le projet crée les conditions pour rendre possible cette nouvelle résilience en apportant des solutions foncières pour le développement industriel exogène et endogène à l'agglomération bordelaise.

VI. SYNTHESE DES IMPACTS DU PROJET, DE LA SEQUENCE EVITER, REDUIRE, COMPENSER ET DES IMPACTS RESIDUELS

*Phase : C = construction / E = exploitation

Légende : Impact négatif : Fort = orange foncé / Moyen = orange / Faible = jaune pâle / Nul à très faible = bleu pâle

Impact positif : Fort = vert foncé / Moyen = vert / Faible = vert pâle

Thématiques	Niveau d'enjeu	Phase*	Effets du projet	Impact brut	Mesures de réduction	Impact résiduel	Compensation	Mesures d'accompagnement
MILIEU PHYSIQUE								
Géologie et topographie	Faible	C	Terrassement	Nul		Nul		
		C	Tassement	Faible	Mesure T-R-8 : Limitation du tassement et de la déstructuration du sol	Faible		
Eaux souterraines et superficielles	Moyen	C	Rabatement de nappe	Nul à Faible	Mesure T-R-12 : Réalisation des tranchées pour la pose des réseaux en dehors de la période de hautes eaux Mesure T-R-13 : Gestion qualitative et quantitative des eaux d'exhaure	Nul		
		C	Impacts qualitatifs : Emission de polluants	Faible à Moyen	Mesure T-R-2 : Respect d'un cahier des charges environnemental	Nul à faible	Mesure C4 : Gestion et traitement des eaux pluviales Mesure C5 : Gestion et traitement des eaux usées	
		C	Impacts quantitatifs : Imperméabilisation du sol	Fort	Mesure R-C-2 : Limitation de l'artificialisation du sol	Faible	Mesure C4 : Gestion et traitement des eaux pluviales	Mesure Ex-A-2 : Surveillance et entretien des noues et des chaussées
		C	Risque d'érosion	Faible	Mesure T-R-8 : Limitation du tassement et de la déstructuration du sol	Faible		
Climat, air et énergie	Moyen	C	Trafic-	Faible	Mesure T-R-10 : Limitation des impacts sur la qualité de l'air	Faible		
		C	Emission de gaz à effet de serre	Faible		Faible	Mesure C1 : Boisements compensateurs	
Risques naturels	Fort	C et E	Risque incendie	Moyen	Mesure T-R-6 : Débroussaillage optimisé en faveur de la faune Mesure T-R-7 : Respect des consignes strictes de sécurité du chantier, en particulier vis-à-vis du risque incendie	Faible		
	Nul	E	Risque inondation	Nul		Nul		

Thématiques	Niveau d'enjeu	Phase*	Effets du projet	Impact brut	Mesures de réduction	Impact résiduel	Compensation	Mesures d'accompagnement
	Moyen	E	Risque mouvement de terrain	Faible		Faible		
MILIEU NATUREL								
Zones d'inventaire et réseau Natura 2000	Nul			Nul		Nul		
Habitats naturels et semi-naturels	Nul	C	Destruction d'habitats naturels et semi-naturels	Moyen	Mesure R-C-1 : Réduction des effets d'emprises sur les habitats d'espèces pour la faune et les zones humides Mesure T-R-5 : Mise en défends des zones sensibles préservées	Moyen	Mesure C1 : Boisements compensateurs	
Zone humide	Moyen	C	Destruction de zones humides	Faible	Mesure R-C-1 : Réduction des effets d'emprises sur les habitats d'espèces pour la faune et les zones humides Mesure T-R-5 : Mise en défends des zones sensibles préservées	Faible	Mesure C2 : Compensation de zone humide	Mesure Ex-A-1 : Suivis écologiques en phase d'exploitation
			Assèchement des zones humides évitées	Nul à très faibles	Mesure T-R-1 : Suivi écologique de chantier Mesure T-R-2 : Respect d'un cahier des charges environnemental	Nul à très faible		
Trames verte et bleue	Faible	C et E	Rupture de continuité écologique	Nul à faible	Mesure R-C-1 : Réduction des effets d'emprises sur les habitats d'espèces pour la faune et les zones humides Mesure Ex-R-5 : Maintien d'une trame verte au sein du projet Mesure Ex-R-6 : Gestion des espaces naturels évités au profit de la biodiversité	Nul à très faible		

Thématiques	Niveau d'enjeu	Phase*	Effets du projet	Impact brut	Mesures de réduction	Impact résiduel	Compensation	Mesures d'accompagnement
Flore	Nul	C et E	Introduction d'espèces végétales exotiques envahissantes ou création de conditions favorables à leur venue à l'accroissement de leur population	Faible	Mesure T-R-1 : Suivi écologique du chantier Mesure T-R-2 : Respect d'un cahier des charges environnemental Mesure T-R-4 : Eradication et limitation de la prolifération des espèces végétales exotiques à caractère envahissant Mesure Ex-R-1 : Favoriser la plantation d'espèces locales sur les espaces verts Mesure Ex-R-3 : Surveillance des espèces végétales exotiques à caractère envahissant	Nul à très faible		
Avifaune	Fort	C et E	Dérangements	Faible	Mesure T-R-3 : Choix d'une période optimale pour la réalisation des travaux en faveur de la faune Mesure T-R-5 : Mise en défends des zones sensibles préservées Mesure Ex-R-5 : Maintien d'une trame verte au sein du projet	Nul à très faible	Mesure C3 : Compensation d'espèces protégées	Mesure Ex-A-1 : Suivis écologiques en phase d'exploitation
		C	Destruction directe d'individus et d'habitats de reproduction	Moyen	Mesure T-R-3 : Choix d'une période optimale pour la réalisation des travaux en faveur de la faune Mesure Ex-R-5 : Maintien d'une trame verte au sein du projet	Moyen		
		E	Perte d'habitats de reproduction lié au phénomène d'aversion	Moyen	Mesure T-R-5 : Mise en défends des zones sensibles préservées Mesure Ex-R-1 : Favoriser la plantation d'espèces locales sur les espaces verts Mesure Ex-R-2 : Entretien extensif des espaces verts Mesure Ex-R-6 : Gestion des espaces naturels évités au profit de la biodiversité	Moyen		
Chiroptères	Fort	C	Destruction des arbres à cavités potentielles	Nul à très faible	Mesure R-C-1 : Réduction des effets d'emprises sur les habitats d'espèces pour la faune et de la zone humide Nord	Nul à très faible		

Thématiques	Niveau d'enjeu	Phase*	Effets du projet	Impact brut	Mesures de réduction	Impact résiduel	Compensation	Mesures d'accompagnement
		C et E	Dérangements	Faible	Mesure T-R-3 : Choix d'une période optimale pour la réalisation des travaux en faveur de la faune Mesure Ex-R-4 : Mise en place d'un éclairage raisonné	Nul à très faible		
		C et E	Abandon du site sous l'effet de dégradations des habitats favorables	Faible	Mesure T-R-1 : Suivi écologique de chantier Mesure T-R-2 : Respect d'un cahier des charges environnemental Mesure T-R-3 : Choix d'une période optimale pour la réalisation des travaux en faveur de la faune Mesure Ex-R-1 : Favoriser la plantation d'espèces locales sur les espaces verts Mesure Ex-R-2 : Entretien extensif des espaces verts Mesure Ex-R-5 : Maintien d'une trame verte au sein du projet Mesure Ex-R-6 : Gestion des espaces naturels évités au profit de la biodiversité	Faible		
Mammifères et micromammifères	Faible	C et E	Abandon du site sous l'effet de détérioration d'habitats favorables	Faible	Mesure T-R-1 : Suivi écologique de chantier Mesure T-R-2 : Respect d'un cahier des charges environnemental Mesure Ex-R-1 : Favoriser la plantation d'espèces locales sur les espaces verts Mesure Ex-R-2 : Entretien extensif des espaces verts Mesure Ex-R-5 : Maintien d'une trame verte au sein du projet Mesure Ex-R-6 : Gestion des espaces naturels évités au profit de la biodiversité	Nul à très faible		
		C et E	Dérangements		Mesure T-R-3 : Choix d'une période optimale pour la réalisation des travaux en faveur de la faune Mesure T-R-5 : Mise en défends des zones sensibles préservées			

Thématiques	Niveau d'enjeu	Phase*	Effets du projet	Impact brut	Mesures de réduction	Impact résiduel	Compensation	Mesures d'accompagnement
Reptiles	Faible	C	Destruction d'individus	Faible	Mesure R-C-1 : Réduction des effets d'emprises sur les habitats d'espèces pour la faune et les zones humides Mesure T-R-5 : Mise en défens des zones sensibles préservées	Nul à très faible	Mesure C3 : Compensation d'espèces protégées	Mesure Ex-A-1 : Suivis écologiques en phase d'exploitation
		C	Destruction de site de reproduction et/ou d'habitats terrestres		Mesure R-C-1 : Réduction des effets d'emprises sur les habitats d'espèces pour la faune et les zones humides	Faible		
		C et E	Abandon du site sous l'effet de dégradations des habitats favorables		Mesure T-R-1 : Suivi écologique de chantier Mesure T-R-2 : Respect d'un cahier des charges environnemental Mesure Ex-R-1 : Favoriser la plantation d'espèces locales sur les espaces verts Mesure Ex-R-2 : Entretien extensif des espaces verts Mesure Ex-R-5 : Maintien d'une trame verte au sein du projet Mesure Ex-R-6 : Gestion des espaces naturels évités au profit de la biodiversité	Nul à très faible		
Amphibiens	Fort	C	Destruction directe des individus	Faible	Mesure R-C-1 : Réduction des effets d'emprises sur les habitats d'espèces pour la faune et les zones humides Mesure T-R-5 : Mise en défens des zones sensibles préservées	Nul à très faible	Mesure C3 : Compensation d'espèces protégées	Mesure Ex-A-1 : Suivis écologiques en phase d'exploitation
		C	Destruction des habitats de reproduction et/ou terrestres		Mesure R-C-1 : Réduction des effets d'emprises sur les habitats d'espèces pour la faune et les zones humides Mesure T-R-5 : Mise en défens des zones sensibles préservées	Faible		
		C et E	Dégradation des habitats terrestres et de reproduction par apport de fines et/ou pollutions accidentelles des eaux		Mesure T-R-1 : Suivi écologique de chantier Mesure T-R-2 : Respect d'un cahier des charges environnemental Mesure Ex-R-2 : Entretien extensif des espaces verts	Nul à très faible		

Thématiques	Niveau d'enjeu	Phase*	Effets du projet	Impact brut	Mesures de réduction	Impact résiduel	Compensation	Mesures d'accompagnement
Odonates	Faible	C et E	Abandon du site sous l'effet de dégradations des habitats favorables	Faible	Mesure T-R-1 : Suivi écologique de chantier Mesure T-R-2 : Respect d'un cahier des charges environnemental Mesure Ex-R-1 : Favoriser la plantation d'espèces locales sur les espaces verts Mesure Ex-R-2 : Entretien extensif des espaces verts	Nul à très faible		
Rhopalocères	Fort	C	Destruction directe des individus	Nul à très faible	Mesure R-C-1 : Réduction des effets d'emprises sur les habitats d'espèces pour la faune et les zones humides	Nul à très faible		Mesure Ex-A-1 : Suivis écologiques en phase d'exploitation
		C et E	Abandon du site sous l'effet de détérioration d'habitats favorables par pollution ou assèchement des zones humides	Faible	Mesure T-R-1 : Suivi écologique de chantier Mesure T-R-2 : Respect d'un cahier des charges environnemental Mesure Ex-R-2 : Entretien extensif des espaces verts Mesure Ex-R-6 : Gestion des espaces naturels évités au profit de la biodiversité	Nul à très faible		
Insectes saproxylophages	Fort	C	Destruction des individus et habitats d'espèce	Faible	Mesure R-C-1 : Réduction des effets d'emprises sur les habitats d'espèces pour la faune et de la zone humide Nord	Faible	Mesure C3 : Compensation d'espèces protégées	
MILIEU HUMAIN								
Contexte socio-économique	Moyen	C	Dynamique du chantier	Faible		Faible		
		E	Retombées économiques	Forte		Forte		
		E	Fin de l'activité sylvicole	Faible		Faible	Mesure C1 : Boisements compensateurs	
Cadre de vie et santé	Moyen	C et E	Exposition à la pollution de l'eau	Faible	Mesure T-R-15 : Maitrise des risques de pollution	Faible		
		C et E	Exposition à la pollution atmosphérique	Faible	Mesure T-R-10 : Limitation des impacts sur la qualité de l'air	Faible		

Thématiques	Niveau d'enjeu	Phase*	Effets du projet	Impact brut	Mesures de réduction	Impact résiduel	Compensation	Mesures d'accompagnement
		E	Exposition aux pesticides	Nul		Nul		
		C et E	Exposition à la pollution des sols	Nul	Mesure T-R-15 : Maitrise des risques de pollution	Nul		
		C et E	Exposition au bruit	Faible à moyen	Mesure T-R-9 : Limitation des impacts liés au bruit et aux vibrations Mesure Ex-R-7 : Surveillance des nuisances sonores	Faible		
		C et E	Exposition à la pollution lumineuse	Nulle	Mesure Ex-R-4 : Mise en place d'un éclairage raisonné	Nulle		
		C et E	Trafic	Nul à faible		Nul à faible		
		C et E	Déchets	Nul		Nul		
PAYSAGE ET PATRIMOINE								
Patrimoine et archéologie	Nul	C	Dégradation de sites archéologiques	Nul	Mesure T-R-11 : Mesures particulières en faveur du patrimoine archéologique	Nul		
Paysage	Moyen	C	Impacts visuels en phase chantier	Nul		Nul		
		E	Impacts visuels en phase d'exploitation	Faible à moyen	Mesure Ex-R-1 : Favoriser la plantation d'espèces locales sur les espaces verts Mesure Ex-R-5 : Maintien d'une trame verte au sein du projet Mesure Ex-R-6 : Gestion des espaces naturels évités au profit de la biodiversité	Faible		