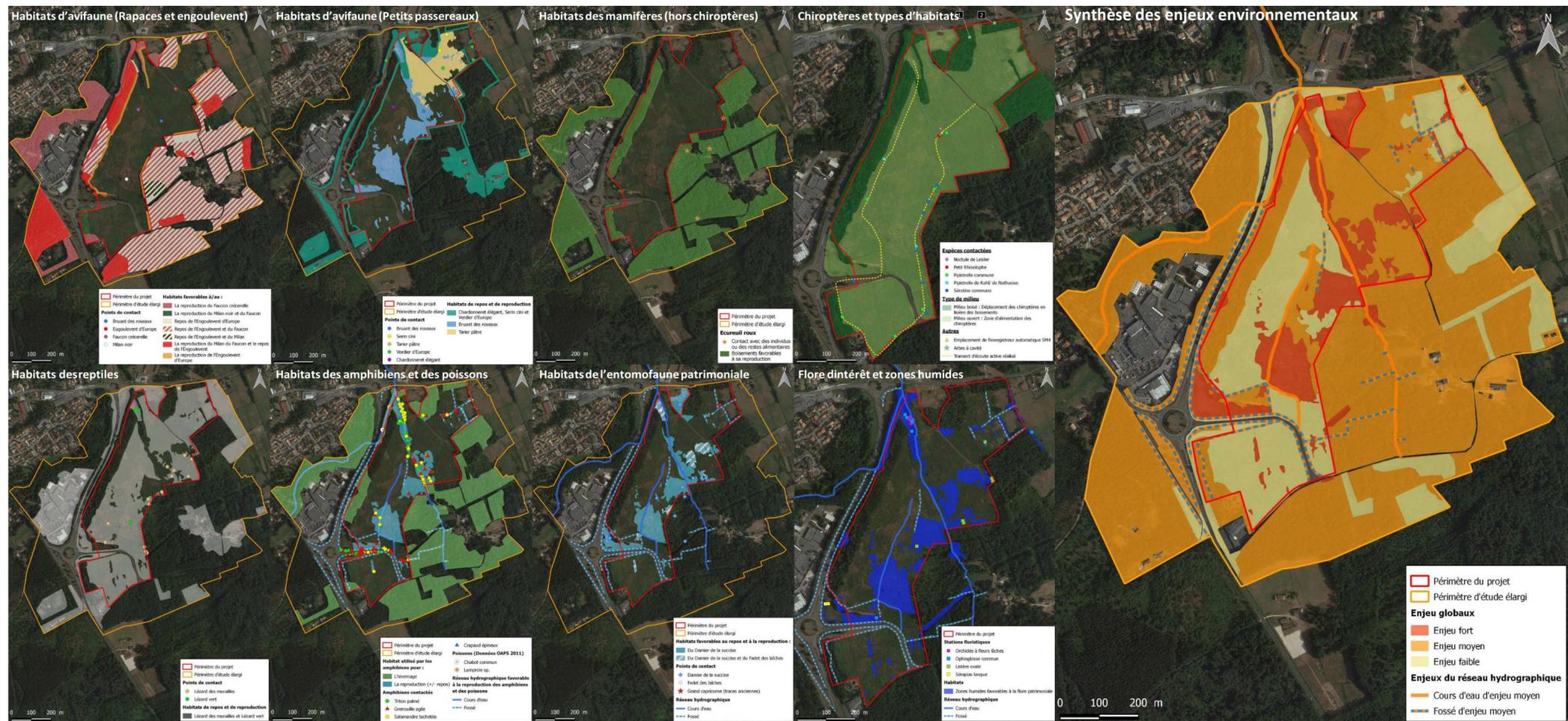


## CONTEXTE ET OBJECTIF DU PROJET

Dans le cadre de ses compétences en matière d'action de développement économique et d'aménagement de l'espace, la Communauté de communes Médullienne souhaite mettre en œuvre l'opération d'aménagement du secteur de Pas du Soc 2 à Avensan, en choisissant la procédure de ZAC - Zone d'Aménagement Concerté - d'intérêt communautaire. Le site présente plusieurs atouts rares, la disponibilité foncière déjà maîtrisée par la collectivité, l'accessibilité par la RD 1215, la proximité de la Métropole bordelaise et un potentiel emblématique en porte d'entrée du nouveau Parc Naturel Régional du Médoc.

Limitrophe des Communautés de Communes Médoc Atlantique, Médoc Cœur de Presqu'île, Médoc Estuaire, de Bordeaux Métropole et de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Nord (COBAN), le territoire se trouve au carrefour entre l'aire d'influence socio-économique de Bordeaux Métropole, la pression touristique du Bassin d'Arcachon et la préservation des patrimoines naturel et culturel du Médoc aujourd'hui labellisé Parc Naturel Régional Médoc.

## ENVIRONNEMENT



Le projet fait d'objet d'une démarche d'autorisation environnementale unique (dossier d'études d'impact, loi sur l'eau, défrichement, demande de dérogation pour les impacts résiduels sur les espèces protégées). Cela permet de concevoir un projet économique viable tout en tenant compte de la réglementation relative aux protections de l'environnement (zones humides, espèces protégées...).

La Communauté de Communes Médullienne s'est attachée à appliquer la doctrine ERC (Eviter, Réduire, Compenser) en mettant en place un ensemble de mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement, afin de diminuer l'empreinte écologique de l'aménagement sur les composantes du milieu naturel. Elle s'est engagée au travers de mesures d'évitement, de réduction des incidences du projet dans le respect de la doctrine nationale. Ces mesures ont été détaillées auparavant et visent à aboutir à un aménagement de moindre impact environnemental. Elles sont dotées de mesures de suivi et d'accompagnement qui s'assurent d'un contrôle à long terme. Il a été démontré l'absence d'impacts résiduels et de la nécessité de proposer des mesures de compensation.

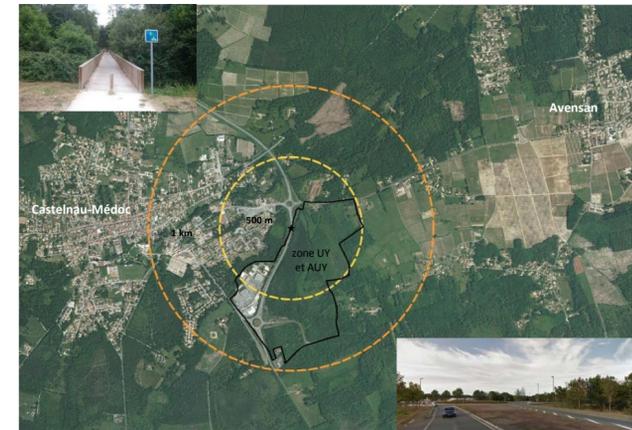
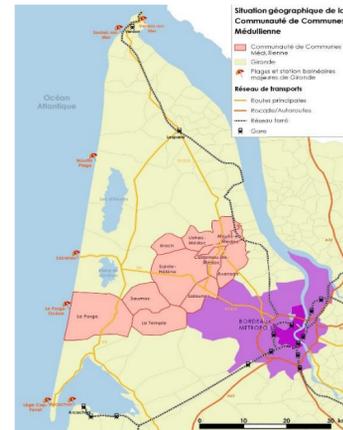
Ainsi, concernant l'ensemble des espèces concernées par la demande de dérogation, et sous réserve de la bonne mise en œuvre des mesures précitées, le projet ne nuit pas au maintien, dans un état de conservation favorable, des espèces concernées au sein de leur aire de répartition naturelle.

Les choix intégrés vont dans le sens de la préservation des milieux naturels sensibles et contribuent à la création d'un parc environnemental et paysager qui sera un élément structurant du programme d'aménagement et de gestion de site :

- Evitement des zones humides (plus de 6 ha) qui sont basculées au sein des espaces verts publics du projet de manière à ne pas être concernées par une éventuelle imperméabilisation (lots et voiries). Ces habitats sont notamment favorables à une entomofaune patrimoniale (Damier de la succise et Fadet des laïches), à l'avifaune (Bruant des roseaux), aux amphibiens mais également aux Odonates.
- Conservation de la continuité de l'ensemble des cours d'eau du projet (avec mise en place de pont-cadre).
- Adaptations du tracé des réseaux de voirie et des limites des îlots constructibles de manière à diminuer les incidences sur les milieux sensibles, notamment au nord-ouest du projet.

Pendant les travaux, la circulation des engins de chantier, des véhicules légers ainsi que l'entreposage de matériaux et de déchets seront strictement prohibés au sein de ces espaces naturels sensibles. Cette mise en défens permettra de protéger les espaces verts du projet qui assurent la sauvegarde des zones humides d'intérêt ainsi que les boisements limitrophes. Ces secteurs sont les habitats de reproduction d'une avifaune, d'une herpétofaune et d'une entomofaune patrimoniale.

## ACCESSIBILITE



Le projet de ZAE « Pas du Soc 2 » se situe le long de la RD1215, axe structurant pour le Médoc, qui relie la Métropole bordelaise au Verdon, à l'entrée du Parc Naturel Régional Médoc récemment labellisé. Sa situation est stratégique pour les entreprises artisanales et industrielles en recherche de foncier économique. Celles-ci sont en effet intéressées par le double effet de façade économique et d'accessibilité, au regard notamment du flux généré par l'axe routier. De plus, la future ZAE se situe à proximité des arrêts de transports en commun (« Transgironde ») existants à ce jour à Castelnau-de-Médoc.



## PERIMETRE DU PROJET

Le périmètre d'études préalable a d'abord intégré l'ensemble des terrains actuellement classé en zone d'urbanisation future d'activités dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Avensan. Ensuite, le périmètre du projet de ZAC a été précisé suite aux concertations menées avec les différents propriétaires fonciers.

- Le périmètre d'études proposé à la concertation préalable représentait une superficie d'environ 33 ha déjà acquis par la Collectivité, et également des terrains privés sur ses franges Est (6,5ha) et Nord (1,8ha). Suite à cette concertation, la Collectivité s'est portée acquéreuse des terrains privés Nord ; les terrains privés Est ne sont pas intégrés au périmètre de projet ZAC.

- Le périmètre de ZAC définitif sera arrêté, avec ses éventuels ajustements, suite au bilan de la concertation préalable.



## TROIS VOCATIONS PRINCIPALES

### Artisanat et industrie :

Les principaux objectifs de la collectivité sont de créer des emplois et d'attirer des activités à valeur ajoutée, à la fois en répondant à la demande locale et en élargissant l'attractivité de la zone à des entreprises extérieures, afin de diversifier le panel d'emplois. Une sélection des demandes d'implantation sera donc faite dans ce sens. Il n'est pas souhaité l'implantation d'unités de stockage. Si des activités de type entrepôts de stockage sont acceptées, elles le seront très à la marge. Il sera également privilégié des entreprises dont l'activité économique n'est pas polluante, ne crée pas de nuisances tant dans leur fonctionnement que leur image. Accueillir prioritairement des entreprises valorisant les ressources locales, en particulier en lien avec la filière bois. Le projet de développement économique lié à la future ZAE «Pas du Soc 2» s'inscrit en cohérence avec les mesures relatives au développement économique de la Charte du PNR. L'activité liée au bois (ressource abondante sur le territoire) est aujourd'hui surtout développée en amont de la filière (exploitations sylvicoles et activités forestières), alors que les essences locales se prêtent à tout type d'activité liée à la transformation de ce matériau noble. L'enjeu pour la collectivité est de diversifier cette activité (gemmage, production de bois d'œuvre, écoconstruction, bois énergie...) en favorisant prioritairement l'implantation d'entreprises dans ce domaine. En complément, l'attention de la collectivité est portée sur d'autres activités artisanales et industrielles liées au potentiel local (océan, cluster Composites).



### Commerces occasionnels :

L'objectif aujourd'hui s'est recentré sur la nécessaire relocalisation et le développement des entreprises de commerce occasionnel (matériaux, bricolage, jardinerie...) sur la future ZAE «Pas du Soc 2», ce qui permettra d'engager la requalification de la zone commerciale existante de Pas du Soc 1.

### Equipements publics ou d'intérêt collectif :

Près de 3 ha sont fléchés pour l'accueil d'équipements publics d'intérêt majeur et structurant pour le territoire «Sud Médoc» comprenant la CdC Médullienne, ainsi que la CdC Médoc Estuaire et la Commune de Saint Aubin de Médoc. Le site est en effet pressenti pour implanter notamment un équipement aquatique intercommunautaire. Le territoire «Sud Médoc» compte à ce jour 34 établissements scolaires (dont 3 collèges - un quatrième est à l'étude sur la commune du Pian-Médoc - et le lycée Sud Médoc à proximité). Ces établissements accueillent actuellement plus de 10 000 élèves, de la maternelle au lycée inclus.



### Commerce

Lots 1, 1bis et 2 :  
Commerces occasionnels

### Equipements

Parking mutualisé  
Lot 5 :  
réserve d'implantation du centre aquatique  
Lot 4 :  
réserve d'implantation du siège de la CDC  
Lots 3 et 3bis :  
réserve d'implantation d'autres équipements ou services d'intérêt collectif



## UN PARC ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

Au regard des enjeux environnementaux, la collectivité a pour objectif de valoriser les espaces naturels préservés (notamment les zones humides), par la création de chemins de randonnée, sentiers d'interprétation par exemple, à proximité des sites préservés. Cet objectif de valorisation s'inscrit dans une réflexion à engager avec les associations locales (en particulier les associations d'éducation à l'environnement) et partenaires institutionnels (tels que le Parc Naturel Régional, le Département de la Gironde en charge des espaces naturels sensibles, notamment). De plus, la ZAC du «Pas du Soc 2» faisant l'objet d'une étude d'impact, a fait également l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone. Il en ressort une volonté partagée des élus présents pour :

- favoriser le recours à la biomasse et au photovoltaïque pour les bâtiments publics
- et privilégier l'implantation d'entreprises en lien avec le bois sur les lots les plus proches des bâtiments publics.