

## Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

Article R. 122-3 du code de l'environnement

*Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité environnementale  
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative*

Cadre réservé à l'autorité environnementale		
Date de réception :	Dossier complet le :	N° d'enregistrement :
26/07/2018	07/08/2018	2018-6999

### 1. Intitulé du projet

Création d'un ensemble immobilier tertiaire au sein du Parc Innolin à Mérignac

### 2. Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

#### 2.1 Personne physique

Nom  Prénom

#### 2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

Nom, prénom et qualité de la personne habilitée à représenter la personne morale

RCS / SIRET  Forme juridique

### Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

### 3. Catégorie(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de catégorie et sous-catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie <i>(Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))</i>
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement y compris ceux donnant lieu à un permis d'aménager, un permis de construire, ou à une procédure de zone d'aménagement concerté.	Travaux, constructions et opérations d'aménagement constitués ou en création qui, soit créent une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000 m <sup>2</sup> et inférieure à 40 000 m <sup>2</sup> et dont le terrain d'assiette ne couvre pas une superficie supérieure ou égale à 10 hectares, soit couvrent un terrain d'assiette d'une superficie supérieure ou égale à 5 ha et inférieure à 10 ha et dont la surface de plancher créée est inférieure à 40 000 m <sup>2</sup> . Le projet prévoit une surface de plancher de 15 239 m <sup>2</sup> environ sur une assiette de 16 089 m <sup>2</sup> .

### 4. Caractéristiques générales du projet

**Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire**

#### 4.1 Nature du projet, y compris les éventuels travaux de démolition

ALTAREA COGEDIM REGIONS développe un projet immobilier à usage de bureaux à Mérignac au sein du Parc Innolin. Il s'inscrit dans une zone tertiaire ayant fait l'objet d'un permis d'aménager dans les années 2000. Cette zone est identifiée comme zone industrielle ou commerciale sur la carte d'occupation des sols et classée en zone urbaine US9 dans le PLU de Mérignac.

Le projet prévoit la construction d'un bâtiment de bureaux en R+2 d'une surface de 15 239 m<sup>2</sup> SDP, d'un parking silo sur 4 niveaux totalisant 467 places de stationnement et d'un parking aérien totalisant 41 places de stationnement. Le nombre de places de parking est conforme aux règles d'urbanisme. Aucune place souterraine n'est créée.

Le projet possède de fortes ambitions environnementales et a été conçu de manière paysagère avec notamment la végétalisation des toitures et des façades pour partie.

Aucune démolition n'est à envisager.

#### **4.2 Objectifs du projet**

Le projet s'inscrit dans le développement de la zone d'activité tertiaire du Parc Innolin. Cette zone tertiaire, développée depuis les années 2000, pour accueillir des entreprises est stratégiquement positionnée près de l'aéroport et de la rocade bordelaise. La facilité d'accès et les rapprochements économiques des entreprises situées dans cette zone sont les facteurs attractifs qui permettent aux grandes entreprises et à l'économie locale de se développer.

Le projet, de par sa forte ambition environnementale, a été conçu en cohérence avec les objectifs de développement économique locaux, porté par l'Opération d'Intérêt Métropolitain Bordeaux Aéroparc. La prolongation de la ligne A du tramway en direction de l'aéroport et l'agrandissement du réseau de modes de transport doux viennent parfaire l'intégration du projet dans son environnement.

Le projet, par sa modularité, permettra d'accueillir de grands utilisateurs ou de multiples entreprises tertiaires qui participeront à la création de ce quartier d'activité économique fonctionnel et agréable.

#### **4.3 Décrivez sommairement le projet**

##### **4.3.1 dans sa phase travaux**

Le projet est une construction. Il prévoit un terrassement pour l'aménagement des constructions. Une base vie devra être implantée sur la parcelle. Un soin particulier sera apporté au chantier, avec l'application d'une charte à faibles nuisances environnementales contractuelle pour les entreprises de constructions. Cette charte assurera le respect de l'environnement du chantier, tant d'un point de vue écologique (pas de rejets, protection des habitats et des espèces végétales conservés...) que d'un point de vue des riverains (limitation des nuisances sonores, des transports, des émissions de poussières, des déchets...). Ces engagements seront cadrés par les certifications HQE (Haute Qualité Environnementale) et BREEAM (équivalent anglo-saxon). La réalisation du projet prévoit environ 19 mois de travaux, en une seule phase.

Un bureau d'études environnemental et un écologue sont nommés au sein de l'équipe projet pour assurer le respect de ces engagements en phase travaux.

##### **4.3.2 dans sa phase d'exploitation**

Le projet offrira de nouveaux espaces de travail dans un bâtiment de qualité répondant aux grands standards internationaux en termes de confort d'usage et de performance technique illustrés par des objectifs de certifications ambitieux :

- Certification « NF HQE Bâtiments tertiaires – Construction » 2015, niveau Excellent;
- Certification « BREEAM New Construction 2016 », niveau Very Good.

Un soin particulier sera apporté à la prévision de l'exploitation durant la conception et en cohérence avec ces certifications. Des sous-compteurs seront positionnés pour le suivi des consommations d'électricité et d'eau. La détection de fuite d'eau sera possible. L'arrosage extérieur fera l'objet d'une conception soignée qui limitera l'utilisation de l'eau.

Les DOE de la conception seront disponibles sur site pour faciliter l'exploitation future.

La zone de stationnement permettra d'accueillir un total de 508 véhicules, incluant les véhicules électriques, ainsi qu'une zone dédiée au stationnement des vélos, dimensionnée conformément aux exigences du PLU et des certifications environnementales. Ces flux seront supportés par le réseau actuel de transport, qui dispose d'une réserve suffisante comme stipulé au sein de l'étude de trafic.

Le propriétaire s'engage à mettre en place des baux verts pour les preneurs. Ces baux incitent à la concertation et au suivi des performances énergétiques et environnementales entre les bailleurs et les preneurs. Ces indicateurs seront facilement identifiables grâce aux équipements installés lors de la réalisation.

**4.4 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?**

La décision de l'autorité environnementale devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).  
 Le projet fera l'objet d'une demande de permis de construire qui sera déposée au plus tard mi-août 2018.  
 Un Dossier de déclaration - Loi sur l'Eau est également soumis aux autorités administratives.  
 L'éventualité d'une demande de dérogation relative aux espèces protégées est en cours d'étude.

**4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées**

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Surface de plancher totale : 15 239 m <sup>2</sup> dont 70 m <sup>2</sup> au sein du parking silo	m <sup>2</sup> SDP
Surface de plancher aménagée en vu du stationnement : 13 285 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> SDP
Nombre de stationnements véhicules légers : 467 parking silo et 41 parking aérien	unité
Nombre prévisionnel d'occupant : 1 520 personnes	occupants
Nombre de niveaux du bâtiment de bureaux : 3 niveaux du RDC au R+2	
Nombre de niveaux du parking : 4 niveaux du RDC au R+3	
Emprise du projet : 9 114 m <sup>2</sup> (Bureaux : 5 635m <sup>2</sup> / Parking 467 pl : 3 480m <sup>2</sup> )	

**4.6 Localisation du projet**

**Adresse et commune(s) d'implantation**

Rue du Golf - Rue Nicolas Leblanc,  
 33700 MERIGNAC

**Coordonnées géographiques<sup>1</sup>**

Long. 0 ° 4 0 ' 4 0 " 665 Lat. 4 4 ° 5 0 ' 2 3 " 600

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7°a), b) 9°a),b),c),d), 10°,11°a) b),12°,13°, 22°, 32°, 34°, 38° ; 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement :

Point de départ :

Long. \_\_\_ ° \_\_\_ ' \_\_\_ " \_\_\_ Lat. \_\_\_ ° \_\_\_ ' \_\_\_ " \_\_\_

Point d'arrivée :

Long. \_\_\_ ° \_\_\_ ' \_\_\_ " \_\_\_ Lat. \_\_\_ ° \_\_\_ ' \_\_\_ " \_\_\_

Communes traversées :

Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

Oui

Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui

Non

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ?

<sup>1</sup> Pour l'outre-mer, voir notice explicative

## 5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive CARMEN, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère en charge de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site n'est concerné par aucune ZNIEFF, la zone la plus proche étant située à plus de 5 km.
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site se trouve à une altitude d'environ 40 m et l'environnement du site possède une altimétrie assez proche.
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site n'est pas considéré comme étant un corridor écologique ou un réservoir de biodiversité. Il est encastré au sein d'un maillage de zone urbaine. Aucun espace protégé n'est situé dans un rayon de 5 km autour du site.
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site ne se trouve pas sur une commune considérée comme littorale au sens de l'article L312-2 du Code de l'Environnement.
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Aucun espace protégé n'est situé dans un rayon de 5 km autour du site.
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le commune de Mérignac est soumise à un plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) et le site a été cartographié. Il se situe aux environs immédiats de la rocade et à proximité de l'aéroport. Une étude acoustique instaurant des préconisations est jointe au dossier.
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet ne s'implante pas dans un bien classé ou inscrit, et aucun bâtiment classé ne se trouve à proximité du site.
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site ne se trouve à proximité d'aucune zone humide protégée par la convention de Ramsar. Cependant, les relevés faune/flore réalisés par l'OIM sur site ont révélé la présence d'une espèce protégée : la Rainette méridionale ( <i>Hyla meridionalis</i> ) a été observée en limite Nord de parcelle, elle appartient à la catégorie "préoccupation mineure" d'après la liste rouge des espèces d'amphibiens menacées en Aquitaine. Des mesures sont prises pour créer une mare écologique, en collaboration avec l'écologue durant toutes les phases du projet.

Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	D'après le Ministère en charge de l'Environnement, la commune de Mérignac n'est pas concernée par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), ni à un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) de retrait-gonflements des sols argileux. Le bassin visible sur les photos aériennes au sein du Parc Innolin est un bassin d'étalement. La commune n'est concernée par aucun PPRT.
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les résultats d'analyse, suite à la réalisation d'un diagnostic de l'état des milieux, ont mis en évidence des terrains globalement inertes. Les terres issues de terrassement pourront être réutilisées sur site ou orientées vers une ISDI (Installations de Stockages de Déchets Inertes).
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site se trouve sur la nappe superficielle qui circule au sein des horizons plio-quadernaires au Nord-Ouest de la parcelle, et sur la nappe profonde qui circule dans les formations oligocènes. Cependant, ces nappes ne font pas l'objet de Zones de Répartition des Eaux.
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	D'après le dossier de déclaration - Loi sur l'Eau, l'aquifère sur lequel le projet s'implante n'est pas identifié comme ressource à préserver pour l'alimentation en eau potable. Cet aquifère n'est pas exploité pour l'alimentation en eau potable dans les environs du site, son exploitation future est donc peu probable.
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet ne s'implante pas dans un site inscrit, et le plus proche est situé à plus de 5 km.
<b>Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :</b>	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Lequel et à quelle distance ?</b>
D'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site ne se trouve pas sur une zone Natura 2000. Le périmètre de protection d'espaces naturels NATURA 2000 le plus proche se situe à plus de 5 km.
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet ne se trouve pas sur un site classé et aucun bâtiment classé ne se trouve à proximité du site.

**6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles**

**6.1 Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences notables suivantes ?**

Veuillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
<b>Ressources</b>	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	A ce stade du projet, il n'est pas prévu d'avoir recours au potentiel géothermique très basse énergie des eaux souterraines, ni à toute autre forme d'extraction des eaux sous-terraines.
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet ne prévoit pas de niveau de sous-sol et ainsi le rabattement des eaux de nappe ne sera pas nécessaire en phase chantier.
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les résultats d'analyse ont mis en évidence des terrains globalement inertes. Les terres issues de terrassement pourront être réutilisées sur site ou orientées vers une ISDI (Installations de Stockages de Déchets Inertes).
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La construction engendrera un apport de matériaux de construction sur site. Aucune ressource naturelle du sol ou du sous-sols ne sera exploitée.
<b>Milieu naturel</b>	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La parcelle n'est à ce jour pas exploitée et entièrement végétalisée. Un écologue a été missionné au sein de l'équipe projet afin d'analyser la qualité écologique du site existant et de travailler tout au long du projet sur les dispositions à prendre. Aucune espèce végétale protégée n'est présente sur la parcelle, plusieurs arbres de hauts jets pouvant être qualifiés de remarquables ont été relevés. 4 espèces d'oiseaux et 1 espèce d'amphibien protégées ont été observées, ils appartiennent à la catégorie "préoccupation mineure" de la liste rouge des espèces menacées. 13 engagements sont pris par le maître d'ouvrage pour compenser ou conserver les habitats utiles.
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'est pas situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000. Cependant, plusieurs espaces végétalisés situés à proximité du site constituent des relais de néo-biotopes urbains selon une structure de corridor écologique en pas japonais, et, de ce fait, les futurs espaces végétalisés du site pourront participer au renfort de cette trame verte.

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'est pas situé dans ou à proximité d'une zone à sensibilité particulière. Cependant, plusieurs espaces végétalisés situés à proximité du site constituent des relais de néo-biotopes urbains selon une structure de corridor écologique en pas japonais, et, de ce fait, les futurs espaces végétalisés du site pourront participer au renfort de cette trame verte.
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Au regard des préconisations de l'écologue, 3 arbres à haut jets remarquables vont être conservés en l'état, ainsi qu'une zone de forêt située au Nord-Ouest de la parcelle. En complément, la majeure partie des zones construites va être végétalisée, ainsi que les balcons, les nouvelles espèces plantées vont être choisies en accord avec l'habitat local et un habitat humide est créé pour accueillir les amphibiens. Enfin, des clôtures végétalisées permettant de laisser circuler la faune locale vont être mises en œuvre.
<b>Risques</b>	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Il existe plusieurs installations classées à proximité du site avec des activités en relation avec celles de l'aéroport mais aucune installation SEVESO. La commune de Mérignac est concernée par les risques de transport de matières dangereuses. Une canalisation de gaz naturel passe à l'ouest et au sud du site, mais ne traverse pas la parcelle.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	D'après le Ministère en charge de l'Environnement, la commune de Mérignac n'est pas concernée par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI). Cependant, un risque est présent au Nord-Ouest de la parcelle étant donné que la nappe y est sub-affleurante. Le risque est très faible voire inexistant sur le reste de la parcelle. Les aléas tempête, feu de forêt et foudres sont à considérer dans la région.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Les études menées sur site et les résultats d'analyse ont démontré que les terres de surface ne présentent pas d'impact significatif. L'état de qualité des milieux permet de conclure à la compatibilité de l'état des sols avec l'usage projeté de type tertiaire.
<b>Nuisances</b>	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet prévoit la création d'un parking silo et d'un parking extérieur totalisant 508 places de stationnement pour véhicules légers. Des bornes de recharge pour véhicules électriques vont être mises en œuvre à hauteur de 3% du nombre total de places de stationnement, ainsi que des rangements à vélos, à hauteur de 5% du nombre total d'occupants. Les résultats de l'étude de trafic menée sur site démontrent que l'implantation de la nouvelle zone de stationnement sur site aura un impact limité sur la circulation.
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Pour les riverains, le projet peut être source de nuisances acoustiques lors de la phase de travaux. Le site est soumis de manière non négligeable aux nuisances acoustiques générées par le trafic routier et aérien. L'autoroute A630 (Rocade de Bordeaux) est située à moins de 200 m de l'extrémité Est de la parcelle et l'aéroport de Bordeaux-Mérignac à environ 1 km au Sud-Ouest de la parcelle, la piste la plus proche du site étant la plus utilisée.

	<p>Engendre-t-il des odeurs ?</p> <p>Est-il concerné par des nuisances olfactives ?</p>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<p>Compte-tenu de la destination du bâtiment, à usage de bureaux, le projet n'est pas susceptible d'engendrer des nuisances olfactives complémentaires par rapport à la situation existante.</p>
	<p>Engendre-t-il des vibrations ?</p> <p>Est-il concerné par des vibrations ?</p>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<p>Compte-tenu de la destination du bâtiment, à usage de bureaux, le projet n'engendrera pas de vibrations lors de son exploitation.</p>
	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<p>Destiné à des usages de bureaux, le projet ne sera pas source d'émissions lumineuses la nuit et des dispositions seront prises sur le choix des éclairages extérieurs.</p>
<b>Emissions</b>	<p>Engendre-t-il des rejets dans l'air ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Destiné à un usage de bureaux, le projet aura un impact limité en termes de rejets dans l'air potentiellement dangereux pour l'Homme ou l'environnement.</p> <p>Les enjeux sont liés à la création de la zone de stationnement sur site. Des bornes de recharge pour véhicules électriques et un parking à vélos sont prévus de manière à limiter les émissions de CO2 des véhicules.</p>
	<p>Engendre-t-il des rejets liquides ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>La mise en œuvre d'une structure de chaussée stockante sous voirie du RDC du parking silo, la présence d'espaces verts au sol et en toiture, ainsi que la végétalisation du parking silo favoriseront une gestion optimisée de l'eau à la parcelle.</p> <p>Un séparateur d'hydrocarbures sera mis en œuvre en amont du réservoir pour traiter la pollution des eaux de ruissellement.</p>
	<p>Engendre-t-il des effluents ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Le projet n'engendre pas d'effluents industriels dangereux pour l'homme ou l'environnement.</p> <p>En phase travaux, une charte de chantier à faible impact environnemental sera mise en place dans le cadre des certifications environnementales visées. Le rejet d'effluents y sera proscrit.</p>
	<p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le projet prévoit des dispositions pour favoriser le tri à la source avec la mise en œuvre d'espaces de stockage et de tri dédiés et identifiés sur site.</p> <p>L'appel à des prestataires spécialisés sera prescrit dans un cahier des charges preneur. En phase travaux, une charte de chantier à faible impact environnemental sera mise en place dans le cadre des certifications visées. La gestion des déchets dangereux (colle, peinture..), inertes (béton, verre, terre..) et DIB y sera traitée.</p>

<b>Patrimoine / Cadre de vie / Population</b>	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Le projet ne porte pas atteinte au patrimoine architectural de la zone. Le gabarit et l'implantation du projet correspondent aux caractéristiques des bâtiments déjà implantés dans cette zone.</p> <p>Le projet a été pensé pour optimiser la qualité et le confort de vies au travail des futurs occupants.</p> <p>Des dispositions sont prises sur les façades pour faciliter l'intégration du bâtiment et du parking silo dans un environnement qui est actuellement à l'état naturel.</p>
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le projet engendre une modification de l'usage du sol par l'aménagement d'un bâtiment tertiaire. Il permet de développer l'activité économique de cette zone, dont l'aménagement a été initié dans les années 2000. Une autorisation d'aménagement avait été délivrée. La prolongation de la ligne A du tramway en direction de l'aéroport et l'agrandissement du réseau de modes de transport doux contribueront à l'attractivité de cette zone.</p>

**6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?**

Oui  Non  Si oui, décrivez lesquelles :

**6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?**

Oui  Non  Si oui, décrivez lesquels :

**6.4 Description, le cas échéant, des mesures et des caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (pour plus de précision, il vous est possible de joindre une annexe traitant de ces éléments) :**

Dès les prémices de la conception, un écologue a été désigné afin de définir les enjeux du projet et toutes les mesures à prendre. Il en ressort 13 engagements écologiques intégrés au projet paysager permettant de contribuer à l'accueil et au relais de la biodiversité: conservation d'une zone boisée, compensation des espèces végétales défrichées, création d'habitats et de séquences distinctives pour l'avifaune afin d'éviter les collisions et de protéger les espèces, création d'une mare écologique, intégration de façades et de toitures végétalisées. Cet écologue accompagnera toutes les phases du projet pour adapter les choix des espèces végétales, des dimensions, des abords, des emplacements des habitats utiles aux espèces identifiées. L'équipe projet travaille également avec l'OIM pour s'intégrer dans la politique écologique globale du territoire et assurer la continuité paysagère. En complément, les certifications HQE et BREEAM sont recherchées. Plusieurs exigences sont intégrées: la mise en place d'un chantier à faibles nuisances et impact environnemental, la haute performance énergétique du bâtiment, la gestion de l'eau par limitation des consommations d'eau potable et gestion optimisée des eaux pluviales au sein de la parcelle, le traitement des rejets d'eau, la mobilité par l'implantation d'un local vélos (douches et vestiaires associés) et de bornes électriques de recharge et l'incitation à l'utilisation de ces transports doux pour les futurs occupants (guide d'utilisation du bâtiment).

**7. Auto-évaluation (facultatif)**

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

2 enjeux majeurs ont été identifiés sur la parcelle: l'enjeu Faune/Flore et l'enjeu Mobilité. Une étude de trafic a été réalisée et il en ressort que le réseau actuel supportera aisément notre projet. Un écologue a établi un diagnostic écologique initial et des préconisations suite à l'identification d'espèces appartenant à la préoccupation mineure de la liste des espèces protégées. 13 engagements sont intégrés au projet et répondent aux préconisations. L'éventualité d'une demande de dérogation pour les espèces protégées est en cours d'étude. Les certifications environnementales sont en adéquation avec l'ensemble des enjeux identifiés pour un projet à Haute Valeur Environnementale. Nous concluons que le projet répond aux enjeux environnementaux ainsi qu'à l'ensemble des règles d'urbanisme et aux orientations de l'OIM et qu'une étude d'impact n'est pas nécessaire.

**8. Annexes**

**8.1 Annexes obligatoires**

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - <b>non publié</b> ;	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6°a), b) et c), 7°a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6°a), b) et c), 7° a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;	<input checked="" type="checkbox"/>
6	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	<input type="checkbox"/>

## 8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet
Annexe 6 - Notice environnementale explicative Annexe 7 - Analyse de site Annexe 8 - Diagnostic écologique Annexe 9 - Diagnostic acoustique et préconisations Annexe 10 - Diagnostic de l'état des milieux Annexe 11 - Étude géotechnique Annexe 12 - Dossier de déclaration - Loi sur l'Eau Annexe 13 - Notice de gestion des eaux pluviales Annexe 14 - Etude de trafic Annexe 15 - OIM - Diagnostic des enjeux écologiques

## 9. Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus

Fait à

BORDEAUX

le,

26/07/2018

Signature







DREAL Nouvelle-Aquitaine  
Mission Evaluation Environnementale  
Cité Administrative  
Rue Jules Ferry  
33 090 BORDEAUX CEDEX

Bordeaux, le 7 Aout 2018

**Référence :** 2018-6999\_HG\_incomplet

**Objet :** Compléments pour notre dossier de demande d'examen au cas par cas

Affaire suivie par : Hélène Grand

[Helene.grand@developpement-durable.gouv.fr](mailto:Helene.grand@developpement-durable.gouv.fr)

Tél : 05.56.24.85.16

[pp.mee.dreal-na@developpement-durable.gouv.fr](mailto:pp.mee.dreal-na@developpement-durable.gouv.fr)

Madame,

Suite à la transmission du formulaire de demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une éventuelle évaluation environnementale pour le projet de création d'un ensemble immobilier au sein du Parc Innolin à Mérignac (33), vous nous avez transmis le 2 août dernier une demande de compléments d'informations.

Cette demande porte sur 3 les points suivants :

**4- Caractéristiques générales du projet :**

*Les emplacements réservés au stationnement des vélos (5% des occupants) et les bornes électriques (3% du nombre de stationnement) ne semblent pas en rapport avec les ambitions environnementales du projet et les politiques publiques. Merci de préciser s'il s'agit d'une erreur dans le formulaire ou bien le cas échéant d'indiquer les raisons qui conduisent à une telle option ;*

**5- Sensibilité environnementale de la zone d'implantation :**

*Lors des investigations du mois de juin 2018, plusieurs arbres remarquables ont été identifiés (notamment des chênes pédonculés de haut jet). Veuillez vous assurer par la visite d'un écologue, de la présence ou de l'absence d'intérêt en termes d'habitats d'espèces (en particulier de présence ou non de cavités propres à accueillir des chiroptères, ou encore présence potentielle d'insectes, etc) ;*

**ALTAREA COGEDIM**

Altarea Cogedim Régions – SNC au capital de 1 000 000 € – RC S 810 847 905

8, avenue Delcassé – 75008 Paris

T. +33 (0)1 56 26 24 00

**6 – Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé (incidences, cumuls, mesures évitement/ réduction...)**

*Le projet prévoit l'abattage d'arbres en place puis l'aménagement d'espaces verts avec replantations. Veuillez préciser si d'autres alternatives ont été étudiées permettant d'éviter l'impact du projet sur ces habitats et les raisons de leur abandon éventuel ainsi que les mesures envisagées pour que le projet soit, de ce point de vue également, en conformité avec les ambitions environnementales du projet.*

Nous vous prions de trouver ci-dessous les précisions faisant suite à vos demandes :

**4-Cactérisitiques générales du projet :**

Réponse apportée :

Notre projet s'inscrit dans le respect des directives du PLU appliqué à notre zone ainsi que des recommandations de notre double certification environnementale, dont les exigences sont ci-après développées :

	PLU	Certification HQE	Certification BREEAM
<b>Dispositions pour l'implantation de locaux vélos</b>	Local d'une surface égale à 1,5% de la surface totale de plancher (1,5% x 15 239 m <sup>2</sup> = <b>229 m<sup>2</sup></b> )	<b>Respect de la réglementation</b> en vigueur. L'espace réservé au stationnement des vélos doit être situé à proximité de l'entrée du bâtiment. Le parking à vélos doit être abrité et protégé des intempéries.	Le ou les parkings à vélos doivent être sécurisés, couverts et situés à proximité de l'entrée de l'accès au bâtiment. Un marquage au sol doit être réalisé jusqu'au parking à vélos. Le parking à vélos doit être correctement éclairé. Des racks à vélos doivent être prévus. Ils doivent être fixés au sol et permettre d'attacher le cadre et la roue. <b>Nombre de racks à vélos à prévoir : dégressif en fonction du nombre d'occupants – voir détail du calcul ci-après*</b>

<p><b>Dispositions pour les installations de recharges de véhicules électriques</b></p>	<p>20% du nombre total de places de stationnement du parking prévu sur le projet doivent être dédiées aux véhicules électriques.</p> <p>Les places doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement des bornes de recharge pour véhicules électriques.</p> <p>L'installation doit prévoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits installés à partir du TGBT ;</li> <li>• Un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations ;</li> <li>• Un TGBT dimensionné pour répondre aux nombres de places concernées ;</li> <li>• Des passages de câbles section mini de 100 mm.</li> </ul> <p><b>Soit 102 places de parking équipées d'attentes électriques, pour 508 places de stationnement.</b></p>	<p><b>Respect de la réglementation</b> en vigueur (au-delà de 15% de places prévues avec des attentes électriques pour installation ultérieure de bornes de recharges, les points <b>Très Performant</b> sont accessibles).</p>	<p>Le nombre de places de stationnement dédiées aux véhicules électriques et <b>équipées de bornes de recharge</b> doit représenter <b>3% du nombre total de places de stationnement du parking prévu sur le projet.</b></p> <p>Les places de stationnement dédiées aux véhicules électriques doivent être correctement identifiées (marquage au sol ou panneau) et placées au plus près des entrées du bâtiment.</p> <p><b>Soit 16 places équipées de bornes électriques pour 508 places de stationnement.</b></p>
---	---	---	---

\*Le nombre de racks à vélos à installer, pour l'effectif de l'ensemble immobilier, doit être calculé comme ci-après :

- 1-200 occupants : 1 place pour 10 occupants = 20 racks
  - 201-300 occupants : 1 place pour 15 occupants = 7 racks
  - 301-400 occupants : 1 place pour 20 occupants = 5 racks
  - 401-1520 occupants : 1 place pour 25 occupants = 45 racks
- ➔ Total pour 1 520 occupants : **77 racks vélos doivent être installés.**

Les dispositions prises par notre projet répondent ainsi aux exigences du PLU et des certifications avec :

- L'installation d'un local vélos au rez-de-chaussée du parking silo couvert et sécurisé d'une **surface de 229 m<sup>2</sup>**. L'encombrement d'un emplacement d'un rack et de deux vélos (avec attaches d'une roue et du cadre) est d'environ 3,2 m<sup>2</sup>. La surface du local permet **ainsi d'accueillir environ 150 vélos** ce qui est une disposition qui va au-delà des exigences.

- Le parc de stationnement prévoit **105 places pré-équipées et 16 places équipées de bornes** :
  - o 467 places au sein du parking silo dont 80 places équipées d'attentes électriques pour une future implantation de bornes électriques de recharges de véhicules
  - o 41 places de stationnement en aérien dont 25 places pré-équipées d'attentes électriques et 16 places équipées de bornes électriques de recharges.

Ces dispositions vont également au-delà des exigences.

## 5- Sensibilité environnementale de la zone d'implantation :

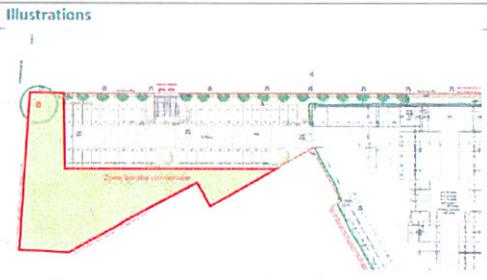
### Réponse apportée :

La visite de l'écologue de juin 2018, permet de retenir que les arbres qualifiés de remarquables présentent bien un intérêt en termes d'habitats. En conséquence, pour ce projet, en raison du constat explicité au point 6 ci-après en matière de conception architecturale notamment, la réponse a été multiple. Les actions et engagements suivants ont donc été définis :

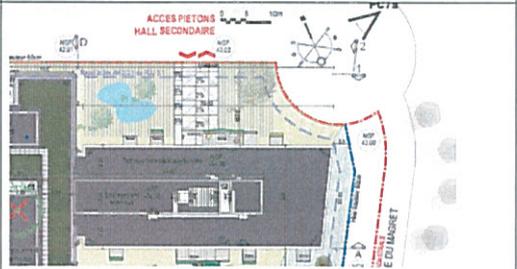
- compenser cette perte d'habitats, par replantations d'espèces analogues et recréation d'habitats utiles, en collaboration avec l'écologue.

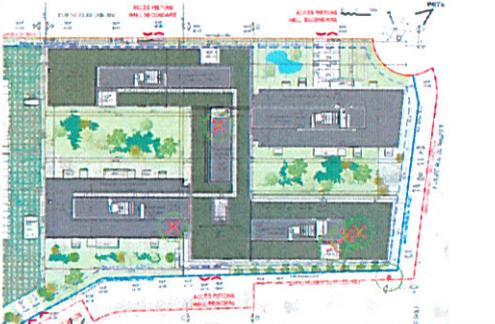
A ce titre, une attention particulière est apportée à la période de défrichage qui sera également réalisée d'Est en Ouest conformément aux prescriptions de l'écologue ;

- mettre en œuvre un ensemble d'engagements faisant suite au diagnostic de l'écologue dont les actions suivantes sont reprises dans notre notice environnementale explicative (Annexe 6) :

Objectif	Mesures	Illustrations
Conserver des zones de forêt existante dans le projet paysager	La zone boisée du Nord-Ouest de la parcelle est conservée en l'état. La faune pourra continuer de s'y abriter, s'y reproduire et d'y nicher. Un soin particulier sera apporté durant les travaux pour qu'elle soit protégée : les installations de chantier éviteront que les animaux se risquent sur la zone de travaux, tout en leur laissant la liberté de migration et d'usage de cet espace et de ses connexions avec les parcelles voisines.	 <p>750 m<sup>2</sup> d'espaces verts sont conservés en l'état.</p>
Conserver les arbres de hauts jets remarquables dans le projet paysager	Un arbre à hauts jets identifié est en limite de parcelle. Il sera protégé durant les travaux : par des protections basses (hauteur d'engins) qui évitent les dommages sur le pied de l'arbre et par un plan d'installation de chantier qui interdira les livraisons à proximité. Deux autres arbres à hauts jets sont conservés en l'état dans le projet et seront mis en valeur aux abords du bâtiment. Ils participeront à la valeur écologique du projet et sont intégrés au projet paysager.	

	<p>En complément, le projet paysager prévoit la plantation d'espèces analogues à celles identifiées comme remarquables. A termes, ces arbres seront de hauts jets et récréent des habitats écologiques. Les sujets les plus jeunes sur l'assiette du projet seront déplacés et conservés.</p>	<p>En vert (point rouge), les peupliers sont conservés et en bleu, le chêne est conservé.</p>
<p>Réaliser le terrassement dans la période adéquate (le défrichage doit être réalisé entre début septembre et mi-octobre)</p>	<p>Altarea Cogedim sera attentif aux périodes de défrichage à considérer. Ce défrichage aura lieu d'Est en Ouest afin de correspondre aux préconisations de l'écologue pour la conservation des espèces protégées.</p>	 <p>Sens de défrichage préconisé par l'écologue et respecté pour les travaux</p>
<p>Protéger correctement et efficacement les arbres situés en limite de propriété durant la phase de travaux</p>	<p>Une charte de chantier à faible impact environnemental est mise en place de la phase marché à la fin des travaux. Elle intègre les exigences en termes de protection des arbres conservés situés dans le projet paysager. Le respect de cette charte est assuré par l'AMO Environnement et la maîtrise d'œuvre au quotidien sur le chantier.</p>	 <p>Exemples de protection mises en place</p>

<p>Prévoir une perméabilisation des grillages sur la limite Nord-Ouest de manière à créer une liaison terrestre avec la forêt d'à côté</p>	<p>L'ensemble des clôtures du projet sont traitées de façon paysagère et sont perméables à la faune. La clôture délimite l'ensemble de la parcelle (hors espace conservé). Cette mesure prise par le projet permet également de répondre aux exigences du PLU qui homogénéisent les pratiques de clôtures paysagères sur la commune de Mérignac.</p>	 <p>Perspectives du projet présentant les clôtures</p>
<p>Créer une mare écologique sur la parcelle permettant d'accueillir les amphibiens</p>	<p>Une mare écologique est créée sur la zone Nord-Est de la parcelle. Elle recréera un habitat pour les amphibiens. Les espèces végétales choisies, sa dimension, ses abords feront l'objet d'un choix attentif et raisonné lors de la collaboration entre le paysagiste et l'écologue du projet. A noter que l'emplacement de cette mare a été choisi éloigné des véhicules et proche de l'espace boisé situé près de la rocade.</p>	 <p>La mare est représentée en bleu, au nord-est de la parcelle.</p>
<p>Prévoir des aménagements spécifiques d'accueil des espèces cibles du projet</p>	<p>En complément de la mare écologique, le diagnostic écologique révèle une sensibilité pour les oiseaux. Les aménagements paysagers tels que la zone boisée, les clôtures paysagères et les espaces verts intérieurs seront complétés par des nichoirs à oiseaux intégrés à la façade. Le dimensionnement de ces nichoirs sera une fois de plus réalisé en étroite collaboration avec l'écologue.</p>	 <p>Exemple de nichoirs intégrés</p>

<p>Recréer des zones prairiales et de bosquets dans le projet paysager</p>	<p>L'ensemble de la parcelle hors assiette du projet est végétalisé, à l'exception des cheminements piétons. Le projet paysager intègre la reconstitution des zones prairiales et des bosquets au centre du bâtiment, à son extrémité Est, le long de la façade Sud et à proximité de la mare écologique de l'extrémité Nord-Est. Les arbres les plus jeunes actuellement présents sur la parcelle sont déplacés pour être intégrés au projet paysager ou conservés lorsqu'ils ne sont pas dans l'emprise du bâtiment.</p>	
<p>Végétaliser le parking en silo avec des grimpantes locales</p>	<p>Le parking silo sera entièrement « camouflé » par des plantes grimpantes locales. Cet engagement est une ligne forte des volontés architecturales depuis le début du projet. Les prescriptions de l'écologie renforcent cette volonté par un travail pointu de choix des espèces pour une faible empreinte écologique et une continuité des corridors écologiques.</p>	 <p style="text-align: center;"><i>Vue du parking silo</i></p>

Le projet paysager a également fait l'objet d'une analyse de la part de l'écologie pour s'assurer que celui-ci répondant favorablement aux enjeux identifiés.

## 6- Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé :

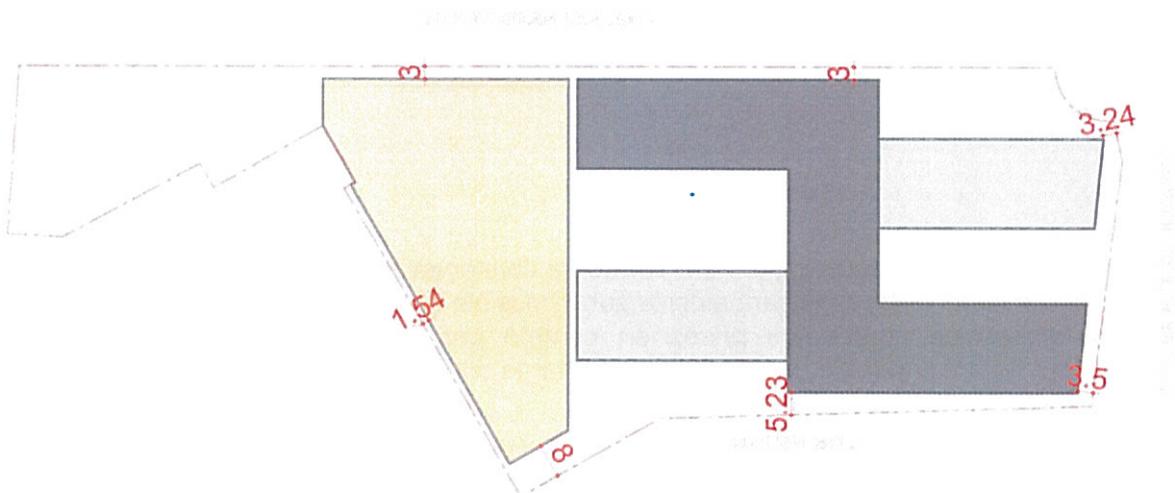
### Réponse apportée :

Notre ambition est à la fois de prendre en considération le site, sa morphologie, ses obligations et ses points forts tout en développant un projet répondant aux ambitions d'implantation d'une grande entreprise, à sa nécessaire efficacité de fonctionnement, tout en générant un lieu de vie qualitatif.

Le présent projet est très contraint dans sa programmation et sa volumétrie. Il s'inscrit dans la continuité du parc d'activité existant, sa volumétrie étant donc limitée à 3 niveaux (R+2). Il s'inscrit également dans un contexte de réaménagement des accès alentours : requalification du Chemin du Magret à l'Est ; extension future de la Rue du Golf au Sud.

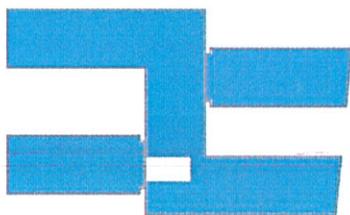


Des retraits sont également imposés par le PLU par rapport aux voies et aux limites séparatives.

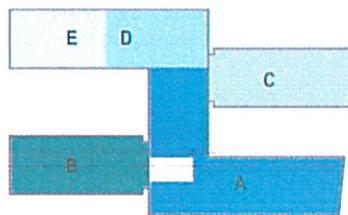


La programmation propose un projet d'environ 15 000 m<sup>2</sup> de bureaux qui doit être modulable, de manière à pouvoir y accueillir une ou plusieurs entreprises, et d'une grande flexibilité de fonctionnement et d'habitabilité (noyaux communs, accès communs ou dissociés, plateaux de bureaux largement éclairés, divisibilité efficace, ...etc).

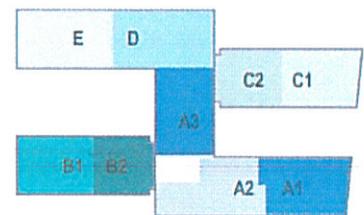
Les différentes hypothèses de divisibilité permettant une souplesse d'occupation des locaux par une ou plusieurs entreprises sont les suivantes :



*Mono utilisateur*

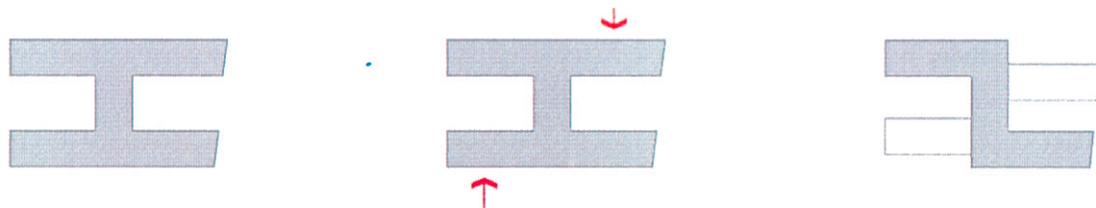


*5 utilisateurs*



*Multi utilisateurs*

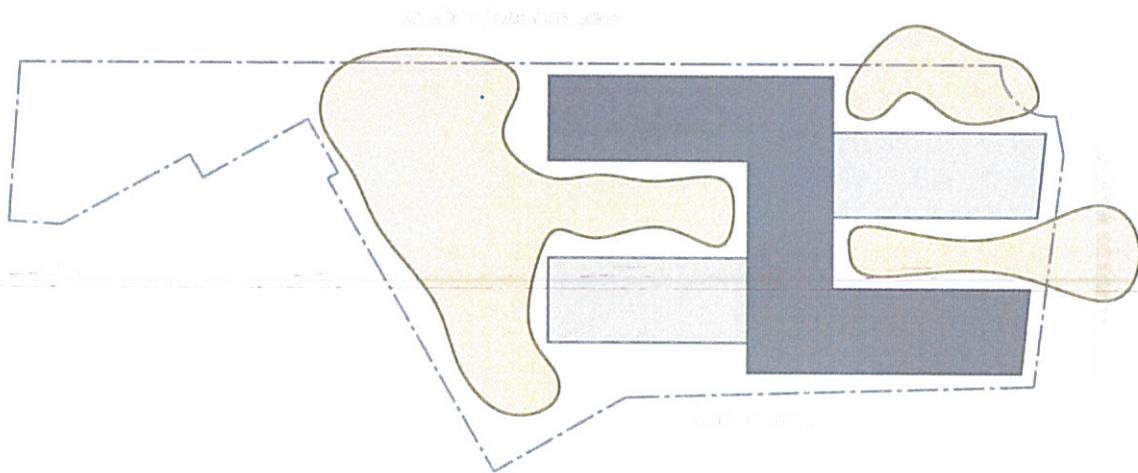
Pour l'usage de bureaux, l'accès à la lumière naturelle contraint à opter pour des formes en L, U, H ou avec des patios internes. La largeur des plateaux pour un usage cohérent des bureaux et des espaces associés a également été une contrainte pour l'implantation du bâtiment.



Enfin, les constats écologiques ont conduit à conserver le bois existant sur l'extrémité Nord-Ouest de la parcelle, réduisant ainsi la zone possible d'implantation du projet. Ces différentes contraintes prises en compte par l'architecte depuis le démarrage de conception ont conduit à une emprise importante sur l'ilot, qui ne permettait pas de conserver l'ensemble des sujets remarquables.

En fonction de tous ces éléments, plusieurs scénarios ont été étudiés, le présent projet répondant au mieux à l'ensemble des critères de qualité de cet ensemble immobilier.

L'implantation et la volumétrie proposent des espaces de respirations et d'agrément sur le cœur d'îlot, complétés par l'intégration forte de la végétation, au sol, en façades et en toitures en cohérence avec les prescriptions de l'écologie.



Espérant avoir répondu à vos interrogations, l'équipe projet et moi-même nous tenons à votre disposition pour toute précision complémentaire.  
Nous vous prions de croire, Madame, en nos respectueuses salutations.



Nathalie BOFF



DEPARTEMENT DE LA GIRONDE  
33700 MERIGNAC

CONSTRUCTION D'UN IMMEUBLE DE BUREAUX  
Parc INNOLIN  
Secteur B

MAITRE D'OUVRAGE	ALTAREA COGEDIM REGION	8, avenue Delcassé 75 008 Paris	Tel : 01 53 89 21 79
ARCHITECTE MAITRE D'OEUVRE DE CONCEPTION	Hubert GODET S.A.S.	35 bld G. Clemenceau 92 400 Courbevoie	Tel : 01 41 88 95 95
BET FLUIDES ET STRUCTURES BET FACADES - BET RESTAURATION BET ACOUSTIQUE - ECONOMISTE MAITRE D'OEUVRE D'EXECUTION	OTEIS	19, avenue Pythagore, Domaine de Pelus 33 700 Mérignac	Tel : 05 56 56 69 60
BET ENVIRONNEMENT	SINTEO	69, Rue Henri IV 33 000 Bordeaux	Tel : 07 68 53 79 55
CONTROLEUR TECHNIQUE	QUALICONSULT	4, voie romaine 33 615 Pessac	Tel : 05 57 35 46 35

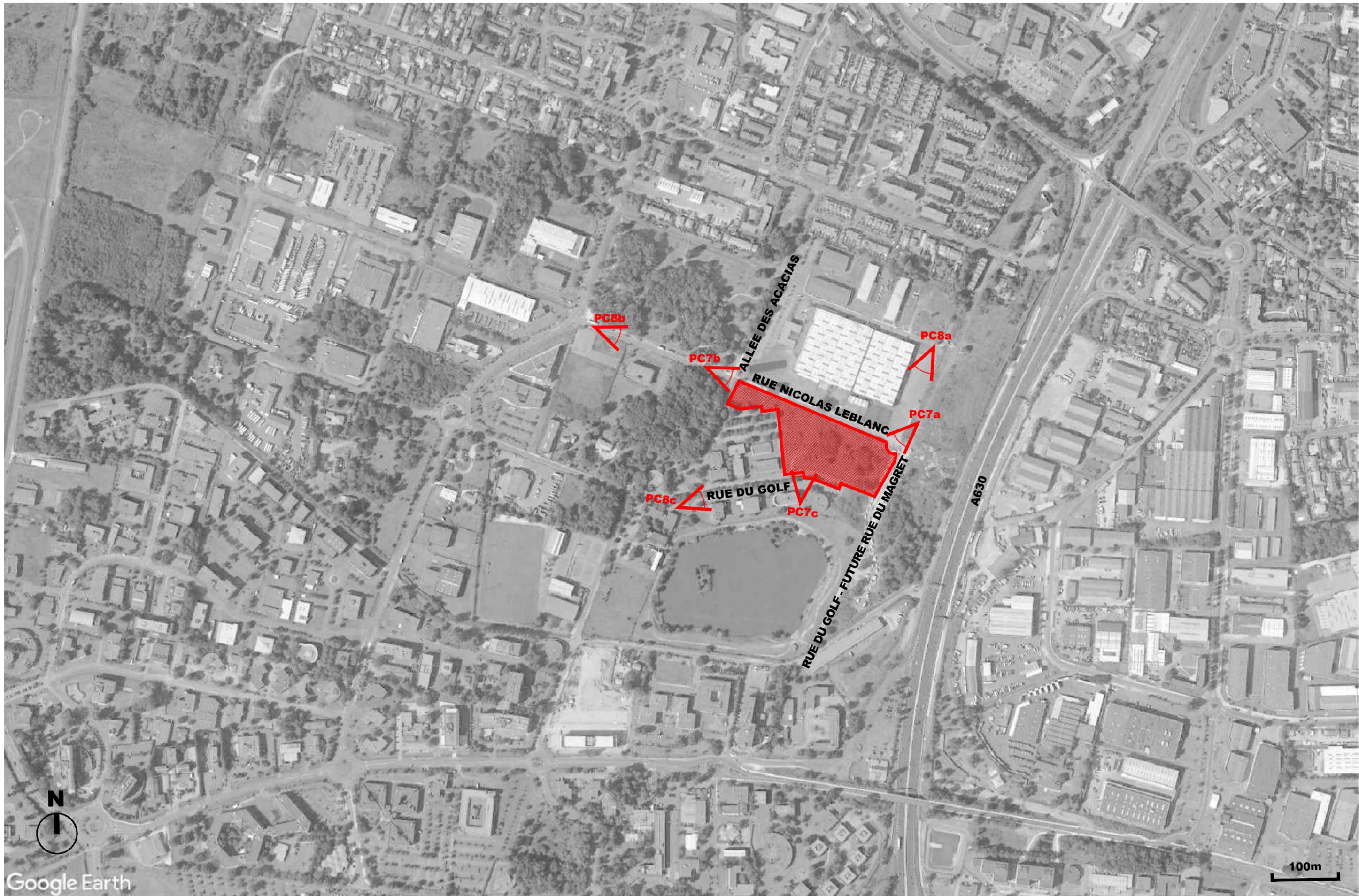
**HGA**  
HUBERT GODET ARCHITECTE

S.A.S. D'ARCHITECTURE au capital de 100 000 €  
35, Boulevard Georges Clemenceau  
92 400 - COURBEVOIE  
Tél: +33 (0)1 41 88 95 95  
Ordre des Architectes S02062 - 380445 585

## DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

### PLAN DE SITUATION DU TERRAIN

EMETTEUR	PHASE	TYPE	CIBLE / LOT	DATE	ECHELLE	NIV	INDICE	N° DE PIECE
ARC	PC	PL	GEN	17 Juillet 2018	1/5000	-	0	PC1



Google Earth



MERIGNAC - Parc INNOLIN  
IMMEUBLE DE BUREAUX

PLAN DE SITUATION DU TERRAIN

ECHELLE: 1/5000 17 JUILLET 2018 PC1



Bordeaux | Marseille | Paris | [www.sinteo.fr](http://www.sinteo.fr)

ALTAREA COGEDIM

**INNOLIN**

**Diagnostic écologique du site initial | 18.07.18**

Diagnostic écologique dans le cadre de la demande d'examen au cas par cas

## Sommaire

Sommaire.....	2
Révisions .....	2
1 Présentation.....	3
1.1Projet.....	3
1.2Résumé.....	3
2 Contexte écologique .....	6
2.1Localisation du projet.....	6
2.2Le PLU de la Ville .....	11
2.3Les zones d’inventaires .....	11
2.4Les zones protégées .....	11
2.5Synthèse réglementaire .....	12
3 Diagnostic et enjeux écologiques .....	13
3.1Période d’observation .....	13
3.2Protocoles d’inventaires.....	13
3.3Diagnostic écologique du site existant.....	14

## Révisions

Date	20/06/18	17/07/18	18/07/18					
Auteur(s)	CG/GJ	CG/GJ	CG/GJ					

# 1 Présentation

## 1.1 Projet

Le projet comprend la création d'un immeuble à usage de bureaux en R+2, sur une superficie totale d'environ 15 000 m<sup>2</sup>. Un parking silo de 467 places de stationnement intégrant un local vélo, des sanitaires et des vestiaires est prévu sur le projet, ainsi qu'un parking aérien de 41 places.

Le projet s'inscrit dans une démarche de haute qualité environnementale et répondra à ce titre aux critères de la double certification visée suivante :

- HQE Excellent
- BREEAM Very Good

Ce document a pour but de dresser le contexte écologique réglementaire dans lequel s'inscrit le projet et d'évaluer la valeur écologique du site à l'état initial.

## 1.2 Résumé

Lors de l'étude de terrain réalisée le 14 juin 2018, un inventaire faune et flore a été effectué. Cet inventaire fait suite à une autre étude menée par Ecosphère pour Bordeaux Métropole en juillet 2017. Les points importants sont les suivants :

**Présence de 4 espèces d'oiseaux protégées au niveau national.**

**Présence d'une espèce d'amphibien protégée au niveau national et régional.**

**Présence de 8 arbres de hauts jets remarquables pour l'accueil de la faune protégée locale.**

### 1.2.1 Volet réglementaire

La présence d'espèces protégées sur la parcelle induit un **risque réglementaire**.

#### Les oiseaux protégés

Quatre espèces d'oiseaux protégées au niveau national ont été observées lors de l'étude de terrain réalisée le 14 juin 2018 (cf. inventaire faune page 15 et 16).

Pour ces espèces d'oiseaux protégées, l'Article 3 de l'Arrêté du 29 octobre 2009 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection indique que :

« 1) Sont interdits sur tout le territoire métropolitain et en tout temps :

- la destruction intentionnelle ou l'enlèvement des œufs et des nids ;
- la destruction et la mutilation intentionnelles, la capture ou l'enlèvement des oiseaux dans le milieu naturel ;
- la perturbation intentionnelle des oiseaux, notamment pendant la période de reproduction et de dépendance, pour autant que la perturbation remette en cause le bon accomplissement des cycles biologiques de l'espèce considérée.

2) Sont interdites sur les parties du territoire métropolitain où l'espèce est présente ainsi que dans l'aire de déplacement naturel des noyaux de populations existants la destruction, l'altération ou la dégradation des sites de

*reproduction et des aires de repos des animaux. Ces interdictions s'appliquent aux éléments physiques ou biologiques réputés nécessaires à la reproduction ou au repos de l'espèce considérée, aussi longtemps qu'ils sont effectivement utilisés ou utilisables au cours des cycles successifs de reproduction ou de repos de cette espèce et pour autant que la destruction, l'altération ou la dégradation remette en cause le bon accomplissement de ces cycles biologiques. »*

Le statut de conservation de ces quatre espèces d'oiseaux est considéré comme appartenant à la catégorie « préoccupation mineure », d'après la Liste rouge des espèces menacées en France données par l'UICN.

De ce fait, l'habitat de ces espèces peut être détruit localement sans mettre en danger la population de l'espèce entière, mais il ne doit pas être détruit pendant la période de reproduction/nidification des espèces d'oiseaux car cela entraînerait une destruction des individus (les juvéniles notamment), ce qui est formellement interdit par la loi.

L'habitat de ces espèces correspond sur la parcelle aux différentes zones boisées (cf. cartographie page 12).

**Les zones boisées, habitat de reproduction et de nidification des quatre espèces d'oiseaux protégées présentes sur la parcelle, doivent être conservées en l'état entre début mars et fin août.**

**Il convient également de prévoir l'installation d'aménagements spécifiques pour compenser la perte des habitats utiles aux espèces d'oiseaux protégées.**

### Les amphibiens protégés

Ecosphère a réalisé un diagnostic écologique sur l'Aéroparc de Bordeaux en juillet 2017, dans lequel s'insère la parcelle étudiée. Les conclusions de ce diagnostic sont les suivantes (cf. inventaire faune page 15 et 16) :

- le terrain étudié fait partie d'une « zone en attente d'un diagnostic pédologique » ;
- le niveau d'enjeux écologiques de la parcelle est « moyen » ;
- une Rainette méridionale (*Hyla meridionalis*) a été observée le long de la limite Nord du terrain lors des différentes campagnes d'inventaires naturalistes.

Cette espèce d'amphibien est protégée au niveau national. L'Article 2 de l'Arrêté du 19 novembre 2007 fixant les listes des amphibiens et des reptiles protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection indique que :

« 1) Sont interdits, sur tout le territoire métropolitain et en tout temps, la destruction ou l'enlèvement des œufs et des nids, la destruction, la mutilation, la capture ou l'enlèvement, la perturbation intentionnelle des animaux dans le milieu naturel.

2) Sont interdites sur les parties du territoire métropolitain où l'espèce est présente ainsi que dans l'aire de déplacement naturel des noyaux de populations existants, la destruction, l'altération ou la dégradation des sites de reproduction et des aires de repos des animaux. Ces interdictions s'appliquent aux éléments physiques ou biologiques réputés nécessaires à la reproduction ou au repos de l'espèce considérée, aussi longtemps qu'ils sont effectivement utilisés ou utilisables au cours des cycles successifs de reproduction ou de repos de cette espèce et pour autant que la destruction, l'altération ou la dégradation remette en cause le bon accomplissement de ces cycles biologiques.

3) Sont interdits, sur tout le territoire national et en tout temps, la détention, le transport, la naturalisation, le colportage, la mise en vente, la vente ou l'achat, l'utilisation, commerciale ou non, des spécimens prélevés :

- dans le milieu naturel du territoire métropolitain de la France, après le 12 mai 1979 ;
- dans le milieu naturel du territoire européen des autres Etats membres de l'Union européenne, après la date d'entrée en vigueur de la directive du 21 mai 1992 susvisée. »

Le statut de conservation de cette espèce d'amphibiens est considéré comme appartenant à la catégorie « préoccupation mineure », d'après la Liste rouge des espèces d'amphibiens menacées en Aquitaine.

De ce fait, l'habitat de ces espèces peut être détruit localement sans mettre en danger la population de l'espèce entière, mais la destruction des individus est formellement interdite par la loi.

L'habitat considéré ici correspond aux zones boisées présentes sur la parcelle, et aux zones de prairie et de bosquets (cf. cartographie page 12), puisque la Rainette méridionale est un amphibien arboricole appréciant également les zones buissonnantes et les hautes herbes.

Compte-tenu du cycle de vie de l'amphibien (l'espèce hiberne dans la vase ou sous une feuille à partir de novembre jusqu'à la fin février, puis entame sa période de reproduction de mars à juin), la période la plus adéquate (pour réduire les risques de destruction d'individus) pour défricher la parcelle se situe entre mi-juillet et fin mi-octobre.

Les individus présents sur la parcelle pourront ainsi potentiellement s'échapper et trouver refuge dans les habitats situés autour du site.

**Pour réduire au maximum les risques de destruction d'individus, il convient donc de :**

1. réaliser le défrichage sur la parcelle de la limite Est vers la limite Ouest, entre mi-juillet et mi-octobre ;
2. prévoir dans le projet paysager la création d'une mare écologique pour favoriser l'installation des Rainettes méridionales sur le site, afin de compenser la perte des habitats utiles à l'espèce.

## Conclusion

**Compte-tenu de la présence d'espèces d'oiseaux et d'amphibiens protégées, le défrichage doit être réalisé entre début septembre et mi-octobre.**

**Des aménagements spécifiques devront être intégrés au projet paysager pour compenser en partie la destruction des habitats utiles aux espèces d'oiseaux et d'amphibiens protégés présents à l'état initial sur la parcelle.**

### 1.2.2 Volet patrimonial

L'inventaire faune flore réalisé le 14 juin 2018 a révélé la présence sur la parcelle et ses alentours immédiats de **huit arbres de hauts jets remarquables** de par leur taille et leur fonction de refuge/nourrissage/nidification pour la faune locale (cf. cartographie page 17).

**Bien que ces arbres ne soient pas des espèces protégées d'un point de vue réglementaire, la conservation de ces arbres de hauts jets remarquables permettrait de diminuer les impacts du projet sur la faune et la flore existante, ce qui serait un plus pour l'empreinte écologique du projet.**

## 2 Contexte écologique

### 2.1 Localisation du projet

Le projet est situé sur le territoire de la commune de Mérignac, ville du Sud-Ouest de la France localisée dans le département de la Gironde en région Nouvelle-Aquitaine, et limitrophe de Bordeaux.

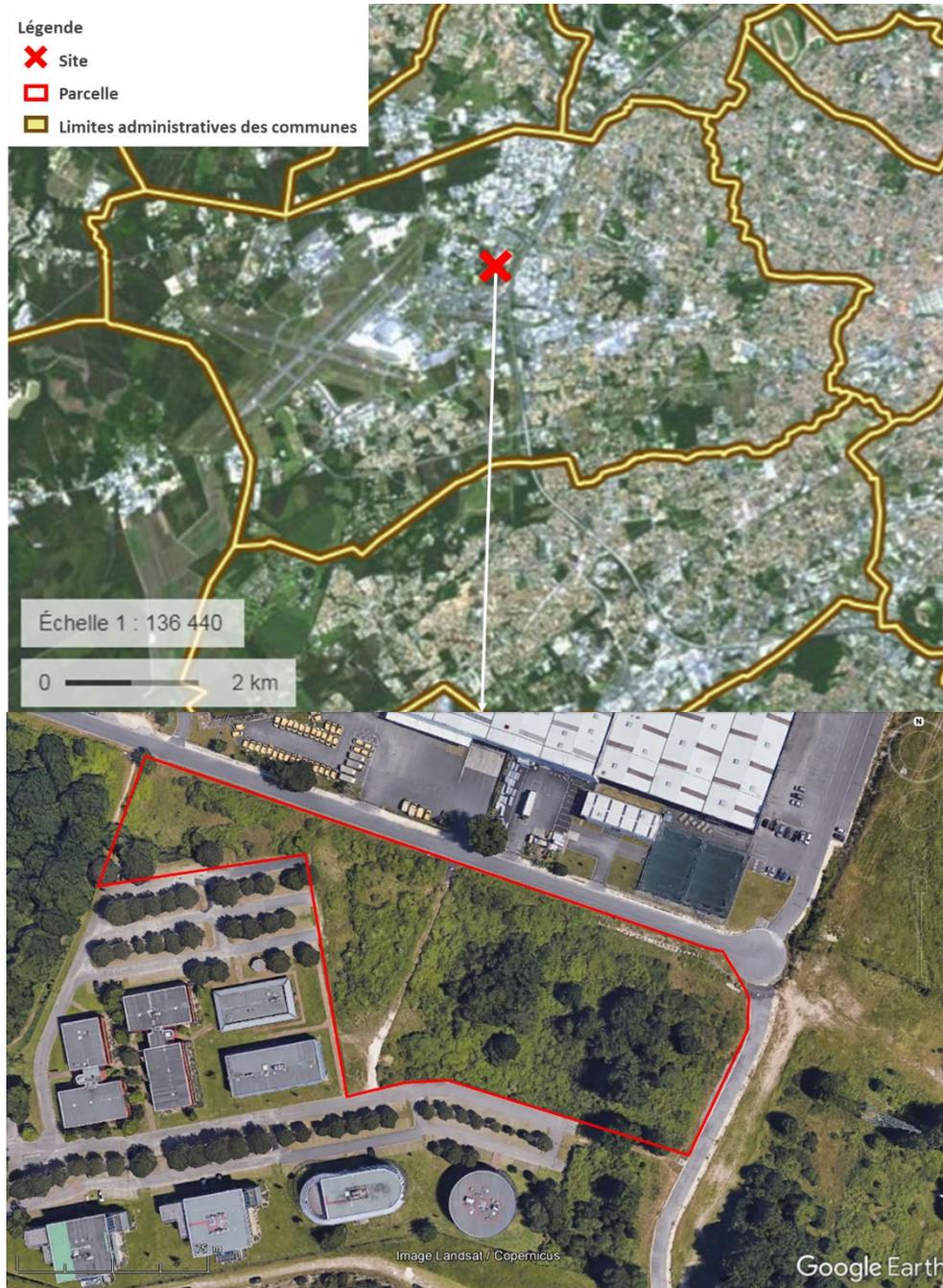


Fig. 1 : Localisation du site et de la parcelle. (Source : Geoportail)

### 2.1.1 Environnement proche

La cartographie relative à l'occupation du sol nous montre que le site est localisé au cœur d'une zone industrielle et commerciale (en violet), et également situé à proximité d'un tissu urbain discontinu (en rouge).

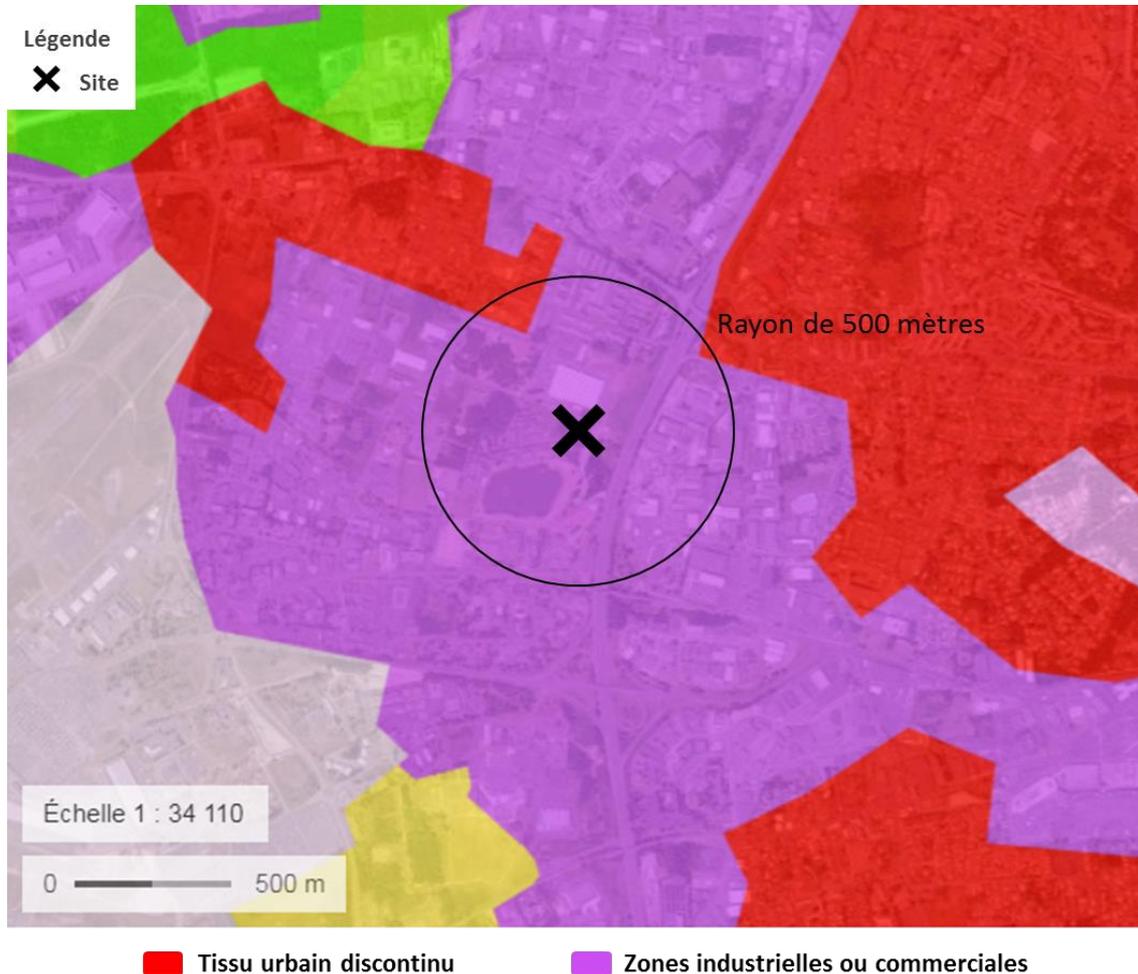


Fig. 2 Cartographie de l'occupation du sol. (Source : Géoportail)

La matrice paysagère est constituée d'un environnement très anthropisé, comme c'est généralement le cas au sein des grandes métropoles.

Cela dit, cette nomenclature de repérage d'occupation des sols ne prend pas en compte la présence de plusieurs espaces végétalisés situés à proximité du site. Ces espaces constituent des relais de néo-biotopes urbains selon une structure de corridor écologique en pas japonais.

De ce fait, les futurs espaces végétalisés du site étudié pourront participer au renfort de cette trame verte.



Fig. 3 Vue aérienne des espaces végétalisés situés dans un rayon de 300 m autour de la parcelle. (Source : Geoportail)

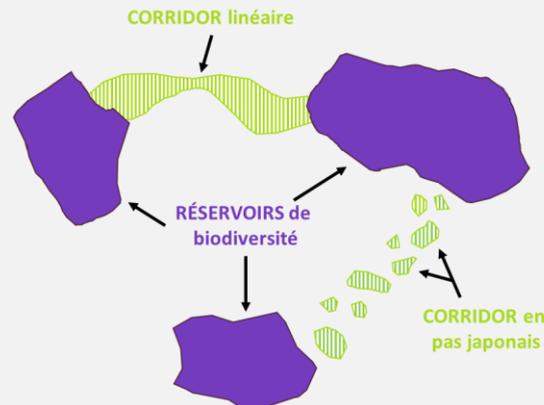
Les différents espaces végétalisés de la parcelle permettront de resserrer le maillage constitué par les îlots de verdure des alentours en participant au développement de la trame verte locale. La qualité intrinsèque des zones végétalisées du projet sera le facteur qui permettra de déterminer leur valeur de support de la faune locale.

### 2.1.2 Le SRCE de la région

#### Qu'est-ce-que le SRCE ?

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) est le volet régional de la trame verte et bleue. Co-élaboré par l'État et le conseil régional entre 2010 et 2013, il a pour objet principal **la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques**. À ce titre :

- il **identifie les composantes de la trame verte et bleue** (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;



- il identifie les **enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques**, et définit les **priorités régionales** dans un plan d'action stratégique ;
- il propose les **outils adaptés** pour la mise en œuvre de ce plan d'action.

D'après le SRCE de la région Aquitaine, la parcelle du site n'est pas considérée comme étant un corridor écologique ou un réservoir de biodiversité. Il est encadré au sein d'un maillage de zone urbaine.

Cependant, d'après la notice explicative de l'Atlas cartographique de l'état des lieux des continuités écologiques régionales en Aquitaine, « il est à noter que si ces zones urbanisées peuvent avoir un caractère de barrière à l'échelle régionale, elles ne sont pas pour autant des espaces dénués d'intérêt pour les continuités écologiques. Ainsi, à une échelle plus fine, dans le cadre notamment des documents d'urbanisme, des continuités écologiques peuvent être identifiées au sein de ces zones urbanisées. »

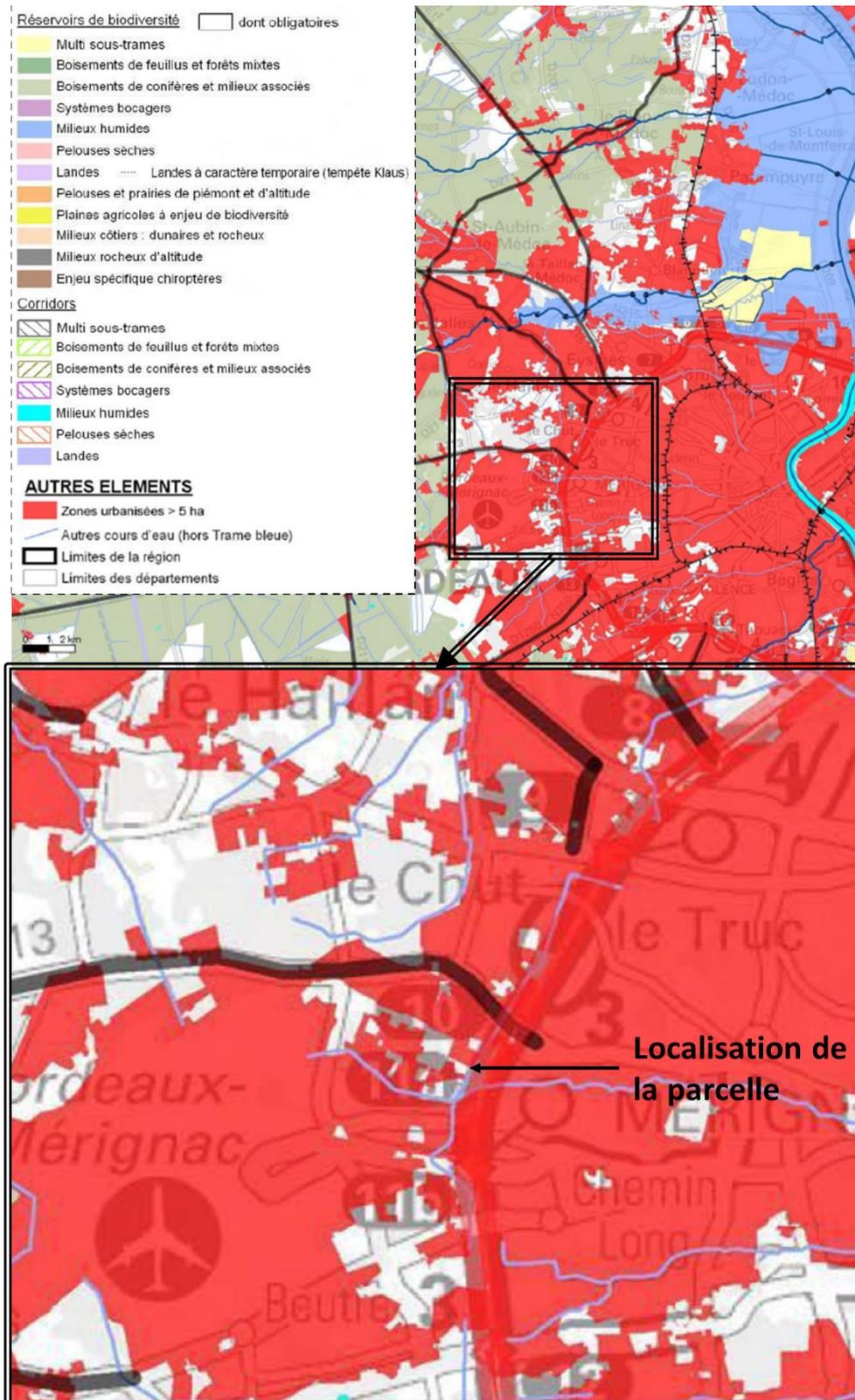


Fig. 4 : Cartographie des continuités écologiques de la région Aquitaine et la légende associée.

La parcelle n'est pas considérée à l'échelle régionale comme faisant partie d'une zone classée comme réservoir de biodiversité ou comme corridor écologique d'après le SRCE de la région.

## 2.2 Le PLU de la Ville

### Qu'est-ce-que le PLU ?

Il s'agit d'un document qui définit les règles indiquant quelles formes doivent prendre les constructions, quelles zones doivent rester naturelles, quelles zones sont réservées pour les constructions futures, etc. Il doit notamment exposer clairement le projet global d'urbanisme ou PADD qui résume les intentions générales de la collectivité quant à l'évolution de l'agglomération.

D'après le PLU de la ville de Mérignac, le site est situé en zone US9, correspondant aux zones économiques généralistes sans commerces.

À moins de 100 mètres au Sud de la parcelle se situe une zone classée comme étant « naturelle de loisirs ».

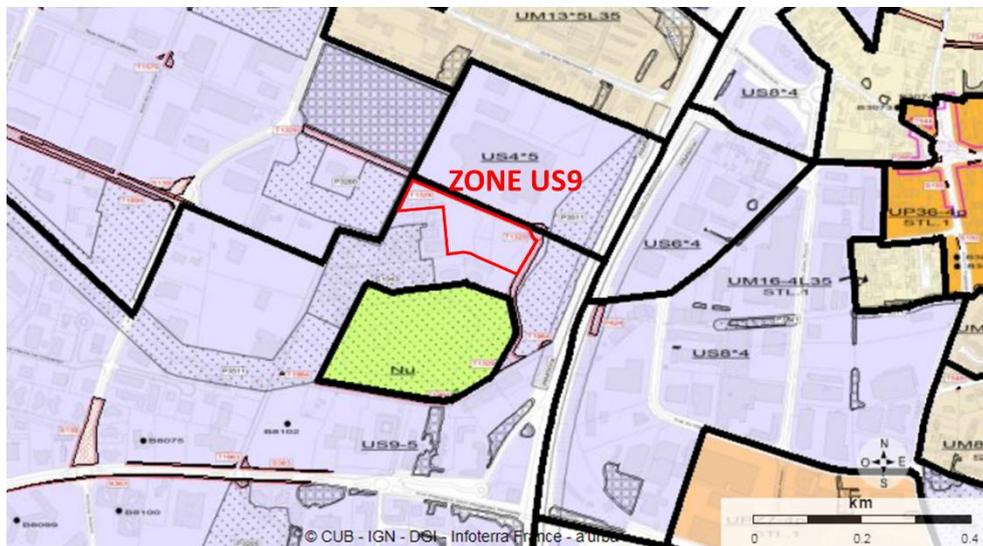


Fig. 5 Localisation du site sur le PLU.

Le projet devra respecter le règlement relatif aux zones US9.

## 2.3 Les zones d'inventaires

Aucune zone d'inventaires n'est située à proximité du site (rayon de 5 km).

## 2.4 Les zones protégées

Aucune zone Natura 2000 ou soumise à réglementation et/ou à protection n'est située à proximité du site (rayon de 5 km).

## 2.5 Synthèse réglementaire

Échelle	Type de protection	<5 km
<b>Protection réglementaire</b>		
Nationale	Arrêté de protection de biotope, d'habitat naturel ou de site d'intérêt géologique	-
Nationale	Réserve intégrale de Parc national	-
Nationale	Parc national, zone cœur	-
Nationale	Réserve biologique dirigée	-
Nationale	Réserve biologique intégrale	-
Nationale	Réserve nationale de chasse et faune sauvage	-
Nationale	Réserve naturelle nationale	-
Régionale	Réserve naturelle régionale	-
Régionale	Réserve naturelle de Corse	-
Continentale	Natura 2000	-
Internationale	Aire protégée	-
<b>Protection contractuelle</b>		
Nationale	Parc national, aire d'adhésion	-
Régionale	Parc naturel régional	-
Nationale	Parc naturel marin	-
Nationale	Terrain acquis par le Conservatoire du Littoral	-
Nationale	Terrain acquis (ou assimilé) par un Conservatoire d'Espaces Naturels	-
Départemental	Espace Naturel sensible (ENS)	-
Communal	Zone Naturelle (PLU)	-
<b>Protection au titre de conventions et engagements européens ou internationaux</b>		
Internationale	Zone humide protégée par la convention de Ramsar	-
Internationale	Réserve de Biosphère, zone centrale	-
Internationale	Réserve de Biosphère, zone de transition	-
Internationale	Réserve de Biosphère, zone tampon	-
<b>Zone d'inventaire</b>		
Nationale	ZNIEFF	-
<b>Planification territoriale</b>		
Intercommunale	SCOT - TVB	-

Fig. 6 Tableau de synthèse réglementaire.

### 3 Diagnostic et enjeux écologiques

La parcelle possède une forte valeur écologique : des espèces protégées et des milieux naturels sont présents et plusieurs arbres de hauts jets pouvant être qualifiés de remarquables ont été observés.

#### 3.1 Période d'observation

La visite de site a été réalisée par l'écologue Claire Gilet le 14 juin 2018 par conditions météorologiques favorables : ciel nuageux à ensoleillé, vent faible.

Les conditions d'inventaire de la faune et de la flore **sont optimales**, comme le montre le tableau suivant.

Périodes favorables d'inventaires naturalistes												
Saison	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Visite						X						
Flore				Floraison								
Amphibiens			Reproduction									
Chiroptères	Hib.					Estivage (nocturne)						Hib.
Mammifères			Reproduction et déplacements									
Insectes			Par temps chauds									
Invertébrés aquatiques			Basses eaux									
Poissons			Période de fraie									
Avifaune	Hivernage			Migration, nidification				Migration				Hiv.
Reptiles			Sortie hibernation									

Fig. 7 Périodes favorables aux inventaires naturalistes.

#### 3.2 Protocoles d'inventaires

Taxons	Méthodes et matériels d'inventaires
Mammifères	Analyse des déjections, recensement des indices de présence (traces, empreintes).
	Recherche de gîtes estivaux pour les chiroptères.
Oiseaux	Indices Ponctuels d'Abondance (IPA) (4 points sur site). Observation visuelle, détection des chants, pelotes de réjections, plumes et œufs.
Amphibiens	Observation visuelle, détection des chants.
Reptiles	Observation visuelle et recherche d'abris.
Insectes	Observation visuelle.
Flore	Recherche des espèces ciblées par transects sur habitats représentatifs.

Fig. 8 : Protocoles d'inventaires utilisés sur site par groupe taxonomique.

### 3.3 Diagnostic écologique du site existant

#### 3.3.1 Type d'espaces végétalisés

La parcelle étudiée ne comporte aucun bâti : elle est entièrement végétalisée.

Le plan ci-après présente l'agencement des différents types d'espaces végétalisés présents sur la parcelle à l'état initial, ainsi que la végétation remarquable.



Fig. 9 Plan représentant l'agencement des différentes zones végétalisées sur la parcelle étudiée.



Fig. 10 : Zones boisées présentes sur la parcelle. (Source : SINTEO)



Fig. 11 : Arbres remarquables présents sur la parcelle. (Source : SINTEO)



Fig. 12 Zones prairiales et de bosquet présents sur la parcelle. (Source : SINTEO)

### 3.3.2 Flore présente

Les résultats de l'inventaire floristique sont présentés dans le tableau suivant.

Nom commun	Nom latin	Statut de protection
<b>Strate arbustive et arborée</b>		
Ajonc d'Europe	<i>Ulex europaeus</i>	Aucun
Cerisier du Japon	<i>Prunus serrulata</i>	Aucun
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	Aucun
Peuplier tremble	<i>Populus tremulus</i>	Aucun
Pommier sauvage	<i>Malus sylvestris</i>	Aucun
<b>Strate herbacée</b>		
Achillée millefeuille	<i>Achillea millefolium</i>	Aucun
Brome dressé	<i>Bromus erectus</i>	Aucun
Brunelle commune	<i>Prunella vulgaris</i>	Aucun
Cerfeuil sauvage	<i>(Anthriscus sylvestris)</i>	Aucun
Chiendent officinale	<i>Elymus repens</i>	Aucun
Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>	Aucun
Dactyle aggloméré	<i>Dactylis glomerata</i>	Aucun

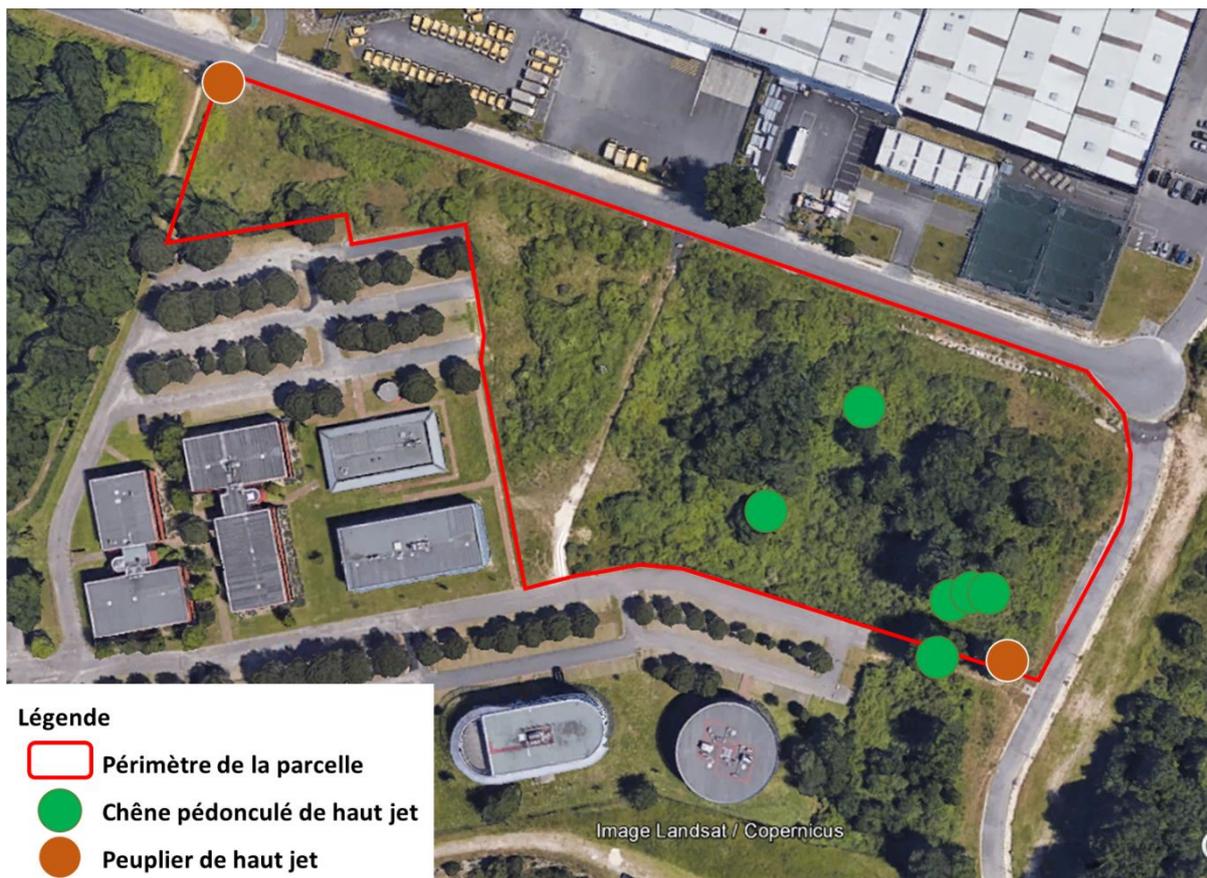
Nom commun	Nom latin	Statut de protection
Gaillet grateron	<i>Galium aparine</i>	Aucun
Géranium découpé	<i>Geranium dissectum</i>	Aucun
Géranium Herbe-à-Robert	<i>Geranium robertianum</i>	Aucun
Herbe de la Pampa <sup>1</sup>	<i>Cortaderia selloana</i>	Aucun
Laiteron maraîcher	<i>Sonchus oleaceus</i>	Aucun
Lierre commun	<i>Hedera helix</i>	Aucun
Liseron des champs	<i>Convolvulus arvensis</i>	Aucun
Liseron des haies	<i>Calystegia sepium</i>	Aucun
Lotier corniculé	<i>Lotus corniculatus</i>	Aucun
Menthe	<i>Mentha sp</i>	Aucun
Mouron des champs	<i>Anagallis arvensis</i>	Aucun
Oseille crépue	<i>Rumex crispus</i>	Aucun
Pâquerette commune	<i>Bellis perennis</i>	Aucun
Pâturin des prés	<i>Poa pratensis</i>	Aucun
Petit trèfle jaune	<i>Trifolium dubium</i>	Aucun
Potentille anglaise	<i>Potentilla anglica</i>	Aucun
Sénéçon	<i>Senecio sp</i>	Aucun
Trèfle blanc	<i>Trifolium repens</i>	Aucun
Vesce commune	<i>Vicia sativa</i>	Aucun

Fig. 13 Tableau récapitulatif des espèces végétales observées sur la parcelle lors de la visite de site. (Source : SINTEO)

<sup>1</sup> Une espèce rencontrée sur le site est considérée comme étant invasive sur le territoire national : l'Herbe de la Pampa.

**Aucune des espèces observées sur la parcelle lors de l'étude de terrain n'est protégée : il s'agit d'espèces communes que l'on rencontre fréquemment dans ces types d'habitats.**

**Cependant, plusieurs arbres de hauts ont une valeur remarquable du fait de leur développement avancé par rapport aux autres arbres du secteur et constituent ainsi des refuges privilégiés pour la nidification d'espèces protégées du site.**



Localisation des éléments remarquables sur la parcelle. (Source : SINTEO)

### 3.3.3 Faune présente

Les résultats de l’inventaire faunistique sont présentés dans le tableau suivant.

Nom commun	Nom latin	Statut de conservation	Statut de protection
<b>Oiseaux</b>			
Corneille noire	<i>Corvus corone</i>	Préoccupation mineure	Aucun
Pie bavarde	<i>Pica pica</i>	Préoccupation mineure	Aucun
Merle noir	<i>Turdus merula</i>	Préoccupation mineure	Aucun
Bergeronnette grise	<i>Motacilla alba</i>	Préoccupation mineure	Nationale <sup>1</sup>
Mésange charbonnière	<i>Parus major</i>	Préoccupation mineure	Nationale <sup>1</sup>
Pouillot fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	Préoccupation mineure	Nationale <sup>1</sup>
Hypolaïs polyglotte	<i>Hypolaïs polyglotta</i>	Préoccupation mineure	Nationale <sup>1</sup>
<b>Insectes</b>			
Bourdon terrestre	<i>Bombus terrestris</i>	Préoccupation mineure	Aucun
Mouche dorée	<i>Lucilia caesar</i>	Préoccupation mineure	Aucun
Piéride	<i>Pieris sp</i>	Préoccupation mineure	Aucun
Azuré	<i>Polyommatus sp</i>	Préoccupation mineure	Aucun

Nom commun	Nom latin	Statut de conservation	Statut de protection
Pyrrhocore	<i>Pyrrhocoris apterus</i>	Préoccupation mineure	Aucun
<b>Mammifères, amphibiens, reptiles</b>			
Aucune observation			

Fig. 14 Tableau récapitulatif de l'inventaire faunistique. (Source : SINTEO)

<sup>1</sup>Arrêté du 29 octobre 2009 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection.

**Quatre espèces d'oiseaux protégées au niveau national ont été observées lors de l'étude de terrain.**

### 3.3.4 Bibliographie

Ecosphère a réalisé un diagnostic écologique sur l'Aéroparc de Bordeaux en juillet 2017, dans lequel s'insère la parcelle étudiée.

Les conclusions de ce diagnostic sont les suivantes :

- le terrain étudié fait partie d'une « zone en attente d'un diagnostic pédologique » ;
- le niveau d'enjeux écologiques de la parcelle est « moyen » ;
- une Rainette méridionale (*Hyla meridionalis*) a été observé le long de la limite Nord du terrain lors des différentes campagnes d'inventaires naturalistes ;

**La Rainette méridionale figure sur la Liste rouge des amphibiens de France métropolitaine, ainsi que sur la Liste rouge des amphibiens et reptiles d'Aquitaine. Il s'agit donc d'une espèce protégée au niveau régional et national.**

À noter : la flore observée lors de la visite de terrain n'est pas caractéristique d'une zone humide. Cependant, une étude pédologique est à réaliser pour conforter ce résultat.

### 3.3.5 Récapitulatif des espèces protégées

Espèces protégées sur la parcelle						
Nom commun	Nom scientifique	Directive 79/409/CEE Oiseaux	Directive 92/43/CEE Habitat	Liste rouge de France UICN	Article 3 de l'Arrêté du 29 octobre 2009 fixant la liste des oiseaux protégés	Article 2 de l'Arrêté du 19 novembre 2007 fixant la liste des amphibiens protégés
Bergeronnette grise	<i>Motacilla alba</i>	Annexe II	Annexe I	Préoccupation mineure	x	
Mésange charbonnière	<i>Parus major</i>	Annexe II	Annexe I	Préoccupation mineure	x	
Pouillot fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	Annexe II	Annexe I	Préoccupation mineure	x	

Espèces protégées sur la parcelle						
Nom commun	Nom scientifique	Directive 79/409/CEE Oiseaux	Directive 92/43/CEE Habitat	Liste rouge de France UICN	Article 3 de l'Arrêté du 29 octobre 2009 fixant la liste des oiseaux protégés	Article 2 de l'Arrêté du 19 novembre 2007 fixant la liste des amphibiens protégés
Hypolaïs polyglotte	Hypolaïs polyglotta	Annexe II	Annexe I	Préoccupation mineure	x	
Rainette méridionale	Hyla meridionalis	Annexe II	Annexe I	Préoccupation mineure		x



DREAL Nouvelle-Aquitaine  
Mission Evaluation Environnementale  
Cité Administrative  
Rue Jules Ferry  
33 090 BORDEAUX CEDEX

Bordeaux, le 7 Aout 2018

**Référence :** 2018-6999\_HG\_incomplet

**Objet :** Compléments pour notre dossier de demande d'examen au cas par cas

Affaire suivie par : Hélène Grand

[Helene.grand@developpement-durable.gouv.fr](mailto:Helene.grand@developpement-durable.gouv.fr)

Tél : 05.56.24.85.16

[pp.mee.dreal-na@developpement-durable.gouv.fr](mailto:pp.mee.dreal-na@developpement-durable.gouv.fr)

Madame,

Suite à la transmission du formulaire de demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une éventuelle évaluation environnementale pour le projet de création d'un ensemble immobilier au sein du Parc Innolin à Mérignac (33), vous nous avez transmis le 2 août dernier une demande de compléments d'informations.

Cette demande porte sur 3 les points suivants :

**4- Caractéristiques générales du projet :**

*Les emplacements réservés au stationnement des vélos (5% des occupants) et les bornes électriques (3% du nombre de stationnement) ne semblent pas en rapport avec les ambitions environnementales du projet et les politiques publiques. Merci de préciser s'il s'agit d'une erreur dans le formulaire ou bien le cas échéant d'indiquer les raisons qui conduisent à une telle option ;*

**5- Sensibilité environnementale de la zone d'implantation :**

*Lors des investigations du mois de juin 2018, plusieurs arbres remarquables ont été identifiés (notamment des chênes pédonculés de haut jet). Veuillez vous assurer par la visite d'un écologue, de la présence ou de l'absence d'intérêt en termes d'habitats d'espèces (en particulier de présence ou non de cavités propres à accueillir des chiroptères, ou encore présence potentielle d'insectes, etc) ;*

**ALTAREA COGEDIM**

Altarea Cogedim Régions – SNC au capital de 1 000 000 € – RC S 810 847 905

8, avenue Delcassé – 75008 Paris

T. +33 (0)1 56 26 24 00

**6 – Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé (incidences, cumuls, mesures évitement/ réduction...)**

*Le projet prévoit l'abattage d'arbres en place puis l'aménagement d'espaces verts avec replantations. Veuillez préciser si d'autres alternatives ont été étudiées permettant d'éviter l'impact du projet sur ces habitats et les raisons de leur abandon éventuel ainsi que les mesures envisagées pour que le projet soit, de ce point de vue également, en conformité avec les ambitions environnementales du projet.*

Nous vous prions de trouver ci-dessous les précisions faisant suite à vos demandes :

**4-Cactérisitiques générales du projet :**

Réponse apportée :

Notre projet s'inscrit dans le respect des directives du PLU appliqué à notre zone ainsi que des recommandations de notre double certification environnementale, dont les exigences sont ci-après développées :

	PLU	Certification HQE	Certification BREEAM
<b>Dispositions pour l'implantation de locaux vélos</b>	Local d'une surface égale à 1,5% de la surface totale de plancher (1,5% x 15 239 m <sup>2</sup> = <b>229 m<sup>2</sup></b> )	<b>Respect de la réglementation</b> en vigueur. L'espace réservé au stationnement des vélos doit être situé à proximité de l'entrée du bâtiment. Le parking à vélos doit être abrité et protégé des intempéries.	Le ou les parkings à vélos doivent être sécurisés, couverts et situés à proximité de l'entrée de l'accès au bâtiment. Un marquage au sol doit être réalisé jusqu'au parking à vélos. Le parking à vélos doit être correctement éclairé. Des racks à vélos doivent être prévus. Ils doivent être fixés au sol et permettre d'attacher le cadre et la roue. <b>Nombre de racks à vélos à prévoir : dégressif en fonction du nombre d'occupants – voir détail du calcul ci-après*</b>

<p><b>Dispositions pour les installations de recharges de véhicules électriques</b></p>	<p>20% du nombre total de places de stationnement du parking prévu sur le projet doivent être dédiées aux véhicules électriques.</p> <p>Les places doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement des bornes de recharge pour véhicules électriques.</p> <p>L'installation doit prévoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits installés à partir du TGBT ;</li> <li>• Un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations ;</li> <li>• Un TGBT dimensionné pour répondre aux nombres de places concernées ;</li> <li>• Des passages de câbles section mini de 100 mm.</li> </ul> <p><b>Soit 102 places de parking équipées d'attentes électriques, pour 508 places de stationnement.</b></p>	<p><b>Respect de la réglementation</b> en vigueur (au-delà de 15% de places prévues avec des attentes électriques pour installation ultérieure de bornes de recharges, les points <b>Très Performant</b> sont accessibles).</p>	<p>Le nombre de places de stationnement dédiées aux véhicules électriques et <b>équipées de bornes de recharge</b> doit représenter <b>3% du nombre total de places de stationnement du parking prévu sur le projet.</b></p> <p>Les places de stationnement dédiées aux véhicules électriques doivent être correctement identifiées (marquage au sol ou panneau) et placées au plus près des entrées du bâtiment.</p> <p><b>Soit 16 places équipées de bornes électriques pour 508 places de stationnement.</b></p>
---	---	---	---

\*Le nombre de racks à vélos à installer, pour l'effectif de l'ensemble immobilier, doit être calculé comme ci-après :

- 1-200 occupants : 1 place pour 10 occupants = 20 racks
  - 201-300 occupants : 1 place pour 15 occupants = 7 racks
  - 301-400 occupants : 1 place pour 20 occupants = 5 racks
  - 401-1520 occupants : 1 place pour 25 occupants = 45 racks
- ➔ Total pour 1 520 occupants : **77 racks vélos doivent être installés.**

Les dispositions prises par notre projet répondent ainsi aux exigences du PLU et des certifications avec :

- L'installation d'un local vélos au rez-de-chaussée du parking silo couvert et sécurisé d'une **surface de 229 m<sup>2</sup>**. L'encombrement d'un emplacement d'un rack et de deux vélos (avec attaches d'une roue et du cadre) est d'environ 3,2 m<sup>2</sup>. La surface du local permet **ainsi d'accueillir environ 150 vélos** ce qui est une disposition qui va au-delà des exigences.

- Le parc de stationnement prévoit **105 places pré-équipées et 16 places équipées de bornes** :
  - o 467 places au sein du parking silo dont 80 places équipées d'attentes électriques pour une future implantation de bornes électriques de recharges de véhicules
  - o 41 places de stationnement en aérien dont 25 places pré-équipées d'attentes électriques et 16 places équipées de bornes électriques de recharges.

Ces dispositions vont également au-delà des exigences.

## 5- Sensibilité environnementale de la zone d'implantation :

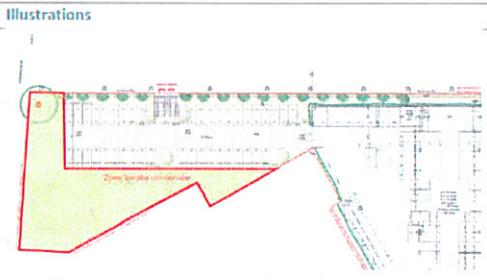
### Réponse apportée :

La visite de l'écologue de juin 2018, permet de retenir que les arbres qualifiés de remarquables présentent bien un intérêt en termes d'habitats. En conséquence, pour ce projet, en raison du constat explicité au point 6 ci-après en matière de conception architecturale notamment, la réponse a été multiple. Les actions et engagements suivants ont donc été définis :

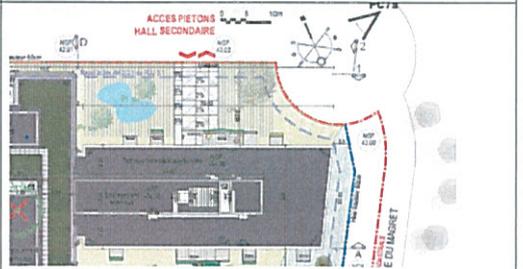
- compenser cette perte d'habitats, par replantations d'espèces analogues et recréation d'habitats utiles, en collaboration avec l'écologue.

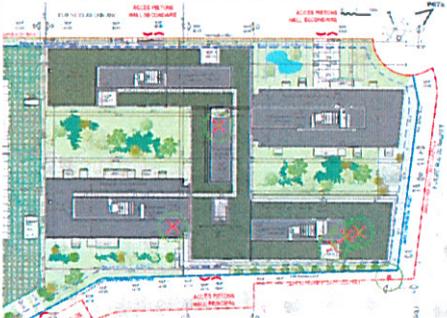
A ce titre, une attention particulière est apportée à la période de défrichage qui sera également réalisée d'Est en Ouest conformément aux prescriptions de l'écologue ;

- mettre en œuvre un ensemble d'engagements faisant suite au diagnostic de l'écologue dont les actions suivantes sont reprises dans notre notice environnementale explicative (Annexe 6) :

Objectif	Mesures	Illustrations
Conserver des zones de forêt existante dans le projet paysager	La zone boisée du Nord-Ouest de la parcelle est conservée en l'état. La faune pourra continuer de s'y abriter, s'y reproduire et d'y nicher. Un soin particulier sera apporté durant les travaux pour qu'elle soit protégée : les installations de chantier éviteront que les animaux se risquent sur la zone de travaux, tout en leur laissant la liberté de migration et d'usage de cet espace et de ses connexions avec les parcelles voisines.	 <p>750 m<sup>2</sup> d'espaces verts sont conservés en l'état.</p>
Conserver les arbres de hauts jets remarquables dans le projet paysager	Un arbre à hauts jets identifié est en limite de parcelle. Il sera protégé durant les travaux : par des protections basses (hauteur d'engins) qui évitent les dommages sur le pied de l'arbre et par un plan d'installation de chantier qui interdira les livraisons à proximité. Deux autres arbres à hauts jets sont conservés en l'état dans le projet et seront mis en valeur aux abords du bâtiment. Ils participeront à la valeur écologique du projet et sont intégrés au projet paysager.	

	<p>En complément, le projet paysager prévoit la plantation d'espèces analogues à celles identifiées comme remarquables. A termes, ces arbres seront de hauts jets et récréent des habitats écologiques. Les sujets les plus jeunes sur l'assiette du projet seront déplacés et conservés.</p>	<p>En vert (point rouge), les peupliers sont conservés et en bleu, le chêne est conservé.</p>
<p>Réaliser le terrassement dans la période adéquate (le défrichage doit être réalisé entre début septembre et mi-octobre)</p>	<p>Altarea Cogedim sera attentif aux périodes de défrichage à considérer. Ce défrichage aura lieu d'Est en Ouest afin de correspondre aux préconisations de l'écologue pour la conservation des espèces protégées.</p>	 <p>Sens de défrichage préconisé par l'écologue et respecté pour les travaux</p>
<p>Protéger correctement et efficacement les arbres situés en limite de propriété durant la phase de travaux</p>	<p>Une charte de chantier à faible impact environnemental est mise en place de la phase marché à la fin des travaux. Elle intègre les exigences en termes de protection des arbres conservés situés dans le projet paysager. Le respect de cette charte est assuré par l'AMO Environnement et la maîtrise d'œuvre au quotidien sur le chantier.</p>	 <p>Exemples de protection mises en place</p>

<p>Prévoir une perméabilisation des grillages sur la limite Nord-Ouest de manière à créer une liaison terrestre avec la forêt d'à côté</p>	<p>L'ensemble des clôtures du projet sont traitées de façon paysagère et sont perméables à la faune. La clôture délimite l'ensemble de la parcelle (hors espace conservé). Cette mesure prise par le projet permet également de répondre aux exigences du PLU qui homogénéisent les pratiques de clôtures paysagères sur la commune de Mérignac.</p>	 <p>Perspectives du projet présentant les clôtures</p>
<p>Créer une mare écologique sur la parcelle permettant d'accueillir les amphibiens</p>	<p>Une mare écologique est créée sur la zone Nord-Est de la parcelle. Elle recréera un habitat pour les amphibiens. Les espèces végétales choisies, sa dimension, ses abords feront l'objet d'un choix attentif et raisonné lors de la collaboration entre le paysagiste et l'écologue du projet. A noter que l'emplacement de cette mare a été choisi éloigné des véhicules et proche de l'espace boisé situé près de la rocade.</p>	 <p>La mare est représentée en bleu, au nord-est de la parcelle.</p>
<p>Prévoir des aménagements spécifiques d'accueil des espèces cibles du projet</p>	<p>En complément de la mare écologique, le diagnostic écologique révèle une sensibilité pour les oiseaux. Les aménagements paysagers tels que la zone boisée, les clôtures paysagères et les espaces verts intérieurs seront complétés par des nichoirs à oiseaux intégrés à la façade. Le dimensionnement de ces nichoirs sera une fois de plus réalisé en étroite collaboration avec l'écologue.</p>	 <p>Exemple de nichoirs intégrés</p>

<p>Recréer des zones prairiales et de bosquets dans le projet paysager</p>	<p>L'ensemble de la parcelle hors assiette du projet est végétalisé, à l'exception des cheminements piétons. Le projet paysager intègre la reconstitution des zones prairiales et des bosquets au centre du bâtiment, à son extrémité Est, le long de la façade Sud et à proximité de la mare écologique de l'extrémité Nord-Est. Les arbres les plus jeunes actuellement présents sur la parcelle sont déplacés pour être intégrés au projet paysager ou conservés lorsqu'ils ne sont pas dans l'emprise du bâtiment.</p>	
<p>Végétaliser le parking en silo avec des grimpantes locales</p>	<p>Le parking silo sera entièrement « camouflé » par des plantes grimpantes locales. Cet engagement est une ligne forte des volontés architecturales depuis le début du projet. Les prescriptions de l'écologie renforcent cette volonté par un travail pointu de choix des espèces pour une faible empreinte écologique et une continuité des corridors écologiques.</p>	 <p style="text-align: center;"><i>Vue du parking silo</i></p>

Le projet paysager a également fait l'objet d'une analyse de la part de l'écologie pour s'assurer que celui-ci répondant favorablement aux enjeux identifiés.

## 6- Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé :

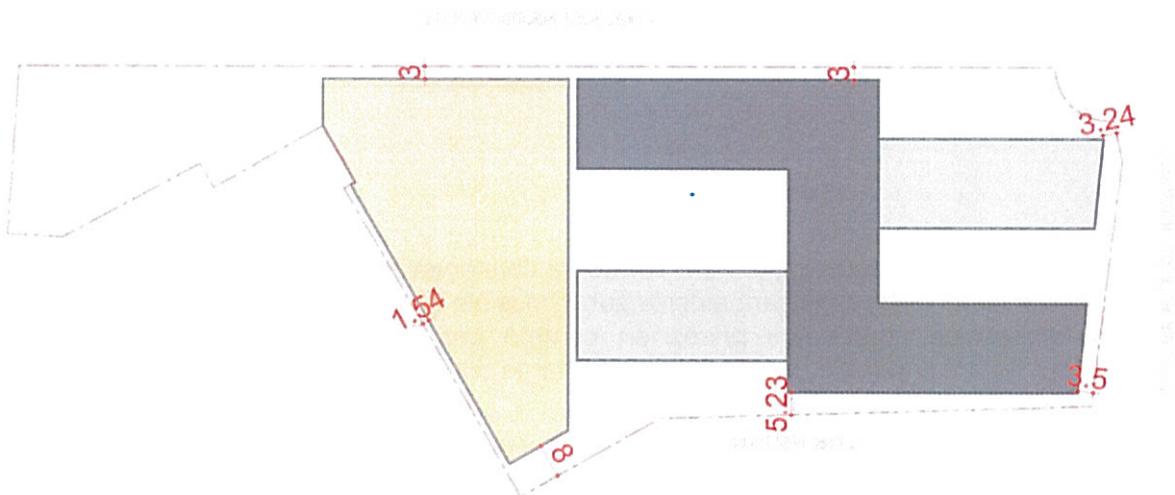
### Réponse apportée :

Notre ambition est à la fois de prendre en considération le site, sa morphologie, ses obligations et ses points forts tout en développant un projet répondant aux ambitions d'implantation d'une grande entreprise, à sa nécessaire efficacité de fonctionnement, tout en générant un lieu de vie qualitatif.

Le présent projet est très contraint dans sa programmation et sa volumétrie. Il s'inscrit dans la continuité du parc d'activité existant, sa volumétrie étant donc limitée à 3 niveaux (R+2). Il s'inscrit également dans un contexte de réaménagement des accès alentours : requalification du Chemin du Magret à l'Est ; extension future de la Rue du Golf au Sud.

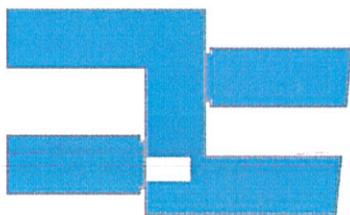


Des retraits sont également imposés par le PLU par rapport aux voies et aux limites séparatives.

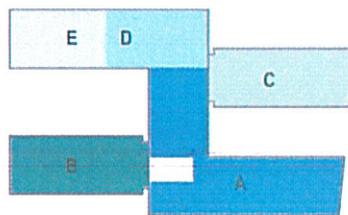


La programmation propose un projet d'environ 15 000 m<sup>2</sup> de bureaux qui doit être modulable, de manière à pouvoir y accueillir une ou plusieurs entreprises, et d'une grande flexibilité de fonctionnement et d'habitabilité (noyaux communs, accès communs ou dissociés, plateaux de bureaux largement éclairés, divisibilité efficace, ...etc).

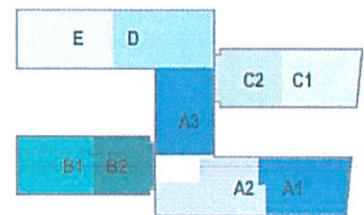
Les différentes hypothèses de divisibilité permettant une souplesse d'occupation des locaux par une ou plusieurs entreprises sont les suivantes :



*Mono utilisateur*

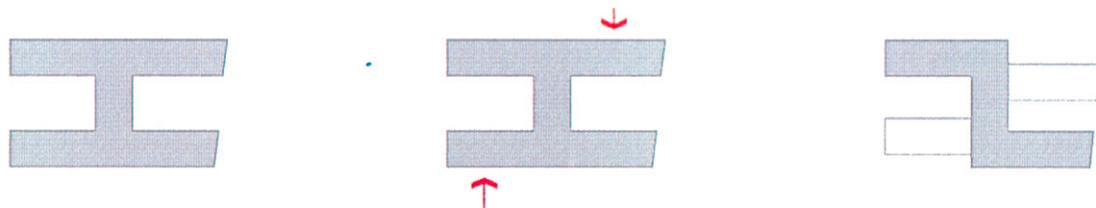


*5 utilisateurs*



*Multi utilisateurs*

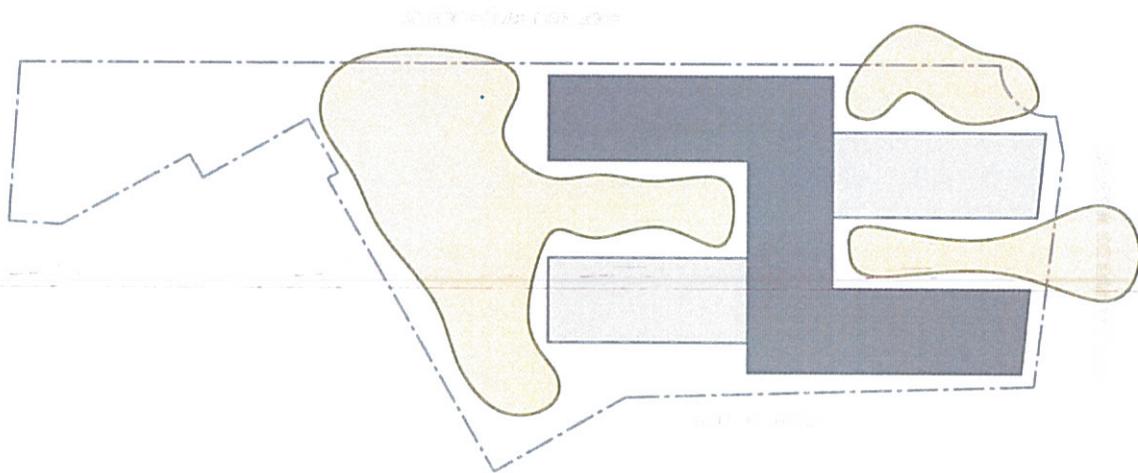
Pour l'usage de bureaux, l'accès à la lumière naturelle contraint à opter pour des formes en L, U, H ou avec des patios internes. La largeur des plateaux pour un usage cohérent des bureaux et des espaces associés a également été une contrainte pour l'implantation du bâtiment.



Enfin, les constats écologiques ont conduit à conserver le bois existant sur l'extrémité Nord-Ouest de la parcelle, réduisant ainsi la zone possible d'implantation du projet. Ces différentes contraintes prises en compte par l'architecte depuis le démarrage de conception ont conduit à une emprise importante sur l'ilot, qui ne permettait pas de conserver l'ensemble des sujets remarquables.

En fonction de tous ces éléments, plusieurs scénarios ont été étudiés, le présent projet répondant au mieux à l'ensemble des critères de qualité de cet ensemble immobilier.

L'implantation et la volumétrie proposent des espaces de respirations et d'agrément sur le cœur d'îlot, complétés par l'intégration forte de la végétation, au sol, en façades et en toitures en cohérence avec les prescriptions de l'écologie.



Espérant avoir répondu à vos interrogations, l'équipe projet et moi-même nous tenons à votre disposition pour toute précision complémentaire.  
Nous vous prions de croire, Madame, en nos respectueuses salutations.



Nathalie BOFF

