

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

Ministère chargé 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 :
06/08/2018	06/08/2018	2018-7033

1. Intitulé du projet

Résidence étudiante logements PSLA, logements en accession, commerces - 39, cours Louis Fargue à Bordeaux

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

SCCV NICOLAS IMMO

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

représentée par la société NODI, agissant en qualité de Gérant, elle-même
représentée par M. Hervé Croq, président de NODI.

RCS / SIRET

8	3	4	2	2	1	5	7	4				
---	---	---	---	---	---	---	---	---	--	--	--	--

Forme juridique SCCV

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. a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du Code de l'Urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R.*420-1 du Code de l'Urbanisme comprise entre 10 000 et 40 000 m ² .	Le projet consiste en la création d'environ 13 500 m ² de surface de plancher au droit de parcelles représentant une superficie totale de 7 156 m ² . La construction d'un niveau de sous-sol pourra nécessiter des pompages de rabattement en phase chantier (déclaration possible au titre des rubriques 1.1.1.0 et 1.1.2.0).

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

Le projet consiste en la création de 13 468 m² de surface de plancher comprenant :

- une résidence étudiante de 136 studios (3 356 m² de SDP) ;
- des logements en accession libre (4 488 m² de SDP) ;
- des logements en accession sociale type PSLA (4 224 m² de SDP) ;
- environ 1 400 m² de surface de plancher d'activités commerciales ;
- un parking souterrain de 177 places ;
- des espaces verts.

Le site ne présente actuellement aucun usage, il est en cours de démolition. La démolition est gérée par l'ancien exploitant du site et sera terminée début septembre 2018.

4.2 Objectifs du projet

Le projet prévoit la construction de logements (logements étudiants, accession libre et sociale) et de commerces. La construction de logements permet de répondre aux objectifs de densification et de métropole millionnaire portés par Bordeaux Métropole. Le projet s'inscrit dans les objectifs du Programme d'Orientations et d'Actions Habitat (POA) de Bordeaux Métropole qui vise notamment :

- un développement démographique permettant à l'agglomération de poursuivre sa croissance et de maintenir sa place dans l'aire urbaine ;
- le recentrage du développement urbain.

D'après le POA Habitat, sur la commune de Bordeaux, l'objectif est de produire annuellement 3 000 logements dont :

- 1 000 logements locatifs conventionnés ;
- 600 logements en accession abordable.

Un des enjeux communaux est par ailleurs de développer les solutions d'accueil pour les jeunes en formation et les jeunes étudiants.

Le projet répond donc aux objectifs fixés par le PLU 3.1 de Bordeaux Métropole.

De plus, la construction de commerces complète l'offre locale de services de proximité en accompagnement du programme de logements.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

A ce stade du projet, aucun phasage précis n'est prévu pour les travaux. Les travaux sont classiques et consisteront en :

- la déconstruction des bâtiments actuellement présents sur le site (démolition en cours, fin prévue pour le début du mois de septembre 2018) ;
- la mise en oeuvre du parking enterré et des fondations des constructions (durée = 4-5 mois);
- la construction des différents bâtiments ;
- la mise en place des voiries ;
- la création des espaces verts.

La durée prévisionnelle du chantier est de 21 mois avec 1 mois de préparation de chantier et un démarrage prévu en octobre 2019.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

La taille moyenne des ménages est de 1,8 personnes à Bordeaux en 2015 d'après l'INSEE. Sur cette base et en considérant la construction de 269 logements, environ 485 habitants supplémentaires sont attendus. Dans sa phase d'exploitation, le projet connaîtra donc la vie classique d'un ensemble de logements : vie des résidents sur le site, déplacements depuis les logements vers les lieux de travail, de loisirs, et inversement, la consommation d'eau potable, ainsi que la production :

- de déchets : environ 90 tonnes/an de déchets ménagers ;
- d'eaux usées : 27 000 m³/an ;

Les commerces généreront également des déplacements et la production de déchets.

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 n'est pas soumis à une procédure d'autorisation particulière.

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Terrain d'assiette	7 156 m ²
136 studios étudiants	3 356 m ² de SDP
68 logements en accession libre	4 488 m ² de SDP
65 logements en accession sociale	4 224 m ² de SDP
Commerces	1 400 m ²
Parking sur un niveau de sous-sol	177 places

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

39, cours Louis Fargue
33000 BORDEAUX

Coordonnées géographiques¹

Long. 00° 33' 58" 77 Lat. 44° 51' 55" 76

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 ?

¹ 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"/>	La ZNIEFF la plus proche ("Réseau hydrographique de la jalle du camp de Souge à la Garonne et marais de Bruges", n°720030039) est localisée à environ 1,5 kilomètre au nord-ouest du site d'étude.
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site d'étude n'est pas localisé en zone de montagne.
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site d'étude n'est pas couvert par un arrêté de protection de biotope. L'aire de protection de biotope la plus proche ("Site d'Azuré de la Sanguisorbe de Lesqueblanque", n°FR3800891) est localisée à plus de 15 kilomètres au nord-ouest du site d'étude.
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La commune de Bordeaux n'est pas concernée par la Loi Littoral.
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"/>	Le site d'étude n'est pas localisé dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle, une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional. La zone de ce type la plus proche correspond à la Réserve Naturelle Nationale du "Marais de Bruges" (n°FR3600064) localisée à environ 3,6 km au nord-ouest.
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"/>	La commune de Bordeaux est concernée par : - le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) de l'aéroport de Bordeaux-Mérignac approuvé en 2009 : le site d'étude n'est pas concerné par les zonages portés sur ce document ; - le PPBE des infrastructures de transport terrestre approuvé en 2015 : le site d'étude n'est pas concerné par les zonages portés sur ce document.
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site d'étude est localisé au sein du bien inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO suivant : "Port de la Lune" de Bordeaux (n°1256). Il n'est pas concerné par la présence d'un monument historique ou sa zone de protection, une zone de protection archéologique, une ZPPAUP, un plan de sauvegarde et de mise en valeur ou un élément remarquable porté au PLU 3.1 de Bordeaux Métropole.
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site d'étude n'est pas localisé dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation.

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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La commune de Bordeaux est concernée par un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) approuvé en 2005 et actuellement en révision. Dans l'attente du futur PPRI, des cartes d'aléas prenant en compte les événements climatiques exceptionnels (tempête Xynthia, réchauffement climatique) sont disponibles. Le site d'étude est localisé hors zone inondable d'après ces différents documents.
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site d'étude est recensé dans la base BASIAS. Les études réalisées par BURGEAP ont montré un impact en hydrocarbures C10-C40, en HAP, en BTEX et en métaux dans les sols. La surveillance des eaux souterraines montre l'absence d'impact significatif sur la qualité de la nappe. Des travaux des dépollutions ont eu lieu sur le site. Ils permettent d'assurer la compatibilité sanitaire du terrain avec un usage industriel non sensible. La purge des spots restants de pollution permettra d'assurer la compatibilité sanitaire des terrains avec le projet porté par la SCCV NICOLAS IMMO.
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La commune de Bordeaux est concernée par une zone de répartition des eaux pour l'aquifère "Oligocène à l'ouest de la Garonne". La cote de référence est la surface du sol.
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"/>	Le site d'étude n'est pas localisé dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle.
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site d'étude n'est pas localisé dans un site inscrit. Le site inscrit le plus proche est localisé à environ 3,7 kilomètres au sud-est ("Coteaux boisés de Floirac", site n° SIN0000129).
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	- 3,6 km au sud-est du site "Marais de Bruges" ; - 3,7 km au sud-est du site "Marais de Bruges, Blanquefort et Parempuyre" ; - 5 km au sud-est du site "Réseau hydrographique des jalles de Saint-Médard et d'Eysines" - 1 km au nord-ouest du site "La Garonne"
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site d'étude n'est pas localisé dans un site classé. Le site classé le plus proche est localisé à environ 3,7 km au sud-est ("Domaine de Camparian", n°SCL0000615).

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 ?

Veillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Compte tenu de la construction d'un parking enterré sur 1 niveau de sous-sol, le projet est susceptible d'engendrer des prélèvements d'eau souterraine en phase chantier. La nappe concernée est la nappe non pérenne contenue dans les remblais superficiels.
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le niveau enterré est susceptible de recouper la nappe en période de hautes eaux. Les modifications prévisibles sur les masses d'eau souterraines consistent en rehausse du niveau piézométrique à l'amont hydrogéologique des structures enterrées, et en une baisse à l'aval.
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Compte tenu des excavations prévues pour la réalisation du niveau enterré, le projet sera excédentaire en matériaux.
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site d'étude ne présente pas de milieux naturels particuliers (site industriel) et ne participe pas à une continuité écologique.
	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"/>	Compte tenu de la distance mise en jeu (1 à 5 kilomètres) et de l'absence de connexion hydraulique entre le site d'étude et les zones Natura 2000, aucun impact n'est attendu sur les habitats et espèces inscrits aux formulaires standards de données des sites.

	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 susceptible d'avoir d'incidences sur les ZNIEFF, réserves naturelles et zones humides recensées. Il est par ailleurs localisé hors zone inondable et n'est pas concerné par la présence d'un périmètre de protection de captage pour l'eau potable. Le changement d'occupation du site (usage industriel vers logements et commerces) entraînera une modification du contexte sonore. Le projet aura un impact positif sur la qualité des terrains (nécessité de purger des spots de pollution pour assurer la compatibilité sanitaire du site avec le projet).
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site d'étude correspond à un site industriel. Le projet étudié n'engendrera donc pas la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers ou maritimes.
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les parcelles d'aménagement ne sont pas concernées par des risques technologiques.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L'aléa de retrait-gonflement des argiles est qualifié de moyen au droit du site d'étude. Le risque de remontée de la nappe est très élevé. Le risque sismique est faible (niveau 2). Le site d'étude est localisé hors zone inondable. Le projet n'est pas de nature à aggraver ces risques.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	De par sa nature (logements, commerces), le projet n'engendrera pas de risques sanitaires. En l'état actuel, les terrains ne sont pas compatibles avec l'usage résidentiel prévu. La purge des spots restants de pollution permettra d'assurer la compatibilité sanitaire des terrains avec le projet porté par la SCCV NICOLAS IMMO.
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet engendrera des déplacements des nouveaux habitants (déplacement vers et depuis les lieux de travail, de loisirs, etc.) et des visiteurs et usagers des commerces. En se basant sur le nombre de places de stationnement prévues dans le projet, environ 180 véhicules supplémentaires sont attendus, en parallèle des déplacements via les transports en commun ou à vélo.
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	L'arrivée de nouveaux habitants s'accompagnera de nouvelles sources de bruit par rapport à l'état initial (bruits de voisinage et des véhicules utilisés par les résidents/visiteurs). Le chantier de construction sera également source de nuisances sonores mais limitées dans le temps. Les parcelles d'aménagement du projet sont concernées par des nuisances sonores en lien avec les axes routiers les bordant.

	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	De par sa nature, le projet d'aménagement n'engendrera pas d'odeurs particulières. En l'absence de rejets atmosphériques industriels, les seules nuisances olfactives pouvant concerner le projet sont liées : - à la circulation automobile sur les axes routiers voisins ; - à un éventuel dysfonctionnement de la station d'épuration Louis Fargue. Les indices de qualité de l'air relevés sur l'agglomération bordelaise en 2015 ont été bons à très bons 70 % de l'année.
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'engendrera pas de vibrations particulières et n'est pas concerné par ce type de nuisance.
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet engendrera des émissions lumineuses liées à l'éclairage des logements, des commerces et des cheminements, et aux phares des véhicules des résidents et visiteurs et usagers des commerces. Le projet sera également concerné par les émissions lumineuses liées à la circulation automobile sur les axes routiers voisins et aux éclairages publics.
Emissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'engendrera aucun rejet particulier dans l'air. Les futurs bâtiments respecteront les dernières normes en matière d'économie d'énergie.
	Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les eaux pluviales seront rejetées au réseau pluvial selon les règles en vigueur sur le territoire de Bordeaux Métropole (rejet calibré à 3 l/s/ha) ou infiltrées dans le sol.
	Engendre-t-il des effluents ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet engendrera des rejets d'eaux usées vers le réseau d'assainissement public : environ 27 000 m ³ /an. La station d'épuration prévue pour recevoir les effluents a une capacité de traitement résiduelle suffisante (station Louis Fargue, saturation à 43 % en entrée pour le volume).
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Comme dans tout projet de logements, la vie des résidents engendrera la production de déchets (ordures ménagères) : environ 90 tonnes/an de déchets ménagers. Les commerces engendreront également des déchets. L'entretien des espaces verts générera la production de déchets verts.

Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site d'étude est localisé dans le zonage UNESCO. Cet aspect est pris en compte dans la conception du projet qui nécessite un passage devant la commission métropolitaine d'avant-projet.
	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"/>	Le projet engendrera une modification de l'usage du site : passage d'un usage industriel à un usage de logements et de commerces.

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 :

Après analyse des projets identifiés dans un rayon de 2 kilomètres autour du site d'étude, aucune incidence cumulée n'est attendue (cette analyse est détaillée dans la note accompagnant le présent formulaire).

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) :

L'analyse de l'environnement dans lequel s'inscrit le site a mis en évidence plusieurs enjeux potentiels :

- eaux souterraines : cette problématique concerne la nappe non pérenne contenue dans les remblais superficiels. Le cas échéant, elle sera traitée par une étude hydrogéologique et les dossiers réglementaires nécessaires (Loi sur l'Eau, demande de rejet temporaire au réseau de Bordeaux Métropole) ;
- pollution des sols : les terrains pollués ont fait l'objet d'opérations de réhabilitation permettant de garantir leur compatibilité avec un usage industriel non sensible. Les spots de pollution restants seront purgés afin de garantir la compatibilité sanitaire des terrains avec l'usage de logements et commerces projeté ;
- paysage, architecture et patrimoine : le site d'étude est concerné par le zonage UNESCO "Port de la Lune" de Bordeaux. Le projet porté par la SCCV NICOLAS IMMO devra donc être approuvé par la commission métropolitaine d'avant-projet ;
- arrivée de population : la concrétisation du projet se traduira par l'arrivée d'environ 485 habitants supplémentaires ce qui aura des incidences sur le fonctionnement des services (transport, enseignement, collecte des déchets, etc.), sur l'emploi et sur la circulation routière. Ainsi, le projet prévoit la création de stationnements pour les résidents au sein du projet afin de ne pas impacter la capacité de stationnement existante pour les riverains. Les incidences sur les services et équipements publics sont du ressort de la ville ou de la métropole et ont été anticipées.

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.

Du fait de la prise en compte dans le projet des principaux enjeux, qui sont déjà faibles, ce projet peut être dispensé d'une étude d'impact.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié ;	<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 checked="" 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
Rapport RICESO00675-01 apportant des précisions sur les thèmes traités dans le présent formulaire.

9. Engagement et signature

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



Fait à

BORDEAUX

le, 06 08 2018

Signature



SOMMAIRE

1.	Contexte	5
2.	Description du projet.....	6
3.	Occupation des sols.....	7
	3.1 Usage des sols	7
	3.2 Zonages d'urbanisme	7
4.	Enjeux environnementaux	8
	4.1 Ressources	8
	4.2 Milieu naturel flore et faune.....	9
	4.2.1 ZNIEFF et Natura 2000.....	9
	4.2.2 Sites inscrits et classés, réserve naturelle	10
	4.2.3 Zones humides.....	11
	4.3 Risques et nuisances.....	11
	4.3.1 Le bruit.....	11
	4.3.2 Le risque d'inondation	13
	4.3.3 Sismicité, mouvement de terrain et remontée de nappe	14
	4.3.4 Pollution du milieu souterrain	14
	4.3.5 Risques technologiques	15
	4.4 Commodités et voisinage.....	15
	4.5 Paysage, architecture et patrimoine	16
	4.5.1 Zonage UNESCO.....	16
5.	Incidences potentielles du projet	17
	5.1 Ressources	17
	5.2 Milieux naturels	18
	5.2.1 La faune et la flore	18
	5.2.2 Sites Natura 2000 et autres zonages de protection ou d'inventaire du patrimoine naturel	18
	5.3 Risques et nuisances.....	18
	5.3.1 Risques naturels	18
	5.3.2 Risques sanitaires.....	18
	5.4 Commodités et voisinage.....	18
	5.4.1 Déplacements et trafics.....	18
	5.4.2 Bruit et vibration	19
	5.4.3 Émissions lumineuses.....	19
	5.4.4 Rejets divers	19
	5.5 Paysage, architecture et patrimoine	19
6.	Incidences cumulées.....	20
7.	Synthèse.....	21

TABLEAUX

Tableau 1. Rubrique applicable au projet (source : Légifrance)	5
Tableau 2. Parcelles cadastrales concernées par l'opération (source : cadastre.gouv.fr)	5
Tableau 3. Guide de lecture du zonage d'urbanisme (source : PLU 3.1 de Bordeaux Métropole).....	7
Tableau 4. Ouvrages exploitant les eaux souterraines dans un rayon de 500 mètres autour du site d'étude (source : PLU 3.1 de Bordeaux Métropole)	8
Tableau 5. Situation du projet vis-à-vis des sites inscrits et classés et des réserves naturelles les plus proches (source : DREAL Nouvelle-Aquitaine).....	10
Tableau 6. Activité de la station d'épuration Louis Fargue en 2016 (source : Agence de l'Eau Adour-Garonne).....	19
Tableau 7. Synthèse des incidences cumulées attendues avec d'autres projets	20

FIGURES

Figure 1 : Extrait des zonages règlementaires du PLU 3.1 et des servitudes d'utilité publique sur le secteur d'étude (source : PLU 3.1 de Bordeaux Métropole)	8
Figure 2 : Ouvrages exploitant les eaux souterraines dans un rayon de 500 mètres autour du site d'étude (source : BRGM)	9
Figure 3 : Sites Natura 2000 et ZNIEFF dans un rayon de 3 kilomètres autour du site d'étude (source : DREAL Nouvelle-Aquitaine)	10
Figure 4 : Sites inscrits et classés et réserves naturelles dans le secteur d'étude (source : DREAL Nouvelle-Aquitaine)	11
Figure 5 : Classement sonore des infrastructures de transport terrestre et secteur affecté par le bruit (source : DDTM Gironde)	12
Figure 6 : Ambiances sonores diurne et nocturne (source : Mairie de Bordeaux)	13
Figure 7 : Cartographie du risque d'inondation (source : DDTM de Gironde).....	13
Figure 8 : Risque de remontée de nappe (source : BRGM).....	14
Figure 9 : Localisation des parois des fouilles présentant une non-conformité aux objectifs de réhabilitation en raison de limites techniques (source : BURGEAP).....	15
Figure 10 : Transports en commun et aménagements cyclables sur le secteur d'étude (source : Bordeaux Métropole)	16
Figure 11 : Zones de protection du patrimoine architectural (source : DRAC Aquitaine)	17

PHOTOGRAPHIES

Photographie 1 : Site en cours de démolition (source : BURGEAP).....	7
--	---

ANNEXES

Annexe 1. Informations relatives au Maître d'Ouvrage du projet
Annexe 2. Plan de situation des parcelles d'aménagement du projet au 1/25 000 ^{ème}
Annexe 3. Présentation photographique du site d'étude en date du 30 juillet 2018
Annexe 4. Plans utiles à la compréhension du projet
Annexe 5. Plan des abords du projet
Annexe 6. Localisation du site étudié par rapport aux zones Natura 2000
Annexe 7. Déclinaison du POA Habitat pour la commune de Bordeaux

1. Contexte

La SCCV NICOLAS IMMO (les informations relatives au Maître d'Ouvrage de ce projet sont disponibles en **annexe 1**) projette la construction d'un ensemble immobilier (logements et commerces) au n°39 du cours Louis Fargue sur la commune de Bordeaux en Gironde (33).

Cet aménagement prévoit une surface de plancher de l'ordre de 13 470 m² au sein d'un terrain d'assiette d'une superficie d'environ 7 160 m². Compte tenu de ses caractéristiques, la rubrique n°39 de l'annexe à l'article R.122-2 du Code de l'Environnement s'applique au projet.

Tableau 1. Rubrique applicable au projet (source : Légifrance)

CATEGORIES de projets	PROJETS soumis à évaluation environnementale	PROJETS soumis à examen au cas par cas
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement	a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du Code de l'Urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R.*420-1 du Code de l'Urbanisme supérieure ou égale à 40 000 m ² .	a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du Code de l'Urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R.*420-1 du Code de l'Urbanisme comprise entre 10 000 et 40 000 m ² .
	b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 hectares, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du Code de l'Urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R.*420-1 du Code de l'Urbanisme est supérieure ou égale à 40 000 m ² .	b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 hectares, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du Code de l'Urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R.*420-1 du Code de l'Urbanisme est comprise entre 10 000 et 40 000 m ² .

Le projet d'aménagement porté par la SCCV NICOLAS IMMO est donc soumis à la procédure d'examen au cas par cas du fait d'une surface de plancher (SDP) comprise entre 10 000 et 40 000 m².

Aucune autre rubrique ne s'applique au projet :

- les éventuels pompages de rabattement de nappe en phase chantier intéresseront uniquement la nappe contenue dans les remblais superficiels qui reposent sur un horizon argilo-vasard : la rubrique n°17 n'est pas applicable ;
- sur les 178 places de stationnement prévues dans le projet, 42 le sont pour les commerces et seront donc ouvertes au public : la rubrique n°41 n'est pas applicable (< 50 places publiques).

La présente note complète le formulaire CERFA de demande d'examen au cas par cas.

Le plan de localisation du projet à l'échelle 1/25 000^{ème} figure en **annexe 2**. Le tableau suivant identifie les parcelles cadastrales concernées par l'opération.

Tableau 2. Parcelles cadastrales concernées par l'opération (source : cadastre.gouv.fr)

Section	N° de parcelle	Superficie (m ²)
RM	75	961
	76	378
	77	4 449
	78	1 368
	TOTAL	7 156

2. Description du projet

La première phase du projet consiste en la démolition de l'ensemble des bâtiments existants sur les parcelles d'aménagement du projet. Cette phase de démolition n'est pas gérée par la SCCV NICOLAS IMMO, elle est prise en charge par l'ancien exploitant du site.

Le projet consiste ensuite en l'aménagement d'une surface de plancher totale de 13 468 m² dont la répartition est la suivante :

- 12 068 m² de logements :
 - 136 studios étudiants (3 356 m² de SDP) ;
 - 68 logements en accession libre (4 488 m² de SDP) ;
 - 65 logements en accession sociale type PSLA (4 224 m² de SDP) ;
- 1 400 m² de commerces.

Il est également prévu la construction d'un parking enterré de 178 places sur un niveau de sous-sol dans l'emprise des bâtiments :

- 1 place pour la résidence étudiante ;
- 42 places pour les commerces ;
- 65 places pour les logements en accession sociale ;
- 69 places pour les logements en accession libre.

Le démarrage des travaux est prévu pour le mois d'octobre 2019.

Les plans utiles à la compréhension du projet figurent en **annexe 4**.

La construction de logements permet de répondre aux objectifs de densification et de métropole millionnaire portés par Bordeaux Métropole. Le projet s'inscrit dans les objectifs du Programme d'Orientations et d'Actions Habitat (POA) de Bordeaux Métropole qui vise notamment :

- un développement démographique permettant à l'agglomération de poursuivre sa croissance et de maintenir sa place dans l'aire urbaine ;
- le recentrage du développement urbain.

D'après le POA Habitat (cf. **annexe 7**), l'objectif est de produire annuellement 3 000 logements sur la commune de Bordeaux dont :

- 1 000 logements locatifs conventionnés ;
- 600 logements en accession abordable.

Un des enjeux communaux est par ailleurs de développer les solutions d'accueil pour les jeunes en formation et les jeunes étudiants.

De plus, la construction de commerces complète l'offre locale de services de proximité en accompagnement du programme de logements.

Proposant une offre de logements diversifiée et des commerces, le projet d'aménagement porté par la SCCV NICOLAS IMMO s'inscrit dans les objectifs de la politique urbaine de la métropole bordelaise, fixés dans le POA Habitat du récent PLU 3.1.

3. Occupation des sols

3.1 Usage des sols

Le site étudié correspond à une ancienne installation industrielle de l'entreprise SMAC, en cours de démolition en juillet-août 2018.

L'historique succinct des parcelles est le suivant :

- avant 1957 : champs agricoles :
- 1961 : début de l'activité d'enrobage de gravillons (autorisée par l'arrêté du 16 janvier 1961) ;
- 2014 : déclaration de cessation d'activité de l'exploitant.



Photographie 1 : Site en cours de démolition
(source : BURGEAP)

Des photographies de l'environnement éloigné et rapproché du site d'aménagement sont présentées en **annexe 3**. Les usages des sols dans un rayon de 150 mètres autour du site d'étude sont synthétisés en **annexe 5**.

3.2 Zonages d'urbanisme

Les parcelles d'aménagement du projet sont concernées par un zonage UM8-2A35, c'est-à-dire dans une zone urbaine multifonctionnelle.

Tableau 3. Guide de lecture du zonage d'urbanisme (source : PLU 3.1 de Bordeaux Métropole)

UM8-2A35				
Zone	Type	Constructibilité par nouvelle bande d'accès	Indice de stationnement	Secteur de diversité sociale (SDS)
UM : zone urbaine multifonctionnelle	8 : tissus à dominante de grands ensembles et tissus mixtes	- : interdite	2	A35 A = accession 35 = taux de la SDS

Quelques servitudes sont identifiées sur le secteur d'implantation du projet :

- HF21 : hauteur maximale de façade limitée à 21 mètres ;
- IP : tout ou partie du secteur est potentiellement inondable ;
- PT1-ZP : protection des transmissions radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques ;
- PT2-ZSP : protection des transmissions radioélectriques contre les obstacles.

La carte suivante présente le zonage d'urbanisme et les servitudes d'utilité publique en vigueur sur le secteur d'étude.

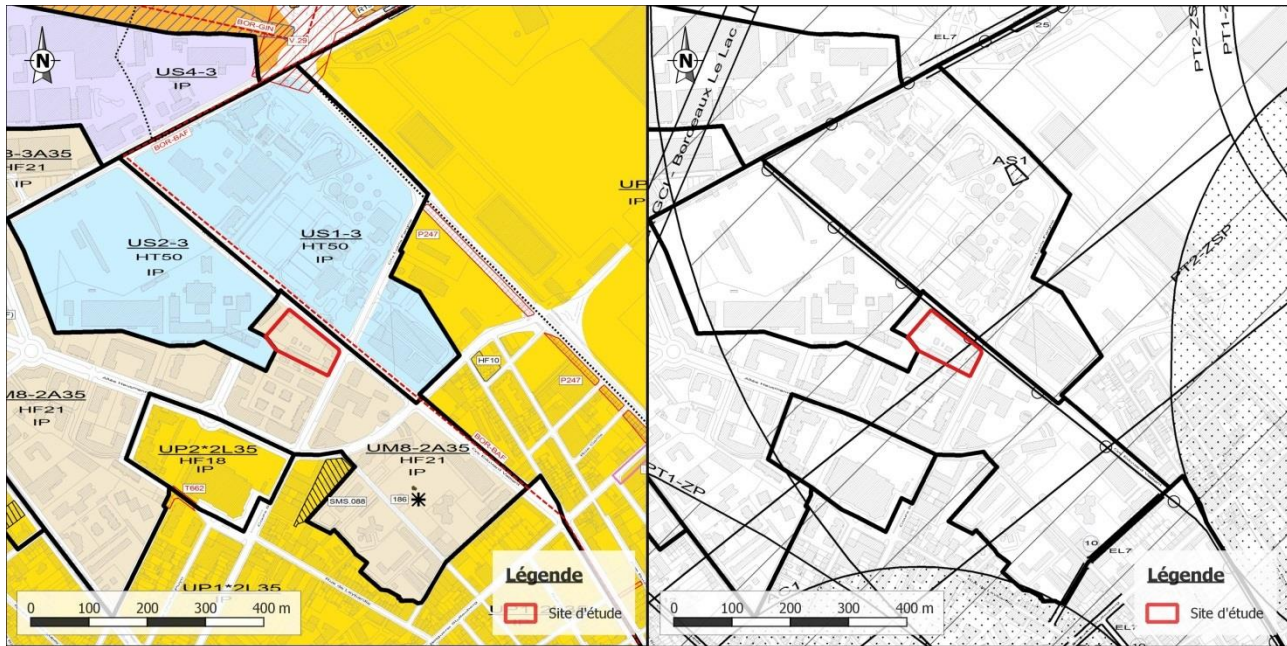


Figure 1 : Extrait des zonages règlementaires du PLU 3.1 et des servitudes d'utilité publique sur le secteur d'étude (source : PLU 3.1 de Bordeaux Métropole)

4. Enjeux environnementaux

Le site n'est pas localisé en zone de montagne et il n'est pas concerné par la « Loi Littoral » ou par la présence d'un parc national, d'un parc naturel marin ou d'un parc naturel régional.

Il n'est pas non plus concerné par un arrêté de protection de biotope.

4.1 Ressources

La commune de Bordeaux est concernée par une zone de répartition des eaux pour l'aquifère « Oligocène à l'ouest de la Garonne ». La cote de référence est fixée à la surface du sol.

Aucun périmètre de protection de captage pour l'alimentation en eau potable (AEP) ne recoupe les parcelles d'aménagement.

Le tableau suivant détaille les caractéristiques principales des ouvrages exploitant les eaux souterraines dans un rayon de 500 mètres autour du site étudié (ouvrages recensés comme opérationnels par le BRGM).

Tableau 4. Ouvrages exploitant les eaux souterraines dans un rayon de 500 mètres autour du site d'étude (source : PLU 3.1 de Bordeaux Métropole)

Numéro	Identifiant BSS	Usage	Nappe captée	Volume prélevé	Distance et position hydrogéologique par rapport au site
1	BSS001YCMQ	AEI	Alluvions	-	35 m au N, aval hydrogéologique
2	BSS001YDCW	AEI	Alluvions	100 m ³ /h	480 m au NO, latéral hydrogéologique

La figure suivante permet de localiser ces ouvrages.

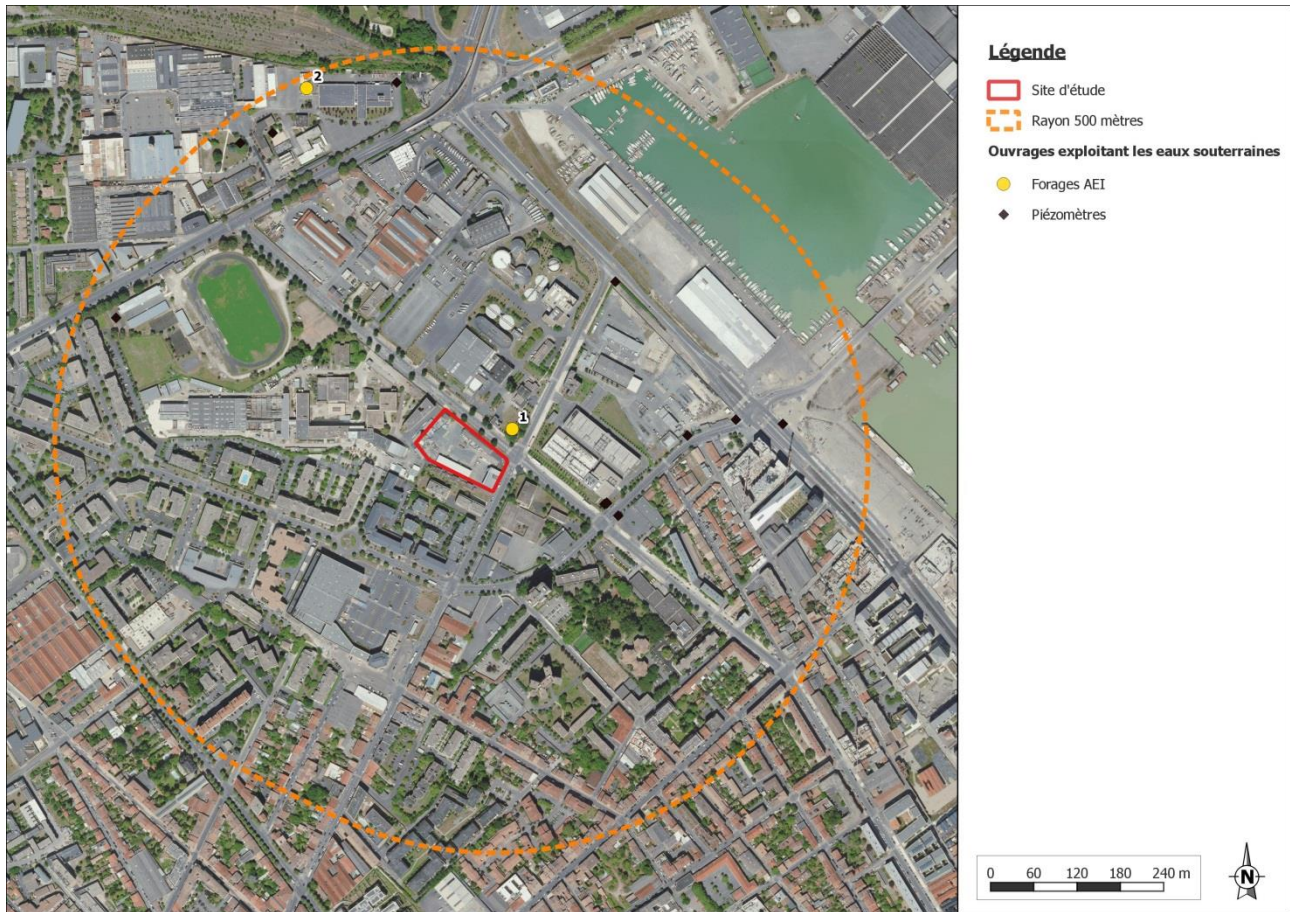


Figure 2 : Ouvrages exploitant les eaux souterraines dans un rayon de 500 mètres autour du site d'étude (source : BRGM)

4.2 Milieu naturel flore et faune

4.2.1 ZNIEFF et Natura 2000

Le site d'étude n'est pas localisé au sein d'une ZNIEFF. Le zonage de ce type le plus proche est identifié à environ 1,5 kilomètre au nord-ouest du site d'étude (ZNIEFF de type II, « Réseau hydrographique de la jalle du camp de Souge à la Garonne et marais de Bruges »).

Le site d'étude n'est pas non plus implanté dans un site Natura 2000. La zone Natura 2000 la plus proche du projet se situe à environ 1 kilomètre au sud-est. Il s'agit du site « La Garonne » dont le code est FR7200700.

La figure suivante présente ces zonages de protection et d'inventaire du milieu naturel recensés à quelques kilomètres autour du site étudié.

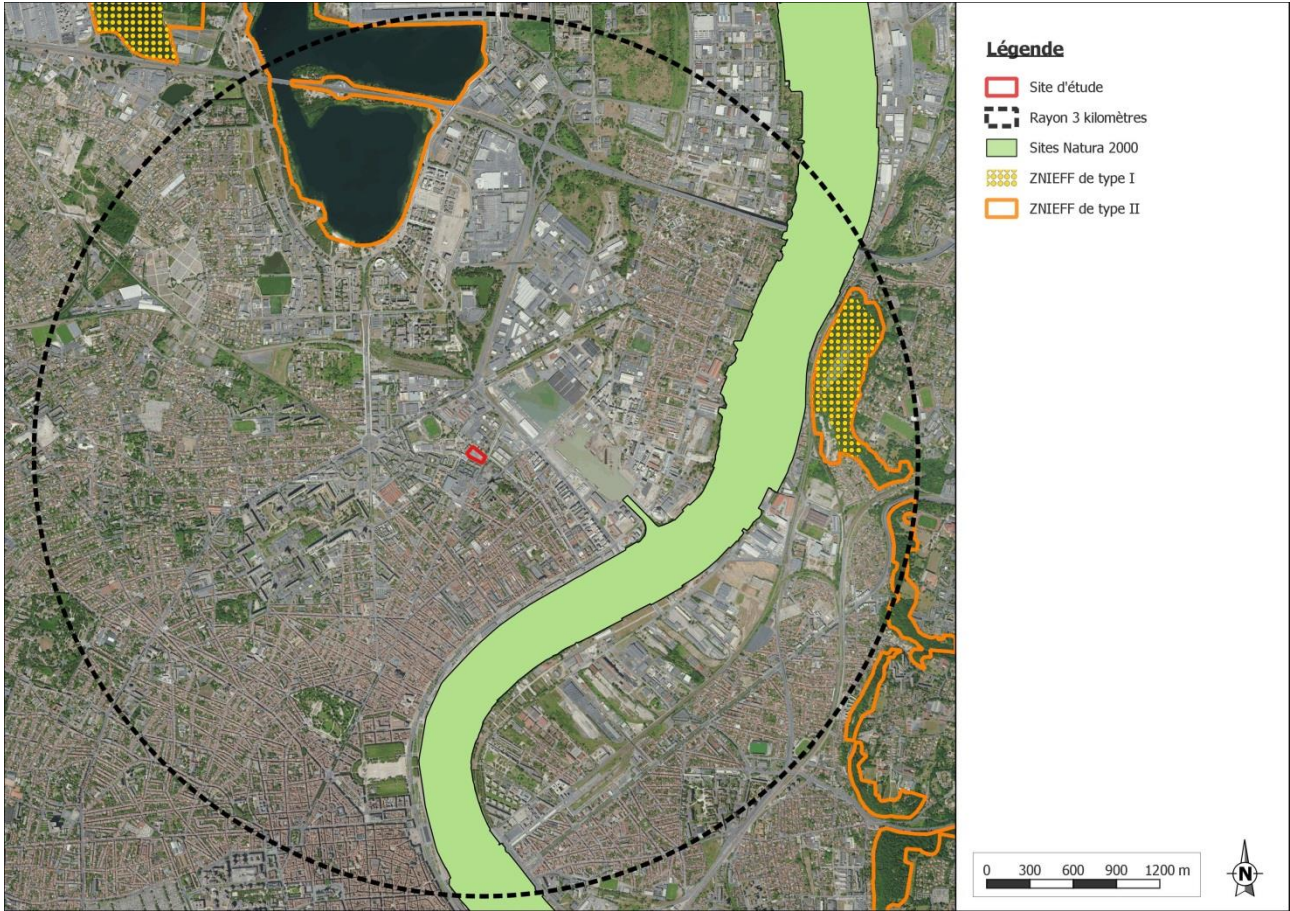


Figure 3 : Sites Natura 2000 et ZNIEFF dans un rayon de 3 kilomètres autour du site d'étude (source : DREAL Nouvelle-Aquitaine)

4.2.2 Sites inscrits et classés, réserve naturelle

Les parcelles d'étude ne sont pas localisées dans un site inscrit, un site classé, ou une réserve naturelle. Le tableau suivant synthétise la situation du projet par rapport à ces zones particulières les plus proches.

Tableau 5. Situation du projet vis-à-vis des sites inscrits et classés et des réserves naturelles les plus proches (source : DREAL Nouvelle-Aquitaine)

Site le plus proche	Position par rapport au projet
Site inscrit n°SIN0000129 des « Coteaux boisés de Floirac »	3,7 kilomètres au sud-est
Site classé n°SCL0000615 du « Domaine de Camparian »	3,7 kilomètres au sud-est
Réserve naturelle nationale n°FR36000064 du « Marais de Bruges »	3,6 kilomètres au nord-ouest

La carte suivante permet de localiser ces éléments.



Figure 4 : Sites inscrits et classés et réserves naturelles dans le secteur d'étude (source : DREAL Nouvelle-Aquitaine)

4.2.3 Zones humides

Le site d'étude n'est localisé dans aucune zone humide identifiée par les administrations publiques de type RAMSAR, zones humides élémentaires ou cartographiées dans le cadre du SAGE « Estuaire de la Gironde et milieux associés ».

Compte tenu de l'occupation des sols (enrobé, dalles), le site d'étude n'est pas susceptible d'abriter de zones humides.

4.3 Risques et nuisances

4.3.1 Le bruit

4.3.1.1 Plan de prévention du bruit dans l'environnement

Le dernier plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) de la Gironde a été approuvé le 17 novembre 2015. Il porte sur les voies routières supportant un trafic annuel supérieur à 3,5 millions de véhicules, et ferroviaires dont le trafic annuel est supérieur à 30 000 passages soit :

- réseau routier national (RN 10, 89, 230, 250, 524) et autoroutier (A 10, 62, 89, 63, 630, 631, 660) ;
- réseau ferroviaire entre la gare de Bordeaux-Saint-Jean et la limite du département de la Dordogne et entre Bordeaux et la bifurcation avec la ligne Lamothe-Arcachon.

Dans le secteur d'étude, aucune voie routière ou voie ferrée n'est concernée par ce plan.

4.3.1.2 Classement sonore des infrastructures de transport terrestre

En application de l'article 13 de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992, les infrastructures de transport terrestre sont classées en 5 catégories selon le niveau de bruit qu'elles engendrent, la catégorie étant la plus bruyante. Un secteur affecté par le bruit est défini de part et d'autre de chaque infrastructure classée et présente une largeur définie de 10 mètres à 300 mètres selon la catégorie.

Sur le secteur d'étude, certaines infrastructures font l'objet de ce classement sonore, dont le cours Louis Fargue (catégorie 3 à 4, 100 à 30 mètres).

Le site d'étude n'est pas intégré au secteur affecté par le bruit du cours Louis Fargue comme l'illustre la figure suivante.

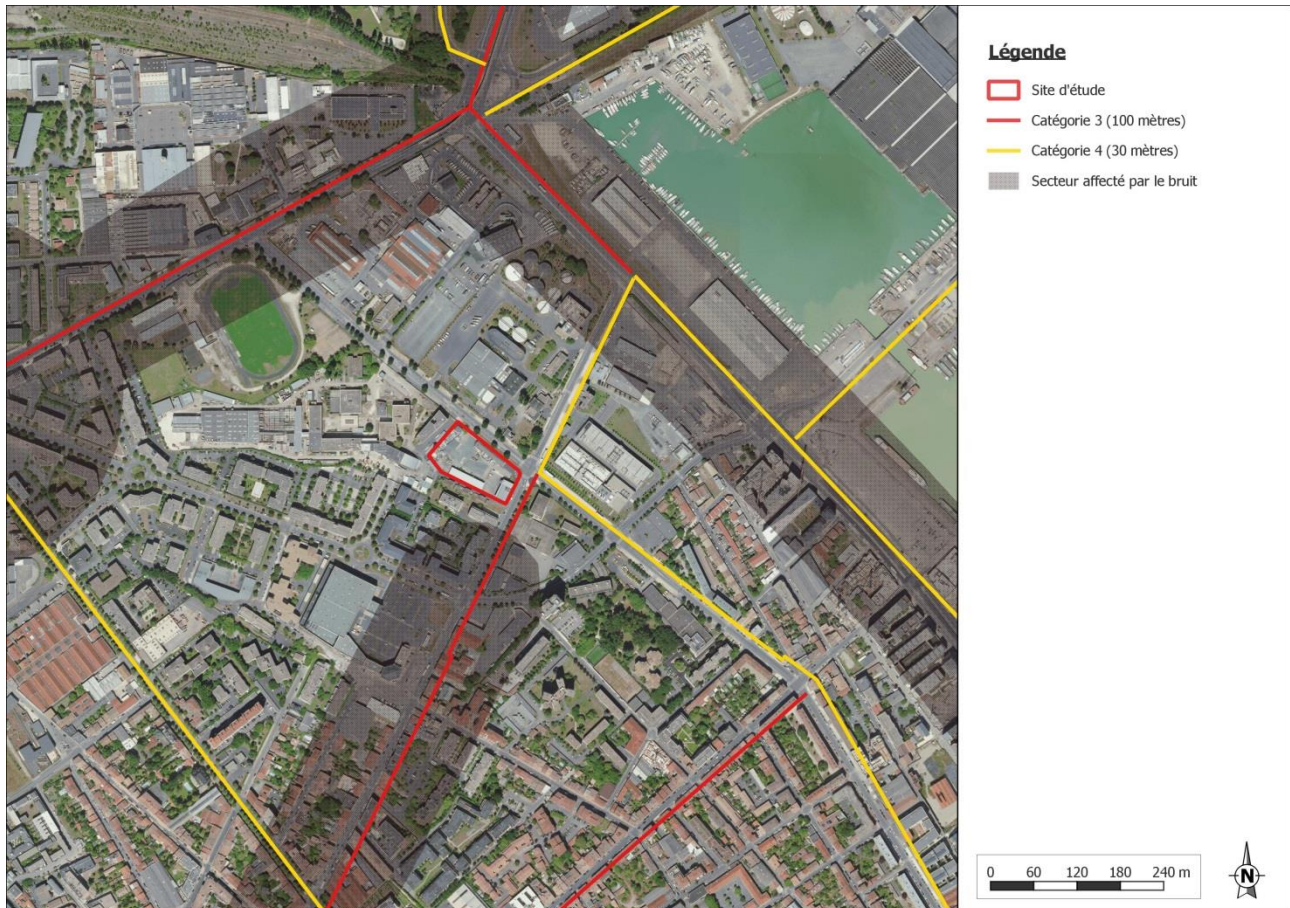


Figure 5 : Classement sonore des infrastructures de transport terrestre et secteur affecté par le bruit (source : DDTM Gironde)

4.3.1.3 Ambiance sonore

Par ailleurs, des cartes de l'ambiance sonore sont également disponibles pour la commune de Bordeaux. Celles-ci mettent en évidence :

- une ambiance sonore calme en période nocturne ;
- une ambiance sonore plus bruyante en période diurne, en lien avec la circulation routière sur les axes de déplacement entourant le site d'étude.

La figure suivante illustre ces 2 configurations.

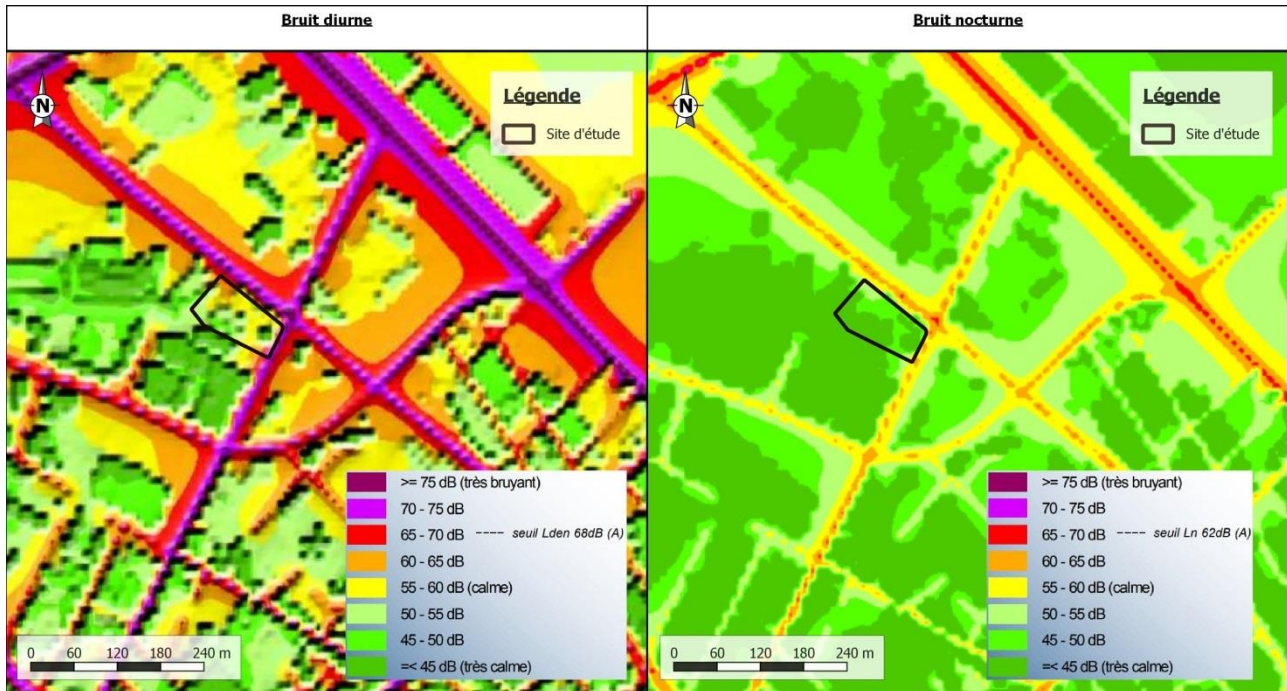


Figure 6 : Ambiances sonores diurne et nocturne (source : Mairie de Bordeaux)

4.3.2 Le risque d'inondation

Plusieurs documents relatifs au risque d'inondation sont disponibles pour l'agglomération bordelaise :

- plan de prévention du risque d'inondation (PPRI) de 2005 actuellement en vigueur ;
- cartes d'aléas préfigurant le futur PPRI.

D'après ces 2 documents, le site d'étude est localisé hors zone inondable comme l'illustre la figure suivante.

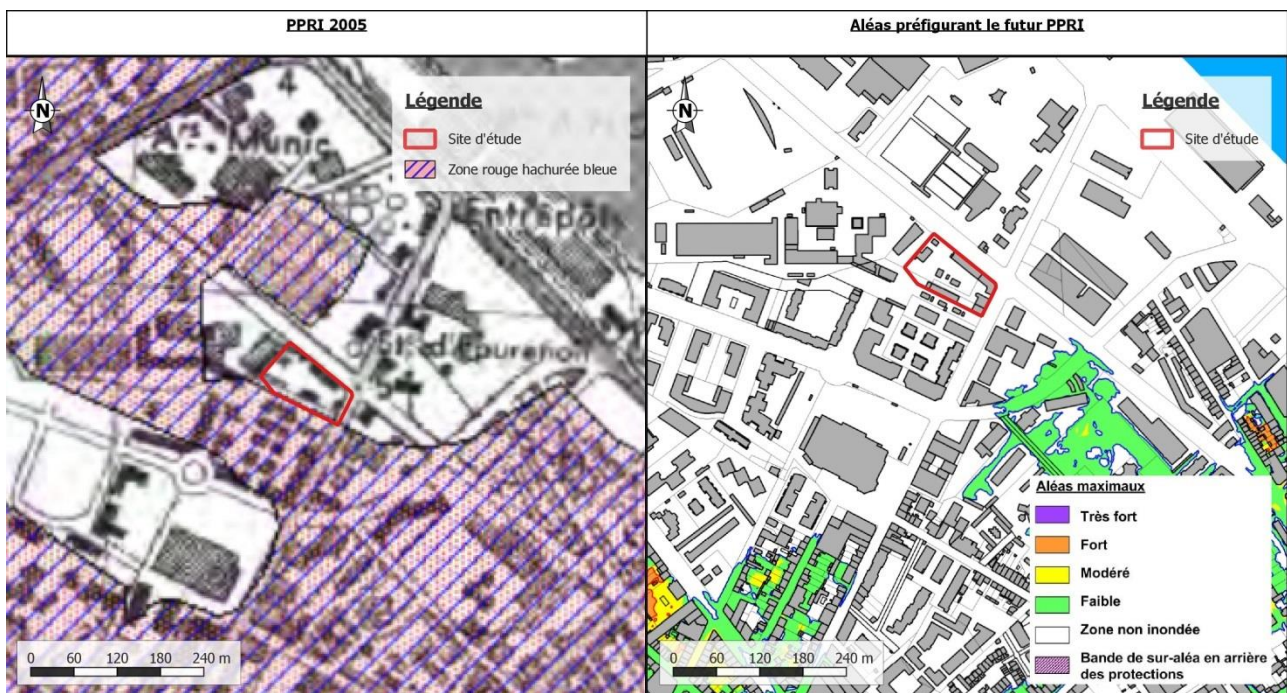


Figure 7 : Cartographie du risque d'inondation (source : DDTM de Gironde)

4.3.3 Sismicité, mouvement de terrain et remontée de nappe

L'aléa sismique est qualifié de faible (niveau 2). Le risque de retrait-gonflement des argiles est moyen au droit du site. Le risque de remontée de nappe est en revanche très élevé.

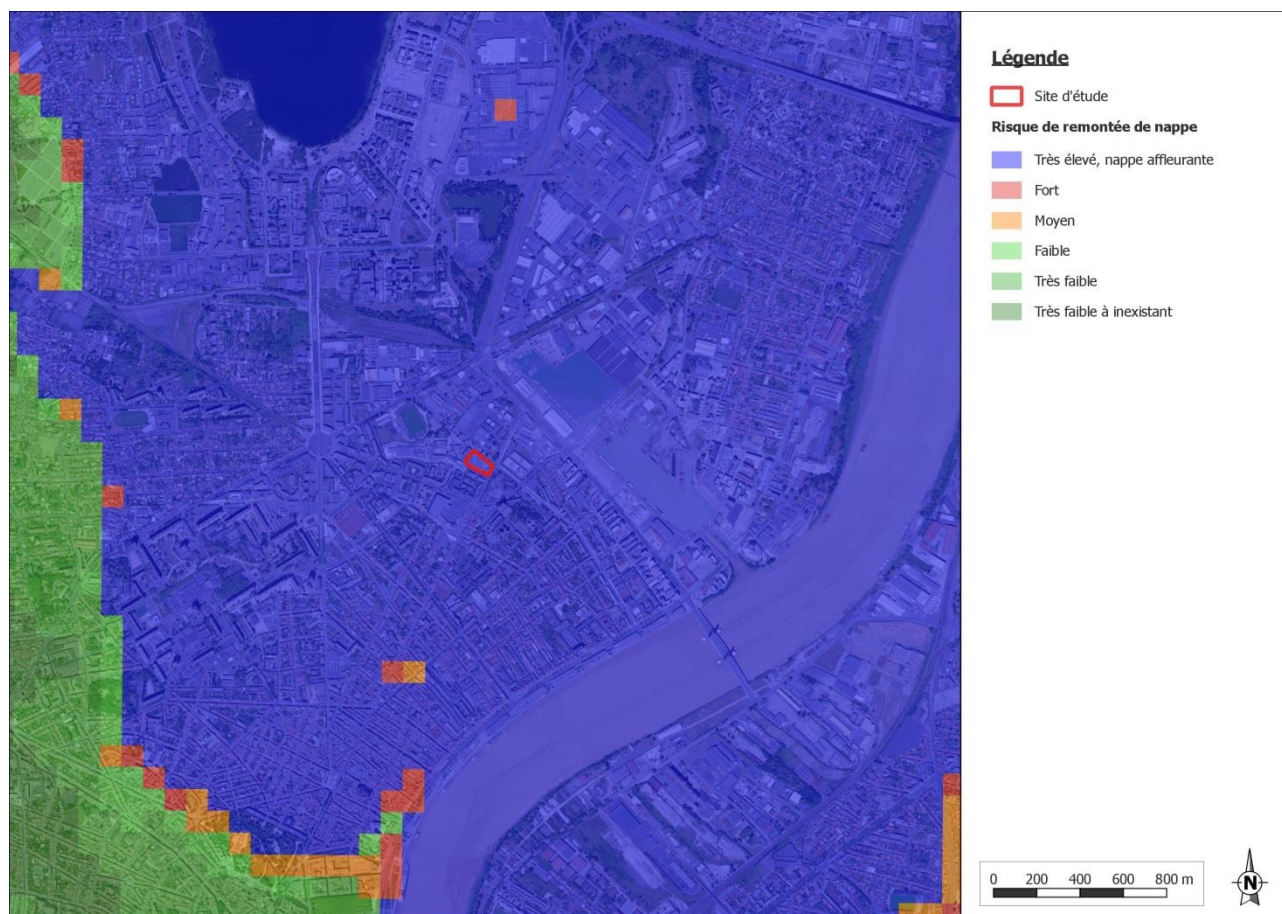


Figure 8 : Risque de remontée de nappe (source : BRGM)

4.3.4 Pollution du milieu souterrain

Le site d'étude est recensé dans la base de données BASIAS (base des anciens sites industriels et activités de services). En effet, il a été exploité par la société SMAC (Société des Mines d'Asphaltes du Centre) de 1961 à 2014 pour une activité d'enrobage de gravillons.

Les études réalisées sur ce site par BURGEAP ont mis en évidence :

- des impacts en hydrocarbures C10-C40, en HAP, en BTEX et en métaux dans les sols ;
- l'absence d'impact significatif sur la nappe d'après la surveillance des eaux souterraines réalisée sur le site.

À l'issue des différentes études et investigations réalisées par BURGEAP, 4 zones sources à dépolluer ont été mises en évidence sur le site. À l'issue des travaux de réhabilitation réalisés en 2015, environ :

- 1 617 tonnes de matériaux (sols et bétons pollués) ont été excavés sur le site et envoyés en installation de stockage pour déchets non dangereux ;
- 156 tonnes de sols impactés en HAP ont été envoyés en installation de stockage pour déchets dangereux ;
- 123 tonnes de sols pollués par du produit pur ont été envoyés en usine d'incinération ;
- 18 m³ d'eaux impactées ont été traités sur le site dans une unité de traitement sur charbon actif (eaux de fond de fouille).

Des contrôles des parois et fonds de fouilles ont été réalisés et les terrassements ont été poursuivis jusqu'à l'atteinte des objectifs de réhabilitation. En raison de limites techniques (nécessité de laisser en place une allée de circulation pour l'activité du site), certains spots de pollution n'ont cependant pas pu être purgés complètement.

L'analyse de risques résiduels de fin de travaux réalisée sur la base des teneurs résiduelles de ces spots a cependant démontré une compatibilité sanitaire pour un usage industriel non sensible (objectif demandé à l'exploitant par la DREAL).

Cependant, afin d'établir la compatibilité sanitaire du site avec les usages futurs du projet porté par la SCCV NICOLAS IMMO (logements, commerces), les spots BFP2N3, S8 Moy, PFS19A, PFS21B, PF20B3, PFS20A et PFS23 seront purgés (cf. figure suivante).

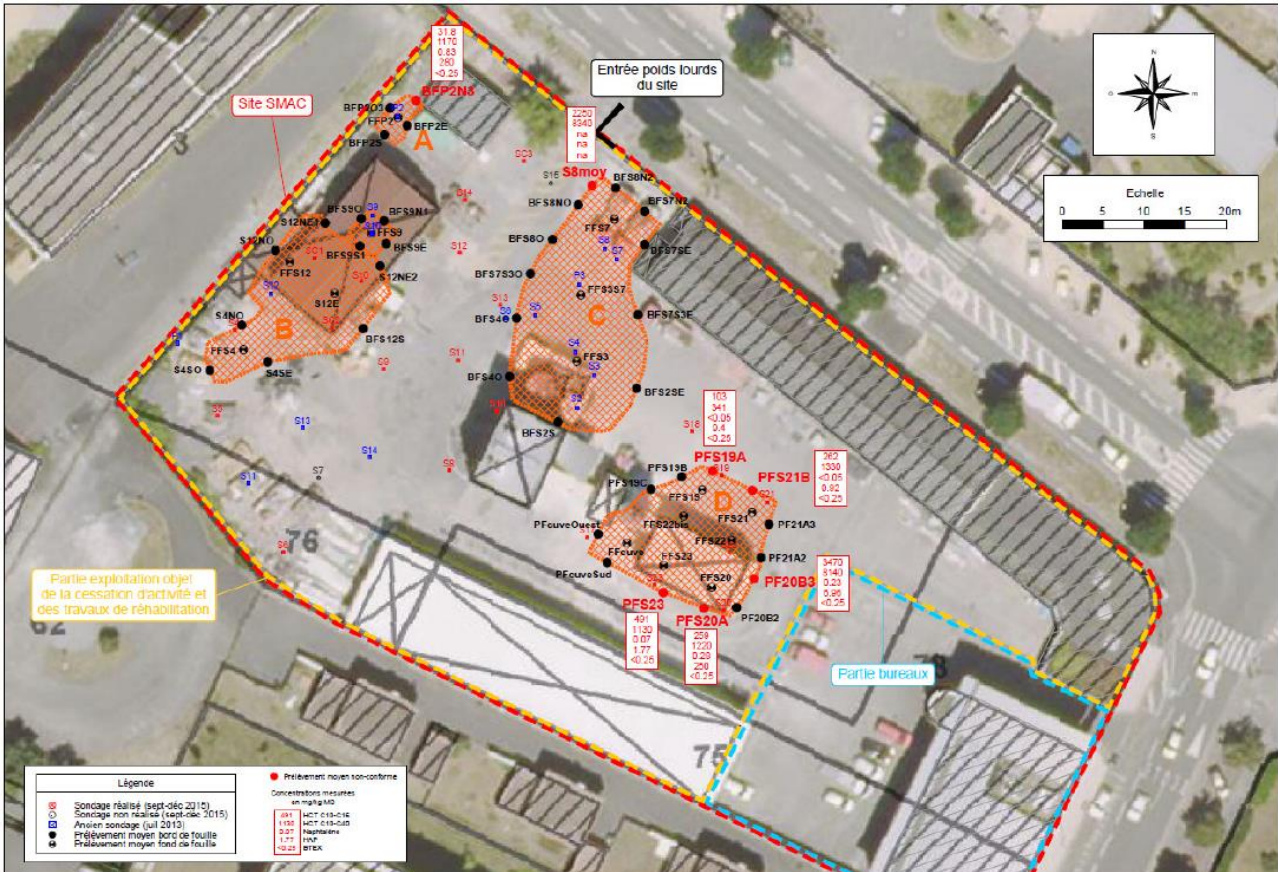


Figure 9 : Localisation des parois des fouilles présentant une non-conformité aux objectifs de réhabilitation en raison de limites techniques (source : BURGEAP)

4.3.5 Risques technologiques

Les parcelles d'aménagement ne sont pas concernées par des risques technologiques.

4.4 Commodités et voisinage

Les 2 lignes de bus les plus proches du site d'étude (100-150 mètres) sont la liane n°7, qui relie Bordeaux Lac à Ambarès-et-Lagrave, et la corol 32, qui relie la gare de Cenon à Bouliac en passant par Bordeaux Lac.

La ligne B du tramway est accessible à environ 1 kilomètre au sud du projet, et la ligne C se trouve à environ 700 mètres au nord-ouest.

Le secteur d'étude est également bien pourvu en aménagements cyclables.



Figure 10 : Transports en commun et aménagements cyclables sur le secteur d'étude (source : Bordeaux Métropole)

4.5 Paysage, architecture et patrimoine

4.5.1 Zonage UNESCO

Le site d'étude est localisé au sein du bien inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO du « Port de la Lune » de Bordeaux (n°1256).

Il n'est en revanche pas concerné par la présence :

- d'un monument historique ou sa zone de protection ;
- d'une zone de protection archéologique ;
- d'une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ;
- d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur ;
- d'un élément remarquable porté au PLU 3.1 de Bordeaux Métropole.

La figure suivante illustre ce contexte.

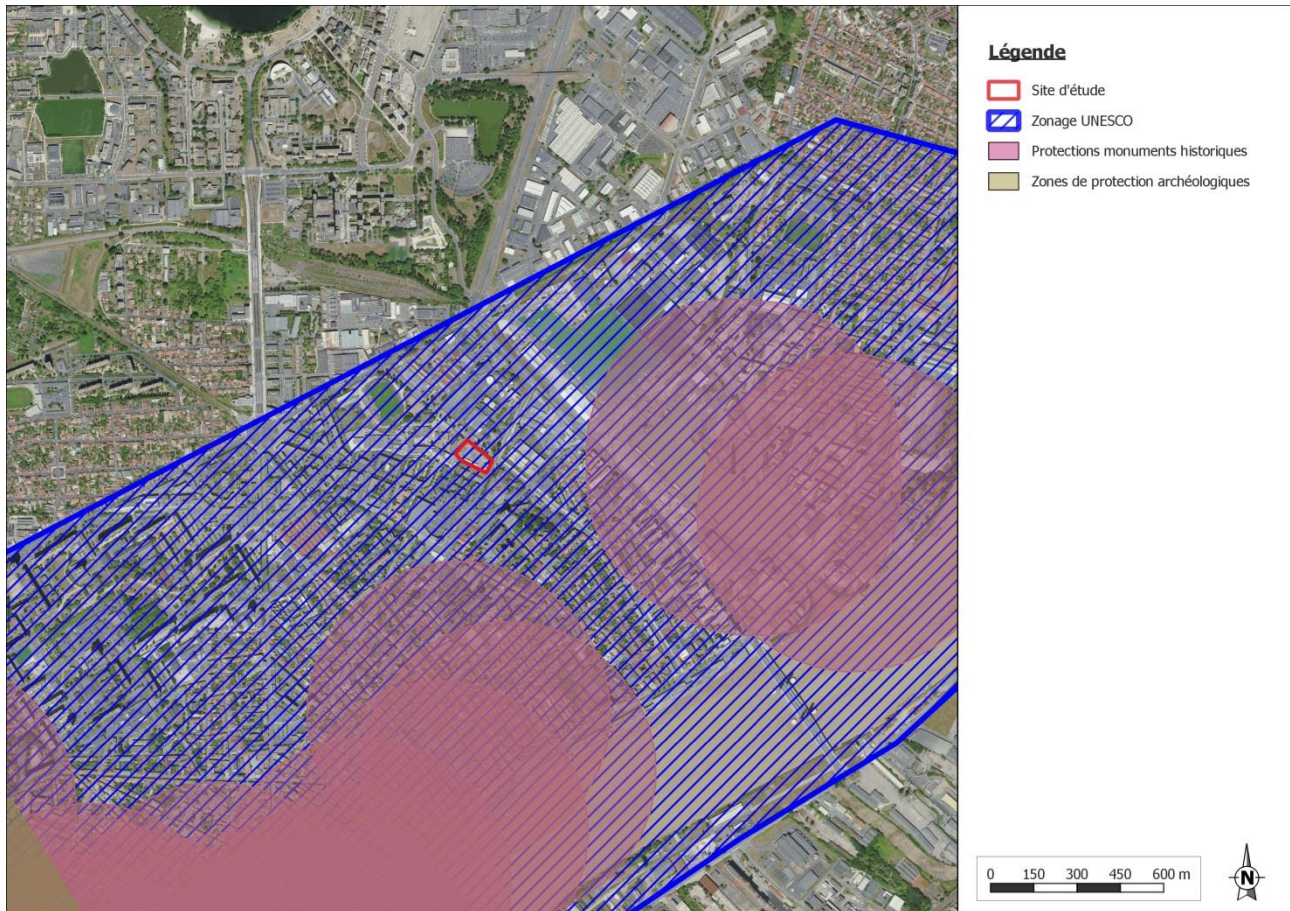


Figure 11 : Zones de protection du patrimoine architectural (source : DRAC Aquitaine)

5. Incidences potentielles du projet

5.1 Ressources

Compte tenu de ses caractéristiques techniques (1 niveau de sous-sol), le projet est susceptible d'engendrer des prélèvements d'eau en phase chantier uniquement. La nappe potentiellement concernée est la nappe non pérenne contenue dans les remblais superficiels.

En phase d'exploitation, le niveau enterré sera protégé des eaux souterraines par un cuvelage étanche. Les modifications prévisibles sur les masses d'eau souterraines en lien avec cette structure étanche consistent en l'apparition d'un effet barrage : rehausse du niveau piézométrique à l'amont hydrogéologique et baisse à l'aval. Toutefois, au regard de la nappe concernée (nappe non pérenne en lien avec les épisodes pluvieux et sans usage), ces incidences potentielles sont considérées comme très limitées.

Par ailleurs, la création du parking souterrain entraînera l'excavation et l'évacuation de terres hors site, soit un excédent de déblais. Une partie de ces déblais pourrait potentiellement être réutilisée sur site (assise de voirie par exemple).

5.2 Milieux naturels

5.2.1 La faune et la flore

Le site se présente comme une friche industrielle entièrement minéralisée qui n'est pas propice à l'accueil d'animaux ou de plantes. Il ne participe pas à une continuité écologique.

Au regard de ce contexte, aucun impact du projet sur la biodiversité (perturbation, dégradation, destruction) n'est attendu.

De plus, le site correspondant à une friche industrielle, le projet d'aménagement étudié n'engendrera pas la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers ou maritimes.

5.2.2 Sites Natura 2000 et autres zonages de protection ou d'inventaire du patrimoine naturel

Le site d'étude n'est pas localisé dans une zone Natura 2000 :

- la plus proche (site « La Garonne ») est localisée à environ 1 kilomètre au sud-est ;
- les autres sont situées à plus de 3 kilomètres au nord-ouest.

Aucune incidence directe du projet sur ces sites n'est donc attendue.

De plus, compte tenu de l'éloignement important et de l'absence de connexion hydraulique entre le projet et les zones Natura 2000, les incidences indirectes potentielles sont également évaluées comme nulles.

Il en est de même pour les autres zonages de protection ou d'inventaire du patrimoine naturel (ZNIEFF, réserve naturelle, zones humides, etc.).

5.3 Risques et nuisances

5.3.1 Risques naturels

Le site d'étude est localisé hors zone inondable. Aucune incidence du projet sur cet aspect n'est attendue.

Il en est de même pour les autres risques naturels recensés, le projet n'étant pas de nature à amplifier les différents aléas identifiés.

5.3.2 Risques sanitaires

De par sa nature (logements, commerces), le projet étudié n'est pas susceptible de générer de risques sanitaires particuliers.

En revanche, il s'implante au droit d'un site pollué, qui présente actuellement une qualité du milieu souterrain incompatible avec l'usage résidentiel prévu du point de vue sanitaire. La purge des spots de pollution restants permettra d'assurer la compatibilité sanitaire des terrains avec le projet porté par la SCCV NICOLAS IMMO. À terme, le projet aura donc un impact positif sur la qualité du milieu souterrain.

5.4 Commodités et voisinage

5.4.1 Déplacements et trafics

Le projet engendrera des déplacements des nouveaux habitants (déplacements vers et depuis les lieux de travail, de loisirs, etc.) et des visiteurs et usagers des commerces. Sur la base du nombre de places de stationnement prévues dans le projet, environ 180 véhicules supplémentaires sont attendus.

À noter que le secteur d'étude est desservi par des transports en commun et des pistes cyclables, ce qui limitera le recours à la voiture.

5.4.2 Bruit et vibration

L'arrivée de nouvelles populations s'accompagnera également de nouvelles sources de bruit (bruits de voisinage et des véhicules utilisés par les résidents et visiteurs).

Le chantier de construction sera également une source de bruit mais limitée dans le temps.

Ces incidences sont considérées comme négligeable au regard du contexte actuel.

Le projet n'engendrera par ailleurs aucune vibration particulière.

5.4.3 Émissions lumineuses

Le projet engendrera des émissions lumineuses très limitées, liées à l'éclairage des logements et commerces, des voiries, ainsi qu'aux phares des véhicules des résidents et visiteurs.

5.4.4 Rejets divers

De par sa nature, le projet étudié n'engendrera pas :

- d'odeurs particulières ;
- de rejet atmosphérique particulier.

Le projet est cependant susceptible d'être concerné par des nuisances olfactives en lien avec la circulation automobile sur les axes routiers proches et avec un éventuel dysfonctionnement de la station d'épuration Louis Fargue.

En revanche, les rejets suivants seront générés :

- rejet des eaux pluviales au réseau d'assainissement métropolitain selon les règles en vigueur sur le territoire de Bordeaux Métropole (rejet calibré à 3 l/s/ha) ou par infiltration dans le sol ;
- rejet des eaux usées vers le réseau d'assainissement public (environ 27 000 m³/an soit 74 m³/j à comparer au 120 000 m³ (0,06 %) transitant chaque jour à la station d'épuration Louis Fargue).

Comme l'illustre le tableau suivant, la station Louis Fargue a largement la capacité d'absorber les rejets d'eaux usées générés par le projet étudié.

Tableau 6. Activité de la station d'épuration Louis Fargue en 2016
 (source : Agence de l'Eau Adour-Garonne)

Paramètre	Charge	% capacité
Volume	119 454 m ³ /j	43 %
DBO5	14 517 kg/j	51 %
DCO	36 151 kg/j	43 %

Enfin, la vie des résidents engendrera la production de déchets (environ 90 tonnes/an pour les ordures ménagères, à comparer aux près de 250 000 tonnes de déchets produites annuellement sur le territoire de Bordeaux Métropole).

Les commerces et la gestion des espaces verts seront également générateurs de déchets.

Les impacts du projet relatifs aux rejets divers sont considérés comme étant très limités.

5.5 Paysage, architecture et patrimoine

Le projet engendrera une modification de l'usage du site avec le passage d'un usage industriel à un usage de logements et commerces. L'aspect paysager sera donc modifié, l'impact attendu étant positif.

De plus, du fait de sa localisation au sein du périmètre UNESCO, le projet réalisé nécessitera d'être approuvé par la commission métropolitaine d'avant-projet qui garantira sa bonne insertion paysagère dans le tissu local.

6. Incidences cumulées

L'article R.122-5 du Code de l'Environnement donne au 5° e) la définition suivante des projets existants ou approuvés à prendre en compte dans la réalisation de l'évaluation environnementale :

- ont fait l'objet d'un document d'incidences au titre de l'article R.214-6 et d'une enquête publique ;
- ont fait l'objet d'une évaluation environnementale et pour lesquels un avis de l'autorité environnementale a été rendu public.

Ne sont plus considérés comme « projets » ceux qui sont abandonnés par leur Maître d'Ouvrage, ceux pour lesquels l'autorisation est devenue caduque ainsi que ceux qui sont réalisés.

Sur cette base, l'analyse détaillée dans le tableau suivant a été conduite.

Tableau 7. Synthèse des incidences cumulées attendues avec d'autres projets

Projets retenus pour l'analyse	Analyse des incidences cumulées
Projets linéaires	
Construction de la ligne tram-train sur le territoire des communes de Bordeaux, Bruges et Blanquefort	Projet réalisé, pas d'incidence cumulée
Extension des lignes de tramway A, B et C	Projet réalisé, pas d'incidence cumulée
Maillage du PAE des bassins à flot	Projet réalisé, pas d'incidence cumulée
Projets surfaciques	
Création d'un ensemble commercial au sein de l'éco-quartier GINKO	La livraison de cet ensemble est prévue pour décembre 2019. Aucune incidence cumulée n'est attendu au regard de la nature de ce projet et de la date prévisionnelle de démarrage des travaux de l'aménagement porté par la SCCV NICOLAS IMMO.
Atelier de mécanique sur le site du dépôt du Lac	Projet réalisé, pas d'incidence cumulée
Aménagement de l'îlot Lucien Faure	Projet réalisé, pas d'incidence cumulée
Aménagement des îlots C1, C5, B9 et P2 des bassins à flot	Projet réalisé, pas d'incidence cumulée
Atelier mécanique et peinture réseau TBC	Projet réalisé, pas d'incidence cumulée
Centrale solaire de Labarde	Les incidences de ce projet portent sur la faune et sur la décharge au droit de laquelle il s'implante. Aucune incidence cumulée n'est donc attendue avec l'aménagement porté par la SCCV NICOLAS IMMO.
Aménagement du port de plaisance de Bacalan (bassin à flot)	Projet réalisé, pas d'incidence cumulée

Aucune incidence cumulée n'est donc attendue.

7. Synthèse

L'analyse de l'environnement dans lequel s'inscrit le projet a mis en évidence les enjeux potentiels suivants :

- **eaux souterraines** : le risque de remontée de nappe est très élevé dans le secteur d'étude avec la possibilité d'une nappe affleurante. Dans le cadre des travaux de construction du parking souterrain, un rabattement de nappe temporaire pourra s'avérer nécessaire. Ce rabattement éventuel concerne la nappe non pérenne contenue dans les remblais superficiels présents au droit du site. Le cas échéant, cette problématique sera traitée par une étude hydrogéologique (essais de pompage), un dossier réglementaire au titre de la Loi sur l'Eau et un dossier de demande de rejet temporaire au réseau d'assainissement de Bordeaux Métropole ;
- **pollution des sols** : le site d'aménagement est recensé dans la base de données BASIAS. Il a abrité une activité d'enrobage de gravillons opérée par la société SMAC de 1961 à 2014. Des travaux de dépollution permettant de rendre le site compatible avec un usage industriel non sensible ont d'ores et déjà été réalisés. Des travaux complémentaires visant à purger les spots restants de pollution sont prévus afin de garantir la compatibilité sanitaire des terrains avec l'usage de logements et commerces projeté.
- **paysage, architecture et patrimoine** : le site étudié est localisé au sein du bien inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO « Port de la Lune » de Bordeaux. Ce contexte génère des contraintes architecturales sur le projet qui nécessitera d'être approuvé par la commission métropolitaine d'avant-projet qui garantira sa bonne insertion paysagère dans le tissu local.
- **arrivée de population** : la concrétisation du projet se traduit par l'arrivée d'environ 485 habitants supplémentaires. Cet apport de population aura des incidences sur le fonctionnement des services (transport, enseignement, collecte des déchets, etc.), sur l'emploi et sur la circulation routière. Ainsi, le projet prévoit la création de stationnements pour les résidents des logements et pour les usagers des commerces afin de ne pas impacter la capacité de stationnement existante pour les riverains. Les incidences sur les services et équipements publics sont du ressort de la ville ou de la métropole. Or, le projet s'inscrivant en zone constructible et en compatibilité avec les objectifs du PLU et de développement de Bordeaux Métropole, les besoins en équipements et services publics générés par cet apport de population ont été anticipés. On peut ainsi noter que la ville de Bordeaux a pris en considération le développement et la restructuration du quartier des bassins à flot du point de vue des équipements scolaires par exemple avec :
 - la réalisation du groupe scolaire Alfred Daney à quelques mètres au nord-ouest du site ;
 - l'ouverture prévue en 2020 de 2 nouveaux groupes scolaires rue Delbos et rue Marcel Pagnol.

Du fait de la prise en compte dans le projet des principaux enjeux, qui sont déjà faibles, ce projet peut être dispensé d'une étude d'impact.

SOMMAIRE

1.	Contexte	5
2.	Description du projet.....	6
3.	Occupation des sols.....	7
	3.1 Usage des sols	7
	3.2 Zonages d'urbanisme	7
4.	Enjeux environnementaux	8
	4.1 Ressources	8
	4.2 Milieu naturel flore et faune.....	9
	4.2.1 ZNIEFF et Natura 2000.....	9
	4.2.2 Sites inscrits et classés, réserve naturelle	10
	4.2.3 Zones humides.....	11
	4.3 Risques et nuisances.....	11
	4.3.1 Le bruit.....	11
	4.3.2 Le risque d'inondation	13
	4.3.3 Sismicité, mouvement de terrain et remontée de nappe	14
	4.3.4 Pollution du milieu souterrain	14
	4.3.5 Risques technologiques	15
	4.4 Commodités et voisinage.....	15
	4.5 Paysage, architecture et patrimoine	16
	4.5.1 Zonage UNESCO.....	16
5.	Incidences potentielles du projet	17
	5.1 Ressources	17
	5.2 Milieux naturels	18
	5.2.1 La faune et la flore	18
	5.2.2 Sites Natura 2000 et autres zonages de protection ou d'inventaire du patrimoine naturel	18
	5.3 Risques et nuisances.....	18
	5.3.1 Risques naturels	18
	5.3.2 Risques sanitaires.....	18
	5.4 Commodités et voisinage.....	18
	5.4.1 Déplacements et trafics.....	18
	5.4.2 Bruit et vibration	19
	5.4.3 Émissions lumineuses.....	19
	5.4.4 Rejets divers	19
	5.5 Paysage, architecture et patrimoine	19
6.	Incidences cumulées.....	20
7.	Synthèse.....	21

TABLEAUX

Tableau 1. Rubrique applicable au projet (source : Légifrance)	5
Tableau 2. Parcelles cadastrales concernées par l'opération (source : cadastre.gouv.fr)	5
Tableau 3. Guide de lecture du zonage d'urbanisme (source : PLU 3.1 de Bordeaux Métropole).....	7
Tableau 4. Ouvrages exploitant les eaux souterraines dans un rayon de 500 mètres autour du site d'étude (source : PLU 3.1 de Bordeaux Métropole)	8
Tableau 5. Situation du projet vis-à-vis des sites inscrits et classés et des réserves naturelles les plus proches (source : DREAL Nouvelle-Aquitaine).....	10
Tableau 6. Activité de la station d'épuration Louis Fargue en 2016 (source : Agence de l'Eau Adour-Garonne).....	19
Tableau 7. Synthèse des incidences cumulées attendues avec d'autres projets	20

FIGURES

Figure 1 : Extrait des zonages règlementaires du PLU 3.1 et des servitudes d'utilité publique sur le secteur d'étude (source : PLU 3.1 de Bordeaux Métropole)	8
Figure 2 : Ouvrages exploitant les eaux souterraines dans un rayon de 500 mètres autour du site d'étude (source : BRGM)	9
Figure 3 : Sites Natura 2000 et ZNIEFF dans un rayon de 3 kilomètres autour du site d'étude (source : DREAL Nouvelle-Aquitaine)	10
Figure 4 : Sites inscrits et classés et réserves naturelles dans le secteur d'étude (source : DREAL Nouvelle-Aquitaine)	11
Figure 5 : Classement sonore des infrastructures de transport terrestre et secteur affecté par le bruit (source : DDTM Gironde)	12
Figure 6 : Ambiances sonores diurne et nocturne (source : Mairie de Bordeaux)	13
Figure 7 : Cartographie du risque d'inondation (source : DDTM de Gironde).....	13
Figure 8 : Risque de remontée de nappe (source : BRGM).....	14
Figure 9 : Localisation des parois des fouilles présentant une non-conformité aux objectifs de réhabilitation en raison de limites techniques (source : BURGEAP).....	15
Figure 10 : Transports en commun et aménagements cyclables sur le secteur d'étude (source : Bordeaux Métropole)	16
Figure 11 : Zones de protection du patrimoine architectural (source : DRAC Aquitaine)	17

PHOTOGRAPHIES

Photographie 1 : Site en cours de démolition (source : BURGEAP).....	7
--	---

ANNEXES

Annexe 1. Informations relatives au Maître d'Ouvrage du projet
Annexe 2. Plan de situation des parcelles d'aménagement du projet au 1/25 000 ^{ème}
Annexe 3. Présentation photographique du site d'étude en date du 30 juillet 2018
Annexe 4. Plans utiles à la compréhension du projet
Annexe 5. Plan des abords du projet
Annexe 6. Localisation du site étudié par rapport aux zones Natura 2000
Annexe 7. Déclinaison du POA Habitat pour la commune de Bordeaux

1. Contexte

La SCCV NICOLAS IMMO (les informations relatives au Maître d'Ouvrage de ce projet sont disponibles en **annexe 1**) projette la construction d'un ensemble immobilier (logements et commerces) au n°39 du cours Louis Fargue sur la commune de Bordeaux en Gironde (33).

Cet aménagement prévoit une surface de plancher de l'ordre de 13 470 m² au sein d'un terrain d'assiette d'une superficie d'environ 7 160 m². Compte tenu de ses caractéristiques, la rubrique n°39 de l'annexe à l'article R.122-2 du Code de l'Environnement s'applique au projet.

Tableau 1. Rubrique applicable au projet (source : Légifrance)

CATEGORIES de projets	PROJETS soumis à évaluation environnementale	PROJETS soumis à examen au cas par cas
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement	a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du Code de l'Urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R.*420-1 du Code de l'Urbanisme supérieure ou égale à 40 000 m ² .	a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du Code de l'Urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R.*420-1 du Code de l'Urbanisme comprise entre 10 000 et 40 000 m ² .
	b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 hectares, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du Code de l'Urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R.*420-1 du Code de l'Urbanisme est supérieure ou égale à 40 000 m ² .	b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 hectares, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du Code de l'Urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R.*420-1 du Code de l'Urbanisme est comprise entre 10 000 et 40 000 m ² .

Le projet d'aménagement porté par la SCCV NICOLAS IMMO est donc soumis à la procédure d'examen au cas par cas du fait d'une surface de plancher (SDP) comprise entre 10 000 et 40 000 m².

Aucune autre rubrique ne s'applique au projet :

- les éventuels pompages de rabattement de nappe en phase chantier intéresseront uniquement la nappe contenue dans les remblais superficiels qui reposent sur un horizon argilo-vasard : la rubrique n°17 n'est pas applicable ;
- sur les 178 places de stationnement prévues dans le projet, 42 le sont pour les commerces et seront donc ouvertes au public : la rubrique n°41 n'est pas applicable (< 50 places publiques).

La présente note complète le formulaire CERFA de demande d'examen au cas par cas.

Le plan de localisation du projet à l'échelle 1/25 000^{ème} figure en **annexe 2**. Le tableau suivant identifie les parcelles cadastrales concernées par l'opération.

Tableau 2. Parcelles cadastrales concernées par l'opération (source : cadastre.gouv.fr)

Section	N° de parcelle	Superficie (m ²)
RM	75	961
	76	378
	77	4 449
	78	1 368
	TOTAL	7 156

2. Description du projet

La première phase du projet consiste en la démolition de l'ensemble des bâtiments existants sur les parcelles d'aménagement du projet. Cette phase de démolition n'est pas gérée par la SCCV NICOLAS IMMO, elle est prise en charge par l'ancien exploitant du site.

Le projet consiste ensuite en l'aménagement d'une surface de plancher totale de 13 468 m² dont la répartition est la suivante :

- 12 068 m² de logements :
 - 136 studios étudiants (3 356 m² de SDP) ;
 - 68 logements en accession libre (4 488 m² de SDP) ;
 - 65 logements en accession sociale type PSLA (4 224 m² de SDP) ;
- 1 400 m² de commerces.

Il est également prévu la construction d'un parking enterré de 178 places sur un niveau de sous-sol dans l'emprise des bâtiments :

- 1 place pour la résidence étudiante ;
- 42 places pour les commerces ;
- 65 places pour les logements en accession sociale ;
- 69 places pour les logements en accession libre.

Le démarrage des travaux est prévu pour le mois d'octobre 2019.

Les plans utiles à la compréhension du projet figurent en **annexe 4**.

La construction de logements permet de répondre aux objectifs de densification et de métropole millionnaire portés par Bordeaux Métropole. Le projet s'inscrit dans les objectifs du Programme d'Orientations et d'Actions Habitat (POA) de Bordeaux Métropole qui vise notamment :

- un développement démographique permettant à l'agglomération de poursuivre sa croissance et de maintenir sa place dans l'aire urbaine ;
- le recentrage du développement urbain.

D'après le POA Habitat (cf. **annexe 7**), l'objectif est de produire annuellement 3 000 logements sur la commune de Bordeaux dont :

- 1 000 logements locatifs conventionnés ;
- 600 logements en accession abordable.

Un des enjeux communaux est par ailleurs de développer les solutions d'accueil pour les jeunes en formation et les jeunes étudiants.

De plus, la construction de commerces complète l'offre locale de services de proximité en accompagnement du programme de logements.

Proposant une offre de logements diversifiée et des commerces, le projet d'aménagement porté par la SCCV NICOLAS IMMO s'inscrit dans les objectifs de la politique urbaine de la métropole bordelaise, fixés dans le POA Habitat du récent PLU 3.1.

3. Occupation des sols

3.1 Usage des sols

Le site étudié correspond à une ancienne installation industrielle de l'entreprise SMAC, en cours de démolition en juillet-août 2018.

L'historique succinct des parcelles est le suivant :

- avant 1957 : champs agricoles :
- 1961 : début de l'activité d'enrobage de gravillons (autorisée par l'arrêté du 16 janvier 1961) ;
- 2014 : déclaration de cessation d'activité de l'exploitant.



Photographie 1 : Site en cours de démolition
(source : BURGEAP)

Des photographies de l'environnement éloigné et rapproché du site d'aménagement sont présentées en **annexe 3**. Les usages des sols dans un rayon de 150 mètres autour du site d'étude sont synthétisés en **annexe 5**.

3.2 Zonages d'urbanisme

Les parcelles d'aménagement du projet sont concernées par un zonage UM8-2A35, c'est-à-dire dans une zone urbaine multifonctionnelle.

Tableau 3. Guide de lecture du zonage d'urbanisme (source : PLU 3.1 de Bordeaux Métropole)

UM8-2A35				
Zone	Type	Constructibilité par nouvelle bande d'accès	Indice de stationnement	Secteur de diversité sociale (SDS)
UM : zone urbaine multifonctionnelle	8 : tissus à dominante de grands ensembles et tissus mixtes	- : interdite	2	A35 A = accession 35 = taux de la SDS

Quelques servitudes sont identifiées sur le secteur d'implantation du projet :

- HF21 : hauteur maximale de façade limitée à 21 mètres ;
- IP : tout ou partie du secteur est potentiellement inondable ;
- PT1-ZP : protection des transmissions radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques ;
- PT2-ZSP : protection des transmissions radioélectriques contre les obstacles.

La carte suivante présente le zonage d'urbanisme et les servitudes d'utilité publique en vigueur sur le secteur d'étude.

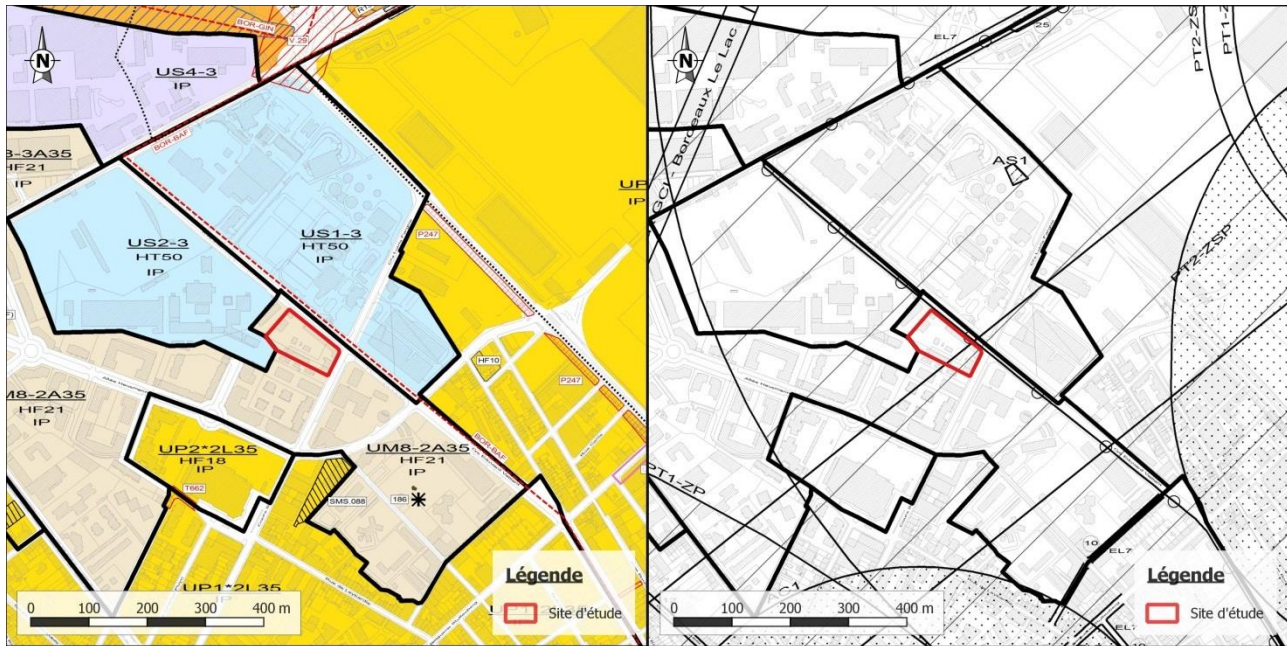


Figure 1 : Extrait des zonages règlementaires du PLU 3.1 et des servitudes d'utilité publique sur le secteur d'étude (source : PLU 3.1 de Bordeaux Métropole)

4. Enjeux environnementaux

Le site n'est pas localisé en zone de montagne et il n'est pas concerné par la « Loi Littoral » ou par la présence d'un parc national, d'un parc naturel marin ou d'un parc naturel régional.

Il n'est pas non plus concerné par un arrêté de protection de biotope.

4.1 Ressources

La commune de Bordeaux est concernée par une zone de répartition des eaux pour l'aquifère « Oligocène à l'ouest de la Garonne ». La cote de référence est fixée à la surface du sol.

Aucun périmètre de protection de captage pour l'alimentation en eau potable (AEP) ne recoupe les parcelles d'aménagement.

Le tableau suivant détaille les caractéristiques principales des ouvrages exploitant les eaux souterraines dans un rayon de 500 mètres autour du site étudié (ouvrages recensés comme opérationnels par le BRGM).

Tableau 4. Ouvrages exploitant les eaux souterraines dans un rayon de 500 mètres autour du site d'étude (source : PLU 3.1 de Bordeaux Métropole)

Numéro	Identifiant BSS	Usage	Nappe captée	Volume prélevé	Distance et position hydrogéologique par rapport au site
1	BSS001YCMQ	AEI	Alluvions	-	35 m au N, aval hydrogéologique
2	BSS001YDCW	AEI	Alluvions	100 m ³ /h	480 m au NO, latéral hydrogéologique

La figure suivante permet de localiser ces ouvrages.

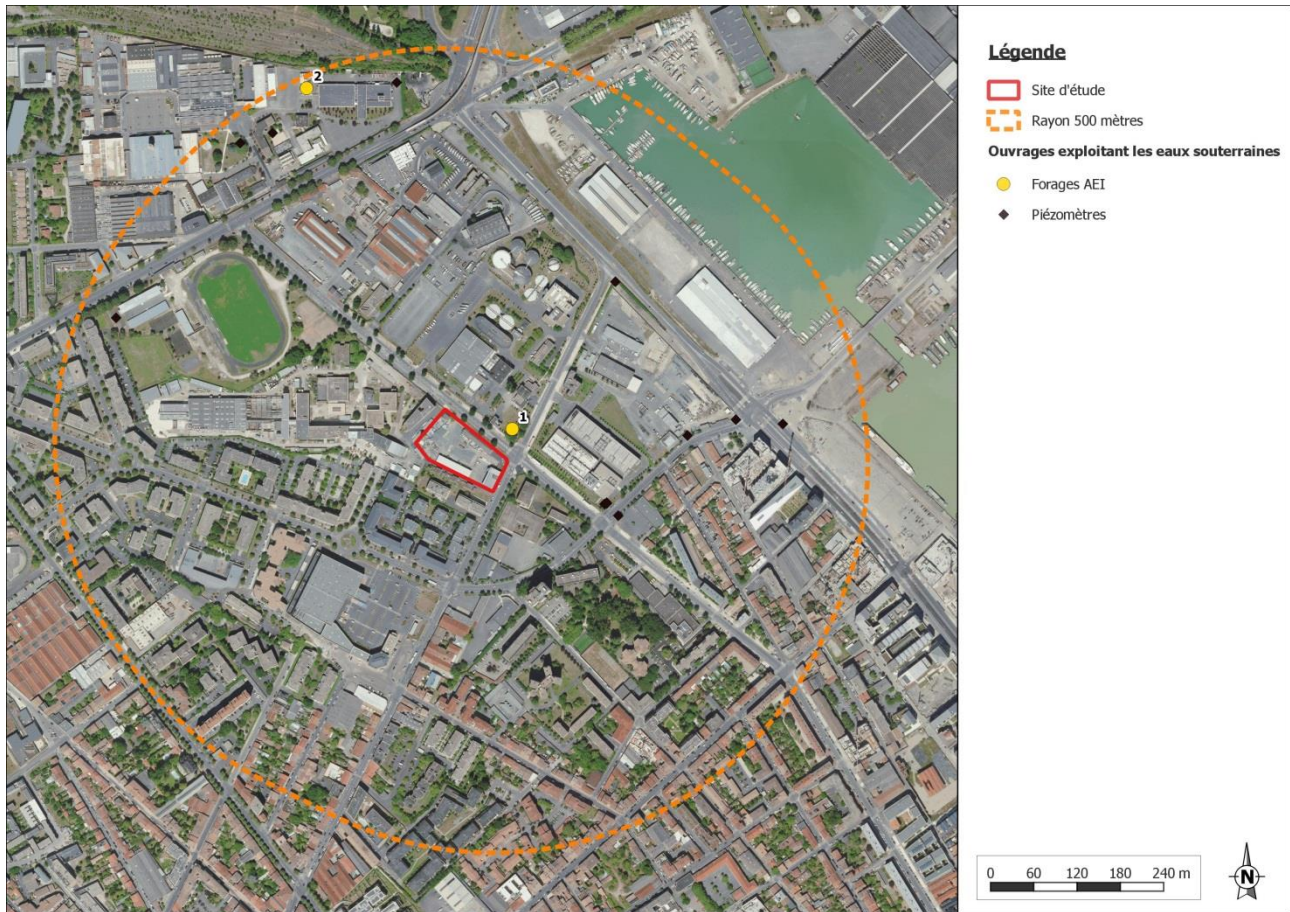


Figure 2 : Ouvrages exploitant les eaux souterraines dans un rayon de 500 mètres autour du site d'étude (source : BRGM)

4.2 Milieu naturel flore et faune

4.2.1 ZNIEFF et Natura 2000

Le site d'étude n'est pas localisé au sein d'une ZNIEFF. Le zonage de ce type le plus proche est identifié à environ 1,5 kilomètre au nord-ouest du site d'étude (ZNIEFF de type II, « Réseau hydrographique de la jalle du camp de Souge à la Garonne et marais de Bruges »).

Le site d'étude n'est pas non plus implanté dans un site Natura 2000. La zone Natura 2000 la plus proche du projet se situe à environ 1 kilomètre au sud-est. Il s'agit du site « La Garonne » dont le code est FR7200700.

La figure suivante présente ces zonages de protection et d'inventaire du milieu naturel recensés à quelques kilomètres autour du site étudié.

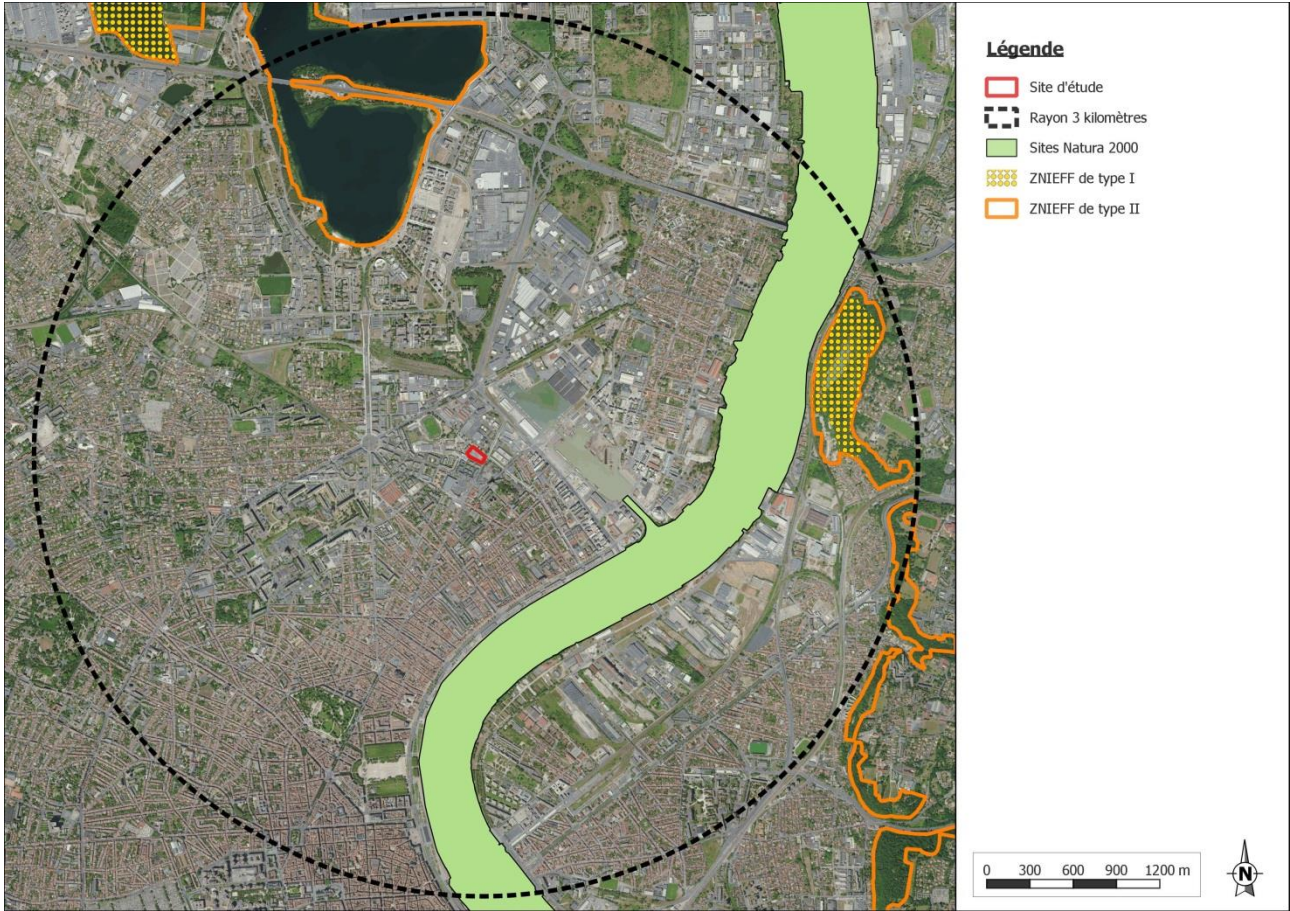


Figure 3 : Sites Natura 2000 et ZNIEFF dans un rayon de 3 kilomètres autour du site d'étude (source : DREAL Nouvelle-Aquitaine)

4.2.2 Sites inscrits et classés, réserve naturelle

Les parcelles d'étude ne sont pas localisées dans un site inscrit, un site classé, ou une réserve naturelle. Le tableau suivant synthétise la situation du projet par rapport à ces zones particulières les plus proches.

Tableau 5. Situation du projet vis-à-vis des sites inscrits et classés et des réserves naturelles les plus proches (source : DREAL Nouvelle-Aquitaine)

Site le plus proche	Position par rapport au projet
Site inscrit n°SIN0000129 des « Coteaux boisés de Floirac »	3,7 kilomètres au sud-est
Site classé n°SCL0000615 du « Domaine de Camparian »	3,7 kilomètres au sud-est
Réserve naturelle nationale n°FR36000064 du « Marais de Bruges »	3,6 kilomètres au nord-ouest

La carte suivante permet de localiser ces éléments.



Figure 4 : Sites inscrits et classés et réserves naturelles dans le secteur d'étude (source : DREAL Nouvelle-Aquitaine)

4.2.3 Zones humides

Le site d'étude n'est localisé dans aucune zone humide identifiée par les administrations publiques de type RAMSAR, zones humides élémentaires ou cartographiées dans le cadre du SAGE « Estuaire de la Gironde et milieux associés ».

Compte tenu de l'occupation des sols (enrobé, dalles), le site d'étude n'est pas susceptible d'abriter de zones humides.

4.3 Risques et nuisances

4.3.1 Le bruit

4.3.1.1 Plan de prévention du bruit dans l'environnement

Le dernier plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) de la Gironde a été approuvé le 17 novembre 2015. Il porte sur les voies routières supportant un trafic annuel supérieur à 3,5 millions de véhicules, et ferroviaires dont le trafic annuel est supérieur à 30 000 passages soit :

- réseau routier national (RN 10, 89, 230, 250, 524) et autoroutier (A 10, 62, 89, 63, 630, 631, 660) ;
- réseau ferroviaire entre la gare de Bordeaux-Saint-Jean et la limite du département de la Dordogne et entre Bordeaux et la bifurcation avec la ligne Lamothe-Arcachon.

Dans le secteur d'étude, aucune voie routière ou voie ferrée n'est concernée par ce plan.

4.3.1.2 Classement sonore des infrastructures de transport terrestre

En application de l'article 13 de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992, les infrastructures de transport terrestre sont classées en 5 catégories selon le niveau de bruit qu'elles engendrent, la catégorie étant la plus bruyante. Un secteur affecté par le bruit est défini de part et d'autre de chaque infrastructure classée et présente une largeur définie de 10 mètres à 300 mètres selon la catégorie.

Sur le secteur d'étude, certaines infrastructures font l'objet de ce classement sonore, dont le cours Louis Fargue (catégorie 3 à 4, 100 à 30 mètres).

Le site d'étude n'est pas intégré au secteur affecté par le bruit du cours Louis Fargue comme l'illustre la figure suivante.

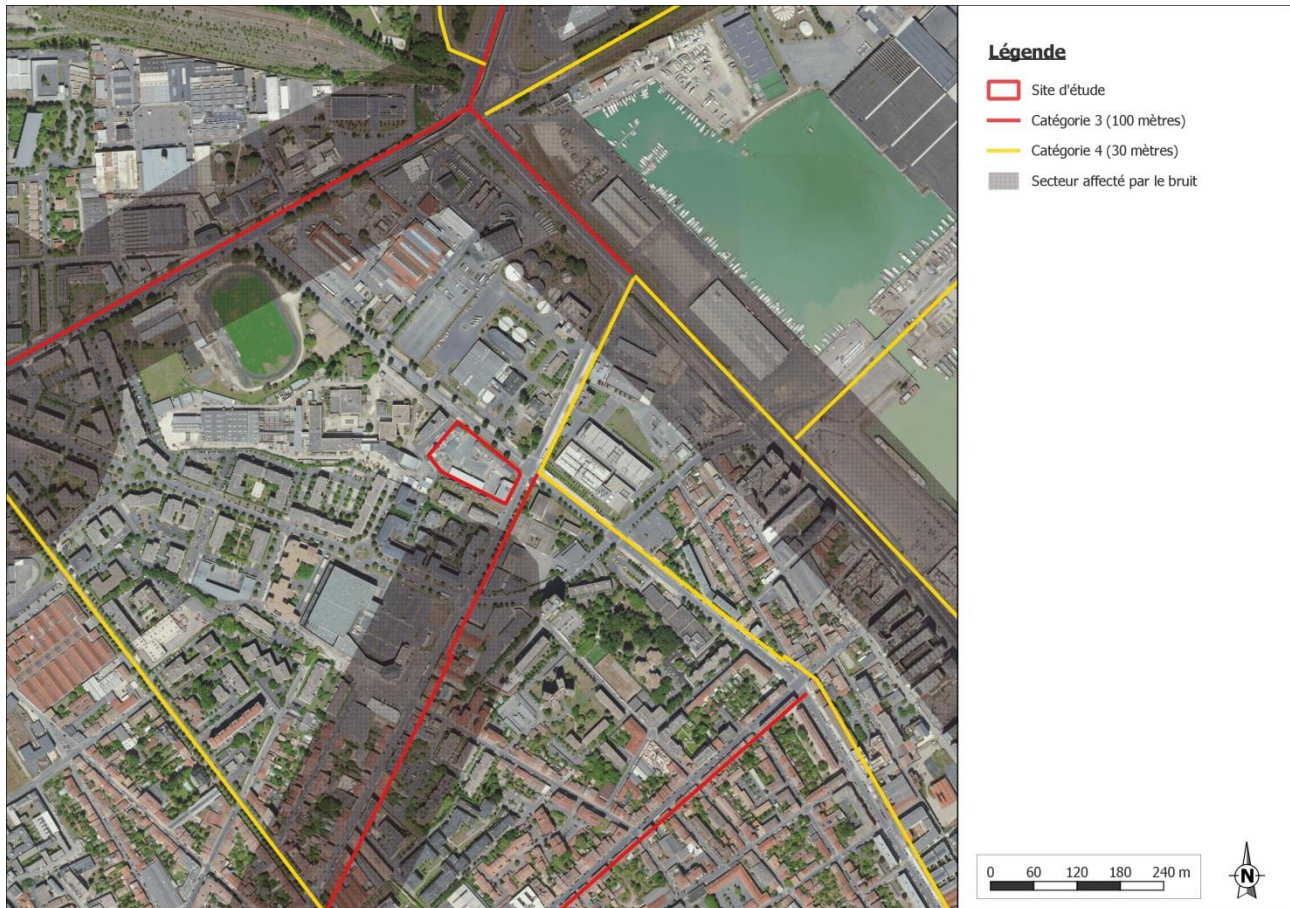


Figure 5 : Classement sonore des infrastructures de transport terrestre et secteur affecté par le bruit (source : DDTM Gironde)

4.3.1.3 Ambiance sonore

Par ailleurs, des cartes de l'ambiance sonore sont également disponibles pour la commune de Bordeaux. Celles-ci mettent en évidence :

- une ambiance sonore calme en période nocturne ;
- une ambiance sonore plus bruyante en période diurne, en lien avec la circulation routière sur les axes de déplacement entourant le site d'étude.

La figure suivante illustre ces 2 configurations.

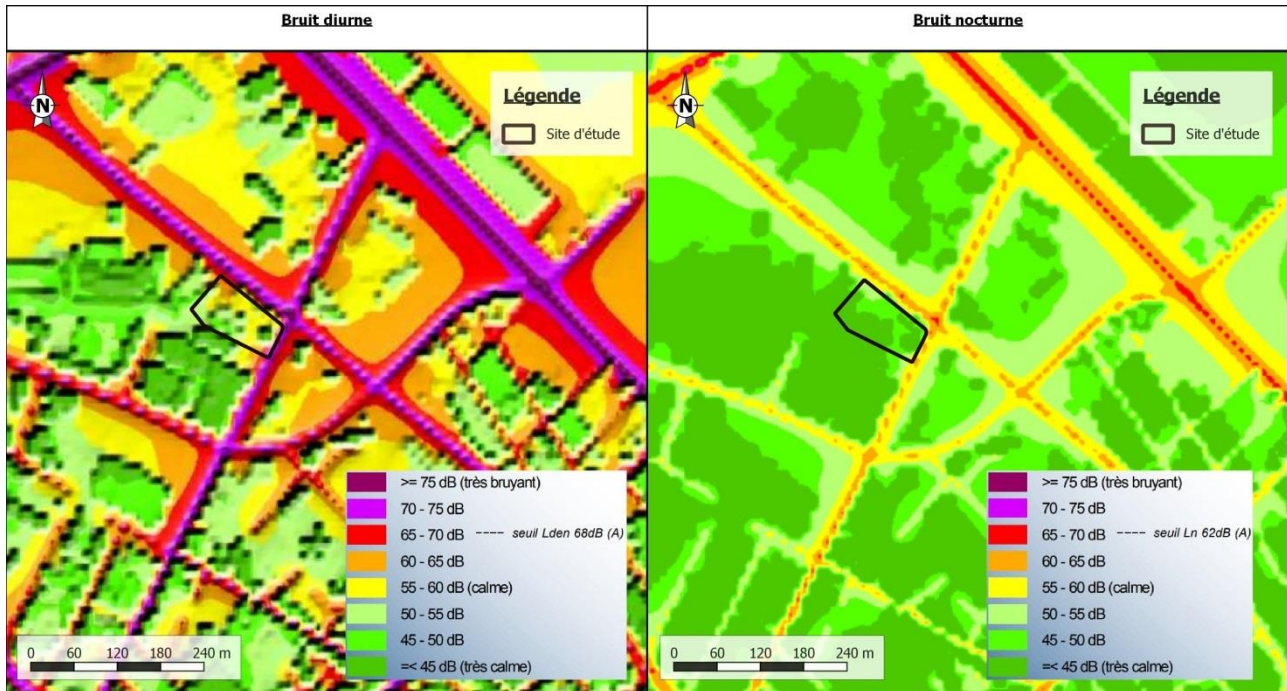


Figure 6 : Ambiances sonores diurne et nocturne (source : Mairie de Bordeaux)

4.3.2 Le risque d'inondation

Plusieurs documents relatifs au risque d'inondation sont disponibles pour l'agglomération bordelaise :

- plan de prévention du risque d'inondation (PPRI) de 2005 actuellement en vigueur ;
- cartes d'aléas préfigurant le futur PPRI.

D'après ces 2 documents, le site d'étude est localisé hors zone inondable comme l'illustre la figure suivante.

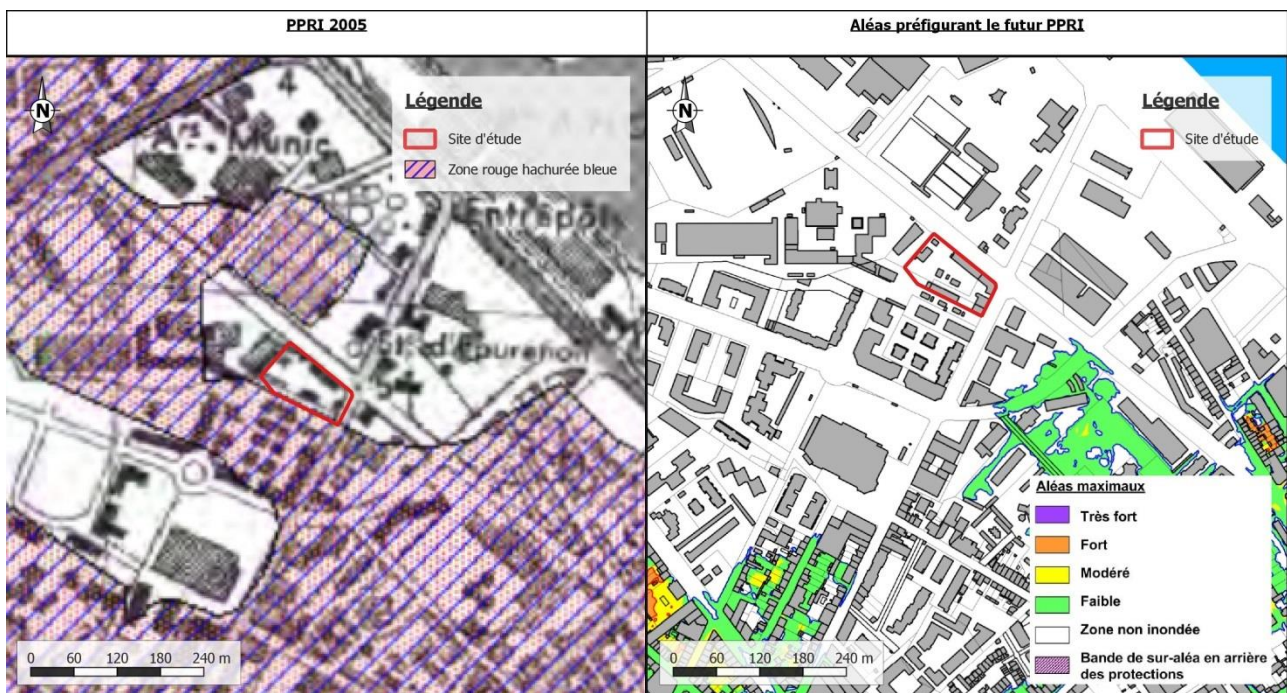


Figure 7 : Cartographie du risque d'inondation (source : DDTM de Gironde)

4.3.3 Sismicité, mouvement de terrain et remontée de nappe

L'aléa sismique est qualifié de faible (niveau 2). Le risque de retrait-gonflement des argiles est moyen au droit du site. Le risque de remontée de nappe est en revanche très élevé.

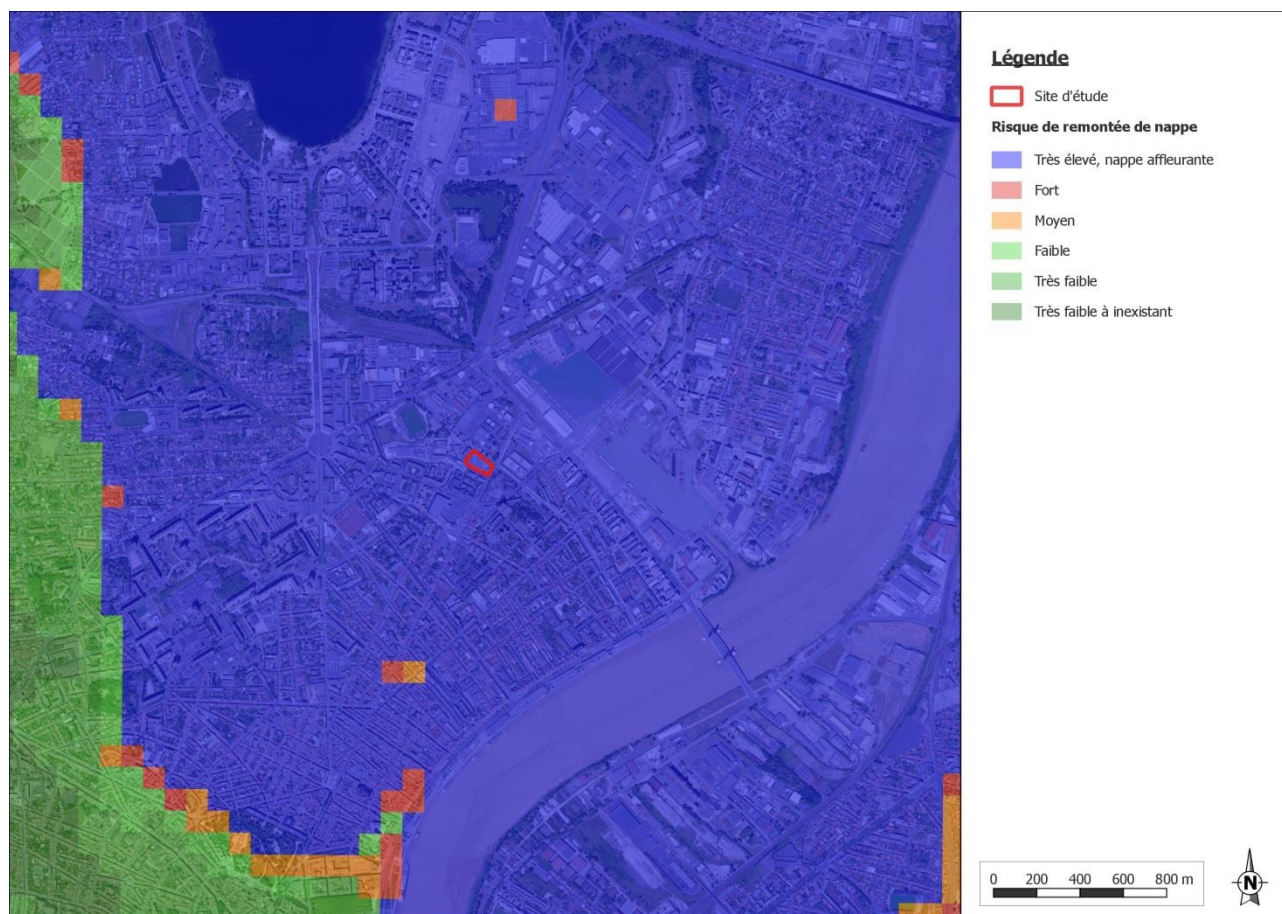


Figure 8 : Risque de remontée de nappe (source : BRGM)

4.3.4 Pollution du milieu souterrain

Le site d'étude est recensé dans la base de données BASIAS (base des anciens sites industriels et activités de services). En effet, il a été exploité par la société SMAC (Société des Mines d'Asphaltes du Centre) de 1961 à 2014 pour une activité d'enrobage de gravillons.

Les études réalisées sur ce site par BURGEAP ont mis en évidence :

- des impacts en hydrocarbures C10-C40, en HAP, en BTEX et en métaux dans les sols ;
- l'absence d'impact significatif sur la nappe d'après la surveillance des eaux souterraines réalisée sur le site.

À l'issue des différentes études et investigations réalisées par BURGEAP, 4 zones sources à dépolluer ont été mises en évidence sur le site. À l'issue des travaux de réhabilitation réalisés en 2015, environ :

- 1 617 tonnes de matériaux (sols et bétons pollués) ont été excavés sur le site et envoyés en installation de stockage pour déchets non dangereux ;
- 156 tonnes de sols impactés en HAP ont été envoyés en installation de stockage pour déchets dangereux ;
- 123 tonnes de sols pollués par du produit pur ont été envoyés en usine d'incinération ;
- 18 m³ d'eaux impactées ont été traités sur le site dans une unité de traitement sur charbon actif (eaux de fond de fouille).

Des contrôles des parois et fonds de fouilles ont été réalisés et les terrassements ont été poursuivis jusqu'à l'atteinte des objectifs de réhabilitation. En raison de limites techniques (nécessité de laisser en place une allée de circulation pour l'activité du site), certains spots de pollution n'ont cependant pas pu être purgés complètement.

L'analyse de risques résiduels de fin de travaux réalisée sur la base des teneurs résiduelles de ces spots a cependant démontré une compatibilité sanitaire pour un usage industriel non sensible (objectif demandé à l'exploitant par la DREAL).

Cependant, afin d'établir la compatibilité sanitaire du site avec les usages futurs du projet porté par la SCCV NICOLAS IMMO (logements, commerces), les spots BFP2N3, S8 Moy, PFS19A, PFS21B, PF20B3, PFS20A et PFS23 seront purgés (cf. figure suivante).

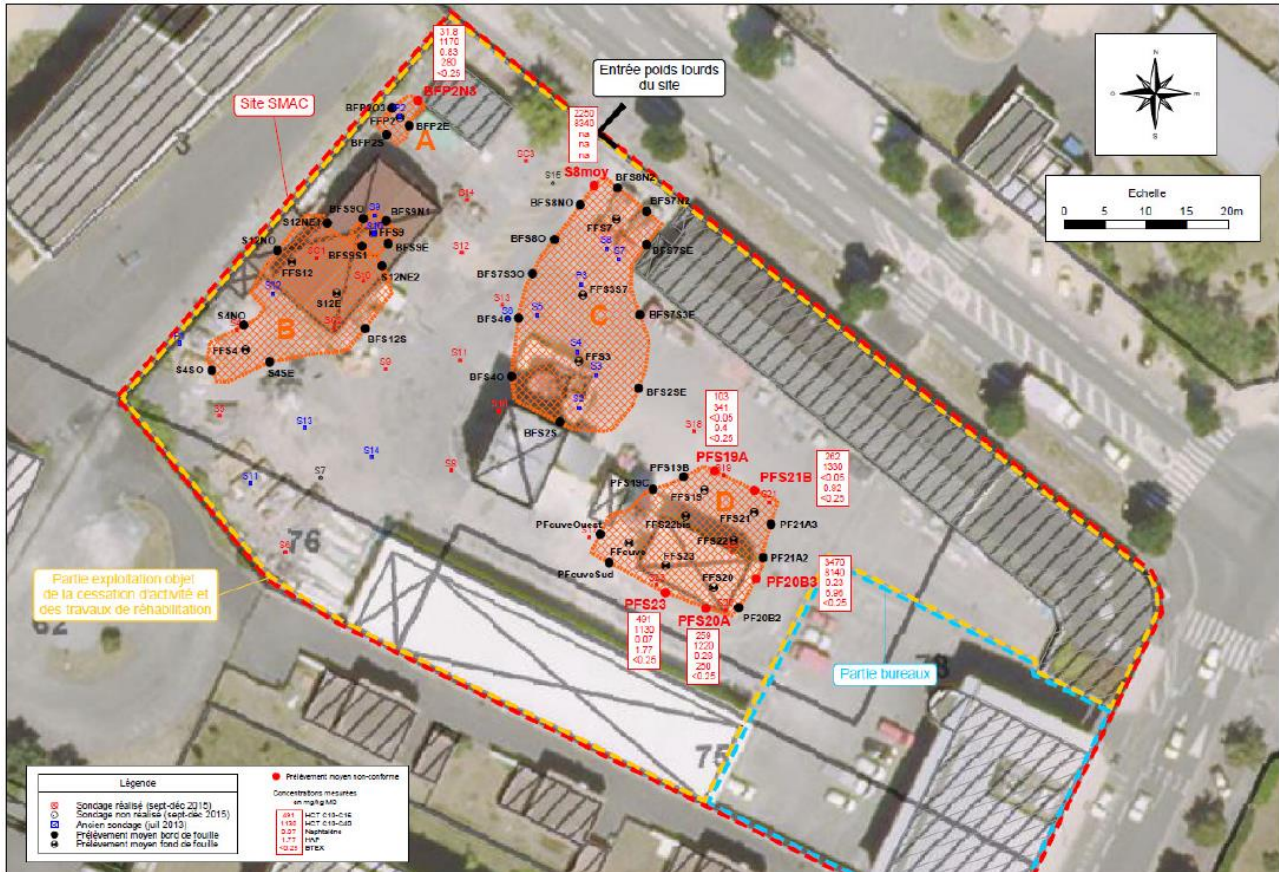


Figure 9 : Localisation des parois des fouilles présentant une non-conformité aux objectifs de réhabilitation en raison de limites techniques (source : BURGEAP)

4.3.5 Risques technologiques

Les parcelles d'aménagement ne sont pas concernées par des risques technologiques.

4.4 Commodités et voisinage

Les 2 lignes de bus les plus proches du site d'étude (100-150 mètres) sont la liane n°7, qui relie Bordeaux Lac à Ambarès-et-Lagrave, et la corol 32, qui relie la gare de Cenon à Bouliac en passant par Bordeaux Lac.

La ligne B du tramway est accessible à environ 1 kilomètre au sud du projet, et la ligne C se trouve à environ 700 mètres au nord-ouest.

Le secteur d'étude est également bien pourvu en aménagements cyclables.



Figure 10 : Transports en commun et aménagements cyclables sur le secteur d'étude (source : Bordeaux Métropole)

4.5 Paysage, architecture et patrimoine

4.5.1 Zonage UNESCO

Le site d'étude est localisé au sein du bien inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO du « Port de la Lune » de Bordeaux (n°1256).

Il n'est en revanche pas concerné par la présence :

- d'un monument historique ou sa zone de protection ;
- d'une zone de protection archéologique ;
- d'une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ;
- d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur ;
- d'un élément remarquable porté au PLU 3.1 de Bordeaux Métropole.

La figure suivante illustre ce contexte.

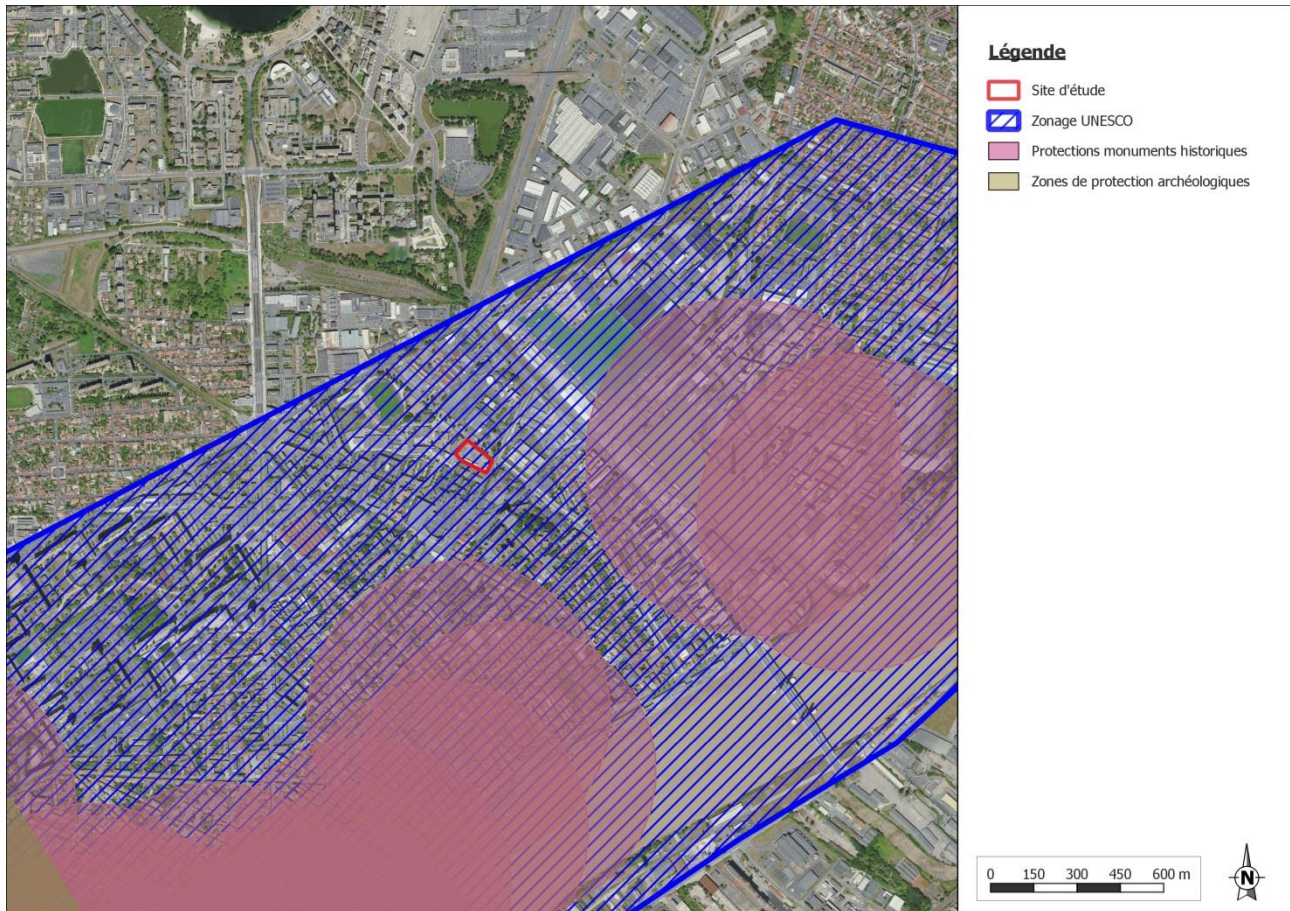


Figure 11 : Zones de protection du patrimoine architectural (source : DRAC Aquitaine)

5. Incidences potentielles du projet

5.1 Ressources

Compte tenu de ses caractéristiques techniques (1 niveau de sous-sol), le projet est susceptible d'engendrer des prélèvements d'eau en phase chantier uniquement. La nappe potentiellement concernée est la nappe non pérenne contenue dans les remblais superficiels.

En phase d'exploitation, le niveau enterré sera protégé des eaux souterraines par un cuvelage étanche. Les modifications prévisibles sur les masses d'eau souterraines en lien avec cette structure étanche consistent en l'apparition d'un effet barrage : rehausse du niveau piézométrique à l'amont hydrogéologique et baisse à l'aval. Toutefois, au regard de la nappe concernée (nappe non pérenne en lien avec les épisodes pluvieux et sans usage), ces incidences potentielles sont considérées comme très limitées.

Par ailleurs, la création du parking souterrain entraînera l'excavation et l'évacuation de terres hors site, soit un excédent de déblais. Une partie de ces déblais pourrait potentiellement être réutilisée sur site (assise de voirie par exemple).

5.2 Milieux naturels

5.2.1 La faune et la flore

Le site se présente comme une friche industrielle entièrement minéralisée qui n'est pas propice à l'accueil d'animaux ou de plantes. Il ne participe pas à une continuité écologique.

Au regard de ce contexte, aucun impact du projet sur la biodiversité (perturbation, dégradation, destruction) n'est attendu.

De plus, le site correspondant à une friche industrielle, le projet d'aménagement étudié n'engendrera pas la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers ou maritimes.

5.2.2 Sites Natura 2000 et autres zonages de protection ou d'inventaire du patrimoine naturel

Le site d'étude n'est pas localisé dans une zone Natura 2000 :

- la plus proche (site « La Garonne ») est localisée à environ 1 kilomètre au sud-est ;
- les autres sont situées à plus de 3 kilomètres au nord-ouest.

Aucune incidence directe du projet sur ces sites n'est donc attendue.

De plus, compte tenu de l'éloignement important et de l'absence de connexion hydraulique entre le projet et les zones Natura 2000, les incidences indirectes potentielles sont également évaluées comme nulles.

Il en est de même pour les autres zonages de protection ou d'inventaire du patrimoine naturel (ZNIEFF, réserve naturelle, zones humides, etc.).

5.3 Risques et nuisances

5.3.1 Risques naturels

Le site d'étude est localisé hors zone inondable. Aucune incidence du projet sur cet aspect n'est attendue.

Il en est de même pour les autres risques naturels recensés, le projet n'étant pas de nature à amplifier les différents aléas identifiés.

5.3.2 Risques sanitaires

De par sa nature (logements, commerces), le projet étudié n'est pas susceptible de générer de risques sanitaires particuliers.

En revanche, il s'implante au droit d'un site pollué, qui présente actuellement une qualité du milieu souterrain incompatible avec l'usage résidentiel prévu du point de vue sanitaire. La purge des spots de pollution restants permettra d'assurer la compatibilité sanitaire des terrains avec le projet porté par la SCCV NICOLAS IMMO. À terme, le projet aura donc un impact positif sur la qualité du milieu souterrain.

5.4 Commodités et voisinage

5.4.1 Déplacements et trafics

Le projet engendrera des déplacements des nouveaux habitants (déplacements vers et depuis les lieux de travail, de loisirs, etc.) et des visiteurs et usagers des commerces. Sur la base du nombre de places de stationnement prévues dans le projet, environ 180 véhicules supplémentaires sont attendus.

À noter que le secteur d'étude est desservi par des transports en commun et des pistes cyclables, ce qui limitera le recours à la voiture.

5.4.2 Bruit et vibration

L'arrivée de nouvelles populations s'accompagnera également de nouvelles sources de bruit (bruits de voisinage et des véhicules utilisés par les résidents et visiteurs).

Le chantier de construction sera également une source de bruit mais limitée dans le temps.

Ces incidences sont considérées comme négligeable au regard du contexte actuel.

Le projet n'engendrera par ailleurs aucune vibration particulière.

5.4.3 Émissions lumineuses

Le projet engendrera des émissions lumineuses très limitées, liées à l'éclairage des logements et commerces, des voiries, ainsi qu'aux phares des véhicules des résidents et visiteurs.

5.4.4 Rejets divers

De par sa nature, le projet étudié n'engendrera pas :

- d'odeurs particulières ;
- de rejet atmosphérique particulier.

Le projet est cependant susceptible d'être concerné par des nuisances olfactives en lien avec la circulation automobile sur les axes routiers proches et avec un éventuel dysfonctionnement de la station d'épuration Louis Fargue.

En revanche, les rejets suivants seront générés :

- rejet des eaux pluviales au réseau d'assainissement métropolitain selon les règles en vigueur sur le territoire de Bordeaux Métropole (rejet calibré à 3 l/s/ha) ou par infiltration dans le sol ;
- rejet des eaux usées vers le réseau d'assainissement public (environ 27 000 m³/an soit 74 m³/j à comparer au 120 000 m³ (0,06 %) transitant chaque jour à la station d'épuration Louis Fargue).

Comme l'illustre le tableau suivant, la station Louis Fargue a largement la capacité d'absorber les rejets d'eaux usées générés par le projet étudié.

Tableau 6. Activité de la station d'épuration Louis Fargue en 2016
 (source : Agence de l'Eau Adour-Garonne)

Paramètre	Charge	% capacité
Volume	119 454 m ³ /j	43 %
DBO5	14 517 kg/j	51 %
DCO	36 151 kg/j	43 %

Enfin, la vie des résidents engendrera la production de déchets (environ 90 tonnes/an pour les ordures ménagères, à comparer aux près de 250 000 tonnes de déchets produites annuellement sur le territoire de Bordeaux Métropole).

Les commerces et la gestion des espaces verts seront également générateurs de déchets.

Les impacts du projet relatifs aux rejets divers sont considérés comme étant très limités.

5.5 Paysage, architecture et patrimoine

Le projet engendrera une modification de l'usage du site avec le passage d'un usage industriel à un usage de logements et commerces. L'aspect paysager sera donc modifié, l'impact attendu étant positif.

De plus, du fait de sa localisation au sein du périmètre UNESCO, le projet réalisé nécessitera d'être approuvé par la commission métropolitaine d'avant-projet qui garantira sa bonne insertion paysagère dans le tissu local.

6. Incidences cumulées

L'article R.122-5 du Code de l'Environnement donne au 5° e) la définition suivante des projets existants ou approuvés à prendre en compte dans la réalisation de l'évaluation environnementale :

- ont fait l'objet d'un document d'incidences au titre de l'article R.214-6 et d'une enquête publique ;
- ont fait l'objet d'une évaluation environnementale et pour lesquels un avis de l'autorité environnementale a été rendu public.

Ne sont plus considérés comme « projets » ceux qui sont abandonnés par leur Maître d'Ouvrage, ceux pour lesquels l'autorisation est devenue caduque ainsi que ceux qui sont réalisés.

Sur cette base, l'analyse détaillée dans le tableau suivant a été conduite.

Tableau 7. Synthèse des incidences cumulées attendues avec d'autres projets

Projets retenus pour l'analyse	Analyse des incidences cumulées
Projets linéaires	
Construction de la ligne tram-train sur le territoire des communes de Bordeaux, Bruges et Blanquefort	Projet réalisé, pas d'incidence cumulée
Extension des lignes de tramway A, B et C	Projet réalisé, pas d'incidence cumulée
Maillage du PAE des bassins à flot	Projet réalisé, pas d'incidence cumulée
Projets surfaciques	
Création d'un ensemble commercial au sein de l'éco-quartier GINKO	La livraison de cet ensemble est prévue pour décembre 2019. Aucune incidence cumulée n'est attendue au regard de la nature de ce projet et de la date prévisionnelle de démarrage des travaux de l'aménagement porté par la SCCV NICOLAS IMMO.
Atelier de mécanique sur le site du dépôt du Lac	Projet réalisé, pas d'incidence cumulée
Aménagement de l'îlot Lucien Faure	Projet réalisé, pas d'incidence cumulée
Aménagement des îlots C1, C5, B9 et P2 des bassins à flot	Projet réalisé, pas d'incidence cumulée
Atelier mécanique et peinture réseau TBC	Projet réalisé, pas d'incidence cumulée
Centrale solaire de Labarde	Les incidences de ce projet portent sur la faune et sur la décharge au droit de laquelle il s'implante. Aucune incidence cumulée n'est donc attendue avec l'aménagement porté par la SCCV NICOLAS IMMO.
Aménagement du port de plaisance de Bacalan (bassin à flot)	Projet réalisé, pas d'incidence cumulée

Aucune incidence cumulée n'est donc attendue.

7. Synthèse

L'analyse de l'environnement dans lequel s'inscrit le projet a mis en évidence les enjeux potentiels suivants :

- **eaux souterraines** : le risque de remontée de nappe est très élevé dans le secteur d'étude avec la possibilité d'une nappe affleurante. Dans le cadre des travaux de construction du parking souterrain, un rabattement de nappe temporaire pourra s'avérer nécessaire. Ce rabattement éventuel concerne la nappe non pérenne contenue dans les remblais superficiels présents au droit du site. Le cas échéant, cette problématique sera traitée par une étude hydrogéologique (essais de pompage), un dossier réglementaire au titre de la Loi sur l'Eau et un dossier de demande de rejet temporaire au réseau d'assainissement de Bordeaux Métropole ;
- **pollution des sols** : le site d'aménagement est recensé dans la base de données BASIAS. Il a abrité une activité d'enrobage de gravillons opérée par la société SMAC de 1961 à 2014. Des travaux de dépollution permettant de rendre le site compatible avec un usage industriel non sensible ont d'ores et déjà été réalisés. Des travaux complémentaires visant à purger les spots restants de pollution sont prévus afin de garantir la compatibilité sanitaire des terrains avec l'usage de logements et commerces projeté.
- **paysage, architecture et patrimoine** : le site étudié est localisé au sein du bien inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO « Port de la Lune » de Bordeaux. Ce contexte génère des contraintes architecturales sur le projet qui nécessitera d'être approuvé par la commission métropolitaine d'avant-projet qui garantira sa bonne insertion paysagère dans le tissu local.
- **arrivée de population** : la concrétisation du projet se traduit par l'arrivée d'environ 485 habitants supplémentaires. Cet apport de population aura des incidences sur le fonctionnement des services (transport, enseignement, collecte des déchets, etc.), sur l'emploi et sur la circulation routière. Ainsi, le projet prévoit la création de stationnements pour les résidents des logements et pour les usagers des commerces afin de ne pas impacter la capacité de stationnement existante pour les riverains. Les incidences sur les services et équipements publics sont du ressort de la ville ou de la métropole. Or, le projet s'inscrivant en zone constructible et en compatibilité avec les objectifs du PLU et de développement de Bordeaux Métropole, les besoins en équipements et services publics générés par cet apport de population ont été anticipés. On peut ainsi noter que la ville de Bordeaux a pris en considération le développement et la restructuration du quartier des bassins à flot du point de vue des équipements scolaires par exemple avec :
 - la réalisation du groupe scolaire Alfred Daney à quelques mètres au nord-ouest du site ;
 - l'ouverture prévue en 2020 de 2 nouveaux groupes scolaires rue Delbos et rue Marcel Pagnol.

Du fait de la prise en compte dans le projet des principaux enjeux, qui sont déjà faibles, ce projet peut être dispensé d'une étude d'impact.

