

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

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

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

### Cadre réservé à l'autorité environnementale

Date de réception :  
01/03/2017

Dossier complet le :  
01/03/2017

N° d'enregistrement :  
2017-4572

#### 1. Intitulé du projet

Construction d'un ensemble immobilier dont la surface de plancher est égale à 18 250 m<sup>2</sup>, au niveau de la rue André Dupin et de l'Avenue de la Résistance sur la commune de LORMONT (33).

#### 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 RUE DUPIN

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

Benoit PICHET

RCS / SIRET

8 1 4 | 6 2 8 | 4 0 0 | 0 0 0 | 1 6

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 (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))
39)	Permis de construire créant une surface de plancher de 18 250 m <sup>2</sup> et couvrant un terrain d'assiette d'une superficie de 21 083 m <sup>2</sup> .

#### 4. Caractéristiques générales du projet

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

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

Le projet consiste en la réalisation de 4 bâtiments collectifs répartis de part et d'autre d'un parc central, qui seront réalisés en deux phases :

- Phase 1 : Deux bâtiments destinés à accueillir des logements collectifs en accession et en accession abordable. Le RDC du bâtiment le plus à l'Est sera destiné à l'implantation d'un pôle paramédical. Cette phase occupe la moitié Nord de la parcelle.
- Phase 2 : Deux bâtiments destinés à des logements collectifs en accession et des logements collectifs en accession dédiés à un public sénior. Cette phase occupe la moitié Sud. Les parkings seront de type aérien et sous-sol.

Le parc paysager existant sera mis en valeur et agrémenté afin de créer une connexion visuelle et paysagère avec le parc attenant au Nord-Ouest. Des cheminements doux permettront de relier ces deux parcs. Le projet est concerné en deux secteurs par des Espaces Boisés Classés (EBC), qui seront entièrement conservés.

Actuellement le site est occupé par un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD) au droit de la phase 2, celui-ci sera entièrement démoli.

Un permis de construire sera déposé, ainsi qu'un dossier de déclaration au titre de la Loi sur l'Eau.

## 4.2 Objectifs du projet

L'objectif du projet est de créer 4 bâtiments collectifs en lieu et place de l'EHPAD "Les coteaux" afin de répondre au besoin en logement d'une commune en croissance. Le projet consistera à réaliser des logements (comprenant des accessions à cout maîtrisé), des logements en accession dédiés à un public sénior et des locaux dédiés aux activités médicales et paramédicales.

## 4.3 Décrivez sommairement le projet

### 4.3.1 dans sa phase travaux

Le programme des travaux d'aménagement se déroulera comme suit:

- Démolition totale de l'EHPAD et ses annexes,
- Travaux phases 1 et 2: création d'une voie de desserte avec accotements verts, stationnements, accès au sous-sol, passage de l'ensemble des réseaux divers et d'assainissement et construction bâtiments),
- Aménagement des espaces verts et cheminements doux, et mise en valeur des EBC.

### 4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Dans sa phase d'exploitation le projet consistera en 4 bâtiments comprenant environ 300 logements et 1 500 m<sup>2</sup> de surface dédiée aux activités médicales et paramédicales :

- Deux bâtiments au Nord (R+4 + Attique pour les bâtiments A et B) destinés à accueillir 150 logements collectifs et l'implantation d'un pôle paramédical
- Deux bâtiments au Sud (R+3 + Attique pour le bâtiment C , et R+2 + Attique pour le bâtiment D), destinés à accueillir 80 logements dans la résidence sénior et 70 logements en accession.

**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).

Permis de construire (Code de l'Urbanisme)

Déclaration au titre de la Loi sur l'Eau pour le rejet des eaux pluviales (Code de l'Environnement).

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Assiette du permis de construire :	21 083 m <sup>2</sup> → 2,10ha
Surface de plancher :	18 250 m <sup>2</sup>

**4.6 Localisation du projet**

Adresse et commune(s) d'implantation

Rue André Dupin  
Avenue de la Résistance  
  
Commune de LORMONT (33)  
  
Cadastre: section AE n°301

Coordonnées géographiques<sup>1</sup>

Long. 00° 31' 06" W Lat. 44° 52' 50" N

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

Point de départ :

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

Point d'arrivée :

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

Communes traversées :

Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6

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

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

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

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

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

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

Le site Internet du ministère de l'environnement vous propose un regroupement de ces données environnementales par région, à l'adresse suivante : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/-Les-donnees-environnementales-.html>.

Cette plateforme vous indiquera la définition de chacune des zones citées dans le formulaire.

Vous pouvez également retrouver la cartographie d'une partie de ces informations sur le site de l'inventaire national du patrimoine naturel (<http://inpn.mnhn.fr/zone/sinp/espaces/viewer/>).

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"/>	Les ZNIEFF les plus proches sont situées à environ 1 km au Sud-Ouest : ZNIEFF 1 n°720008231 "Coteaux de Lormont" ZNIEFF 2 n°720020119 "Coteaux de Lormont, Cenon et Floirac"
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
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"/>	
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
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 Lormont est dotée d'un PPRn Inondation approuvé le 4 juillet 2005 et révisé le 2 mars 2012. Le site du projet n'est pas concerné par les périmètres de PPR.
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Zone de répartition des eaux au titre de l'Oligocène Entre Deux Mers dont la cote de référence communale est de 45 m NGF.
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"/>	
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :</b>	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Lequel et à quelle distance ?</b>
D'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site NATURA 2000 le plus proche est situé à 1,1 km au Sud-Ouest: Directive Habitats n°FR7200700 "La Garonne". L'emprise du projet ne se situe pas dans le zonage d'un site NATURA 2000.
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

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

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

Veuillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
<b>Ressources</b>	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet sera connecté au réseau d'eau potable public existant. Il s'agira de raccorder les 4 bâtiments au réseau AEP. Ce raccord sera étudié dans le cadre du permis de construire et fera l'objet d'un accord du gestionnaire dudit réseau.
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La construction des bâtiments nécessitera la réalisation de terrassements (passage des réseaux, création des voiries, fondations...). Les déblais issus de la démolition de l'EHPAD et ses annexes seront réutilisés sur site autant que nécessaire, les éventuels excédents seront collectés et dirigés vers des centres de valorisation des déblais.
	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"/>	
<b>Milieu naturel</b>	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site du projet est actuellement occupé par l'EHPAD, ses annexes et son parc. Des mesures permettront de créer une continuité verte entre les EBC attenants au site.
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet se situe en amont hydraulique du site du réseau Natura 2000, cependant il est distant d'environ 1,1 km de cette zone de protection. Le projet n'engendrera pas ou peu de pollution des eaux de surface (zone destiné à l'habitation). L'éventuel risque de dégradation du réseau hydrographique qui se jette en fine dans la Garonne, est négligeable.

	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"/>	- Pas de risque sur la ZRE qui se situe à 45 m NGF étant donné que l'altimétrie du terrain oscille autour de +54 m NGF. - Pas de risque lié au PPRn Inondation car le projet ne se situe pas en zone inondable.
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet engendrera la démolition de bâtiment et la connexion au parc attenant.
<b>Risques</b>	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Nuisances</b>	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet entraînera la circulation d'engins de chantier lors de la phase de travaux, cet impact sera temporaire, limité à la phase chantier. Du fait de la création de 4 bâtiments, le projet sera à l'origine de la présence de nouveaux habitants dans le secteur, habitants amenés à se déplacer (voitures, tramway, bus mais également des déplacements doux : piétons, cycles).
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	La phase travaux pourra entraîner des nuisances sonores. L'entreprise en charge des travaux organisera son chantier de manière à respecter la législation en vigueur et de réduire au maximum les nuisances.

	<p>Engendre-t-il des odeurs ?</p> <p>Est-il concerné par des nuisances olfactives ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des vibrations ?</p> <p>Est-il concerné par des vibrations ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>La phase travaux pourra entrainer des vibrations temporaires. L'entreprise en charge des travaux organisera son chantier de manière à respecter la législation en vigueur et de réduire au maximum les nuisances.</p>
	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Des émissions lumineuses pourront être produites par les aménagements (candélabres et logements).</p>
		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Actuellement on observe des émissions lumineuses à proximité immédiate, issues des aménagements et habitations alentours (voies de circulation, maisons voisines) et de la zone d'activités</p>
<b>Emissions</b>	<p>Engendre-t-il des rejets dans l'air ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Durant la phase travaux, de faibles émissions de poussières dans l'atmosphère pourront avoir lieu. Celles-ci seront cependant limitées dans le temps, à la durée des travaux.</p>
	<p>Engendre-t-il des rejets liquides ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Les eaux pluviales seront collectées, stockées et rejetées avec un débit régulé au réseau EP public.</p>
	<p>Engendre-t-il des effluents ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le projet sera à l'origine de la création d'eaux usées, ces dernières seront collectées par un réseau séparatif propre au projet qui sera connecté au collecteur public du secteur. Les eaux usées seront ainsi traitées au niveau de la station d'épuration.</p>
	<p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	



Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	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"/>	Actuellement la parcelle est occupée par un EHPAD, ses annexes et son parc.

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

Oui  Non  Si oui, décrivez lesquelles :

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

Oui  Non  Si oui, décrivez lesquels :

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

- Conservation et mise en valeur des EBC en partie Sud-Ouest et Est : habitat boisé conservé et densifié,
- Conservation d'un maximum d'arbres existants et plantation d'arbres en lieu et place du bâtiment de l'EHPAD : constitue un corridor vert destiné à être un lieu ouvert au public et également accessible à l'ensemble des occupants du futur ensemble résidentiel,
- Un cheminement doux serpentera le parc central du projet, il permettra l'accès au public (Sud-Est) vers le parc à l'Ouest,
- Conservation et création de coulées vertes qui constitueront une zone de refuge et d'habitat pour les espèces (avifaune),
- Les eaux pluviales issues du ruissellement sur les surfaces imperméabilisées du projet seront collectées, stockées et rejetées dans le réseau eaux pluviales commun (gestion qualitative et quantitative).

**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.

L'opération projetée consiste à créer 4 bâtiments permettant d'augmenter le nombre de logements et d'activités de service sur la commune.

L'ensemble des impacts et mesures concernant le milieu naturel (notamment la conservation d'un maximum d'arbres existants, les EBC et la mise en place d'une solution compensatoire pour la gestion des eaux pluviales) seront abordés dans le dossier Loi sur l'Eau. Le projet se situe en dehors des zonages du patrimoine naturel et n'est pas concerné par la présence de zone humide.

**8. Annexes**

**8.1 Annexes obligatoires**

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - <b>non publié</b> ;	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6° b) et c), 7°, 9°, 10°, 11°, 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° b) et c), 7°, 9°, 10°, 11°, 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
7. Notice de présentation du site et du projet

**9. Engagement et signature**

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



Fait à

Pessac

le.

27.02.2017

Signature

**SCCV RUE DUPIN**  
Siège Social : 20/24 Avenue de Canteranne  
33608 PESSAC CEDEX  
Tél. : 05.56.07.47.00  
Fax : 05.56.07.47.01  
N° SIRET : 814 628 400 00016  
N° APE : 41100  
Insérez votre signature en cliquant sur le cadre ci-dessus



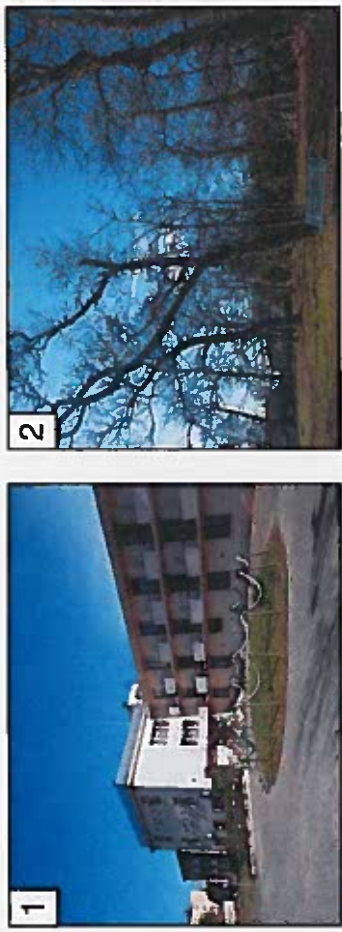




# 3. PHOTOGRAPHIES DU SITE ET DES ABORDS

SARL CERAG - 16/02/2017

SITE



1



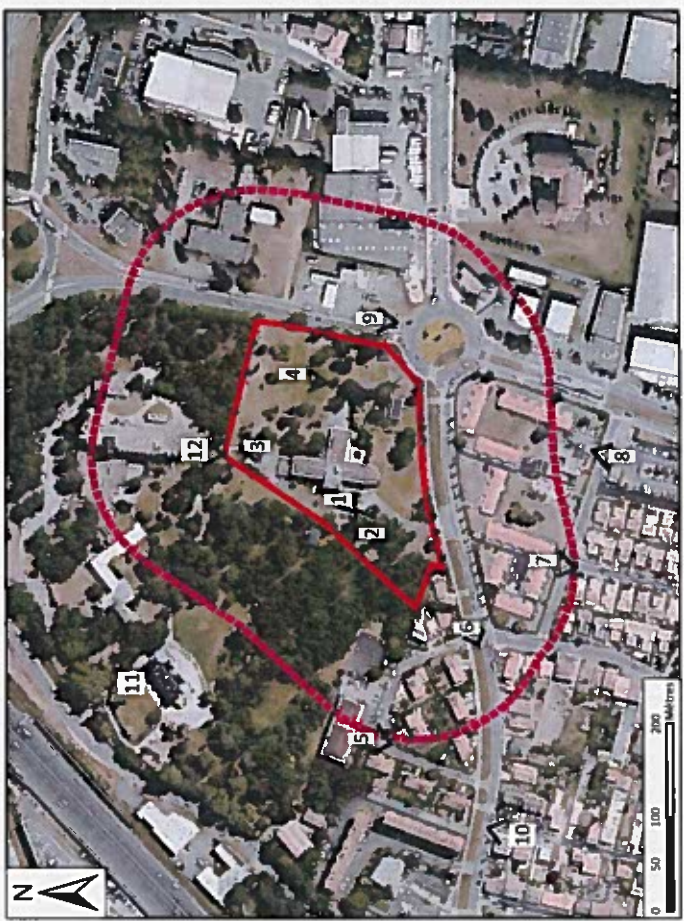
2



3



4



ABORDS



5



6



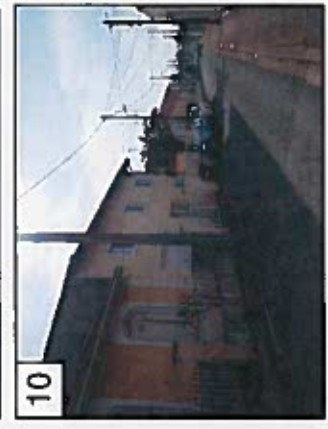
7



8



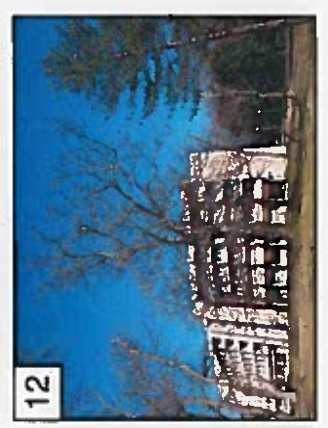
9



10



11



12





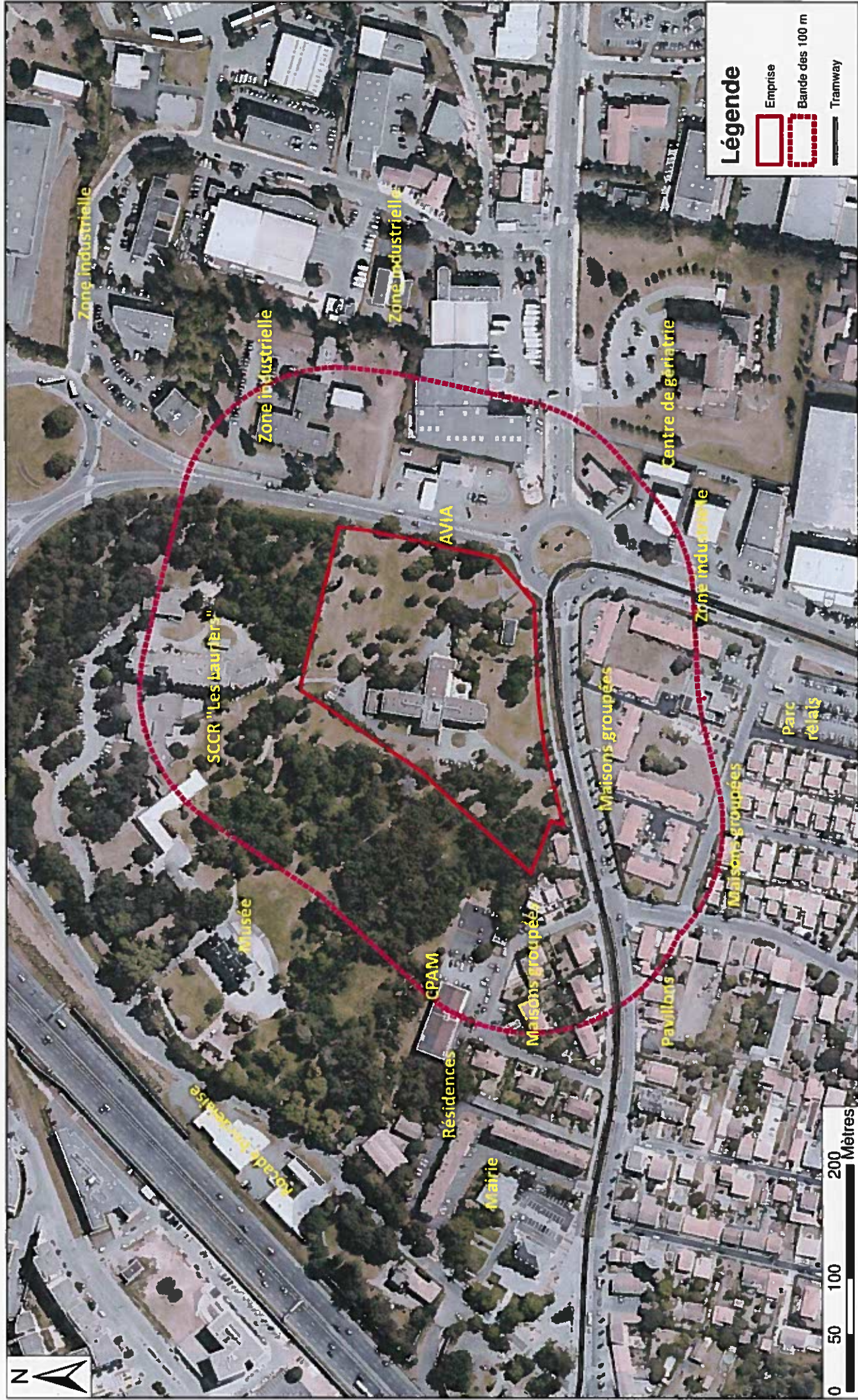


LORMONT LES COTEAUX  
 Avenue de la Résistance & rue André Dupin 33310 LORMONT  
 MAÎTRE D'OUVRAGE : GROUPE PICHET  
 ARCHITECTE MANDATAIRE : ADVENTO



# 5. PLAN DES ABORDS

## Photographie aérienne





## 6. Localisation du projet vis-à-vis des sites NATURA 2000





# COMMUNE DE LORMONT

- Gironde -

Projet immobilier sise Rue André Dupin/Avenue de la Résistance



## *Description du site et présentation du projet*

**Maîtrise d'Ouvrage :**



**SAS PROMOTION PICHET**

**20-24 Avenue de Canteranne**

**33 600 PESSAC**

**N20-17 / FEVRIER 2017**



## SOMMAIRE

<b>1.</b>	<b>LOCALISATION DU SITE .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>INFRASTRUCTURES ET EQUIPEMENTS .....</b>	<b>4</b>
a -	<i>Le site et ses alentours .....</i>	<i>4</i>
b -	<i>Enjeux : .....</i>	<i>4</i>
<b>3.</b>	<b>CONTEXTE URBAIN : DENSITE/TYPOLOGIE .....</b>	<b>5</b>
a -	<i>Le site et ses alentours .....</i>	<i>5</i>
b -	<i>Enjeux : .....</i>	<i>5</i>
<b>4.</b>	<b>CONTEXTE PAYSAGER .....</b>	<b>6</b>
a -	<i>Le site et ses alentours .....</i>	<i>6</i>
b -	<i>Enjeux .....</i>	<i>6</i>
<b>5.</b>	<b>RESEAU VIAIRE ET ACCES .....</b>	<b>7</b>
c -	<i>Données de trafic .....</i>	<i>8</i>
d -	<i>Les transports en commun .....</i>	<i>9</i>
•	<i>Ambiance acoustique .....</i>	<i>11</i>
<b>6.</b>	<b>CONTEXTE URBAIN .....</b>	<b>11</b>
<b>7.</b>	<b>MESURES D'INVENTAIRE ET DE PROTECTION .....</b>	<b>13</b>
e -	<i>ZNIEFF 1 .....</i>	<i>13</i>
a -	<i>Cartographies des zones humides (SIE AG, SAGE) .....</i>	<i>13</i>
b -	<i>ZNIEFF 2 .....</i>	<i>14</i>
c -	<i>Natura 2000 - Directive Habitat .....</i>	<i>14</i>
<b>8.</b>	<b>LE PARC DE LA PROPRIETE .....</b>	<b>15</b>
a -	<i>EHPAD, ses annexes et son parc arboré (CB. 85.3) .....</i>	<i>15</i>
<b>1.</b>	<b>DESCRIPTION DU PROGRAMME .....</b>	<b>17</b>
<b>2.</b>	<b>LA CIRCULATION A VENIR .....</b>	<b>18</b>
a -	<i>Le réseau viaire interne : .....</i>	<i>18</i>
b -	<i>La circulation : .....</i>	<i>19</i>
c -	<i>Estimation de la circulation à venir : .....</i>	<i>19</i>
<b>3.</b>	<b>LES GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT .....</b>	<b>20</b>
<b>4.</b>	<b>AMENAGEMENTS PAYSAGERS .....</b>	<b>21</b>
<b>5.</b>	<b>INSERTION PAYSAGERE ET ARCHITECTURALE DU PROJET A L'ECHELLE DU SECTEUR .....</b>	<b>22</b>



# I. Situation et contexte urbain du site

Le groupe PICHET projette la réalisation d'un ensemble résidentiel et de services au niveau de la rue André Dupin et de l'avenue de la Résistance à Lormont (33). On se situe au niveau de la rive droite de la Garonne.

Le site d'étude de la présente demande occupe la parcelle cadastrée section AE n°301. La surface de l'unité foncière est de 21 083 m<sup>2</sup>, pour une surface de plancher totale du projet de 18 250 m<sup>2</sup>.

Le site est actuellement occupé par une EHPAD comprenant des bâtiments accompagnés d'un parc entretenu.

## 1. Localisation du site

Le terrain objet de la présente étude est situé au Nord du territoire communal de Lormont.

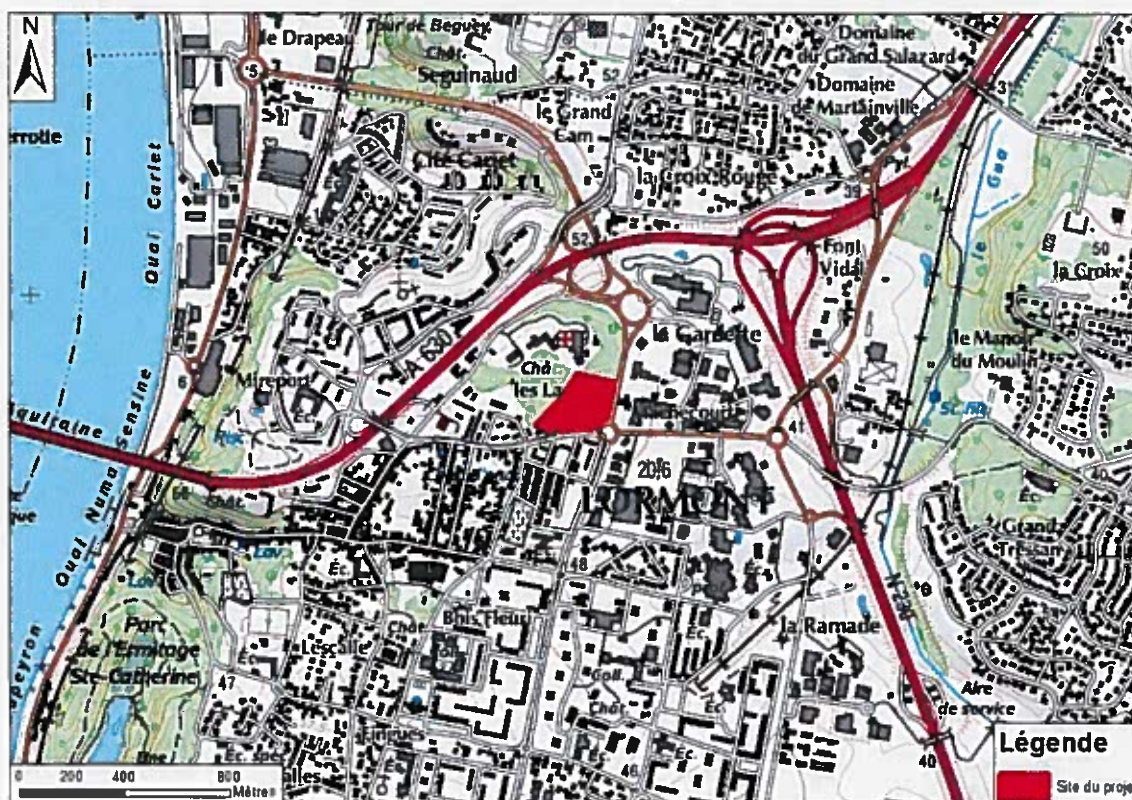


Figure 1 : Localisation du site sur fond de carte IGN (Fond cartographique IGN)



### 3. Contexte urbain : densité/typologie

#### a - Le site et ses alentours

Les principales caractéristiques du secteur sont les suivantes :

- Une faible densité
- Un axe Nord-Sud (Avenue de la Résistance) qui marque la limite entre les secteurs d'habitat et les secteurs d'activités
- Un site de projet qui se positionne en entrée de ville et qui a vocation d'amorcer l'urbanisation de centre-ville, de redonner de la densité

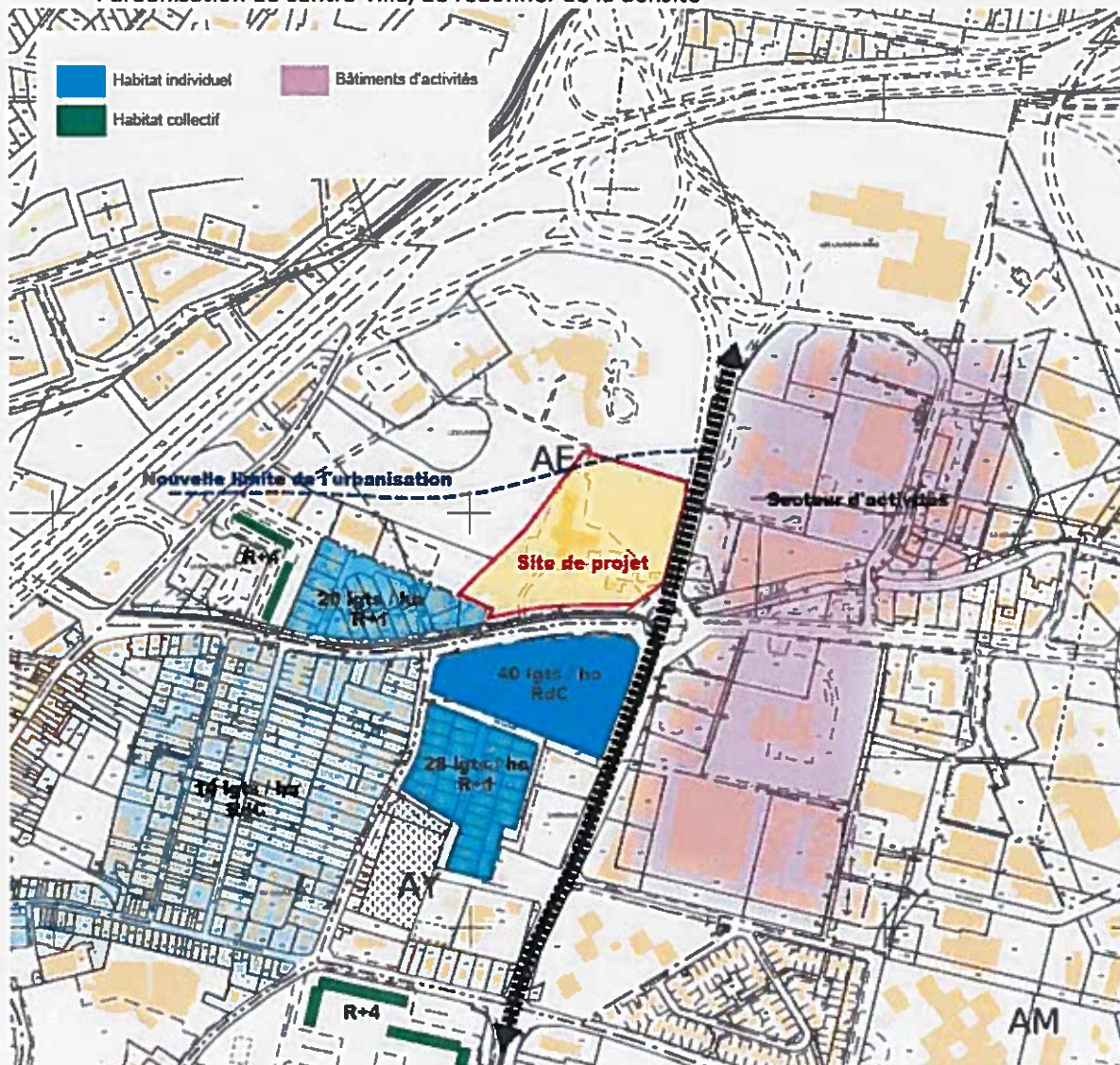


Figure 3 : Localisation des aménagement et logement du secteur proche (Fond cadastre)

#### b - Enjeux :

Il est nécessaire de marquer l'entrée de ville et qui a vocation d'amorcer l'urbanisation de centre-ville, donc de redonner de la densité.

#### 4. Contexte paysager

##### a - Le site et ses alentours

Le positionnement du site d'étude est :

- A l'interface de plusieurs paysages très différents et présentant des valeurs patrimoniales contrastées : paysage arboré (parc de la résidence des Lauriers au Nord), paysage urbain de grands ensembles, paysage urbain de zones d'activité, paysage d'habitat individuel champêtre
- En bordure d'un espace paysager protégé (entouré d'EBC) qu'il faudra mettre en valeur,
- En confrontation directe avec une zone à forts enjeux.

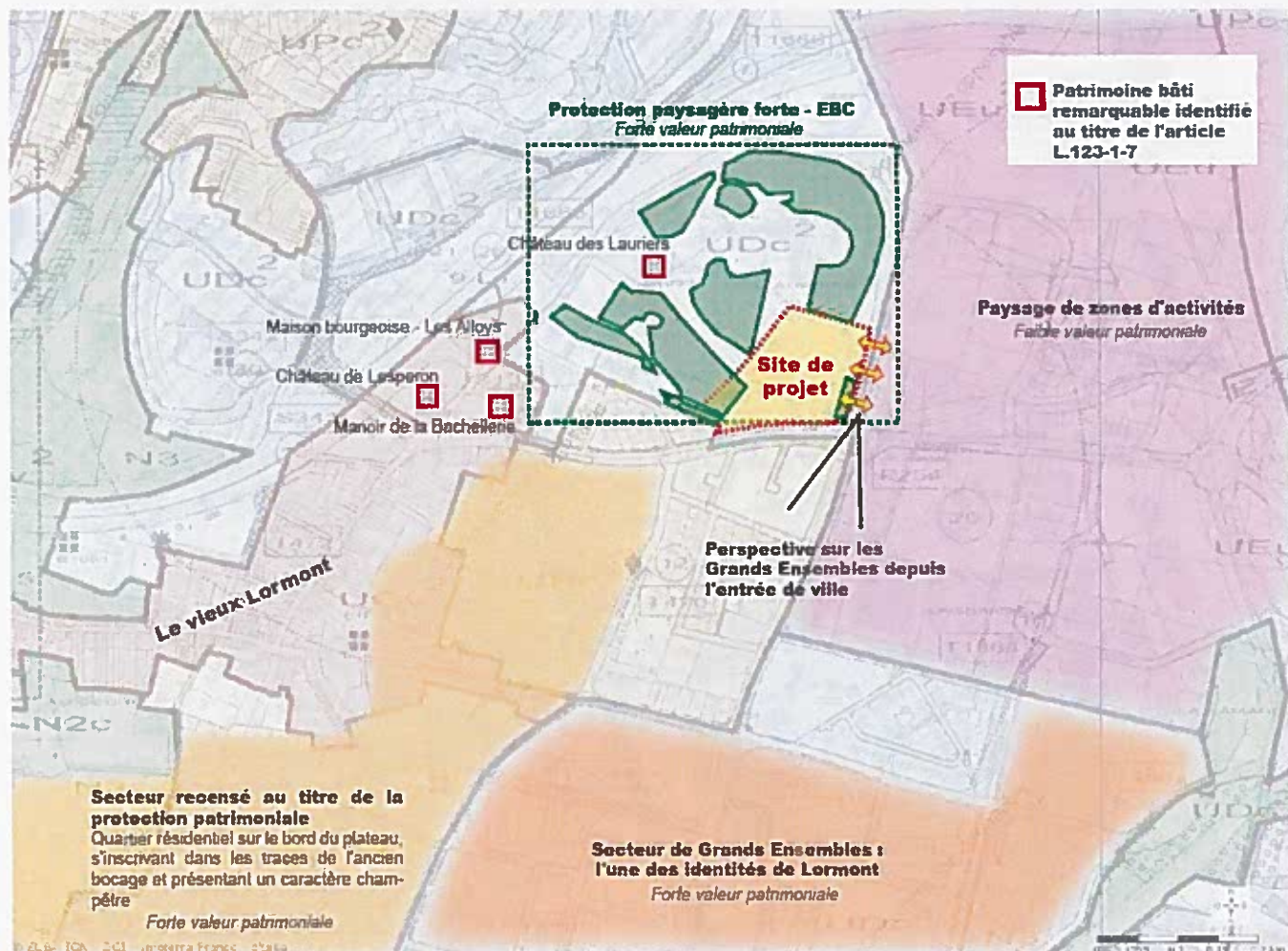


Figure 4 : Localisation des enjeux paysagers (Fond PLU )

##### b - Enjeux

Le traitement des limites du site devra intégrer la confrontation avec les axes majeurs et le parc arboré existant au Nord. Le projet visera à créer une transition entre le paysage urbain et le paysage arboré.

## 5. Réseau viaire et accès

L'accès principal à la propriété s'effectue depuis l'avenue de la Résistance au Sud, qui se connecte à l'échangeur n°2 de la rocade bordelaise. Il existe un autre accès très peu utilisé au Sud-Est de la propriété, accessible au niveau du rond-point des Evadés de France. La rue André Dupin à double sens borde le terrain à l'Est.

L'accès rapide à la rocade (axe majeur de la Métropole) donne une position stratégique au projet.

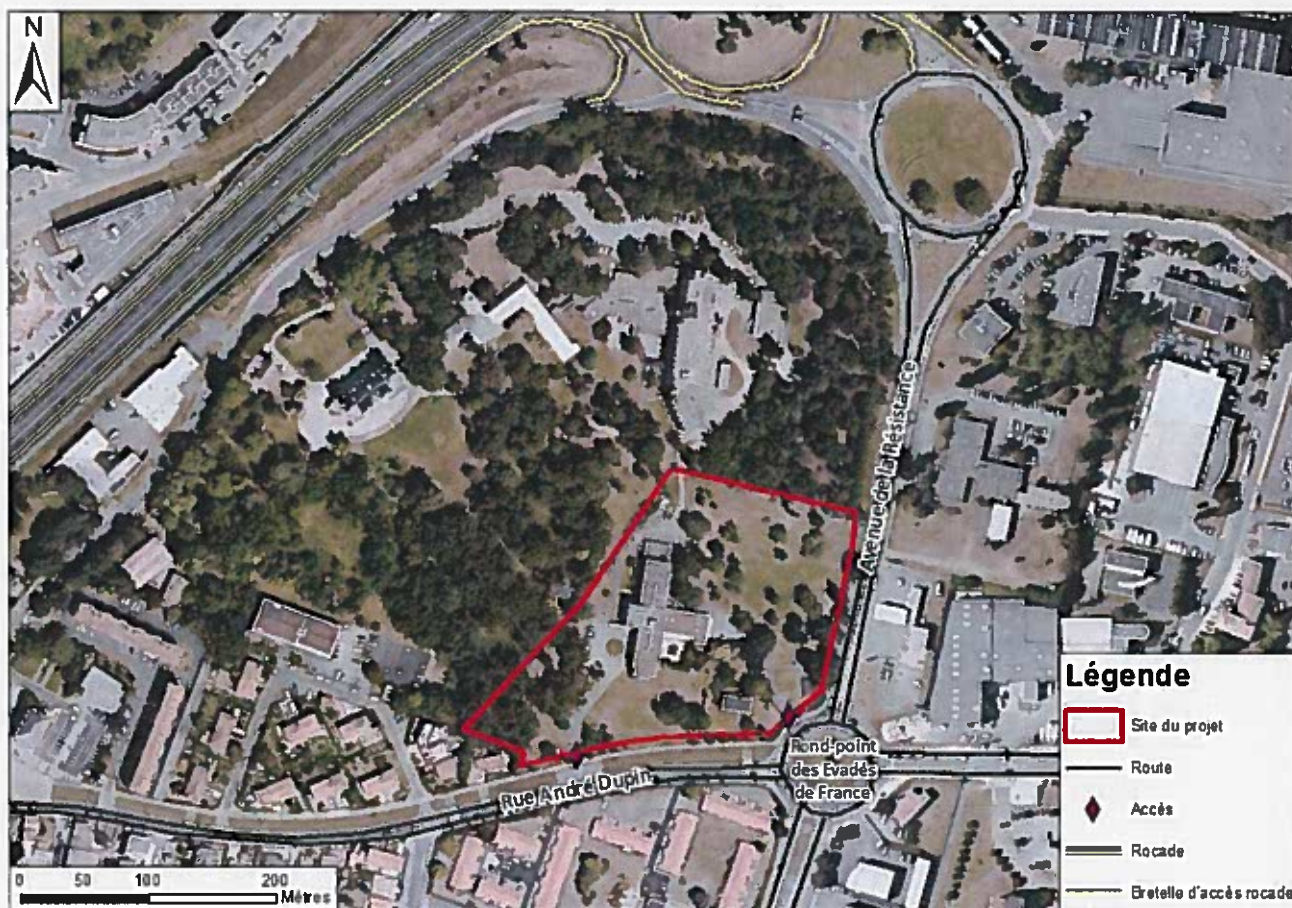
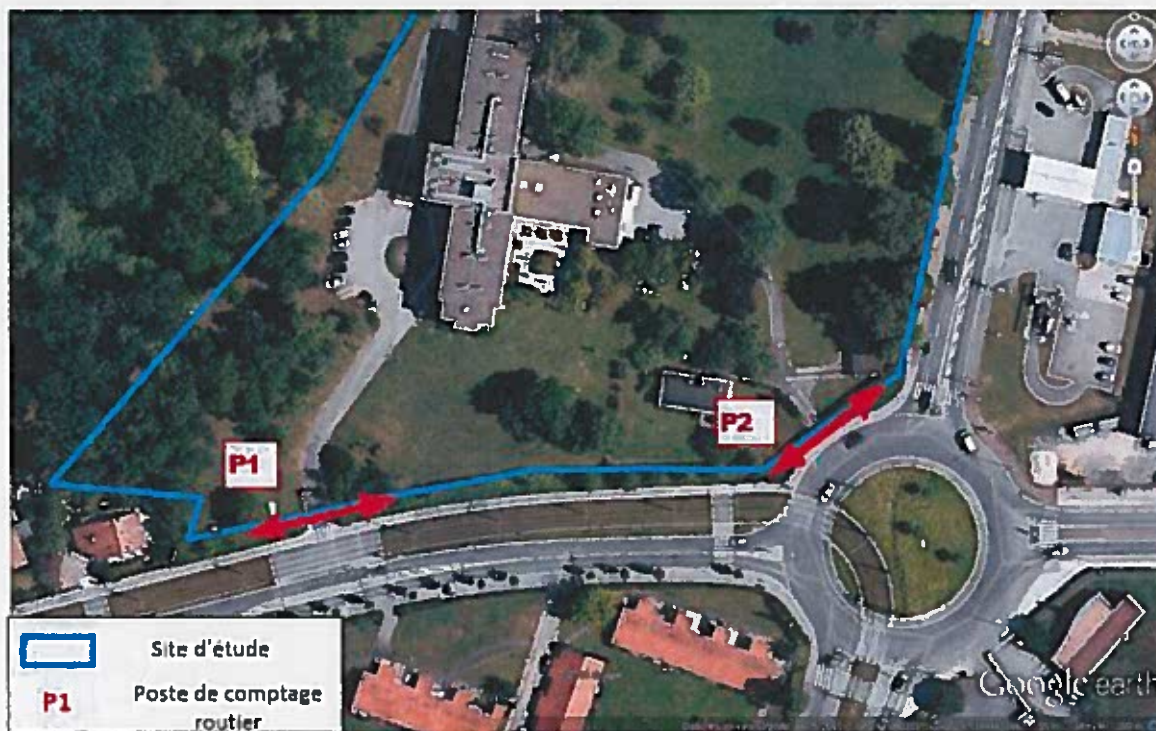


Figure 5 : Réseau viaire à proximité du site et accès (Source : BD Ortho)

**a - Données de trafic**

**i. Trafic actuel**

La société API a réalisée en Août et Septembre 2015, pour le compte du Groupe PICHET, un comptage automatique de véhicules sur deux postes correspondants aux deux accès à la maison de retraite "Les Côteaux" occupant actuellement le site d'étude. A noter que le comptage s'est effectué à double sens.



**Figure 6 : Localisation des postes de comptage automatique par rapport au site d'étude**

En conclusion, 50 véhicules en moyenne (pouvant aller jusqu' 77 véhicules / jour) sont passés quotidiennement sur le poste 1 de comptage, situé à l'entrée principale de la maison de retraite "Les Côteaux", en Août et Septembre 2015. Le poste 2, a comptabilisé au total 25 véhicules sur les 9 semaines de comptage. Cet accès est très peu utilisé, probablement seulement pour accéder au bâtiment présent au Sud-Est.

Le comptage fait apparaitre que l'accès Sud (qui sera conservé en « sortie » de la phase 2 dans le cadre du projet) compte jusqu'à 77 véhicules / jour.

### **b - Les transports en commun**

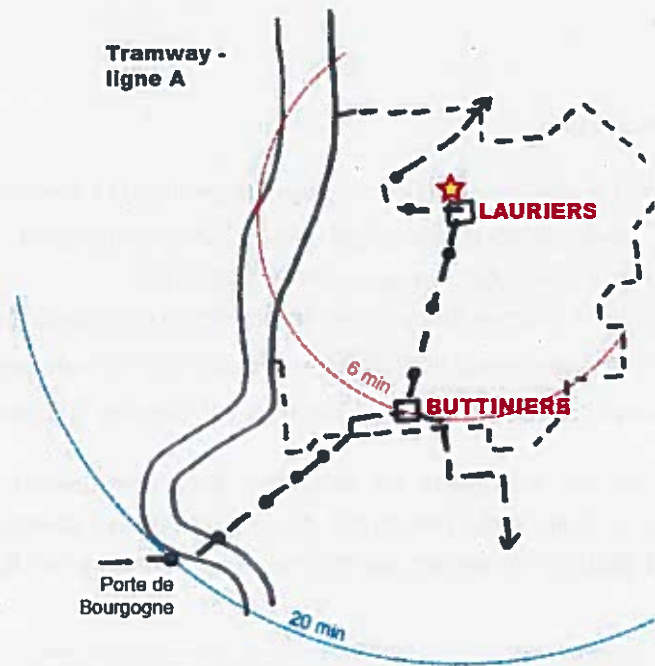
A ce jour, le secteur du site du projet est très bien desservi par l'ensemble du réseau TBM :

- **Le Tramway** : Desservi par la ligne A, on note la présence de l'arrêt « Les Lauriers » à 50 m au Sud et l'arrêt « Mairie de Lormont » à 300 m à l'Ouest.
- **Les lignes de bus** : Les lignes de bus 32 et 40 circulent à proximité du site du projet.
- **Station de V<sup>3</sup>** : Une station est implantée à 50 m au Sud du site du projet.
- **Parc relais** : Le parc relais « Lauriers » est implanté à 50 m au Sud du site du projet.

L'ensemble de ces transports en communs sont directement accessible depuis la propriété. La proximité de l'ensemble de ces réseaux et services permettra à futurs habitants de délaissier la voiture au profit de l'ensemble de ces transports directement accessibles.



Figure 7 : Réseau TBM actuel (Source : infotbm, Réalisation : CERAG)



Un site :

- placé **sur la ligne A** du tramway, connectant le Haut Lormont à Bordeaux
- à proximité de l'**arrêt multimodal Les Lauriers** : connexion bus + VCub + Parking Relais
- à 6min du pôle multimodal de la Buttiniers
- à 20min de Bordeaux (Porte de Bourgogne)



### c - Ambiance acoustique

Un plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) a été approuvé le 23 mai 2012 par délibération du conseil municipal de Lormont.

Le site d'étude n'est pas concerné par une zone à enjeux sonores.

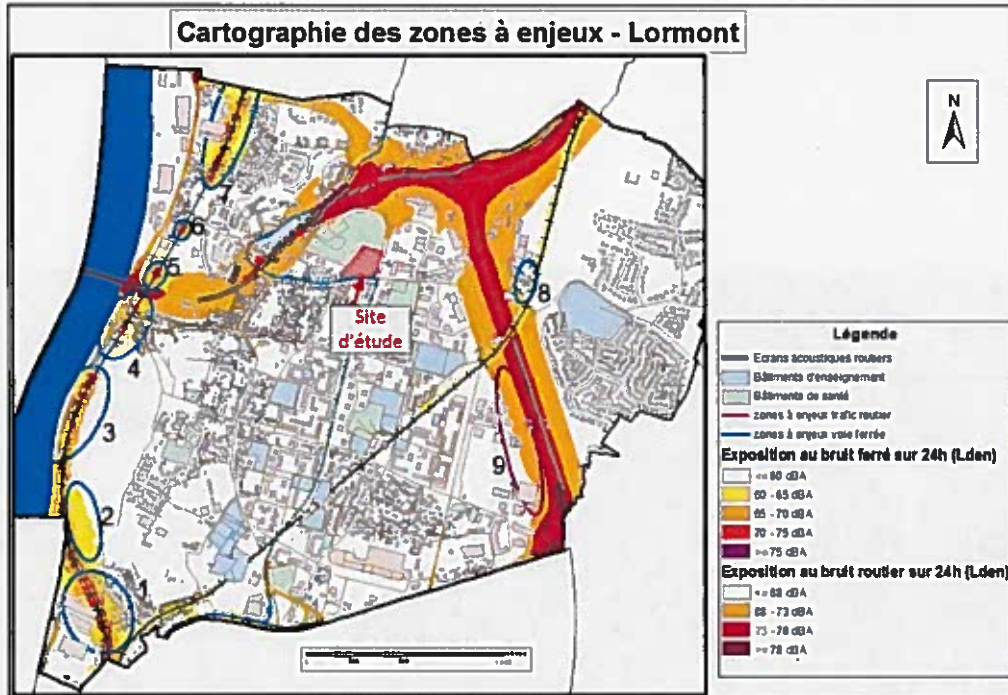


Figure 8 : Cartographie des zones à enjeux sonores pour la commune de Lormont

## 6. Contexte urbain

Le projet vient s'insérer dans un environnement urbain hétérogène, divisé en deux grandes catégories de typologie.

- A l'Est, l'urbanisation est dominée par une zone industrielle,
- A l'Ouest et au Sud, l'habitat domine, de type pavillonnaire ou collectif aux densités variées.

La propriété située au Sud est un ensemble résidentiel intergénérationnel. Le projet consistera à réaliser des logements (comprenant des accessions à coût maîtrisé), des logements en accession dédiés à un public sénior et des locaux dédiés aux activités médicales et paramédicales qui sont projetés.

Cet ensemble projeté visera donc à confirmer le statut intergénérationnel et de mixité sociale du secteur.

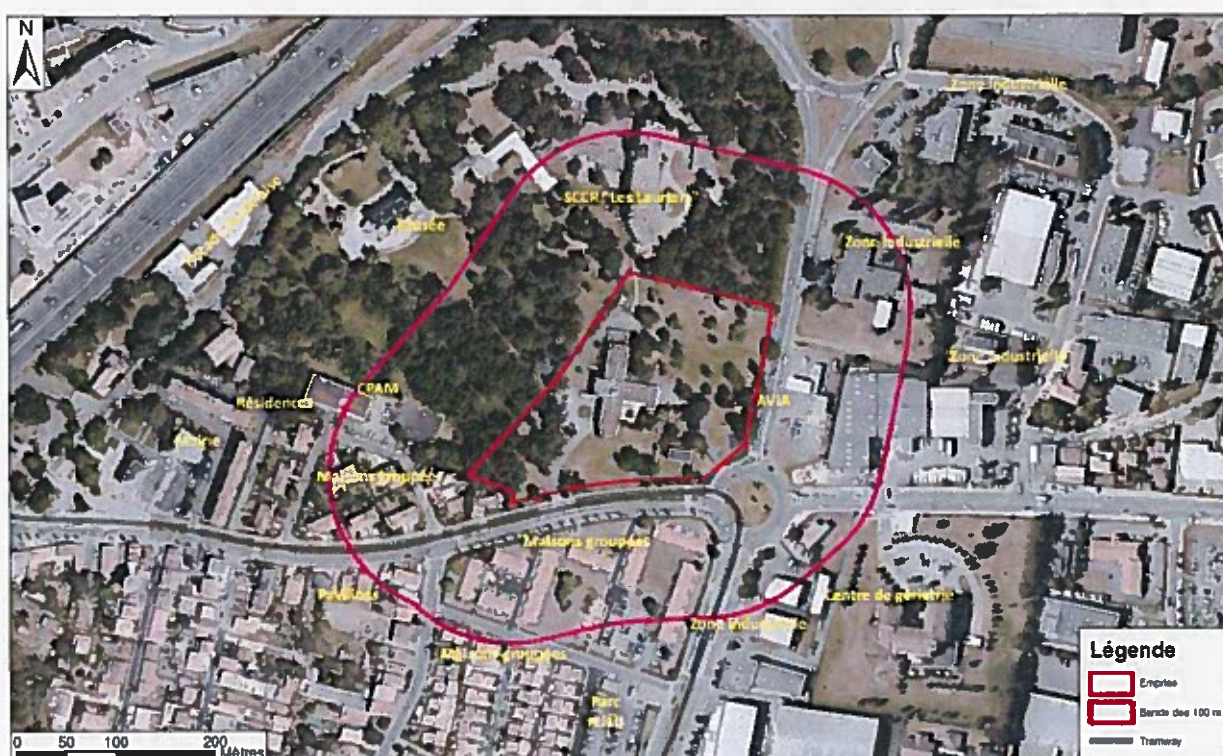


Figure 9 : Plan des abords du site du projet (Source : BD Carthage, Réalisation : CERAG)

## 7. Mesures d'inventaire et de protection

La zone d'étude, objet du projet, n'est située dans l'emprise d'aucune zone d'inventaire ou de protection réglementaire.

Type de zone	Dénomination	Zonage intéressant le projet
ZNIEFF 1	Coteaux de Lormont - 720008231	NON - distance de séparation de 1 km
ZNIEFF 2	Coteaux de Lormont, Cenon et Floirac 720020119	NON - distance de séparation de 1,10 km
Natura 2000 Directive Habitat	La Garonne - FR7200700	NON - distance de séparation de 1,10 km

### d - ZNIEFF 1



Source : DREAL Aquitaine

### a - Cartographies des zones humides (SIE AG, SAGE)

La zone d'étude se situe en dehors des zones humides élémentaires cartographiées sur le bassin Adour-Garonne et des zones humides référencées au SAGE Estuaire et milieux associés.

**b - ZNIEFF 2**



Source : DREAL Aquitaine

**c - Natura 2000 – Directive Habitat**



Source : DREAL Aquitaine

## 8. Le Parc de la propriété

Des investigations sur site ont été effectuées le 16 février 2017 afin de déterminer les principales formations végétales identifiées sur la parcelle. Le site est occupé par un EHPAD, ses annexes et son parc. Les zones arborées correspondant aux EBC qui seront conservés et valorisés dans le cadre du projet.

Le site du projet est implanté au sein d'un site hospitalier, il est bordé sur ses façades Nord et Ouest par des Espaces Boisés Classés (EBC), à l'Est par l'avenue de la Résistance et au Sud par la ligne de tramway et la rue André Dupin.



Figure 10 : Carte de végétation sommaire - Examen du 16 février 2017

(SARL CERAG)

### *a - EHPAD, ses annexes et son parc arboré (CB. 85.3)*

Le terrain est actuellement occupé par une maison de retraite. Le bâtiment d'accueil se situe en partie centrale du terrain. En partie Sud-Est, on note la présence d'un bâtiment en rez-de-chaussée avec terrasse associé à un garage et délimité par des clôtures.

Ces bâtiments sont implantés au sein d'un parc arboré et bien entretenu.

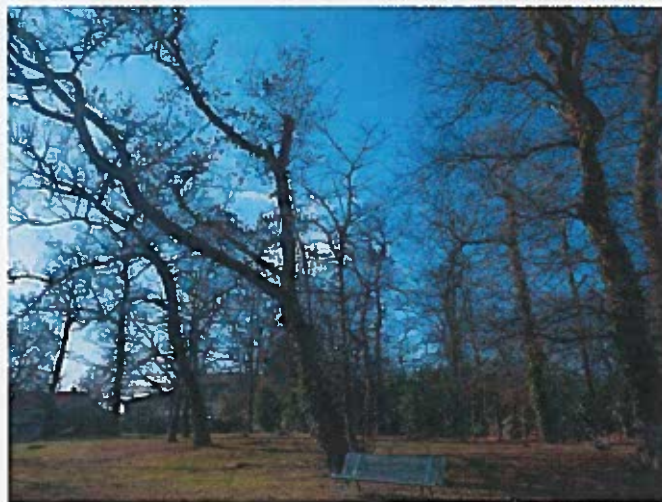
La propriété est concernée en deux secteurs par un Espace Boisé Classé (EBC), occupé principalement par des chênes pédonculés.



**Figure 11 : Photographies de l'EHPAD et de ses annexes (© SARL CERAG - 16/02/2017)**



**Figure 12 : Photographies des EBC du parc**



**Figure 13 : Photographie de l'EBC présent au Sud-Ouest (© SARL CERAG - 16/02/2017)**

## II. Présentation du projet

### 1. Description du programme

Il est projeté la réalisation de 4 bâtiments collectifs répartis de part et d'autre d'un parc central. Ces bâtiments sont réalisés en deux phases :

- **Phase 1 :**

Deux ensembles de bâtiments de niveaux R+4 + Attique en partie Nord, destinés à accueillir 150 logements collectifs en accession et accession abordable. Une partie du RDC est destinée à l'implantation d'un pôle paramédical (activités de services médicaux et paramédicaux. Le stationnement sera aménagé en surface ainsi qu'en sous-sol.

- **Phase 2 :**

Deux ensembles de bâtiments de niveaux R+3 + Attique (bâtiment C) et R+4 + Attique (bâtiment D) en partie Sud, destinés à accueillir 70 logements collectifs en accession et 80 logements en locatif dédiés à un public sénior. Le stationnement sera aménagé en surface ainsi qu'en sous-sol.

L'accès viaire présent au Sud-Est au niveau du rond-point des Evadés de France sera supprimé en raison de sa dangerosité et sera remplacé par un accès piéton. Un nouvel accès viaire (entrée/sortie) sera réalisé en façade Ouest du site du projet, et la sortie Sud sera conservée.

Au total, c'est environ 300 logements et 1 500 m<sup>2</sup> de surface dédiée aux activités médicales et paramédicales qui sont projetés.

Le parc central assure la liaison entre les deux ensembles de bâtiments, et la liaison avec le parc arboré situé au Nord de l'opération projetée.

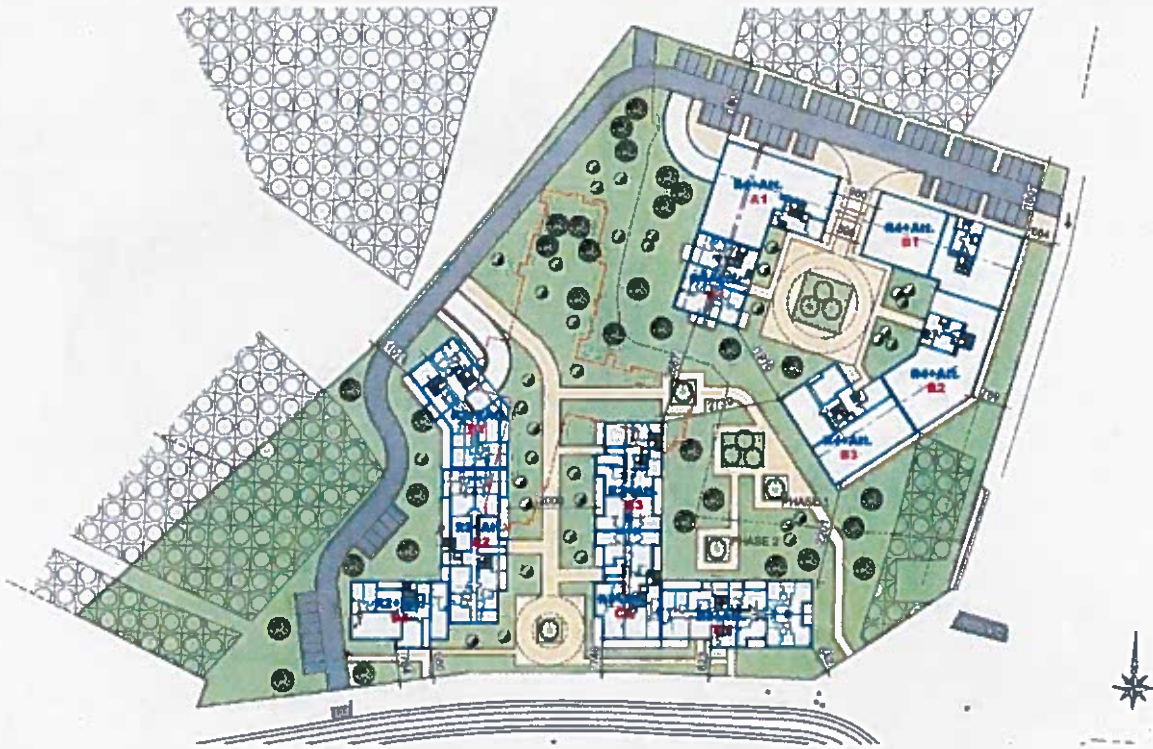


Figure 14 : Plan de masse du projet immobilier

## 2. La circulation à venir

### a - Le réseau viaire interne :

Le site sera desservi en entrée/sortie par l'avenue de la Résistance à l'Est, et une sortie pourra être effectué au droit de l'accès existant donnant sur la Rue André Dupin. Le tracé viaire interne sera donc à double sens, puis en sens unique via l'aménagement d'un giratoire interne à l'opération.

#### - Voie principale : depuis l'Avenue de la Résistance :

L'accès au projet se fera depuis l'Avenue de la résistance au Nord-Est du site. Cette entrée unique permettra de sécuriser l'accès par l'évitement de la traversée de la Rue Dupin au Sud. Il sera interdit d'accéder au site par un « tourne-à-gauche » depuis l'Avenue de la résistance. Cet accès permettra la desserte des quatre bâtiments projetés et de l'établissement « Les Lauriers » au Nord du projet.

La sortie principale du site se fera également depuis l'Avenue de la Résistance, via un « tourne-à-droite ». Il sera interdit de sortir sur la gauche depuis le site.

#### Voie secondaire :

Le revêtement de cette voie partagée sera traité différemment afin de marqué le caractère mixte de cette voie secondaire. Cette voie permettra l'accès exclusif aux bâtiments C et D, et la sortie des habitants de ces deux bâtiments. La limitation des sorties vers le secteur Sud permettra de limiter les traversées de la voie de tramway, et elle sera accompagnée d'un feu indiquant le « Stop ». Cette voie légère marquera également la transition vers le parc.

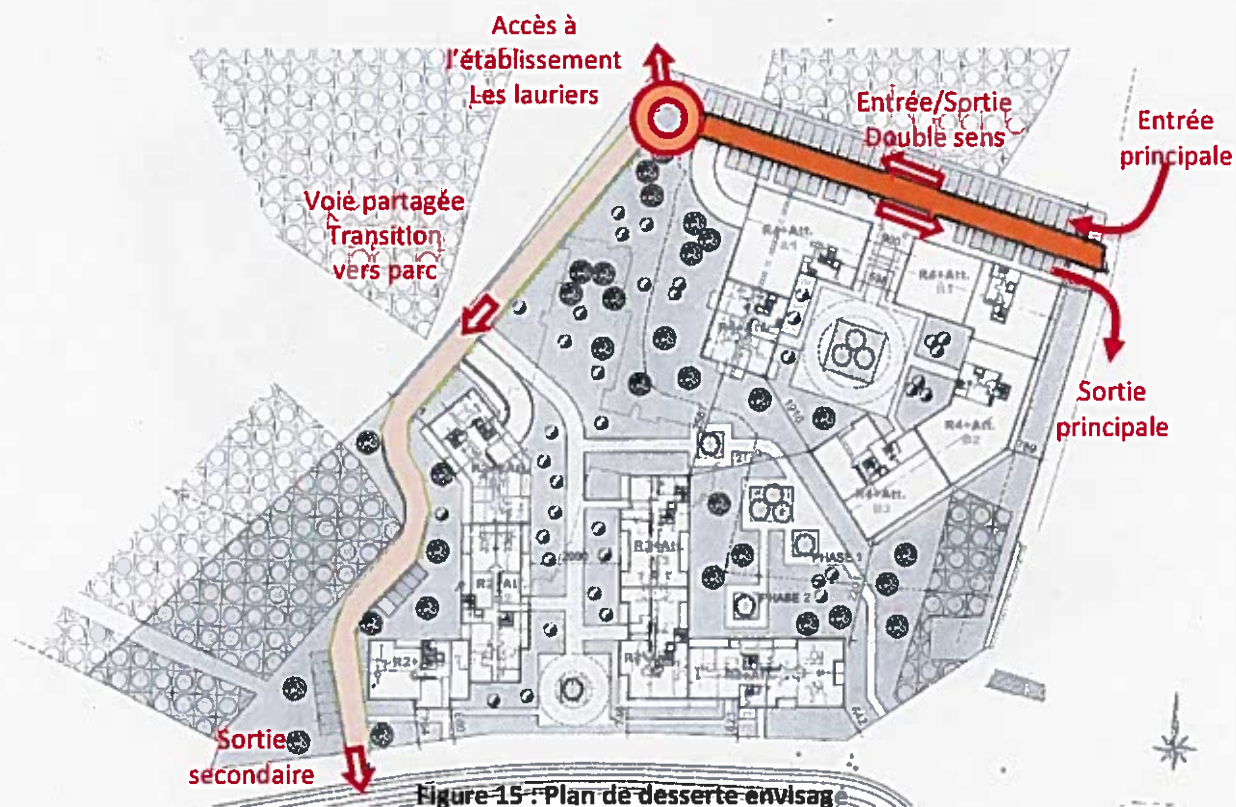


Figure 15 : Plan de desserte envisagé



### **b - La circulation :**

La sortie Sud sera exclusivement réservée aux usagers des bâtiments C et D par contrôle, et aux services publics.

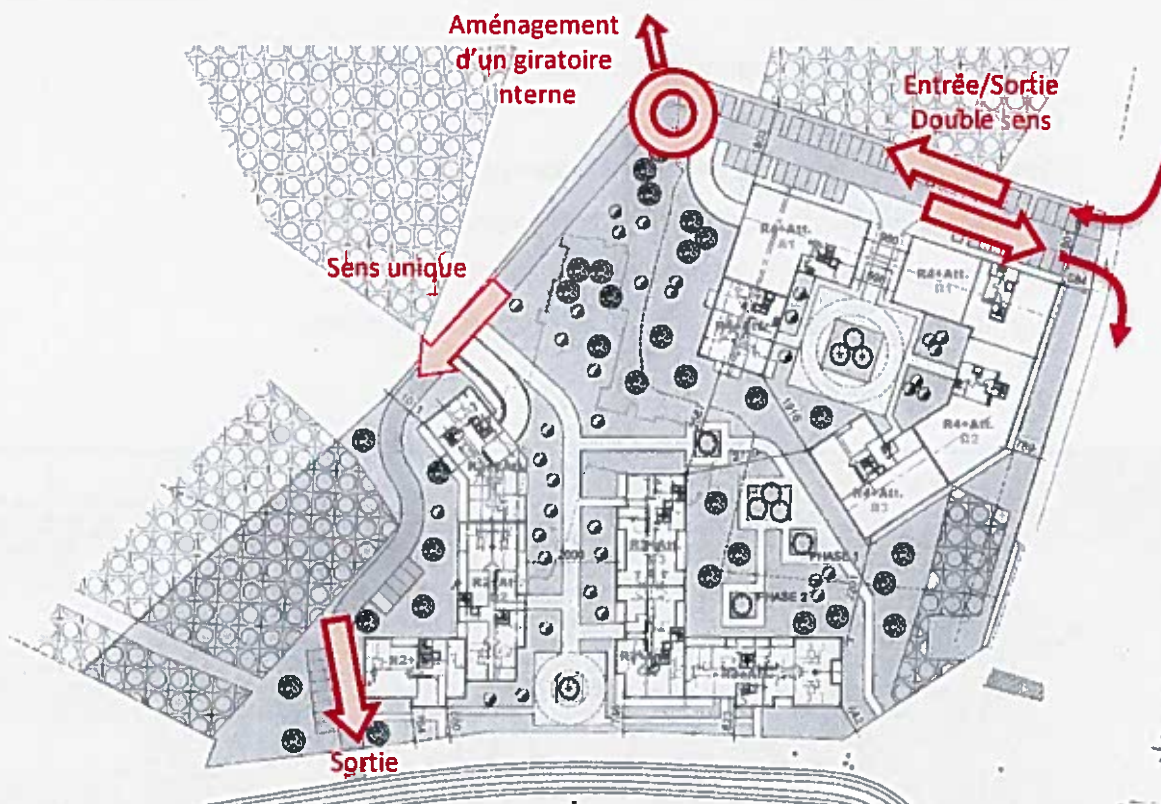


Figure 16 : Plan de circulation envisagé

### **c - Estimation de la circulation à venir :**

La phase 1 consiste à créer environ 150 logements en accession, desservie depuis l'avenue de la Résistance en partie Est. Pour effectuer l'estimation du nombre de véhicules à venir sur la phase 1 du projet, nous avons évalué une moyenne d'environ 1 véhicule par logement soit 150 véhicules pour l'accès Nord-Est.

La phase 2 consiste à créer environ 80 logements en résidence sénior et 70 logements en accession, desservie par l'Avenue de la Résistance, et dont la sortie pourra s'effectuer au niveau de la rue André Dupin en partie Sud. Pour rappel, la sortie Sud sera exclusivement réservée aux usagers des bâtiments C et D par contrôle et aux services publics. Pour effectuer l'estimation du nombre de véhicules à venir sur la phase 2 du projet, nous avons évalué une moyenne d'environ 1 véhicule par logement pour les 70 logements en accession (70 véhicules). Par expérience, dans les résidences séniors, 1/3 des habitants utilisent un véhicule ( $80 \times 0,3 = 24$  véhicules). Soit, au total de 94 véhicules pour la sortie Sud. Le comptage du trafic actuel fait apparaître que la fréquence de cet accès est de 77 véhicules / jour, donc le projet engendrera un impact faible sur le trafic et la circulation.

Ce calcul du nombre de véhicules est une estimation maximale étant donné la présence de plusieurs axes de transports en commun (tramway, bus, cheminements doux).

### 3. Les grands principes d'aménagement

L'aménagement global vise à :

- Maintenir et favoriser les perméabilités visuelles sur le parc et les EBC,
- Créer une entrée de ville,
- Créer des évènements paysagers entre les constructions,
- Créer une liaison physique et visuelle entre le projet, le parc et les EBC,
- Prolonger la séquence urbaine de la Rue André Dupin,
- Ouvrir le jardin intérieur sur la ville pour affirmer l'identité du lieu.

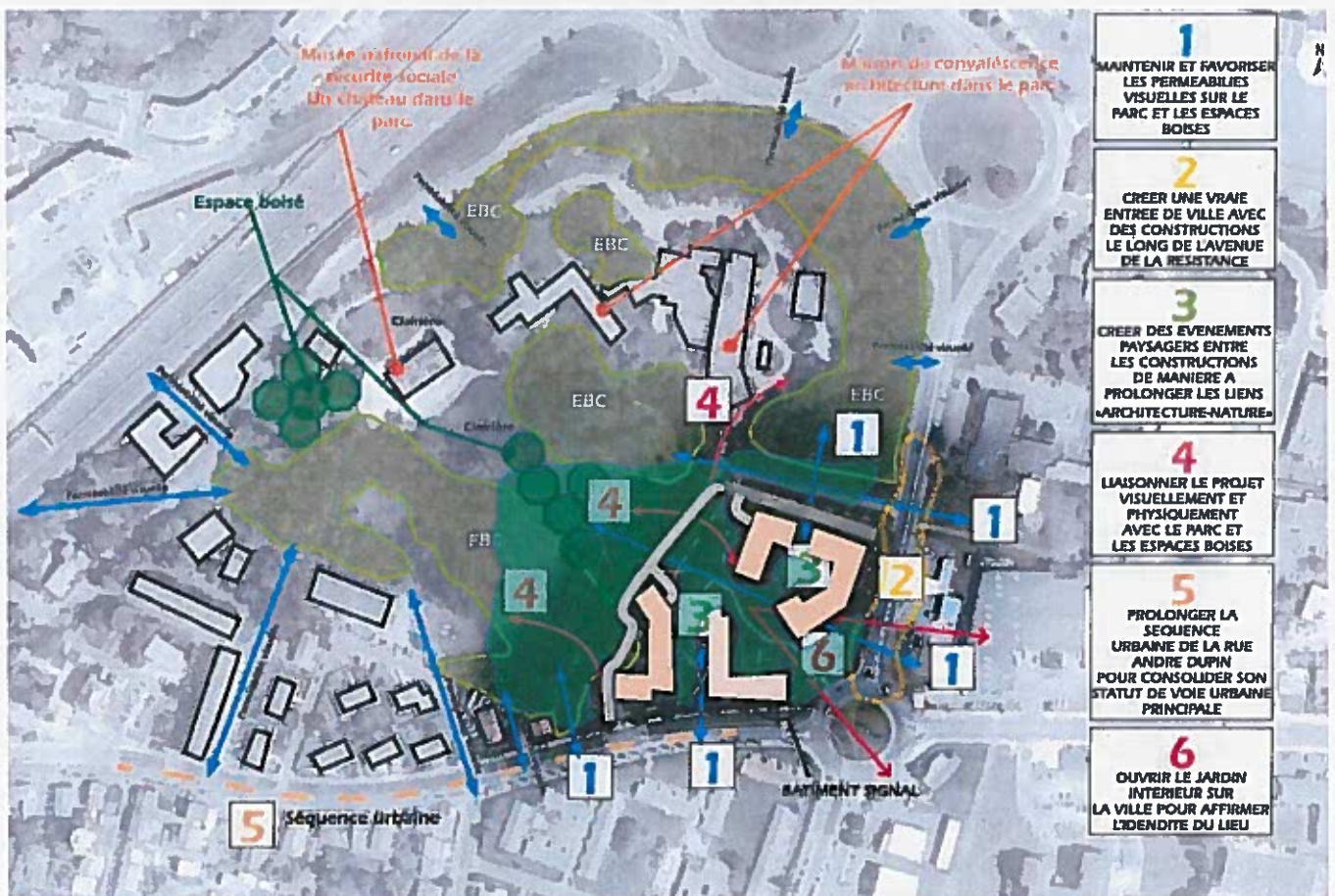


Figure 17 : Les principes d'aménagement du secteur (Source Advento)

#### 4. Aménagements paysagers

La propriété présente deux Espaces Boisés Classés (EBC) : l'un à l'Ouest et l'autre à l'est du site.

Les 4 bâtiments collectifs sont répartis de part et d'autre d'un parc central, connecté :

- au Sud-Est au rond-point des Evadés de France, donc permettant un accès direct au tram,
- au Nord-Ouest au parc arboré (classé en EBC).

Cette trame douce et végétale constitue un corridor vert destiné à être ouvert au public et également à l'ensemble des occupants du futur ensemble résidentiel.

Cet espace vert est connecté aux EBC par l'aménagement de vastes espaces paysagers dans le cadre du projet.

Les bâtiments seront tous ouverts sur un espace vert, que ce soit le parc central, les EBC ou les jardins privés.

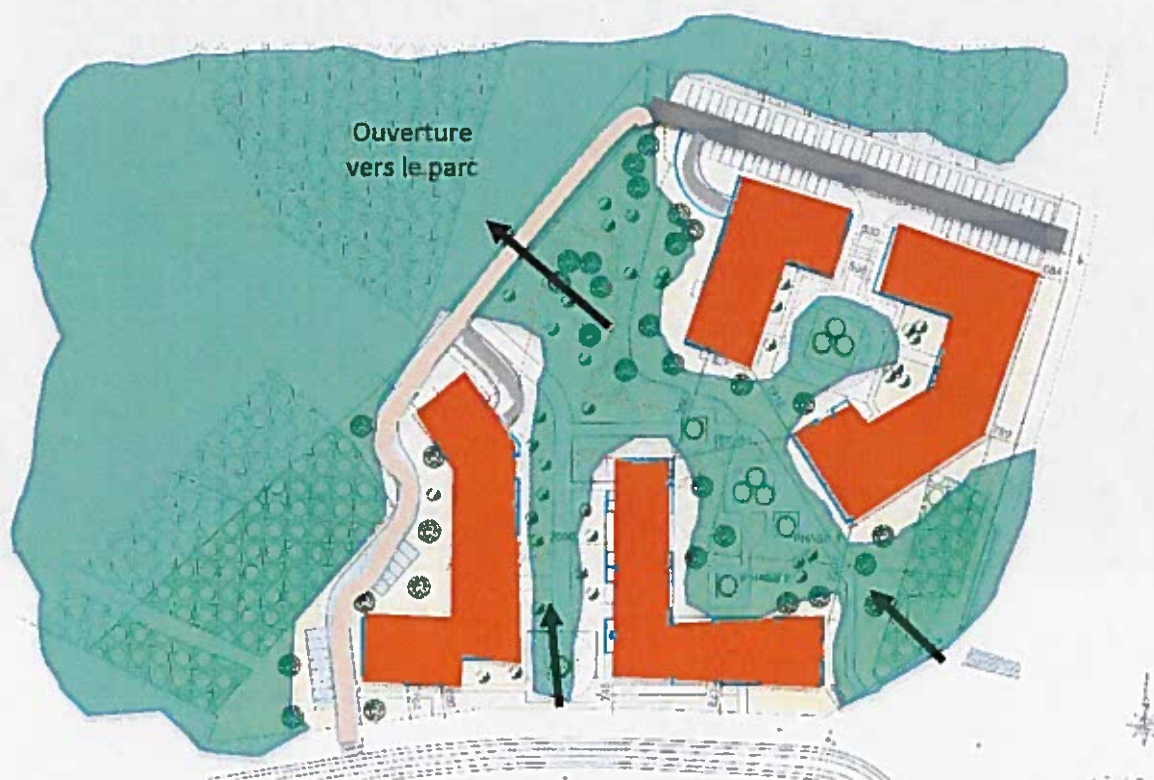


Figure 18 : Insertion paysagère du projet

## 5. Insertion paysagère et architecturale du projet à l'échelle du secteur

L'implantation des bâtiments et leur gabarit seront en cohérence avec la trame générale des grands ensembles urbains du secteur.

Le projet permettra de créer une ouverture vers le parc boisé situé au Nord, et les espaces boisés créeront des percées visuelles sur le parc boisé Nord.



Figure 19 : Insertion du plan de masse à l'échelle du secteur