

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

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

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

Cadre réservé à l'autorité environnementale		
Date de réception :	Dossier complet le :	N° d'enregistrement :
30/03/2017	30/03/2017	2017_4670

1. Intitulé du projet

Tivoli - Îlot B

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

VINCI IMMOBILIER RESIDENTIEL

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

JACQUES DE PASSEMAR

RCS / SIRET

4 3 5 | 1 6 6 | 2 8 5 | 0 0 0 4 7

Forme juridique

SNC

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

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

N° de catégorie et sous catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie <i>(Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))</i>
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement, y compris ceux donnant lieu à un permis d'aménager, un permis de construire, ou à une procédure de zone d'aménagement concerté.	Le projet prévoit la construction de 140 logements pour une surface de plancher de 10 866 m ² sur un terrain d'assiette de 8 489 m ² . Il est donc soumis à la procédure de demande d'examen au cas par cas du fait d'une surface de plancher comprise entre 10 000 et 40 000 m ² sur un terrain d'assiette d'une superficie inférieure à 10 hectares.

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 démolition partielle des bâtiments existants, l'aménagement d'une voie circulaire et en la construction d'un ensemble immobilier de :

- 140 logements ainsi que de commerces et bureaux, soit :
 - 46 logements sociaux dans le neuf (3 163 m² de SDP) ;
 - 69 logements libres dans le neuf (4 095 m² de SDP) ;
 - 25 logements libres dans la réhabilitation (2 713 m² SDP) ;
 - des commerces situés en rez-de-chaussée et des bureaux situés en R+1 d'une partie du bâtiment « Le Vaisseau » (894 m² SDP).
- Il est également prévu la construction d'un parking enterré de 174 places sur 2 niveaux de sous-sols dans l'emprise des bâtiments :
- 113 places au niveau R-1 ;
 - 61 places au niveau R-2.

4.2 Objectifs du projet

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 Local de l'Habitat (PLH) 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.

Ainsi, sur la commune de Bordeaux, les besoins en logements sont évalués à 1 800 logements par an dont 576 logements locatifs conventionnés.

Proposant une offre de logements diversifiée, le projet d'aménagement porté par Vinci Immobilier s'inscrit dans les objectifs de la politique urbaine de la métropole bordelaise, fixés dans le PLH du Plan Local d'Urbanisme (PLU) anciennement en vigueur, mais également dans le Programme d'Orientations et d'Actions de l'Habitat du nouveau PLU 3.1.

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 de certains bâtiments du site ;
- la mise en oeuvre du parking enterré et des fondations des constructions ;
- la construction et la restructuration des différents bâtiments ;
- la mise en place des voiries ;
- la création des espaces verts.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

La taille moyenne des ménages est de 1,8 personnes à Bordeaux en 2012 d'après l'INSEE. Sur cette base et en considérant la construction de 140 logements, environ 250 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, production de déchets, d'eaux usées, consommation d'eau potable, etc.

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).

Autorisation éventuelle au titre de la Loi sur l'Eau (rubrique 1.1.2.0) en cas de rabattement de nappe nécessitant de prélever un volume supérieur à 200 000 m3/an.

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Cas par cas au titre de la rubrique n° 39 de l'annexe de l'article R.122-2 du Code de l'Environnement	
Parcelles cadastrales OR 39, 75 et 76	8 489 m ²
140 logements	10 866 m ²
174 places de stationnement dans l'emprise des bâtiments	

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s) d'implantation

65 rue Auguste Poirson
33000 BORDEAUX

Coordonnées géographiques¹ Long. 00° 35' 23" 52 Lat. 44° 51' 24" 06

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

Le projet prévoit la réhabilitation de 2 bâtiments existants qui seront aménagés en logements, avec également des commerces en rez-de-chaussée et des bureaux en R+1 d'une partie du bâtiment à réhabiliter "Le Vaisseau". Un plan de localisation des démolitions et des réhabilitation est joint en annexe.

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 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"/>	La ZNIEFF la plus proche (ZNIEFF de type II - Réseau hydrographique de la Jalle, du camp de Souge à la Garonne, et marais de Bruges) est localisée à environ 2,5 kilomètres au nord du site d'étude.
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La commune de Bordeaux n'est pas en zone de montagne.
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Aucune zone couverte par un arrêté de protection de biotope n'est identifiée à moins de 10 kilomètres du site d'aménagement.
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La commune de Bordeaux n'est pas soumise à 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 régionale ou nationale, une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional.
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le nouveau Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) de la Gironde a été approuvé le 17/11/2015. Il porte sur les voies routières supportant un trafic annuel > 3 millions de véhicules et ferroviaires dont le trafic annuel est > 30 000 passages soit : RN10, 89, 230, 250 et 524 - A10, 62, 89, 63, 630, 631 et 660 et réseau ferroviaire entre la gare Bordeaux-Saint-Jean et la limite du département de la Dordogne et entre Bordeaux et la bifurcation avec la ligne Lamothe-Arcachon.
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 recoupé par les périmètres de protection de 2 monuments historiques : l'Hôtel Labottière et son jardin (à environ 250 mètres au sud) et la Villa Jeanne (à environ 400 mètres à l'ouest). Il est également localisé dans l'emprise du bien inscrit à l'UNESCO "Port de la Lune".

Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site d'étude n'est concerné par la présence d'aucune zone humide identifiée par les données publiques (zones humides de type RAMSAR, zones humides élémentaires et zones humides cartographiées dans le cadre du SAGE "Estuaire de la Gironde et milieux associés"). Le site est entièrement imperméabilisé.
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 d'Inondation (PPRI) approuvé le 7 juillet 2005 et en révision depuis le 2 mars 2012. Le site d'étude se trouve en dehors des zonages fixés dans le PPRI de 2005. Les cartes d'aléas de novembre 2015 préfigurant le futur PPRI mettent également en évidence l'absence de risque d'inondation au droit du site d'étude.
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Un premier diagnostic environnemental du milieu souterrain a été réalisé par BURGEAP en juin 2016 au droit du site étudié. L'étude historique a mis en évidence une succession d'activités potentiellement polluantes et le diagnostic a montré des impacts en métaux et des traces de PCB sur certains secteurs du site. Un second diagnostic visant à caractériser les terres qui seront excavées sera réalisé au cours du premier trimestre 2017. Un site BASIAS et une ancienne ICPE soumise à déclaration ont été recensés au droit des parcelles étudiées.
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 se situant au niveau 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 captage AEP le plus proche est localisé à plus de 1 kilomètre au nord du site d'étude (Le Bouscat - Barbusse). Profond de 295 mètres, il capte la nappe bien protégée de l'Eocène moyen.
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site inscrit le plus proche (coteaux boisés de Floirac) est localisé à près de 5 kilomètres à l'est du site d'étude.
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"/>	Le site d'étude est localisé à environ 1,7 kilomètre à l'ouest du site Natura 2000 "La Garonne" qui correspond à une zone spéciale de conservation (ZSC).
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site classé le plus proche (domaine de Camparian) est localisé à plus de 5 kilomètres à l'est du site d'étude.

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
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet prévoit la construction de 2 niveaux de parking enterrés dont le radier se situera à une profondeur de l'ordre de 6-7 mètres par rapport au terrain naturel. L'étude NPHE réalisée par BURGEAP en juin 2016 a mis en évidence un niveau des plus hautes eaux souterraines à 5,80 mètres de profondeur par rapport au terrain naturel. Aussi, la nappe est susceptible d'être recoupée lors des travaux de terrassements et un rabattement provisoire au cours du chantier sera à prévoir. Une étude est en cours visant à déterminer le débit de rabattement.
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les niveaux enterrés sont susceptibles 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 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 des niveaux enterrés, 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 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 (1,7 kilomètre) et de l'absence de cours d'eau permettant une connexion entre le site étudié et la Garonne, aucun impact n'est attendu sur les habitats et espèces inscrits au formulaire standard de données du site.

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Compte tenu des distances mises en jeu et de l'absence de cours d'eau permettant une connexion avec le site d'étude, aucune incidence n'est attendue sur les zones à sensibilité particulière (ZNIEFF, zones humides, etc.). L'apport de nouveaux habitants se traduira par une augmentation du bruit par rapport à l'état actuel. Le projet n'impactera pas les ouvrages AEP. La gestion des terres excavées potentiellement non inertes et des zonages de protection du patrimoine (UNESCO, monuments historiques) est à prendre en compte dans la conception du projet (gestions des déchets et paysage).
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet étant localisé sur un site entièrement construit, il n'engendrera 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"/>	La commune de Bordeaux n'est concernée par aucun Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT). Les PPRT les plus proches se concentrent sur le secteur de la presqu'île d'Ambès et n'impactent pas le site d'étude.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L'aléa de retrait-gonflement des argiles est qualifié de faible au droit du site d'étude. Le risque de remontée de la nappe est qualifié de très faible à inexistant. Le risque sismique est faible (niveau 2). Le site d'étude n'est pas soumis au risque d'inondation.
	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"/>	De par sa nature (logements), le projet n'est pas susceptible d'engendrer des risques sanitaires. Les sols sont ponctuellement impactés par des métaux et des traces d'hydrocarbures. Néanmoins, le projet prévoit d'une part l'excavation des sols pour la création des parkings souterrains et, d'autre part, le recouvrement des sols qui resteront en place. De ce fait, le projet n'est pas concerné par un risque sanitaire.
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. En se basant sur le nombre de places de stationnement prévue dans le projet, environ 170 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 par ailleurs localisées dans un secteur affecté par le bruit routier (boulevard Pierre 1er, catégories 2 et 3, rue de Tivoli, catégorie 3).

	<p>Engendre-t-il des odeurs ?</p> <p>Est-il concerné par des nuisances olfactives ?</p>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<p>De par sa nature, le projet d'aménagement n'engendrera pas d'odeurs particulières.</p> <p>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.</p> <p>Les indices de qualité de l'air relevés sur l'agglomération bordelaise en 2015 ont été bons à très bons 70 % de l'année.</p>
	<p>Engendre-t-il des vibrations ?</p> <p>Est-il concerné par des vibrations ?</p>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<p>Le projet n'engendrera pas de vibrations particulières et n'est pas concerné par ce type de nuisance.</p>
	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<p>Le projet engendrera des émissions lumineuses liées à l'éclairage des logements et des cheminements, et aux phares des véhicules des résidents et visiteurs.</p> <p>Le projet sera également concerné par les émissions lumineuses liées à la circulation automobile sur les axes routiers voisins et aux éclairages publics.</p>
Emissions	<p>Engendre-t-il des rejets dans l'air ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Le projet n'engendrera aucun rejet particulier dans l'air. Les futurs bâtiments respecteront les dernières normes en matière d'économie d'énergie.</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 rejetées au réseau public selon les règles en vigueur sur le territoire de Bordeaux Métropole (rejet calibré à 3 l/s/ha).</p>
	<p>Engendre-t-il des effluents ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le projet engendrera des rejets d'eaux usées vers le réseau d'assainissement public. La station d'épuration prévue pour recevoir les effluents a une capacité de traitement résiduelle suffisante (station Louis Fargue, saturation à 34 % en entrée pour le volume).</p>
	<p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Comme dans tout projet de logements, la vie des résidents engendrera la production de déchets (ordures ménagères).</p> <p>L'entretien des espaces verts générera la production de déchets verts.</p>

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 recoupé par 2 périmètres de protection des monuments historiques et est localisé dans l'emprise du zonage UNESCO du Port de la Lune. Les orientations constructives permettront l'intégration du projet dans son environnement.
	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 tertiaire et industriel à un usage de logements.

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 :

L'administration recense plusieurs projets dans un rayon de 2 kilomètres autour du site d'étude, dont certains sont susceptibles de cumuler leurs impacts avec le projet étudié : création de la ligne D du tramway et de la ligne tram-train du Médoc, aménagement du cours de Verdun et opération Petit Bruges.

Les impacts cumulés potentiels suivants sont recensés :

- extraction, évacuation, réutilisation ou mise en dépôt de matériaux. La demande en matériaux pourra se traduire par l'exploitation de carrières et des déplacements de poids-lourds ;
- émissions de gaz à effets de serre en phase chantier ;
- modification de la perception du paysage depuis et vers le site d'aménagement ;
- chantiers liés à la mise en place des réseaux divers (coupures, terrassements, modifications de circulation) ;
- cumul des déchets de chantier et des déchets des résidents en phase d'exploitation.

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 :

- le bruit : cette problématique est traitée par une isolation acoustique adéquate des bâtiments concernés par le secteur bruyant ;
- pollution des sols : la mise en œuvre de mesures de gestion simples (confinement par recouvrement, évacuation hors site) fera que le site ne présentera pas d'incompatibilité sanitaire avec le projet ;
- arrivée de population : la concrétisation du projet se traduira par l'arrivée d'environ 250 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. 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 ;
- patrimoine et cadre de vie : le site d'étude étant localisé dans un secteur particulier (périmètres de protection des monuments historiques, zonage UNESCO), l'insertion du projet dans son environnement sera particulièrement travaillée et respectera les réglementations et préconisations en vigueur, notamment celles du Club UNESCO.

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, tels que rappelés ci-dessus, le projet devrait 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° 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 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

Rapport RICESO00432-01 apportant des compléments d'informations aux différents thèmes abordés dans le présent formulaire.

9. Engagement et signature

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



Fait à

BORDEAUX

VINCI IMMOBILIER RESIDENTIEL

SNC au capital de 1.500 €
435 166 285 RCS Nanterre

Direction Territoriale Aquitaine

54 Cours du Chapeau Rouge - 33000 Bordeaux
Tél. 33 (0)5 57 14 43 10 - Fax : 33 (0)5 57 14 43 19

Signature

Insérez votre signature en cliquant sur le cadre ci-dessus



VINCI IMMOBILIER

Rue Auguste Poirson à Bordeaux (33)

Dossier de demande d'examen au cas par cas

Rapport

Réf : CICESO170038 / RICESO00432-01

GGR / VBE

30/03/2017



VINCI IMMOBILIER

Rue Auguste Poirson à Bordeaux (33)

Dossier de demande d'examen au cas par cas

Objet de l'indice	Date	Indice	Rédaction		Vérification		Validation	
			Nom	Signature	Nom	Signature	Nom	Signature
Rapport	30/03/2017	01	G. GRELET		V. BERNARDINI		V. BERNARDINI	

Numéro de contrat / de rapport :	Réf : CICESO170038 / RICESO00432-01
Numéro d'affaire :	A41033
Domaine technique :	DR01
Mots clé du thésaurus	DOSSIER RÉGLEMENTAIRE CAS PAR CAS AMÉNAGEMENT IMMOBILIER

Agence Sud-Ouest • 4 Boulevard Jean-Jacques Bosc - Les portes de Bègles – 33130 Begles
Tél : 05.56.49.38.22 • Fax : 05.56.49.89.69 • agence.de.bordeaux@burgeap.fr

SOMMAIRE

1.	Contexte	5
2.	Description du projet.....	6
3.	Occupation des sols.....	7
	3.1 Usages des sols	7
	3.2 Zonages d'urbanisme	7
4.	Enjeux environnementaux	8
	4.1 Ressources	8
	4.2 Milieu naturel, flore et faune.....	10
	4.2.1 ZNIEFF et Natura 2000.....	10
	4.2.2 Zones humides.....	11
	4.3 Risques et nuisances.....	11
	4.3.1 Le bruit.....	11
	4.3.2 Le risque d'inondation	12
	4.3.3 Sismicité, mouvement de terrain et remontée de nappe	12
	4.3.4 Pollution des sols	12
	4.4 Commodités et voisinage.....	14
	4.5 Paysage, architecture et patrimoine	15
5.	Incidences potentielles du projet	15
	5.1 Ressources	15
	5.2 Milieu naturel	16
	5.2.1 La faune et la flore	16
	5.2.2 Natura 2000, ZNIEFF et zones humides	16
	5.3 Risques et nuisances.....	16
	5.3.1 Le risque d'inondation	16
	5.3.2 Risques sanitaires.....	16
	5.4 Commodités et voisinage.....	16
	5.5 Patrimoine et cadre de vie.....	17
6.	Incidences cumulées.....	17
7.	Synthèse.....	18

TABLEAUX

Tableau 1 : Rubrique applicable au projet.....	5
Tableau 2 : Parcelles cadastrales concernées par l'opération (source : cadastre.gouv.fr)	5
Tableau 3 : Caractéristiques des captages dans un rayon de 1 kilomètre autour du site (source : BRGM).....	9

FIGURES

Figure 1 : Extrait des zonages réglementaires du PLU métropolitain 3.1 sur le secteur d'étude (source : Bordeaux Métropole)	8
Figure 2 : Ouvrages exploitant les eaux souterraines dans un rayon de 1 kilomètre (source : Agence de l'eau)	10
Figure 3 : Zonages naturels dans le secteur d'étude (source : DREAL Aquitaine)	11
Figure 4 : Classement sonore des infrastructures de transport terrestre (source : Préfecture de la Gironde)	12
Figure 5 : Localisation des sources potentielles de pollution	13
Figure 6 : Synthèse des investigations de terrain au droit du site	13
Figure 7 : Arrêt transports en commun et aménagements cyclables à proximité du site d'étude (source : Bordeaux Métropole)	14
Figure 8 : Patrimoine à proximité du site d'étude (source : DRAC Aquitaine)	15

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 25 janvier 2017	
Annexe 4. Besoins en logements inscrits au PLH de Bordeaux Métropole	
Annexe 5. Plan des abords du projet	
Annexe 6. Localisation du site étudié par rapport aux zones Natura 2000	
Annexe 7. Plans masses du projet	

1. Contexte

La société Vinci Immobilier (les informations relatives au maître d'ouvrage de ce projet sont disponibles en **annexe 1**) projette la construction d'un ensemble immobilier (140 logements, commerces et bureaux) au n° 65 de la rue Auguste Poirson sur la commune de Bordeaux en Gironde (33).

Cet aménagement projette une surface de plancher de 10 866 m² au sein d'un terrain d'assiette d'une superficie d'environ 8 500 m². Compte tenu des surfaces mises en jeu, 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

Catégorie d'aménagements, d'ouvrages et de travaux	Projet soumis à étude d'impact	Projet soumis à la procédure de cas par cas
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement, y compris ceux donnant lieu à un permis d'aménager, un permis de construire, ou à une procédure de zone d'aménagement concerté.	Travaux, constructions et opérations constitués ou en création qui créent une surface de plancher supérieure ou égale à 40 000 m ² ou dont le terrain d'assiette couvre une superficie supérieure ou égale à 10 hectares.	Travaux, constructions et opérations d'aménagement constitués ou en création qui, soit créent une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000 m ² et inférieure à 40 000 m ² et dont le terrain d'assiette ne couvre pas une superficie supérieure ou égale à 10 hectares, soit couvrent un terrain d'assiette d'une superficie supérieure ou égale à 5 hectares et inférieure à 10 hectares et dont la surface de plancher créée est inférieure à 40 000 m ² .
	Les composantes d'un projet donnant lieu à un permis d'aménager, un permis de construire, ou à une procédure de zone d'aménagement concerté ne sont pas concernées par la présente rubrique si le projet dont elles font partie fait l'objet d'une étude d'impact ou en a été dispensé à l'issue d'un examen au cas par cas.	

Le projet d'aménagement porté par Vinci Immobilier est donc soumis à la procédure d'examen au cas par cas du fait d'une surface de plancher (SDP) comprise entre 10 000 m² et 40 000 m² sur un terrain d'assiette dont la superficie est inférieure à 10 hectares.

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 actuellement concernées par l'opération.

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

Section	Numéro de parcelle	Superficie
OR	39	4 073 m ²
	75	3 785 m ²
	76	631 m ²
	TOTAL	8 489 m²

2. Description du projet

Le projet consiste en l'aménagement d'une voie circulaire supplémentaire et en la construction d'un ensemble immobilier de 140 logements ainsi que de commerces et bureaux :

- 46 logements sociaux dans le neuf (3 163 m² de SDP) ;
- 69 logements libres dans le neuf (4 095 m² de SDP) ;
- 25 logements libres dans la réhabilitation (2 713 m² SDP) ;
- des commerces situés en rez-de-chaussée et des bureaux situés en R+1 d'une partie du bâtiment « Le Vaisseau » (894 m² SDP).

Il est également prévu la construction d'un parking enterré de 174 places sur 2 niveaux de sous-sols dans l'emprise des bâtiments :

- 113 places au niveau R-1 ;
- 61 places au niveau R-2.

Le plan masse du projet est présenté en **annexe 7**.

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 Local de l'Habitat (PLH) 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, ainsi que le recentrage du développement urbain.

Ainsi, sur la commune de Bordeaux, les besoins en logements sont évalués à 1 800 logements par an dont 576 logements locatifs conventionnés (cf. **annexe 4**).

Proposant une offre de logements diversifiée, le projet d'aménagement porté par Vinci Immobilier s'inscrit dans les objectifs de la politique urbaine de la métropole bordelaise, fixés dans le PLH du Plan Local d'Urbanisme (PLU) anciennement en vigueur, mais également dans le Programme d'Orientations et d'Actions de l'Habitat du nouveau PLU 3.1.

3. Occupation des sols

3.1 Usages des sols

Le site étudié est constitué de parkings extérieurs actuellement utilisés, et de bâtiments artisanaux et industriels aujourd'hui inoccupés. Les photographies suivantes illustrent l'état du site en janvier 2017, date de la visite de terrain.



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 grevées d'une servitude de mixité sociale pour un programme de logements et interceptent deux périmètres de protection de monuments historiques.

Le permis de construire a été instruit selon le PLU 2-8^{ème} modification (le certificat d'urbanisme a été obtenu le 12 octobre 2016). Le site est concerné par un zonage « # UMe+¹ » c'est-à-dire un « secteur de tissu d'échoppes évolutif » au titre de ce PLU.

La carte suivante présente les éléments cartographiques issus de la version du PLU 2-8^{ème} modification selon laquelle a été instruit le permis de construire.

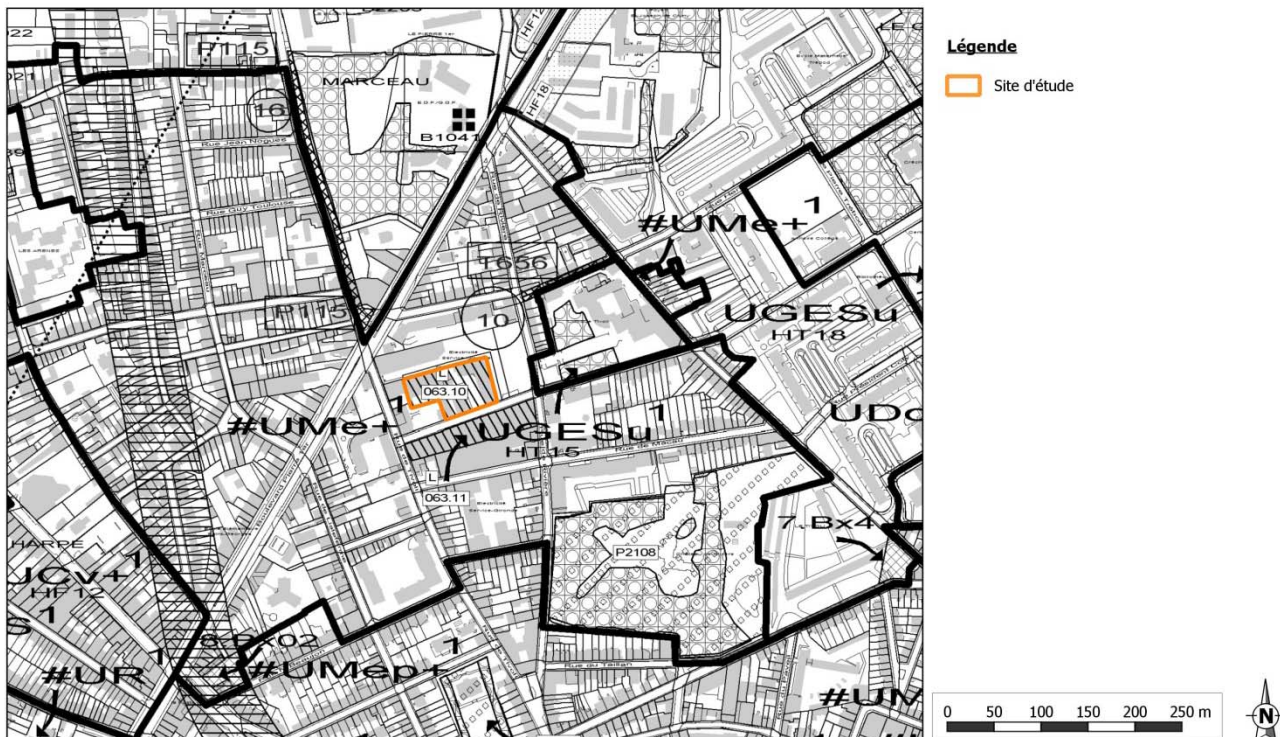


Figure 1 : Extrait des zonages réglementaires du PLU métropolitain 3.1 sur le secteur d'étude (source : Bordeaux Métropole)

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, d'une réserve naturelle ou d'un parc naturel régional.

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 au niveau du sol.

Aucun périmètre de protection de captage pour l'alimentation en eau potable (AEP) ne recoupe les parcelles d'aménagement. Le captage AEP le plus proche est localisé à plus de 1 kilomètre au nord (Le Bouscat - Barbusse).

Les ouvrages identifiés dans le secteur d'étude sont généralement profonds de 10 à 20 mètres et exploitent la nappe contenue dans les alluvions de la Garonne ou les calcaires de l'Oligocène pour des usages variés (domestique, industriel, service public...).

Le tableau suivant détaille les caractéristiques principales des ouvrages exploitant les eaux souterraines dans un rayon de 1 kilomètre autour du site étudié.

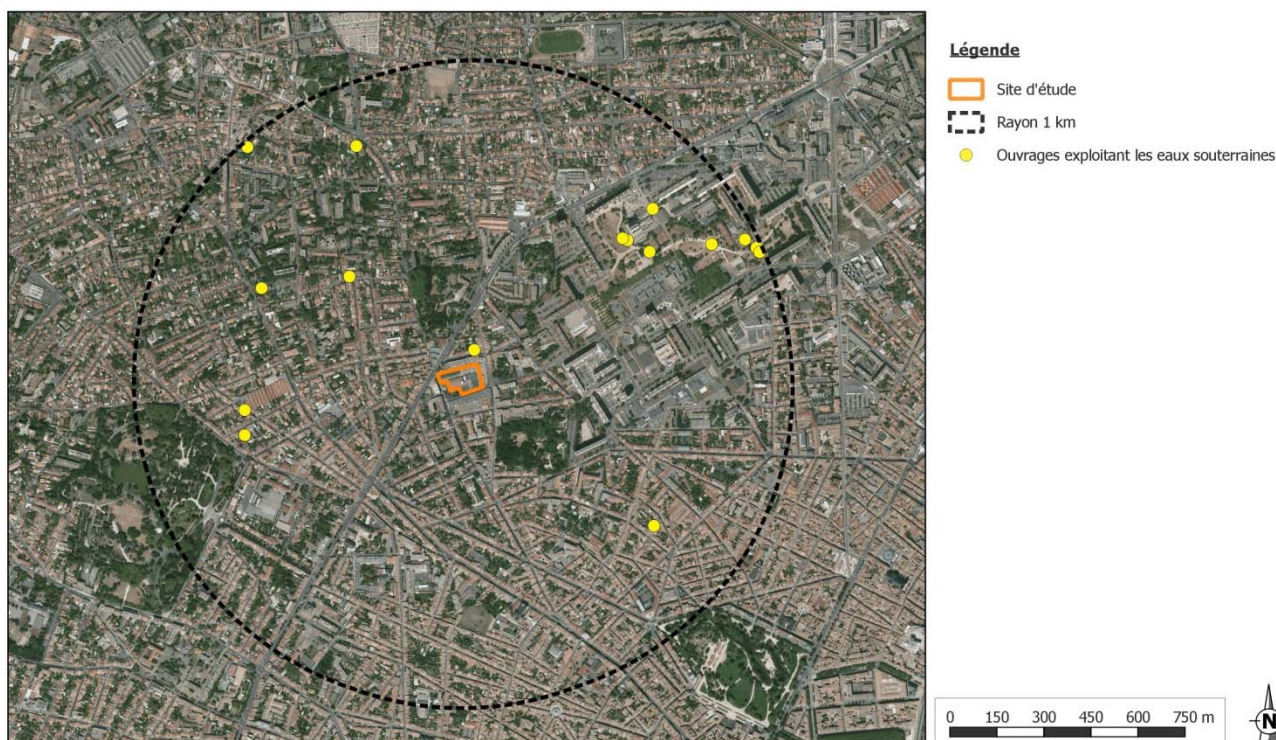
**Tableau 3 : Caractéristiques des captages dans un rayon de 1 kilomètre autour du site
(source : BRGM)**

Type de captage ¹	Référence du point de prélèvement	Nappe captée	Volume prélevé	Distance et position hydrogéologique par rapport au site ²
Service public	08036X2444/F	Alluvions sous-flandriennes	26 m ³ /h	1 km en aval hydrogéologique
Domestique	08036X0393/F	Alluvions anciennes	Inutilisé	115 m en aval hydrogéologique
Domestique	08036X0324/F	Alluvions anciennes	Inutilisé	500 m en latéral hydrogéologique
Service public	08036X1262/F3	Alluvions	65 m ³ /h	820 m en aval hydrogéologique
Domestique	08036X0684/F	Oligocène	2 m ³ /h	715 m en latéral hydrogéologique
Domestique	08036X0351/F	Alluvions anciennes	-	720 m en amont hydrogéologique
Domestique	08036X2458/F	Oligocène	2 m ³ /h	1 km en latéral hydrogéologique
Domestique	08036X0323/F	Alluvions anciennes	-	830 m en latéral hydrogéologique
Service public	08036X0742/F2	Alluvions sous-flandriennes	18 m ³ /h	700 m en aval hydrogéologique
Domestique	08036X0775/S	Alluvions	-	780 m en latéral hydrogéologique
Service public	08036X1261/P3	Remblais	-	900 m en aval hydrogéologique
AEI	08036X0350/F	Oligocène	Inutilisé	700 m en amont hydrogéologique
Service public	08036X2454/F	Alluvions	-	230 m en latéral hydrogéologique
Service public	08036X1263/F1	Alluvions	75 m ³ /h	730 m en aval hydrogéologique
Agricole	08036X0776/F	Alluvions	-	1 km en aval hydrogéologique
Agricole	08036X0777/F	Alluvions		
Agricole	08036X0741/F1	Alluvions	-	690 m en aval hydrogéologique

La figure suivante permet de localiser ces ouvrages.

¹ AEI = captage d'alimentation en eau industrielle

² en référence au sens d'écoulement présumé de la nappe superficielle



**Figure 2 : Ouvrages exploitant les eaux souterraines dans un rayon de 1 kilomètre
(source : Agence de l'eau)**

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 localisé à environ 2,5 kilomètres au nord du site d'étude.

Le site d'étude n'est pas non plus implanté dans un site Natura 2000. La zone Natura 2000 la plus proche du secteur d'étude se situe à environ 1,7 kilomètre à l'est. Il s'agit du site « La Garonne » dont le code est FR7200700.

La figure suivante présente les zonages de protection des milieux naturels recensés à quelques kilomètres du site étudié.

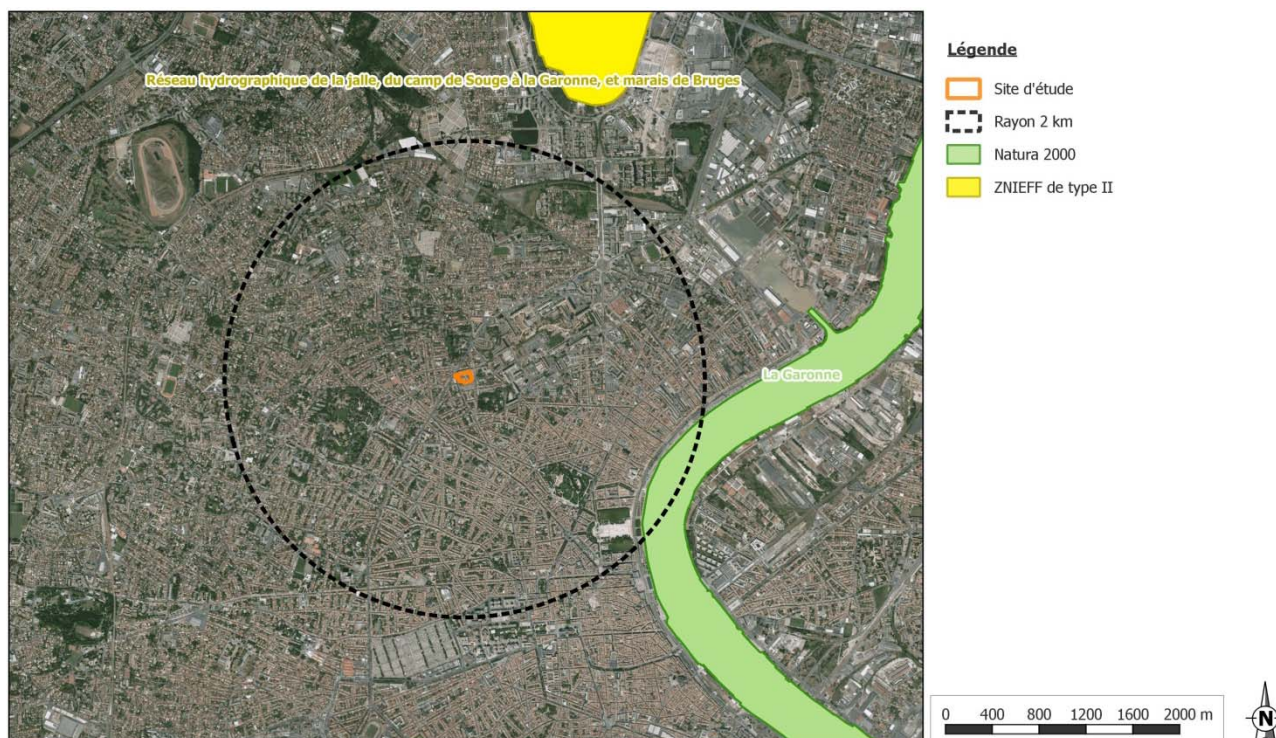


Figure 3 : Zonages naturels dans le secteur d'étude (source : DREAL Aquitaine)

4.2.2 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, à savoir de type urbain avec recouvrement à 100 % (béton, bitume, bâtiments), le site d'étude n'est pas susceptible d'abriter de zones humides.

4.3 Risques et nuisances

4.3.1 Le bruit

Le nouveau plan de prévention du bruit dans l'environnement de la Gironde a été approuvé le 17 novembre 2015. Il porte sur les voies routières supportant un trafic annuel supérieur à 3 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), 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 grande infrastructure de transport n'est concernée par cette directive.

Par ailleurs, en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992, les infrastructures de transports terrestres sont classées en 5 catégories selon le niveau de bruit qu'elles engendrent, la catégorie 1 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 boulevard Pierre 1^{er} (catégories 2 et 3) et la rue de Tivoli (catégorie 3).

Le site est intégré au secteur affecté par le bruit.

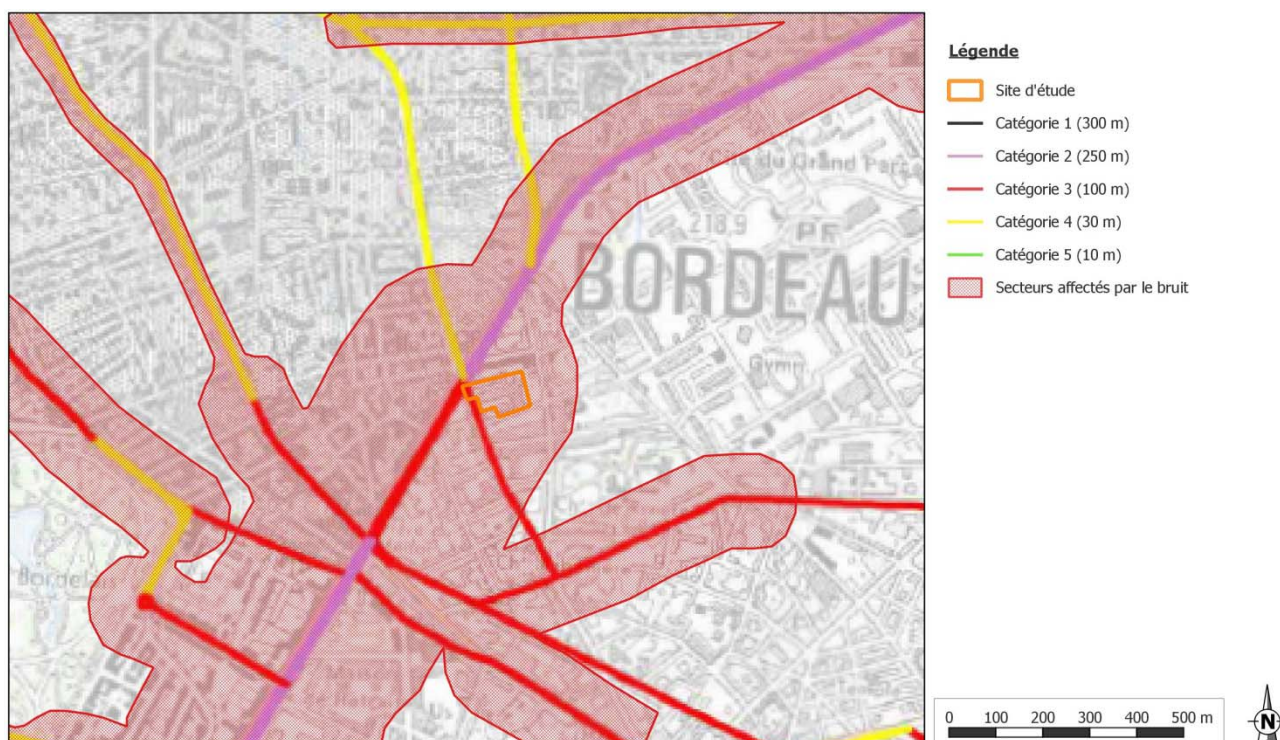


Figure 4 : Classement sonore des infrastructures de transport terrestre
(source : Préfecture de la Gironde)

4.3.2 Le risque d'inondation

Plusieurs documents relatifs au risque d'inondation sont disponibles sur le territoire de l'agglomération bordelaise :

- plan de prévention du risque d'inondation (PPRI) de 2005 actuellement en vigueur ;
- cartes d'aléa préfigurant le futur PPRI ;
- cartes d'aléa « débordement » et « submersion marine » du territoire à risque d'inondation (TRI) de Bordeaux.

Le site d'étude n'est concerné par aucun zonage relatif au risque d'inondation d'après ces différents documents.

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 qualifié de faible au droit du site. Le risque de remontée de nappe est très faible à inexistant.

4.3.4 Pollution des sols

Le site d'étude n'est pas recensé dans la base de données BASOL mais il comprend un site BASIAS. Selon la fiche BASIAS AQI3302360, le site a été occupé par une raffinerie de sucre, cassage, mise en boîte jusqu'en 1910. À partir de janvier 1911, une activité de fabrication de produits de boulangerie-pâtisserie et de pâtes alimentaires, soumise à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement, a été exercée sur le site. Le dernier usage du site recensé est le stockage de caisses de vins par la société BADIE, établissement DUCLOT, depuis 1991.

Les archives départementales recensent comme toute première activité les locaux de la compagnie de tramway et d'omnibus de Bordeaux au droit du site.

Plusieurs activités potentiellement polluantes ont été identifiées au droit du site (figure 5).

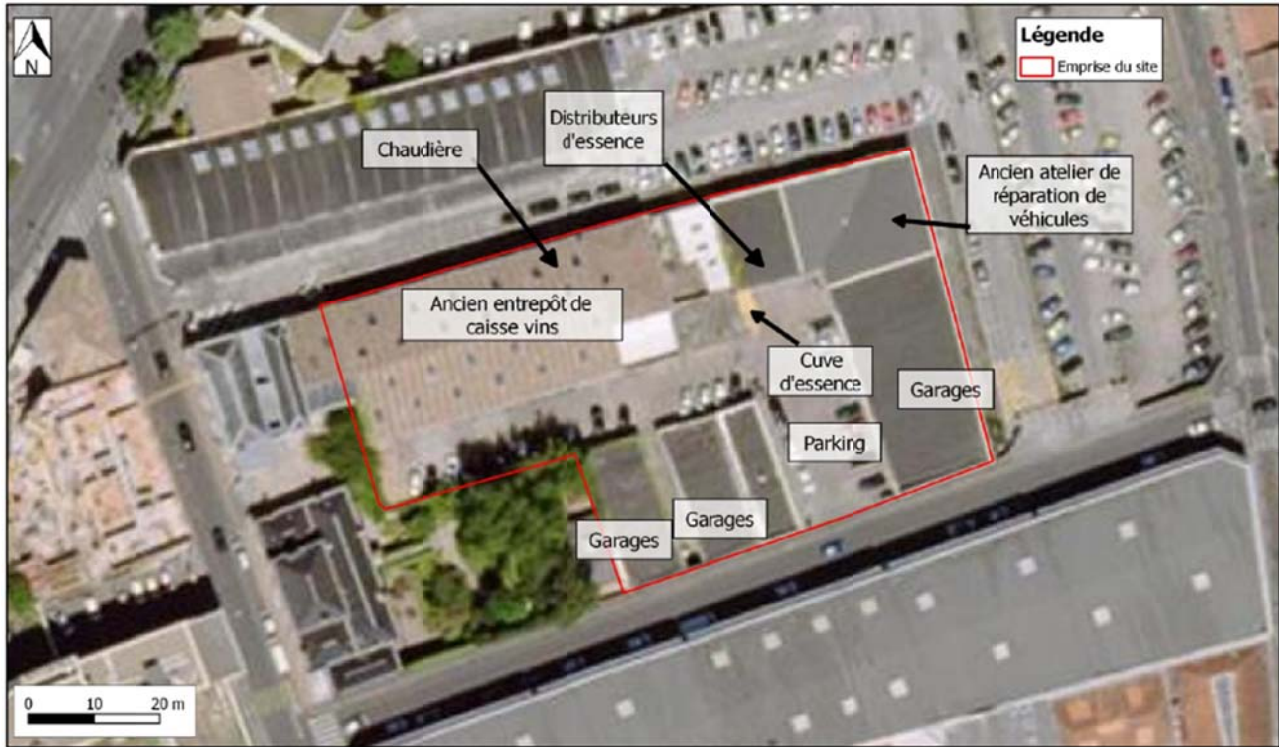


Figure 5 : Localisation des sources potentielles de pollution

La figure suivante présente une synthèse des investigations de terrain menées par BURGEAP en mai 2016.

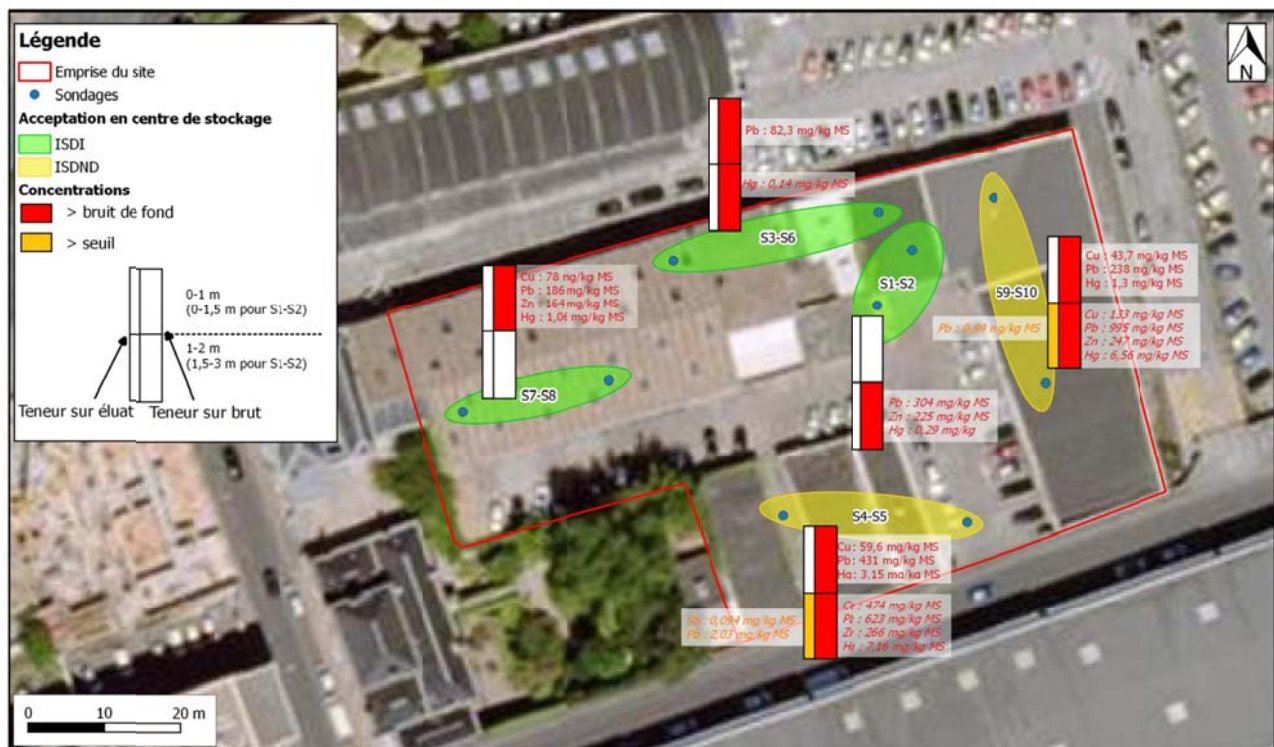


Figure 6 : Synthèse des investigations de terrain au droit du site

Les investigations menées au droit du site en 2016 par BURGEAP ont notamment mis en évidence des impacts en métaux et des traces de PCB sur certains secteurs du site. Les recommandations formulées par BURGEAP étaient les suivantes :

- concernant l'excavation et l'évacuation des terres :
 - lors des terrassements pour la construction du futur parking enterré, de séparer les terres en lots distincts de 200 m³ en phase chantier et de réaliser des analyses de type « pack ISDI » afin de déterminer la filière d'évacuation adaptée (centre de stockage ISDI ou ISDND), et établir des certificats d'acceptation préalable avec les établissements récepteurs ;
 - d'envisager de réemployer les terres non acceptées en centre de stockage ISDI sous les voies privées et/ou zones de parking couvertes d'enrobé (confinement) ;
 - le port de masques de protection contre l'inhalation de poussière pour les personnes intervenant sur le chantier lors des périodes d'excavation ;
- concernant les impacts et leurs implications sanitaires :
 - le recouvrement des terres laissées en place (terre végétale ou goudron) afin de couper la voie de transfert pour les métaux ;
 - des investigations complémentaires vont être lancées prochainement en vue d'affiner les modalités de gestion des terres à excaver dans le cadre de la création des parkings souterrains, ainsi que du rabattement des eaux de la nappe en phase chantier.

4.4 Commodités et voisinage

L'arrivée de nouvelles populations s'accompagnera de nouvelles sources de bruit (bruits de voisinage et des véhicules utilisés par les résidents). La proximité du boulevard Pierre 1^{er} (environ 15 000 véhicules en moyenne jours ouvrés) engendre par ailleurs des nuisances sonores liées à la circulation routière. Plusieurs arrêts de bus sont toutefois recensés à proximité du site, qui bénéficie également d'aménagements cyclables proches.

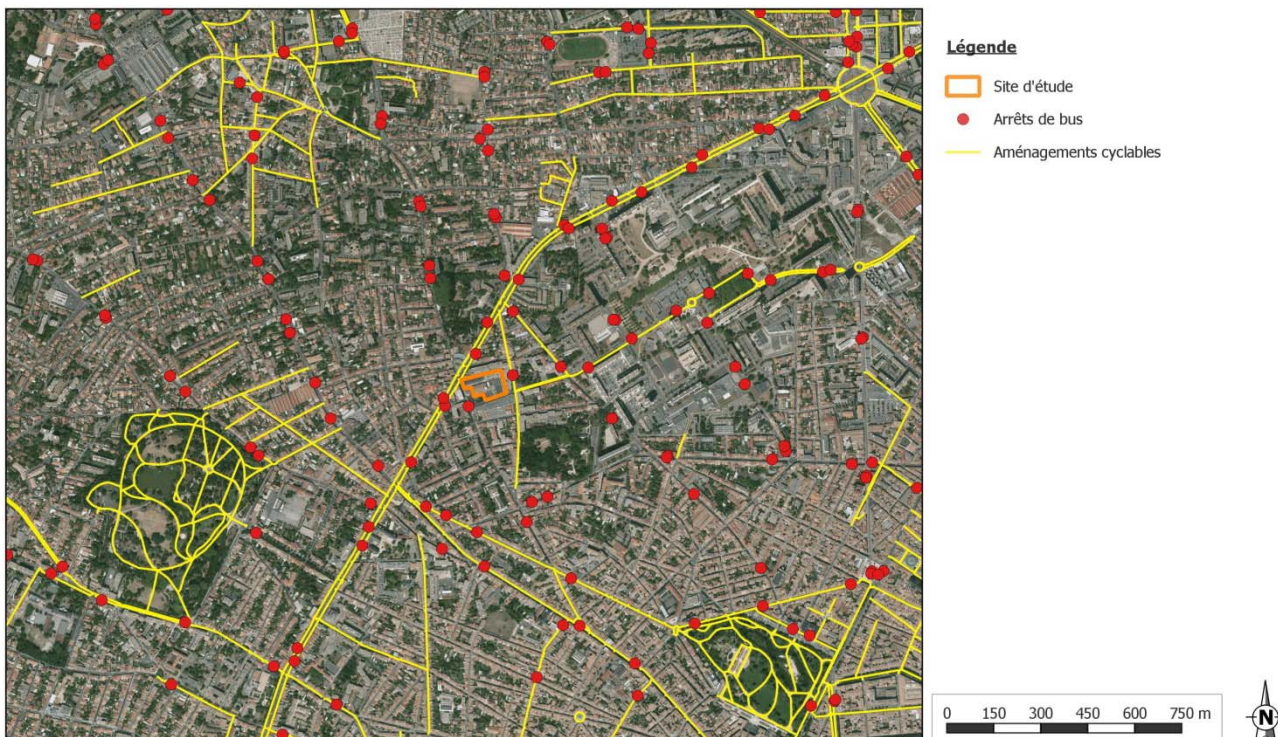


Figure 7 : Arrêt transports en commun et aménagements cyclables à proximité du site d'étude (source : Bordeaux Métropole)

Les futurs habitants bénéficieront ainsi de différents types de modes de déplacement qui limiteront l'usage de la voiture.

4.5 Paysage, architecture et patrimoine

Le site d'étude est localisé dans l'emprise du site classé à l'UNESCO du « Port de la Lune » et il est également recoupé par deux périmètres de protection des monuments historiques : Hôtel Labottière et son jardin à environ 250 mètres au sud, et Villa Jeanne à environ 400 mètres à l'ouest.

En revanche, les sites inscrits et classés les plus proches du site étudié sont éloignés de plusieurs kilomètres.

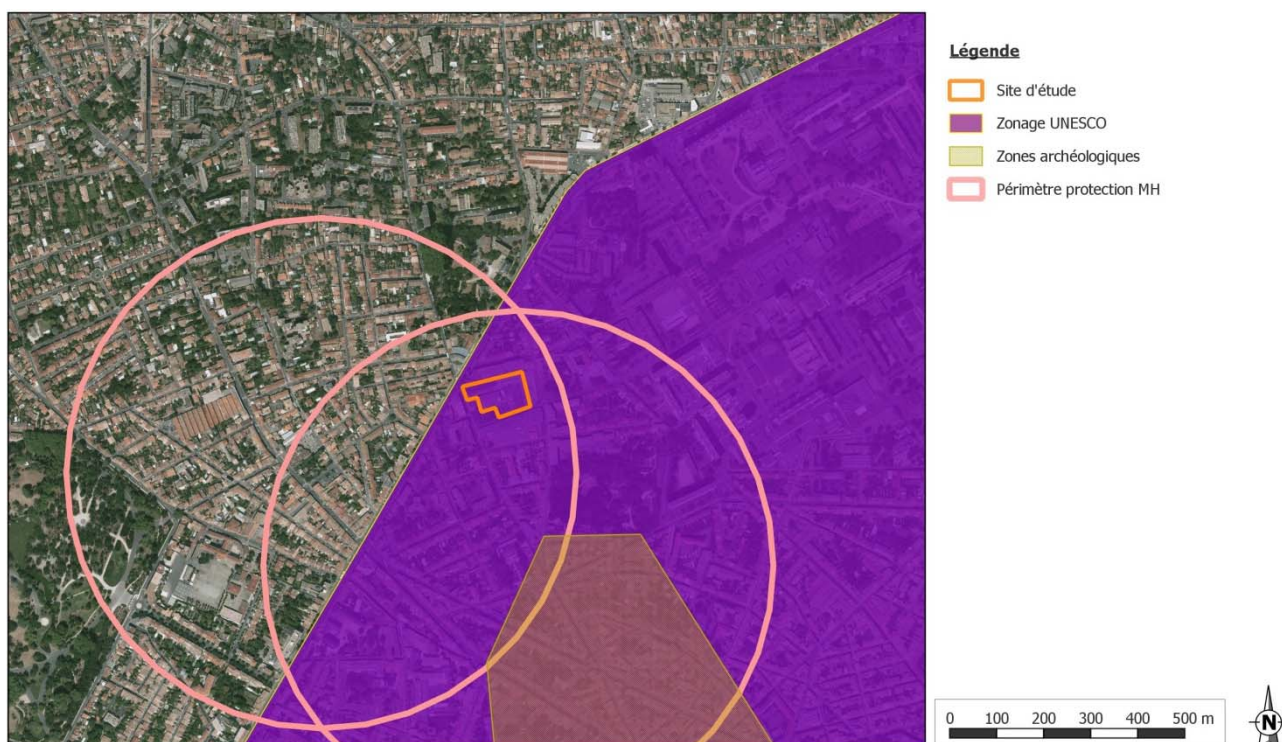


Figure 8 : Patrimoine à proximité du site d'étude (source : DRAC Aquitaine)

5. Incidences potentielles du projet

5.1 Ressources

Compte tenu de ses caractéristiques techniques (2 niveaux de sous-sols et recoupement probable de la nappe), le projet est susceptible d'engendrer des prélèvements d'eau en phase chantier.

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

5.2 Milieu naturel

5.2.1 La faune et la flore

Le projet se présente sur un site entièrement construit et imperméabilisé, qui n'est pas favorable à la présence d'une faune et d'une flore particulières.

5.2.2 Natura 2000, ZNIEFF et zones humides

Pour rappel, le site d'étude n'est pas localisé dans un site Natura 2000, une ZNIEFF ou une zone humide. Aucun impact direct du projet envers de tels secteurs remarquables n'est donc attendu.

De plus, compte tenu de ses caractéristiques, des distances mises en jeu et de l'absence de cours d'eau assurant une connexion entre le site étudié et les milieux naturels remarquables, le projet n'est pas susceptible de générer d'incidences indirectes envers ces milieux.

Aucune incidence particulière n'est donc attendue sur le milieu naturel, tant en phase travaux qu'en phase d'exploitation de l'aménagement.

5.3 Risques et nuisances

5.3.1 Le risque d'inondation

Le site d'étude étant localisé hors de toute zone inondable, aucune incidence n'est attendue sur cet aspect.

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

5.3.2 Risques sanitaires

Le risque sanitaire a été évalué au droit du site par la réalisation d'un diagnostic de pollution.

Vinci Immobilier se conformera aux préconisations faites par BURGEAP de manière à assurer la compatibilité sanitaire du projet vis-à-vis de la pollution des sols identifiée, par recouvrement des sols qui resteront en place.

5.4 Commodités et voisinage

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

Les eaux pluviales seront rejetées au réseau public selon les règles en vigueur sur le territoire de Bordeaux Métropole (rejet calibré à 3 l/s/ha).

Comme dans tout projet de logements, la vie des résidents engendrera la production de déchets (ordures ménagères, déchets verts pour l'entretien des espaces végétalisés) et d'eaux usées. Ces dernières seront rejetées vers le réseau public et traitées à la station d'épuration Louis Fargue qui a une capacité de traitement résiduelle suffisante (saturation à 34 % en entrée pour le volume).

L'arrivée de nouvelles populations s'accompagnera également de nouvelles sources de bruit (bruits de voisinage et des véhicules utilisés par les résidents). À noter cependant que le site est desservi par les transports en commun et en pistes cyclables, ce qui limitera le recours à la voiture. Le boulevard Pierre 1^{er} constitue une source de nuisances sonores qui est prise en compte dans la conception du projet (isolation acoustique des bâtiments). Le chantier de construction sera également une source de bruit mais limitée dans le temps. Il sera organisé de manière à limiter les envols de poussières.

Les nouveaux bâtiments respecteront les dernières normes en matière d'économie d'énergie.

5.5 Patrimoine et cadre de vie

Le site étudié est localisé dans le zonage UNESCO protégeant le site « Port de la Lune » de Bordeaux et est recoupé par deux périmètres de protection de monuments historiques. Le projet prend en compte ce cadre architectural et patrimonial particulier.

En effet, l'opération étudiée prévoit la réhabilitation du bâtiment « Le Vaisseau », aujourd'hui à usage de stationnement de véhicules, et de l'entrepôt DUCLOT, quasi à l'abandon suite à son inutilisation, dans le respect de l'environnement proche et plus lointain. Dans le cadre de cette réhabilitation, la friche existante sera transformée en logements et commerces avec la création d'une nouvelle voie privée. Vinci Immobilier s'attache alors à respecter le cahier des charges émis par le Club UNESCO associé au projet, et à mettre en œuvre les préconisations édictées.

Les orientations constructives et le respect des réglementations associées au paysage et au patrimoine permettront de garantir l'insertion du projet dans son environnement.

6. Incidences cumulées

D'après les données de la DREAL Aquitaine et de la DDTM de la Gironde, les incidences du projet sont susceptibles d'être cumulées avec celles des opérations suivantes : création de la ligne D du tramway et de la ligne tram-train du Médoc, l'aménagement du cours de Verdun et l'opération Petit Bruges. Les impacts cumulés potentiels suivants sont recensés :

- extraction, évacuation, réutilisation ou mise en dépôt de matériaux. La demande en matériaux pourra se traduire par l'exploitation de carrières et des déplacements de poids-lourds ;
- émissions de gaz à effet de serre en phase chantier ;
- modification de la perception du paysage depuis et vers le site d'aménagement ;
- chantiers dus à la mise en place des réseaux divers (coupures, terrassements, modifications de circulation) ;
- cumul des déchets de chantier et des déchets des résidents en phase d'exploitation.

7. Synthèse

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

- **le bruit** : le boulevard Pierre 1^{er} au niveau du site d'étude constitue une source de bruit liée à la circulation des véhicules (environ 15 000 par jour). Cette problématique est traitée par une isolation acoustique adéquate des bâtiments concernés par le secteur bruyant ;
- **pollution des sols** : un site BASIAS est identifié au droit des parcelles d'aménagement et un premier diagnostic de pollution a mis en évidence des impacts en métaux et un caractère non inerte de certaines terres. Néanmoins, la mise en œuvre de mesures de gestion simples (confinement par recouvrement, évacuation hors site) fera que le site ne présentera pas d'incompatibilité sanitaire avec le projet ;
- **arrivée de population** : la concrétisation du projet se traduira par l'arrivée d'environ 250 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 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. 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 ;
- **patrimoine et cadre de vie** : le site d'étude étant localisé dans un secteur particulier (périmètres de protection des monuments historiques, zonage UNESCO), l'insertion du projet dans son environnement sera particulièrement travaillée et respectera les réglementations et préconisations en vigueur, notamment celles du Club UNESCO.

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

ANNEXES

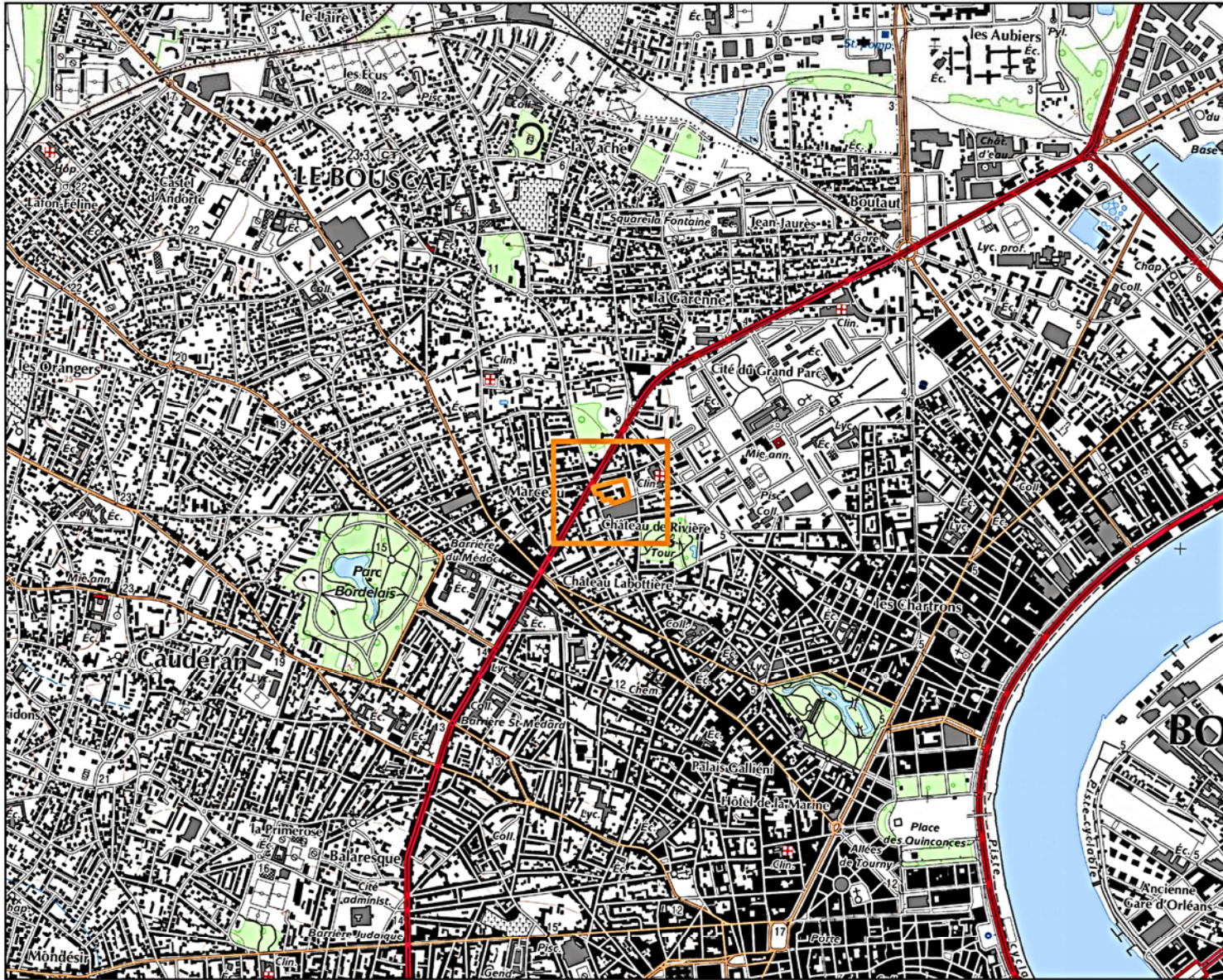


Annexe 1. Informations relatives au Maître d'ouvrage du projet

Cette annexe contient 2 pages.

Annexe 2. Plan de situation des parcelles d'aménagement du projet au 1/25 000^{ème}

Cette annexe contient 1 page.



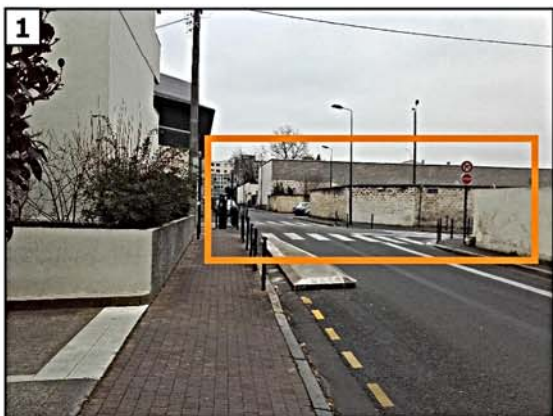
Légende

 Site d'étude



Annexe 3. Présentation photographique du site d'étude en date du 25 janvier 2017

Cette annexe contient 1 page.



Légende

 Site d'étude

 Points de vue

0 40 80 120 160 200 m



Annexe 4. Besoins en logements inscrits au PLH de Bordeaux Métropole

Cette annexe contient 2 pages.

CUB

POPULATION

RGP 1999	659 998 habitants	Estimation a'urba 2004	706 420 habitants	Evolution 1999-2004	9 284 habitants par an
Part des moins de 20 ans	23%	Taille moyenne des ménages	2,2	Part des ménages de 1 personne	39%
Part des plus de 60 ans	19%	Part des ménages de 4 personnes et +	17%		

RGP 99

PARC DE LOGEMENTS

STRUCTURE DU PARC ET DES RESIDENCES PRINCIPALES

325 378 logements dont	31%	construits avant 1949			
Résidences principales en individuel	45%		Propriétaires-occupants	44%	
Résidences principales 1 et 2 pièces	26%		Locataires dans le parc privé	31%	
Résidences principales 4 pièces et +	51%				

RGP 99

OBJECTIFS DE PRODUCTION ET PRODUCTION RECENTE

Besoins en logements PLH/PLU initiaux PLH 2001	4 200 logements par an	Rappel production 1990-1999	4 686 logts par an
Besoins en logements PLH/PLU réévalués	5 100 logements par an	dont	
Construction 2000-2006	3 773 logements construits par an 38% en individuel 5,7 logements construits par an pour 1 000 habitants	desserrement ménages	50%
		renouvellement du parc	17%
		variation parc occupé	-3%
		croissance ménages	37%
PLU estimation 2005-2015 capacités d'accueil habitat	39 900 logements	83%	dans les sites de projet (zones U et AU)

DOC - DRE

LOGEMENTS LOCATIFS CONVENTIONNES

STRUCTURE DU PARC, OBJECTIFS DE PRODUCTION, PRODUCTION RECENTE ET PROGRAMMATION

Logements locatifs conventionnés en 2006	69 098	soit un taux de 21,1%
Situation au regard de l'article 55 de la loi SRU	10 916 logements locatifs conventionnés manquants	
<small>Décompte DDE SRU - logements publics et privés</small>		
Demandes de logements locatifs conventionnés		
Demandeurs résidant dans la commune	30 430	soit 10,3 demandeurs pour 1 000 ménages
Nombre de ménages demandeurs	35 697	

DDE - fichier n° unique demande HLM

Besoins initiaux en développement de l'offre (PLH 2001)	de 950 à 1015 logements locatifs conventionnés en développement de l'offre à produire par an (parc public)
Besoins en développement de l'offre réévalués	de 1471 à 1537 logements locatifs conventionnés en développement de l'offre à produire par an (parcs public et privé)

4 231 logement(s) locatif(s) conventionné(s) démolis(s) ou dont la démolition est actée 2003-2008					
2001-2005					
Logements locatifs conventionnés publics financés par an en développement de l'offre	TOTAL	dont PLS	dont PLUS	dont PLAI	Simulation taux de logements locatifs conventionnés 2011
	717	39,9%	55,2%	4,9%	
2006					(dans l'hypothèse où, d'ici 2011, les besoins en logements globaux et en logements locatifs conventionnés publics et privés sont satisfaits)
Logements locatifs conventionnés publics financés par an en développement de l'offre	TOTAL	dont PLS	dont PLUS	dont PLAI	
	1 080	33,0%	66,4%	0,6%	21,6%

Définition des éléments de la fiche et modalités de calcul : se référer au guide de lecture des fiches page 58

Sources : INSEE / DRE / DDE / a'urba - Traitement **a'urba.** 2007

Bordeaux

POPULATION

RGP 1999	215 363 habitants	Estimation a'urba 2004	229 100 habitants	Evolution 1999-2004	2 747 habitants par an
Part des moins de 20 ans	19%	Taille moyenne des ménages	1,8	Part des ménages de 1 personne	52%
Part des plus de 60 ans	20%	Part des ménages de 4 personnes et +	10%		

RGP 99

PARC DE LOGEMENTS

STRUCTURE DU PARC ET DES RESIDENCES PRINCIPALES

132 895 logements dont	54%	construits avant 1949			
Résidences principales en individuel	27%	Propriétaires-occupants	30%		
Résidences principales 1 et 2 pièces	42%	Locataires dans le parc privé	48%		
Résidences principales 4 pièces et +	35%				

RGP 99

OBJECTIFS DE PRODUCTION ET PRODUCTION RECENTE

Besoins en logements PLH/PLU initiaux PLH 2001	1 200 logements par an	Rappel production 1990-1999	1 447 logts par an
Besoins en logements PLH/PLU réévalués	1 800 logements par an	dont	
Construction 2000-2006	1 070 logements construits par an 9% en individuel 5,0 logements construits par an pour 1 000 habitants	desserrement ménages	59%
		renouvellement du parc	11%
		variation parc occupé	6%
		croissance ménages	23%
PLU estimation 2005-2015 capacités d'accueil habitat	8 300 logements	98%	dans les sites de projet (zones U et AU)

DOC - DRE

LOGEMENTS LOCATIFS CONVENTIONNES

STRUCTURE DU PARC, OBJECTIFS DE PRODUCTION, PRODUCTION RECENTE ET PROGRAMMATION

Logements locatifs conventionnés en 2006	18 984	soit un taux de 14,7%
Situation au regard de l'article 55 de la loi SRU	6 856	logements locatifs conventionnés manquants
<small>Décompte DDE SRU - logements publics et privés</small>		
Demandes de logements locatifs conventionnés		
Demandeurs résidant dans la commune	11 816	soit 10,4 demandeurs pour 1 000 ménages
Nombre de ménages demandeurs	11 784	

DDE - fichier n° unique demande HLM

Besoins initiaux en développement de l'offre (PLH 2001)	392	logements locatifs conventionnés en développement de l'offre à produire par an (parc public)
Besoins en développement de l'offre réévalués	576	logements locatifs conventionnés en développement de l'offre à produire par an (parcs public et privé)

648 logement(s) locatif(s) conventionné(s) démolis(s) ou dont la démolition est actée 2003-2008

2001-2005					Simulation taux de logements locatifs conventionnés 2011	15,6%
Logements locatifs conventionnés publics financés par an en développement de l'offre	TOTAL	dont PLS	dont PLUS	dont PLAI		
	268	46,7%	44,8%	8,5%		
2006						
Logements locatifs conventionnés publics financés par an en développement de l'offre	TOTAL	dont PLS	dont PLUS	dont PLAI		
	255	61,2%	38,4%	0,4%		

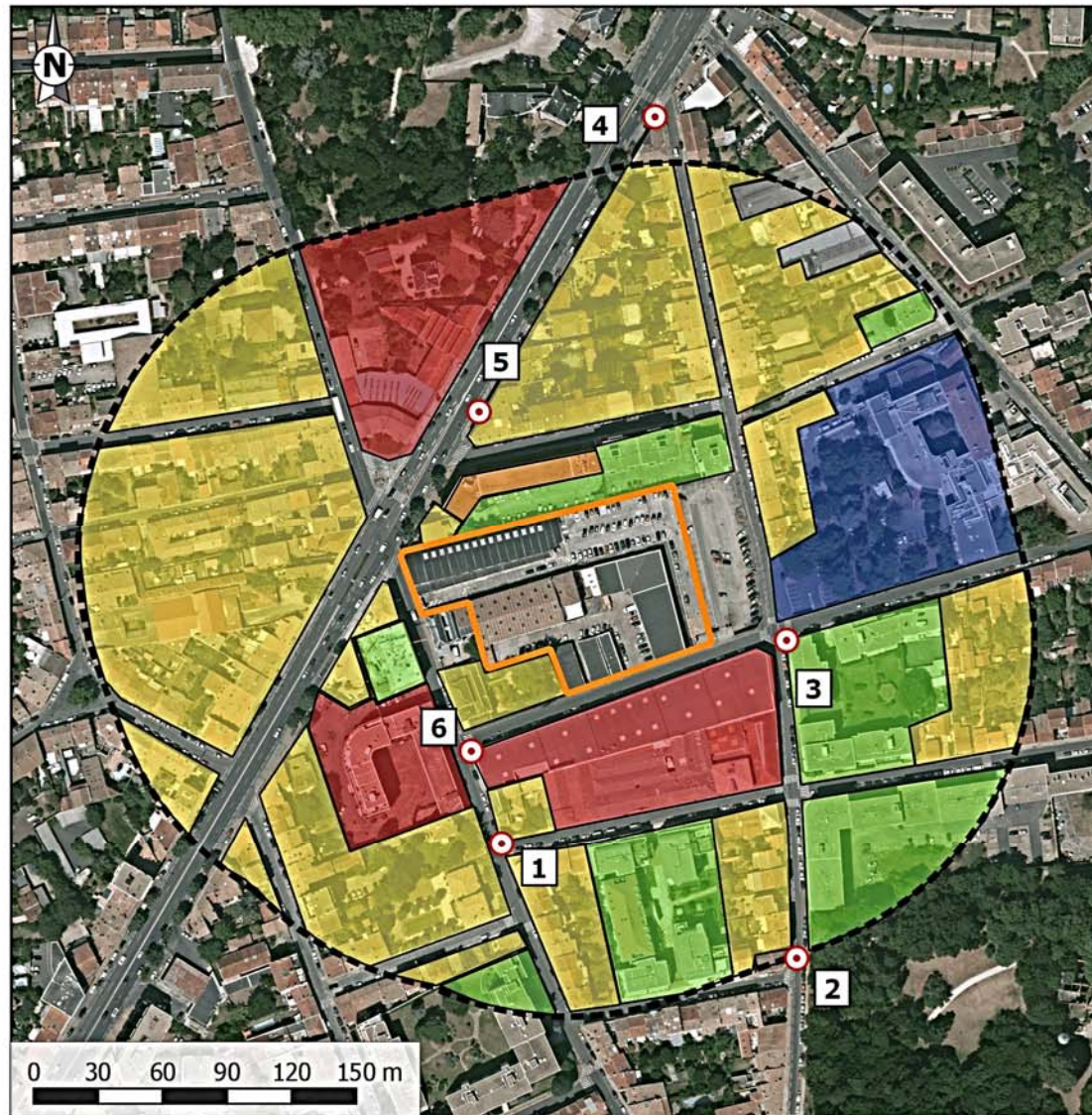
(dans l'hypothèse où, d'ici 2011, les besoins en logements globaux et en logements locatifs conventionnés publics et privés sont satisfaits)

Définition des éléments de la fiche et modalités de calcul : se référer au guide de lecture des fiches page 58

Sources : INSEE / DRE / DDE / a'urba - Traitement **a'urba.** 2007

Annexe 5. Plan des abords du projet

Cette annexe contient 1 page.



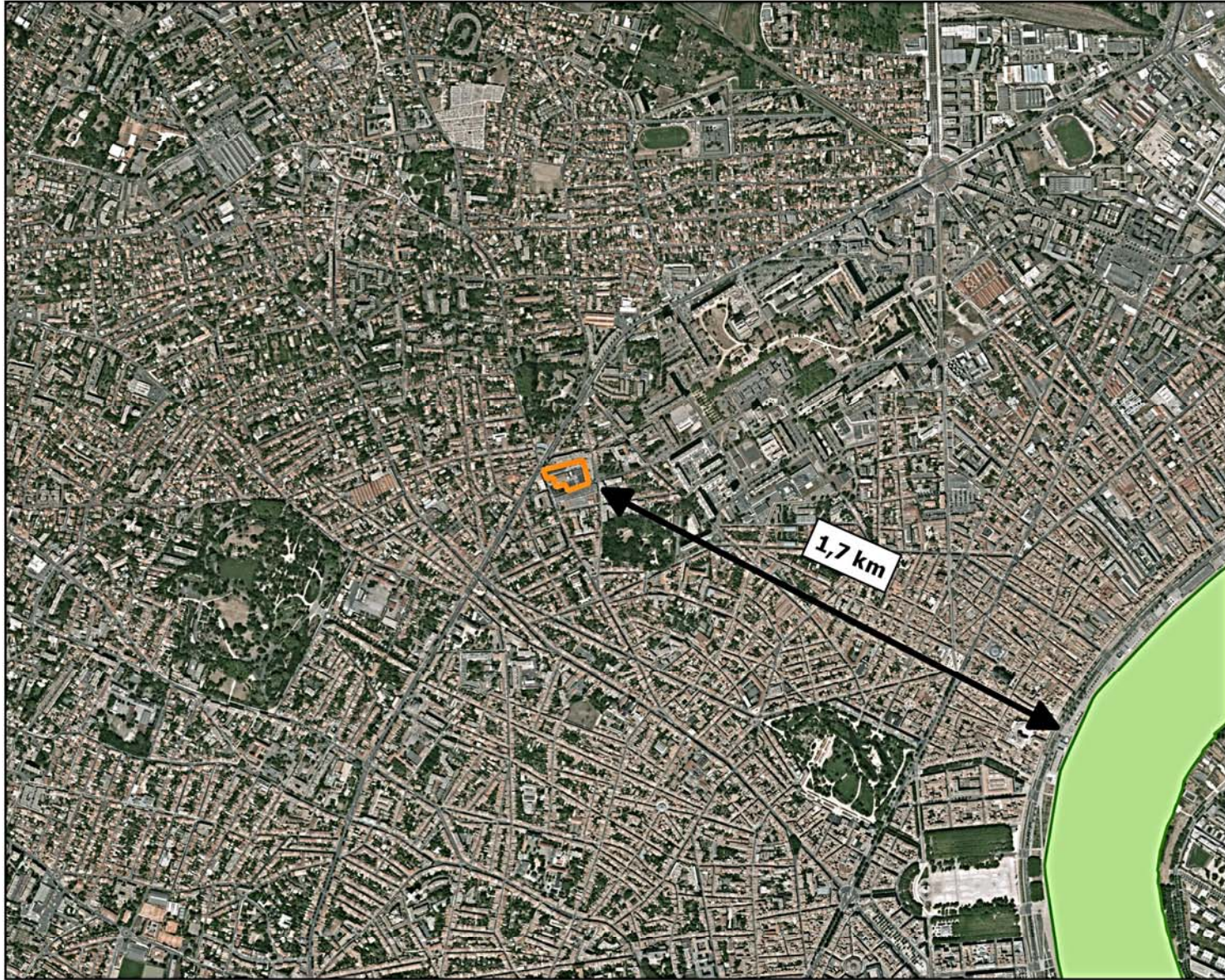
Légende

-  Site d'étude
-  Rayon 150 m
-  Garages automobiles
-  Entrepôts-bureaux
-  Logements collectifs
-  Logements individuels
-  Clinique TIVOLI-DUCOS
-  Bureaux Lyonnaise des Eaux
-  Points de vue





Annexe 6. Localisation du site étudié par rapport aux zones Natura 2000

Cette annexe contient 3 pages.



Légende

-  Site d'étude
-  Site Natura 2000 La Garonne



Annexe 7. Plans masses du projet

Cette annexe contient 2 pages.





[Handwritten signature]