

**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 :

18/05/2017

Dossier complet le :

22/06/2017

N° d'enregistrement :

2017-4837

1. Intitulé du projet

Projet Bagatelle sur la commune de Talence (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

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

RCS / SIRET

388 620 015 000 80 /

Forme juridique

SNC (5202 catégorie)
juridique

SNC COGEDIN AQUITAINE - PAYS BASQUE
LENERCIER SANDRINE / Directrice de programmes

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. 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.	Construction de logements et de locaux commerciaux pour une surface de plancher totale de l'ordre de 16 500 m ² sur un terrain d'assiette d'environ 7 000 m ² . Compte tenu de ses caractéristiques, le projet est soumis à demande d'examen au cas par cas.

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 construction de 2 bâtiments A et B (R+5 + attique) de logements et de locaux commerciaux pour une surface de plancher totale de l'ordre de 16 500 m² :

- 584 m² de commerces ;
- 15 900 m² de logements : 148 T2 ; 80 T3 ; 20 T4 ; 3 T5.

Par ailleurs, le projet nécessitera la démolition des bâtiments existants suivants :

- une ancienne boulangerie ;
- le dispensaire de la MSP Bagatelle ;
- une partie du bâtiment des services techniques de la MSP Bagatelle.

Il est également prévu la construction d'un parking enterré de 268 places sur 2 niveaux de sous-sols dans l'emprise des bâtiments.

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 d'Orientations et d'Actions Habitat (POA) de Bordeaux Métropole qui vise notamment :

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

Ainsi, sur la commune de Talence, les besoins en logements sont évalués à 240 logements par an dont 60 logements locatifs conventionnés et 60 logements en accession abordable.

Proposant une offre de logements diversifiée, le projet d'aménagement porté par COGEDIM s'inscrit dans les objectifs de la politique urbaine de la métropole bordelaise, fixés dans le POA 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 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 Talence en 2013 d'après l'INSEE. Sur cette base et en considérant la construction de 251 logements, environ 450 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 ou en cas de prélèvement dans la nappe protégée de l'Oligocène (seuil de 8 m³/h, rubrique 1.3.1.0 de la Loi sur l'Eau).

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Terrain d'assiette	7 012 m ²
251 logements	15 900 m ² SDP
Commerces	584 m ² SDP
268 places de stationnement dans l'emprise des bâtiments	

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

203 route de Toulouse
33400 TALENCE

Coordonnées géographiques¹

Long. 00°34'26"27 Lat. 44°48'30"24

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 démolition du dispensaire et d'une partie du bâtiment des services techniques de la MSP Bagatelle ainsi que d'une ancienne boulangerie.

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 I, Mare du bois de Thouars) est localisée à plus de 2 kilomètres au sud-ouest du site étudié.
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La commune de Talence n'est pas située en zone de montagne.
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La zone couverte par un arrêté de protection de biotope la plus proche est localisée à plus de 20 kilomètres au nord-ouest : site d'Azuré de la Sanguisorbe de Lesqueblanque.
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La commune de Talence n'est pas concernée par la Loi Littoral.
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La commune de Talence n'est pas située dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), 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 projet n'est pas situé dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon. Il n'est pas non plus concerné par la présence d'un monument historique ou ses abords. Quelques éléments bâtis remarquables identifiés au PLU sont présents dans un rayon de 500 mètres autour du site de projet. Le site Bagatelle fait l'objet de prescriptions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti, architectural et paysager.

Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'est pas concerné par la présence de zones humides.
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La commune de Talence n'est pas couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT).
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L'ancienne boulangerie et le parking associé sont recensés dans la base de données BASIAS sur les sites et sols pollués. En effet, ce site aurait été exploité pour une activité d'atelier mécanique automobile et de station-service de 1930 jusqu'au début des années 1990.
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La commune de Talence est concernée par une zone de répartition des eaux pour l'aquifère "Oligocène à l'ouest de la Garonne", la cote de référence étant fixée à 20 mètres 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"/>	Le captage AEP le plus proche du site de projet est localisé à environ 1,3 kilomètre au sud (forage Bègles 2). Ces ouvrages disposent de périmètres de protection rapprochée d'emprise réduite.
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site inscrit le plus proche est localisé à près de 4 kilomètres au sud (château de Sallegourde et son parc).
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site Natura 2000 le plus proche est le site FR7200700 "La Garonne" localisé à plus de 3 kilomètres à l'est du site de projet.
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site classé le plus proche est localisé à plus de 2,5 kilomètres à l'est du site de projet (château de Franc, son parc et ses abords).

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

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

Veillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Compte tenu de la construction d'un parking enterré sur 2 niveaux de sous-sols, le projet est susceptible d'engendrer des prélèvements d'eau souterraine en phase chantier. Les nappes potentiellement concernées sont : - la nappe surperficielle contenue dans les remblais et les formations alluvionnaires ; - la nappe de l'Oligocène contenue dans les calcaires à Astéries.
	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 (faune et flore banales de parcs et jardins) 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 (3 kilomètres), 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, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences sur les zonages d'inventaires et de protection du patrimoine naturel (ZNIEFF, Natura 2000, etc.), du paysage (monuments historiques, sites inscrits ou classés, etc.) ou sur les forages AEP. L'apport de nouveaux habitants pourra se traduire par une augmentation du bruit. La gestion de terres potentiellement polluées est à prendre en compte (site BASIAS). La construction du parking enterré pourra nécessiter des prélèvements dans la nappe protégée de l'Oligocène.
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet engendra la consommation d'une partie du parc de la MSP Bagatelle.
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les parcelles d'aménagement ne sont pas concernées par des risques technologiques.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L'aléa de retrait-gonflement des argiles est qualifié de faible au droit du site d'étude. Le risque de remontée de la nappe est qualifié de faible. 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 et commerces), le projet n'est pas susceptible d'engendrer des risques sanitaires. Les sols et les eaux souterraines sont potentiellement impactés au droit de l'ancienne station-service. 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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet engendra 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 270 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 (route de Toulouse, catégorie 3, rue Frédéric Sevene, catégorie 4).

	<p>Engendre-t-il des odeurs ? 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. 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. 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 ? Est-il concerné par des vibrations ?</p>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input 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 ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" 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. 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 ? Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<p>Les eaux pluviales seront rejetées au réseau pluvial selon les règles en vigueur sur le territoire de Bordeaux Métropole (rejet calibré à 3 l/s/ha).</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 Clos de Hilde, saturation à 62 % 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). 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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Compte tenu des distances mises en jeu et de l'absence de zonage protection du patrimoine architectural, culturel, archéologique ou paysager, le projet ne portera pas atteinte à ces éléments.
	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 de services médico-sociaux à un usage de logements et de commerces.

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

Oui Non Si oui, décrivez lesquelles :

D'après les données de l'administration et les caractéristiques des projets recensés, les incidences du projet étudié ne sont pas susceptibles de se cumuler avec d'autres projets existants ou approuvés.

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 : des études sont en cours pour caractériser une éventuelle pollution des sols ;
- eaux souterraines : cette problématique est traitée via une étude hydrogéologique et un dossier Loi sur l'Eau spécifique ;
- arrivée de population : la concrétisation du projet se traduira par l'arrivée d'environ 450 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 où des prescriptions particulières s'appliquent, l'insertion du projet dans son environnement sera particulièrement travaillée et respectera les réglementations et préconisations en vigueur.

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, ce projet peut être dispensé d'une étude d'impact.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié ;	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6° 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 RICESO00465-01 apportant des précisions sur les thèmes traités dans le présent formulaire.

9. Engagement et signature

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



Fait à

Bordeaux

le,

16/05/2017

Signature


SNC COGEDIM AQUITAINE-PAYS BASQUE

92 Rue Lucien Faure

33300 BORDEAUX

Tel : 05 56 00 13 70 – Fax : 05 56 00 13 90

388 620 015 RCS BORDEAUX

Insérez votre signature en cliquant sur le cadre ci-dessus



COGEDIM

203, route de Toulouse à Talence (33)

Dossier de demande d'examen au cas par cas

Rapport

Réf : CICESO171054 / RICESO00465-01

GGR / VBE

15/05/2017



GINGER
BURGEAP



COGEDIM

203, route de Toulouse à Talence (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	15/05/2017	01	G. GRELET		V. BERNARDINI		V. BERNARDINI	

Numéro de contrat / de rapport :	Réf : CICESO171054 / RICESO00465-01
Numéro d'affaire :	A41950
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	10
4.2	Milieu naturel, flore et faune.....	10
4.2.1	ZNIEFF et Natura 2000	10
4.2.2	Zones humides.....	10
4.3	Risques et nuisances.....	11
4.3.1	Le bruit	12
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	13
4.4	Commodités et voisinage.....	13
4.5	Paysage, architecture et patrimoine	13
5.	Incidences potentielles du projet	14
5.1	Ressources	14
5.2	Milieu naturel	14
5.2.1	La faune et la flore	15
5.2.2	Natura 2000, ZNIEFF et zones humides.....	15
5.3	Risques et nuisances.....	15
5.3.1	Le risque d'inondation	15
5.3.2	Risques sanitaires.....	15
5.4	Commodités et voisinage.....	15
5.5	Patrimoine et cadre de vie.....	16
6.	Incidences cumulées	16
7.	Synthèse.....	16

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).....	

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)	9
Figure 3 : Zonages naturels dans le secteur d'étude (source : DREAL Aquitaine)	10
Figure 4 : Classement sonore des infrastructures de transport terrestre (source : Préfecture de la Gironde)	11
Figure 5 : Localisation des sources potentielles de pollution	
Figure 6 : Synthèse des investigations de terrain au droit du site	
Figure 7 : Arrêt transports en commun et aménagements cyclables à proximité du site d'étude (source : Bordeaux Métropole)	13
Figure 8 : Patrimoine à proximité du site d'étude (source : DRAC Aquitaine)	14

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 COGEDIM (les informations relatives au maître d'ouvrage de ce projet sont disponibles en **annexe 1**) projette la construction d'un ensemble immobilier (logements et commerces) au n° 203 de la route de Toulouse (site MSP Bagatelle) sur la commune de Talence en Gironde (33).

Cet aménagement projette une surface de plancher de l'ordre de 16 500 m² au sein d'un terrain d'assiette d'une superficie d'environ 7 000 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 COGEDIM 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
AV	332	493 m ²
	334 (en partie)	6 272 m ²
	335	247 m ²
	TOTAL	7 012 m²

2. Description du projet

La première phase du projet consiste en la démolition de certains des bâtiments existants sur le site de la MSP Bagatelle et alentours (dispensaire et locaux des services techniques de la MSP, ancienne boulangerie jouxtant la MSP).

Le projet consiste ensuite en l'aménagement d'une surface de plancher totale de 16 500 m² dont la répartition est la suivante :

- 584 m² de commerces ;
- 15 900 m² de logements.

Il est également prévu la construction d'un parking enterré de 268 places sur 2 niveaux de sous-sols dans l'emprise des bâtiments :

- 133 places au niveau R-1 ;
- 135 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 d'Orientations et d'Actions (POA) Habitat 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 Talence, les besoins en logements sont évalués à 240 logements par an dont 60 logements locatifs conventionnés et 60 logements en accession abordable. (cf. **annexe 4**).

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

3. Occupation des sols

3.1 Usages des sols

Le site étudié s'inscrit dans l'emprise de la Maison de Santé Protestante de Bagatelle, en bordure de la route de Toulouse. L'occupation des sols est caractérisée par la présence :

- d'espaces verts ;
- de parkings et de voiries ;
- d'un terrain de sport et de jeux pour enfants ;
- de bâtiments.



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

3.2 Zonages d'urbanisme

Les parcelles d'aménagement du projet sont concernées par un zonage US2-4L30, c'est-à-dire une zone urbaine destinée aux équipements et grands services urbains comprenant du logement.

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

- HT22 : hauteur maximale de la construction limitée à 22 mètres ;
- T882 et T891 : emplacements réservés de voirie ;
- présence d'un espace boisé classé ;
- présence d'un arbre isolé à proximité ;
- le site de la MSP Bagatelle dans son ensemble fait l'objet de prescriptions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti, architectural et paysager.

La carte suivante présente le zonage d'urbanisme en vigueur sur le secteur d'étude.

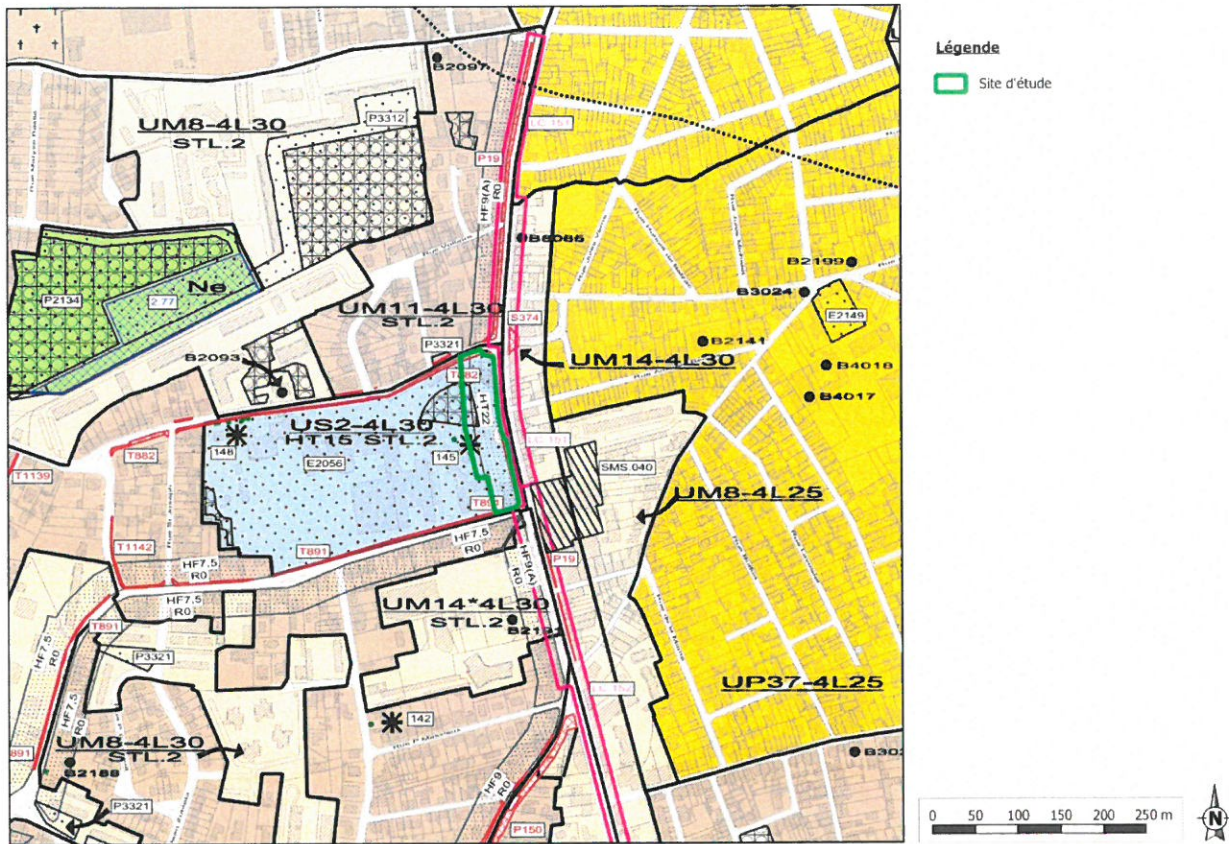


Figure 1 : Extrait des zonages réglementaires du PLU métropolitain 3.1 sur le secteur d'étude (source : Bordeaux Métropole)

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 Talence est concernée par une zone de répartition des eaux pour l'aquifère « Oligocène à l'Ouest de la Garonne ». La cote de référence est fixée à 20 mètres NGF.

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 sud (commune de Bègles – forage Bègles 2).

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

Tableau 3 : Caractéristiques des captages dans un rayon de 500 mètres autour du site (source : BRGM)

Type de captage	Référence du point de prélèvement	Nappe captée	Volume prélevé	Distance et position hydrogéologique par rapport au site
Eau collective	BSS001ZHUV	Oligocène	140 m ³ /j	170 m à l'O, amont hydrogéologique supposé
Eau individuelle	BSS001ZJAD	Oligocène	-	80 m à l'E, aval hydrogéologique supposé
Piézomètre	BSS001ZLBJ	Alluvions	-	150 m à l'E, aval hydrogéologique supposé
Piézomètre	BSS001ZLBM	Alluvions	-	400 m au NE, aval hydrogéologique supposé
Piézomètre	BSS001ZLBQ	Alluvions	-	480 m au NE, aval hydrogéologique supposé
Eau individuelle	BSS001ZHZR	Oligocène	-	500 m au SO, latéral hydrogéologique supposé

La figure suivante permet de localiser ces ouvrages.

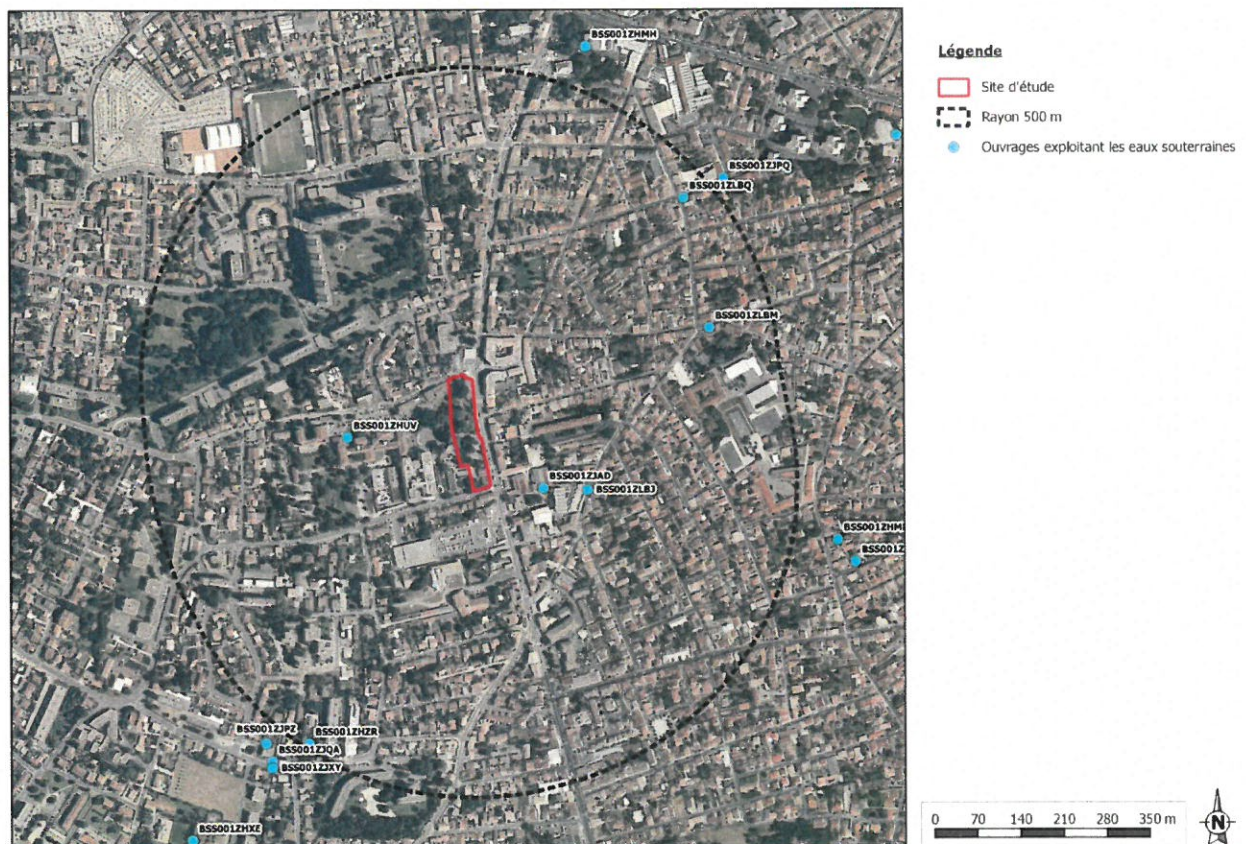


Figure 2 : Ouvrages exploitant les eaux souterraines dans un rayon de 500 mètres (source : BRGM)

4.2 Milieu naturel, flore et faune

4.2.1 ZNIEFF et Natura 2000

Le site d'étude n'est pas localisé au sein d'une ZNIEFF. Le zonage de ce type le plus proche est localisé à plus de 2 kilomètres au sud-ouest du site d'étude (ZNIEFF de type I, Mare du bois de Thouars).

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 3 kilomètres 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 Nouvelle-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 des espaces verts de type parcs et jardins, 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 voie routière ou voie ferrée n'est donc concerné par ce plan.

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 la route de Toulouse (catégorie 3, 100 mètres) et la rue Frédéric Sevens (catégorie 4, 30 mètres).

Le site étude est intégré au secteur affecté par le bruit.

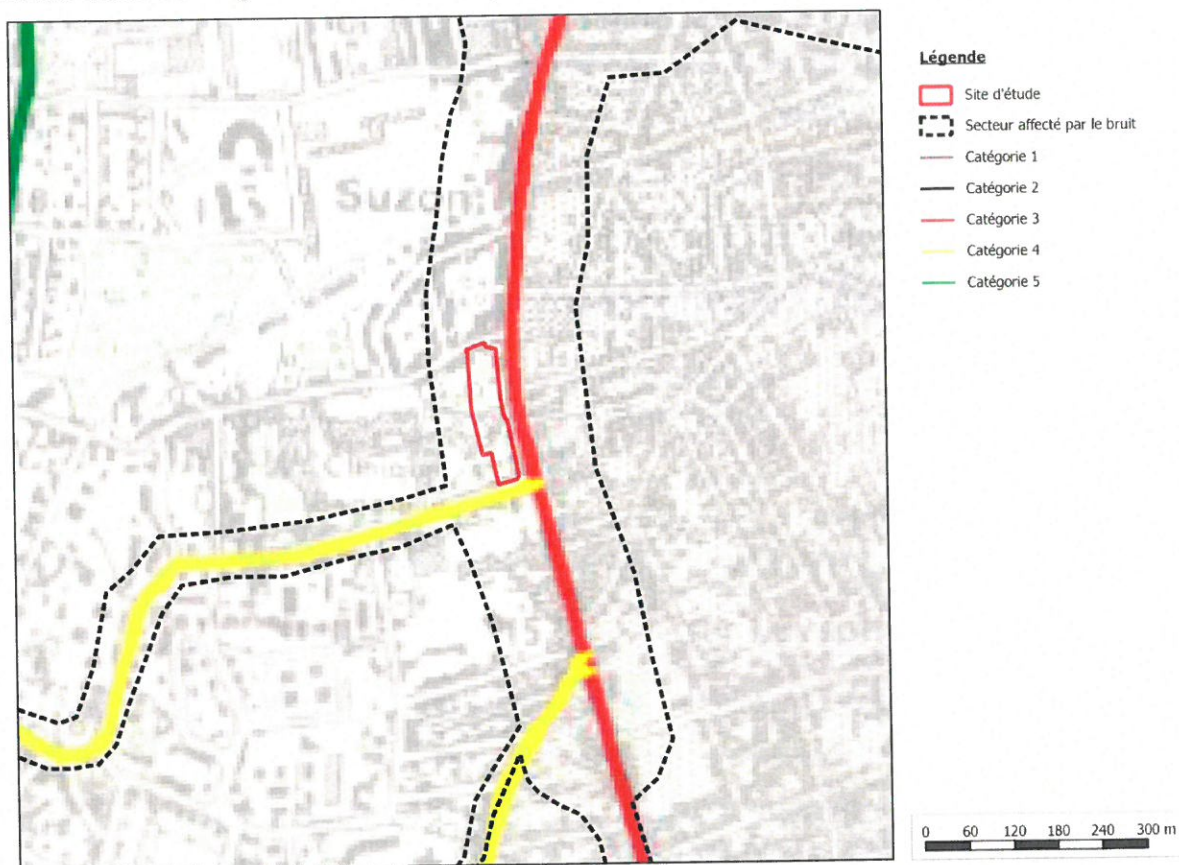


Figure 4 : Classement sonore des infrastructures de transport terrestre
(source : Préfecture de la Gironde)

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 également faible.

4.3.4 Pollution des sols

L'ancienne boulangerie jouxtant la MSP Bagatelle est identifiée dans la base de données BASIAS comme étant une ancienne station-service (site AQI3303224). Cette activité est susceptible d'avoir pollué le milieu souterrain.

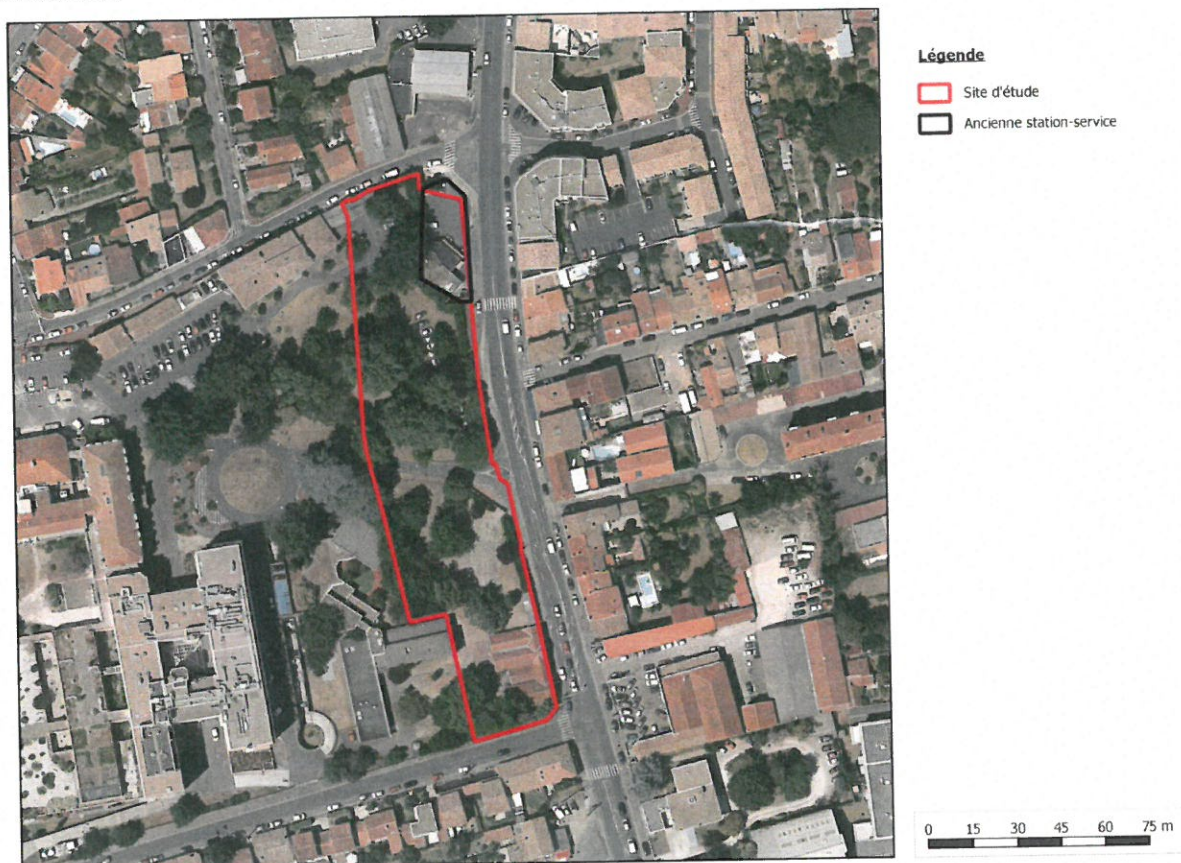


Figure 5 : Site BASIAS (source : BASIAS)

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). Plusieurs arrêts de bus sont toutefois recensés à proximité du site, qui bénéficie également d'aménagements cyclables proches.



Figure 6 : 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 n'est pas localisé dans l'emprise du site classé à l'UNESCO du « Port de la Lune » et n'est pas concerné par une zone de protection archéologique. Il n'est pas non plus situé dans un périmètre de protection de monument historique.

Les sites inscrits et classés les plus proches sont localisés à plus de 2 kilomètres.

On peut noter la présence de quelques éléments bâtis remarquables dans un rayon de 500 mètres autour du site étudié. Par ailleurs, la MSP Bagatelle fait l'objet de prescriptions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti, architectural et paysager.

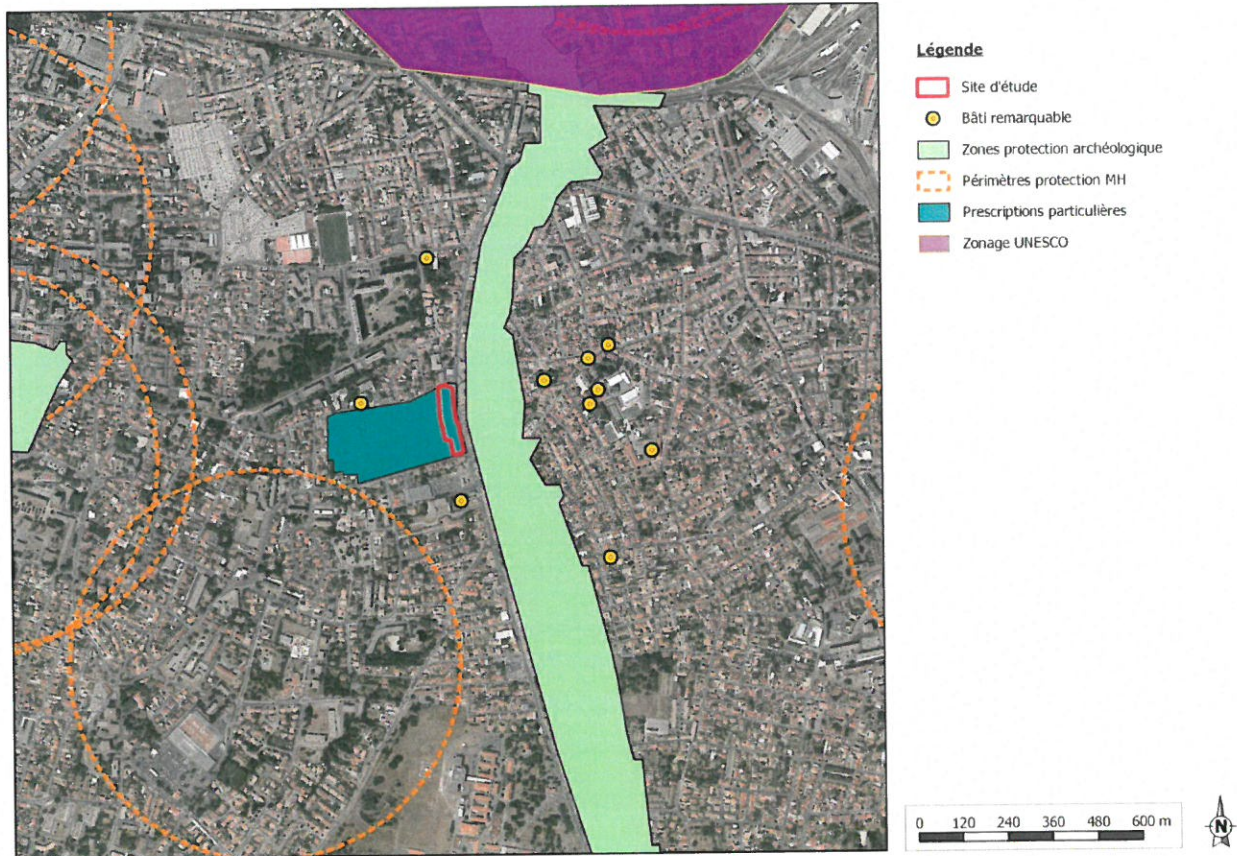


Figure 7 : Patrimoine à proximité du site d'étude (source : DRAC Aquitaine)

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. Les nappes potentiellement concernées sont la nappe superficielle contenue dans les remblais et formations alluvionnaires et la nappe de l'Oligocène contenue dans les calcaires à Astéries.

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 avec la présence d'espaces verts qui peuvent accueillir une flore et une faune banale de parcs et jardins.

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 et des distances mises en jeu, 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

Une ancienne activité de station-service est susceptible d'avoir engendré une pollution du milieu souterrain. Des études sont en cours pour caractériser cet aspect.

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 Clos de Hilde qui a une capacité de traitement résiduelle suffisante (saturation à 62 % 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. La route de Toulouse 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 projet respecte les orientations constructives en vigueur sur la zone d'aménagement, notamment vis-à-vis de la protection du site de la MSP Bagatelle.

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 ne sont pas susceptibles de se cumuler avec d'autres projets connus ou existants.

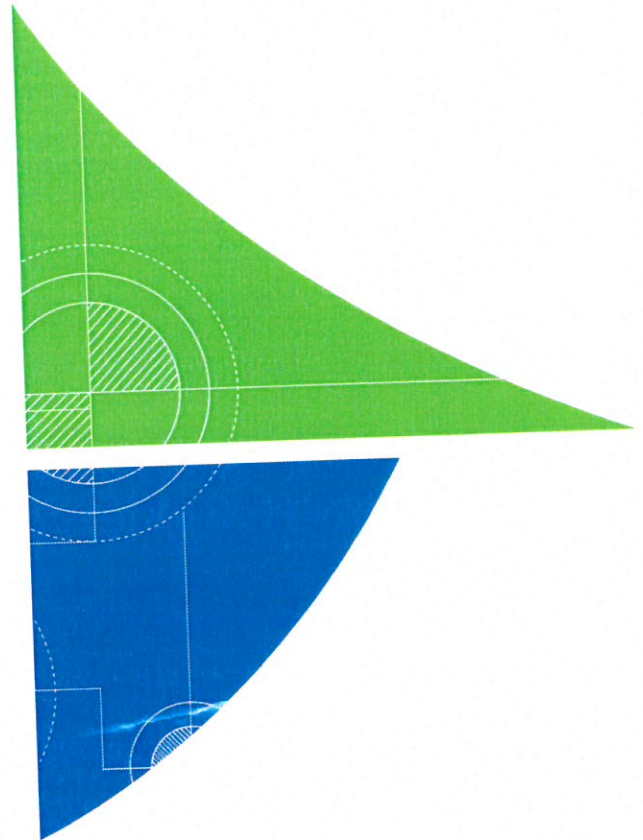
7. Synthèse

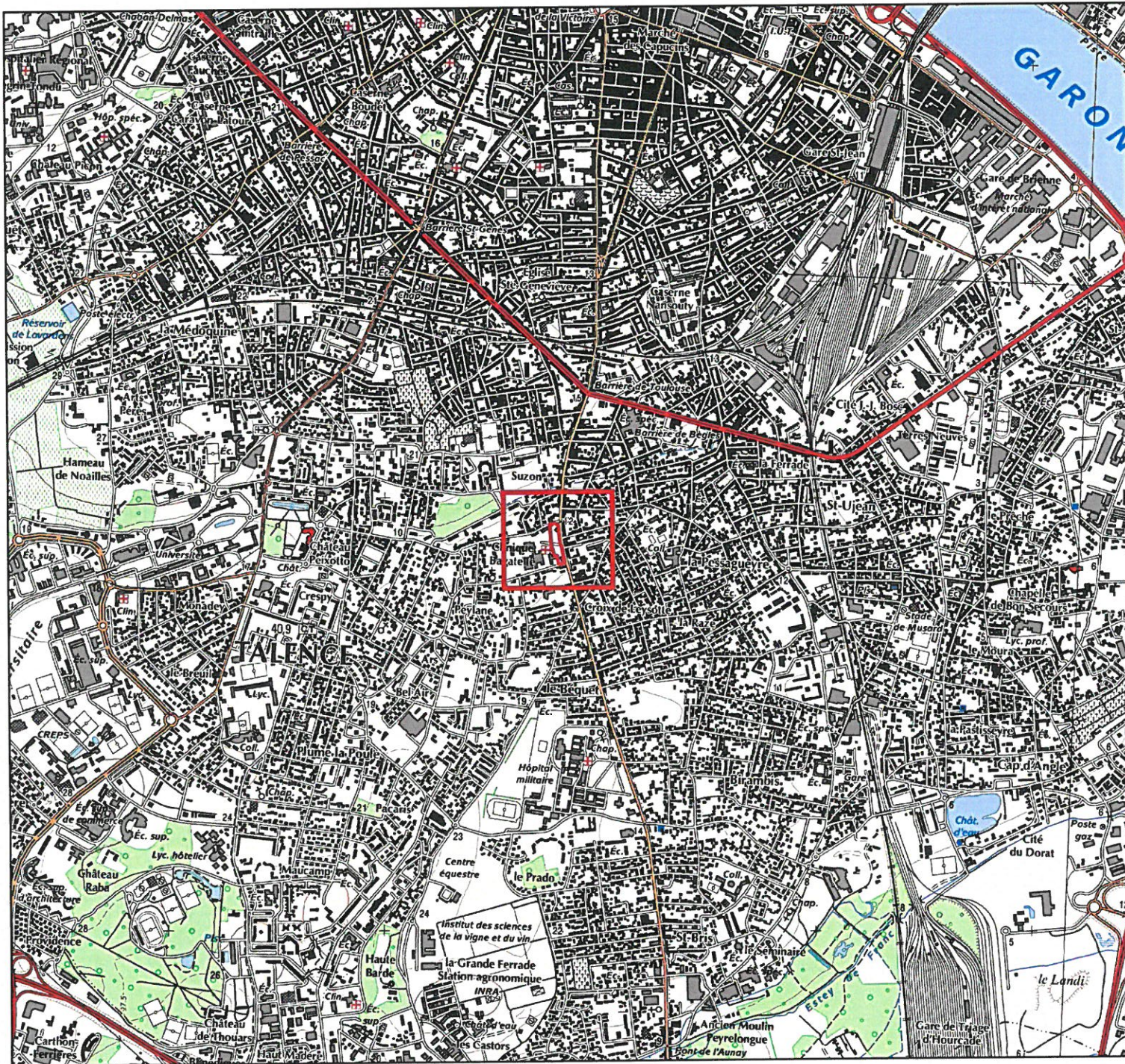
L'analyse de l'environnement dans lequel s'inscrit le site a mis en évidence plusieurs enjeux potentiels :

- **le bruit** : la route de Toulouse au niveau du site d'étude constitue une source de bruit liée à la circulation des véhicules (plusieurs milliers 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 d'une ancienne station-service incluse dans le périmètre d'aménagement. Des études sont en cours pour caractériser une éventuelle pollution des sols ;
- **eaux souterraines** : dans le cadre des travaux de construction du parking souterrain, un rabattement de nappe temporaire pourra s'avérer nécessaire. Ce rabattement peut potentiellement concerner la nappe superficielle ou la nappe de l'Oligocène. Cette problématique est traitée via une étude hydrogéologique et un dossier Loi sur l'Eau spécifique ;
- **arrivée de population** : la concrétisation du projet se traduira par l'arrivée d'environ 450 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 où des prescriptions particulières s'appliquent, l'insertion du projet dans son environnement sera particulièrement travaillée et respectera les réglementations et préconisations en vigueur.

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

ANNEXES

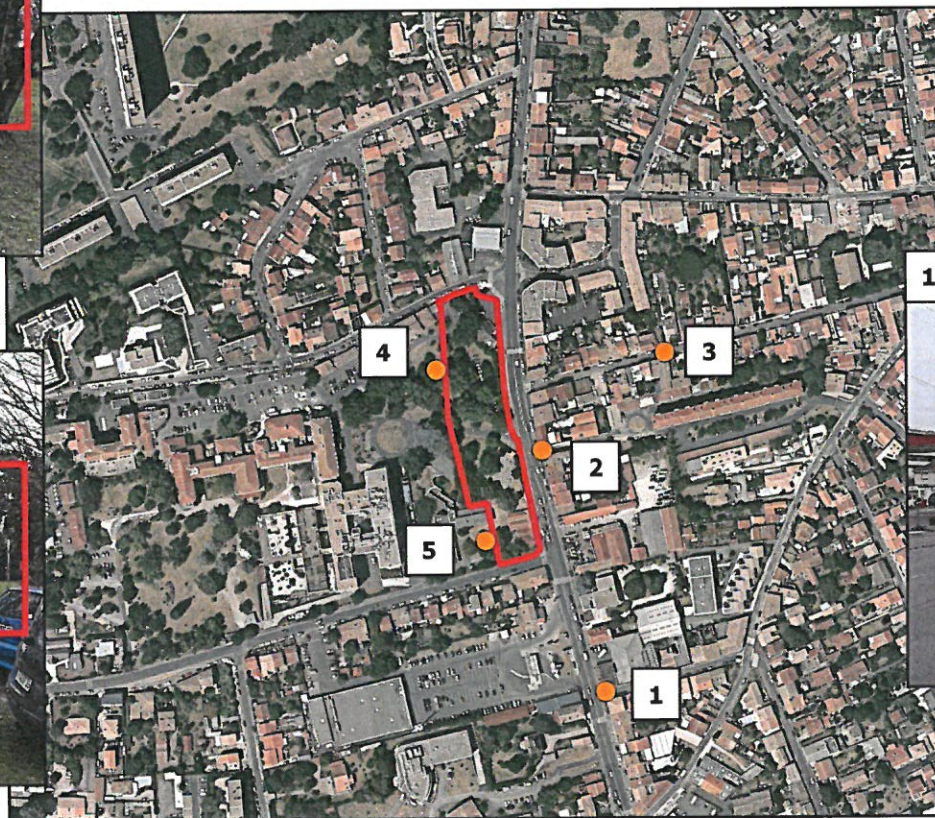
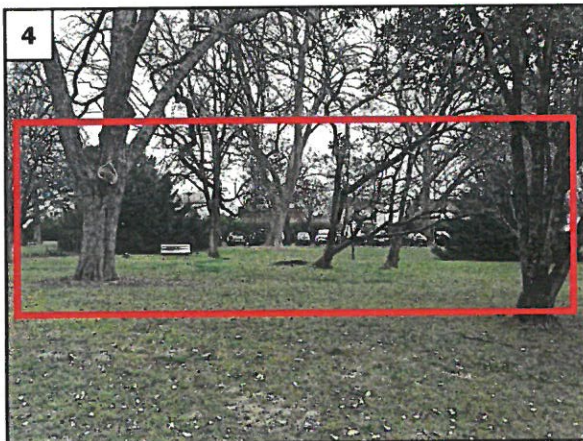





Légende

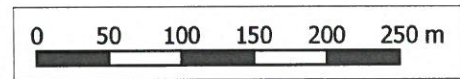
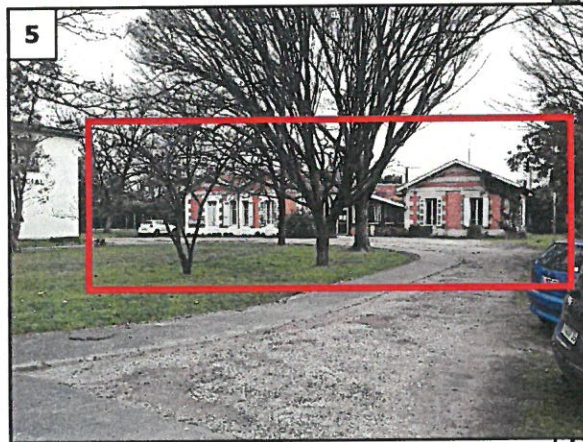
 Site d'étude

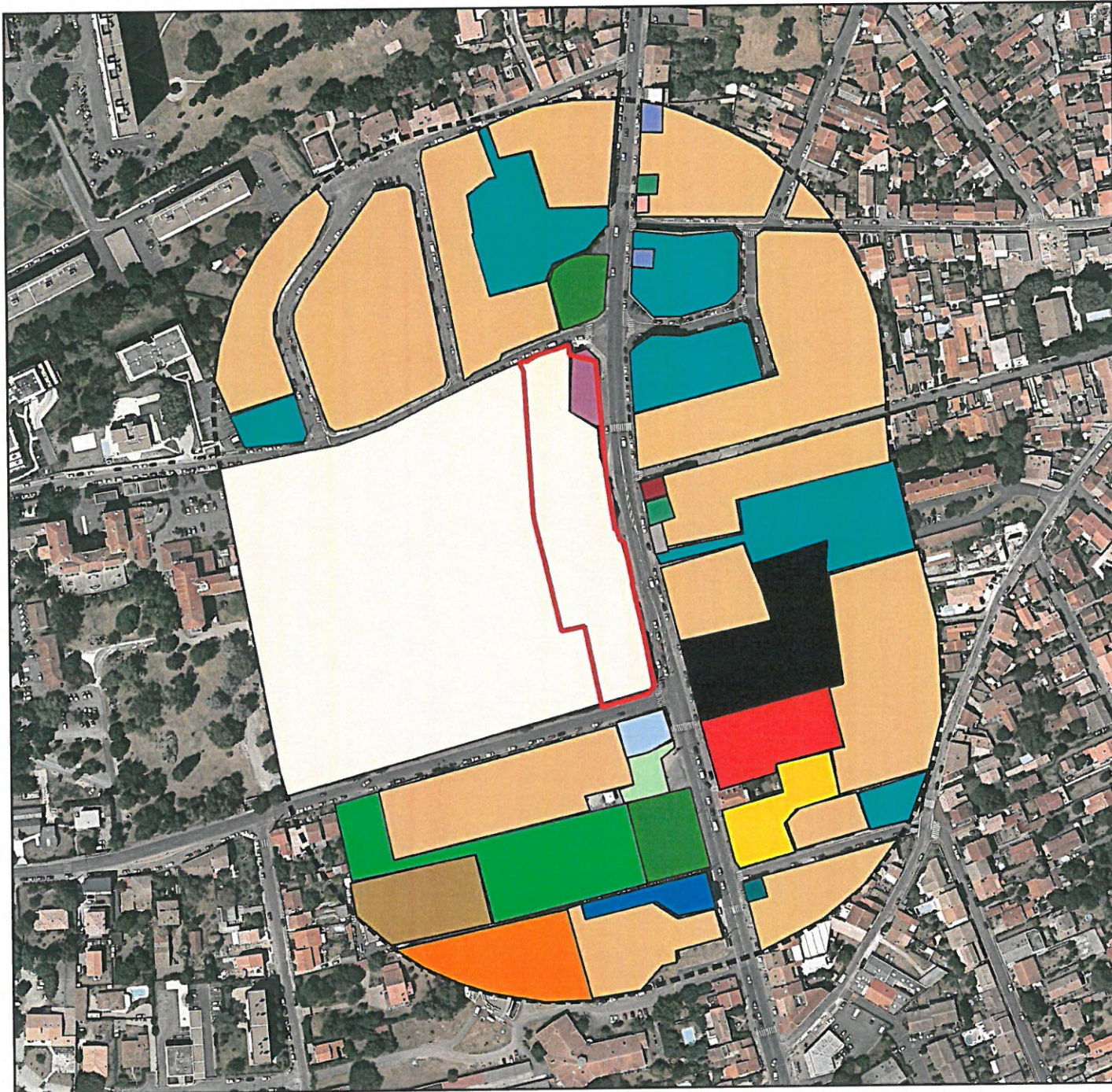




Légende

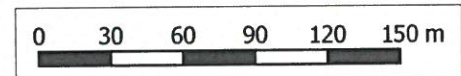
-  Site d'étude
-  Points de vue





Légende

- Site d'étude
- Rayon 150 m
- Boulangerie
- Station-service
- Parking Intermarché
- Intermarché
- Bar-tabac
- Fleuriste
- Quincaillerie
- Maison de retraite et clinique
- L'atelier des viandes
- Clinique vétérinaire
- Garage automobile
- Tatouage
- Aide à domicile
- Esthétique
- Pompes funèbres
- Assurance
- Coiffeur
- MSP Bagatelle
- Logements individuels
- Logements collectifs

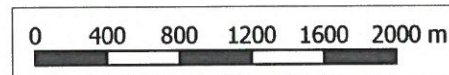




Légende

 Site d'étude

 Natura 2000





COGEDIM

203, route de Toulouse à Talence (33)

**Complément au dossier de
demande d'examen au cas par cas
2017-4837-DV**

Rapport

Réf : CICESO171054 / RICESO0465-02

GGR / VBE / VBE.

14/06/2017






GINGER
BURGEAP



COGEDIM

203, route de Toulouse à Talence (33)

Complément au dossier de demande d'examen au cas par cas 2017-4837-DV

Objet de l'indice	Date	Indice	Rédaction		Vérification		Validation	
			Nom	Signature	Nom	Signature	Nom	Signature
Rapport cas par cas	15/05/2017	01	G. GRELET		V. BERNARDINI		V. BERNARDINI	
Compléments	14/06/2017							

Numéro de contrat / de rapport :	Réf : CICESO171054 / RICESO0465-02
Numéro d'affaire :	A41950
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 Bègles
Tél : 05.56.49.38.22 • Fax : 05.56.49.89.69 • agence.de.bordeaux@burgeap.fr

SOMMAIRE

Introduction.....	4
1. Rappel des compléments demandés et éléments de réponse	5
2. Précisions sur les incidences du projet en phase d'exploitation et les mesures d'évitement et de réduction proposées.....	5
2.1 Incidences sur les masses d'eau souterraines et mesures.....	5
2.1.1 Incidences.....	5
2.1.2 Mesures	5
2.2 Incidences sur le stationnement et la circulation automobile (notamment la clientèle des commerces) et mesures	5
2.2.1 Incidences.....	5
2.2.2 Mesures	5
2.3 Incidences sur le paysage environnant et mesures.....	6
2.3.1 Incidences.....	6
2.3.2 Mesures	6
3. Précisions sur les incidences cumulées du projet sur l'environnement avec les projets immobiliers programmés sur le même îlot	9
3.1 Prélèvements d'eau souterraine	9
3.2 Utilisation des ressources du sol et du sous-sol	10
3.3 Milieu naturel	10
3.4 Pollution	10
3.5 Bruit	10
3.6 Déplacements et stationnement	11
3.7 Émissions lumineuses.....	11
3.8 Eaux pluviales et usées	11
3.9 Déchets.....	11
3.10 Paysage.....	11

TABLEAUX

Tableau 1 : Rubrique applicable au projet.....	4
--	---

FIGURES

Figure 1 : Protection du site de la MSP Bordeaux-Bagatelle portée au PLU (source : PLU 3.1)	6
Figure 2 : Perspective du projet porté par COGEDIM (source : COGEDIM)	8
Figure 3 : Illustration schématique de l'incidence de pompages simultanés sur la piézométrie.....	10

ANNEXES

Annexe 1. Demande de compléments de la DREAL Nouvelle-Aquitaine

Introduction

La société COGEDIM projette la construction d'un ensemble immobilier (logements et commerces) au n° 203 de la route de Toulouse (site MSP Bagatelle) sur la commune de Talence en Gironde (33).

Cet aménagement projette une surface de plancher de l'ordre de 16 500 m² au sein d'un terrain d'assiette d'une superficie d'environ 7 000 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 COGEDIM 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.

Une demande d'examen au cas par cas a donc été transmise à l'administration le 16 mai 2017. Le dossier transmis a fait l'objet d'une demande de complément (cf. **annexe 1**).

La présente note a pour objectif de répondre à la demande de compléments formulée par l'administration.

1. Rappel des compléments demandés et éléments de réponse

La demande de compléments porte sur les caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé et les mesures associées à ces impacts. Les différents thèmes évoqués dans la demande et les éléments de réponse apportés sont présentés ci-dessous.

2. Précisions sur les incidences du projet en phase d'exploitation et les mesures d'évitement et de réduction proposées

2.1 Incidences sur les masses d'eau souterraines et mesures

2.1.1 Incidences

En phase d'exploitation, les structures enterrées seront protégées des eaux souterraines par la mise en œuvre d'un cuvelage avec revêtement d'imperméabilisation ou revêtement d'étanchéité. Aucun prélèvement des eaux souterraines n'est donc attendu.

Par ailleurs, aucun impact ne se fera ressentir sur la qualité des eaux souterraines du fait de l'existence du niveau enterré (structure étanche, collecte des eaux de ruissellement de la rampe du parking qui ne rejoindront pas la nappe, etc.).

Le seul impact potentiel consiste en une modification locale de l'écoulement des eaux souterraines avec une légère rehausse de la piézométrie en amont des structures enterrées et une légère baisse en aval. Les données recueillies dans le cadre de la réalisation du dossier de demande d'examen au cas par cas n'ont pas mis en évidence d'usage particulier des eaux souterraines à proximité immédiate du projet. Les variations piézométriques potentielles n'auront donc pas d'incidences sur les usages.

2.1.2 Mesures

Aucune mesure n'est nécessaire autre que les dispositions constructives prévues dans le projet (sous-sol étanche).

2.2 Incidences sur le stationnement et la circulation automobile (notamment la clientèle des commerces) et mesures

2.2.1 Incidences

Les incidences potentielles consistent en une insuffisance du stationnement et en une augmentation du trafic automobile (270 véhicules supplémentaires attendus sur la base du nombre de places de parking prévues dans le projet).

2.2.2 Mesures

Le projet d'aménagement intègre le stationnement des futurs résidents sur 2 niveaux de sous-sols. Il n'y aura donc pas d'impact sur les capacités de stationnement existantes pour les riverains.

Le projet porté par COGEDIM répond aux demandes du Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur le territoire de Bordeaux Métropole, avec la construction a minima du nombre de places demandé par le PLU, notamment pour les commerces.

Par ailleurs, une étude de déplacement est en cours de réalisation pour le compte de la MSP Bagatelle afin de définir le plan de circulation le plus efficient par rapport au projet d'aménagement du site, et ainsi anticiper les éventuelles incidences liées aux modifications du trafic dans le secteur d'étude.

2.3 Incidences sur le paysage environnant et mesures

2.3.1 Incidences

Les incidences consistent en une dégradation potentielle du contexte paysager du site de la MSP qui présente aujourd'hui un parc arboré et des bâtiments remarquables et qui fait l'objet d'un zonage particulier repéré au PLU (cf. figure suivante).



Figure 1 : Protection du site de la MSP Bordeaux-Bagatelle portée au PLU (source : PLU 3.1)

2.3.2 Mesures

Différentes prescriptions relatives à la protection du patrimoine architectural et paysager sont attachées au site de la MSP Bordeaux-Bagatelle. Elles sont détaillées ci-après.

Prescriptions concernant les espaces libres :

- le traitement des espaces extérieurs doit participer à la mise en valeur des constructions à préserver et à mettre en valeur : matériaux, plantations, clôtures, composition ;
- les éléments constituant les espaces extérieurs (composition d'ensemble, végétation, pavages, clôtures, fontaines...), témoins d'une composition paysagère de qualité doivent être préservés. S'ils doivent être remplacés, ils le seront par un dispositif équivalent ;
- les masses boisées et arbres remarquables seront protégés : respect d'un périmètre autour des arbres concernés, suffisant pour leur pérennité et leur développement, où l'imperméabilisation, l'installation, les dépôts et les travaux sont proscrits. Dans le cadre d'un projet paysager dûment explicité, les masses boisées et arbres remarquables, situés hors EBC, pourront être déplacés ou remplacés par des sujets de même essence et dont la taille garantira le maintien de la qualité paysagère du site (en particulier les cèdres, marronniers et micocoulier constituant la masse végétale identifiée sur le plan juste au sud de l'hôpital).

Le projet d'aménagement n'impacte pas les masses végétales identifiées au PLU. L'aménagement paysager du site recherche la bonne intégration du projet et la mise en valeur de l'existant.

Prescriptions concernant les espaces bâtis à préserver et mettre en valeur :

- la démolition complète n'est pas autorisée, sauf dans le cas où elle fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou de périls irrémédiables ;
- les constructions annexes, les dépendances et les clôtures (portails, murs, murets, grilles etc.) appartenant à un ensemble bâti homogène, doivent être conservées, sauf contraintes techniques fortes liées à l'état sanitaire des constructions et/ou à la réalisation d'un projet d'ensemble de réhabilitation, de mise en valeur et/ou de réutilisation ;
- le ravalement contribue à l'entretien et à la mise en valeur de la construction. Le choix des procédés de nettoyage doit être adapté à la nature et à l'état des matériaux de la construction pour en garantir la pérennité. Ainsi, il peut entre-autres s'agir de pulvérisation d'eau, et brossage, de projection de micro-fines, de laser ou de gommage à l'exclusion de tout procédé abrasif tel que le sablage ;
- les travaux réalisés sur les murs et piles de portail en pierre devront conduire à les mettre en valeur et à remédier à leurs altérations (le cas échéant, ces éléments de clôture pourront être démontés et remontés au nouvel alignement) ;
- les constructions témoins de l'histoire du site (école d'infirmière, hôpital d'origine, pavillon Bosc) seront préservés et mis en valeur.

Le projet n'impacte pas les bâtiments repérés au PLU.

Modification du volume et des façades :

- les travaux d'extension et/ou de surélévation sont autorisés dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la qualité de l'espace existant, tant d'un point de vue culturel, historique et /ou architectural, que de la cohérence de la séquence urbaine ou paysagère ;
- les modifications de l'aspect extérieur des constructions (dans le cas d'une réhabilitation, d'une surélévation ou d'une extension) doivent respecter et mettre en valeur les éléments existants de cette construction et sa composition (composition, décors, menuiseries, matériaux...), tout en respectant le caractère de la séquence dans laquelle elle s'inscrit ;
- les modifications de l'aspect extérieur des constructions sont autorisées dans la mesure où elles prennent en compte les règles de composition, la modénature et les éléments de décor des façades (par exemple la proportion des baies, les partitions et rythmes horizontaux, la trame verticale et en particulier les travées qui ordonnent les percements, les éléments sculptés, la composition et les proportions de menuiseries, les teintes, les dispositifs d'occultation). La création de nouveaux percements peut être interdite dès lors qu'elle porte atteinte à la composition générale des façades. En cas de création de niveaux supplémentaires ou de modification de la hauteur des niveaux existants, la redivision des baies de proposition d'origine peut être interdite ;
- tous les éléments rapportés de type caisson de volets roulants, rideaux de fer, climatiseurs... doivent être intégrés discrètement à l'architecture de l'immeuble sans dénaturer la qualité des façades ;
- les travaux de ravalement et/ou d'isolation ne doivent pas conduire à altérer l'aspect et la qualité des façades (l'aspect des matériaux, les teintes, la modénature...).

Le projet ne prévoit pas de modifier de bâtiments existants.

Prescriptions concernant les autres constructions :

- l'implantation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt du site ;
- toute nouvelle construction doit contribuer à conserver et mettre en valeur les éléments de patrimoine à préserver.

L'aménagement paysager du site recherche la bonne intégration du projet et la mise en valeur de l'existant.

La figure suivante présente une perspective du projet d'aménagement porté par COGEDIM.



Figure 2 : Perspective du projet porté par COGEDIM (source : COGEDIM)

3. Précisions sur les incidences cumulées du projet sur l'environnement avec les projets immobiliers programmés sur le même îlot

Les incidences des différents projets susceptibles de se cumuler sont présentées dans les paragraphes suivants. Pour rappel, trois projets sont prévus sur le site de la MSP Bordeaux-Bagatelle :

- l'aménagement de logements et commerces par COGEDIM ;
- l'aménagement d'une maison d'accueil spécialisée (MAS) et d'une maison de santé pour maladie mentale (MSMM) par la fondation John Bost ;
- la restructuration d'activités hospitalière (2 projets BAHIA 1 et BAHIA 2) portée par la MSP Bordeaux-Bagatelle et l'Hôpital d'Instruction des Armées (HIA) Robert Picqué.

3.1 Prélèvements d'eau souterraine

D'après les données de la DREAL Aquitaine et de la DDTM de la Gironde, les incidences du projet ne sont pas susceptibles de se cumuler avec d'autres projets connus ou existants au sens de la réglementation dans un rayon de 1 kilomètre autour du site COGEDIM.

Il est cependant à noter que trois projets d'aménagement sont prévus sur le site de l'actuelle Maison de Santé Protestante de Bordeaux-Bagatelle :

- l'aménagement de logements et commerces par COGEDIM, objet de la présente note complémentaire ;
- l'aménagement d'une Maison d'Accueil Spécialisée (MAS) et d'une Maison de Santé pour Maladie Mentale (MSMM) par la fondation John Bost ;
- la restructuration d'activités hospitalières (2 projets BAHIA 1 et BAHIA 2) portée par la MSP Bordeaux-Bagatelle et l'Hôpital d'Instruction des Armées (HIA) Robert Picqué.

Des prélèvements d'eau souterraine sont attendus, en phase travaux uniquement, du fait de la mise en œuvre de niveaux enterrés pour les différents projets :

- niveaux en R-2 pour le projet porté par COGEDIM ;
- niveaux en R-2 pour le projet porté par la fondation John Bost ;
- niveaux en R-1,5 à R-2,5 pour les projets BAHIA 1 et BAHIA 2 portés par la MSP Bordeaux-Bagatelle et l'HIA Robert Picqué.

Compte tenu des dates prévisionnelles de réalisation des rabattements de nappe (été 2018 pour la MSP Bordeaux-Bagatelle, janvier 2019 pour la fondation John Bost, janvier 2019 également pour COGEDIM), des incidences cumulées sont possibles avec les travaux qui seront réalisés par la Fondation John Bost.

Les impacts cumulés attendus sont de deux sortes :

- une augmentation du rabattement entre les deux fouilles de projets ;
- mécaniquement, une diminution des débits d'exhaure.

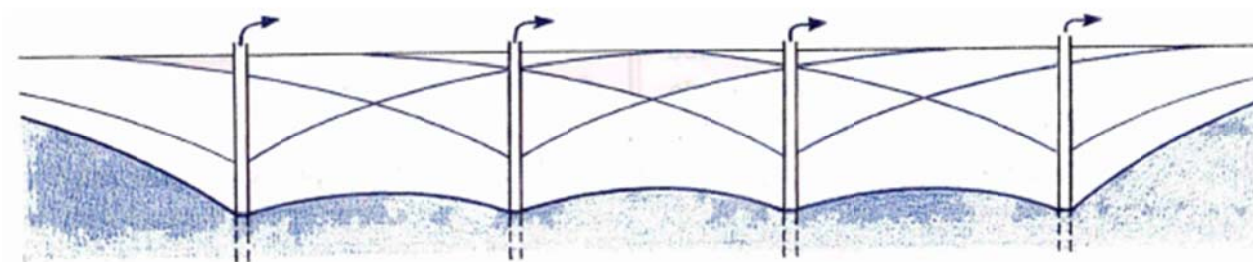


Figure 3 : Illustration schématique de l'incidence de pompages simultanés sur la piézométrie

En phase d'exploitation, les incidences sur les eaux souterraines sont nulles à négligeables : légère rehausse piézométrique en amont des structures enterrées et légère baisse en aval. Ces incidences ne nécessitent pas la mise en œuvre de mesures particulières autres que les dispositions constructives garantissant l'étanchéité des sous-sols (absence de pompage et de rejet des eaux souterraines en phase définitive et donc d'incidences sur le milieu naturel en l'absence de prélèvement).

Par ailleurs, les différents projets identifiés feront l'objet d'un dossier règlementaire au titre de la Loi sur l'Eau traitant de la problématique du rabattement.

3.2 Utilisation des ressources du sol et du sous-sol

Compte tenu de la construction de niveaux de sous-sol, les différents projets seront excédentaires en matériaux et n'utiliseront donc pas de ressources du sol ou du sous-sol.

3.3 Milieu naturel

Aucune incidence n'est attendue sur les zones remarquables de type ZNIEFF ou Natura 2000.

La construction des 3 projets va engendrer la consommation d'espaces naturels (parc de la clinique). Un pré-diagnostic écologique est prévu en juin-juillet 2017 afin de caractériser la faune et la flore présentes sur le site. Des mesures seront préconisées le cas échéant.

3.4 Pollution

La seule source de pollution potentielle identifiée au droit du site correspond à une ancienne station-service sur la parcelle COGEDIM (des sondages sont en cours). En l'absence de source sur le reste du périmètre des projets en cours, aucune incidence cumulée (risques, travaux de dépollution, etc.) n'est attendue sur cet aspect.

3.5 Bruit

L'arrivée de nouvelles populations (projet COGEDIM) va engendrer des bruits supplémentaires, couplés avec les activités médico-sociales de la MSP Bagatelle et de la fondation John Bost.

Ces problématiques sont prises en compte dans le cadre de la conception des bâtiments (isolation acoustique).

Par ailleurs, le projet COGEDIM étant localisé en front de la Route de Toulouse, et compte tenu de sa hauteur, il jouera un rôle d'écran acoustique pour les autres opérations.

3.6 Déplacements et stationnement

Les différents projets vont engendrer des déplacements pouvant se cumuler. Les stationnements sont gérés par chaque projet et n'engendreront donc pas d'incidences particulières.

Une étude de déplacement portée par la MSP Bordeaux-Bagatelle est en cours afin de définir le plan de déplacement le plus efficace pour l'aménagement du site.

3.7 Émissions lumineuses

Les projets engendreront des émissions lumineuses limitées, liées à l'éclairage des bâtiments, des voiries et aux phares des véhicules des résidents et visiteurs.

Cette incidence limitée ne nécessite pas la mise en œuvre de mesures particulières.

3.8 Eaux pluviales et usées

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) pour l'ensemble des projets.

Aucune incidence particulière n'est attendue compte tenu du respect des règles en vigueur sur le territoire de Bordeaux Métropole.

3.9 Déchets

Les différents projets engendreront la production de déchets (ordures ménagères, déchets verts, déchets hospitaliers, etc.) et d'eaux usées. Ces dernières seront rejetées vers le réseau public et traitées à la station d'épuration Clos de Hilde qui a une capacité de traitement résiduelle suffisante (saturation à 62 % en entrée pour le volume).

Les déchets seront pris en charge par la métropole ou par des services spécialisés concernant les déchets hospitaliers.

3.10 Paysage

Les différents projets respectent les orientations constructives en vigueur sur la zone d'aménagement, notamment vis-à-vis de la protection du site de la MSP Bagatelle.

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