Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère chargé de l'environnement

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

cerfa

N° 14734*03

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 :
29/08/2017	29/08/2017	K- 2017-4844

1. Intitulé du projet

Opération 16:9ème à Lormont la Buttinière

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: BELIN L'IMMOBILIER

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

RCS / SIRET: 3 2 1 0 7 8 3 5 4 0 0 0 4 0 Forme juridique: SA à directoire

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	15 448 m2 de Surface de Plancher sur un terrain d'assiette de 5675 m2

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

Création de surface de planchers.

4.2 Objectifs du projet

Le projet porté par BELIN PROMOTION est prévu en **une phase unique.** Il concerne la création de logements et se compose des éléments suivants:

- **Une dalle commune** surplombant un parc de stationnement et des espaces ouverts à la circulation publiques
  - Des espaces piétons
  - Des espaces réservés aux transports en commun type bus et tramway
- **Plusieurs bâtiments,** reposant sur la dalle précédente;
- **Des locaux dédiés aux activités commerciales et/ou professionnelles,** en rez-de-jardin des bâtiments nommés B, C, D et E dont l'accès s'effectuera par l'espace piétons ouvert à la circulation publique « parvis ».
  - Le bâtiment B comprend deux halls d'entrée distincts avec une cage d'escaliers et d'ascenseur dont un dénommé B2 desservant en superstructure de quatre niveaux et en infrastructure de deux niveaux ; et un autre dénommé B1desservant quatre niveaux supérieurs. A partir du 1er étage par rapport au rez-de-jardin (RDJ+1), une coursive reliera ces deux bâtiments B1 et B2.
  - Les bâtiments C, D et E seront élevés de huit ou neuf étages édifiés sur la dalle « parvis ». Chaque bâtiment comprendra un hall d'entrée depuis le niveau « parvis » avec une cage d'escaliers et d'ascenseur desservant les étages supérieurs, des locaux et équipements communs.
- **Un parc de stationnement public,** sur quatre niveaux dont l'accès s'effectuera par l'intermédiaire du parc relais « La Buttinière » existant.
- **Un local transformateur,** situé en rez-de-chaussée avec accès à partir des espaces réservés aux transports en commun type bus et tramway.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

Les travaux prévus pour le projet complet dureront 24 mois comme présenté sur l'annexe planning.

Le chantier a été largement envisagé en amont comme présenté sur le document Projet Plan D'installation de Chantier Général en page 2 de l'annexe Projet d'installation de Chantier.

Les incidences de la phase chantier sont largement anticipés (poussières, déchets, trafic,...) comme présenté sur la page 1 de l'annexe Projet d'installation de Chantier.

Les accès aux transformateurs sont sécurités par une localisation dans l'enceinte cloturé du chantier et des portes dont l'accès est privatif, sécurisé par portail et cadenas. Les accès seront traités paysagèrement pour ne laisser aucune incidence.

Les accès et les manoeuvres nécessaires pour les activités existantes sont conservées pendant toute la phase travaux.

Le plan de positionnement des 2 grues accompagné de leur élévation et des consignes au vent est présenté sur le plan présenté en page 7 de l'annexe Projet d'installation de Chantier.

Les engins présents sur site seront les utilitaires nécessaires classiques : toupies, PL, 2 grues.

Le trafic attendu est d'environ 10 PL et 25 VL/jour.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Cf. le paragraphe sur l'objectif du projet.

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).

Etude d'impact - Point 39 de l'annexe de l'articule R.122-2 du Code de l'Environnement.

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
15 448 m2 de Surface de Plancher sur un terrain d'assiette de 5675 m2	

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s) d'implantation

La Buttinière, Avenue CARNOT
33310 LORMONT

Coordonnées géographiques[1] **Long.** _ _ ° _ _ ' _ _ " _ **Lat.** _ _ ° _ _ ' _ _ " _

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

Point de départ : **Long.** _ _ ° _ _ ' _ _ " _ **Lat.** _ _ ° _ _ ' _ _ " _

Point d'arrivée : **Long.** _ _ ° _ _ ' _ _ " _ **Lat.** _ _ ° _ _ ' _ _ " _

Communes traversées :

Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6

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

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

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

x

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) ?	☐	☒	
En zone de montagne ?	☐	☒	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	☐	☒	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	☐	☒	
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 ?	☒	☐	2 PPBE en Gironde : Bordeaux Mérignac (aéroport) + Infrastructures terrestres (RD) Site localisé selon le PLU dans un périmètre d'isolement acoustique (trafic routier)
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	☐	☒	

Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	☐	☒	
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	☒	☐	Sur la commune de Lormont : PPRI Emprise du site en dehors des zones d'aléas définies dans le PPRI
Dans un site ou sur des sols pollués ?	☐	☒	
Dans une zone de répartition des eaux ?	☒	☐	
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle?	☐	☒	
Dans un site inscrit ?	☐	☒	
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	**Oui**	**Non**	**Lequel et à quelle distance ?**
D'un site Natura 2000 ?	☐	☒	La Garonne - Directive Habitat - FR7200700 1.5 km à l'Ouest du projet
D'un site classé ?	☐	☒	

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 ?	☐	☒	
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☐	☒	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	☒	☐	déblais de fondation de type pieux et évacuation des terrassements d'une partie des parkings sous le bâtiment B. Reste environ 3000 m3 à évacuer
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	☐	☒	
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☐	☒	Le projet est conçu pour respecter les contraintes liées aux zones à sensibilité particulière qui le concerne
	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 ?	☐	☒	

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	☐	☒	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☐	☒	
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☒	☐	Le risque industriel est répertorié sur la commune (source: DDRM 33) mais le site n'est pas concerné par un PPRT, et ni par un site BASOL Le site n'est pas répertorié par BASIAS
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☒	☐	Le risque de retrait-gonflement des argiles : aléa moyen Le risque inondation : site hors emprise du PPRI Le risque sismique : aléa 2 soit faible
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☐ ☐	☒ ☒	
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	☐	☒	
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☒ ☒	☐ ☐	En période de chantier, le site va générer les bruits suivants : mouvements d'engins, fonctionnement de machines diverses, terrassements... Hors période de chantier, le site générera des bruits semblables aux bruits environnants actuels. Le site est localisé en au niveau du pôle d'échange multimodale , en périphérie de la commune de Lormont, soit fortement influencé par le trafic et les bruits du contexte urbain de manière générale (compresseurs, discussions, chaufferies...).

	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐ ☐	☒ ☒	
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	☒ ☒	☐ ☐	En période de chantier, le site va générer les vibrations liées au fonctionnement d'engins et de machines de construction Hors période de chantier, le site générera des vibrations semblables aux vibrations environnantes actuelles, liées au trafic Le site est localisé en plein centre-ville de Lormont, soit fortement influencé par le trafic du contexte urbain de manière générale
	Engendre-t-il des émissions lumineuses? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	☒ ☒	☐ ☐	En période de chantier, le site va générer les émissions lumineuses nécessaires à la sécurité des travailleurs et du voisinage (éclairage des zones empruntées) Hors période de chantier, le site générera des émissions lumineuses semblables à celles de son environnement actuel, liées au trafic (phares), aux fenêtres (éclairage interne), aux lampadaires (éclairage externe)... Le site est localisé en périphérie de Lormont, soit fortement influencé par le contexte urbain de manière générale
Emissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	☒	☐	En période de chantier uniquement, le projet pourra être à l'origine d'envols de poussières Une fois l'aménagement du site réalisé, le site sera à l'origine des mêmes rejets que ceux actuels dans son environnement, soit ceux liés au chauffage, aux véhicules en fonctionnement...
	Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?	☒	☐	Le site sera relié aux réseaux publics d'eaux pluviales et d'eaux usées La gestion des eaux pluviales est conçue afin de répondre aux prescriptions de Bordeaux Métropole
	Engendre-t-il des effluents ?	☒	☐	Les déchets produits en période de chantier pourront être de type inertes (terres...), non dangereux (emballages non souillés...) et non dangereux (emballages souillés...) Une fois l'aménagement réalisé, les déchets seront de type ordures ménagères
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	☐	☒	

Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	☐	☒	Le projet est conçu afin de respecter toutes les réglementations en vigueur sur son emprise géographique
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol?	☒	☐	

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 :

Cf le détail dans l'étude de faisabilité.

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) :

Les mesures sont détaillées dans l'étude de faisabilité APAVE.

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.

BELIN PROMOTION demande, au vu des éléments présentés ci-avant, que le projet soit dispensé de la réalisation d'une étude d'impact.

A noter que BELIN PROMOTION a demandé à APAVE SUDEUROPE son accompagnement sur le projet, afin de définir les contraintes environnementales qu'il pourrait engendrer, et de prévenir au mieux ses impacts potentiels sur les thématiques suivantes : urbanisme, contexte naturel et agricole, risques naturels et technologiques, contexte paysager et patrimonial (monuments historiques, archéologie...), contexte humain (voiries, voisinage...), contexte géologique et hydrogéologique (études de sol...), compartiment air.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

	Objet	
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - **non publié** ;	☒
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) ;	☒
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 ;	☒
4	Un plan du projet ou, 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 ;	☒
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 ;	☐
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.	☐

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

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

Objet
Etude de faisabilité APAVE.

9. Engagement et signature

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

Fait à BORDEAUX le, 28 Juillet 2017

Signature

: signature en cliquant sur le cadre ci-dessus

BELIN L'IMMOBILIER - LORMONT (33310)

Demande d'examen au cas par cas conformément à l'Arrêté du 21 janvier 2017
Site de Lormont La Buttinière
Opération : « 16-9ième »

Juillet 2017

apave belin L'IMMOBILIER

Intitulé du projet :

Site de Lormont La Buttinière (33310), Opération : « 16-9ième »

Adresse du projet :

Le projet est situé au niveau du pôle d'échange multimodal (parc relais, station de tramway et bus) de «La Buttinière », à proximité de l'avenue de la Libération et de l'avenue Carnot à Lormont (33).

Maître d'ouvrage :

Romuald CIRELLI
Directeur de programmes
BELIN L'IMMOBILIER
10 Place Tourny
33000 BORDEAUX
05 56 00 62 20
06 11 44 42 10 Port
www.belinimmobilier.com

Auteur du document :

APAVE SUDEUROPE
Service Environnement et Risques Industriels
Rue Gay Lussac
33240 Artigues-Près-Bordeaux
Cédric JAUNAT

SOMMAIRE

1. PRÉSENTATION DU CONTEXTE

A la demande de BELIN L'IMMOBILIER, APAVE a réalisé une étude de faisabilité vis-à-vis du Code de l'Environnement, pour un projet immobilier envisagé sur la commune de Lormont (33310), au lieu dit La Buttinière, dans le département de la Gironde (33).

1.1. LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

Cette étude est conforme à l'arrêté du 21 janvier 2017, relatif à la demande d'examen au cas par cas, pour les études d'impact de projet d'aménagement. La présente étude a pour objet :

- De présenter le projet ;
- De présenter l'état initial et les mesures prévues par BELIN L'IMMOBILIER pour éviter, réduire ou compenser les effets du projet ;
- D'assurer l'analyse réglementaire du projet, précisant les procédures réglementaires auxquelles le projet est potentiellement soumis.

1.2. PRÉSENTATION DU PROJET

Le projet 16-9ième, porté par BELIN L'IMMOBILIER en maître d'œuvre et d'ouvrage unique est prévu en une seule phase. Le projet s'inscrit dans le programme des 50 000 logements porté par Bordeaux Métropole, au niveau du Pôle multimodal de la Buttinière sur la commune de Lormont (33310). Ce pôle multimodal est un pôle d'échange permettant aux usagers l'utilisation des transports en commun, afin de rejoindre la ville et les parcs de l'agglomération bordelaise. Le pôle d'échange est constitué de :

- La station de tramway Lormont – Buttinière ;
- La gare routière avec un passage quotidien de 430 bus/jour sur le pôle d'échange (entre 5h00 et 1h00 le lendemain) ;
- Un parc relais [P+R] comptant 603 places ;
- Un dépose-minute à l'Est du parc relais, mutualisé avec une zone taxi ;
- Une station de vélos en libre-service V'Cub.

Figure 1. Pôle Multimodale La Butinière en vue aérienne – Source Géoportail

Le projet de Belin L'immobilier consiste en la mise en place de logements au-dessus des derniers niveaux de parking du parc-relais présenté précedemment. Le projet se décompose de la façon suivante :

- **Une dalle commune surplombant un parc de stationnement et des espaces ouverts** à la circulation publique. On y retrouve des espaces piétons et des espaces réservés aux transports en commun de types bus et tramway ;
- **Cinq bâtiments,** reposant sur la dalle précédente : B1, B2, C, D et E ; la répartition typologique des appartements est présentée en annexe.
- **Des locaux dédiés aux activités commerciales et/ou professionnelles**, en rez-de-jardin des bâtiments nommés B, C, D et E dont l'accès s'effectuera par les espaces piétons ouverts à la circulation publique « parvis » :
  - Le bâtiment dénommé B2 dessert en superstructure quatre niveaux et en infrastructure deux niveaux ;
  - Le bâtiment B1 dessert quatre niveaux supérieurs. A partir du 1er étage par rapport au rez-de-jardin (RDJ+1), une coursive reliera ces deux bâtiments B1 et B2.
  - Les bâtiments C, D et E seront élevés de respectivement huit et neuf étages édifiés sur la dalle « parvis ». Chaque bâtiment comprendra un hall d'entrée depuis le niveau « parvis » avec une cage d'escaliers et d'ascenseur desservant les étages supérieurs, les locaux et les équipements communs.
- **Un parc de stationnement privatif offrant 104 places pour les résidents,** sur quatre niveaux dont l'accès s'effectuera par l'intermédiaire du parc relais « La Buttinière » existant. (582 stationnements existants). Une barrière automatique avec badge pour les résidents permettra de réguler les accès entre l'un et l'autre.
- **Un local dédié aux 4 transformateurs de 630 Kva,** situé en rez-de-chaussée avec accès à partir des espaces réservés aux transports en commun. Le synoptique est présenté en annexe.
- **Une chaufferie gaz de 280 kW sera mise en place pour le bâtiment G.**

Au Sud de l'unité foncière :

- **Un pôle innovation,** élevé de trois étages sur rez-de-chaussée situé au Sud de l'unité foncière, avec accès depuis l'espace piétons ouvert à la circulation publique ;
- **Une résidence de type habitat jeunes** élevée de onze étages sur rez-de-chaussée, avec accès depuis la place publique.

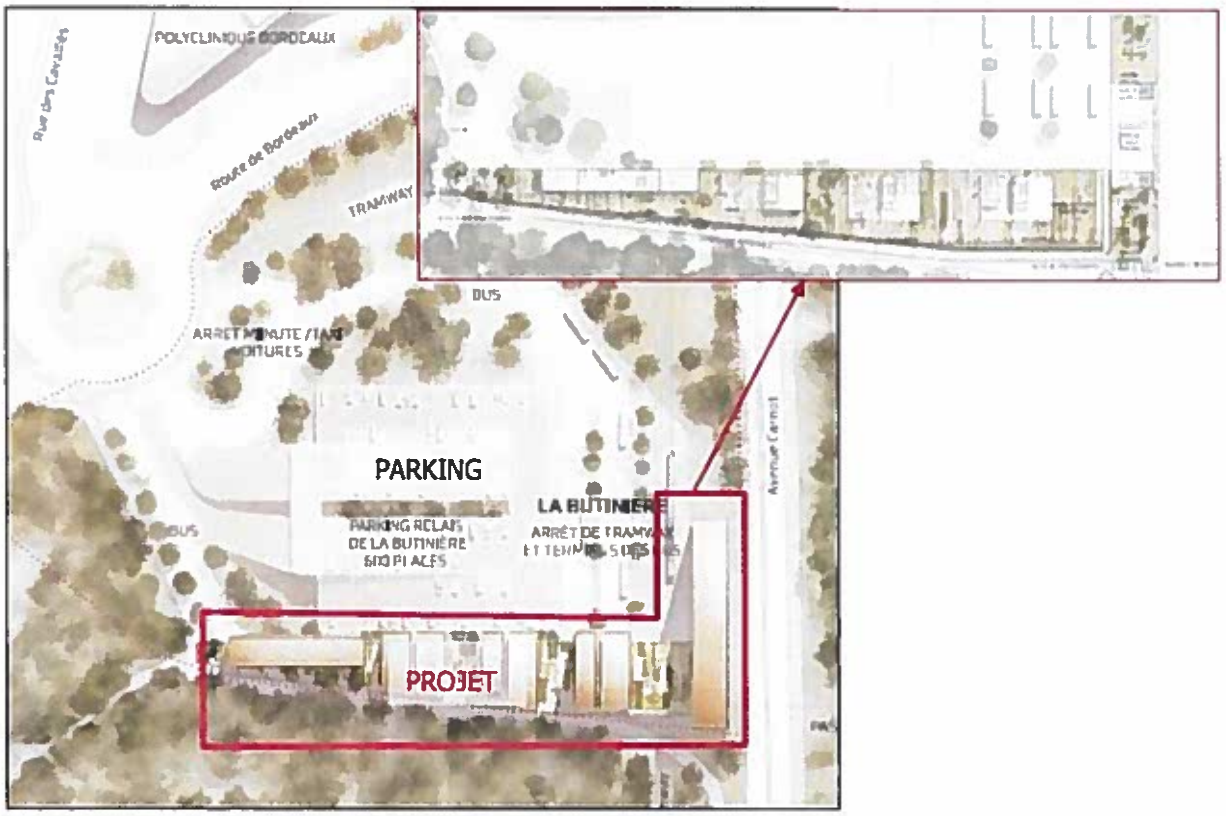


Figure 2. Plan a plat – Source rapport BURGEAP RACISO01714-02/ CACISO141751

Le terrain d'assiette du projet 16-9ième offre une superficie de 5 675 m², propriété de Bordeaux Métropole.

La superficie de plancher créée s'établir à 15 448 m².

Le plan masse est présenté en annexe.

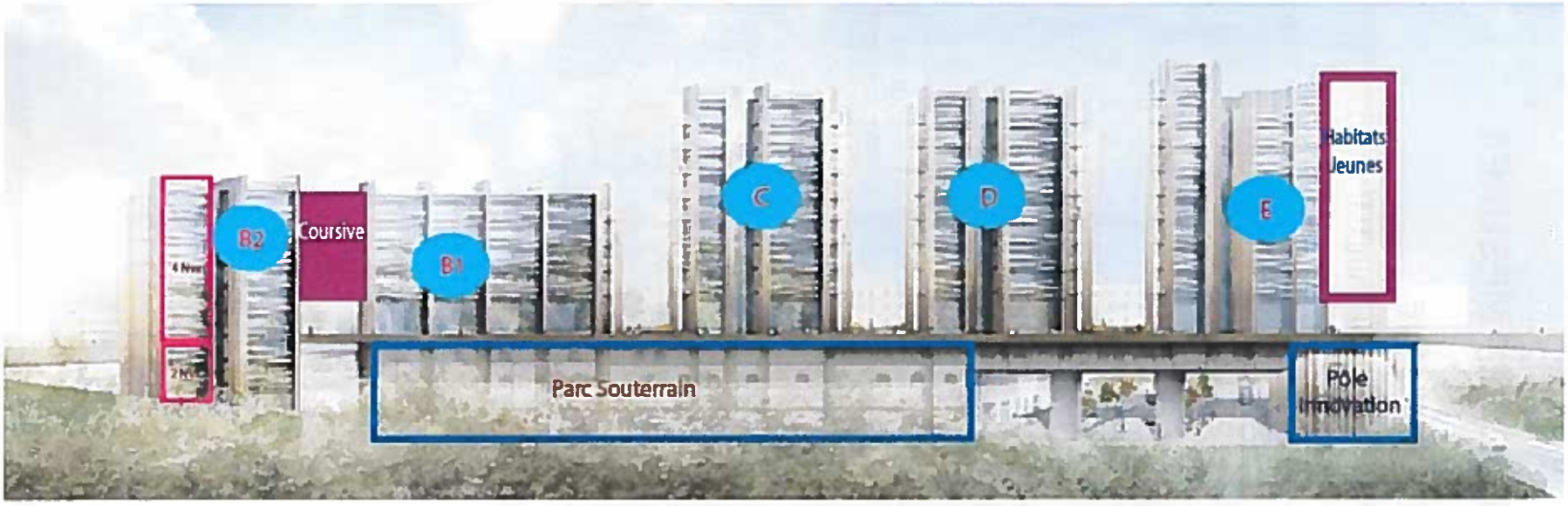


Figure 3. Identification des bâtiments du projet

2. ETAT INITIAL, INCIDENCES ET MESURES

2.1. CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE ET TOPOGRAPHIQUE

Le secteur du projet s'insère dans un **environnement urbain**, marqué par l'habitat, les commerces et des voies de circulation.

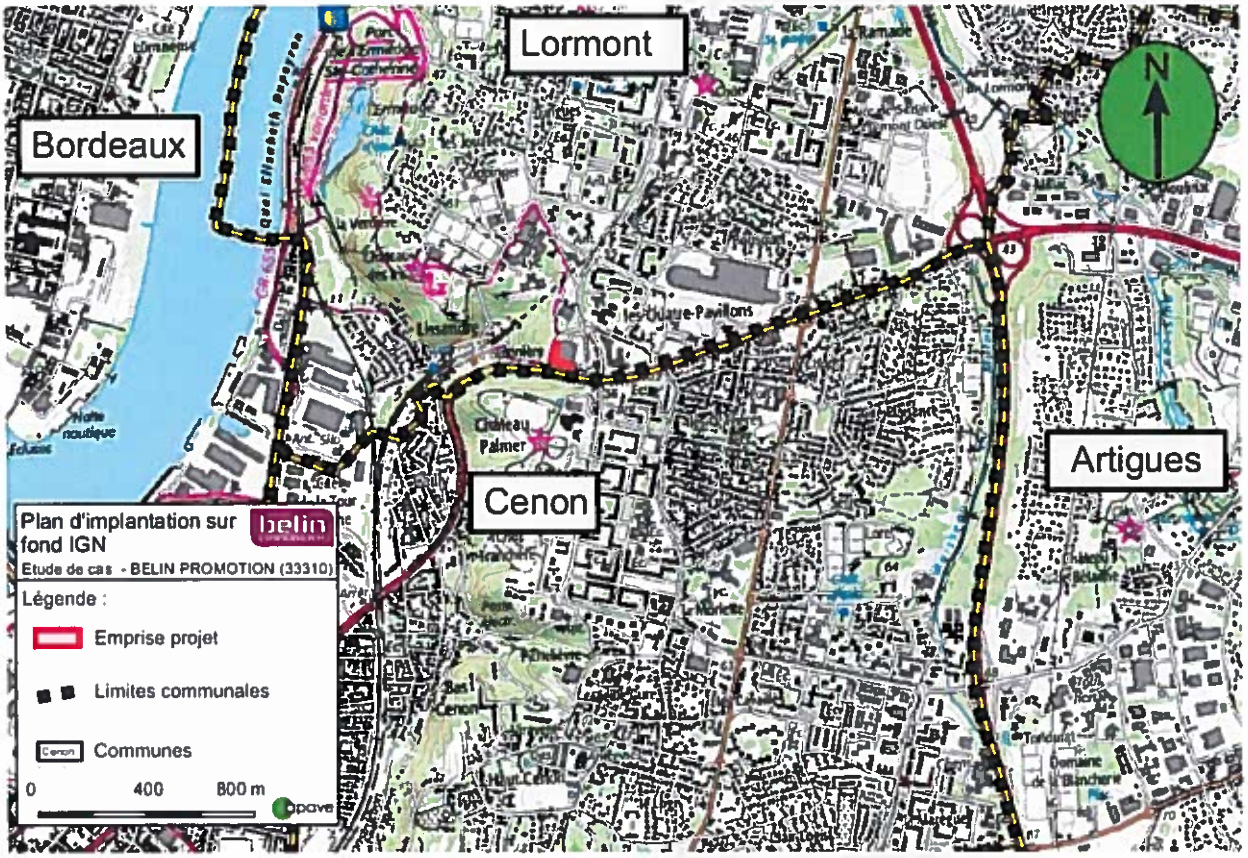


Figure 4. Localisation du projet sur fond IGN (source : Géoportail)

Les terrains visés présentent une topographie relativement plane.

Figure 5. Localisation du projet sur fond satellite (source : Géoportail)

2.2. CONTEXTE ADMINISTRATIF

2.2.1. PLAN CADASTRAL

Les parcelles concernées par le projet sont enregistrées sous section AS du cadastre communal.

Le plan d'arpentage, en cours de réalisation, sera tenu à disposition de l'administration et le détail des parcelles sera présenté dans le dossier de Permis de Construire.

2.2.2. DOCUMENTS D'URBANISME

2.2.2.A. PLU : zonage et règlement

La commune de Lormont appartient à Bordeaux Métropole, qui dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU). La 1ère révision du PLU, PLU3.1, a été approuvée par le Conseil de la Métropole le 16 décembre 2016. Le nouveau PLU est devenu opposable le 24 février 2017.

Le site est implanté en zone UP31 correspondant à un secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation.

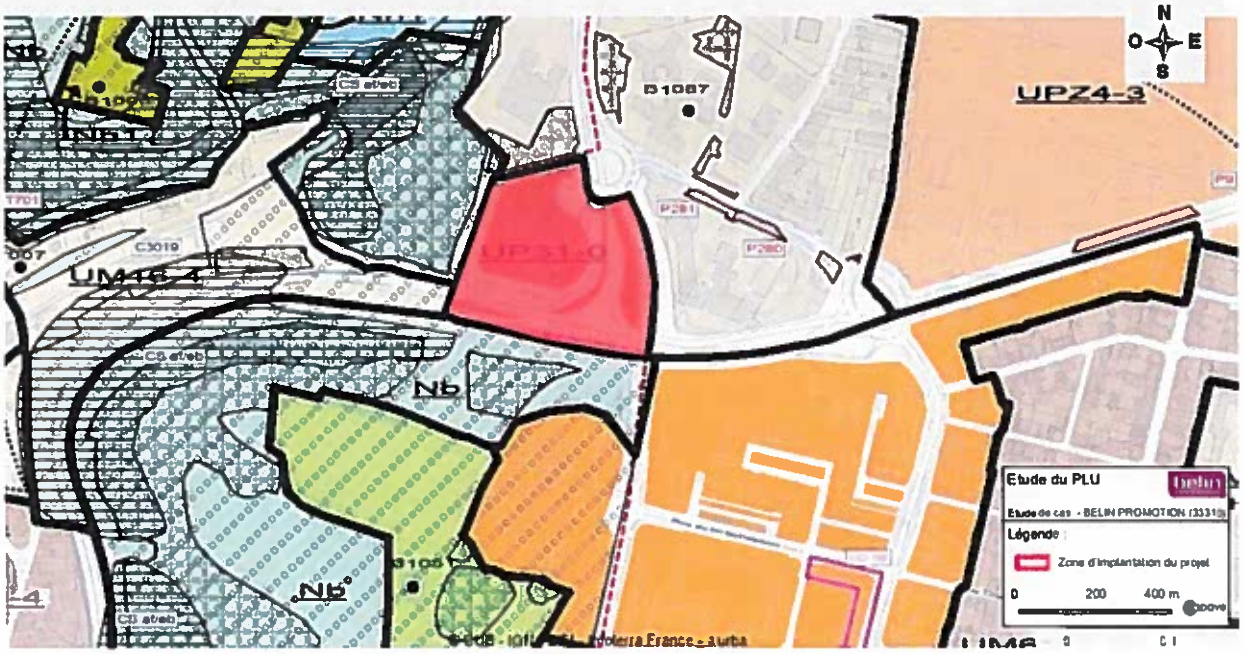


Figure 6. Localisation du projet sur le PLU (source : Bordeaux Métropole)

D'après le règlement du PLU, **les occupations du sol interdites** sur le secteur du site sont les suivantes: les constructions destinées à l'artisanat, l'entreposage, les exploitations agricoles, les industries, les terrains de campings, les garages collectifs de caravanes, les résidences démontables, les dépôts de ferrailles, à l'exception de celles prévues à l'article 1.3.

Les occupations du sol soumises à conditions particulières concernant le projet sont liées au point 1.3.4 : « Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances ». Le point 1.4 détaille les conditions de réalisation des aires de stationnement.

Le projet est conçu afin de respecter le PLU et son règlement, notamment vis-à-vis de la protection patrimoniale.

Les documents relatifs au PLU sont disponibles en annexe.

2.2.2.B. Emplacements réservés

Le projet n'intersecte pas d'emplacement réservé.

2.2.2.C. Périmètres divers

Le site est compris dans un périmètre d'isolement acoustique, créé vis-à-vis du trafic routier et fait donc partie des périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut sursoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L.111-10 du Code de l'urbanisme.

2.2.2.D. PLU : servitudes

D'après le plan des servitudes du PLU, les servitudes présentes dans le secteur du site sont présentées sur la figure ci-après.

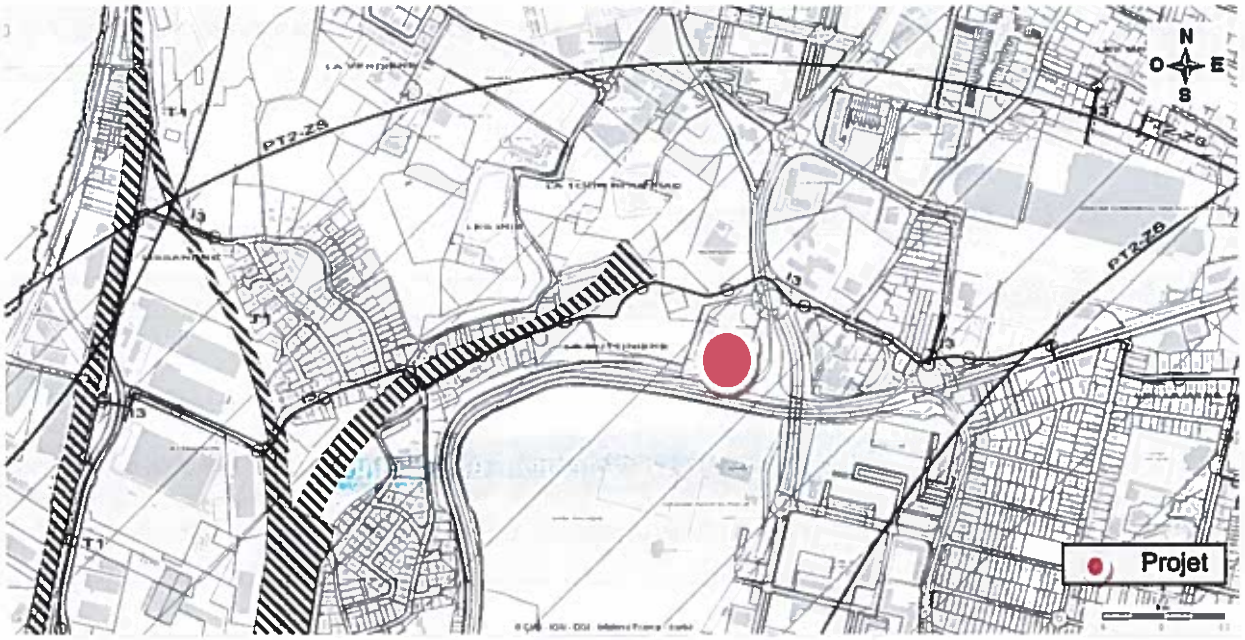


Figure 7. Localisation du projet sur le plan des servitudes (source : Bordeaux Métropole)

Sont identifiés à proximité du site les servitudes suivantes :

- **PT2S-ZS : radio électrique ;**
- **I3 : canalisations électriques.**

Le projet respecte les servitudes qui le concerne et leurs contraintes.

2.2.2.E. SCOT

Le projet de **Schéma de COhérence Territorial** (SCOT) **de l'Aire Métropolitaine Bordelaise** concerne 98 communes, dont Bordeaux. Il a été approuvé par le Comité Syndical du Syndicat Mixte du SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise (SYSDAU) le 13 février 2014.

D'après le **Document d'Orientations et d'Objectifs** (DOO), document du SCOT opposable aux tiers, les orientations du SCOT sont les suivantes :

- L'aire métropolitaine bordelaise, un territoire grandeur nature, pour **une métropole nature** :
  - Protéger le socle agricole, naturel et forestier ;
  - Structurer le territoire à partir de la trame bleue ;
  - Affirmer les qualités et fonctionnalités des paysages de l'aire métropolitaine bordelaise ;
  - Soutenir des agricultures de projets de nature au service des territoires ;
- L'aire métropolitaine bordelaise, un territoire économe, pour **une métropole responsable** :
  - Réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;
  - Économiser l'énergie et amorcer la transition énergétique ;
  - Anticiper et répondre aux besoins futurs en eau potable en préservant les nappes profondes ;
  - Prendre en compte le cycle de l'eau pour organiser le développement urbain ;
  - Réduire la dépendance de l'aire métropolitaine à l'importation de matériaux de construction ;
  - Protéger les biens et les personnes contre le risque inondation ;
  - Rendre moins vulnérable l'aire métropolitaine bordelaise aux autres risques et nuisances ;
- L'aire métropolitaine bordelaise, un territoire en essor, pour **une métropole active** :
  - Améliorer les échanges et la communication pour une meilleure attractivité économique ;
  - Renforcer la dynamique économiques métropolitaine ;
  - Offrir un cadre économique de qualité à la mesure des attentes des acteurs économiques ;
  - Optimiser les richesses touristiques et patrimoniales ;
- L'aire métropolitaine bordelaise, un territoire à bien vivre, pour **une métropole à haut niveau de services** :
  - Construire un schéma métropolitain des mobilités :
    - Développer un réseau de transport collectif métropolitain unitaire ;
    - Favoriser le développement des pratiques alternatives et complémentaires ;
    - Faire émerger un réseau de grandes allées métropolitaines ;
  - Promouvoir un développement urbain raisonné ;
  - Assurer une production de logements suffisante et diversifiée ;
  - Mener à bien les grands projets d'équipements ;
  - Mettre l'équipement commercial au service du développement des territoires.

Les orientations sont assorties de recommandations incitatives, et de prescriptions éditant des règles à respecter.

Les documents de rangs inférieurs, dont notamment les documents d'urbanisme locaux, sont astreints à une obligation positive de mise en œuvre des objectifs fixés par le SCOT.

Ils doivent à la fois permettre la réalisation des objectifs pour la période d'application du PLU, et ne pas compromettre la réalisation des objectifs et options retenus pour une phase ultérieure.

Le projet se conforme au SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise.

2.2.2.F. Effets cumulés avec d'autres projets

Les pilotes du renouvellement urbain de la zone de Carriet et les responsables de la rédaction de l'évaluation environnementale de cette tranche nous autorisent à communiquer les informations ci-dessous en demandant une confidentialité au service instructeur.

Sur le secteur de Carriet, sur les 729 logements actuels, 604 seront réhabilités et 125 démolis. De nouveaux logements seront construits à hauteur de 240 à 300 logements.

Un apport de mixité est envisagé puisque une ouverture à l'accession est prévu, ce qui favorisera la situation actuelle prévalent des logements sociaux. Quelques commerces seront crées en RDC des collectifs.

Côté équipements, seule la rénovation de la piscine de Lormont est envisagée.

Le projet porté par BELIN L'IMMOBILIER présente donc un intérêt évident en termes de mixité sociale, de développements de commerces et services De plus, Lormont Carriet est relativement éloigné de la Buttinière et l'impact cumulé entre les deux opérations ne semblent pas significatif.

2.3. RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

2.3.1. LES RISQUES NATURELS

D'après le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) du département de la Gironde, les **risques majeurs naturels et technologiques** recensés sur la commune de Lormont sont :

- Le risque **inondation** ;
- Le risque **éboulis de falaise ;**
- Le risque **effondrement de carrière souterraine ;**
- Le risque **retrait gonflement d'agiles ;**
- Le **risque sismique.**

2.3.1.A. Risque inondation

L'emprise du site n'est concernée par aucun PPRI, TRI...

Le projet est situé en dehors de toute zone inondable référencée.

2.3.1.B. Risque éboulis et effondrement de carrière souterraine

Selon la carte géologique du BRGM (feuille de BORDEAUX n°803), le site repose sur des formations de versant composés de Limons et argiles sableuses, d'épaisseur <2m partiellement colluvionnés sur Oligocène moyen : calcaire à Astéries, calcaire à "Archiacines".

D'après le site www.georisques.gouv.fr du ministère de l'Environnement, de l'Energie et de la Mer ainsi que du site du BRGM www.infoterre.brgm.fr , aucun mouvement de terrain ni de cavités souterraines (carrière ou cavités naturelles) n'est répertorié dans un rayon de 200 m autour du projet.

En outre, lors de l'étude géotechnique d'Avant-Projet (ABX145186 du 15/10/2014 présentée en annexe), les différents sondages profonds réalisés sur l'ensemble du site n'ont pas mis en évidence de cavités dans les zones reconnues.

Au regard des éléments en notre possession à ce jour, le projet n'est a priori pas impacté par les risques de glissement de terrain et d'effondrement de cavités souterraines.

2.3.1.C. Risque retrait-gonflement des argiles

Comme le montre la figure suivante, le projet se localise dans un secteur classé à un **aléa moyen**, pour le risque de retrait-gonflement des argiles.

Risque retrait-gonflement des argiles - Aléa (source : Géorisques)

Cet aléa risque moyen est pris en considération dans les prescriptions constructives qui seront détaillées dans le DCE. Les ouvrages concernés par ce risque (dalle basse, réseaux,...) seront mis en œuvre suivant des dispositions adaptées prescrites par le bureau d'études structure.

2.3.1.D. Risque sismique

La commune de Lormont s'insère dans un secteur classé en aléa 2, pour le risque sismique, correspondant à une sismicité faible. Le projet ne rentre pas dans les catégories de bâtiment où les règles de construction parasismiques sont obligatoires.

2.3.2. RISQUE INDUSTRIEL

Le risque industriel se manifeste sur la zone d'étude par le risque TMD et la présence de plusieurs établissements de type Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

2.3.2.A. Le risque TMD

Seul le risque transport de matières dangereuses est identifié et il concerne le transport par canalisation, par voie d'eau maritime, fluviale, routière et ferroviaire. Sur le secteur du projet, ce risque est principalement concentré sur :

- L'axe autoroutier de l'A63 ;
- Les voies ferrées Paris-Bayonne ;
- Aucune canalisation de transport de Gaz à haute pression (TIGF) ne traverse la commune de Lormont.

Aucun risque spécifique ne concerne le projet sur cette thématique.

2.3.2.B. Les établissements ICPE

Les sites identifiés ICPE les plus proches sont non classés non-Seveso. La liste suivante les répertorie :

- L'établissement industriel RICARD spécialisé dans la fabrication de boissons, à plus de 1 500 m au Nord ;
- L'établissement PBM Import Lormont spécialisé dans l'exploitation du bois situé à plus de 1 600 m au Nord du site au sein Quartier Carriet ;
- L'établissement GUICHARD James spécialisé dans le stockage et la dépollution de VHU, situé à plus de 1 5 00 m au Nord du site ;
- L'établissement WILLIAM PITTERS spécialisé dans l'embouteillage et le stockage de vins, alcools et spiritueux, situé à plus de 2 500 m au Sud Ouest.

Compte tenu de la distance entre ce site et le projet, aucune interaction n'est attendue.

2.3.2.C. Les anciens sites industriels

La banque de données BASOL[1] ne répertorie aucun site à proximité (rayon 500m). Le plus proche est à plus de 1000 m au Nord-Est. Il s'agit du site « Ancien site de fabrication de composants électroniques passifs » (production de condensateurs et des ferrites), exploité de 1971 à 2005 successivement par la Société SIEMENS (1971 à fin 1999), puis par la société EPCOS, situé dans la Zone industrielle des Quatre Pavillons, Allée René Cassagne, sur la commune de LORMONT(33310).

[1] Base de données sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif

Compte tenu du traitement réalisé et de la distance entre ce site et le projet, aucune interaction n'est attendue.

La base de données BASIAS, inventaire des anciens sites industriels et activités de services, réalisée par le BRGM, recense dix sites dans un rayon de 500 m autour du site.

Compte tenu de la distance entre les sites BASIAS et le projet, aucune interaction n'est attendue.

2.4. CONTEXTE NATUREL ET AGRICOLE

2.4.1. ZONAGES INVENTORIÉS OU PROTÉGÉS

2.4.1.A. Zones d'intérêt écologique à portée réglementaire

Les termes d'intérêt et de valeurs écologiques traduisent la richesse d'un milieu, qui se caractérise schématiquement : soit par la présence de peuplements végétaux ou animaux riches et diversifiés, soit par la présence d'espèces ou d'associations végétales ou animales originales, rares ou en limite de répartition géographique.

Les données sur les inventaires écologiques et les protections réglementaires ont été recueillies sur le site de la DREAL Aquitaine. Les zones d'intérêt écologique, dites « à portée réglementaire », sont :

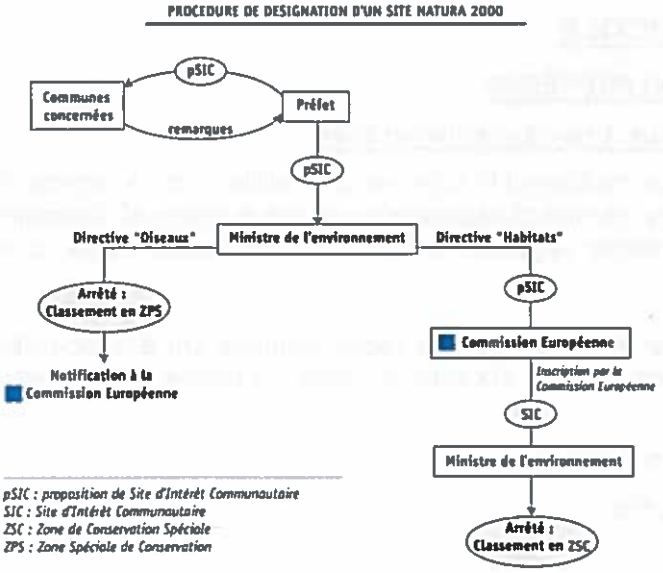
- Les sites du réseau Natura 2000 (Directive Habitats) ;
- Les Arrêtés de Protection Biotope (APPB) ;
- Les réserves naturelles (RN) ;
- Les parcs nationaux (PN) ;
- Les parcs régionaux PR) ;
- Les réserves de chasses (RC).

2.4.1.B. ZOOM SUR NATURA 2000

La Directive Habitats, du 22 mai 1992, détermine la constitution d'un réseau écologique européen de sites Natura 2000, afin de favoriser le maintien de la biodiversité, tout en tenant compte des exigences économiques, sociales, culturelles et régionales.

La procédure de désignation d'un site Natura 2000 suit plusieurs étapes (cf. schéma ci-après), à l'issue desquelles deux types de zones sont recensés :

- **Les Zones de Conservation Spéciale (ZSC)**, lorsqu'elles sont classées au titre de la Directive Habitats. Ces ZSC concernent les habitats d'intérêt communautaire ou les habitats abritant des espèces d'intérêt communautaire ;
- **Les Zone de Protection Spéciale (ZPS)**, lorsqu'elles sont classées au titre de la Directive « Oiseaux », du 23 avril 1979. Ces ZPS constituent des habitats nécessaires à la reproduction et à la survie d'espèces d'oiseaux protégées.



Les projets susceptibles d'affecter ces zonages doivent faire l'objet d'une justification, démontrant notamment que les impacts ne remettent pas en cause les objectifs de protection et conservation de ces espaces et des espèces qu'ils abritent. Notons qu'en France, le niveau de protection réglementaire d'un Site d'Intérêt Communautaire (SIC) ou d'une ZSC est le même.

Figure 8. Procédure de désignation d'un site NATURA 2000

On liste également ci-après les éventuels **zonages d'inventaire** (ZNIEFF[2], ZICO[3]) concernés par le projet.

Ces zonages sont des instruments d'appréciation et de sensibilisation destinés à éclairer les décisions publiques ou privées, au regard des dispositions législatives et réglementaires protectrices de l'environnement. Les zonages en eux-mêmes ne constituent pas une contrainte juridique susceptible d'interdire un aménagement en son sein : elles n'ont **aucune valeur réglementaire**. Cependant, il appartient à tout aménageur et gestionnaire de veiller à ce que leurs documents d'aménagements assurent la pérennité de ces zones.

2.4.1.C. Zonages dans le secteur du projet

Aucune zonage de protection (Natura 2000, APPB, Réserves naturelles, Parcs nationaux, Parcs naturels régionaux, réserves de chasse) n'est recensé sur secteur du site.

Le site Natura 2000 le plus proche du site est implanté à 1,5 km à l'Ouest du site (La Garonne, FR7200700) : aucune évaluation simplifiée des incidences sur Natura 2000 n'est nécessaire.

Aucune interaction n'est envisagée entre le site Natura 2000 identifié et le projet immobilier.

La zone d'inventaire la plus proche est la ZNIEFF 2 « Coteaux de Lormont, Cenon, Floirac » - 720020119, ne bénéficie pas de caractère de protection particulière.

Aucune interaction n'est envisagée entre la ZNIEFF 2 identifiée et le projet immobilier.

[2] ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique.
[3] ZICO : Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux.

2.4.1.D. Ecologie du site

Le projet est envisagé sur une zone totalement anthropisée ne présentant aucun intérêt écologique.

Aucune incidence écologique n'est envisagée.

2.4.2. ZONES AOC / AOP IGP

La commune de Bordeaux est concernée par les IGP[4] et AOC[5] / AOP[6] suivantes :

- Agneau de Pauillac : IGP ;
- Asperges des sables des Landes : IGP ;
- Atlantique : IGP ;
- Bordeaux : AOC – AOP ;
- Bordeaux supérieur : AOC – AOP ;
- Bœuf de Bazas : IGP ;
- Canard à foie gras du Sud-Ouest : IGP ;
- Crémant de Bordeaux : AOC – AOP ;
- Jambon de Bayonne : IGP ;
- Volailles des Landes : IGP.

Le projet étant localisé en plein centre-ville, aucun élevage, aucune culture et aucune vigne ne sont relevés sur le site ou à proximité : le projet n'est concerné par aucune IGP, AOC ou AOP.

[4] IGP : Indication Géographique Protégée.
[5] AOC : Appellation d'Origine Contrôlée.
[6] AOP : Appellation d'Origine Protégée.

2.5. CONTEXTE PAYSAGER ET PATRIMOINE CULTUREL

2.5.1. PAYSAGE

D'après l'Atlas paysager de la Gironde, né de la volonté du Conseil Général, le site du projet s'insère dans l'**unité paysagère de l'agglomération bordelaise**. Ce qui suit en italique provient de cet Atlas.

2.5.1.A. Situation

*« Vingt-trois siècles après sa fondation sur la rive gauche de la Garonne, Bordeaux est aujourd'hui une agglomération de **plus de 800 000 habitants**, en marche pour devenir une agglomération « millionnaire » à l'horizon 2030. Elle s'étend actuellement en continu sur vingt kilomètres d'Est en Ouest (de Saint-Médard-en-Jalles à Floirac), pour vingt-cinq kilomètres du Nord au Sud (d'Ambarès à Villenave d'Ornon).*

Au fur et à mesure de son extension, mais aussi des époques architecturales et des transformations des espaces agricoles, forestiers ou naturels alentour, l'urbanisation est allée à la rencontre de territoires diversifiés, voire contrastés, au-delà de la Garonne, raison d'être de la ville : les marais au long du fleuve, la forêt à l'Ouest, la vigne du Médoc et des Graves au Nord et au Sud, le coteau de la rive droite et la campagne de l'Entre-deux-Mers à l'Est. »

2.5.1.B. Ambiance générale

a. Une relation à la Garonne

« La Garonne, raison d'être de Bordeaux, joue un rôle premier. Progressivement marginalisée au XXe siècle par le déplacement des activités maritimes et la concurrence grandissante du transport terrestre par la route, il a fallu attendre les années 2000 pour qu'un vaste projet de paysage, sous la houlette du paysagiste Michel Corajoud, se concrétise et redonne la Garonne et son port de la Lune aux habitants. (...) Parcs aménagés et espaces naturels se mêlent : ainsi, la rive droite de la Garonne a gardé en partie sa végétation rivulaire typique, constituée d'une ripisylve dense et de roselières soumises aux marées, dans lesquelles pousse l'Angélique à fruits variables (Angélica heterocarpa), espèce endémique des estuaires de la façade atlantique. »

b. Une agglomération en relation avec ses paysages

« En grandissant, Bordeaux-ville est progressivement devenue Bordeaux-agglomération. Elle est connue pour être une métropole horizontale, largement étalée sous forme de logements individuels peu denses et de zones commerciales qui s'étendent en continu jusqu'à vingt kilomètres du centre-ville, à la faveur notamment des infrastructures routières.
Ce faisant, l'urbanisation a englobé un certain nombre d'espaces restés non bâtis, plus ou moins aménagés, que l'on peut appeler « espaces naturels urbains. »

c. Une métropole tentaculaire

« La croissance de l'agglomération Bordelaise se traduit par un puissant étalement de l'urbanisation. Dans toutes les directions, l'urbanisation est d'abord excessivement linéaire, greffée sur les grandes voies de communication : A10 vers Saint-André-de-Cubzac, A89 vers Libourne, RD 936 vers Créon, A62 et RD 1113 vers Langon, RD 1250 et RD 106 vers le Bassin, RD 1215 vers Lacanau.

Le phénomène se traduit par des entrées de villes à la française, c'est-à-dire médiocres et banales, du fait de l'urbanisation commerciale qui s'y greffe et recherche un effet de vitrine envahissant. Au-delà, la flambée des prix de l'immobilier dans Bordeaux contribue à alimenter une urbanisation résidentielle diffuse dans des secteurs de plus en plus éloignés du cœur de la métropole. Cette urbanisation consomme les espaces de respiration et « coupures vertes » qui séparent la métropole Bordelaise des polarités secondaires du département : le bassin d'Arcachon, Libourne, Langon, Saint-André-de-Cubzac. »

2.5.1.C. Enjeux paysagers

L'atlas paysager définit les enjeux paysagers de l'unité paysagère de l'agglomération bordelaise. Le projet est **concerné par l'enjeu « Relief Marquant »** qui est pris en compte par l'équipe d'architectes du projet.

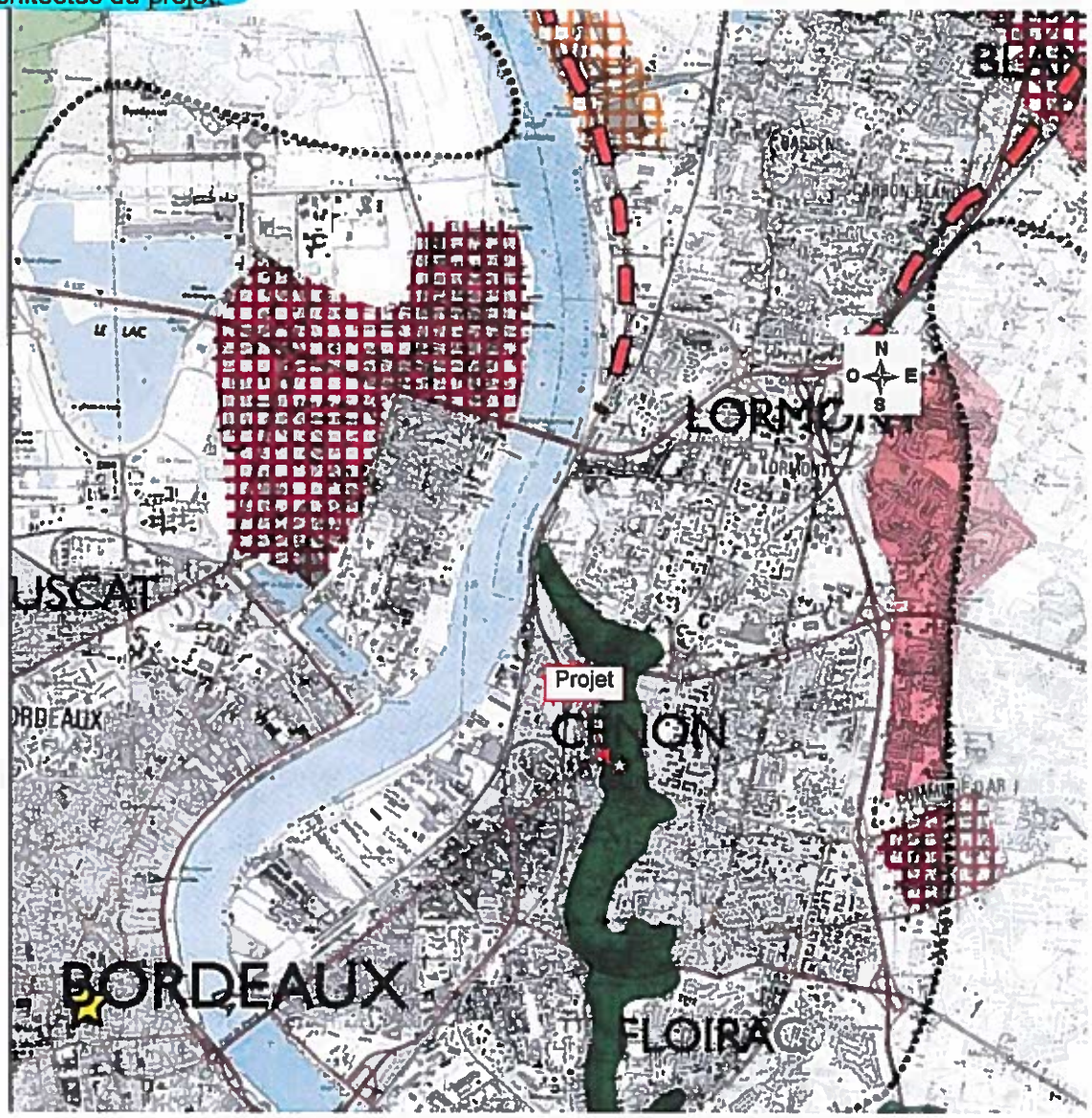


Figure 9. Enjeux paysagers de l'unité paysagère de l'agglomération bordelaise – Sans échelle (source : Atlas paysager de Gironde)

2.5.1.D. Ambiance locale

Les terrains du projet présentent une topographie plane. Ils s'insèrent dans un contexte local très urbanisé, marqué par les habitats et les commerces du centre-ville bordelais et le parc relais dit de La Buttinière. Des espaces verts sont insérés dans l'urbanisation environnante (Parc Palmer,...).

2.5.2. PATRIMOINE CULTUREL

2.5.2.A. Monuments historiques

D'après l'Atlas du Patrimoine du Ministère Culture et Communication, l'emprise du site n'est concernée par aucun monument historique, mais elle est comprise dans plusieurs périmètres de protection :

- De monuments historiques classés :
  - Église paroissiale du Saint-Esprit,
  - Ancien château,
  - La fontaine de l'Ermitage Sainte-Catherine,
  - Église Saint-Martin.
- De monuments historiques inscrits :
  - École primaire puis groupe scolaire Professeur-Alain actuellement école d'art,
  - Maison de maître dite domaine les Joualles,
  - Maison de maître dite Château la Bachellerie,
  - Monument aux morts de la guerre de 1914-1918,
  - Croix de chemin,
  - Maison Leude,
  - Usine de construction navale Chaigneau et Bichon, puis Chantiers et Ateliers de la Gironde S.A. Ets Schneider, puis Forges et Chantiers de la Gironde, actuellement Construction Navale de Bordeaux,
  - Maison dite chalet Alexandre,
  - Ferme dite domaine du Grand Passin,
  - Manoir dit Château la Tour-Rouffiac ou Château Rouffiac ou Château la Tour de Rouffiac,
  - Maison dite chalet Beauséjour,
  - Maison dite Clos-Lesperon actuellement mairie,
  - Maison de maître dite les Alloys,
  - Château les Lauriers,
  - Château Carriet,
  - Abattoir actuellement maison dite la Garonnelle,
  - Maison de maître dite Château des Gravières ou villa Marguerite,
  - Usine de pâtes alimentaires de la Sté Bozon Verduraz, puis Pâtes-la-Lune et Biscuits Brun,
  - Maison de maître dite maison Chaigneau,

- Maison dite chalet Baron,
- Maison de maître dite le Courant,
- Maison dite domaine Valvert,
- Eglise paroissiale Saint-Martin,
- Port dit zone portuaire,
- Manoir dit domaine de Fingues,
- Maison dite villa Primerose,
- Cimenterie des Ets Poliet et Chausson, puis Sté des Ciments Français,
- Chai du château Lacroix,Château Lacroix,
- Maison dite domaine Saint-Aubin,
- Maison dite Château des Places,
- Maison lavoir Blanchereau,
- Manoir dit Château la Verdière,
- Château les Iris,
- Eglise paroissiale Saint-Esprit,
- Cimetière de Lescalle,
- Maison dite ancien domaine Bousquet ou château Videau-Lachatre,
- Blockhaus de la Ramade,
- Maison dite le Kiosque puis villa Jeanne-d'Arc actuellement villa Sauvageonne,
- Cimetière Lavergne,
- Manoir dit Château Bois-Fleuri,
- Secteur urbain concerté dit Carriet,
- Ermitage Sainte-Catherine,
- Maison de maître dite Château de Mireport,
- Maison de maître dite domaine Font-Bedau ou Fontbelleau,
- Maison de maître dite domaine Charmet ou Charmant,
- Secteur urbain concerté dit Génicart,

- Maison de maître dite Château l'Oiseau-de-France
- Maison de maître dite domaine Galibois
- Château de Lormont ou Château des Archevêques,
- Château Raoul ou Château Beaufils,
- Manoir dit Château de l'Ermitage,
- Maison de maître, ancienne mairie puis école actuellement musée des Amis du Vieux Lormont,
- Maison de maître dite Château Génicart,
- Maison de maître dite domaine Valmont,
- Maison de maître dite Sourbès ou Sorbé,
- Rue des Terres-Rouges,
- Moulin de l'Archevêque,
- Manoir dit maison noble Font-Vidal puis Château Sans-Souci puis manoir du Moulin.

2.5.2.B. Sites inscrits et classés

D'après l'Atlas du Patrimoine du Ministère Culture et Communication, aucun site inscrit ou classé n'est localisé dans le secteur du site.

2.5.2.C. Archéologie

Aucune sensibilité archéologique n'est identifiée. La DRAC pourra toutefois demander des expertises si elle le juge nécessaire.

2.5.2.D. Patrimoine Mondial Unesco

Le projet est implanté dans une « zone d'attention patrimoniale du secteur classé Patrimoine Mondial Unesco ».

L'architecte RCR – Artotec a pris en compte cet élément important dès la phase du concours « 50 000 logements autour des axes de transport » organisé par la FAB (Bordeaux Métropole).

La mise au point architecturale s'est faire en concertation avec les services de Bordeaux Métropole et de la Ville de Lormont lors de nombreuses réunions avec des restituions et des prises de décisions par les différents intervenants lors de « Comité de Pilotage « organisés par la Ville de Lormont et présidé par Monsieur le Maire de la Commune de Lormont.

2.6. CONTEXTE HUMAIN

2.6.1. HABITATIONS ET VOIRIES

Le site n'est bordé par aucune habitation (maisons, immeubles...), et s'insère dans une zone totalement anthropisé et d'ores et **déjà investie par les piétons.**

N
O E
S

Figure 10. Localisation du projet sur fond de photographie aérienne (source : Géoportail)

Aucune étude de pollution des sols n'a été réalisée à date.

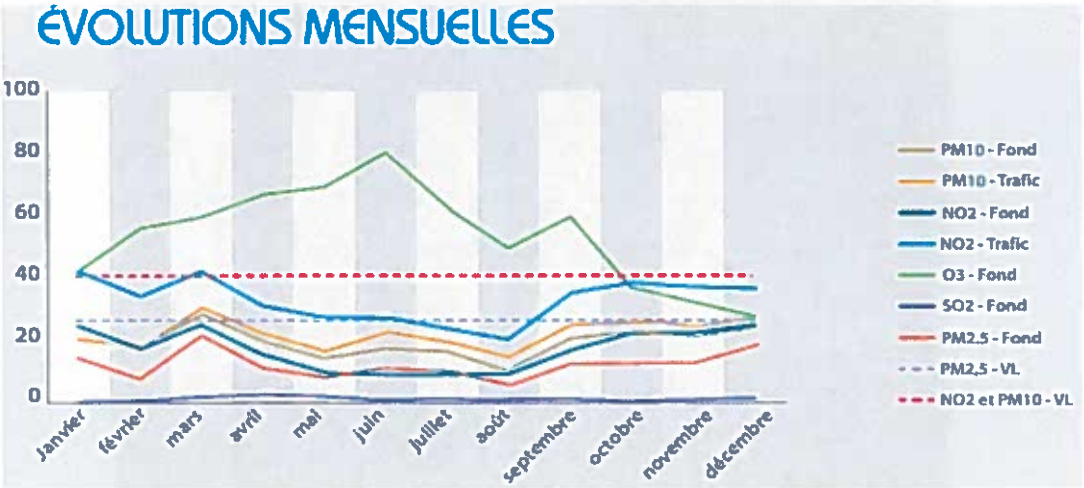
2.6.2. QUALITÉ DE L'AIR

2.6.2.A. Données AIRAQ

Depuis 1980, la qualité de l'air ambiant fait l'objet d'une réglementation communautaire. En France, l'Etat confie la surveillance de la qualité de l'air à une trentaine d'associations loi 1901, agréées chaque année par le Ministère en charge de l'Ecologie. Elles constituent le réseau national, dit « ATMO », de surveillance et d'information sur l'air.

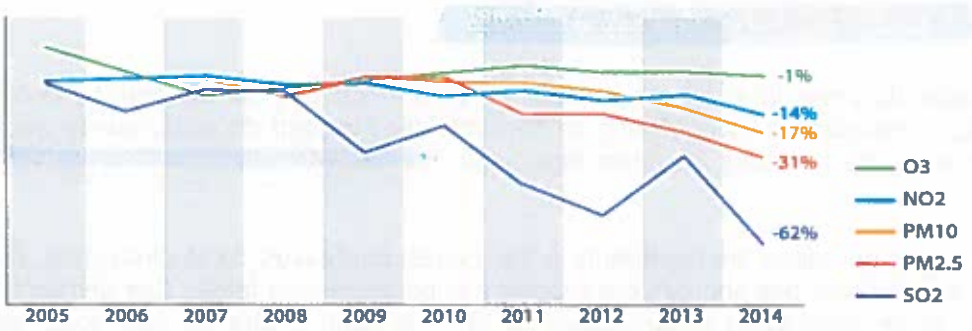
En Aquitaine, l'AASQA[7] est l'AIRAQ. La commune de Lormont se situe dans l'agglomération bordelaise, qui dispose de plusieurs stations de mesure (3 stations urbaines de fond, 3 stations de proximité automobile et 3 stations périurbaines).

D'après le rapport annuel 2014 de l'AIRAQ, la synthèse des résultats est la suivante pour Bordeaux.



[7] AASQA : Association Agréée pour la Surveillance de la Qualité de l'Air.

ÉVOLUTIONS DEPUIS 10 ANS



L'ozone :

Les concentrations en ozone sont stables depuis ces 5 dernières années. Depuis 2005, les concentrations ont légèrement chuté de 1 %. En 2014 : les niveaux les plus importants ont été relevés en juin. Il faut souligner les niveaux particulièrement faibles rencontrés cet été, notamment en août, en lien avec les conditions météorologiques maussades.

Le dioxyde d'azote :

Relativement stables depuis 2009, les niveaux ont fortement baissé cette année. Depuis 2005, les concentrations ont chuté de 14 %. En 2014 : les niveaux en proximité automobile sont logiquement plus élevés que sur les sites de fond. Le dioxyde d'azote, polluant hivernal, voit ses concentrations les plus élevées en décembre-janvier.

Les particules (PM10 & PM2,5) :

PM10 : depuis 2007, les concentrations ont diminué de 17 % (elles ont atteint leurs niveaux le plus bas cette année). Cette baisse est la plus forte pour les stations de proximité automobile.
PM2.5 : les niveaux de particules fines subissent la même tendance que les particules en suspension. Elles sont en baisse de 31 % depuis 2008.

En 2014 : les concentrations en particules en suspension sont plus élevées en période hivernale, et en particulier en décembre. Néanmoins, l'année 2014 a été marquée par des niveaux très élevés au mois de mars en lien avec un épisode de pollution national. Les niveaux près des routes sont supérieurs à ceux observés sur les stations de fond.

Le dioxyde de soufre :

Les concentrations en dioxyde de soufre sont faibles et continuent de diminuer. Depuis 2005, elles ont chuté de 62 %.

En 2014 : les concentrations sont relativement faibles et inférieures en moyenne à la limite de quantification des appareils.

Localement, le contexte atmosphérique est caractéristique d'un secteur très urbain, avec des voiries passantes à proximité.

2.6.2.B. Etude air spécifique au Projet

Dans le cadre du projet immobilier au niveau du pôle multimodal de Lormont La Buttinière, Belin L'immobilier a mandaté BURGEAP afin de **caractériser l'impact du trafic sur la qualité de l'air** dans la zone où seront situés les futurs logements. Le rapport RACISO01714-02 est présenté en annexe.

Au vu du projet qui place les logements à 13 mètres au-dessus de la circulation, BURGEAP a considéré que l'impact des sources par rapport aux particules est faible. Ces dernières retombant rapidement et se dispersant peu au-dessus de 13 m de haut. Seules les émissions gazeuses des échappements seront donc étudiées dans cette étude.

Les traceurs des émissions de combustion des échappements, et qui ont été mesurés dans le cadre de cette étude, sont :

- Les BTEX ou benzène, toluène, éthylbenzène et xylènes ;
- Le dioxyde d'azote.

Les résultats de cette campagne de mesures ont mis en évidence que les valeurs réglementaires (benzène et dioxyde d'azote) ont été respectées sur les quatre points de mesures.

Le point situé au plus proche du projet des futurs logements et en retrait par rapport aux émissions des bus, présente les concentrations les plus faibles des quatre points.

Globalement, les concentrations mesurées en NO2 semblent se rapprocher de ce qui est mesuré en proximité automobile. Un impact du trafic routier est donc visible pour ce polluant. Les concentrations mesurées en BTEX semblent typiques de ce qui est mesuré en milieu urbain, non directement influencé par le trafic routier.

2.6.3. ACOUSTIQUE

2.6.3.A. Voies routières et ferrées

Classements sonores des infrastructures de transport terrestre - Voies interurbaines de Gironde – commune de Lormont (source : http://www.gironde.gouv.fr)

Légende :
En rouge : catégorie 3
En jaune : catégorie 4
En violet : voie ferrée catégorie 2

Les voies classées les plus proches du projet sont situées aux distances suivantes de l'opération :

Nom de la voie ou de la ligne	Délimitation tronçon	Classement	Largeur affectée par le bruit	Distance entre la voie et la façade la plus proche
Avenue Carnot	Cours Victor Hugo – route de Bordeaux	Catégorie 3	**100 mètres**	**< 10 mètres** de la façade Sud et le bord de l'avenue
Avenue Carnot	Route de Bordeaux – rue Camille Pelletan	Catégorie 4	**30 mètres**	**~ 100 mètres** de la façade Est et le bord de l'avenue
Ligne 500 000 Bordeaux–Nantes	Ambarrès et Lagrave-Cenon	Catégorie 2	**250 mètres**	**~ 125 mètres** de la façade Ouest et le bord de la voie ferrée

Ainsi la voie ferrée et l'avenue Carnot (tronçon Cours Victor Hugo - route de Bordeaux) ont une influence sur le classement acoustique de façade de l'opération.

2.6.3.B. Voies aériennes

Après analyse du Plan d'Exposition au Bruit (disponible sur le site www.bordeaux.aeroport.fr) de l'aéroport Mérignac, le projet de construction n'est pas affecté par des nuisances sonores des couloirs aériens.

2.6.3.C. Mesures prévues

Conformément à la réglementation, le bureau d'études QCS Services a réalisé la détermination des isolements de façade. Le rapport est présenté en annexe.

BELIN L'IMMOBILIER respecte les prescriptions attendues comme présenté dans le dossier de Permis de Construire.

2.7. CONTEXTE HYDROLOGIQUE

Le secteur du site est :

- Concernée par le SAGE[8] « Nappes profondes de Gironde », dont la dernière révision a été approuvée le 18 juin 2013, qui s'étend sur tout le département de la Gironde et dont l'enjeu principal concerne l'alimentation en eau potable ;
- Concernée par le SAGE « Estuaire de Gironde et milieux associés », approuvé le 30 août 2013, dont l'enjeu principal consiste à préserver la qualité des eaux et des écosystèmes.

A proximité immédiate du site, on ne recense aucun :

- Cours d'eau classé, réservé ou avec espèce migratrice ;
- Zone sensible ou vulnérable.

2.7.1. RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE

2.7.1.A. Descriptif du réseau hydrographique

L'emprise du projet, en plein centre-ville de Lormont, n'est recoupée par **aucun réseau hydrographique**.

Le cours d'eau le plus proche est **la Garonne classé catégorie 2**, dont le tracé se localise, au plus près, à environ 1500 m à l'Oust du site.

2.7.1.B. Objectifs du SDAGE[9]

D'après le SDAGE 2016-2021, les objectifs d'atteinte du Bon Etat des eaux de la Garonne (FRFT34 – Estuaire Fluvial Garonne Aval), qui est une masse d'eau dite de transition et une MEFM (Masse d'Eau Fortement Modifiée), sont les suivants :

- Etat écologique :
  - Bon potentiel pour 2027 :
  - Motif de l'exemption : conditions naturelles et raisons techniques,
  - Paramètres de l'exemption : ichtyofaune (poissons),
- Etat chimique : bon état 2015.

2.7.1.C. Mesures du débit de l'eau

D'après l'Agence de l'Eau Adour-Garonne et la Banque Hydro, **aucune station de mesure du débit** n'est présente sur la Garonne à proximité du site.

Le projet est sans incidence sur le réseau hydrographique.

[8] SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux.
[9] SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux.

2.7.2. RÉSEAU HYDROGÉOLOGIQUE

2.7.2.A. Descriptif du réseau hydrogéologique

Le secteur du projet s'implante au niveau de la masse d'eau superficielle dite des *« Calcaires de l'entre deux mer »* (N° FRFG068). Cette masse d'eau s'étend sur près de 132.43 km².

Ses caractéristiques sont les suivantes ~~(extrait de la fiche de synthèse de la masse d'eau, source : Agence de l'Eau Adour-Garonne).~~

2.7.2.B. Objectifs du SDAGE

D'après le SDAGE 2016-2021, les objectifs d'atteinte du Bon Etat des eaux pour la masse d'eau concernée sont les suivants :

- Etat écologique : 2015 ;
- Etat chimique : 2015.

2.7.2.C. Infiltration des eaux

a. *Contexte local*

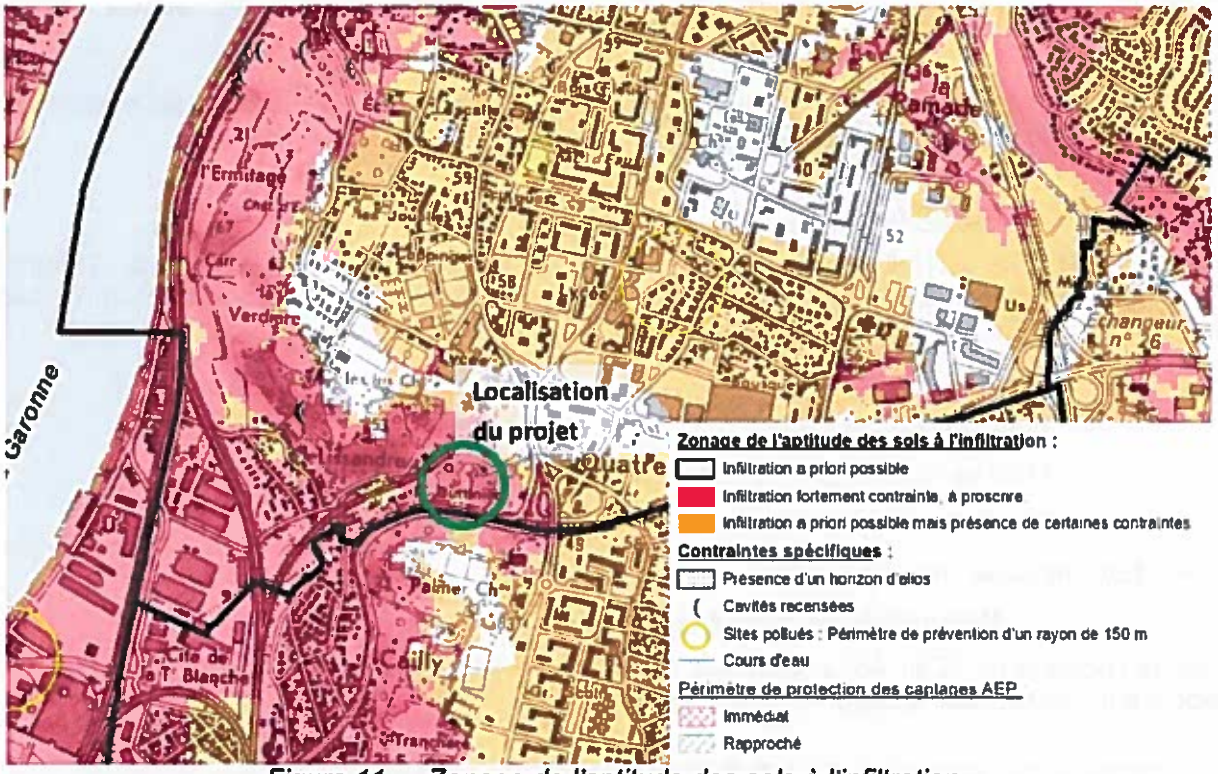


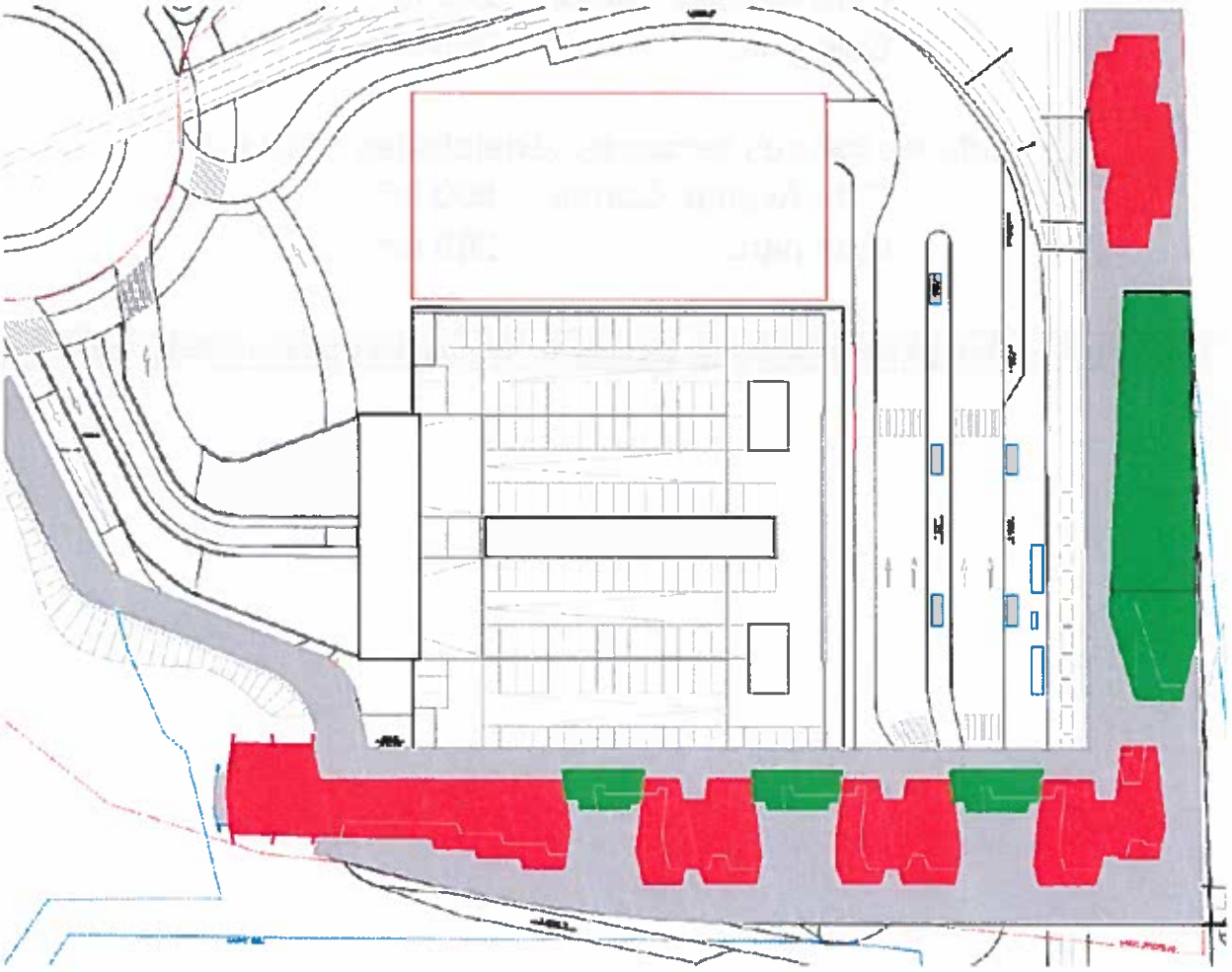
Figure 11. Zonage de l'aptitude des sols à l'infiltration

La sensibilité de remontée de nappe est faible sur le secteur du projet.

D'après la Carte de synthèse de l'aptitude à l'infiltration sur le territoire de la CUB : commune de Lormont, le projet est situé en zone d'infiltration fortement contrainte, à proscrire.

Les eaux pluviales seront donc traitées par rétention.

b. *Mesures prévues*



Surfaces étanchées et/ou minéralisées : 3225 m²

Coté Avenue Carnot : 1430 m²

Coté parc : 1795 m²

Surfaces de toitures terrasses stockantes : 1590 m²

Coté Avenue Carnot : 295 m²

Coté parc : 1295 m²

Surfaces toitures terrasses végétalisées : 860 m²

Coté Avenue Carnot : 600 m²

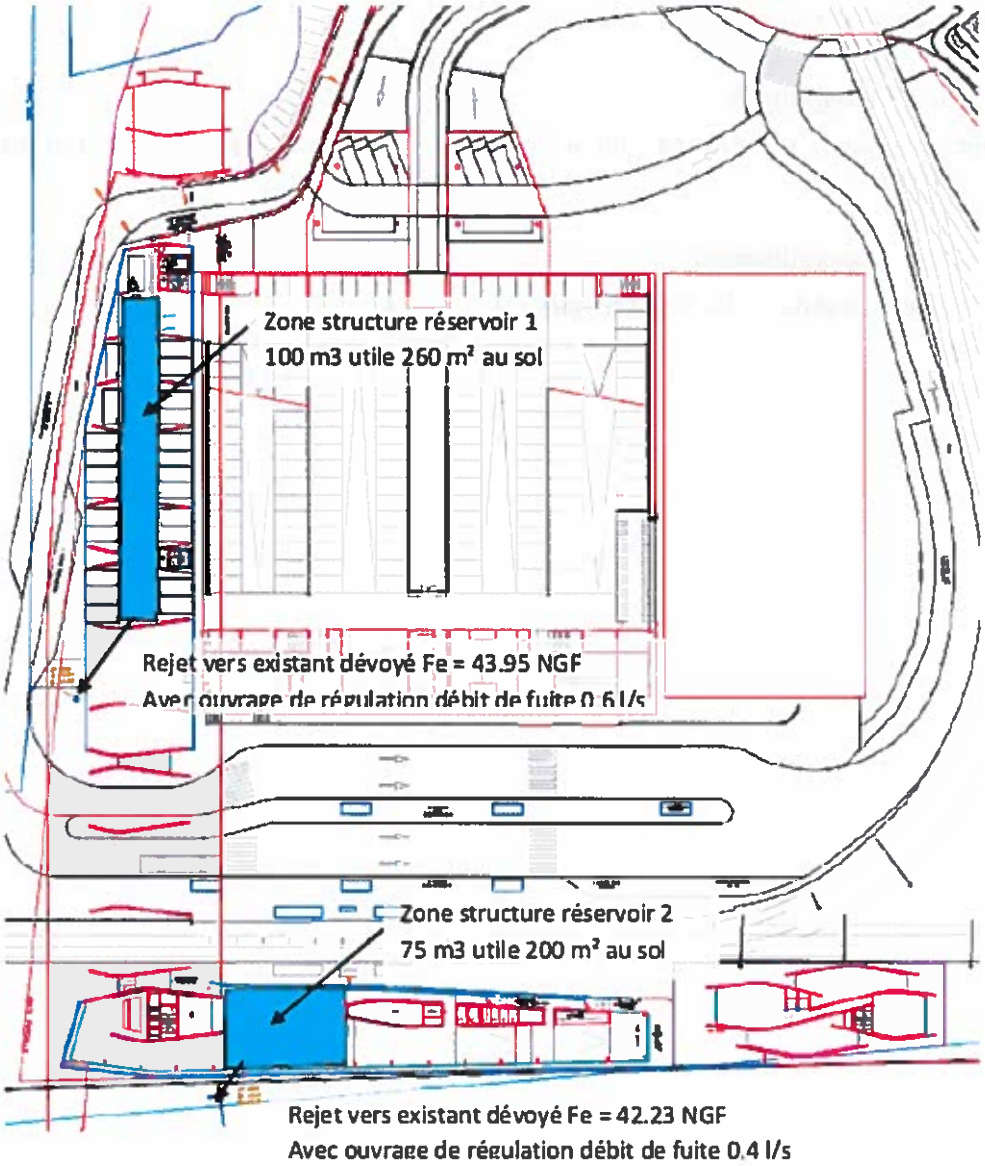
Coté parc : 260 m²

Le volume de stockage nécessaire total est donc de 170 m3 (avec un début de fuite de 1 l/s).

Du fait de l'impossibilité de passer un réseau EP sous le tramway, il va donc devoir être crée deux zones de structures réservoirs[10] :

- 73 m³ de stockage utile coté avenue Carnot, avec un débit de fuite de 0.4 l/s. Coté avenue Carnot, la zone de structure réservoir sera de 200 m², pour un volume de 100 m3, soit 75 m3 utile, et placée sous le plancher bas RdC (qui sera réalisé en plancher porté).
- 96 m³ de stockage utile coté parc relais, avec un débit de fuite de 0.6 l/s. Coté parc relais, elle sera de 260 m² pour un volume de 130 m3 soit 100 m3 utile, placée sous le parking.

Chaque zone recevra les eaux pluviales de couverture par le réseau de descentes EP du bâtiment, et les eaux de voirie en gravitaire par le réseau EP extérieur du bâtiment.



Toutes les prescriptions nécessaires seront appliquées en phase travaux.

[10] Suivant la fiche de calcul annexée au guide de conception réalisation des solutions compensatoires éditées par la CUB.

2.8. CONTEXTE DU COMPARTIMENT AIR

2.8.1. MÉTÉOROLOGIE

Le climat de la Gironde est de type **océanique aquitain**. Il se définit par un faible écart de température entre l'été et l'hiver : les hivers sont relativement doux et les étés supportables. Les pluies sont modérément fréquentes, et plus abondantes en hiver. Les vents dominants y soufflent du sud-ouest à nord-ouest. Les principales caractéristiques du climat à Bordeaux-Mérignac sont présentées ci-après (source : Météo France).

2.8.1.A. Température

La pluviométrie est d'environ 14,1°C annuellement, pour une moyenne des minimales de 9,4°C et des maximales de 18,7°C.

2.8.1.B. Pluviométrie

La pluviométrie annuelle est de 944 mm/an, pour un minimum mensuel de 52 mm en juillet et 115 mm en novembre.

2.8.1.C. Ensoleillement

La durée d'insolation est de 2014,5 heures par an.

2.8.2. ACTIVITÉ ORAGEUSE ET FOUDRE

Cette composante peut être évaluée par l'intermédiaire du **niveau kéraunique**. Celui-ci correspond au nombre de jours par an où l'on entend gronder le tonnerre. Il constitue un indicateur général permettant d'identifier des secteurs plus « orageux » que d'autres.

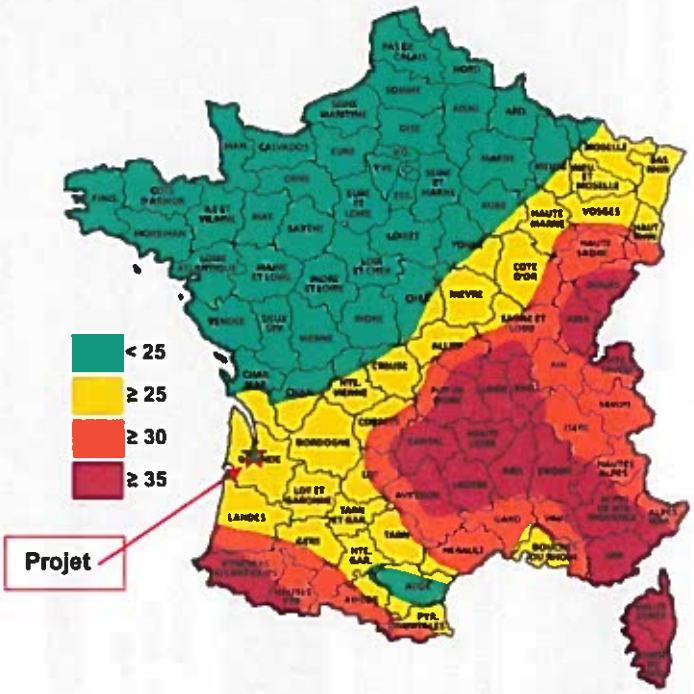


Figure 12. Figure 1 : Carte de France des niveaux kérauniques

Le projet n'est pas classé en IGH tant pour les logements que pour les ERP. Aucune prescription n'est donc à prendre en compte.

2.9. SYNTHÈSE DE L'ÉTAT INITIAL ET MESURES PROPOSÉES

Echelle-couleur :

Absence de contrainte
Contrainte mineure
Contrainte moyenne
Contrainte majeure
Contrainte inconnue

Domaine	Contraintes et classement initial	Mesures proposées et classement final
PLU[11]	Projet classé en zones UDc(A), dont le règlement permet le projet	/
Emplacement réservé	Aucun emplacement réservé	/
Périmètres divers	Projet compris dans un périmètre d'isolement acoustique par rapport à la voirie (trafic)	Mesures de réduction : Détermination des isolements acoustiques des façades.
Servitudes d'utilité publique	Projet concerné par 2 servitudes (protection des transmissions radioélectriques contre les obstacles et protection des canalisations électriques)	Mesures d'évitement : Prise en compte des servitudes dans l'élaboration du projet
Risque « retrait-gonflement des argiles »	Projet en aléa moyen pour le retrait-gonflement des argiles	Mesures de réduction : Prise en compte des prescriptions constructives suite aux études géotechniques.
Risque « inondation »	Projet non compris dans les zonages d'aléa du PPRI de Bordeaux	/
Risque « Incendie »	Projet non concerné par un PPRIF	/
Risque « Industriel »	Projet non compris dans un PPRT	/
Risque « sismique »	Projet en zone de sismicité faible, avec des règles de construction parasismique applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières	Mesures de réduction : Prise en compte des prescriptions constructives suite aux études géotechniques. Prise en compte des règles de construction parasismique dans l'élaboration du projet
ZNIEFF[12] / ZICO[13]	Pas de zonage à proximité (site en centre-ville de Bordeaux)	/
NATURA 2000	Zonage le plus proche à 1,5 km	Mesure d'évitement : Aucune incidence évaluée à ce jour.
UNESCO	Projet non compris dans un site inscrit UNESCO	Mesures d'évitement par insertion optimisée et validée par Bordeaux Métropole et la Ville de Lormont.

[11] PLU : Plan Local d'Urbanisme.
[12] ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique.
[13] ZICO : Zone d'Intérêt pour la Conservation des Oiseaux.

Domaine	Contraintes et classement initial	Mesures proposées et classement final
Zones IGP[14] / AOC[15] / AOP[16]	Site du projet non concerné	/
Monuments historiques inscrits / classés	Site du projet non concerné	/
Sites inscrits / classés	Site du projet non concerné (pas de sites inscrits / classés à proximité du projet)	/
Sites archéologiques	Site du projet non concerné	/
Occupation humaine	Aucune Habitation en bordure de site Projet localisé en centre-ville, en bordure de voiries	Prise en compte de la localisation du projet pour la période chantier et pour l'aménagement du site (mesures architecturales, etc.)
ICPE[17] existantes	Site du projet non concerné	/
Géologie	Etudes de sols : Etude géotechnique en cours	Mesures de réduction : Prise en compte des prescriptions constructives suite aux études géotechniques.
Hydrographie	Cours d'eau le plus proche : la Garonne à 1,5 km	/
Hydrogéologie	Masse d'eau souterraine superficielle : « calcaires de l'entre deux mers ».	Mesures de réduction : Prise en compte des prescriptions constructives suite aux études géotechniques.

14 IGP : Indication Géographique Protégée.
15 AOC : Appellation d'Origine Contrôlée.
16 AOP : Appellation d'Origine Protégée.
17 ICPE : Installation Classée pour la Protection de l'Environnement.

Domaine	Contraintes et classement initial	Mesures proposées et classement final
Captages	Site à l'écart des captages d'eau potable, et non compris dans le PP[18] d'un captage Pas de captage autre sur le site ou à proximité.	/
Foudre	Site compris dans une zone à risque foudre	Mesures de réduction : Aucune prescription pour ce type de construction.
Air	Qualité de l'air caractéristique d'un secteur urbain implanté à proximité de voiries (centre-ville de Lormont)	Mesures d'évitement : Etude de qualité de l'air et d'incidence sur le public réalisée par BURGEAP.

[18] PP : Périmètre de Protection.

3. ANALYSE RÉGLEMENTAIRE

3.1. ETUDE D'IMPACT

3.1.1. CATÉGORIES D'AMÉNAGEMENTS, OUVRAGES ET TRAVAUX

L'annexe de l'article R. 122-2 du Code de l'Environnement liste les projets soumis à étude d'impact, et ceux soumis à la procédure de « cas par cas » (en annexe : logigramme de la procédure d'instruction de l'étude d'impact).

Ceux listés dans le tableau suivant sont susceptibles de concerner le projet de BELIN L'IMMOBILIER.

Catégorie	Projets soumis à la procédure d'étude d'impact		Projets soumis à la procédure au « cas par cas »	
	Désignation	Projet concerné	Désignation	Projet concerné
1° Installations classées pour la protection de l'environnement (cf. paragraphe 3.3. Nomenclature ICPE)	Installations soumises à autorisation	Une chaufferie gaz de 280 kW sera mise en place pour le bâtiment G **→ NON CONCERNE**	Pour les installations soumises à enregistrement : possibilité d'être instruites selon les règles de la procédure d'autorisation	Une chaufferie gaz de 280 kW sera mise en place pour le bâtiment G **→ NON CONCERNE**
6° Infrastructures routières	d) Toutes autres routes d'une longueur égale ou supérieure à 3 km	Non	d) Toutes routes d'une longueur inférieure à 3 km	Aucun axe routier créé par le promoteur immobilier
36° Travaux ou constructions soumis à permis de construire, sur le territoire d'une commune dotée, à la date du dépôt de la demande, d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale n'ayant pas fait l'objet d'une évaluation environnementale.	Travaux, constructions et opérations constitués ou en création qui créent une surface de plancher supérieure ou égale à 40 000 m2 ou dont le terrain d'assiette couvre une superficie supérieure ou égale à 10 hectares.	Non	Travaux ou constructions réalisés en une ou plusieurs phases, lorsque l'opération crée une SHON supérieure ou égale à 10 000 mètres carrés et inférieure à 40 000 mètres carrés.	**15 448 m² de Surface de Plancher sur un terrain d'assiette de 5 675 m²** **Oui**

3.2. NOMENCLATURE LOI SUR L'EAU

3.2.1. RAPPEL RÉGLEMENTAIRE

Dans son article R. 214-1, le Code de l'Environnement développe la nomenclature qui détermine, selon différentes caractéristiques, le classement éventuel d'un projet. Ce classement potentiel concerne sans exception tous types d'opérations : zones commerciales, lotissements, golfs, construction de digue, ports... et les programmes regroupant plusieurs activités, si elles répondent à une ou plusieurs rubriques de la nomenclature de la Loi sur l'Eau.

3.2.2. RUBRIQUES LOI SUR L'EAU

L'imperméabilisation d'une partie des terrains du projet, et la création d'espaces verts, qui va entrainer des modifications du régime des rejets d'eaux pluviales, peut concerner la réglementation au titre de la Loi sur l'Eau.

Les prélèvements d'eau seront réalisés dans le réseau collectif d'eau potable, ou via des récupérateurs d'eaux pluviales. Les équipements le nécessitant seront reliés au réseau d'assainissement collectif.

La rubrique Loi sur l'Eau potentiellement concernée par le projet est présentée dans le tableau suivant.

Objet	Nomenclature Loi sur l'Eau				Projet concerné
	Rubrique	Désignation	Activités prévues	Classement	
Imperméa-bilisation d'une partie des terrains	**2150**	Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol	Surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin versant naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet : environ 0,7 ha	S ≥ 20 ha : Autorisation	Non
				S > 1 ha et < 20 ha : Déclaration	Non

3.3. NOMENCLATURE ICPE

3.3.1. RUBRIQUES ICPE

L'activité prévue par le projet, pouvant être concernée par la réglementation ICPE, est l'implantation éventuelle d'une chaufferie. La rubrique ICPE potentiellement concernée par le projet est listée dans le tableau suivant.

Unité	Nomenclature ICPE			
	Rubrique	Désignation	Activités prévues	Classement
Chaufferie (gaz naturel, gaz de pétrole liquéfiés, fioul domestique, charbon, fiouls lourds, biomasse)	2910-A[19]	Combustion à l'exclusion des installations visées par les rubriques 2770[20] et 2771[21]	Une chaufferie gaz de 280 kW sera mise en place pour le bâtiment G → NON CONCERNE	P ≥ 20 MW : Autorisation P > 2 MW et < 20 MW : Déclaration contrôlée

A priori, au vu du dimensionnement du projet, aucun classement ICPE n'est à attendre pour le projet.

[19] La biomasse, au sens du A de la rubrique 2910, se présente à l'état naturel et n'est ni imprégnée, ni revêtue, d'une substance quelconque. Elle inclut le bois sous forme de morceaux bruts, d'écorces, de bois déchiquetés, de sciures, de poussières de ponçage, ou de chutes issues de l'industrie du bois, de sa transformation ou de son artisanat.

[20] Rubrique visant les installations thermiques de traitement des déchets dangereux ou contenant des substances dangereuses ou préparations dangereuses mentionnées à l'article R.511-10 du Code de l'Environnement.

[21] Rubrique visant les installations thermiques de traitement des déchets non dangereux.

3.4. DOSSIER D'ÉVALUATION DE L'INCIDENCE SUR LES SITES NATURA 2000

L'évaluation des incidences sur les sites Natura 2000 a pour but de **vérifier la compatibilité d'une activité avec les objectifs de conservation du ou des sites Natura 2000**. Plus précisément, il convient de déterminer si le projet peut avoir un effet significatif sur les habitats, et les espèces végétales et animales, ayant justifié la désignation du site Natura 2000.

Dans ce cadre, une liste nationale (article R. 414-19 du Code de l'Environnement) et deux listes locales (éditées en Gironde), recensent les projets soumis à une évaluation des incidences sur les sites Natura 2000.

On y trouve notamment les travaux et projets devant faire l'objet d'une étude d'impact au titre des articles R. 122-1 et R. 122-3.

L'évaluation des incidences sur les sites Natura 2000 comprend deux étapes :

- Une évaluation préliminaire, simplifiée, qui conclue :
  Soit à l'absence d'atteinte aux objectifs de conservation des sites Natura 2000, et sous réserve de l'accord de l'autorité dont relève la décision : la procédure est ici terminée ;
- Soit que les objectifs de conservation des sites Natura 2000 sont susceptibles d'être affectés. Il faut ici continuer l'évaluation dans une 2ème phase : une évaluation détaillée.

L'activité sollicitée au titre d'une législation ou d'une réglementation distincte de Natura 2000 ne peut être autorisée que si l'évaluation des incidences conclut à **l'absence d'atteinte aux objectifs de conservation du réseau Natura 2000**.

Dans le cas où le projet n'est pas soumis à étude d'impact, suite à la procédure « cas par cas », l'évaluation simplifiée sur Natura 2000 n'est pas à prévoir.

4. PERSPECTIVES

Ci-après sont repris les points essentiels qui concernent l'audit réalisé :

- Le projet nécessite potentiellement de réaliser :
  - **Une étude d'impact au cas par cas vis-à-vis de la création d'un projet immobilier : La Buttinière.**

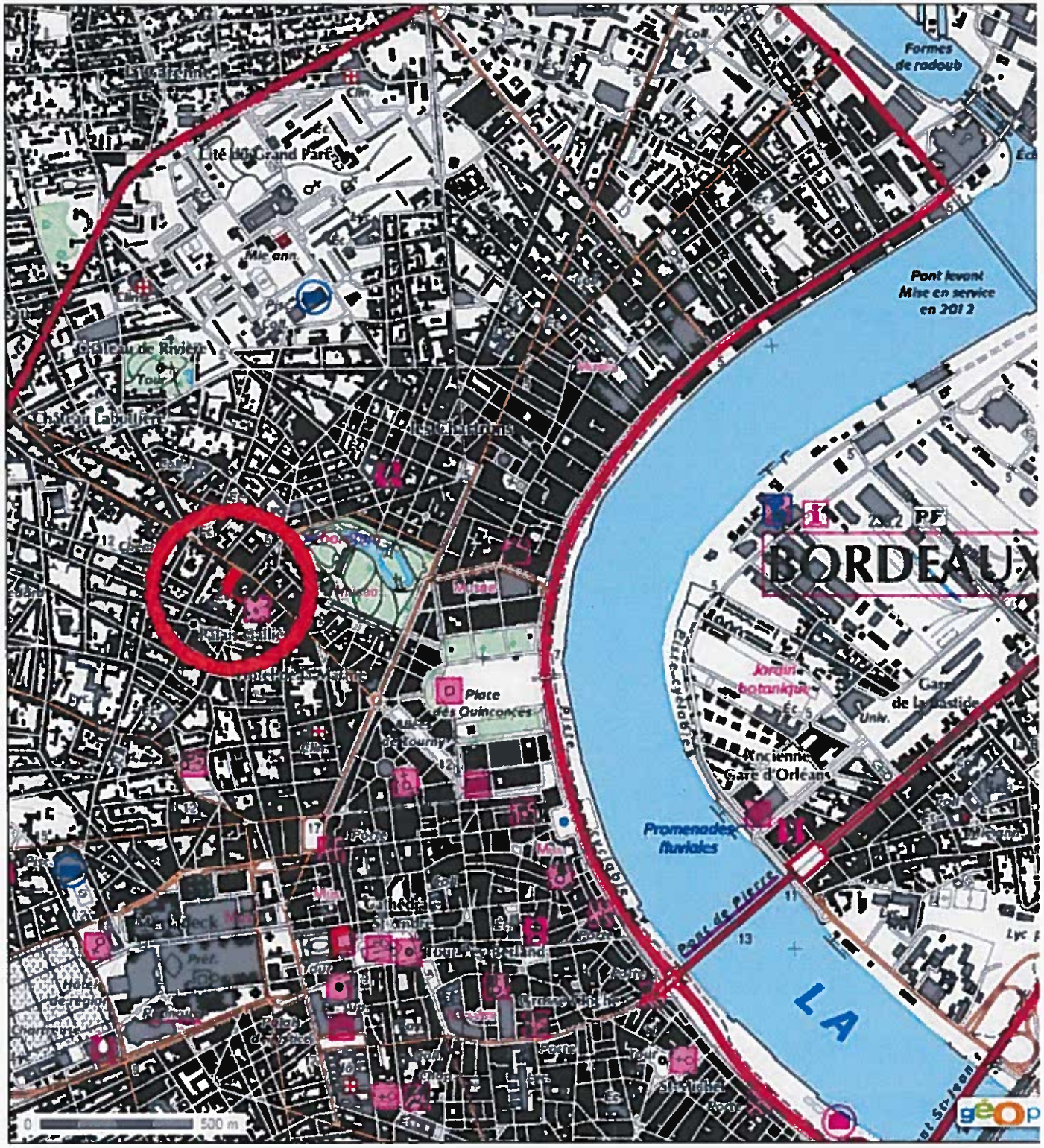
    ⇨ Procédure au cas par cas via le CERFA n°14734*02 (cf. en annexe),
  - Une évaluation simplifiée des incidences sur des sites Natura 2000 :
    ⇨ Formulaire simplifié de la Gironde à remplir en fonction du retour sur la procédure au cas par cas,

- Les contraintes administratives et environnementales ont été recensées.

D'après les informations connues sur le projet, aucun dossier Loi sur l'Eau, ICPE ou d'étude d'impact n'est nécessaire.

ANNEXES

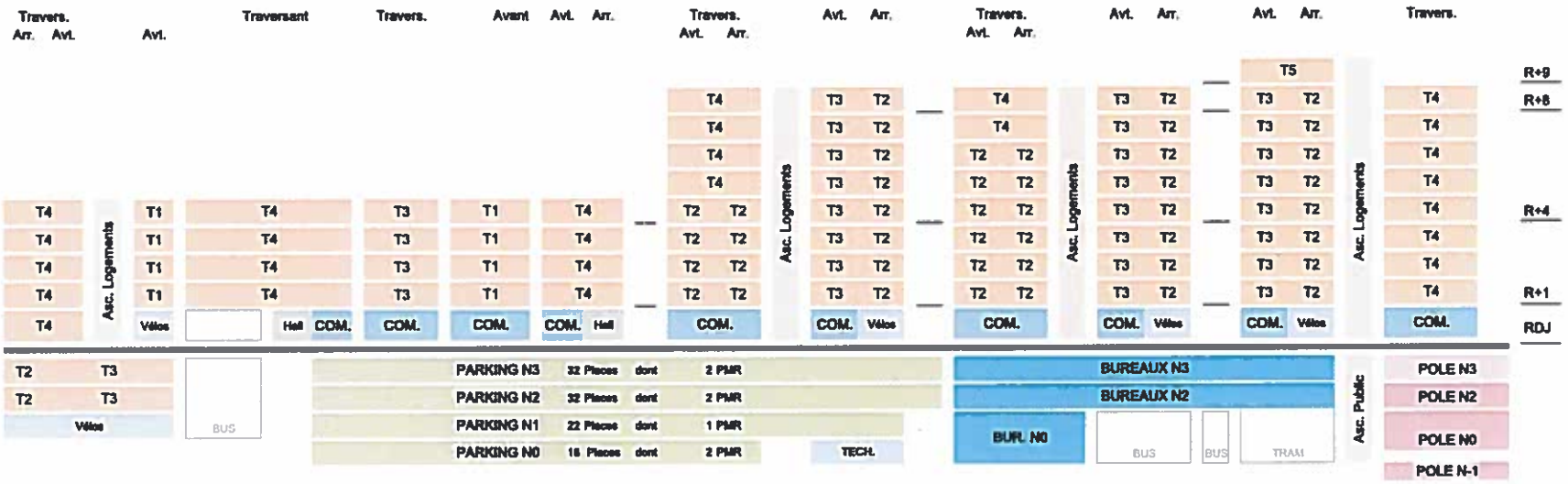
ANNEXE 1 : PLAN DE LOCALISATION



LOCALISATION DU PROJET SUR CARTE IGN (1/20000)

ANNEXE 10 : RÉPARTITION TYPOLOGIQUES DES LOGEMENTS

SYNOPTIQUE DE LA REPARTITION PROGRAMATIQUE / FACADE OUEST



BAT. B		
29 logements		
8 T1 / studio	Hall 01 (gauche)	8,5 m2 Vélos
2 T2		m2 Poubelles
6 T3	Hall 02 (droit)	8,5 m2 Vélos
13 T4		m2 Poubelles
0 T5		

BAT. C	
28 logements	
0 T1	8,5 m2 Vélos
16 T2	12,5 m2 Poubelles
8 T3	
4 T4	
0 T5	

BAT. D	
30 logements	
0 T1	8,5 m2 Vélos
20 T2	12,5 m2 Poubelles
8 T3	
2 T4	
0 T5	

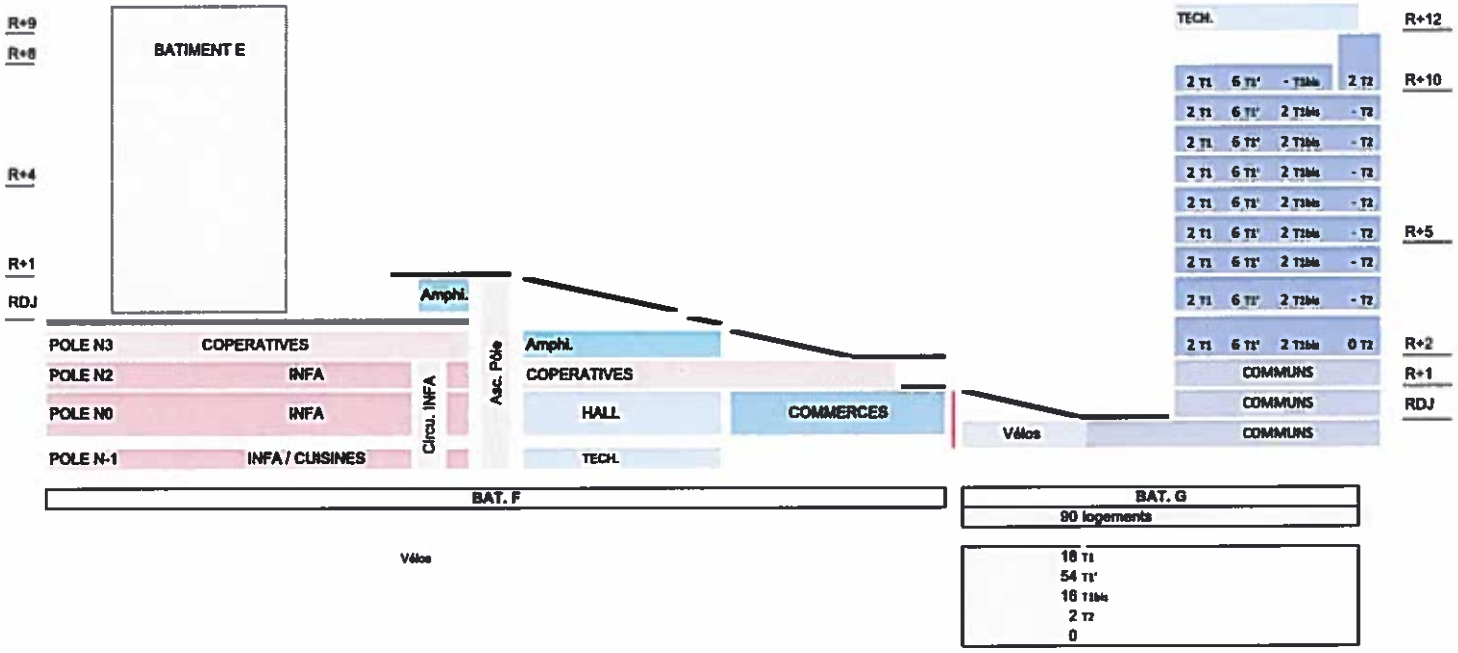
BAT. E	
25 logements	
0 T1	8,5 m2 Vélos
8 T2	13,5 m2 Poubelles
8 T3	
6 T4	
1 T5	

	TOTAL LOGEMENTS / TYPOS
8	8 T1 / studio
46	46 T2
30	30 T3
27	27 T4
	1 T5
	112 Logements

TOTAL LOGEMENTS / BAT.	
29	Batiment B
28	Batiment C
30	Batiment D
25	Batiment E
112	Logements

TOTAL PARKING	
97 Places parking	93,3%
7 Places PMR	6,7%
104 Places parking	

SYNOPTIQUE DE LA REPARTITION PROGRAMATIQUE / FACADE SUD



ANNEXE 11 : RAPPORT ISOLEMENT ACOUSTIQUE