

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

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

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

Cadre réservé à l'autorité environnementale		
Date de réception :	Dossier complet le :	N° d'enregistrement :
30/06/2017		2017-5136

### 1. Intitulé du projet

BORDEAUX - ZAC SAINT-JEAN BELCIER - Lot 4.1.b "OLANO"

### 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

VILOGIA SA

Nom, prénom et qualité de la personne

Guillaume HEQUET, Responsable du Pôle Aménagement et Développement

habilitée à représenter la personne morale

Immobilier

RCS / SIRET

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

Forme juridique SA

**Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1**

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

N° de catégorie et sous catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie <i>(Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))</i>
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement y compris ceux donnant lieu à un permis d'aménager, un permis de construire, ou à une procédure de zone d'aménagement concerté.	<p>Le projet correspond à la création d'une surface de plancher de 32 000 m<sup>2</sup> sur un terrain d'assiette de 10 000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Le projet s'inscrit dans le périmètre de la ZAC Saint-Jean Belcier qui a fait l'objet d'une étude d'impact.</p> <p>La procédure d'examen au cas par cas de l'aménagement du lot 4.1.b "OLANO" permet d'apporter une information exhaustive à l'administration sur les risques des effets d'un incendie des chais de vieillissement d'eau de vie du site voisin sur le projet "OLANO".</p>

### 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 d'un ensemble immobilier comprenant un programme tertiaire, un restaurant inter-entreprises, des logements, une résidence jeunes actifs, une résidence seniors et une crèche.

Le projet s'implante sur le lot 4.1.b de la ZAC Sain-Jean Belcier aménagée par l'EPA Euratlantique. Le projet respectera les prescriptions issues de l'étude d'impact réalisée par l'EPA dans le cadre de la ZAC.

Le projet nécessite la démolition des locaux existants d'environ 5 000 m<sup>2</sup> (anciens locaux de l'entreprise OLANO). Un sous-sol comprenant les stationnements du projet (environ 250 places) sera réalisé sur un niveau sous l'emprise du projet.

La parcelle est desservi par les réseaux et les voiries réalisés par l'EPA, aménageur de la ZAC.

La problématique des risques thermiques liés au site voisins des Alcools Bernard a fait l'objet de plusieurs échanges entre l'administration (DREAL, DDTM) et les parties prenantes du projet (EPA Euratlantique, VILOGIA, ALDIM) comme détaillés au paragraphe 1 du rapport annexé au présent formulaire.

#### **4.2 Objectifs du projet**

Le projet répond aux objectifs de la ZAC et de la programmation associée au lot 4.1.b ainsi qu'aux objectifs du Programme d'Orientations et d'Actions (POA) de l'Habitat de Bordeaux Métropole.

L'îlot sera principalement à destination d'habitat dont une partie spécifique avec la réalisation d'une résidence seniors et d'une résidence jeunes actifs.

Un programme de bureaux, un restaurant inter-entreprises et une crèche privée seront également développés.

#### **4.3 Décrivez sommairement le projet**

##### **4.3.1 dans sa phase travaux**

La parcelle est aujourd'hui composée de bâtiments existants (anciens locaux de l'entreprise OLANO) qui seront démolis dans une première phase de travaux.

La construction des programmes se fera en une seule phase de travaux et sera engagée après la démolition des existants. La durée des travaux, y compris la démolition, est estimée à 30 mois et devrait démarrer au second semestre 2018.

L'accès au chantier se fera depuis les rues existantes bordant le lot, à savoir la rue Saint-Anne, la rue Belcier et la rue de la Seiglière.

##### **4.3.2 dans sa phase d'exploitation**

Le projet correspond à l'aménagement d'une surface de plancher de 32 000 m<sup>2</sup> dont la répartition est la suivante :

- 3 500 m<sup>2</sup> de bureaux ;
- 800 m<sup>2</sup> de restaurant inter-entreprises ;
- 600 m<sup>2</sup> de crèche ;
- 6 600 m<sup>2</sup> de résidence seniors soit environ 230 logements ;
- 1 100 m<sup>2</sup> de résidence jeunes actifs soit environ 40 logements ;
- 19 400 m<sup>2</sup> de logements soit environ 240 logements ;
- 250 places de parkings en sous-sol.

Le projet prévoit l'aménagement paysager des abords des bâtiments avec des espaces privatifs et des espaces communs propres contribuant à la qualité d'usage de l'ensemble.

La superficie à aménager est de 10 000 m<sup>2</sup>.

Les stationnements répondront à 80 % des besoins du projet, 20 % des stationnements étant implantés dans un silo de parking réalisé par l'EPA à proximité immédiate.

Le projet sera raccordé aux réseaux et dessertes réalisés par l'EPA dans le cadre de la ZAC, notamment le réseau de chaleur urbain.

#### 4.4 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

La décision de l'autorité environnementale devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Le projet est actuellement en cours de conception.

Le projet fera l'objet d'une demande de permis de construire valant division.

#### 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 du projet	10 576 m <sup>2</sup>
Surface de plancher totale	32 000 m <sup>2</sup>
Bureaux	3 500 m <sup>2</sup>
Restaurant inter-entreprises	800 m <sup>2</sup>
Crèche	600 m <sup>2</sup>
230 logements résidence seniors et 40 logements résidence jeunes actifs	6 100 m <sup>2</sup> et 1 400 m <sup>2</sup>
240 logements	19 600 m <sup>2</sup>
250 places de parking en sous-sol	

#### 4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)  
d'implantation

Rue de la Seiglière  
33800 BORDEAUX

Coordonnées géographiques<sup>1</sup>

Long. 44°49'30"3. Lat. 00°33'00"2

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

Point de départ :

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

Point d'arrivée :

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

Communes traversées :

Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6

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

Oui

Non

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

Oui

Non

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

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

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

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

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

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

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

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La ZNIEFF de type I la plus proche du projet est localisée à plus de 5 kilomètres au sud-ouest (mare du bois de Thouars à Talence). La ZNIEFF de type II la plus proche du projet est localisée à près de 2 kilomètres à l'ouest, en rive droite (coteaux de Lormont, Cenon et Floirac).
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La commune de Bordeaux n'est pas localisée 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 du site est localisée à près de 20 kilomètres au nord-ouest (site d'Azuré de la Sanguisorbe de Lesqueblansque).
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La commune de Bordeaux n'est pas concernée par la Loi Littoral.
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'est pas localisé 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 PPBE de la Gironde a été approuvé le 17/11/2015. Il porte sur les voies routières avec 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 Saint-Jean et la limite de la Dordogne et entre Bordeaux et la bifurcation avec la ligne Lamothe-Arcachon. Le site étudié n'est pas concerné par un secteur affecté par le bruit au sens du classement sonore.
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site étudié n'est pas compris dans l'emprise du zonage UNESCO ou sa zone tampon. Il n'est pas non plus concerné par une zone de protection archéologique. Il est en revanche recoupé dans sa quasi-totalité par le périmètre de protection de la gare Saint-Jean (Gare et halle métallique, monument historique). Les bâtiments remarquables recensés dans le PLU sont localisés, pour les plus proches, entre 250 et 500 mètres du site étudié.

Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site étudié est entièrement imperméabilisé (bâtiment, voiries). Il n'est donc pas susceptible d'abriter une zone humide.
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La commune de Bordeaux est concernée par un plan de prévention du risque d'inondation (PPRI) approuvé le 7 juillet 2005 et en révision depuis le 2 mars 2012. Le site d'étude se situe en zone jaune du PPRI en vigueur (secteur urbanisé non inondable en centennal mais inondable en exceptionnel). Ce zonage correspond à un aléa qualifié de faible à modéré d'après les cartographies préfigurant le futur PPRI (novembre 2015). La commune de Bordeaux n'est pas concernée par un plan de prévention des risques technologiques. Toutefois, le site industriel voisin (Alcools Bernard) est générateur de risques thermiques susceptibles d'impacter le projet étudié. Cette problématique a fait à la fois l'objet d'échanges entre l'administration et les parties prenantes du projet, et d'une étude spécifique (cf. rapport annexe).
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Lors des investigations réalisées par BURGEAP, aucun impact n'a été constaté sur les eaux souterraines. Les analyses réalisées sur les sols ont mis en évidence des impacts en métaux et hydrocarbures.
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La commune de Bordeaux est concernée par une zone de répartition des eaux pour l'aquifère "Oligocène à l'ouest de la Garonne", la cote de référence se situant au niveau du sol.
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les ouvrages AEP les plus proches sont localisés à plus de 1 kilomètre du site étudié : - forage Jourde profond de 307 mètres à environ 1,2 kilomètre au nord-est en rive droite ; - forage Bègles1 profond de 332 mètres à environ 1,5 kilomètre au sud en rive gauche.
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site inscrit le plus proche se situe à près de 2 kilomètres, en rive droite (coteaux boisés de Floirac).
<b>Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :</b>	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Lequel et à quelle distance ?</b>
D'un site Natura 2000 ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet se situe à environ 200 mètres à l'ouest du site Natura 2000 "La Garonne" dont le code est FR7200700.
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site classé le plus proche du projet se situe à près de 2 kilomètres au sud (château de Francs, 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 ?

Veuillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet pourra engendrer des prélèvements d'eau souterraine durant la phase de construction du niveau de parking enterré. La nappe concernée par ces prélèvements est la nappe d'accompagnement de la Garonne.
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les structures enterrées liées à la construction du parking souterrain sont susceptibles de modifier localement les écoulements souterrains : rehausse de la piézométrie en amont des structures, abaissement en aval. Un assèchement de la fouille pourra s'avérer nécessaire en phase de chantier.
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Compte tenu de la construction d'un parking enterré de 250 places, 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"/>	Compte tenu de la construction d'un parking enterré de 250 places, le projet ne sera pas déficitaire en matériaux.
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'aménagement étant entièrement imperméabilisé, aucun impact n'est attendu sur la faune, la flore et les habitats qui sont absents au droit du site de projet. Le site étudié ne participe par ailleurs à aucune continuité écologique locale ou à plus grande échelle.
	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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le statut de protection de la zone Natura 2000 "La Garonne" repose sur la présence d'espèces d'intérêt communautaire (9 espèces de poissons et 1 espèce de plante). Compte tenu de la distance tampon entre la Garonne et la parcelle d'aménagement (200 mètres), l'opération ne présente pas d'emprise directe sur les habitats naturels des bords de Garonne, notamment les stations d'Angélique des estuaires (plante participant au classement en zone Natura 2000), ni sur la faune piscicole. Les seuls impacts potentiels sont indirects, par déversement accidentel de polluant par exemple. Les eaux pluviales générées par le projet ne seront pas de nature à impacter les espèces de cette zone Natura 2000.

	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"/>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Monument historique : compte tenu du changement d'usage prévu, l'aspect paysager du site sera modifié. Cet impact peut être considéré comme positif.</li> <li>- Inondation : l'aménagement se conforme aux prescriptions de l'arrêté préfectoral d'autorisation Loi sur l'Eau de la ZAC Saint-Jean Belcier et ne présente donc pas d'impact négatif non pris en compte vis-à-vis des phénomènes de crue.</li> <li>- Pollution : l'aménagement du site permettra de traiter la pollution découverte. Cet impact est positif.</li> </ul>
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site étudié présente actuellement un usage de stockage et de transport de denrées agro-alimentaires réfrigérées et surgelées. Il est entièrement construit (bâtiments et voiries).
<b>Risques</b>	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site industriel voisin (Alcools Bernard) est générateur de risques thermiques susceptibles d'impacter le projet étudié. Ces aspects ont fait l'objet d'échanges entre l'administration et les différentes parties prenantes du projet et sont traités par le biais d'une étude de danger spécifique avec modélisation des effets thermiques (cf. rapport annexe à ce formulaire).
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site étudié est concerné par le risque d'inondation (zone jaune du PPRI en vigueur, aléa faible à modéré d'après les cartes de risques préfigurant le futur PPRI de l'agglomération bordelaise). L'aléa de retrait-gonflement des argiles est qualifié de moyen. Le risque de remontée de la nappe est qualifié de très élevé. Le risque sismique est faible (niveau 2).
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Du fait de son usage (logements, bureaux, crèche, parking), le projet n'est pas susceptible d'engendrer de risques sanitaires particuliers. La pollution des sols est susceptible d'engendrer des risques sanitaires en l'état actuel. Toutefois, ces risques seront supprimés par le traitement des sources de pollution (évacuation hors site des terres polluées).
<b>Nuisances</b>	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le passage d'un usage industriel à un usage de logements, bureaux et crèche s'accompagnera de déplacements des résidents et visiteurs du site.
	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"/>	Le site d'étude sera générateur de bruits de voisinage classiques pour un projet de logements/bureaux/crèche. Les véhicules des résidents et visiteurs participeront à l'ambiance sonore du secteur. Il faut noter que, d'après les cartes de bruit disponibles, les voies jouxtant le site étudié ne font pas l'objet d'un classement sonore particulier. La carte de bruit communale fait état d'une ambiance sonore journalière moyennement bruyante.

	<p>Engendre-t-il des odeurs ?</p> <p>Est-il concerné par des nuisances olfactives ?</p>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<p>Seul le restaurant inter-entreprise est susceptible d'engendrer des odeurs. Malgré la présence de quelques sites industriels proches, le site étudié n'est pas concerné par des nuisances olfactives de ce type. Les seules nuisances olfactives pouvant concerner le projet sont liées à la circulation automobile sur les axes routiers voisins.</p> <p>Les indices de qualité de l'air relevés sur l'agglomération bordelaise en 2015 ont été bons à très bons 70 % de l'année.</p>
	<p>Engendre-t-il des vibrations ?</p> <p>Est-il concerné par des vibrations ?</p>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<p>Le projet n'engendrera pas de vibrations particulières et n'est pas concerné par ce type de nuisance.</p>
	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<p>Le projet engendrera des émissions lumineuses modérées (éclairage des bâtiments, des espaces verts, phares des véhicules).</p> <p>Il est concerné par les éclairages publics, des bâtiments alentours et des véhicules circulant sur les axes de circulation voisins.</p>
<b>Emissions</b>	<p>Engendre-t-il des rejets dans l'air ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Du fait de son usage, le projet n'est pas susceptible d'engendrer de rejets particuliers dans l'air.</p>
	<p>Engendre-t-il des rejets liquides ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le projet générera des rejets d'eaux pluviales qui rejoindront le réseau public d'assainissement.</p>
	<p>Engendre-t-il des effluents ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Comme tout projet de logements/bureaux/crèche, des eaux usées seront produites par la vie des résidents. Ces eaux usées rejoindront la station d'épuration de Clos de Hilde à Bègles, suffisamment dimensionnée pour accepter ces rejets supplémentaires (65 % en charge entrante en 2015).</p>
	<p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le projet engendrera la production d'ordures ménagères et de déchets verts pour le traitement des espaces verts.</p>



Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site étudié se trouve à proximité de quelques bâtiments remarquables repérés au PLU et est compris dans le périmètre de protection de la Gare Saint-Jean (monument historique). Ces éléments sont pris en compte dans l'intégration paysagère de l'aménagement.
	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 un changement d'usage : passage d'un usage industriel à un usage de logements, bureaux et crèche.

**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 :

Les incidences liées au projet d'aménagement "OLANO" sont susceptibles de se cumuler avec les autres aménagements prévus au sein de la ZAC Saint-Jean Belcier et des opérations voisines (Amédée Saint-Germain, Garonne Eiffel, etc.).

Les impacts cumulés potentiels suivants sont recensés :

- cumul des prélèvements dans les eaux souterraines pour la construction des niveaux enterrés et des rejets des eaux d'exhaure ;
- modification de la perception du paysage depuis et vers le site d'aménagement ;
- cumul des incidences hydrauliques des projets sur le risque d'inondation (problématique traitée par la réalisation d'un dossier d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau avec prescriptions constructives à respecter) ;
- cumul des nuisances sonores liées à la réalisation de chaque projet (nuisances en phase chantier et liées à un apport important de populations nouvelles : véhicules, bruits de voisinage, etc.) ;
- extraction, évacuation, réutilisation ou mise en dépôt de matériaux. La demande en matériaux pourra se traduire par l'exploitation de carrières et des déplacements de poids-lourds ;
- émissions de gaz à effets de serre en phase chantier ;
- chantiers liés à la mise en place des réseaux divers (coupures, terrassements, modifications de circulation) ;
- cumul des déchets de chantier et des déchets des résidents, des rejets d'eaux pluviales et d'eaux usées en phase d'exploitation.

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

Oui  Non  Si oui, décrivez lesquels :

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

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

- patrimoine : le site d'étude est recoupé par un périmètre de protection de monument historique. L'insertion du projet dans son environnement sera particulièrement travaillée et permettra un impact paysager positif par rapport à la situation actuelle ;
- le site d'aménagement est situé en zone inondable (zone jaune du PPRI en vigueur). Le projet respecte les prescriptions de l'arrêté d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau de la ZAC et n'engendrera donc pas d'incidences qui n'auraient pas été traitées ;
- risques thermiques : la proximité du site des Alcools Bernard représente un risque en cas d'incendie. L'aménagement prend ce risque en considération (échanges DREAL/DDTM et étude évaluant le retrait des constructions par rapport au site Bernard) ;
- pollution des sols : la mise en œuvre de mesures de gestion simples (évacuation hors site) fera que le site ne présentera pas d'incompatibilité sanitaire avec le projet ;
- arrivée de population : l'arrivée d'habitants supplémentaires aura des impacts 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. Les incidences sur les services et équipements publics sont du ressort de la ville ou de la métropole. Or, le projet s'inscrivant dans l'OIN Euratlantique, les besoins en équipements et services publics générés par cet apport de population ont été anticipés.

**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.

Blank space for providing an answer to the auto-evaluation question.

**8. Annexes**

**8.1 Annexes obligatoires**

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - <b>non publié</b> ;	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6° b) et c), 7°, 9°, 10°, 11°, 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	<input 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 annexe RICESO00455-02 apportant des compléments d'information sur les différents thèmes traités dans le présent formulaire.


**9. Engagement et signature**

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

Fait à Villeneuve d'Ascq le, 29 juin 2017

Signature

Insérez votre signature en cliquant sur le cadre ci-dessus



74, rue Jean Jaurès - BP 10430  
59664 VILLENEUVE D'ASCQ Cedex  
Tél. 03 59 35 50 00  
Fax 03 59 35 53 55  
N° Siren 475 680 815 - RCS Lille



**VILOGIA**

4, rue de la Seiglière à Bordeaux (33)

# Dossier de demande d'examen au cas par cas

Rapport

Réf : CICESO170504 / RICESO00455-02

GGR / VBE

31/05/2017



## VILOGIA

4, rue de la Seiglière à Bordeaux (33)

Dossier de demande d'examen au cas par cas

Objet de l'indice	Date	Indice	Rédaction		Vérification		Validation	
			Nom	Signature	Nom	Signature	Nom	Signature
Rapport	11/04/2017	01	G. GRELET		V. BERNARDINI		V. BERNARDINI	
Rapport	31/05/2017	02	G. GRELET		V. BERNARDINI		V. BERNARDINI	

Numéro de contrat / de rapport :	Réf : CICESO170504 / RICESO00455-02
Numéro d'affaire :	A41882
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](mailto:agence.de.bordeaux@burgeap.fr)

## SOMMAIRE

<b>1.</b>	<b>Contexte .....</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Description du projet.....</b>	<b>7</b>
<b>3.</b>	<b>Occupation des sols.....</b>	<b>8</b>
	<b>3.1 Usages des sols .....</b>	<b>8</b>
	<b>3.2 Zonages d'urbanisme .....</b>	<b>8</b>
<b>4.</b>	<b>Enjeux environnementaux .....</b>	<b>9</b>
	<b>4.1 Ressources .....</b>	<b>9</b>
	<b>4.2 Milieu naturel, flore et faune.....</b>	<b>10</b>
	4.2.1 ZNIEFF et Natura 2000.....	10
	4.2.2 Zones humides.....	11
	<b>4.3 Risques et nuisances.....</b>	<b>11</b>
	4.3.1 Le bruit.....	11
	4.3.2 Le risque d'inondation .....	12
	4.3.3 Sismicité, mouvement de terrain et remontée de nappe .....	13
	4.3.4 Pollution des sols .....	13
	4.3.5 Risques thermiques .....	16
	<b>4.4 Commodités et voisinage.....</b>	<b>17</b>
	<b>4.5 Paysage, architecture et patrimoine .....</b>	<b>17</b>
<b>5.</b>	<b>Incidences potentielles du projet .....</b>	<b>18</b>
	<b>5.1 Ressources .....</b>	<b>18</b>
	<b>5.2 Milieu naturel .....</b>	<b>19</b>
	5.2.1 La faune et la flore .....	19
	5.2.2 Natura 2000, ZNIEFF et zones humides .....	19
	<b>5.3 Risques et nuisances.....</b>	<b>20</b>
	5.3.1 Le risque d'inondation .....	20
	5.3.2 Risques sanitaires.....	21
	5.3.3 Risques thermiques .....	22
	<b>5.4 Commodités et voisinage.....</b>	<b>22</b>
	<b>5.5 Patrimoine et cadre de vie.....</b>	<b>23</b>
<b>6.</b>	<b>Incidences cumulées.....</b>	<b>23</b>
<b>7.</b>	<b>Synthèse des incidences principales et prescriptions associées.....</b>	<b>24</b>
<b>8.</b>	<b>Synthèse.....</b>	<b>26</b>

## TABLEAUX

Tableau 1 : Rubrique applicable au projet.....	5
Tableau 2 : Parcelles cadastrales concernées par l'opération (source : cadastre.gouv.fr) .....	6
Tableau 3 : Caractéristiques des captages dans un rayon de 1 kilomètre autour du site (source : BRGM).....	9
Tableau 4 : Distances d'effets thermiques en direction du site OLANO en cas d'incendie des chais Bernard (source : CNPP).....	16
Tableau 5. Synthèse des prescriptions .....	24

## FIGURES

Figure 1 : Extrait des zonages réglementaires du PLU métropolitain 3.1 sur le secteur d'étude (source : Bordeaux Métropole) .....	9
Figure 2 : Ouvrages exploitant les eaux souterraines dans un rayon de 1 kilomètre (source : BRGM) .....	10
Figure 3 : Zonages naturels dans le secteur d'étude (source : DREAL Aquitaine).....	11
Figure 4 : Classement sonore des infrastructures de transport terrestre (source : Préfecture de la Gironde).....	12
Figure 5 : Zonages relatifs au risque d'inondation sur le site étudié – PPRI actuellement en vigueur à gauche, cartes d'aléas préfigurant le futur PPRI à droite (source : Bordeaux Métropole et Préfecture de la Gironde) .....	13
Figure 6 : Description du site OLANO et des sources potentielles de pollution (source : Rapport RSSPSO05997-01 – BURGEAP).....	14
Figure 7 : Synthèse des investigations de terrain au droit du site (source : Rapport RSSPSO05997-01 – BURGEAP).....	15
Figure 8 : Arrêt transports en commun et aménagements cyclables à proximité du site d'étude (source : Bordeaux Métropole) .....	17
Figure 9 : Patrimoine à proximité du site d'étude (source : DRAC Aquitaine) .....	18
Figure 10 : Nappe d'accompagnement de la Garonne (source : BRGM) .....	19
Figure 11 : Synthèse des préconisations constructives (source : DLE ZAC Saint-Jean Belcier) .....	20
Figure 12 : Ouverture de 32 mètres pour le maintien des liaisons hydrauliques en cas de crue de la Garonne (source : dossier de projet urbain).....	21
Figure 13 : Retrait par rapport au risque incendie (source : dossier de projet urbain).....	22

## 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 <sup>ème</sup>
Annexe 3. Présentation photographique du site d'étude en date du 11 avril 2017
Annexe 4. Besoins en logements inscrits au POA de l'Habitat 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
Annexe 8. Dimensionnement de l'intensité des effets de l'incendie des chais de vieillissement d'eau de vie du Groupe Bernard sur la parcelle OLANO (source : CNPP)

## 1. Contexte

La société VILOGIA (les informations relatives au maître d'ouvrage de ce projet sont disponibles en **annexe 1**) projette la construction d'un ensemble immobilier (logements, bureaux, crèche et restaurant inter-entreprises) au n° 4 de la rue de la Seiglière sur la commune de Bordeaux en Gironde (33).

Cet aménagement projette une surface de plancher de 32 000 m<sup>2</sup> au sein d'un terrain d'assiette d'une superficie d'environ 10 000 m<sup>2</sup>. 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> et inférieure à 40 000 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> .
	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 étudié s'inscrit dans le périmètre de la ZAC Saint-Jean Belcier qui a fait l'objet d'une étude d'impact. L'examen au cas par cas du projet OLANO permet d'apporter des informations exhaustives sur la prise en compte des risques thermiques liés à la présence d'un site industriel voisin (site des Alcools Bernard). Pour rappel, la gestion de cette problématique a fait l'objet de plusieurs échanges entre l'administration (DREAL, DDTM) et les différentes parties prenantes du projet (EPA Euratlantique, VILOGIA, ALDIM) :

- décembre 2016 :
  - information de l'EPA au groupement VILOGIA / ALDIM d'un risque thermique liée à la proximité du site Alcools Bernard ;
  - remise d'une carte des risques établie par le CNPP avec zones à risque à hauteur 1.80 mètre pour une classe de probabilité E et d'un tableau de prescription pour les constructions ;
- 31 janvier 2017 :
  - réunion EPA / DREAL / DDTM / VILOGIA - ALDIM pour étudier les modalités de prise en compte du risque ;
  - mission confiée au CNPP par VILOGIA - ALDIM pour modéliser en 3 dimensions le risque sur toute la hauteur du projet de construction et prévoir l'éloignement suffisant ;
- 21 mars 2017 : validation EPA / DREAL / DDTM / VILOGIA - ALDIM en réunion de la modélisation 3D établi par le CNPP et de l'implantation des constructions ;
- 3 avril 2017 : remise du rapport CNPP définitif dont les préconisations sont jointes au présent dossier de demande d'examen au cas par cas.

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<sup>ème</sup> 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
BT	151	317 m <sup>2</sup>
	152	325 m <sup>2</sup>
	156	865 m <sup>2</sup>
	163	572 m <sup>2</sup>
	164	1 739 m <sup>2</sup>
	199	267 m <sup>2</sup>
	200	14 m <sup>2</sup>
	201	323 m <sup>2</sup>
BW	30	175 m <sup>2</sup>
	31	93 m <sup>2</sup>
	32	82 m <sup>2</sup>
	196	31 m <sup>2</sup>
	197	8 m <sup>2</sup>
	199	30 m <sup>2</sup>
	200	19 m <sup>2</sup>
	202	32 m <sup>2</sup>
	208	30 m <sup>2</sup>
	209	17 m <sup>2</sup>
	223	628 m <sup>2</sup>
	224	4 m <sup>2</sup>
	225	299 m <sup>2</sup>
	226	8 m <sup>2</sup>
	227	276 m <sup>2</sup>
	228	8 m <sup>2</sup>
	229	606 m <sup>2</sup>
	230	6 m <sup>2</sup>
	231	8 m <sup>2</sup>
	233	52 m <sup>2</sup>
	234	131 m <sup>2</sup>
	235	7 m <sup>2</sup>
	236	94 m <sup>2</sup>
	237	251 m <sup>2</sup>
	238	8 m <sup>2</sup>
	241	121 m <sup>2</sup>
	242	705 m <sup>2</sup>
	244	89 m <sup>2</sup>
	294	272 m <sup>2</sup>
	295	445 m <sup>2</sup>
296	1 245 m <sup>2</sup>	
297	143 m <sup>2</sup>	
298	21 m <sup>2</sup>	

Section	Numéro de parcelle	Superficie
	299	49 m <sup>2</sup>
	300	1 m <sup>2</sup>
	301	138 m <sup>2</sup>
	310	22 m <sup>2</sup>
	<b>TOTAL</b>	<b>10 576 m<sup>2</sup></b>

## 2. Description du projet

La première phase du projet consiste en la démolition des bâtiments existants qui occupent une superficie d'environ 5 000 m<sup>2</sup> (anciens locaux de l'entreprise OLANO).

Le projet consiste ensuite en l'aménagement d'une surface de plancher totale de 32 000 m<sup>2</sup> dont la répartition est la suivante :

- 3 500 m<sup>2</sup> de bureaux ;
- 800 m<sup>2</sup> de restaurant inter-entreprises ;
- 600 m<sup>2</sup> de crèche ;
- 6 600 m<sup>2</sup> de résidence seniors soit environ 230 logements ;
- 1 100 m<sup>2</sup> de résidence jeunes actifs soit environ 40 logements ;
- 19 400 m<sup>2</sup> de logements soit environ 240 logements ;
- 250 places de parkings sur un niveau enterré sur l'emprise du projet.

Le projet prévoit également l'aménagement paysager des abords des bâtiments avec des espaces privatifs et des espaces communs propres contribuant à la qualité d'usage de l'ensemble.

Les stationnements répondront à 80 % des besoins du projet, 20 % des stationnements étant implantés dans un silo de parking réalisé par l'EPA à proximité immédiate.

Le projet sera raccordé aux réseaux et dessertes réalisé par l'EPA dans le cadre de la ZAC, notamment le réseau de chaleur urbain.

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) Habitats de Bordeaux Métropole qui vise notamment un développement démographique permettant à l'agglomération de poursuivre sa croissance et de maintenir sa place dans l'aire urbaine, ainsi que le recentrage du développement urbain.

Ainsi, sur la commune de Bordeaux, les besoins en logements sont évalués à 3 000 logements par an dont 1 000 logements locatifs conventionnés et 600 logements en accession abordable (cf. **annexe 4**).

Le projet d'aménagement porté par VILOGIA s'inscrit dans les objectifs de la politique urbaine de la métropole bordelaise, fixés dans le Programme d'Orientations et d'Actions de l'Habitat du nouveau PLU 3.1. et répond aux objectifs de la ZAC Saint-Jean Belcier et de la programmation associée au lot 4.1.b. « OLANO ».

### 3. Occupation des sols

#### 3.1 Usages des sols

Le site étudié est aujourd'hui composé de bâtiments existants (anciens locaux de l'entreprise OLANO) qui seront démolis dans une première phase de travaux.



Des photographies de l'environnement éloigné et rapproché du site d'aménagement sont présentées en **annexe 3**.

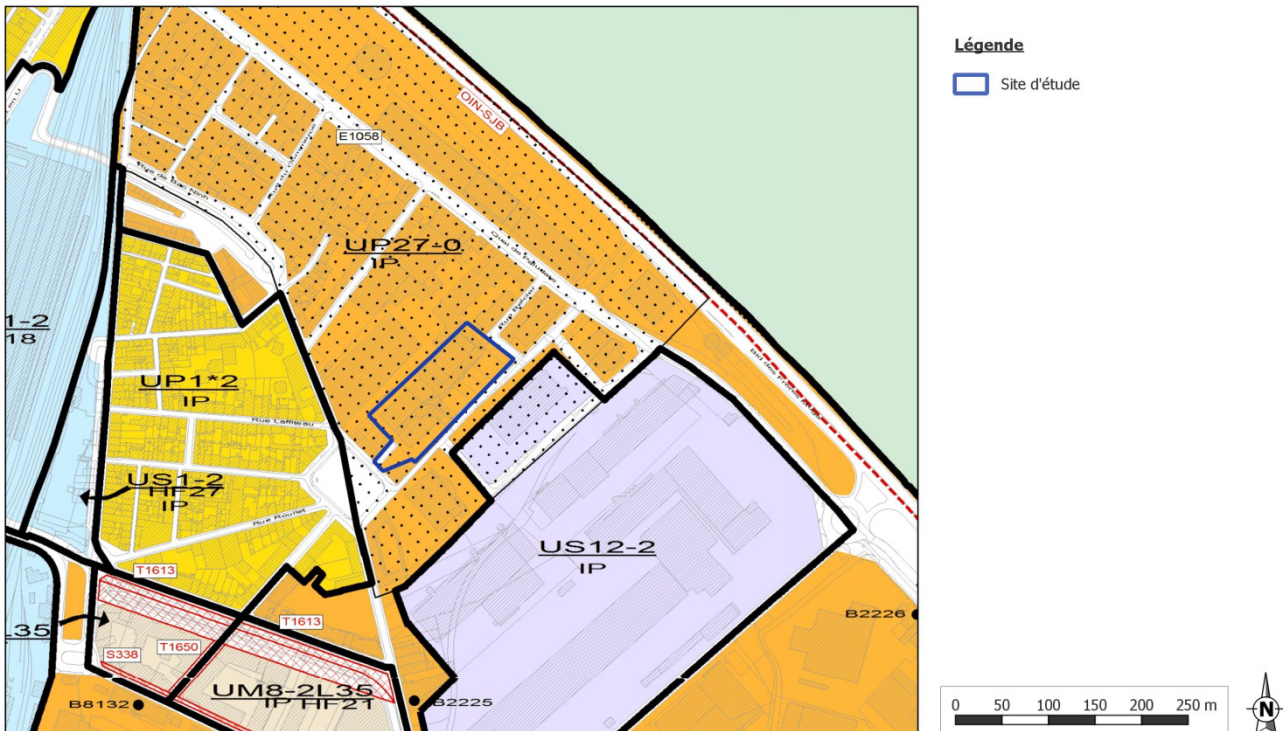
Les usages des sols dans un rayon de 150 mètres autour du site d'étude sont synthétisés en **annexe 5**.

#### 3.2 Zonages d'urbanisme

Les parcelles d'aménagement du projet sont concernées par un zonage UP27-0 IP, c'est-à-dire une zone urbaine particulière. Le zonage UP27 est ainsi lié à l'OIN Euratlantique.

Le site étudié est localisé dans un secteur d'ensembles bâtis et paysagers bénéficiant de prescriptions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti, architectural et patrimonial.

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

Aucun périmètre de protection de captage pour l'alimentation en eau potable (AEP) ne recoupe les parcelles d'aménagement. Le captage AEP le plus proche est localisé à plus de 1 kilomètre au sud (commune de Bègles – forage Bègles 1).

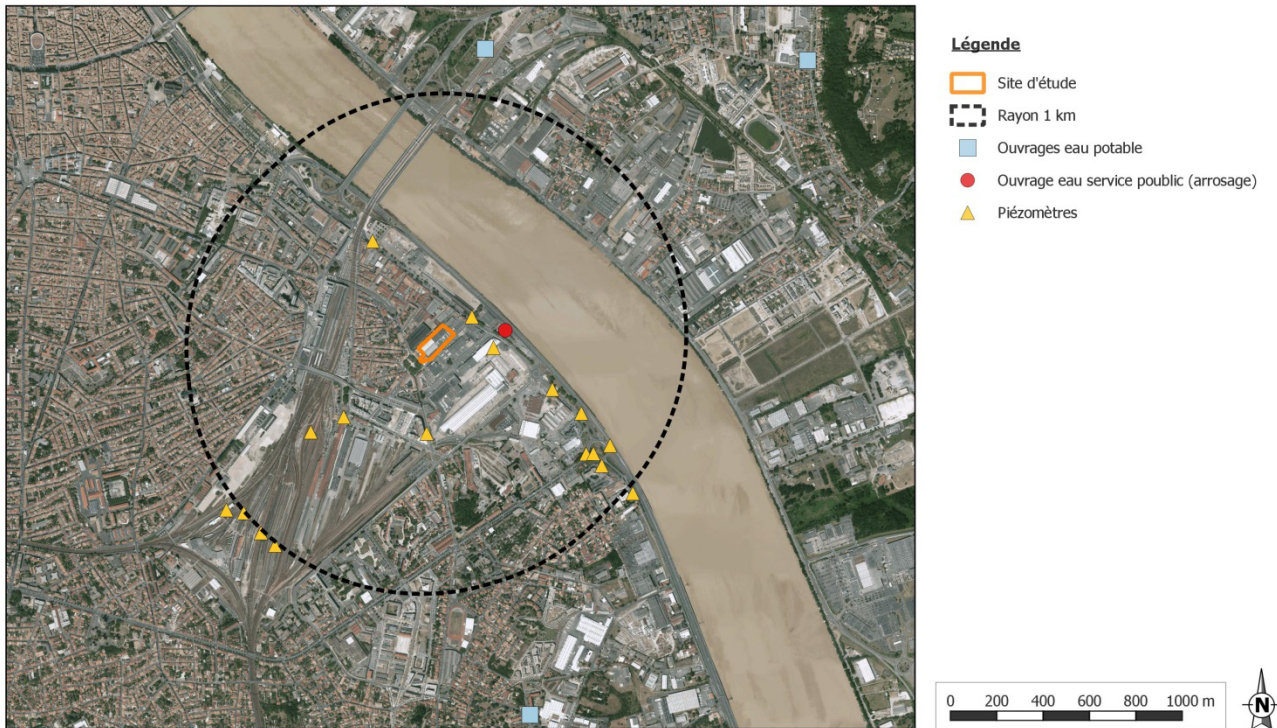
Le tableau suivant détaille les caractéristiques principales d'un ouvrage exploitant les eaux souterraines dans un rayon de 1 kilomètre autour du site étudié (ouvrage recensé comme opérationnel par le BRGM).

**Tableau 3 : Caractéristiques des captages dans un rayon de 1 kilomètre 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
Service public	BSS001YGMY	Alluvions sous-flandriennes	25 m <sup>3</sup> /h	230 m en aval hydrogéologique

Les autres ouvrages recensés dans un rayon de 1 kilomètre sont des piézomètres.

La figure suivante permet de localiser ces ouvrages.



**Figure 2 : Ouvrages exploitant les eaux souterraines dans un rayon de 1 kilomètre (source : BRGM)**

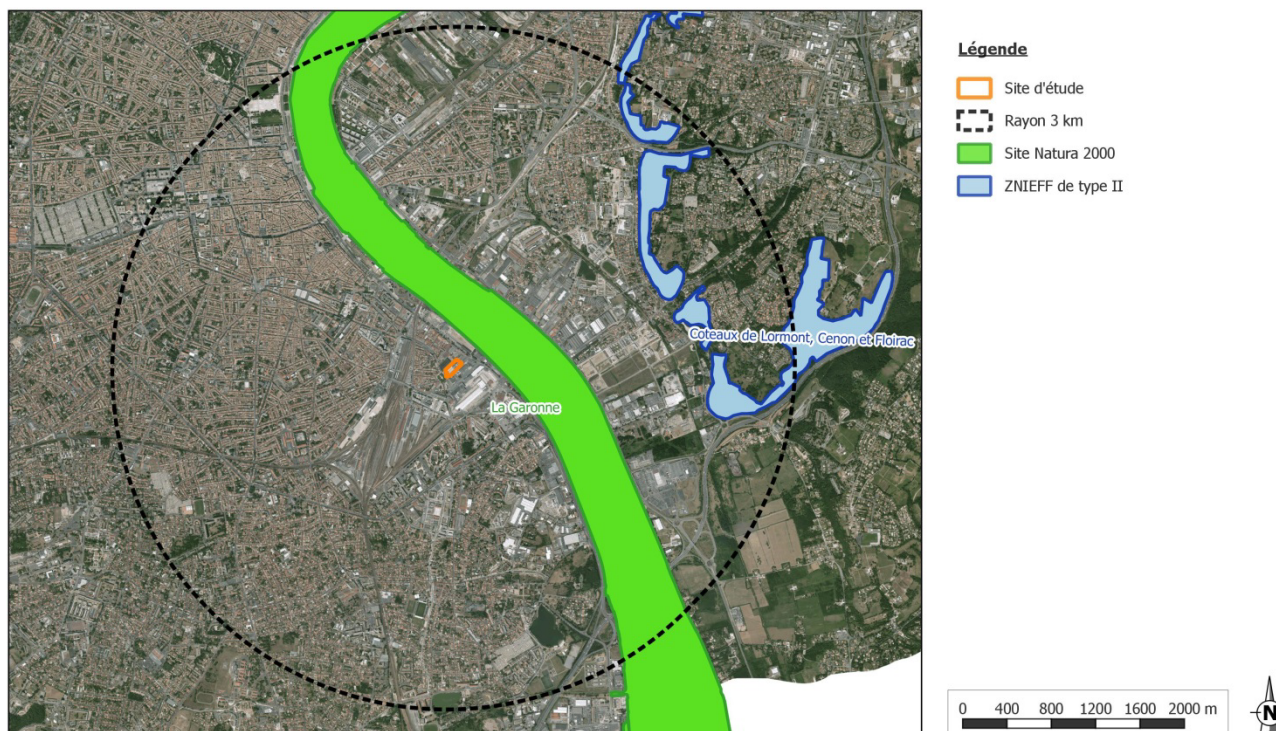
## 4.2 Milieu naturel, flore et faune

### 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 près de 2 kilomètres à l'ouest du site d'étude, en rive droite (ZNIEFF de type II, coteaux de Lormont, Cenon, Floirac).

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 200 mètres à l'est. Il s'agit du site « La Garonne » dont le code est FR7200700.

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



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

#### 4.2.2 Zones humides

Le site d'étude n'est localisé dans aucune zone humide identifiée par les administrations publiques de type RAMSAR, zones humides élémentaires ou cartographiées dans le cadre du SAGE « Estuaire de la Gironde et milieux associés ». Compte tenu de l'occupation des sols, à savoir de type urbain avec recouvrement à 100 % (béton, bitume, bâtiments), le site d'étude n'est pas susceptible d'abriter de zones humides.

### 4.3 Risques et nuisances

#### 4.3.1 Le bruit

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

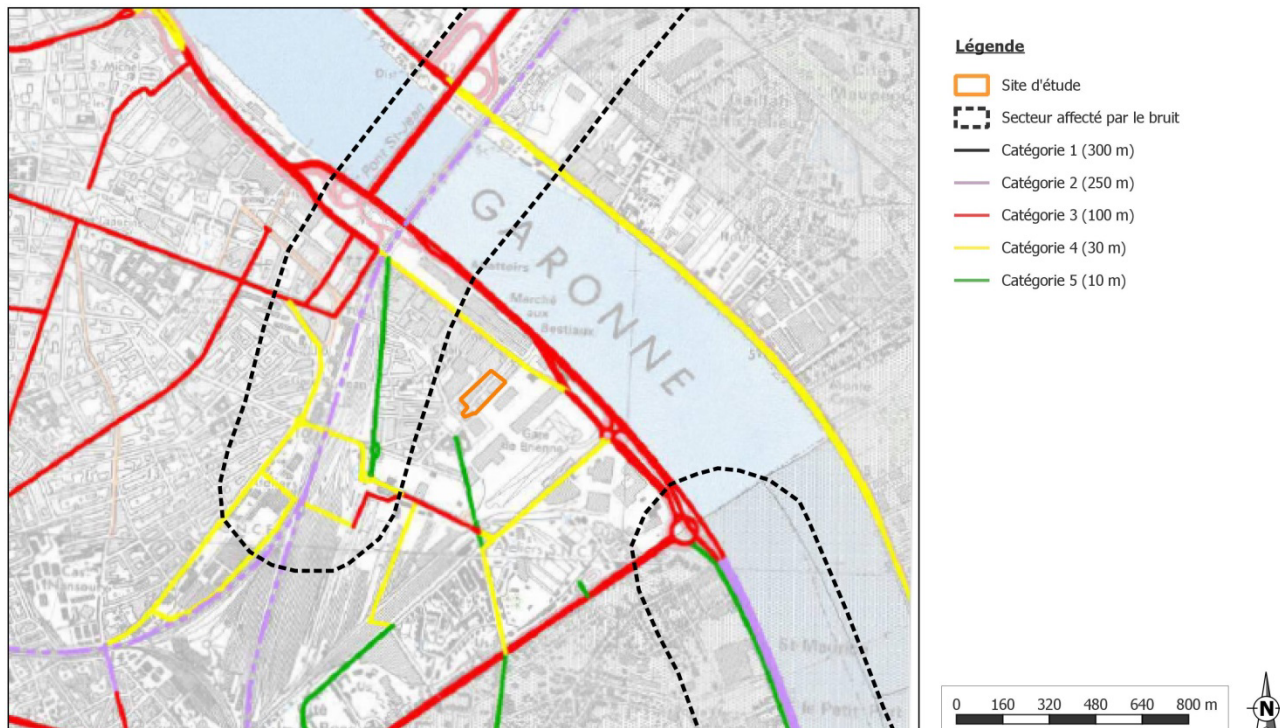
- réseau routier national (RN 10, 89, 230, 250, 524), autoroutier (A 10, 62, 89, 63, 630, 631, 660) ;
- réseau ferroviaire entre la gare de Bordeaux Saint-Jean et la limite du département de la Dordogne et entre Bordeaux et la bifurcation avec la ligne Lamothe-Arcachon.

Dans le secteur d'étude, le réseau ferroviaire partant de la gare Saint-Jean 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 le boulevard des Frères Moga (catégorie 3), le quai de Paludate (catégorie 4), la rue Beck et la rue des Terres de Borde (catégorie 5) ainsi que la voie ferrée (catégorie 2).

Le site étude n'est cependant pas intégré au secteur affecté par le bruit de ces infrastructures.



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

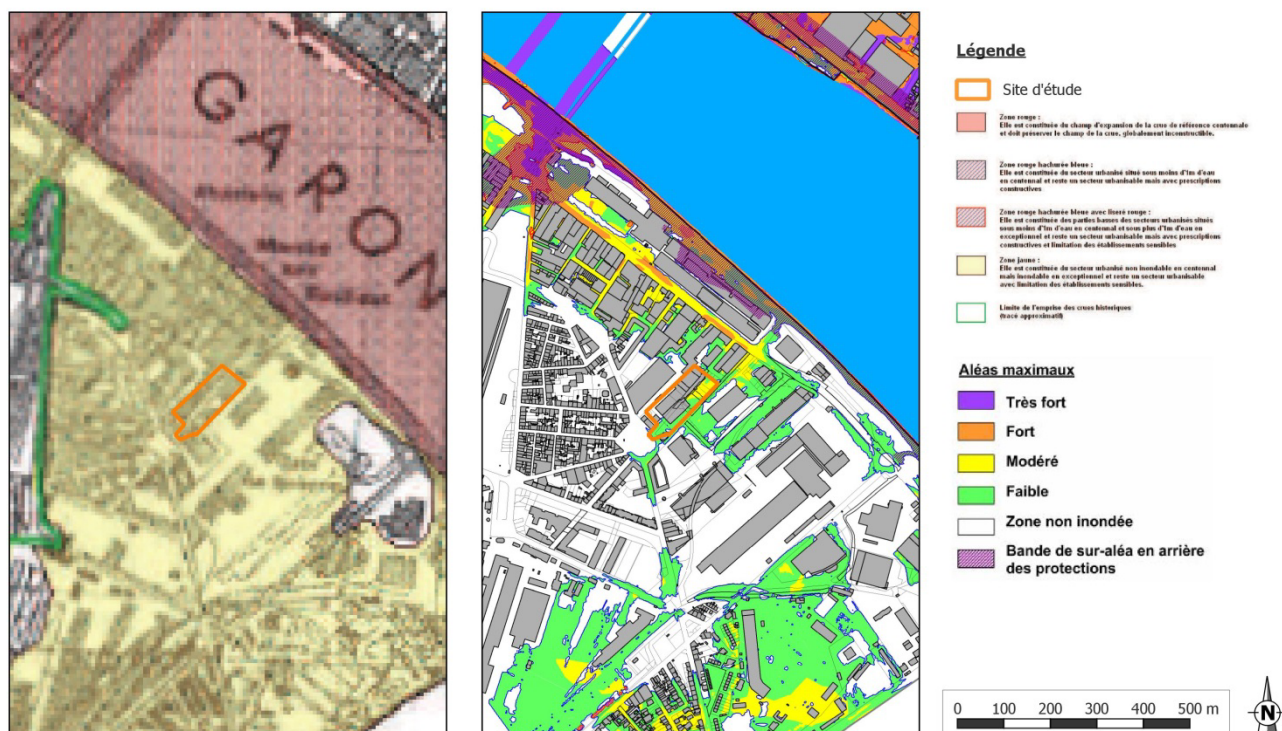
### 4.3.2 Le risque d'inondation

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 se situe en zone jaune du PPRI actuellement en vigueur (secteur urbanisé non inondable en centennal mais inondable en exceptionnel). Ce zonage correspond à un aléa qualifié de faible à modéré d'après les cartographies de novembre 2015 préfigurant le futur PPRI de la métropole bordelaise.

La figure suivante présente les zonages du PPRI actuellement en vigueur et les cartes du porter à connaissance de 2015.



**Figure 5 : Zonages relatifs au risque d'inondation sur le site étudié – PPRI actuellement en vigueur à gauche, cartes d'aléas préfigurant le futur PPRI à droite (source : Bordeaux Métropole et Préfecture de la Gironde)**

### 4.3.3 Sismicité, mouvement de terrain et remontée de nappe

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

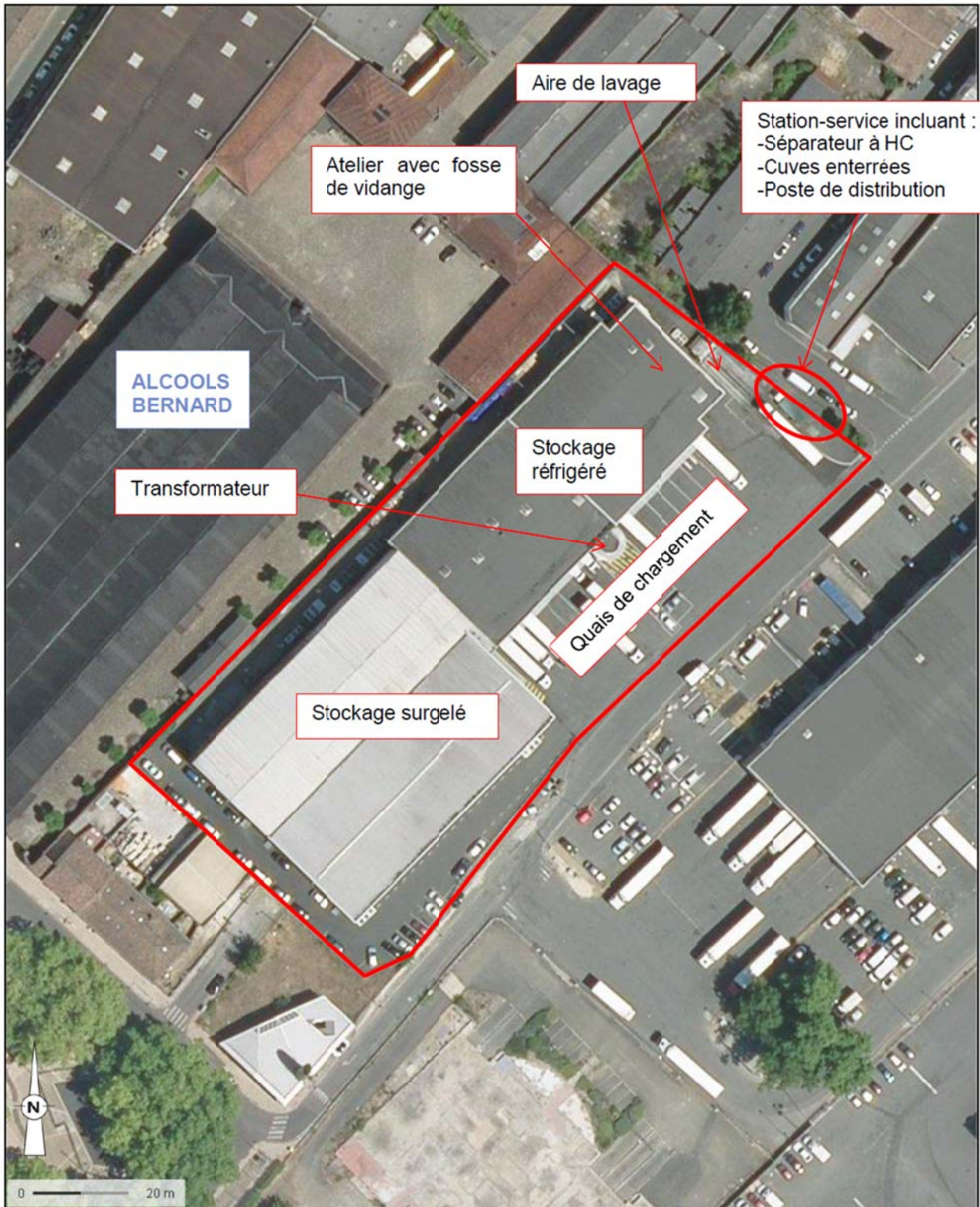
### 4.3.4 Pollution des sols

Le site d'étude n'est pas recensé dans les bases de données BASIAS et BASOL. Les données recueillies ont permis de montrer que :

- depuis la fin du 19<sup>ème</sup> siècle, jusqu'en 1996, le site était occupé par des petits industriels ou négociants qui avaient vraisemblablement des activités peu polluantes, ou ne pouvant générer des pollutions majeures ;
- à partir de 1996, le site OLANO apparaît. Les activités de la société ne sont pas susceptibles de générer des nuisances environnementales dans le milieu souterrain. En revanche, des éléments annexes (station-service, aire de lavage, cuves etc...) sont susceptibles de générer des impacts dans le milieu souterrain.

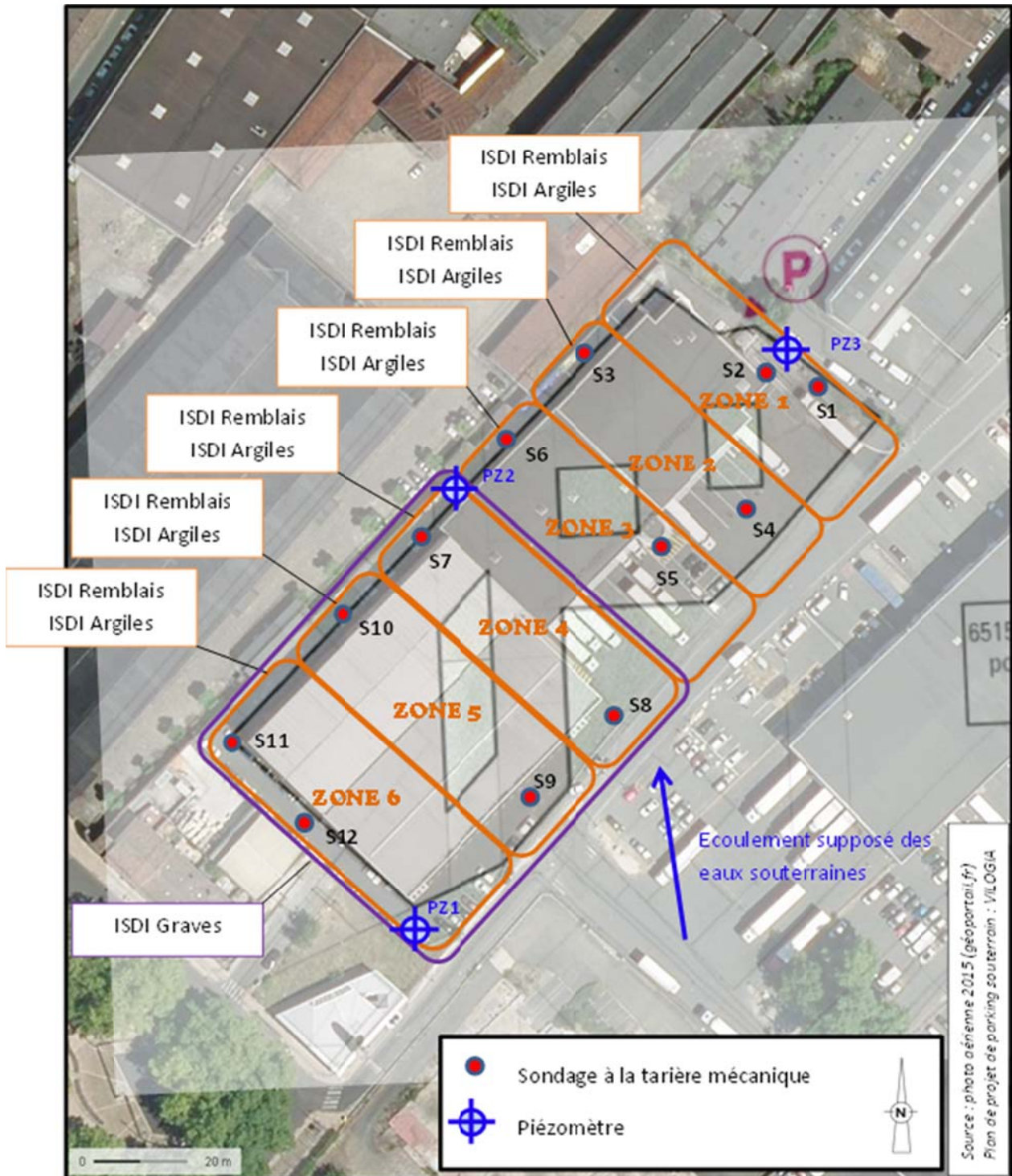
Plusieurs activités potentiellement polluantes ont été identifiées. Elles sont présentées sur la figure suivante.





**Figure 6 : Description du site OLANO et des sources potentielles de pollution  
(source : Rapport RSSPSO05997-01 – BURGEAP)**

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



**Figure 7 : Synthèse des investigations de terrain au droit du site**  
(source : Rapport RSSPSO05997-01 – BURGEAP)

Les investigations menées au droit du site en 2016 par BURGEAP ont notamment mis en évidence les éléments suivants :

- pour les sols :
  - éléments métalliques dépassant le bruit de fond géologique national, du même ordre de grandeur que les remblais généralement rencontrés dans la métropole bordelaise ;
  - présence d'un « bruit de fond industriel » en hydrocarbures totaux et HAP généralement rencontré dans les remblais industriels ou urbains ;
  - absence de BTEX et PCB dans les sols ;
  - présence d'un spot de pollution significatif en hydrocarbures près de la station-service ;
  - 50 % des sols, d'un point de vue réglementaire, sont compatibles en ISDI et 50 % sont compatibles en ISDND. En phase chantier, compte tenu des faibles dépassements des valeurs seuils, il est envisageable que toutes les terres excavées, à l'exception de la zone près de la station-service, de la zone 5 et des remblais de la zone 5, puissent être considérées comme inertes par certaines installations locales.
- pour les eaux souterraines :
  - nappe ne présentant pas d'impact en HCT, HAP, BTEX et COHV.

La recommandation formulée par BURGEAP était de caractériser les sols autour de la station-service après démolition pour définir le volume du spot de terres impactées et déterminer la filière d'évacuation et les coûts associés.

#### 4.3.5 Risques thermiques

Le site OLANO est voisin de la société Bernard (stockage d'alcools de bouche). Compte tenu de cette activité de stockage, une évaluation des effets thermiques a été réalisée (cf. **annexe 8**). Les résultats des modélisations effectuées sont synthétisés dans le tableau suivant.

**Tableau 4 : Distances d'effets thermiques en direction du site OLANO en cas d'incendie des chais Bernard (source : CNPP)**

<b>Incendie du bâtiment LBC</b>	RdC : 1,8 m	R+1 : 4,5 m	R+2 : 7,2 m	R+3 : 9,9 m	R+4 : 12,6 m	R+5 : 15,3 m	R+6 : 18 m	R+7 : 20,7 m	R+8 : 23,4 m	R+9 : 26,1 m	R+10 : 28,8 m
D 8 kW/m <sup>2</sup> (m) Zone SELS	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
D 5 kW/m <sup>2</sup> (m) Zone SEL	30 m	32 m	34 m	34 m	34 m	34 m	34 m	32 m	28 m	20 m	NA
D 3 kW/m <sup>2</sup> (m) Zone SEI	50 m	52 m	52 m	54 m	54 m	52 m	52 m	52 m	50 m	48 m	44 m

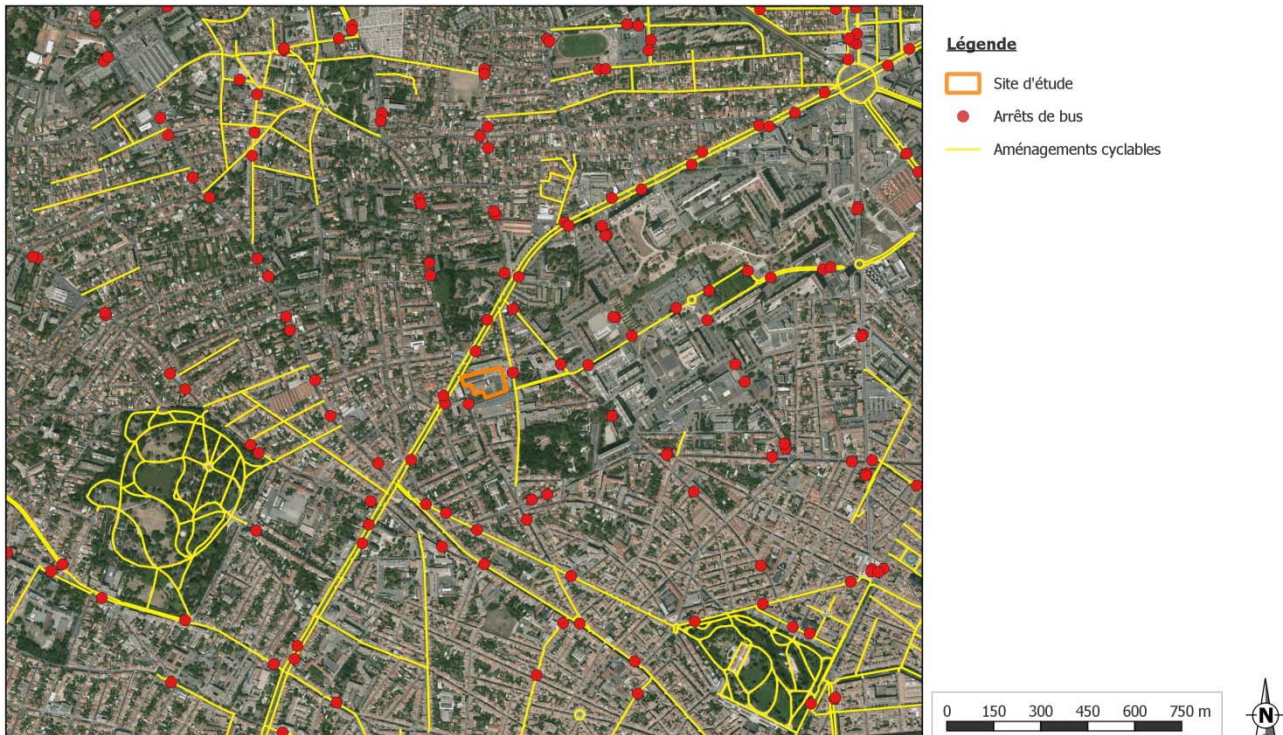
On constate que les distances d'effets varient en fonction des étages considérés du projet OLANO.

La zone des dangers très graves pour la vie humaine (zone SELS) n'impacte pas le projet.

En revanche, la distance d'effet de la zone des dangers graves pour la vie humaine (seuil des premiers effets létaux, zone SEL) peut s'étendre entre 20 et 30 mètres vers le site OLANO. Cette distance d'effet est de 44 à 54 mètres pour la zone des dangers significatifs pour la vie humaine (seuil des effets irréversibles, zone SEI).

#### 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 8 : 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 est en revanche recoupé en quasi-totalité par le périmètre de protection de la Gare Saint-Jean et sa halle métallique (monument historique).

À noter que les sites inscrits et classés les plus proches des parcelles étudiées sont éloignés de 2 kilomètres environ (coteaux boisés de Floirac en rive droite, site inscrit, et Château de Franc, son parc et ses abords au sud, site classé).

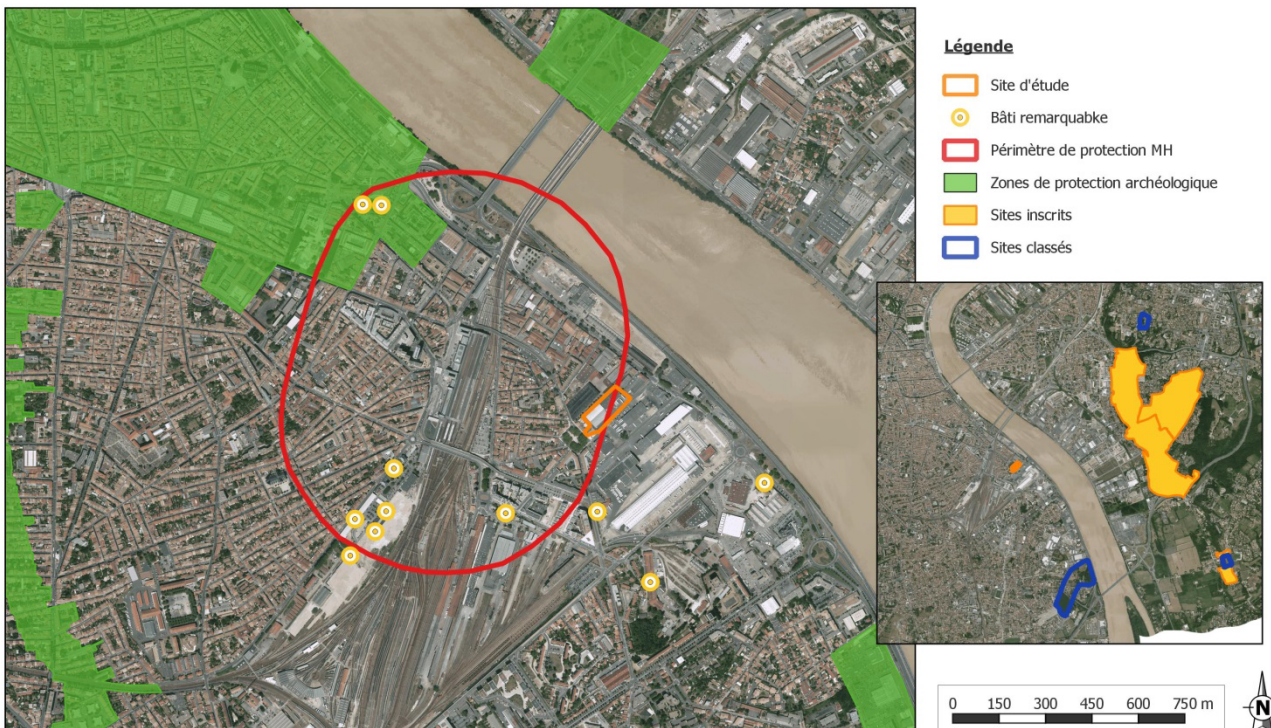


Figure 9 : Patrimoine à proximité du site d'étude (source : DRAC Aquitaine)

## 5. Incidences potentielles du projet

### 5.1 Ressources

La création d'un niveau de parking souterrain 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).

Par ailleurs, compte tenu de ses caractéristiques techniques (un niveau de parking enterré et recoupement possible de la nappe), le projet est susceptible d'engendrer des prélèvements d'eau en phase chantier. Ces prélèvements concerneront la nappe alluviale d'accompagnement de la Garonne telle que délimitée par le BRGM. En effet, les coupes géologiques disponibles au droit du site OLANO font état de la présence d'alluvions jusqu'à environ 14 mètres de profondeur par rapport au sol.

Si nécessaire, un dossier Loi sur l'Eau traitant du rabattement de nappe sera réalisé.



**Figure 10 : Nappe d'accompagnement de la Garonne (source : BRGM)**

## 5.2 Milieu naturel

### 5.2.1 La faune et la flore

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

### 5.2.2 Natura 2000, ZNIEFF et zones humides

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

De plus, compte tenu de ses caractéristiques, des distances mises en jeu et de l'absence de cours d'eau assurant une connexion entre le site étudié et les milieux naturels remarquables, le projet n'est pas susceptible de générer d'incidences indirectes envers ces milieux. Les eaux pluviales générées par le projet ne sont pas de nature à impacter les espèces de la zone Natura 2000 « La Garonne ».

Aucune incidence particulière liée à l'aménagement du site OLANO 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 est localisé en zone inondable, l'aléa inondation y est faible à moyen.

Le projet OLANO respecte les prescriptions constructives édictées dans le cadre de l'arrêté d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau de la ZAC Saint-Jean Belcier :

- maintien d'une largeur de liaison hydraulique de 42 mètres ;
- respect des mouvements de terre prévus pour maintenir un volume de stockage des eaux de crue.

Le projet prévoit ainsi une ouverture globale de 32 mètres en front de rue pour assurer la liaison hydraulique, les 10 mètres d'ouverture restants étant gérés par le lot voisin ((cf. **figure 12**).

Le projet respecte les mouvements de terre afin d'assurer un volume de stockage suffisant pour les eaux de crue (3 400 m<sup>3</sup> pour l'îlot 4.1).

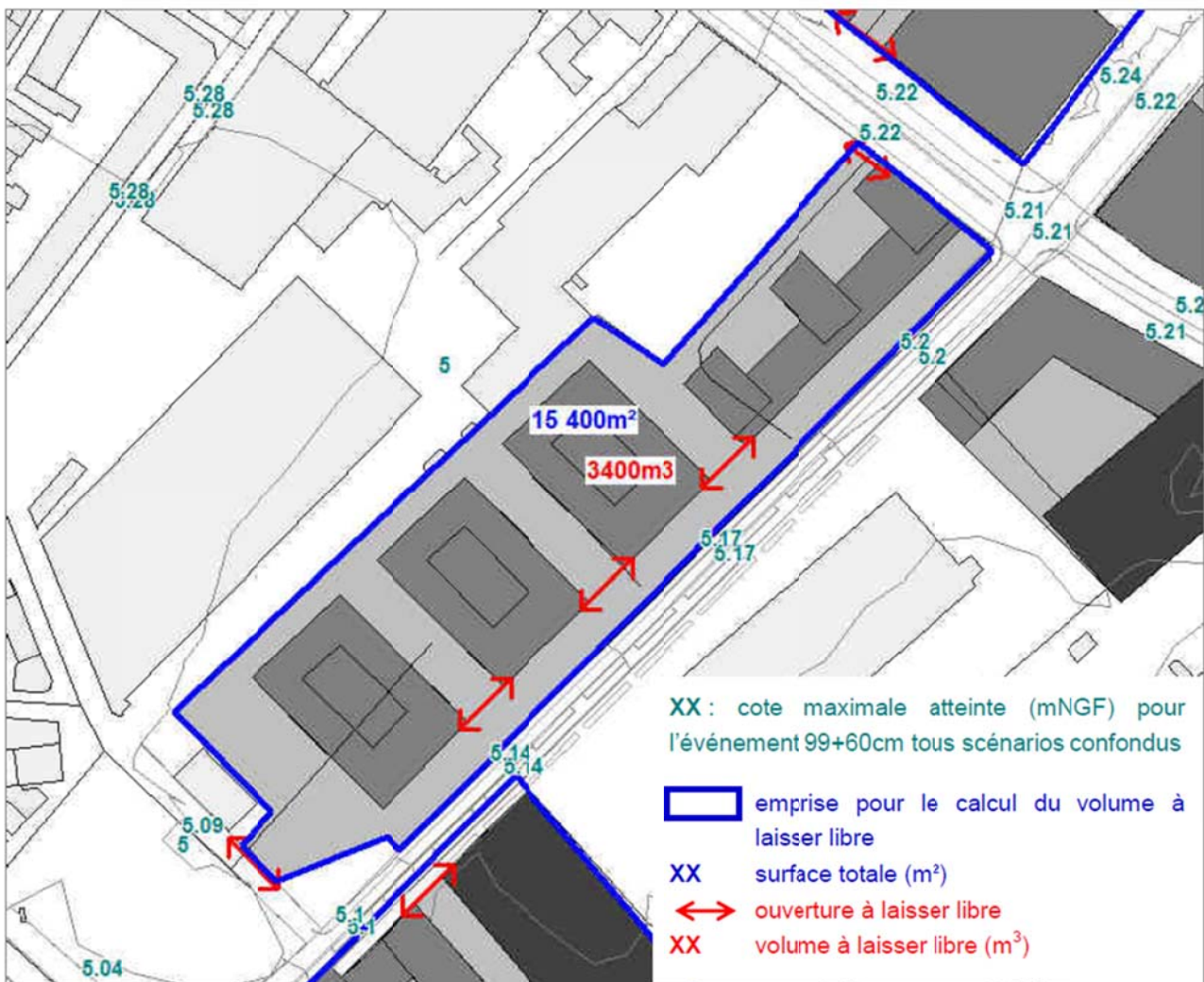
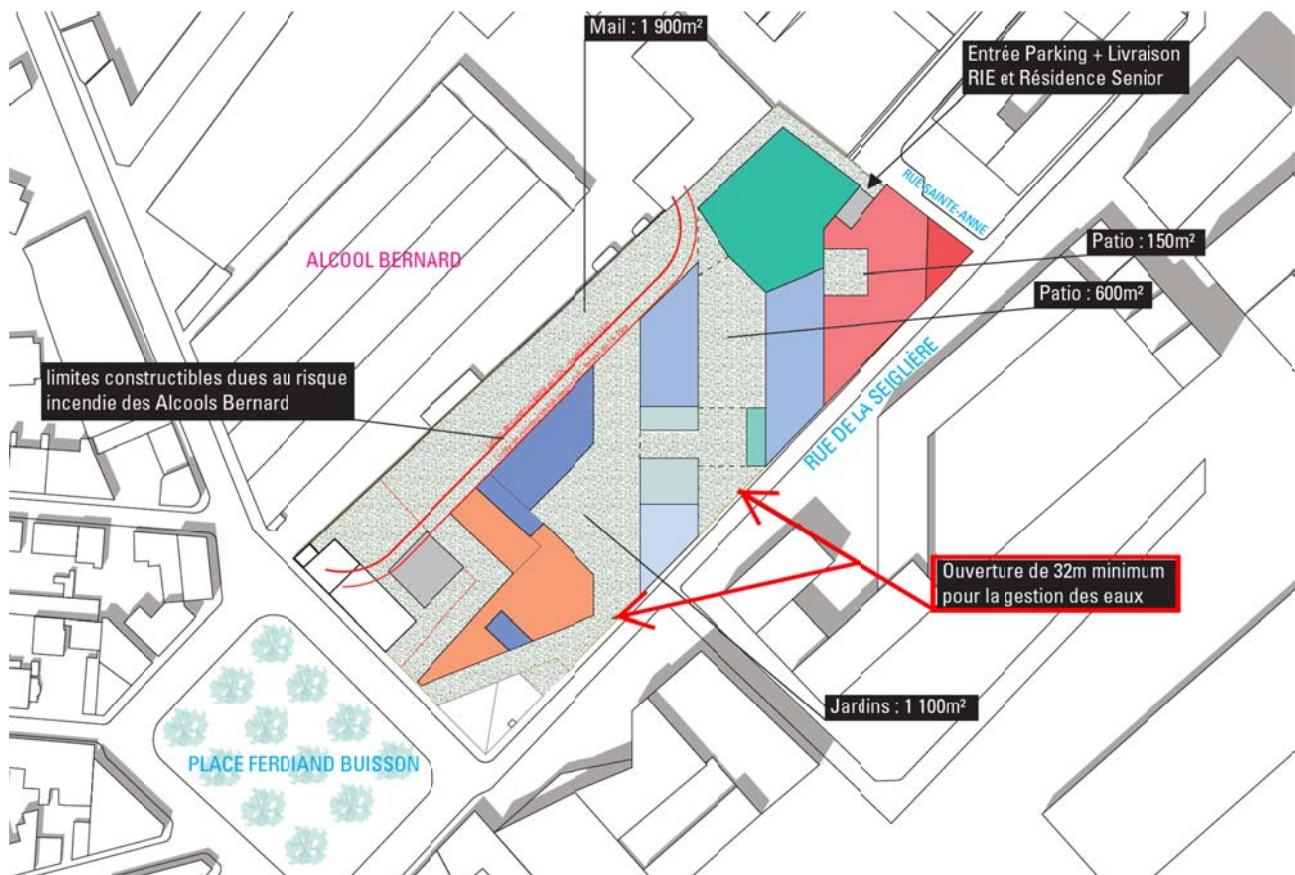


Figure 11 : Synthèse des préconisations constructives (source : DLE ZAC Saint-Jean Belcier)



**Figure 12 : Ouverture de 32 mètres pour le maintien des liaisons hydrauliques en cas de crue de la Garonne (source : dossier de projet urbain)**

Le projet n'est pas nature à amplifier le risque sismique ou les phénomènes de retrait-gonflement des argiles. La mise en œuvre d'un niveau souterrain pourra engendrer une légère rehausse des niveaux piézométriques en amont des infrastructures enterrées, et une légère baisse en aval.

### 5.3.2 Risques sanitaires

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

VILOGIA se conformera aux préconisations faites par BURGEAP de manière à assurer la compatibilité sanitaire du projet vis-à-vis de la pollution des sols identifiée, par évacuation des terres polluées.

La recommandation formulée par BURGEAP était de caractériser les sols autour de la station-service après démolition pour définir le volume du spot de terres impactées et déterminer la filière d'évacuation et les coûts associés.

Une analyse des risques résiduels permettra de s'assurer de la compatibilité du site avec le projet d'aménagement.



### 5.3.3 Risques thermiques

Le site industriel voisin des alcools Bernard est générateur d'un risque thermique susceptible d'impacter le projet OLANO.

La classe de probabilité du risque considérée est la classe « E » qui autorise les constructions sous conditions.

Ces risques sont pris en considération dans l'aménagement étudié avec la mise en œuvre d'un retrait des constructions par rapport au site Bernard, en conformité avec le zonage des risques et la classe de probabilité des risques, comme illustré sur la figure suivante.

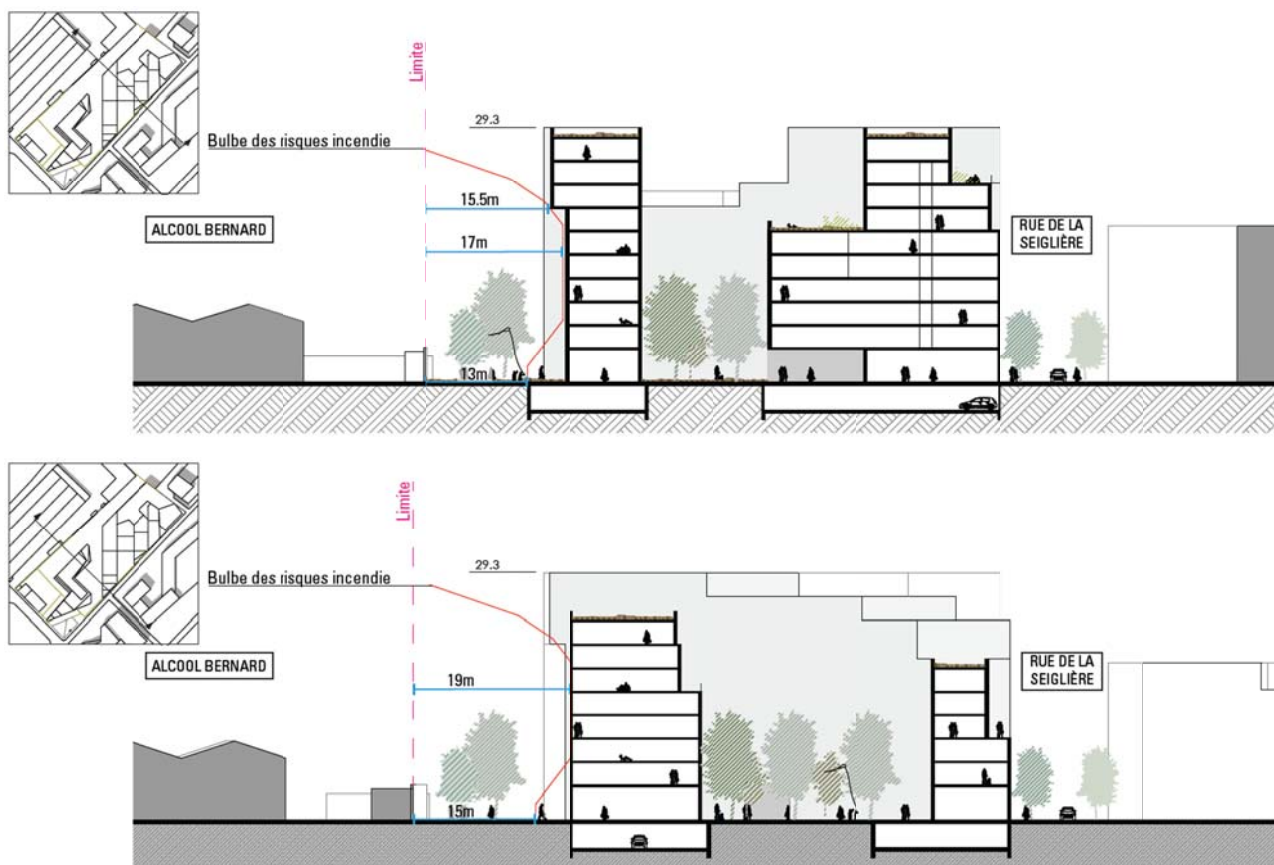


Figure 13 : Retrait par rapport au risque incendie (source : dossier de projet urbain)

### 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 et de qualité acceptable).

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 65 % en entrée pour le volume).

L'arrivée de nouvelles populations s'accompagnera également de nouvelles sources de bruit (bruits de voisinage et des véhicules utilisés par les résidents). À noter cependant que le site est desservi par les transports en commun et en pistes cyclables, ce qui limitera le recours à la voiture. Le 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. Le projet OLANO sera par ailleurs raccordé au réseau de chaleur urbain.

## 5.5 Patrimoine et cadre de vie

Le site étudié est recoupé par le périmètre de protection de la gare Saint-Jean (monument historique).

Le projet prend en compte ce cadre architectural et patrimonial particulier. Les orientations constructives et le respect des réglementations associées au paysage et au patrimoine permettront de garantir l'insertion du projet dans son environnement, environnement aujourd'hui dégradé (friche industrielle).

## 6. Incidences cumulées

Les incidences liées au projet d'aménagement OLANO sont susceptibles de se cumuler avec les autres aménagements prévus au sein de la ZAC Saint-Jean Belcier et des opérations voisines (Amédée Saint-Germain, Garonne Eiffel, etc.).

Les impacts cumulés potentiels suivants sont recensés :

- cumul des prélèvements dans les eaux souterraines pour la construction des niveaux enterrés et des rejets des eaux d'exhaure ;
- modification de la perception du paysage depuis et vers le site d'aménagement ;
- cumul des incidences hydrauliques des projets sur le risque d'inondation (problématique traitée par la réalisation d'un dossier d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau avec prescriptions constructives à respecter) ;
- cumul des nuisances sonores liées à la réalisation de chaque projet (nuisances en phase chantier et liées à un apport important de populations nouvelles : véhicules, bruits de voisinage, etc.) ;
- extraction, évacuation, réutilisation ou mise en dépôt de matériaux. La demande en matériaux pourra se traduire par l'exploitation de carrières et des déplacements de poids-lourds ;
- émissions de gaz à effets de serre en phase chantier ;
- chantiers liés à la mise en place des réseaux divers (coupures, terrassements, modifications de circulation) ;
- cumul des déchets de chantier et des déchets des résidents, des rejets d'eaux pluviales et d'eaux usées en phase d'exploitation.

## 7. Synthèse des incidences principales et prescriptions associées

Le tableau suivant présente la synthèse des prescriptions associées à l'aménagement du projet.

**Tableau 5. Synthèse des prescriptions**

Thèmes	Caractéristiques du projet	Prescriptions
<b>Rabattement de nappe</b>	Compte tenu de ses caractéristiques techniques (un niveau de parking enterré et recoupement possible de la nappe), le projet est susceptible d'engendrer des prélèvements d'eau en phase chantier. Ces prélèvements concerneront la nappe alluviale d'accompagnement de la Garonne telle que délimitée par le BRGM.	Réalisation d'un dossier Loi sur l'Eau traitant du rabattement de nappe.
<b>Inondation</b>	Le site d'étude est localisé en zone inondable, l'aléa inondation y est faible à moyen.	Le projet OLANO respecte les prescriptions constructives édictées dans le cadre de l'arrêté d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau de la ZAC Saint-Jean Belcier : <ul style="list-style-type: none"> <li>• maintien d'une largeur de liaison hydraulique de 42 mètres ;</li> <li>• respect des mouvements de terre prévus pour maintenir un volume de stockage des eaux de crue.</li> </ul> Le projet prévoit une ouverture globale de 32 mètres en front de rue pour assurer la liaison hydraulique, les 10 mètres d'ouverture restants étant gérés par le lot voisin. Le projet respecte les mouvements de terre afin d'assurer un volume de stockage suffisant pour les eaux de crue (3 400 m <sup>3</sup> pour l'îlot 4.1).
<b>Risques sanitaires</b>	Les investigations menées au droit du site en 2016 par BURGEAP ont notamment mis en évidence les éléments suivants : <u>Pour les sols :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• éléments métalliques;</li> <li>• présence d'un « bruit de fond industriel » en hydrocarbures totaux et HAP ;</li> <li>• absence de BTEX et PCB dans les sols ;</li> <li>• présence d'un spot de pollution significatif en hydrocarbures près de la station-service ;</li> <li>• 50 % des sols, d'un point de vue réglementaire, sont compatibles en ISDI et 50 % sont compatibles en ISDND.</li> </ul> <u>pour les eaux souterraines :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• nappe ne présentant pas d'impact en HCT, HAP, BTEX et COHV.</li> </ul>	La recommandation formulée par BURGEAP était de caractériser les sols autour de la station-service après démolition pour définir le volume du spot de terres impactées et déterminer la filière d'évacuation et les coûts associés. Une analyse des risques résiduels permettra de s'assurer de la compatibilité du site avec le projet d'aménagement.

Thèmes	Caractéristiques du projet	Prescriptions
<b>Risques thermiques</b>	<p>Le site OLANO est voisin de la société Bernard (stockage d'alcools de bouche). Compte tenu de cette activité de stockage, une évaluation des effets thermiques a été réalisée.</p> <p>La zone des dangers très graves pour la vie humaine (zone SELS) n'impacte pas le projet.</p> <p>En revanche, la distance d'effet de la zone des dangers graves pour la vie humaine (seuil des premiers effets létaux, zone SEL) peut s'étendre entre 20 et 30 mètres vers le site OLANO. Cette distance d'effet est de 44 à 54 mètres pour la zone des dangers significatifs pour la vie humaine (seuil des effets irréversibles, zone SEI).</p>	<p>La classe de probabilité du risque considérée est la classe « E » qui autorise les constructions sous conditions.</p> <p>Les risques sont pris en considération dans l'aménagement étudié avec la mise en œuvre d'un retrait des constructions par rapport au site Bernard, en conformité avec le zonage des risques et la classe de probabilité des risques.</p>
<b>Rejets eaux pluviales</b>	<p>Les eaux pluviales générées par le projet seront rejetées vers le réseau public.</p>	<p>Rejet selon les règles en vigueur sur le territoire de Bordeaux Métropole (rejet calibré à 3 l/s/ha et de qualité acceptable).</p>
<b>Patrimoine</b>	<p>Le site étudié est recoupé par le périmètre de protection de la gare Saint-Jean (monument historique).</p>	<p>Les orientations constructives et le respect des réglementations associées au paysage et au patrimoine permettront de garantir l'insertion du projet dans son environnement, environnement aujourd'hui dégradé (friche industrielle).</p>

## 8. Synthèse

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

- **patrimoine** : le site d'étude est recoupé par un périmètre de protection de monument historique. L'insertion du projet dans son environnement sera particulièrement travaillée et permettra un impact paysager positif par rapport à la situation actuelle de délaissé industriel ;
- **inondation** : le site d'aménagement est situé en zone inondable (zone jaune du PPRI en vigueur). Le projet respecte les prescriptions de l'arrêté d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau de la ZAC Saint-Jean Belcier et n'engendrera donc pas d'incidences qui n'auraient pas été traitées ;
- **risques thermiques** : la proximité du site des Alcools Bernard représente un risque en cas d'incendie. L'aménagement prend ce risque en considération (retrait des constructions par rapport au site Bernard) ;
- **pollution des sols** : la mise en œuvre de mesures de gestion simples (évacuation hors site) fera que le site ne présentera pas d'incompatibilité sanitaire avec le projet ;
- **arrivée de population** : l'arrivée d'habitants supplémentaires aura des impacts 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. Les incidences sur les services et équipements publics sont du ressort de la ville ou de la métropole. Or, le projet s'inscrivant dans l'OIN Euratlantique, les besoins en équipements et services publics générés par cet apport de population ont été anticipés.