



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



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 :

18/03/2019

Dossier complet le :

18/03/2019

N° d'enregistrement :

2019-8031

1. Intitulé du projet

Projets immobiliers de 257 logements au total et de bureaux sis "Domaine de Fontbelleau" à Lormont en Gironde.

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

FRADIN SAS

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

M. FRADIN Norbert, Gérant

RCS / SIRET

3 5 1 7 9 3 1 6 1 0 0 0 4 0

Forme juridique

SAS

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.))
39a	Travaux de construction créant une surface de plancher de plus de 10 000 m ² mais de moins de 40 000 m ² (cumul de deux opérations) (IOTA : à minima rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature Loi sur l'Eau pour le rejet des eaux pluviales)

4. Caractéristiques générales du projet

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

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

Le projet consiste en la réalisation d'une opération immobilière qui peut se développer vers l'Est, sur un terrain d'une surface de 29 297 m². L'opération1 initiale a déjà fait l'objet d'un dépôt de permis de construire pour 128 logements répartis sur 2 tours en R +9 avec un parking sous-sol, dont la surface de planche est de 7634 m². Les travaux débuteront cette année. La présente demande est déposée dans le cadre du cumul de deux opérations; en effet, l'opération2 consistera en la construction de 129 logements répartis sur 3 bâtiments en R+6 et de bureaux, dont le surface de plancher est de 9357m². Un parking semi enterré de 3 500 m² sera également construit. L'accès des véhicules à l'opération 1 se fera depuis l'avenue de Paris en limite Ouest. L'accès des véhicules à l'opération 2 se fera depuis le giratoire de la rue Jean-Raymond Guyon au Sud, il s'agira également d'un accès direct au parking semi-enterré. En effet, le projet propose un environnement sans voiture. Aucun véhicule n'a accès au site en aérien hormis le ramassage des ordures ménagères ainsi que les secours. Des cheminements piétons seront créés au sein de l'opération, permettant notamment de connecter les bâtiments entre eux et avec les quartiers adjacents.

Des zones d'espaces boisés à conserver sont présentes sur le site et seront conservées, tout comme le plan d'eau existant. L'ensemble des arbres présents sur le site seront protégés et conservés. L'objectif est de proposer un projet de moindre impact paysager. En effet, les bâtiments vise à éviter l'utilisation de l'emprise au sol, pour laisser la place aux espaces verts naturels du site.

4.2 Objectifs du projet

L'objectif du projet est de créer une zone résidentielle permettant d'augmenter la capacité d'accueil de la commune de Lormont par la création de 257 logements. Des bureaux seront également créés afin de proposer un lieu de travail. Le but est de minimiser l'impact bâti sur le site donc d'éviter de l'étalement de l'emprise au sol afin de conserver et de profiter du parc existant. Le bâti se veut élané afin de mimer les arbres environnants et de se fondre dans le paysage. L'objectif de cette résidence est de minimiser l'impact de la voiture, ainsi les résidents n'accéderont à leurs logements que par le biais des parkings enterrés/semi-enterrés et des cheminements doux. Le réseau piétons servira également de voie "pompiers", intégrée harmonieusement et ne permettant qu'une circulation occasionnelle (stationnement interdit).

Il s'agit ainsi de réaliser un programme collectif résidentiel, connecté aux quartiers adjacents et proche des commodités : écoles, collège et lycée, commerces, parc relais "Les Lauriers" Tram et Bus de Bordeaux Métropole à environ une dizaine de minutes à pieds, etc.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

Phase travaux d'aménagement et de construction :

- 1 - La mise en défens des "Espaces Boisés Classés", des arbres isolés et du plan d'eau,
 - 2 - Le passage des réseaux enterrés d'eaux usées, d'eaux pluviales ainsi que de l'ensemble des réseaux divers dans des tranchées
 - 3 - La construction des bâtiments :
 - 3.1 - Sous-sols : Terrassement des fouilles, coulage de la dalle, étanchéité...
 - 3.2 - Bâtiments : fondations, coulage des dalles, montage des murs, mise en place des charpentes et des ouvertures, toiture.
- La construction doit se dérouler en 2 opérations distinctes : l'opération 1 avec les 2 tours en R+9 et l'opération 2 avec les 3 bâtiments en R+6 et le bâtiment de bureaux,
- 4 - L'aménagement des cheminements doux/voie d'accès OM et pompiers,
 - 5 - L'aménagement des espaces verts et programme de plantation.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Dans sa phase d'exploitation, le projet vise à développer une typologie d'habitat compatible avec la demande dans ce secteur de la commune de Lormont et en harmonie avec l'environnement du Domaine de Fontbelleau.

Le projet connaîtra donc la vie classique d'un ensemble résidentiel, dans un environnement sans voiture en surface : vie des résidents, déplacements depuis les logements vers les lieux de travail (dont déplacements doux et transports en communs) et de loisirs, production de déchets ménagers, d'eaux usées, consommation d'eau potable...

- L'ensemble des bâtiments projetés offrira 257 logements collectifs du T2 au T4,
- Les bureaux seront édifiés sur 3 niveaux sur pilotis,
- La résidence comprendra une zone de parking semi-enterrées à enterrées permettant le stationnement de tous les résidents et servant également pour les bureaux.

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

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

Permis de construire (Code de l'Urbanisme)

Dossier de déclaration au titre de la Loi sur l'Eau (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)
Terrain d'assiette	29 297 m ²
Surface de Plancher de l'opération 1 (PC accordé)	7 634 m ²
Surface de plancher de l'opération 2	7 250 m ²
Surface de Plancher des Bureaux	2 107 m ²
Surface de Plancher totale (cumul des opérations)	16 991 m ²
Parking souterrain opération 1	environ 4 000 m ²
Parking souterrain opération 2	environ 3 500 m ²

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

Avenue de Paris - Domaine de
Fontbelleau - Lormont (33)

CADASTRE : Section AL, parcelles n°
107, 133, 179, 181 et 287

Coordonnées géographiques¹

Long. 00°30'35"O Lat. 44°52'32"N

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

Point de départ :

Long. ___° ___' ___" Lat. ___° ___' ___"

Point d'arrivée :

Long. ___° ___' ___" Lat. ___° ___' ___"

Communes traversées :

Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6

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

Oui

Non

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

Oui

Non

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

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

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

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

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

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

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Classement sonore des infrastructures de transports terrestres Arrêté du 2 juin 2016
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Plan de Prévention du Risque Inondation de l'aire élargie de l'agglomération bordelaise - secteur Presqu'île d'Ambès - approuvé le 04/07/2005 et dont la révision a été prescrite le 02/03/2012
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La commune de LORMONT est concernée par la ZRE "Oligocène Entre Deux Mers (126)", dont la cote de référence est à +45 mNGF.
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site Natura 2000 : Directive Habitat : n°FR7200700 "La Garonne" se situe au plus près à 2 km à l'Ouest.
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

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

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

Veillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? <i>Appréciez sommairement l'impact potentiel</i>
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet sera connecté au réseau d'eau potable public existant. Il s'agira de raccorder les bâtiments au réseau EDCH. Ce raccord sera étudié dans le cadre des permis de construire et fera l'objet d'un accord du gestionnaire dudit réseau.
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les déblais issus des terrassements seront, selon leur nature, potentiellement réutilisés sur site ou sur un autre site, ou envoyés vers des centres de traitement agréés, avec une valorisation maximale.
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site d'étude est actuellement occupé par un parc, partiellement arboré, appartenant au Domaine de Fontbelleau, des EBC protègent les masses boisées existantes. Le projet prévoit d'éviter tous les îlots boisés (EBC) mais également tous les arbres isolés. Les bâtiments projetés s'inséreront au niveau des espaces libres et le projet se veut sans véhicule en surface, seulement innervé par quelques cheminements doux (carrossables occasionnellement par les services de secours et OM). Le programme jouira des espaces verts du parc existant, permettant de conserver l'attrait paysager des lieux.
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les habitats ou espèces rencontrés au niveau du réseau Natura 2000 sont liés à la Garonne, à environ 2 km du site du projet. Le projet n'est pas de nature à impacter les habitats ou les espèces rencontrés au niveau de ce milieu aquatique. De plus, le projet prévoit de retenir au maximum les eaux pluviales avec restitution régulée vers le réseau existant du territoire métropolitain, après décantation. Il est donc prévu un traitement qualitatif et quantitatif des eaux pluviales produites au sein de l'opération.

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet est localisé hors des zones d'inventaire et de protection. Les sites inscrits ou classés sont éloignés. Le projet n'engendrera pas de prélèvement d'eaux souterraines au niveau de la ZRE.
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Consommation minimisée d'espaces semi-naturels du parc existant de Fontbelleau
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet entraînera la circulation d'engins de chantier, cet impact sera temporaire, limité à la phase chantier. Du fait de la création de logements, le projet sera à l'origine de la présence de nouveaux habitants dans le secteur, habitants amenés à se déplacer en voiture, mais également des déplacements doux : piétons, cycles et transports en commun, dans une zone desservie par ces services. Le projet se situe à une dizaine de minutes à pied du parc relais "Les Lauriers" des transports métropolitains.
	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"/>	La phase travaux pourra entraîner des nuisances sonores temporaires. L'entreprise en charge des travaux organisera son chantier de manière à respecter la législation et de réduire au maximum les nuisances. Les infrastructures de transport terrestre identifiées: l'arrêté du 2 juin 2016 sont la rocade à l'Est (catégorie 1, bande de 300 m) et l'avenue de Paris à l'Ouest (catégorie 4, bande de 30 m). Les bâtiments bénéficieront d'un traitement acoustique spécifique et leur orientation "tourne le dos" à la rocade.

	<p>Engendre-t-il des odeurs ?</p> <p>Est-il concerné par des nuisances olfactives ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des vibrations ?</p> <p>Est-il concerné par des vibrations ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>La phase travaux pourra entrainer des vibrations temporaires. L'entreprise en charge des travaux organisera son chantier de manière à respecter la législation en vigueur et de réduire au maximum les nuisances.</p>
	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Des émissions lumineuses pourront être produites par les aménagements (candélabres et logements). L'utilisation éventuelle de candélabres à variation ou détection pourra limiter les émissions lumineuses.</p>
	<p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Les rues adjacentes sont éclairées et les résidences voisines sont également source d'émissions lumineuses.</p>
Emissions	<p>Engendre-t-il des rejets dans l'air ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Durant la phase travaux, de faibles émissions de poussières dans l'atmosphère pourront avoir lieu. Celles-ci seront cependant limitées dans le temps, à la durée des travaux.</p> <p>Les travaux seront réalisés selon la charte "chantier propre".</p>
	<p>Engendre-t-il des rejets liquides ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Les eaux pluviales seront récupérées, stockées sur site et rejetées de façon régulée dans le réseau EP public existant. La solution compensatoire pour la gestion des eaux pluviales sera suffisamment dimensionnée pour stocker une pluie de fréquence décennale à minima.</p>
	<p>Engendre-t-il des effluents ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le projet sera à l'origine de la création d'eaux usées, ces dernières seront collectées par un réseau séparatif propre au projet qui sera connecté au collecteur public existant. Les eaux usées seront ainsi traitées au niveau de la station d'épuration qui collecte le secteur.</p>
	<p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le projet étant voué à accueillir des logements et bureaux, les déchets produits seront des ordures ménagères et déchets recyclables.</p>

Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	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"/>	Les deux projets induiront la création d'un ensemble de 257 logements au total et de bureaux s'insérant dans un parc boisé, sans que les masses boisées ne soient atteintes.

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

Oui Non Si oui, décrivez lesquelles :

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

Oui Non Si oui, décrivez lesquels :

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

Mesures de réduction/compensation/accompagnement sur les espaces naturels:

- conservation des masses boisées (EBC) et arbres existants,
- conservation du plan d'eau existant,
- densification des espaces verts avec des espèces locales et adaptées (pas de plantation monospécifique) pour créer une mosaïque d'habitats,
- insertion du projet dans la nature : minimisation de l'emprise au sol des bâtiments, création de bâtiments venant mimer le port des arbres, absence de véhicules en surface,
- Conservation et préservation de l'écran paysager à l'Est,

Mesure compensatoire pour les eaux pluviales: collecte, stockage puis rejet régulé au réseau EP public existant (gestion qualitative et quantitative).

Le projet se situe en dehors des zonages du patrimoine naturel et de l'inventaire scientifique. Il bénéficie d'une position privilégiée à proximité du centre-ville, des services et commerces, des écoles et des transports en commun.

Les mesures sont plus amplement explicitées en annexe 7.

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.

Les deux opérations projetées cumulées consistent à créer au total 257 logements collectifs et des bureaux s'insérant dans le parc du Domaine de Fontbelleau sur la commune de Lormont, à proximité des commodités.

Les opérations ont été définies de façon à réduire l'impact sur le parc du Domaine, en harmonie et mimétisme avec l'environnement existant (arbres de haute tige) et en s'affranchissant de la circulation et du stationnement automobile en surface.

Les mesures du projet afin de réduire et compenser ses impacts sur l'eau et les milieux aquatiques seront traitées dans un dossier d'incidences au titre de la Loi sur l'Eau.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié ;	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6° b) et c), 7°, 9°, 10°, 11°, 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6° b) et c), 7°, 9°, 10°, 11°, 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;	<input checked="" type="checkbox"/>
6	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	<input checked="" type="checkbox"/>

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

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

Objet
7. Présentation du site et du projet, impacts et mesures

9. Engagement et signature

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



Fait à

Corneville

le,

18/02/2019

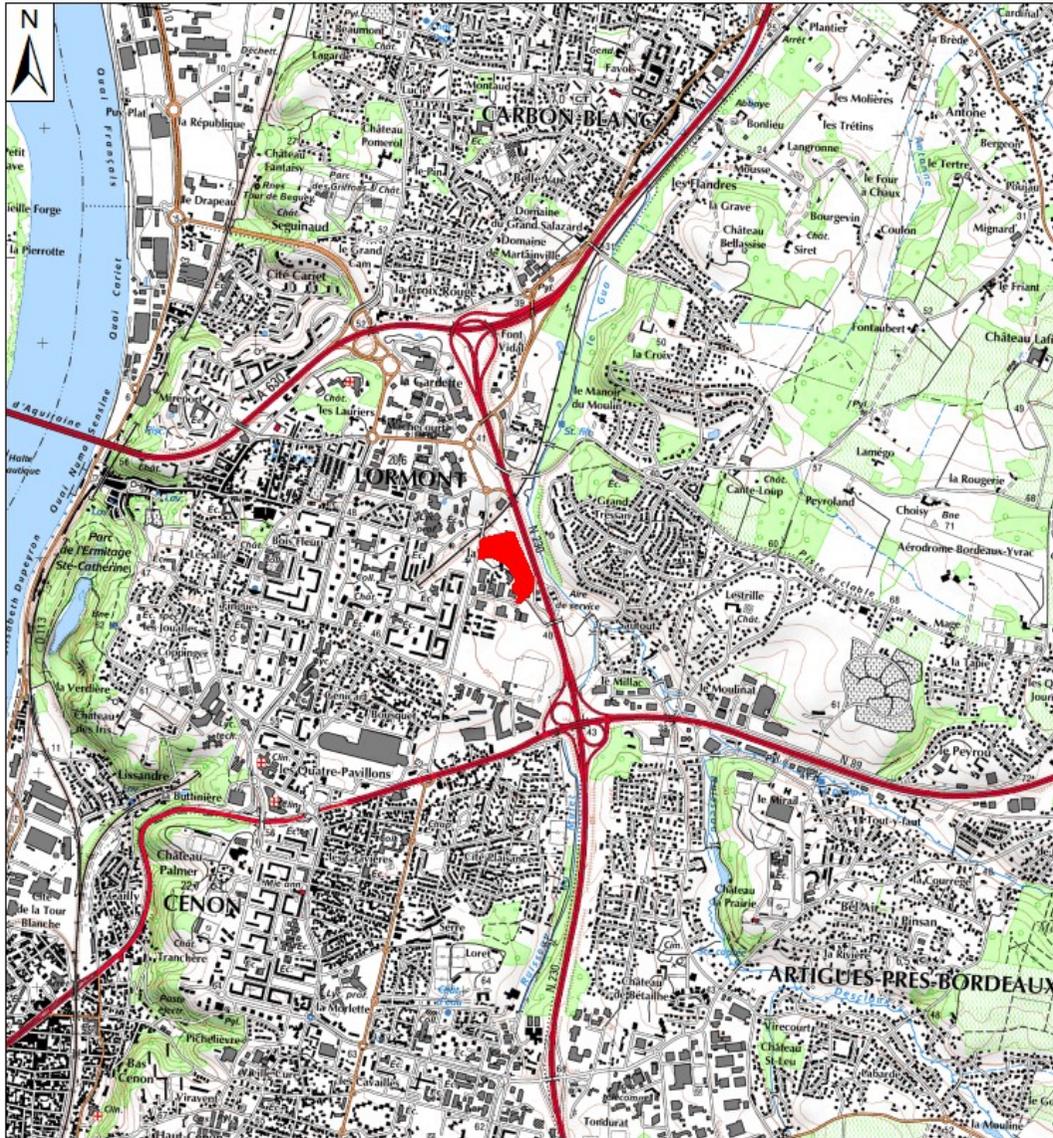
Signature

FRADIN
1 Rue du Prince Noir
33310 LORMONT
☎ : 05 56 48 25 91 ☎ : 05 56 52 18 29
391 793 161

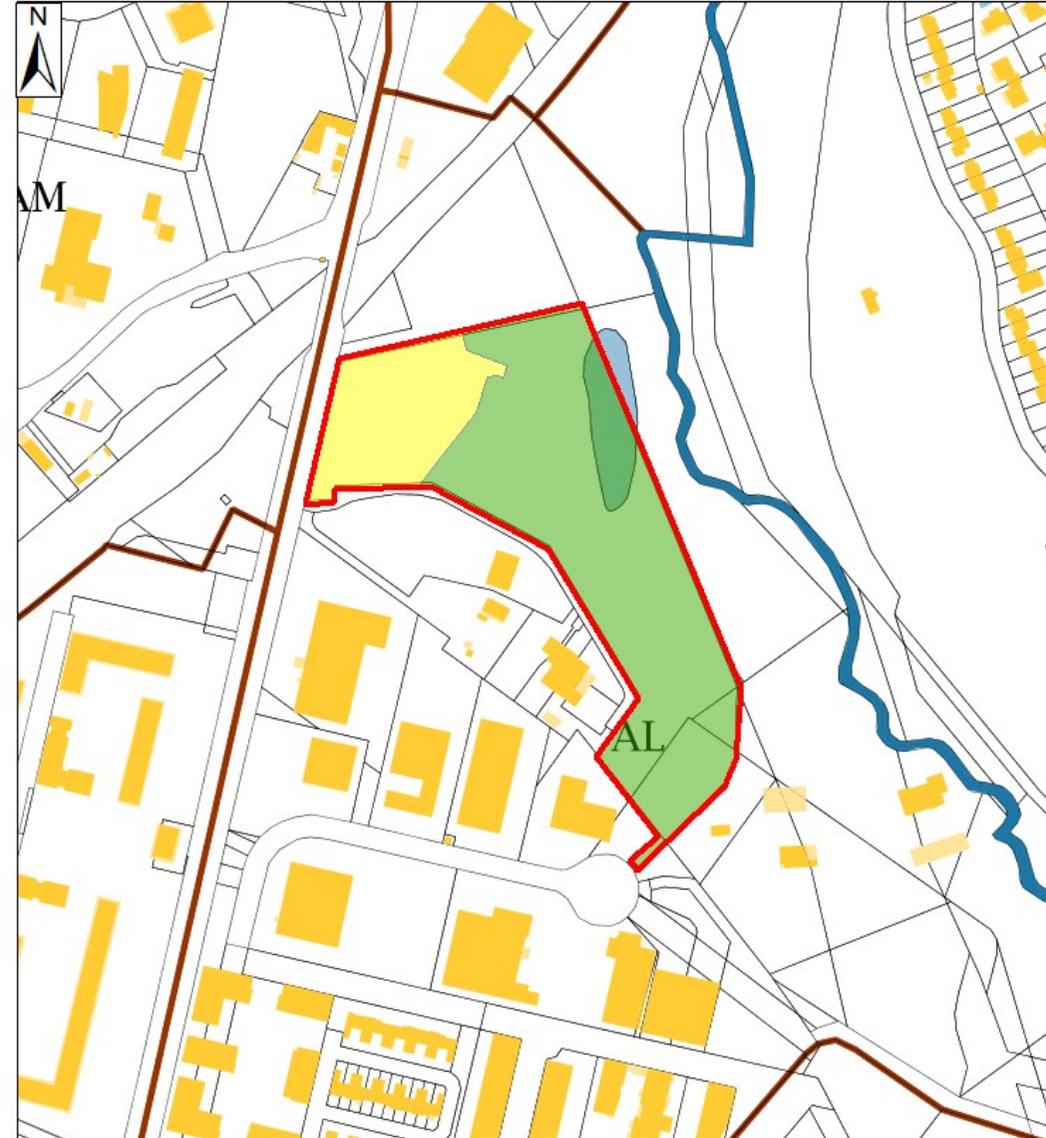
Insérez votre signature en cliquant sur le cadre ci-dessus

2. LOCALISATION DU SITE

Plan de situation - 2012 (carte IGN)
Echelle 1/ 25 000



Extrait du plan cadastral
Echelle 1/ 3000

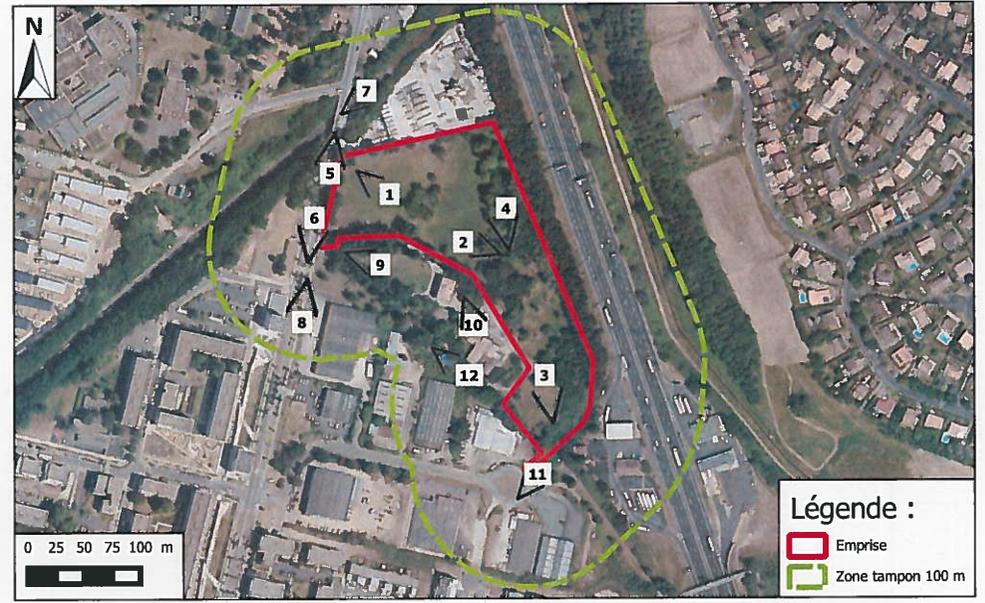


Légende

-  Emprise des opérations
-  Opération 1
-  Opération 2

3. PHOTOGRAPHIES DU SITE ET DE SES ABORDS

SITE



ABORDS





5. PLAN DES ABORDS

Photographie aérienne 2017



6. Positionnement du projet par rapport au réseau Natura 2000

Photographie aérienne 2017



COMMUNE DE LORMONT

Avenue de Paris

Projets de construction de logements et de bureaux



7. Description du site et du projet, impacts et mesures

Maître d'ouvrage

FRADIN SAS
Rue du Prince Noir
33 310 LORMONT

FEVRIER 2019

SOMMAIRE

I.	PRESENTATION DU SITE	4
1.	LOCALISATION	4
2.	CONTEXTE URBAIN	7
3.	CONTEXTE TOPOGRAPHIQUE	7
4.	CONTEXTE HYDROLOGIQUE : BASSIN VERSANT	7
5.	CONTEXTE GEOLOGIQUE-HYDROGEOLOGIQUE.....	8
a.	<i>Géologie</i>	8
b.	<i>Hydrogéologie</i>	9
c.	<i>Risque inondation par remontée de nappe</i>	10
d.	<i>L'alimentation en eau potable</i>	10
e.	<i>Zone de répartition des eaux</i>	10
6.	INVENTAIRE SCIENTIFIQUE ET NATURA 2000	11
7.	PLAN DE PREVENTION DU RISQUE INONDATION	12
II.	EXAMEN DU SITE	13
1.	DONNEES GEOLOGIQUES ET HYDROGEOLOGIQUES.....	13
2.	ASPECT PAYSAGER	14
f.	<i>Critère sol pour la caractérisation de zone humide</i>	14
III.	DESCRIPTION DU PROJET	15
1.	LA CONSISTANCE DU PROJET	15
2.	LES MESURES D'EVITEMENT/REDUCTION/ACCOMPAGNEMENT EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT	17
3.	LE TRAITEMENT DES FAÇADES	19
4.	LE TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES	20
5.	LE TRAITEMENT DES EAUX USEES	20

LISTE DES FIGURES

Figure 1 - Localisation du projet (source : SCAN 25 ©IGN)	4
Figure 2 – Vue aérienne (source: BD ORTHO 2015).....	5
Figure 3 - Localisation du projet sur fond cadastral (source : serveur WMS du Cadastre)	5
Figure 4 - Extrait du PLU Bordeaux Métropole 3.1 (Source : PLU à la carte Bordeaux Métropole)	7
Figure 5 - Contexte hydrographique et topographique (BD CARTHAGE/MNT).....	8
Figure 6 - Extrait de la carte géologique de la France (BRGM)	9
Figure 7 - Cartographie du risque « remontée de nappe » (géorisques.fr)	10
Figure 8 - Localisation des ZNIEFF 1 et ZNIEFF 2 (DREAL Nouvelle Aquitaine)	11
Figure 9 - Réseau NATURA 2000 DH (DREAL Nouvelle Aquitaine).....	12
Figure 10 – Vue aérienne du site et des abords ; photographies (Sources : BD ORTHO 2015)..	14
Figure 11 – Plan de masse de l’opération (11.02.2019.BERNARD BÜLHER ARCHITECTE).....	16
Figure 12 – Carte d’illustration des mesures en faveur de l’environnement (BD ORTHO 2015)	18
Figure 13 – Insertion du projet – Façade avenue de Paris (BERNARD BÜLHER ARCHITECTE)....	18
Figure 14 – Insertion paysagère – à gauche : tours de l’opération 1 ; à droite : bâtiments de l’opération 2 (BERNARD BÜLHER ARCHITECTE)	18
Figure 15 – Traitement des façades – (BERNARD BÜLHER ARCHITECTE)	19

I. Présentation du site

1. Localisation

L'aire intéressée par les projets se situe avenue de Paris, au niveau du parc du Domaine de Fontbelleau, sur la commune de Lormont (33) sur le territoire de la Métropole Bordelaise.

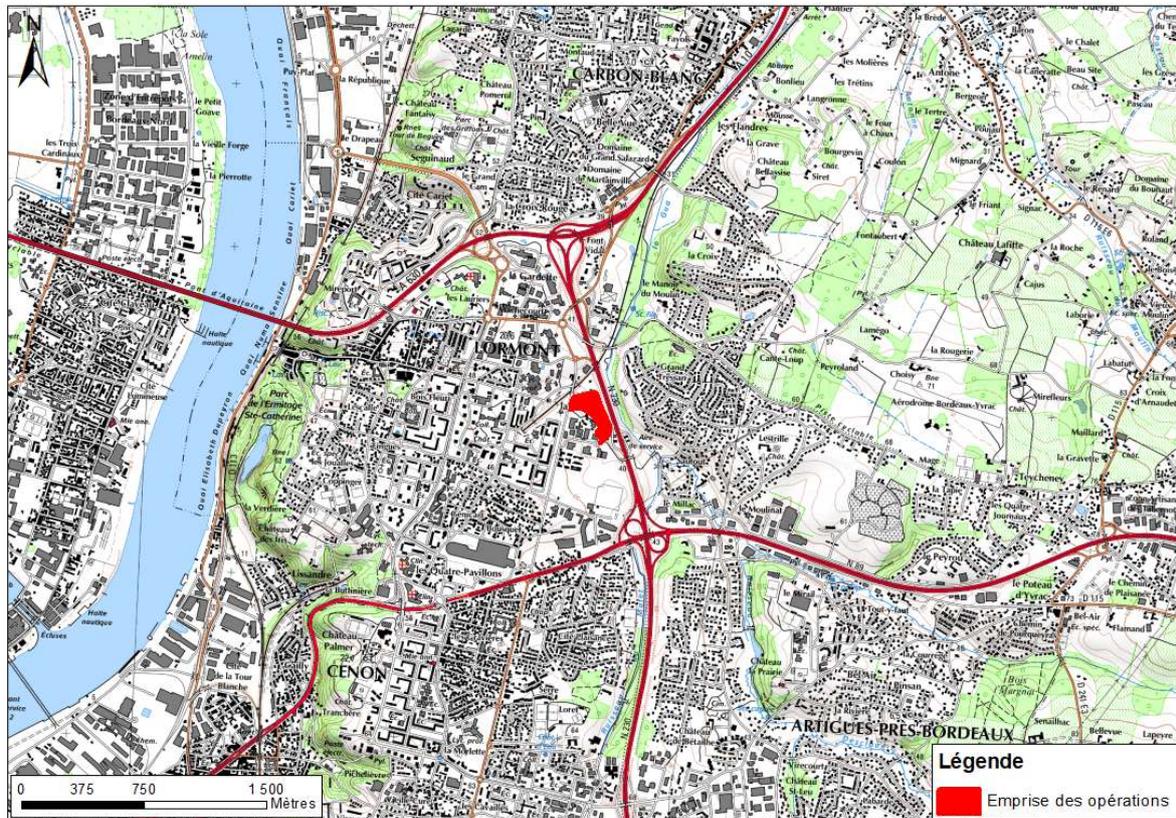


Figure 1 - Localisation du projet (source : SCAN 25 ©IGN)

Le site des projets est actuellement occupé par un parc enherbé avec des masses boisées et un petit plan d'eau en partie Nord-Est.

Le terrain juxte :

- au Nord, l'entreprise Lafarge béton France ;
- à l'Ouest, l'Avenue de Paris ;
- à l'Est, un espace boisé puis la rocade bordelaise (N230) ;
- au Sud, le domaine de Fontbelleau et une zone artisanale et commerciale.

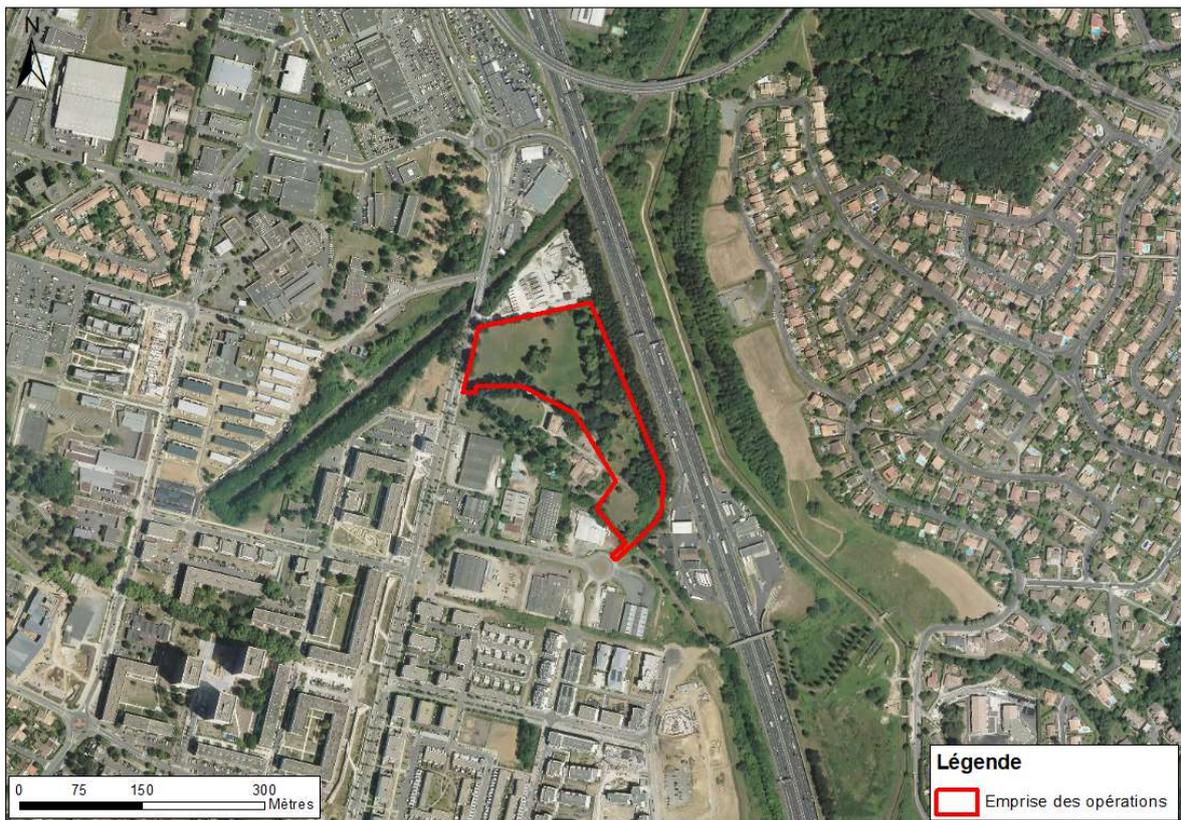


Figure 2 – Vue aérienne (source: BD ORTHO 2015)

D'une superficie d'environ 29 297 m², le site des projets occupe les parcelles cadastrées section AL n°107, 133, 179, 181 et 287 du plan cadastral de la commune.

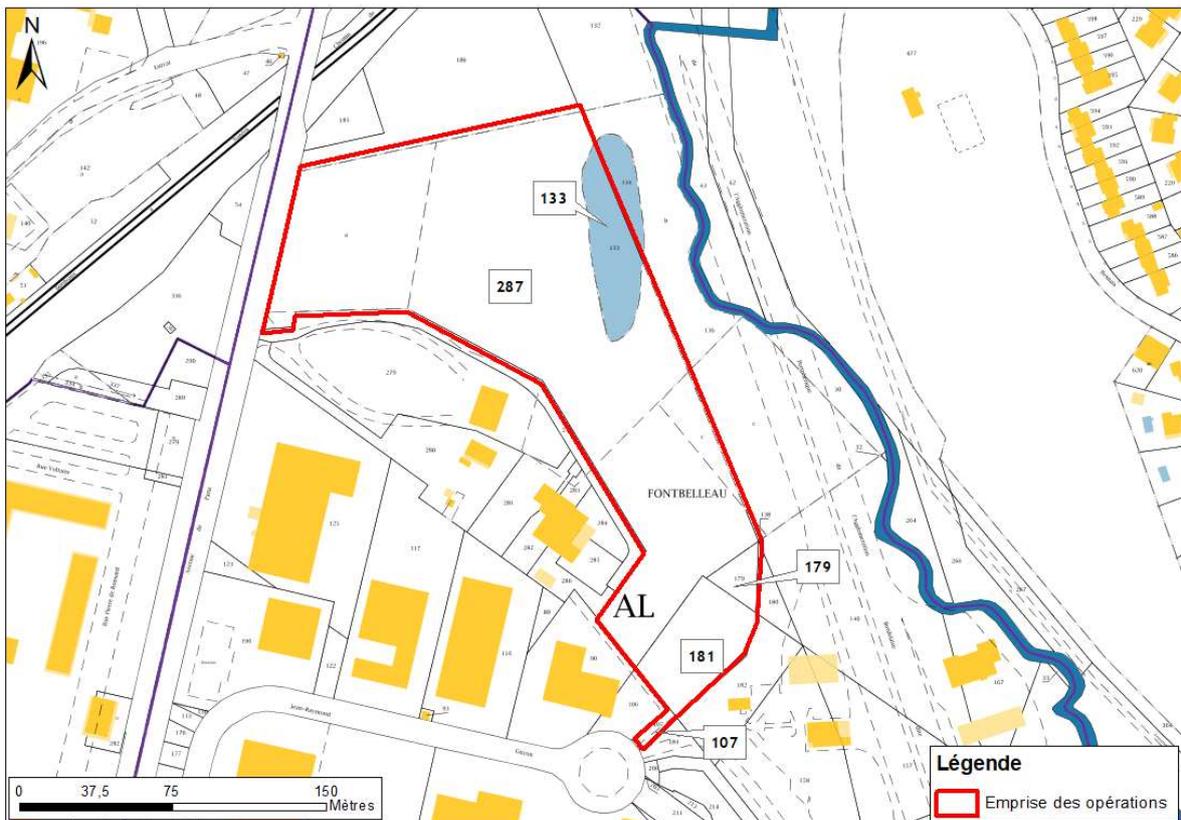


Figure 3 - Localisation du projet sur fond cadastral (source : serveur WMS du Cadastre)

Les projets consistent en la réalisation de 257 logements collectifs au total et de bureaux dans un environnement sans voiture sur un terrain d'une surface de 29 297 m² actuellement occupé par le parc du Domaine de Fontbelleau, parc entretenu, enherbé et présentant des masses boisées protégées par le Plan Local d'Urbanisme en vigueur. Les projets offriront des zones de stationnement semi-enterrées et enterrées et les 6 bâtiments projetés seront implantés dans les espaces actuellement libres, épousant des formes permettant une intégration dans le paysage, parfois par mimétisme avec les arbres de haute tige environnants.

Chaque projet bénéficiera de son accès, soit deux accès : un depuis l'avenue de Paris à l'Ouest et un second depuis la rue Jean-Raymond Guyon au Sud et sera traversé par des cheminements doux, permettant de connecter les axes structurants du secteur et les quartiers adjacents.

2. Contexte urbain

Le PLU en vigueur sur le territoire de LORMONT est celui de Bordeaux Métropole 3.1 dont la première révision a été approuvée en date du 16 décembre 2016. Le projet se situe en zone UM12 qui correspond aux « tissus à dominante de grands ensembles et tissus mixtes ».

On constate au niveau du site du projet la présence d'EBC ainsi que de la disposition relative à « l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine » n°E2072 qui concerne le parc et les bâtisses du domaine de Fontbelleau.

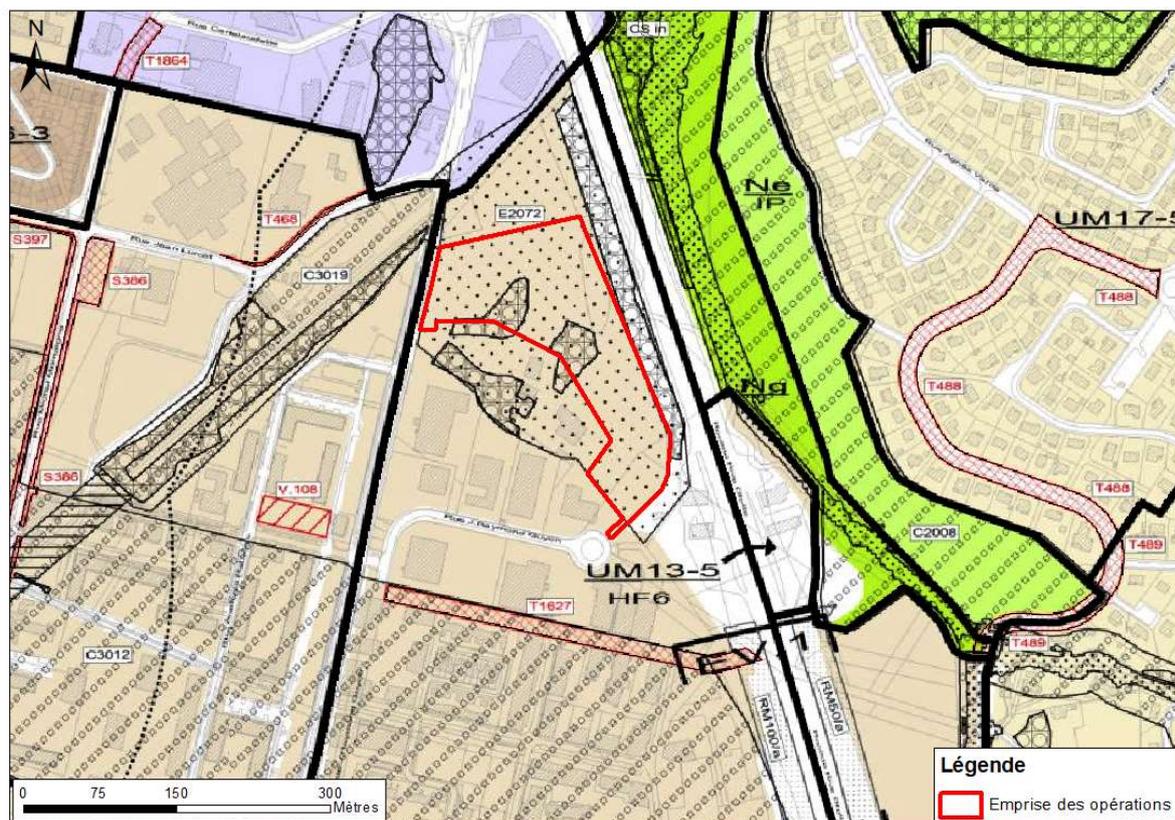


Figure 4 - Extrait du PLU Bordeaux Métropole 3.1 (Source : PLU à la carte Bordeaux Métropole)

3. Contexte topographique

Le terrain est affecté par une pente globalement orientés vers le Nord-Est, l'altimétrie du terrain oscille entre +29,41 et +39,87 m NGF.

4. Contexte hydrologique : bassin versant

Le terrain objet des projets est implanté dans le bassin versant de "L'Estey du Gua". Le cours d'eau le Gua s'écoule de l'autre côté de la rocade bordelaise (N230) à environ 100 m. Ce dernier a été partiellement anthropisé par le tracé de la N230.

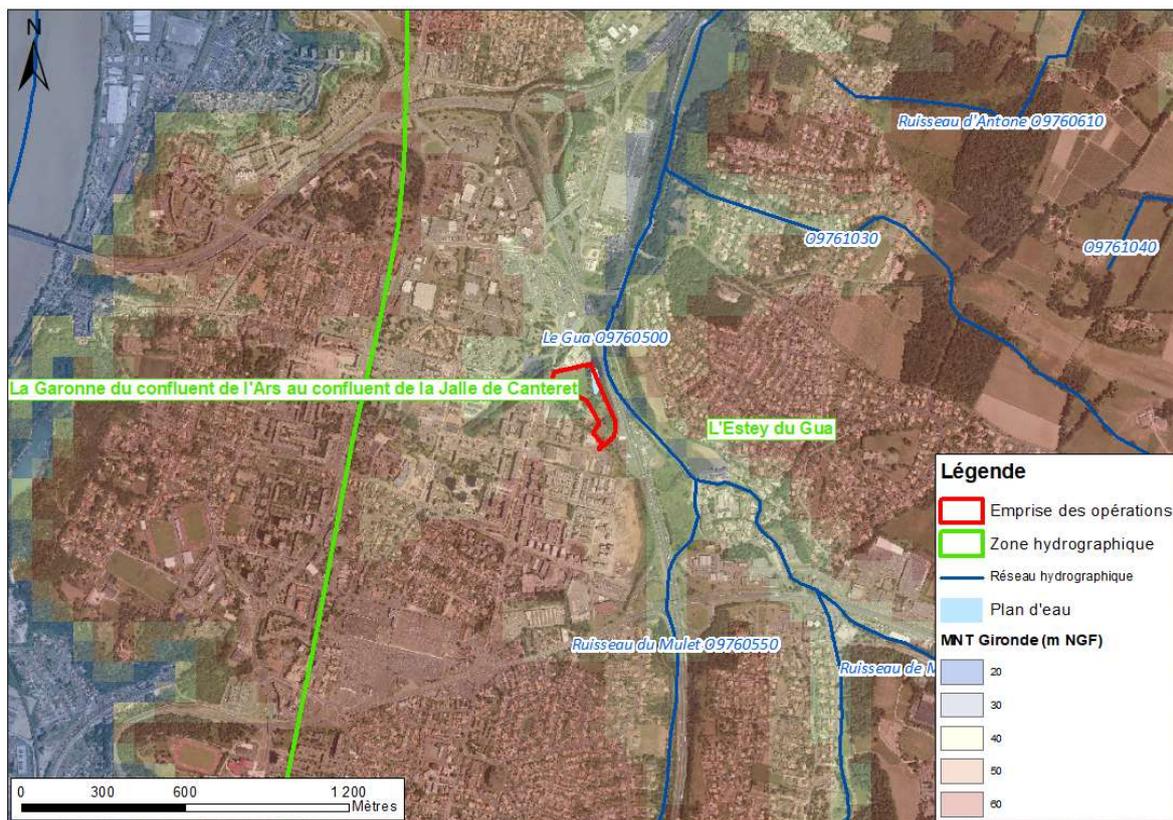


Figure 5 - Contexte hydrographique et topographique (BD CARTHAGE/MNT)

5. Contexte géologique-hydrogéologique

a. Géologie

Selon les informations livrées par la carte géologique de la France au 1/50 000 - feuille de BORDEAUX n°803, cette partie du territoire de la commune de Lormont est recouverte par une formation de versant constituée de limons et argiles sableuses sur une épaisseur inférieure à 2 m partiellement colluvionnés sur la formation cartographiée g2 datant de l'Oligocène moyen, de calcaire à Astéries.

Les formations du Quaternaire fluviatiles FxbD et Fyb se retrouvent en périphérie directe à l'Est et à l'Ouest de la zone d'étude.

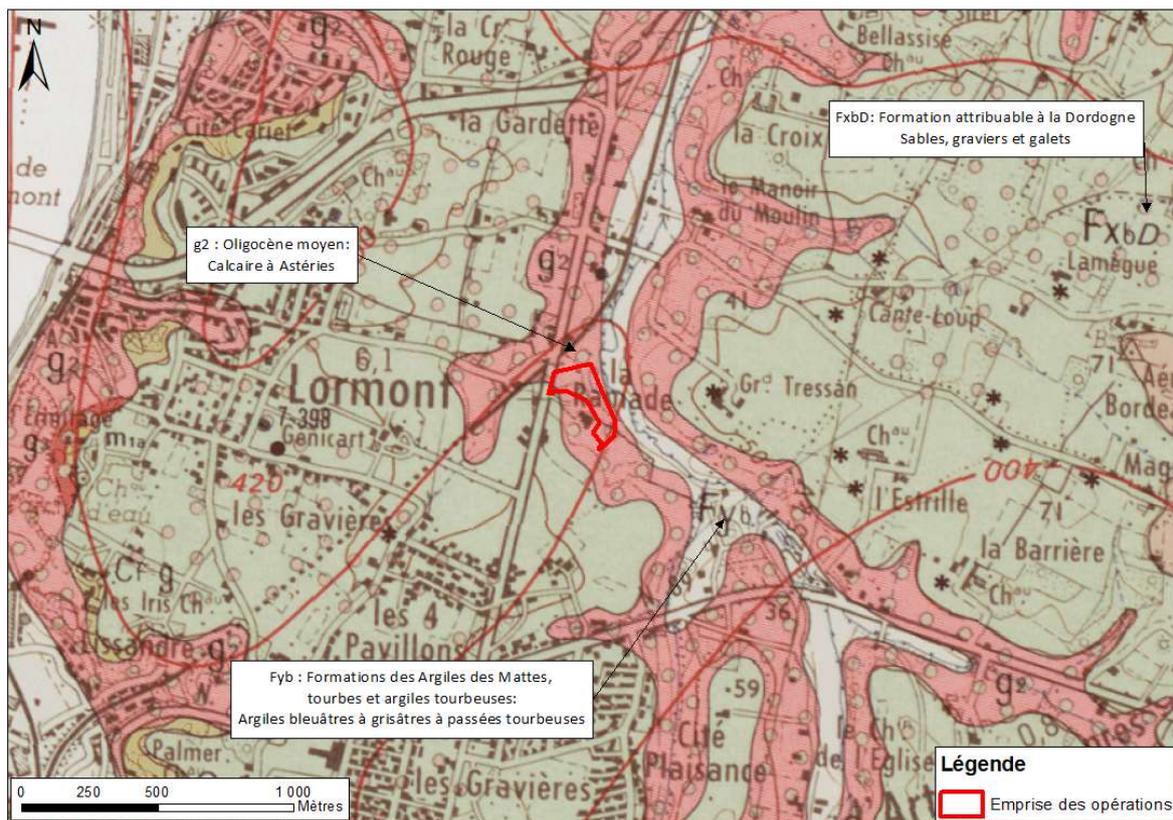


Figure 6 - Extrait de la carte géologique de la France (BRGM)

b. Hydrogéologie

En rive droite de la Garonne, les principales formations aquifères sont :

- Les formations alluvionnaires du Quaternaire ancien :

Elles constituent un aquifère aux caractéristiques hydrauliques médiocres, alimenté par la surface et superposé au Calcaire à Astéries. Les débits susceptibles d'en être extraits sont toujours extrêmement limités.

- La formation semi-profonde du Miocène :

Représentée essentiellement par des calcaires sableux fossilifères dont l'épaisseur peut atteindre 40 m. L'alimentation de la nappe s'opère soit directement au droit des affleurements, soit indirectement par l'intermédiaire des nappes alluviales.

- La formation semi-profonde des calcaires de l'Oligocène :

Son épaisseur peut atteindre une trentaine de mètres dans l'Entre-Deux-Mers. L'alimentation directe de ce réservoir calcaire est extrêmement limitée étant donné la faible superficie des affleurements. L'alimentation indirecte s'effectue généralement au travers des nappes alluviales anciennes. La piézométrie étroitement conditionnée par le modelé topographique montre un drainage par les vallées.

- Le complexe aquifère de l'Eocène:

Il est constitué de différents aquifères, dont les formations argileuses de l'Oligocène inférieur en constituent le toit imperméable, le mur argileux se situant en générale à 200 m au-dessous. L'alimentation du complexe éocène s'effectue en partie par infiltration directe et en partie par

drainage des aquifères adjacents au travers des formations argileuses ou marneuses semi-perméables encaissantes.

c. *Risque inondation par remontée de nappe*

Les projets sont situés dans une zone où la sensibilité est considérée faible au regard des crues, inondations, ruissellements, débordements et remontées de nappe. La nappe est considérée comme sub-affleurante dans le coin Nord-Est du site d'étude, au niveau de la mare.



Figure 7 - Cartographie du risque « remontée de nappe » (géorisques.fr)

d. *L'alimentation en eau potable*

D'après les données fournies par l'ARS-DT33, le terrain objet du projet **n'est pas situé dans un périmètre de protection de captage en eau potable.**

e. *Zone de répartition des eaux*

Selon l'arrêté n°E2005/14, la commune de Lormont est située en zone de répartition des eaux au titre de l'aquifère de "l'Oligocène Entre Deux Mers" à partir de la cote de référence de +45 mNGF. Le terrain étant situé à une cote altimétrique inférieure ou égale à + 39,87 mNGF, il peut intercepter la ZRE dans le cadre de la mise en place de rabattement de nappe, ce qui n'est pas prévu dans le cadre de l'opération.

6. Inventaire scientifique et Natura 2000

Les zones d'inventaire et de protection du secteur sont les suivantes, elles sont localisées au niveau ou à proximité de la Garonne :

Type de zone	Dénomination	Zonage intéressant le projet
ZNIEFF 1	Coteaux de Lormont n° 720008231	NON - distance de séparation de 1,7 km
ZNIEFF 2	Coteaux de Lormont, Cenon et Floirac n°720020119	NON - distance de séparation de 1,6 km
NATURA 2000 DH	La Garonne - FR7200700	NON - distance de séparation de 2 km

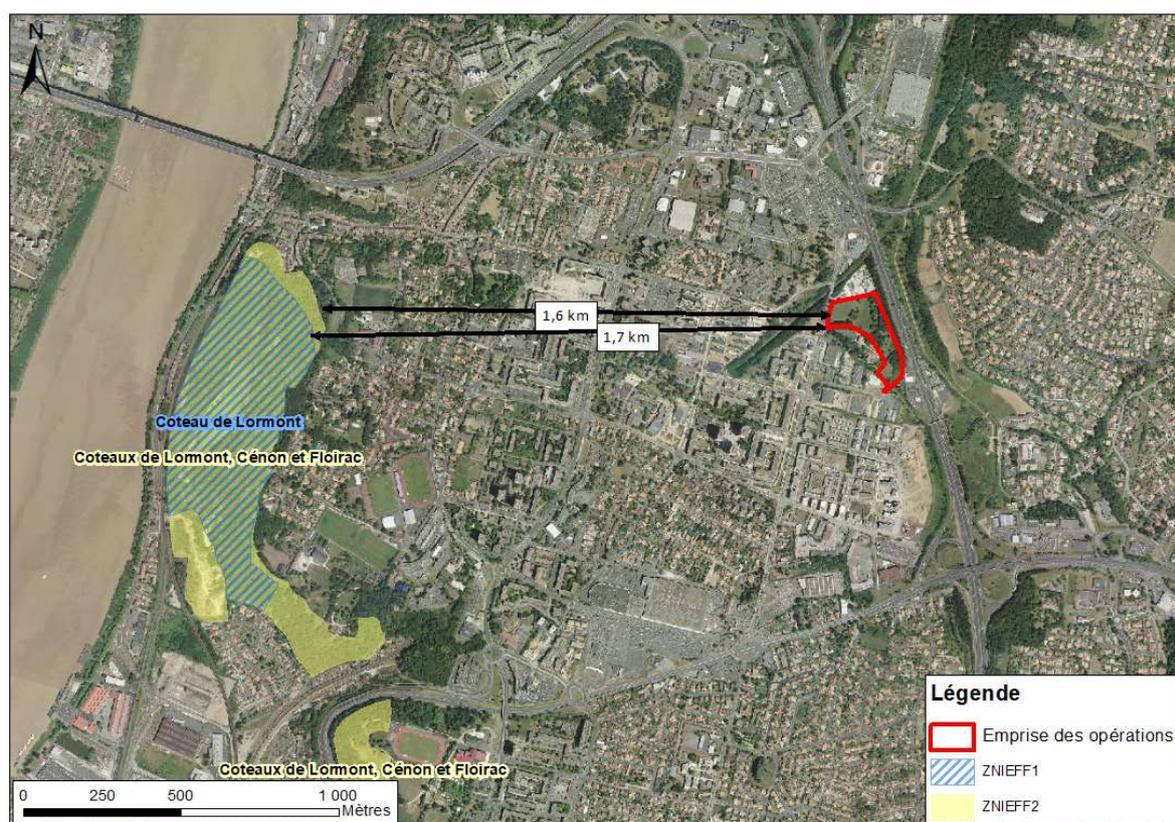


Figure 8 - Localisation des ZNIEFF 1 et ZNIEFF 2 (DREAL Nouvelle Aquitaine)



Figure 9 - Réseau NATURA 2000 DH (DREAL Nouvelle Aquitaine)

7. Plan de Prévention du Risque Inondation

Le projet n'est pas concerné par le Plan de Prévention du Risque Inondation de l'aire élargie de l'agglomération bordelaise - secteur Presqu'île d'Ambès - approuvé le 04/07/2005 et dont la révision a été prescrite le 02/03/2012. En effet, les zones inondables se situent dans la partie basse du territoire communal, aux abords de la Garonne, notamment dans le cadre des cartes « projet » de la révision.

II. Examen du site

1. Données géologiques et hydrogéologiques

Une enquête hydrogéologique a été effectuée sur le site du projet en novembre 2017 : des investigations spécifiques (sondages à la pelle mécanique, essais de perméabilité au sein des matériaux superficiels de recouvrement, relevé de niveau de nappe) ont donc été réalisées sur le terrain concerné par le projet.

Les résultats des observations in situ sont présentés dans le tableau suivant :

Composante	Observations
Lithologie des matériaux superficiels	sables limoneux relayés par une argile limoneuse et du calcaire altéré à une profondeur variable (sondages arrêtés entre 2,50 m et 3,40 m/TN)
Perméabilité	Les matériaux sablo limoneux et le calcaire altéré qui recouvrent le site à une profondeur inférieure à 1 m/TA présentent une perméabilité relativement faible avec un coefficient de perméabilité K de l'ordre de 10^{-6} m/s
Niveau piézométrique de la nappe	En Novembre 2017, en fin de période d'étiage des nappes superficielles (déficit pluviométrique important au mois d'Octobre), le niveau de la nappe superficielle a pu être mesuré au niveau des sondages les plus bas topographiquement. Elle se situe à une profondeur comprise entre 2,20 m/TN et 2,90 m/TN soit à une cote NGF comprise entre +27,10 m et +27,40 m. Aucune trace caractéristique de Niveau des Plus Hautes Eaux (NPHE) n'a été observé lors des investigations réalisées in-situ.

Synthèse de l'enquête hydrogéologie de novembre 2017

Selon cette étude, il apparaît que le traitement des eaux pluviales par infiltration est fortement limité (perméabilité moyenne à faible, présence de matériaux limoneux et argileux peu perméables). Il devra donc être prévu des dispositifs de stockage et un rejet à débit régulé dans un exutoire vers l'extérieur du site.

Par ailleurs, des études géotechniques ont été réalisées, notamment par rapport à la présence de sous-sols. Ces études ont permis d'identifier qu'à priori les terrassements et la réalisation des sous-sols ne nécessiteront pas la mise en place d'un rabattement de nappe.

2. Aspect paysager

Le site des projets est constitué par le parc du Domaine de Fontbelleau. On y retrouve des masses boisées qui sont protégées au PLU en vigueur, dans un parc enherbé régulièrement entretenu et pentu. On distingue un petit plan d'eau en partie la plus basse (Nord-Est). C'est seulement au niveau des berges de ce petit plan d'eau que l'on rencontre des espèces hygrophiles. Cet espace ne sera pas concerné par les constructions et aménagements du site, afin de préserver ce milieu humide.

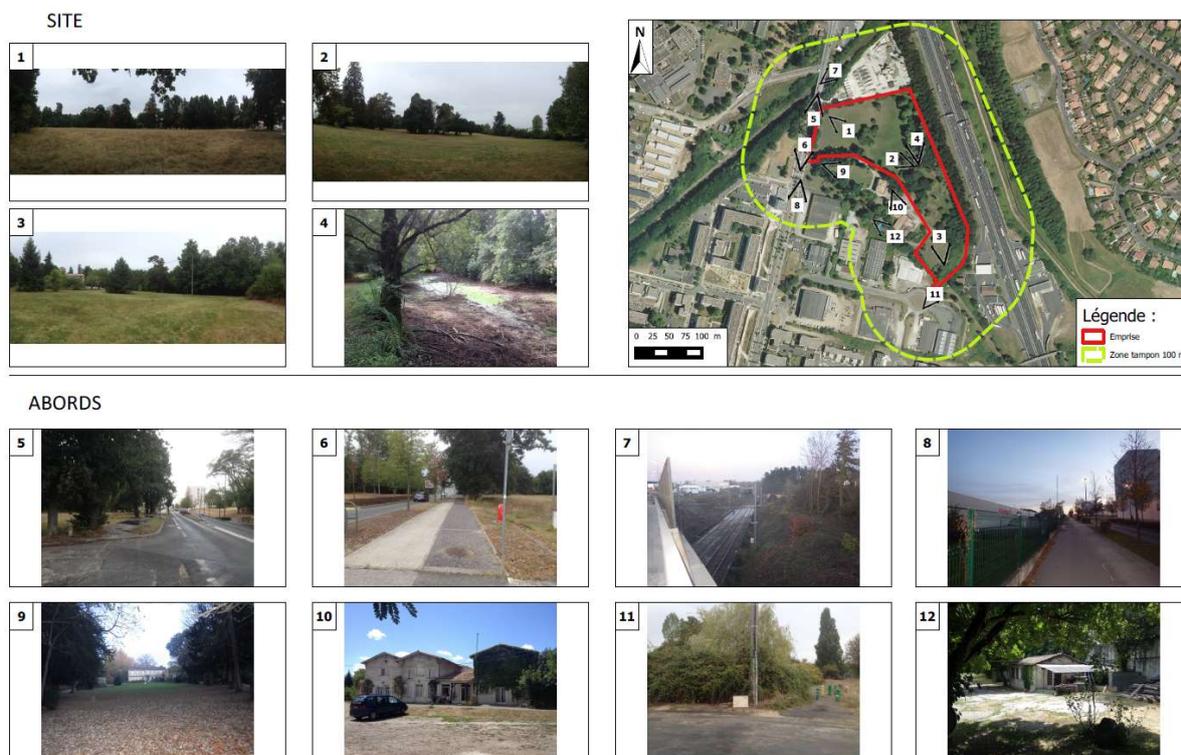


Figure 10 – Vue aérienne du site et des abords ; photographies (Sources : BD ORTHO 2015)

f. Critère sol pour la caractérisation de zone humide

Lors de l'étude hydrogéologique, les profils de sols sablo-limono-argileux en place n'ont pas fait état de la présence de traits d'hydromorphie au niveau de la tranche [0,00-1,20 m/TN]. L'analyse du critère sol n'a pas mis en évidence de zone humide au droit des sondages réalisés.

Vu la pente du terrain et la nature des matériaux de recouvrement, les eaux météoriques ruissellent jusqu'à s'accumuler au niveau du point bas matérialisé par un petit plan d'eau, seul milieu humide alors présent sur le site de l'opération.

Hormis le petit plan d'eau, les critères cumulés « végétation » et « sol » selon le CE¹ du 22 février 2017, ne mettent donc pas en évidence la présence de zone humide au droit du site du projet.

¹ Conseil d'Etat

III. Description du projet

1. La consistance du projet

Le projet consiste en la réalisation de deux opérations immobilières :

- Une opération n°1 sur un terrain d'une surface de 6365 m². Cette opération d'une surface de plancher de 7634 m² a déjà fait l'objet d'un dépôt de permis de construire pour 128 logements répartis sur 2 tours en R+9 avec un parking sous-sol.
- Une opération 2 d'une surface de plancher de 9357 m² qui consistera en la construction de 129 logements répartis sur 3 bâtiments en R+6 et de bureaux. Un parking semi-enterré de 3500 m² sera également construit pour cette opération 2.

L'accès des véhicules à l'opération 1 se fera depuis l'avenue de Paris en limite Ouest, il s'agira d'un accès direct au parking souterrain. L'accès des véhicules à l'opération 2 se fera depuis le giratoire de la rue Jean-Raymond Guyon au Sud, il s'agira également d'un accès direct au parking semi-enterré. En effet, le projet propose un environnement sans voiture. Aucun véhicule n'a accès au site en surface hormis les véhicules de ramassage des ordures ménagères ainsi que ceux de secours. Des cheminements piétons seront créés au sein de l'opération, permettant notamment de connecter les bâtiments entre eux et avec les quartiers adjacents.

Des zones d'espaces boisés à conserver sont présentes sur le site et seront respectées, tout comme le plan d'eau existant. L'ensemble des arbres présents sur le site seront conservés. L'objectif est de proposer un projet de moindre impact paysager.

L'opération se décomposera plus précisément comme suit :

- Les deux opérations cumulées permettront de créer un total de 257 logements collectifs du T2 au T4 :
 - L'opération 1 est composée de 2 tours en R+9 offrant 128 logements. Les deux tours seront édifiées au-dessus du parking souterrain dont la rampe d'accès débouchera directement sur l'avenue de Paris,
 - L'opération 2 est composée de 4 bâtiments en R+6 offrant 129 logements. Les bâtiments seront répartis au niveau des espaces libres existants. Le parking semi-enterré de 3500 m², permettant le stationnement des résidents, sera positionné en partie Sud du terrain, desservi directement depuis le giratoire de la rue Jean-Raymond Guyon,
- Les bureaux seront édifiés sur 3 niveaux sur pilotis, au-dessus du futur parking semi-enterré de 3500 m² qui offrira des places de stationnement pour les futurs employés,
- Les espaces verts seront généreux et permettent de conserver l'identité paysagère du parc de Fontbelleau, il est prévu d'y conserver tous les arbres existants,
- Les cheminements doux relieront les bâtiments entre eux ainsi qu'aux axes structurants et quartiers adjacents.

Les surfaces projetées se répartissent de la façon suivante :

- Terrain d'assiette : 29 297 m²
- Surface de Plancher de l'opération 1 : 7 634 m²
- Surface de plancher de l'opération 2 : 7 250 m²
- Surface de Plancher des Bureaux : 2107 m²
- Surface de Plancher totale (cumul des opérations) : 16 991 m²
- Parking souterrain opération 1 : environ 4 000 m²
- Parking souterrain opération 2 : environ 3500 m².



Figure 11 – Plan de masse de l'opération (11.02.2019.BERNARD BÜLHER ARCHITECTE)

2. Les mesures d'évitement/réduction/accompagnement en faveur de l'environnement

L'objectif du projet est de créer une zone résidentielle permettant d'augmenter la capacité d'accueil de la commune de Lormont par la création de 257 logements au total. Des bureaux seront également créés afin de proposer un lieu de travail. Le but est de minimiser l'impact bâti sur le site afin de conserver et de profiter du parc existant. Le bâti se veut élancé afin de mimer les arbres environnants et de se fondre dans le paysage.

L'orientation des bâtiments permet de « tourner le dos » à la rocade et le système constructif spécifique des façades Nord-Est permet de s'isoler des nuisances sonores dans les logements

L'objectif de cette résidence est de minimiser l'impact de la voiture, ainsi les résidents n'accéderont à leurs logements que par le biais des parkings enterrés/semi-enterrés et des cheminements doux. Le réseau piétons servira également de voie pompiers, intégrée harmonieusement et ne permettant qu'une circulation occasionnelle (stationnement interdit).

Il s'agit ainsi de réaliser un programme collectif résidentiel, connecté aux quartiers adjacents et proche des commodités : écoles, collège et lycée, commerces, parc relais "Les Lauriers" Tram et Bus de Bordeaux Métropole à environ une dizaine de minutes à pieds, etc.

Les principales mesures en faveur de l'environnement sont :

- Conservation des masses boisées (EBC) et arbres isolés existants,
- Conservation du plan d'eau existant,
- Densification des espaces verts avec des espèces locales et adaptées (pas de plantation monospécifique) pour créer une mosaïque d'habitats,
- Insertion du projet dans la nature : minimisation de l'emprise au sol des bâtiments, création de bâtiments venant mimer le port des arbres,
- Absence de rabattement de nappe temporaire en phase travaux (selon étude géotechnique),
- Absence de véhicules en surface,
- Conservation et préservation de l'écran paysager à l'Est pour contenir le bruit de la rocade.
- Traitement spécifique des façades des bâtiments contre les nuisances sonores

Le plan de masse a donc été élaboré en fonction de l'emplacement de la végétation et de la présence de la rocade en façade Est.

Les pièces graphiques suivantes permettent une illustration des différentes mesures :

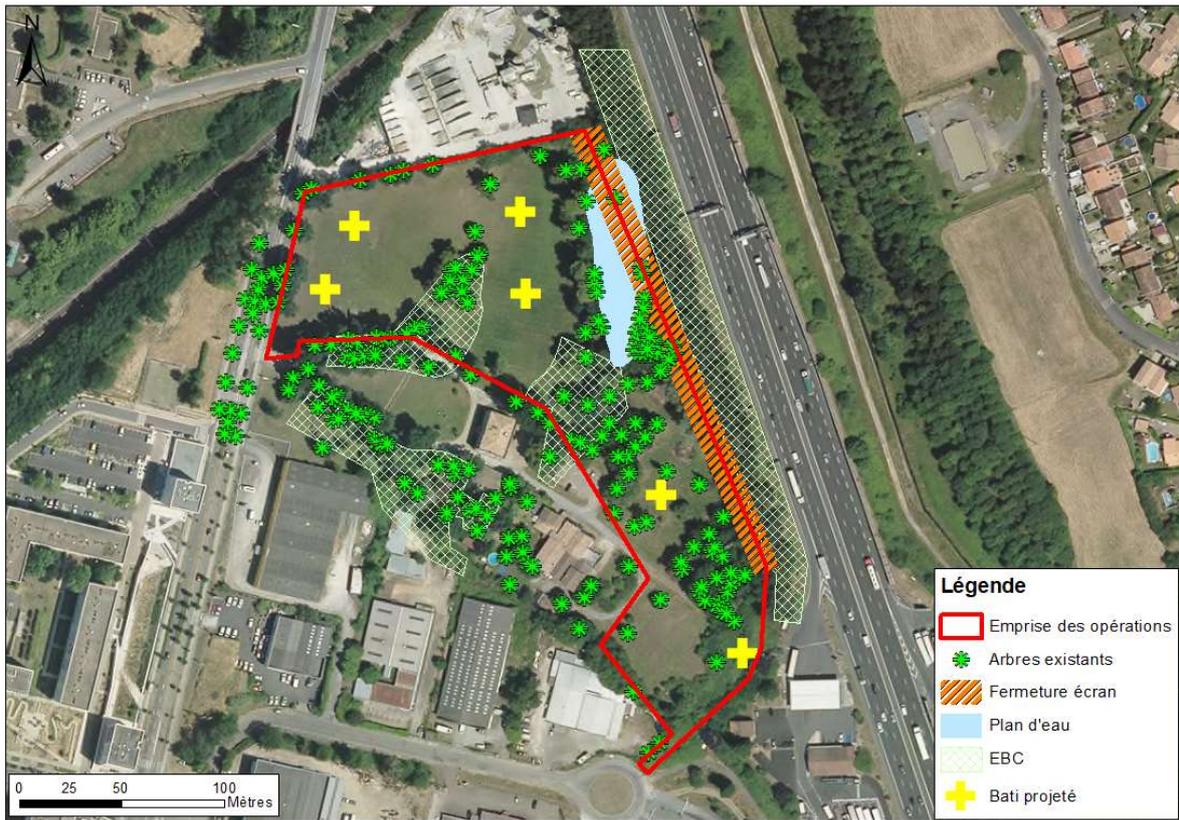


Figure 12 – Carte d’illustration des mesures en faveur de l’environnement (BD ORTHO 2015)

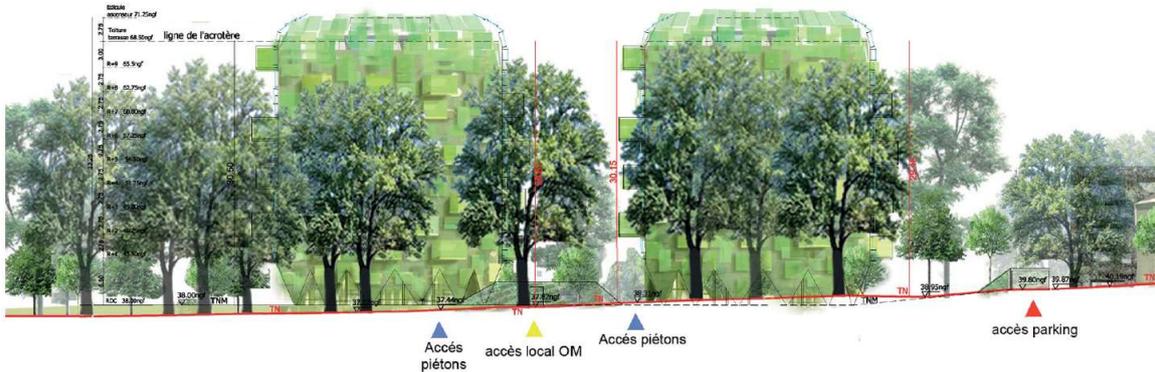


Figure 13 – Insertion du projet – Façade avenue de Paris (BERNARD BÜLHER ARCHITECTE)



Figure 14 – Insertion paysagère – à gauche : tours de l’opération 1 ; à droite : bâtiments de l’opération 2 (BERNARD BÜLHER ARCHITECTE)

3. Le traitement des façades

L'orientation des bâtiments vise à « tourner le dos » à la rocade. En effet, l'implantation des bâtiments permet une ouverture vers le parc via des façades vitrées. A contrario, les façades donnant sur la rocade feront l'objet d'un traitement acoustique spécifique afin que les logements et les bureaux ne soit pas impactés par les nuisances de la rocade. Les dispositifs techniques spécifiques pour lutter contre le bruit ont été élaborés comme suit :

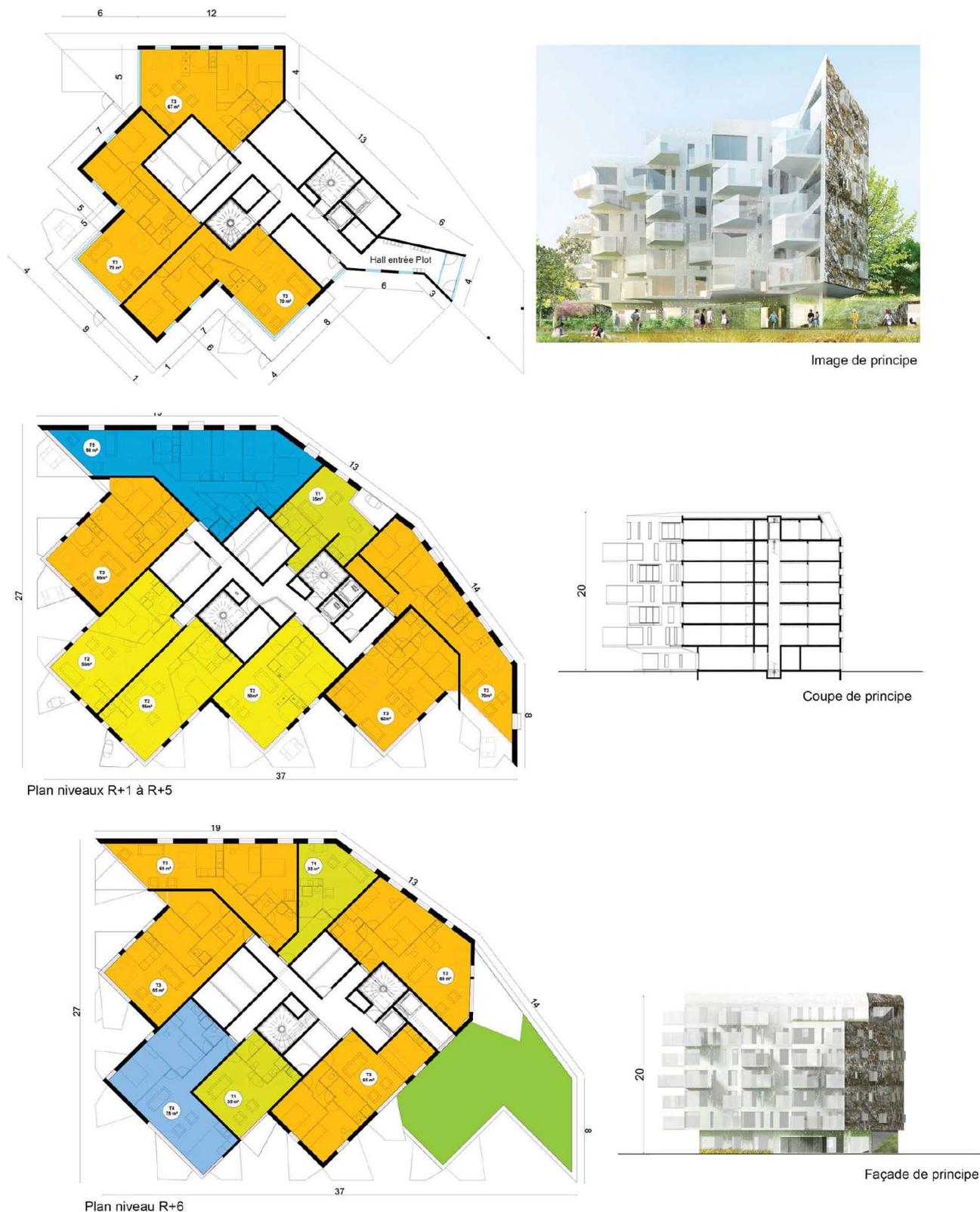


Figure 15 – Traitement des façades – (BERNARD BÜLHER ARCHITECTE)

4. Le traitement des eaux pluviales

Etant donné la nature des matériaux de recouvrement et leur faible perméabilité, les eaux pluviales du projet seront collectées, stockées dans des dispositifs de rétention et seront rejetées de façon régulée (3 l/s/ha), vers l'extérieur du site dans le réseau existant. La solution compensatoire de gestion des eaux pluviales permettra de stocker une pluie décennale à minima. Les hypothèses en vigueur sur le territoire de Bordeaux Métropole seront appliquées dans le cadre des dimensionnements du bureau d'études VRD.

5. Le traitement des eaux usées

Le projet sera équipé d'un réseau séparatif de collecte des eaux usées qui se raccordera au réseau public de Lormont, pour être traité dans la station d'épuration du secteur. Tous les bâtiments seront ainsi collectés.

La station d'épuration qui traite les eaux usées de la commune de Lormont est celle d'Ambarès-et-la-Grave dite « Sabarèges 2 », portant le code 0533003V005 et sous maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole. Cette station a une capacité de 117 000 éq-hab. Selon sa fiche d'assainissement 2017, elle fonctionne à 63% de sa capacité volumique et indique de bons rendements pour les paramètres DBO₅, DCO, MES et PT (entre 87% et 96%). Le rendement épuratoire pour les paramètres NGL et NTK sont quant à eux respectivement de 15% et 23%.