

**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 :

26/04/2017

Dossier complet le :

26/04/2017

N° d'enregistrement :

F-075-17-C-0040

1. Intitulé du projet

Construction d'un ensemble immobilier et d'un parc public de stationnement de 420 places, au niveau du croisement du quai de Paludate et de la rue la Seiglière, sur la commune de BORDEAUX (33), dont la surface de plancher totale est égale à 23 500 m².

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

SCCV SEIGLIERE 43

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

Laurent BERNADET(responsable agence Bordeaux)

RCS / SIRET

82337210700016

Forme juridique

SCCV

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

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

N° de catégorie et sous catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))
39	Permis de construire créant une surface de plancher totale de 23 500 m ² et couvrant un terrain d'assiette d'une superficie de 4 220 m ² .
41	Aire de stationnement ouverte au public de 420 places.

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

Dans le cadre du projet de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) BORDEAUX ST-JEAN BELCIER, un projet de construction de l'îlot 4.3 sera porté par la SCCV SEIGLIERE 43, comprenant des logements, des bureaux et des locaux d'activités et un parc de stationnement public de niveau R+5.

Le projet consiste en la réalisation de deux bâtiments : le premier dévolu à la création de bureaux, et le second pour des locaux d'activités, logements et bureaux. Les surfaces de plancher de ces bâtiments sont réparties de la manière suivante : 5 500 m² de bureaux, 3 650 m² de logements (en accession libre, encadrée et sociale), 2 920 m² de locaux d'activités.

La capacité du parking est de 420 places véhicules légers comprenant 8 places PMR, dont la surface de plancher est égale à 11430m². Il comprendra des bornes de recharge électrique et des locaux à vélo aménagés en RDC. Par ailleurs, pour le fonctionnement du bâtiment, seront organisés au RDC, le centre technique de propreté, et pour le personnel un bureau d'exploitation et des vestiaires. L'architecture du projet avec des façades ouvertes, classe le bâtiment dans la catégorie "Parking largement ventilé" au sens de la réglementation incendie.

Le parc de stationnement permet le stationnement des différents équipements alentours et permet une offre publique.

Le parc sera télé-surveillé.

4.2 Objectifs du projet

Le projet urbain Bordeaux Saint-Jean Belcier est un des quatre projets de l'Opération d'Intérêt National Bordeaux Euratlantique. Il a pour objectif de concentrer les équipements, les logements, les bureaux afin de contribuer à faire de ce nouveau quartier une vraie centralité, étendant d'autant le cœur de l'agglomération.

La construction de l'îlot 4.3 permettra de répondre aux objectifs de densification et de métropole portés par Bordeaux Métropole. Il vise d'une part à créer des logements, des bureaux et des locaux d'activité et d'autre part à réaliser un parc de stationnement public de 420 places. Celui-ci sera sécurisé et accessible au public par le biais d'une carte d'abonnement ou d'un ticket. L'entrée et sortie des véhicules se fera depuis la rue Elvira Guerra en façade Sud.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

La construction de l'îlot 4.3 consistera en :

- La démolition du bâtiment présent sur le site,
- Le passage des réseaux enterrés d'eaux usées, d'eaux pluviales ainsi que de l'ensemble des réseaux divers,
- La construction des bâtiments et du parking en silo,

Des installations provisoires de chantier seront mises en place durant la période de préparation et jusqu'à la fin du chantier (base de vie de chantier).

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Dans sa phase d'exploitation, une partie du projet vise à créer une zone d'habitation, de commerces et d'activités qui s'insère dans le cadre d'une étendue du centre-ville de Bordeaux. Il sera desservi à l'Ouest par la rue la Seiglière, au Sud par la rue Elvira Guerra et à l'Est par la rue Thomas Clément.

Le projet connaîtra donc la vie classique d'un ensemble de logements : vie des résidents, déplacements depuis les logements vers les lieux de travail et de loisirs, production de déchets, d'eaux usées, consommation d'eau potable...

D'autre part, le projet vise à créer un parc de stationnement qui accueillera 420 places de stationnement équivalent voiture. Il sera sécurisé et exploité sans personnel sur site puisqu'il est surveillé depuis un poste central d'exploitation.

L'entrée et sortie des véhicules se fait depuis la rue Elvira Guerra sur la façade Sud. Les accès piétons et cyclistes se feront sur les façades Est et Ouest.

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 et de démolir (Code de l'Urbanisme)

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Assiette du permis de construire :	4 420 m ²
Surface de plancher totale	23 500 m ²
Nombre de places de stationnement	420 places
Surface de plancher du parking	11 430 m ²
Centre et locaux technique en RDC	2 920 m ²
Bureaux	5500 m ²
Logements	3650 m ²

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

Rue la Seiglière / Quai de Paludate /
Rue Clément Thomas/ Rue Elvira
Guerra

Commune de BORDEAUX (33)

Cadastre: section BW n°136, 137, 139,
141, 142, 144, 145, 147, 148, 153, 154,
158, 161, 166 et 332

Coordonnées géographiques¹

Long. 0 ° 32 ' 52 " W Lat. 44 ° 49 ' 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"/>	La ZNIEFF la plus proche est située à 2 km à l'Est en rive droite : ZNIEFF 2 n°720020119 "Coteaux de Lormont, Cenon et Floirac"
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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La commune de Bordeaux est dotée d'un Plan de Prévention des Risques Naturels relatif à l'aléa inondation : PPRn Inondation approuvé le 7 juillet 2005 et en cours de révision depuis le 2 mars 2012. Le site du projet se trouve en zone jaune du PPRI actuellement en vigueur.
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La base de données Basol-Basias recense la présence de site potentiellement pollués à proximité du futur projet. Un site Basias est identifié au droit de la zone d'étude : Site BASIAS n° AQI3302044 "Société de fabrication de produits de boulangerie"
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La commune de Bordeaux est concernée par la ZRE de l'aquifère "Oligocène à l'Ouest de la Garonne", dont la cote de référence est à partir 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"/>	
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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet n'est pas situé dans un site NATURA 2000. Il est distant de 110 m des berges de la Garonne, inscrites au réseau NATURA 2000 Directive-Habitats sous le code n°FR7200700.
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 ?

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 sera connecté au réseau d'eau potable public existant. Il s'agira de raccorder les bâtiments au réseau AEP. Ce raccord sera étudié dans le cadre du permis de construire et fera l'objet d'un accord du gestionnaire dudit réseau. Des prises d'eau seront réparties sur chaque niveau du parc de stationnement pour le nettoyage haute pression du parking.
	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 matériaux de démolition du bâtiment présent sur le site seront selon leur nature réutilisés sur site ou envoyés vers des filières appropriées.
	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 urbanisé (magasin de vente abandonné et parking), ainsi aucun milieu sensible n'a été identifié. Les incidences du projet seront limitées donc à la durée des travaux.
	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"/>	Le projet n'aura pas d'incidence sur le site Natura 2000 de la Garonne, puisqu'il ne modifie pas le milieu naturel et ne vient pas perturber les niveaux d'eaux et de débits. Les solutions compensatoires prévues dans le cadre du projet permettent de maîtriser la quantité et la quantité d'eaux pluviales déversées dans le milieu naturel. Le projet ne constitue pas un obstacle aux enjeux et objectifs de conservation du site Natura 2000.

	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 n'impactera pas les ZNIEFF et les sites inscrits/classés. Il n'engendrera aucun prélèvement d'eau, pas de ZRE et est localisé hors zone de protection et de sauvegarde. L'apport de nouvelle population se traduira par une augmentation du bruit (trafic routier, bruits de voisinage...).Le projet pourra avoir des incidences éventuelles indirectes sur le site NATURA 2000 "La Garonne".
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site est actuellement entièrement urbanisé.
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Au regard du PPRI actuel, en cours de révision depuis le 2 mars 2012, le site est inondable mais constructible sous prescriptions (zone jaune). Le projet respectera les prescriptions du PPRI et des dernières données fournies par le BE Artelia et Bordeaux Métropole: le niveau des RDC sera implanté à la cote +5,40 m NGF (cote de seuil retenue sur le secteur).
	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"/>	Le site d'étude fait l'objet d'un diagnostic de pollution des sols, avec un plan de gestion de celle-ci qui permettra de mettre en compatibilité le projet avec les sols en place.
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet entraînera la circulation d'engins de chantier lors de la phase de travaux, cet impact sera temporaire, limité à la phase chantier. Du fait de la création des bâtiments de logements et bureaux et du parking en silo, le projet sera à l'origine de la présence de nouveaux habitants et utilisateurs dans le secteur, amenés à se déplacer en voiture, mais également des déplacements doux : piétons, cycles et transports en commun.
	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. L'entreprise en charge des travaux organisera son chantier de manière à respecter la législation en vigueur et de réduire au maximum les nuisances. Pour la phase d'exploitation, le bureau d'étude acoustique de la maîtrise d'œuvre déterminera le traitement acoustique adéquat du parc afin d'obtenir, d'une part un confort acoustique satisfaisant à l'intérieur du parc et d'autre part respecter la réglementation concernant l'impact sonore sur le voisinage.

	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La phase travaux pourra entraîner 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.
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L'éclairage naturel sera privilégié pour limiter la consommation en journée. L'éclairage nocturne sera limité par une gestion automatisée de l'éclairage par zone (mise en veille/allumage/intensité). <input checked="" type="checkbox"/> Actuellement, on observe des émissions lumineuses à proximité immédiate, issues du centre-ville.
Emissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	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.
	Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les eaux pluviales seront collectées, stockées sur site puis rejetées vers le réseau public d'assainissement après régulation à 3 l/s/ha. Une attention particulière sera apportée au traitement qualitatif de l'ensemble du dispositif de collecte et de traitement provenant des parkings : un débourbeur / séparateur hydrocarbure sera mis en place. Les eaux usées seront également rejetées dans le réseau d'assainissement public.
	Engendre-t-il des effluents ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet sera à l'origine de la création d'eaux usées, ces dernières seront collectées par un réseau séparatif et gravitaire propre au projet qui sera connecté au collecteur public et traitées au niveau de la station d'épuration.
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	L'aménagement de cette zone permettra de créer des logements, des commerces et des bureaux ainsi qu'une zone de stationnement dans le secteur et créer des activités économiques en cohérence avec le développement urbain du projet Bordeaux Euratlantique. Le projet engendrera un changement de destination des sols (usage commercial - industriel devenant essentiellement tertiaire et de stationnements).

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 :

Le projet de création de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) Saint-Jean Belcier à Bordeaux porte sur une surface urbaine de 160 hectares située à proximité du centre-ville, comprenant notamment la gare de Bordeaux.
Ce projet constitue la première partie de l'Opération d'Intérêt National (OIN) de "Bordeaux Euratlantique", instituée fin 2009 sur les communes de Bordeaux, Bègles et Floirac comportant 4 ZAC dont celle de St-Jean Belcier.

Le projet urbain Bordeaux St-Jean Belcier a fait l'objet d'une étude d'impact, ainsi l'ensemble du projet de l'îlot 4.3 respectera les orientations et prescriptions de cette dernière.

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'opération projetée consiste à créer des bâtiments et un parc de stationnement permettant de répondre à la demande de logements et en stationnements sur la commune. L'objectif étant d'allier habitats, commerces, bureaux et stationnements afin d'optimiser au mieux les possibilités du site.

L'analyse de l'environnement du site du projet a permis de mettre en évidence plusieurs enjeux potentiels :

- Le bruit : Le quai de Paludate constitue une source de bruit liée à la circulation des véhicules. Cette problématique sera traitée en conformité avec les demandes du PLU.
- Le risque inondation : Le site du projet est située en zone inondable (zone jaune). Elle fera l'objet de construction compatible avec les prescriptions du PPRI et du d'autorisation au titre de la loi sur l'eau de l'ensemble de la ZAC,
- La pollution des sols: Le site du projet est référencé dans la base de données Basias. La mise en œuvre d'un plan de gestion de ces pollutions (élimination, confinement, adaptation aux usages en phase travaux) fera que le site ne présente pas d'incompatibilité sanitaire avec le projet.

L'étude du milieu physique, du milieu naturel, le patrimoine, le paysage ainsi que le milieu humain seront traités dans l'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.

Actuellement, les parcelles objet du projet sont occupées par un hangar de production alimentaire abandonné et d'un parking.

L'opération projetée a été programmé en prenant en compte les enjeux identifiés, tout en respectant l'ensemble des prescriptions. Le projet vise à améliorer la situation actuelle tant sur le plan paysager, environnemental, humain et économique.

Du fait de la prise en compte dans le projet ou de la faible importance des enjeux, ce projet pourrait être dispensé d'une étude d'impact, d'autant que la ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier a déjà fait l'objet d'une étude d'impact.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

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

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

Objet
7. Présentation du site et du projet

9. Engagement et signature

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



Fait à

BORDEAUX

le,

26 AVRIL 2017

Signature

Insérez votre signature en cliquant sur le cadre ci-dessus

SCCV SEIGLIERE 43

50 route de la reine - CS 50040

92773 BOULOGNE BILLANCOURT CEDEX

SIRET 813 372 107 - RCS Nanterre

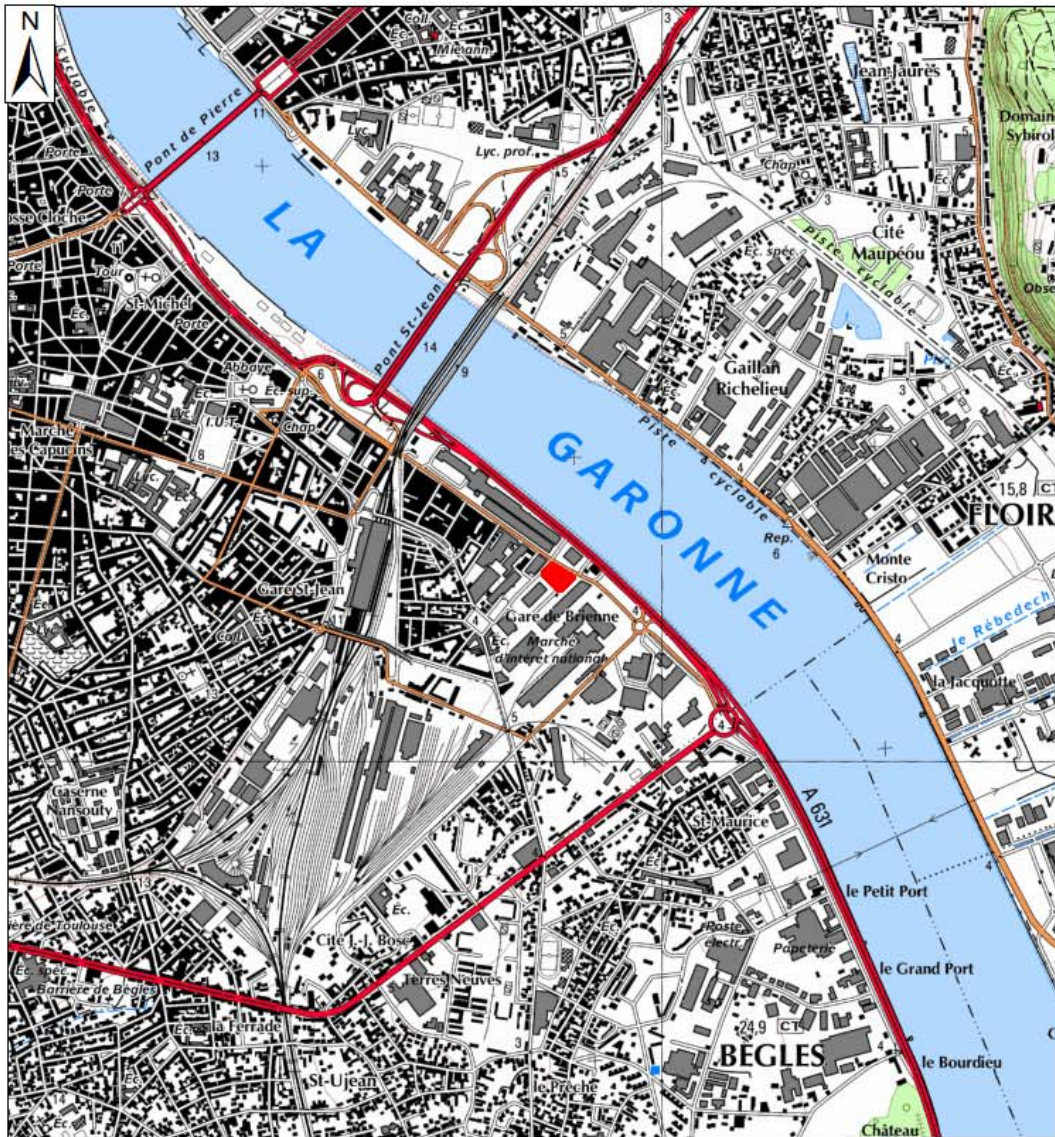
DP BORDEAUX

8, rue du château Trompette - 33000 BORDEAUX

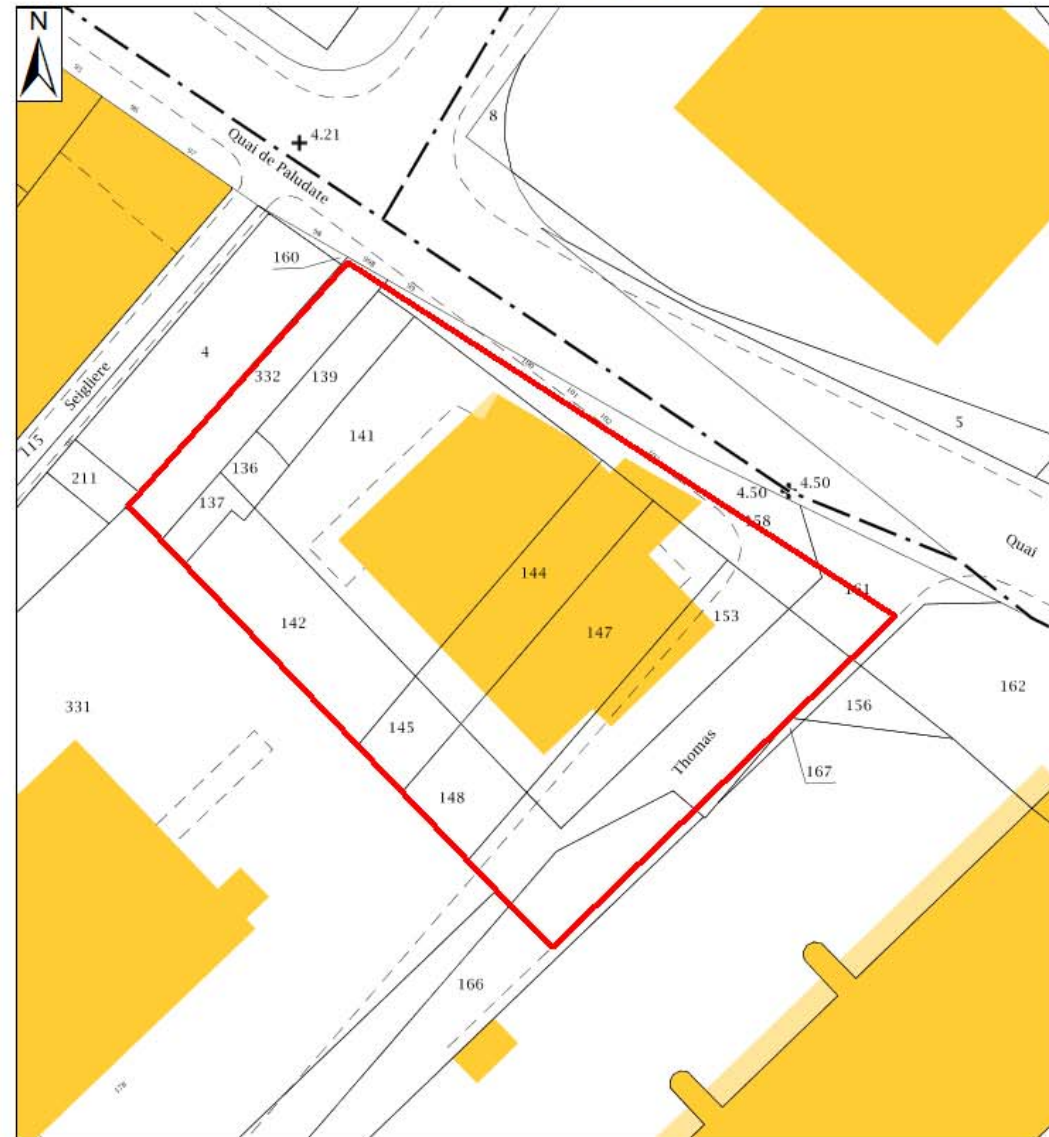
Tél. 05 33 100 200


2. LOCALISATION DU SITE

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



Extrait du plan cadastral
Echelle 1/ 1 000

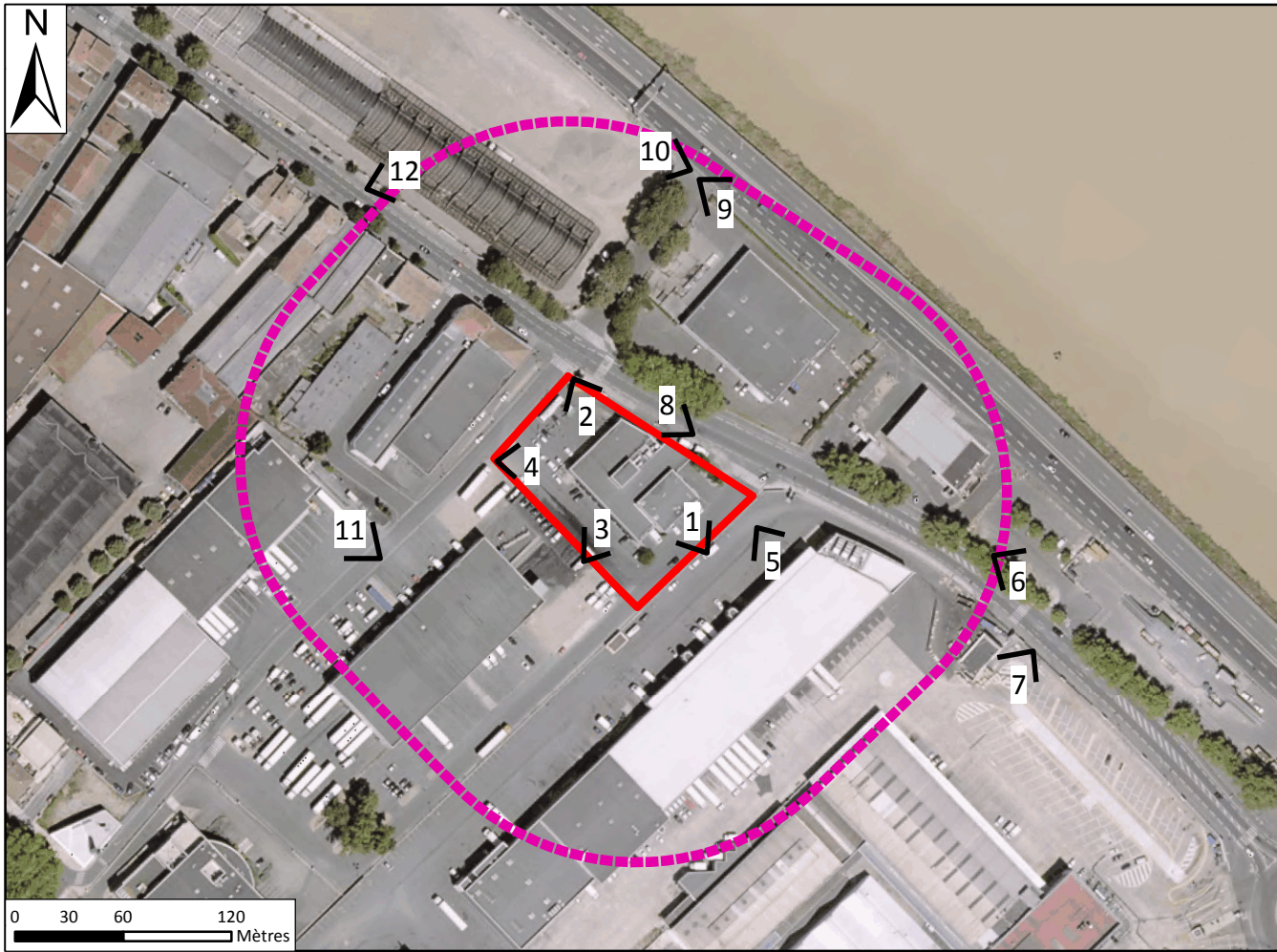


 Site d'étude : 4 420 m²

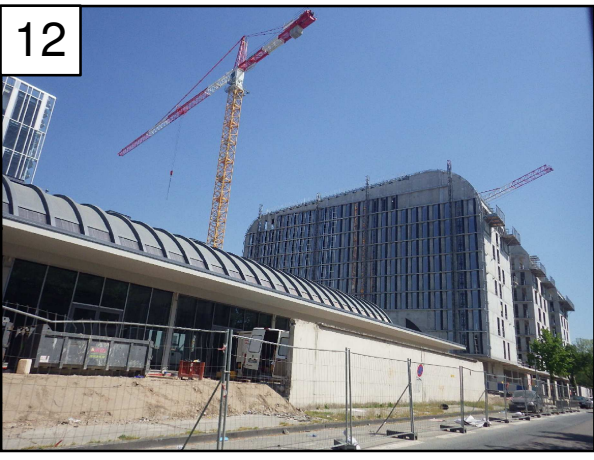
3. PHOTOGRAPHIES DU SITE ET DES ABORDS

SARL CERAG - 13/04/2017

SITE



ABORDS





CO

SA

BORDEAUX EURATLANTIQUE
LOT 4.3

PARKING SILO, ACTIVITE,
BUREAUX, LOGEMENTS

MAÎTRISE D'OUVRAGE

LES NOUVEAUX
CONSTRUCTEURS

ARCHITECTE MANDATAIRE
COSA
10 rue Bisson 75020 Paris
+33 (0)1 42 49 80 24
architectes@cosa-paris.com
www.cosa-paris.com

BORDEAUX
EURATLANTIQUE
LOT 4.3

RDC

EMETTEUR		PHASE	
COSA		XXX	
LOT	TYPE	NIVEAU	
XXX	XXX	XX	
ZONE	N° PLAN	INDICE	
XX	XX	XX	

DATE		FORMAT	
25/04/2017		A3	
ECHELLE		1:250	

SA

PARKING SILO, ACTIVITE,
BUREAUX, LOGEMENTS


**LES NOUVEAUX
CONSTRUCTEURS**

--

--

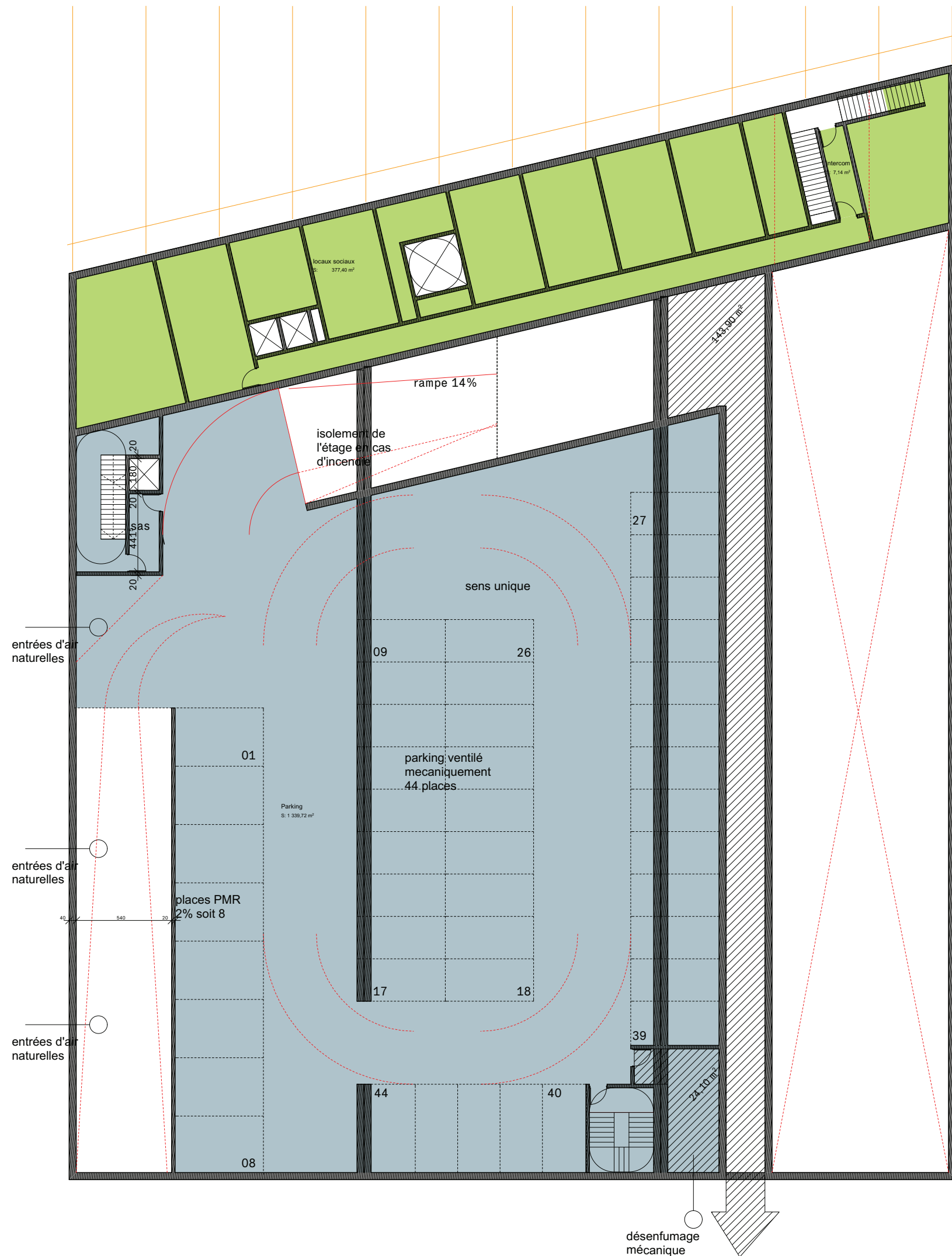
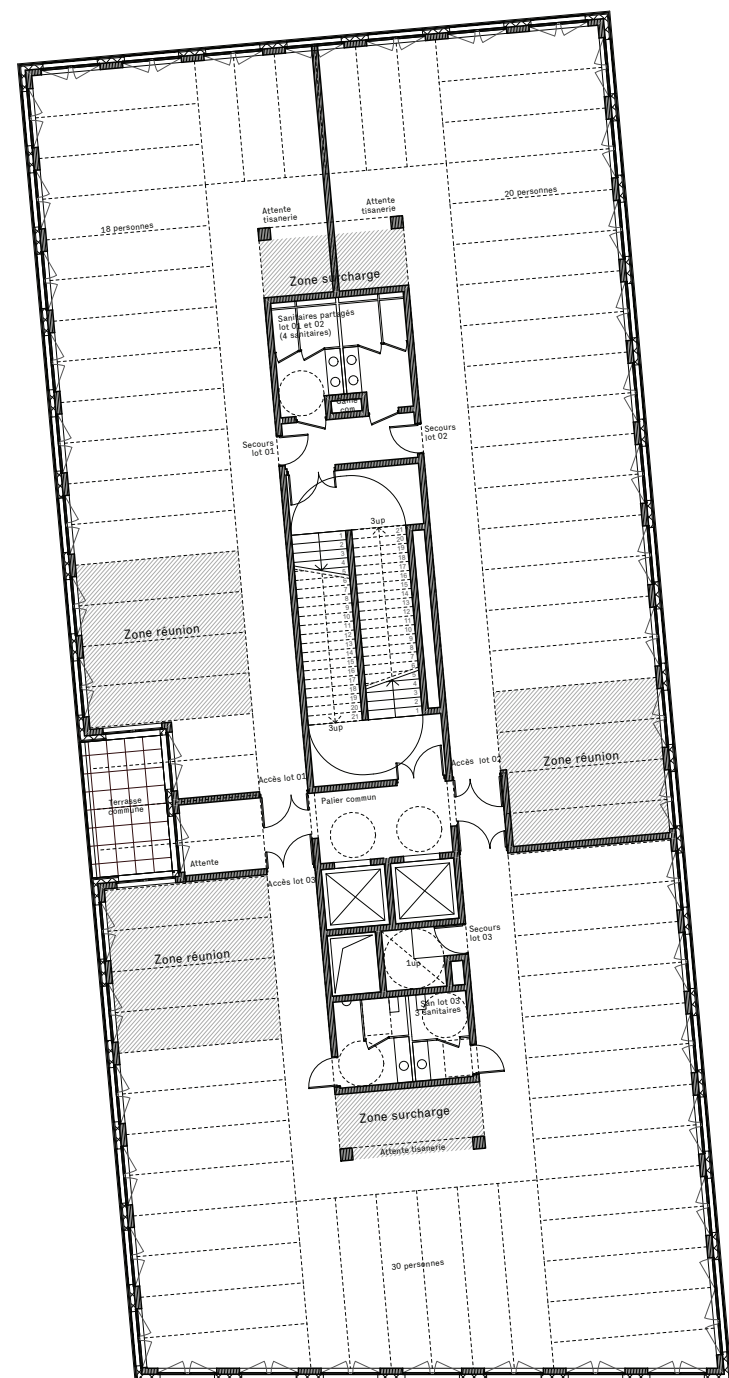
R+1

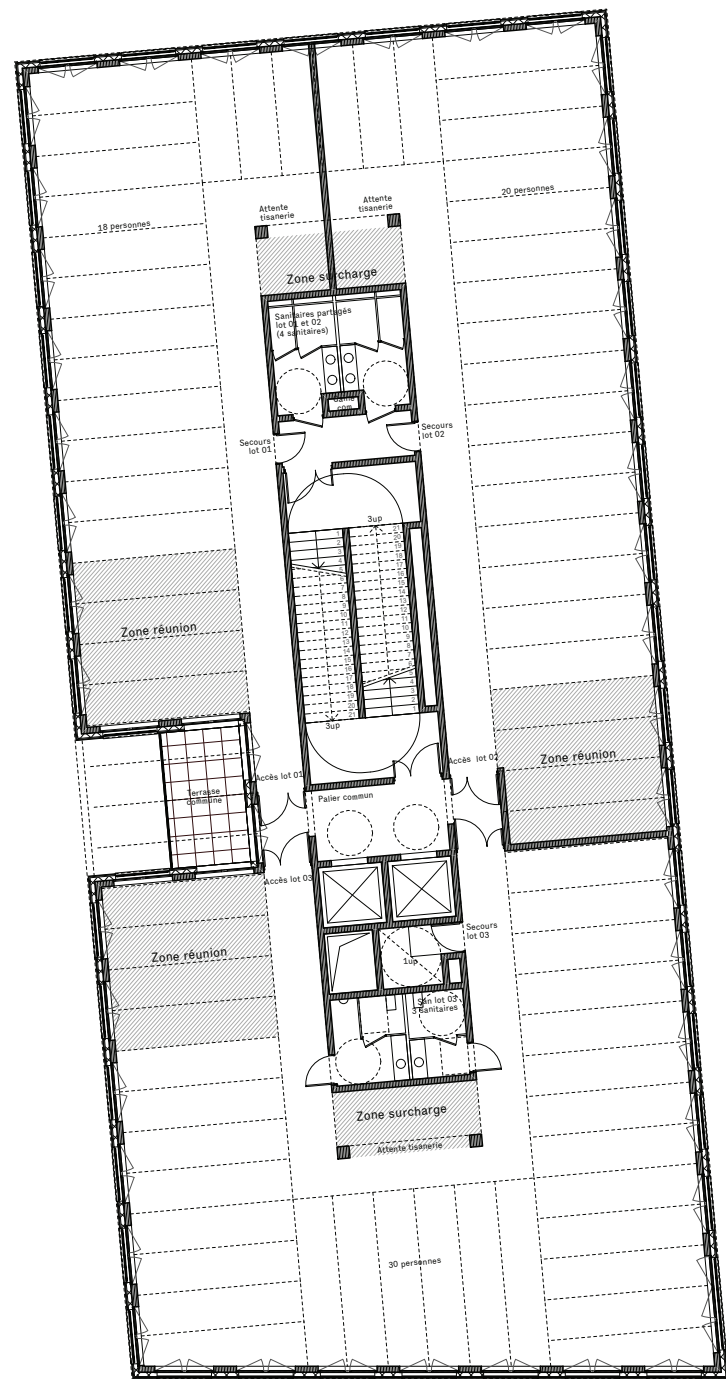
EMETTEUR COSA		PHASE XXX	
LOT XXX	TYPE XXX	NIVEAU XX	
ZONE XX	N° PLAN XX	INDICE XX	

DATE
25/04/2017

FORMAT
A3

ECHELLE
1:250



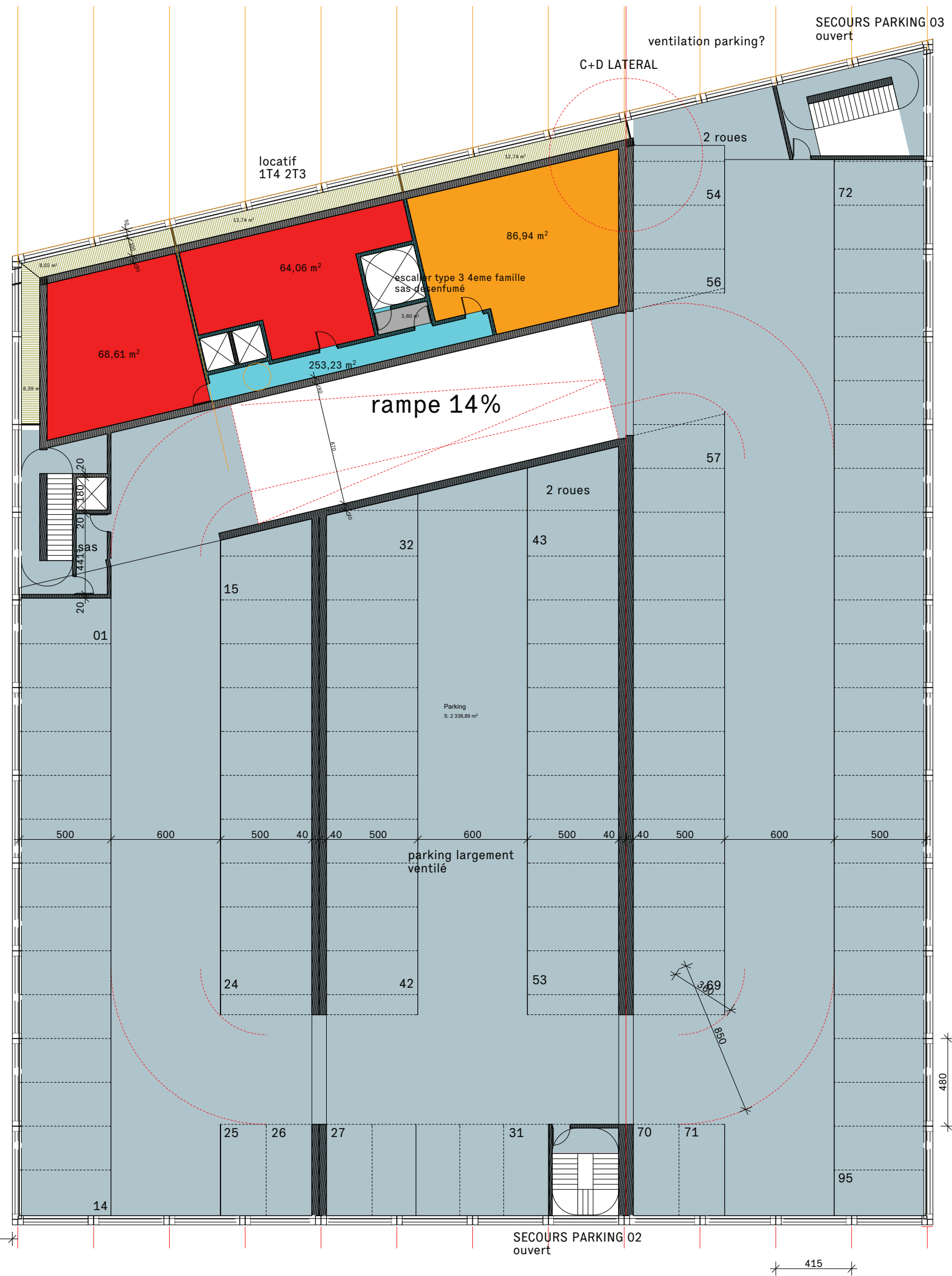


C+D LATERAL

PRINCIPAL PARKING 01
fermé

isolement
tiers >8m

1 023⁵



SECOURS PARKING 02
ouvert

SECOURS PARKING 03
ouvert

CO

SA

BORDEAUX EURATLANTIQUE
LOT 4.3

PARKING SILO, ACTIVITE,
BUREAUX, LOGEMENTS

MAÎTRISE D'OUVRAGE

LES NOUVEAUX
CONSTRUCTEURS

ARCHITECTE MANDATAIRE
COSA
10 rue Bisson 75020 Paris
+33 (0)1 42 49 80 24
architectes@cosa-paris.com
www.cosa-paris.com

BORDEAUX
EURATLANTIQUE
LOT 4.3

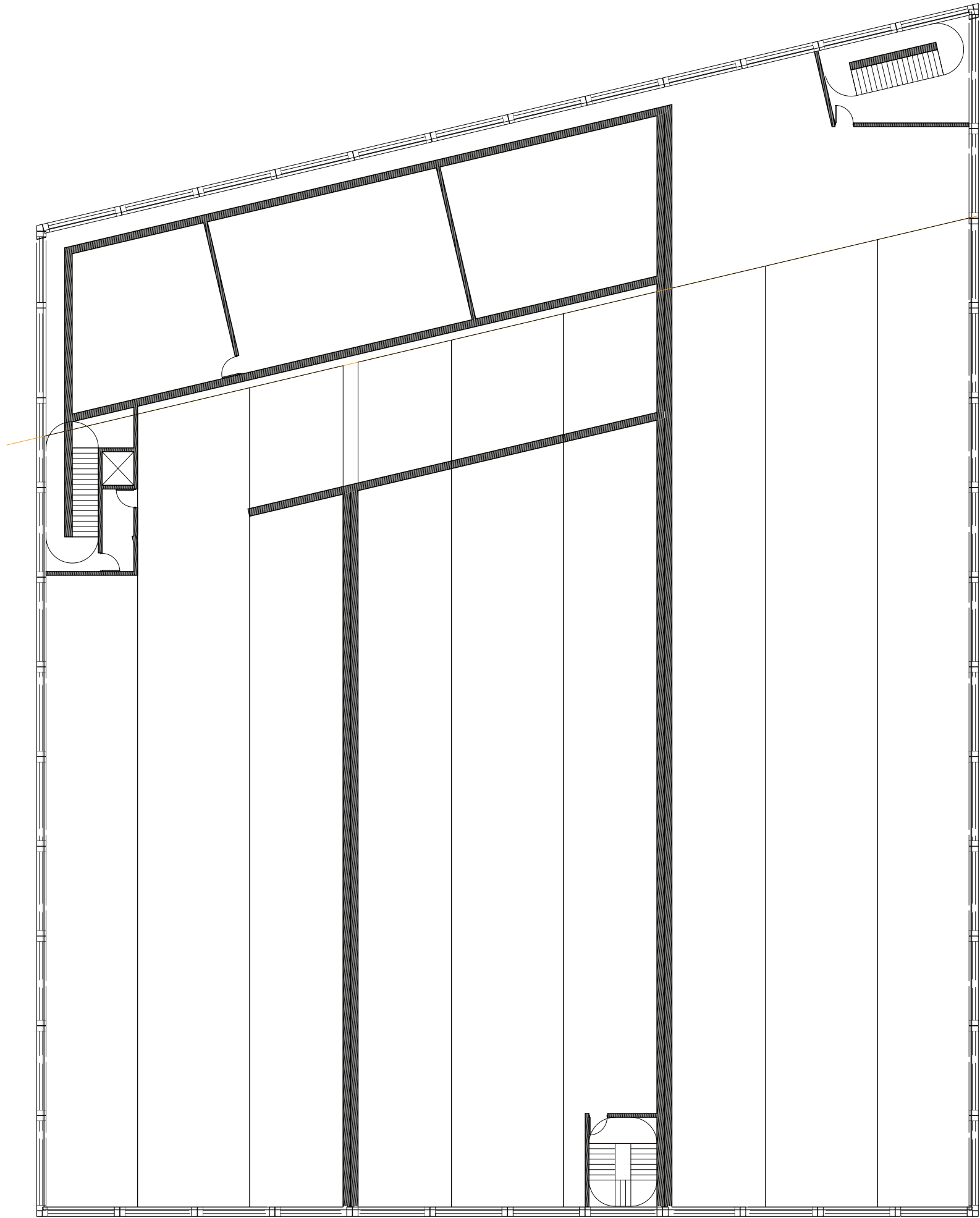
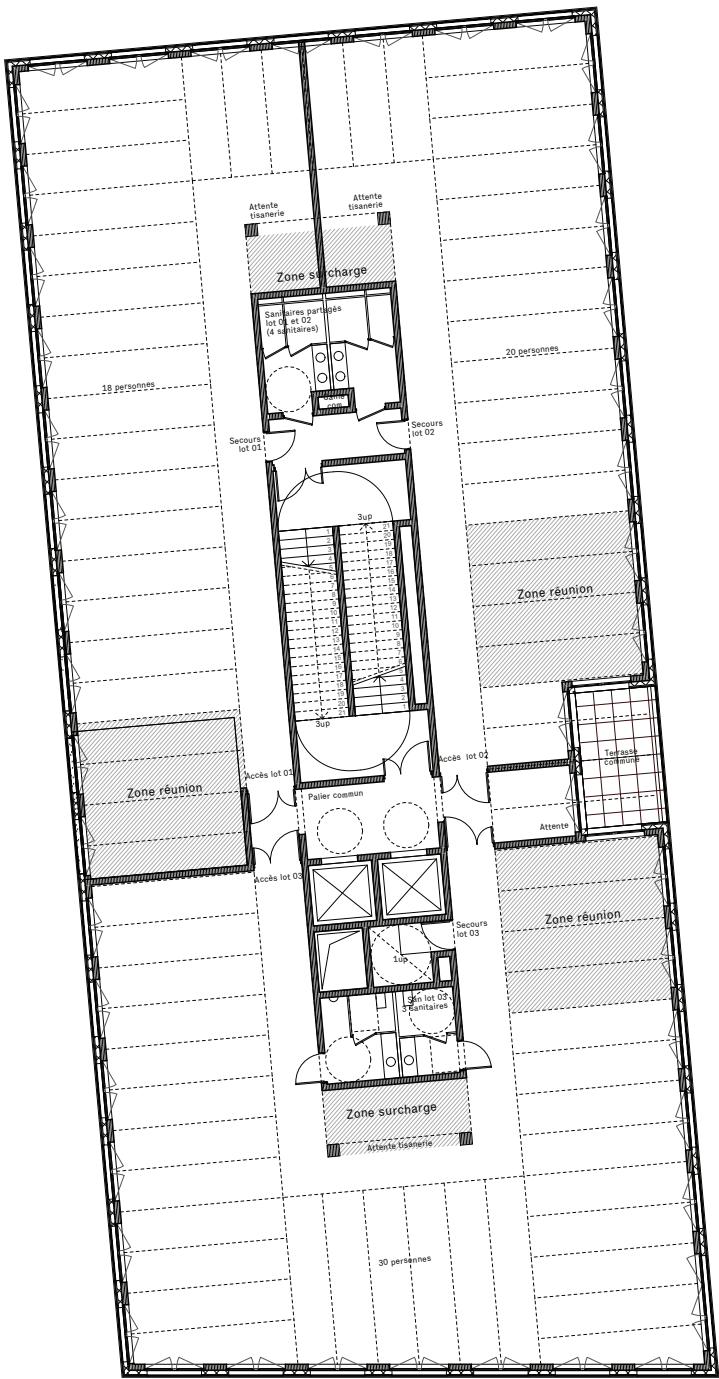
R+2

EMETTEUR		PHASE	
COSA		XXX	
LOT	TYPE	NIVEAU	
XXX	XXX	XX	
ZONE	N° PLAN	INDICE	
XX	XX	XX	

DATE
25/04/2017

FORMAT
A3

ECHELLE
1:250



CO

SA

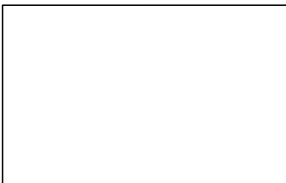
BORDEAUX EURATLANTIQUE
LOT 4.3

PARKING SILO, ACTIVITE,
BUREAUX, LOGEMENTS

MAÎTRISE D'OUVRAGE

LES NOUVEAUX
CONSTRUCTEURS

ARCHITECTE MANDATAIRE
COSA
10 rue Bisson 75020 Paris
+33 (0)1 42 49 80 24
architectes@cosa-paris.com
www.cosa-paris.com



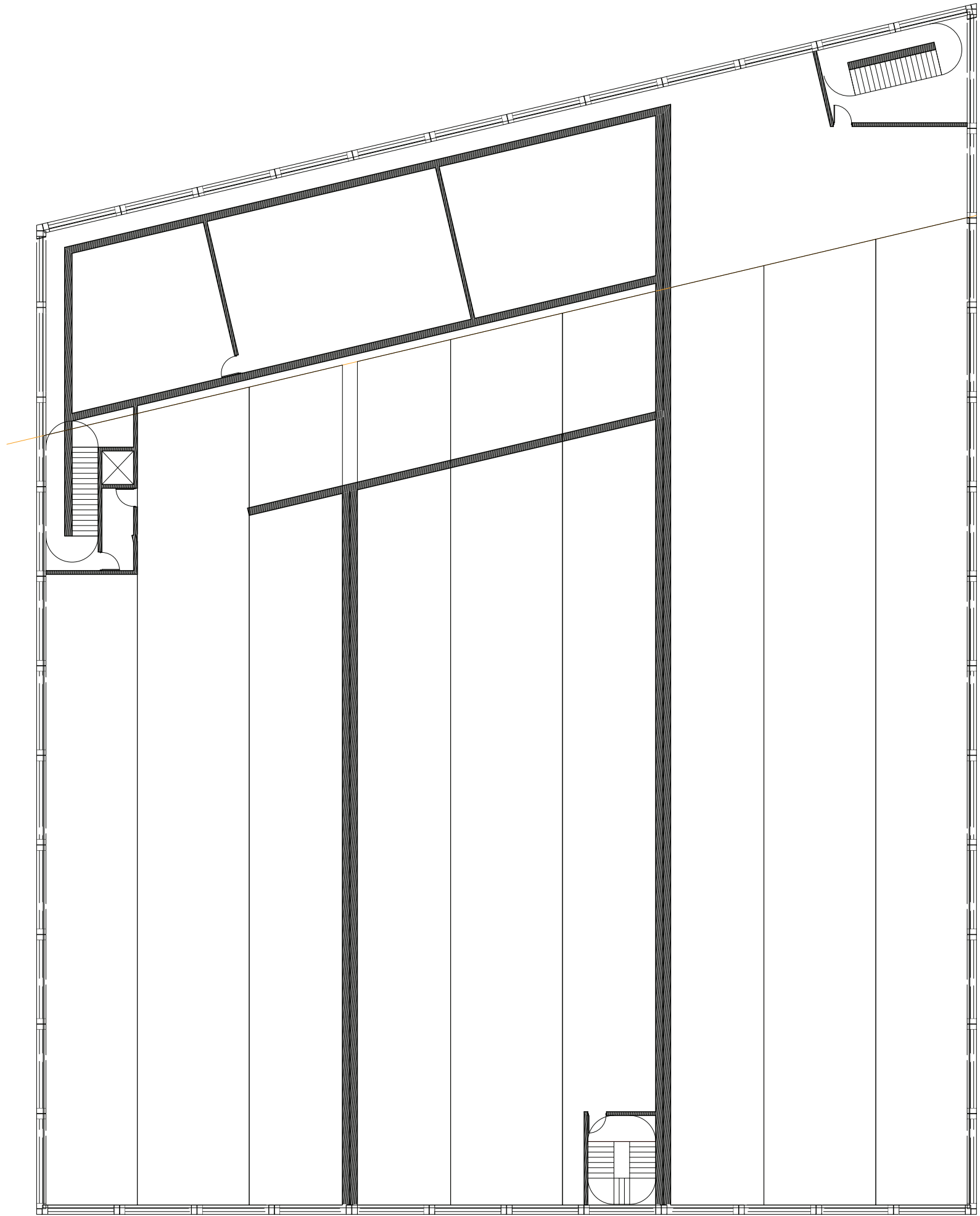
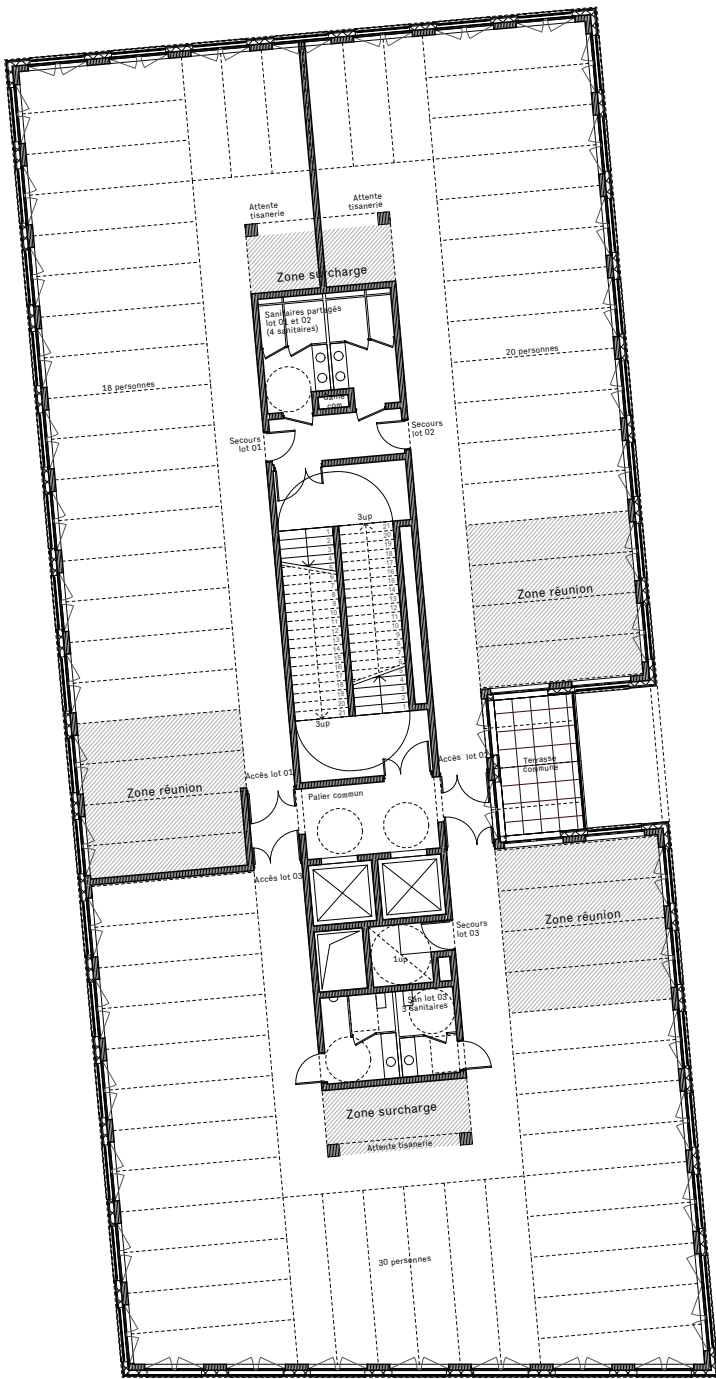
BORDEAUX
EURATLANTIQUE
LOT 4.3

R+3

EMETTEUR		PHASE	
COSA		XXX	
LOT	TYPE	NIVEAU	
XXX	XXX	XX	
ZONE	N° PLAN	INDICE	
XX	XX	XX	

DATE
25/04/2017

FORMAT	ECHELLE
A3	1:250



CO

SA

BORDEAUX EURATLANTIQUE
LOT 4.3

PARKING SILO, ACTIVITE,
BUREAUX, LOGEMENTS

MAÎTRISE D'OUVRAGE

LES NOUVEAUX
CONSTRUCTEURS

ARCHITECTE MANDATAIRE

COSA
10 rue Bisson 75020 Paris
+33 (0)1 42 49 80 24
architectes@cosa-paris.com
www.cosa-paris.com

BORDEAUX
EURATLANTIQUE
LOT 4.3

R+4

EMETTEUR		PHASE	
COSA		XXX	
LOT	TYPE	NIVEAU	
XXX	XXX	XX	
ZONE	N° PLAN	INDICE	
XX	XX	XX	

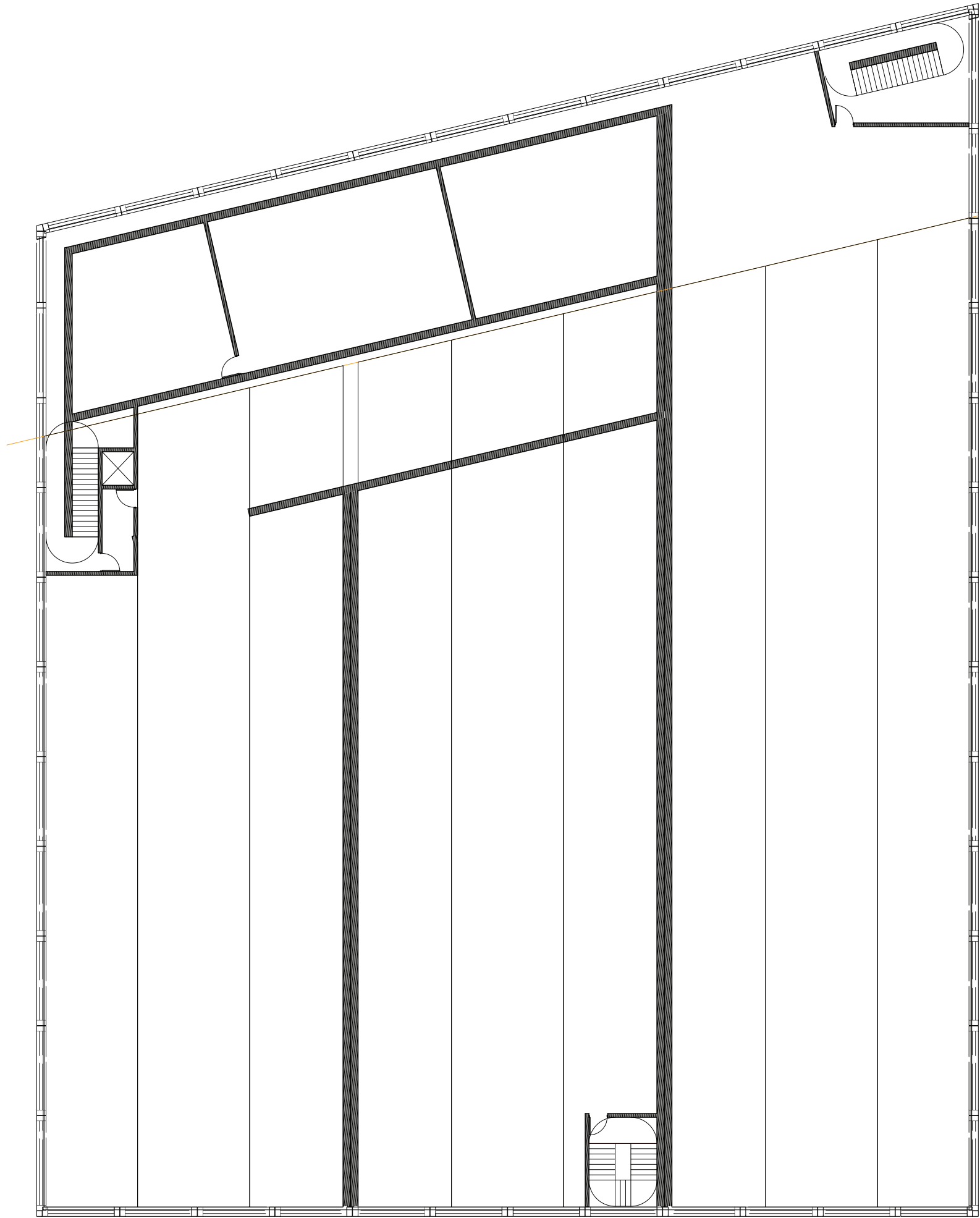
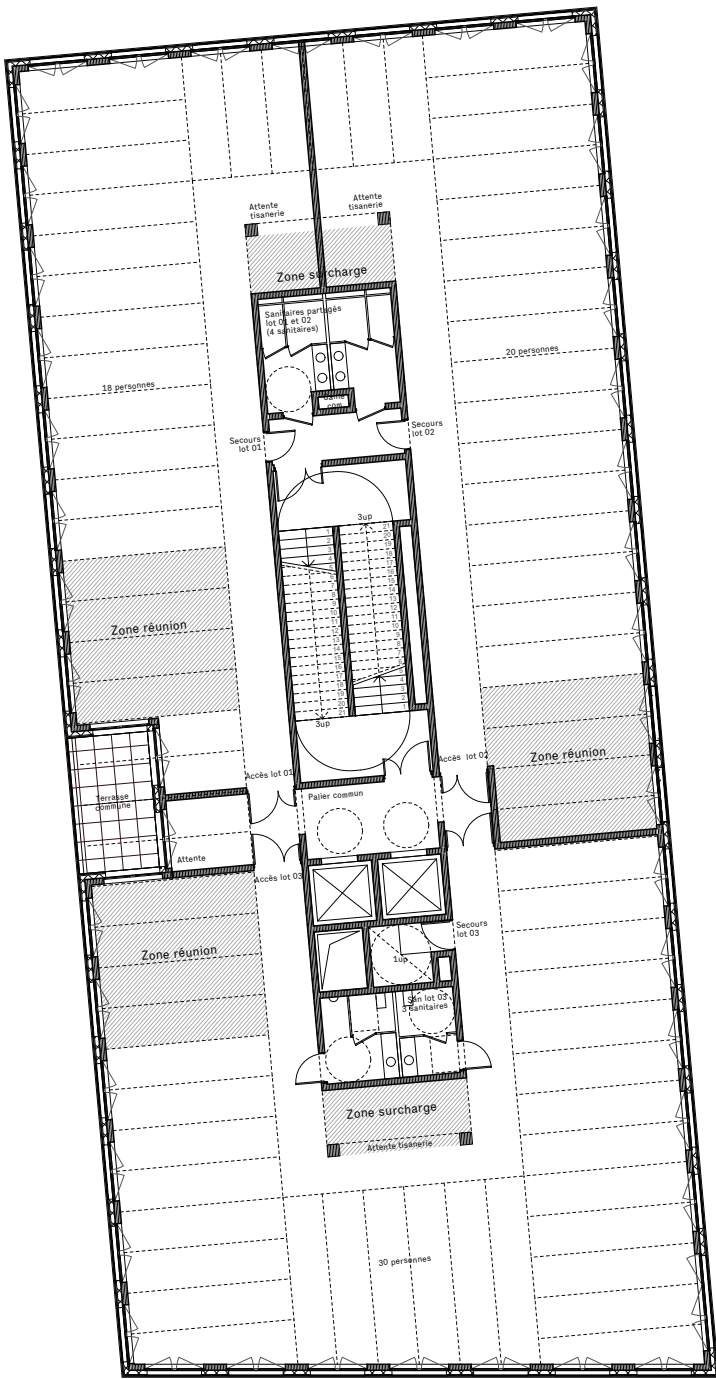
DATE
25/04/2017

FORMAT

A3

ECHELLE

1:250



CO

SA

BORDEAUX EURATLANTIQUE
LOT 4.3

PARKING SILO, ACTIVITE,
BUREAUX, LOGEMENTS

MAÎTRISE D'OUVRAGE

LES NOUVEAUX
CONSTRUCTEURS

ARCHITECTE MANDATAIRE
COSA
10 rue Bisson 75020 Paris
+33 (0)1 42 49 80 24
architectes@cosa-paris.com
www.cosa-paris.com

BORDEAUX
EURATLANTIQUE
LOT 4.3

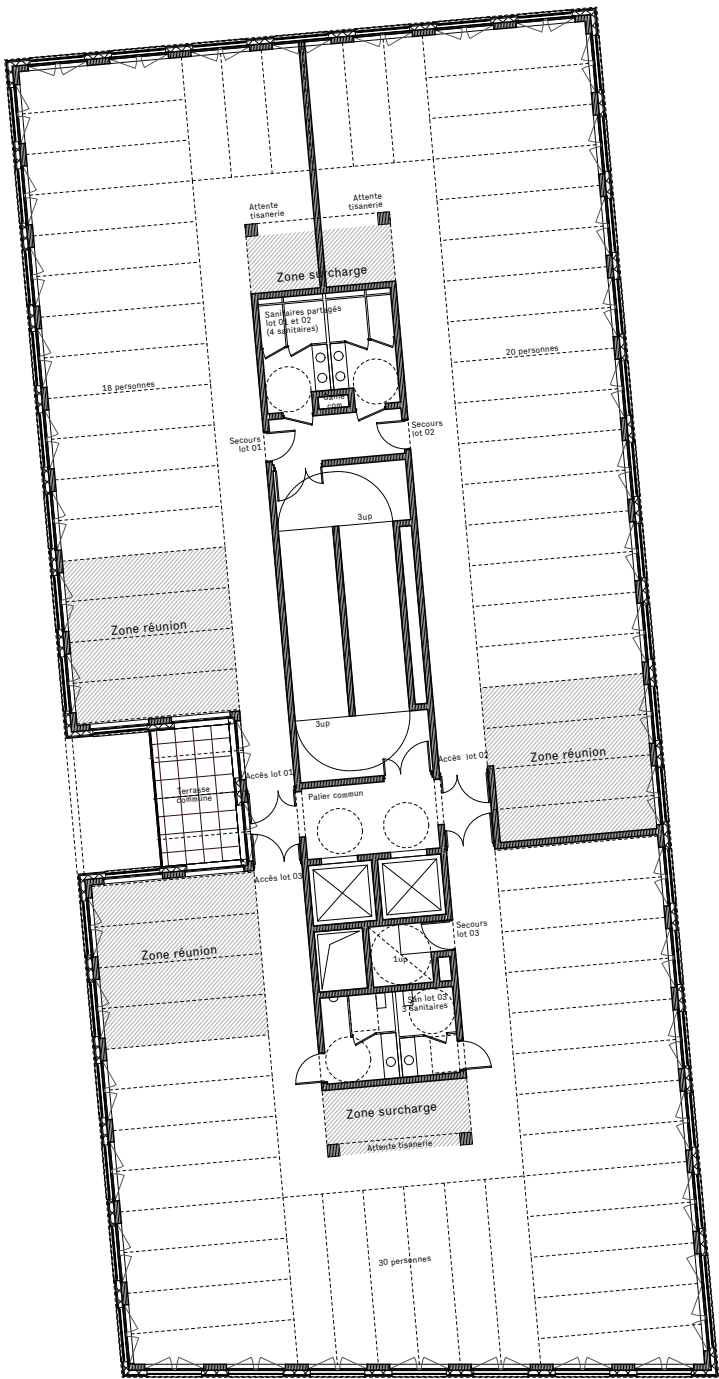
R+5

EMETTEUR		PHASE	
COSA		XXX	
LOT	TYPE	NIVEAU	
XXX	XXX	XX	
ZONE	N° PLAN	INDICE	
XX	XX	XX	

DATE
25/04/2017

FORMAT
A3

ECHELLE
1:250



CO

SA

BORDEAUX EURATLANTIQUE
LOT 4.3

PARKING SILO, ACTIVITE,
BUREAUX, LOGEMENTS

MAÎTRISE D'OUVRAGE

LES NOUVEAUX
CONSTRUCTEURS

ARCHITECTE MANDATAIRE
COSA
10 rue Bisson 75020 Paris
+33 (0)1 42 49 80 24
architectes@cosa-paris.com
www.cosa-paris.com

BORDEAUX
EURATLANTIQUE
LOT 4.3

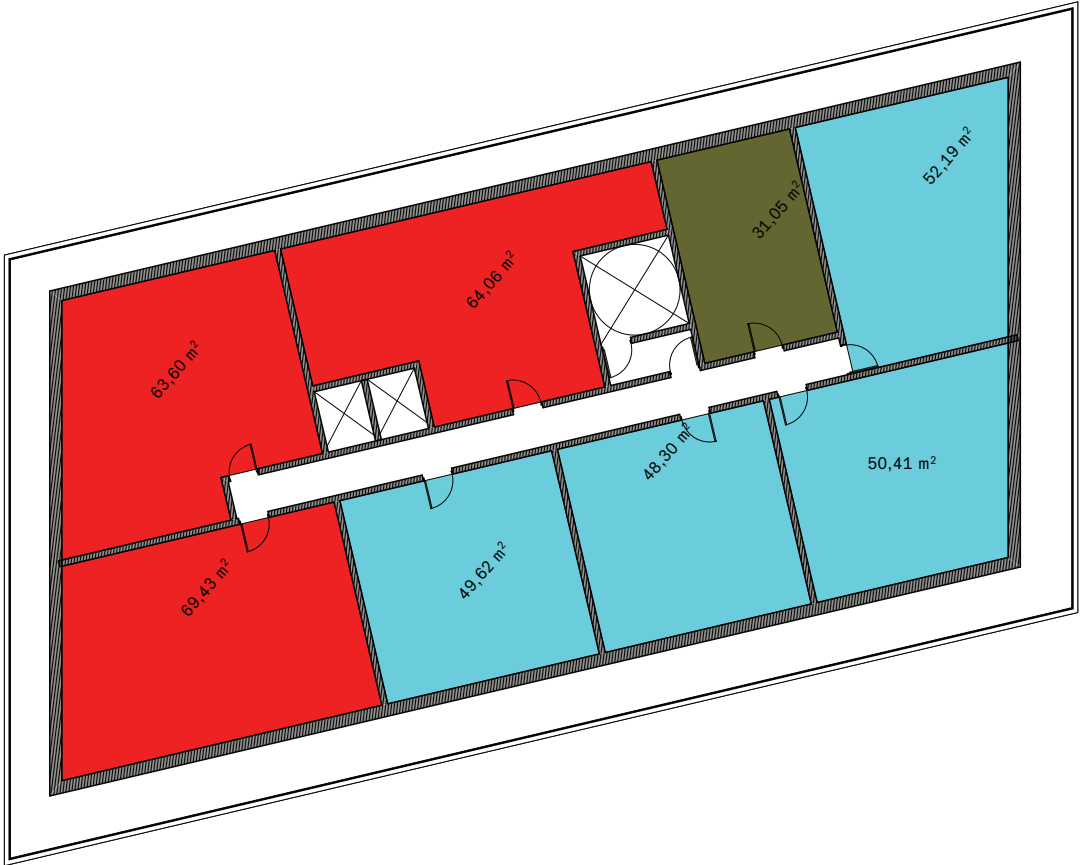
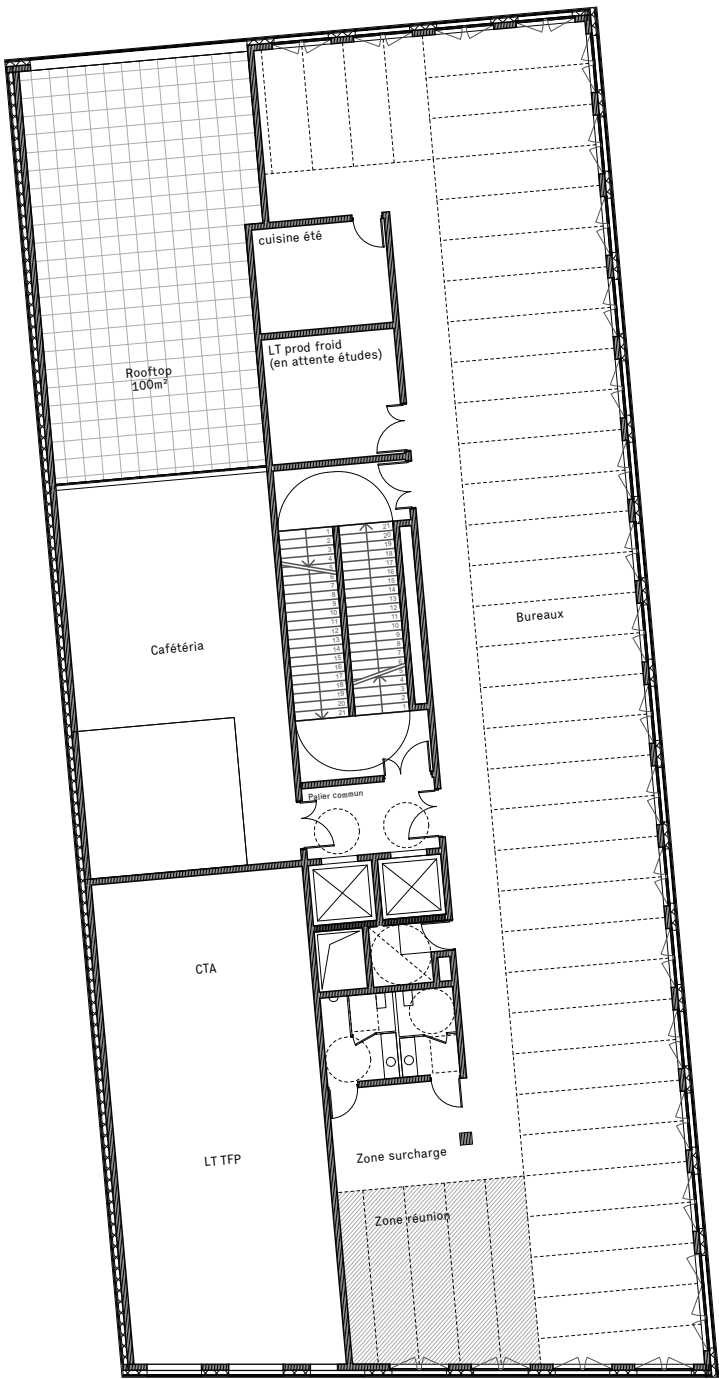
R+6

EMETTEUR		PHASE	
COSA		XXX	
LOT	TYPE	NIVEAU	
XXX	XXX	XX	
ZONE	N° PLAN	INDICE	
XX	XX	XX	

DATE
25/04/2017

FORMAT
A3

ECHELLE
1:250



CO

SA

BORDEAUX EURATLANTIQUE
LOT 4.3

PARKING SILO, ACTIVITE,
BUREAUX, LOGEMENTS

MAÎTRISE D'OUVRAGE

LES NOUVEAUX
CONSTRUCTEURS

ARCHITECTE MANDATAIRE
COSA
10 rue Bisson 75020 Paris
+33 (0)1 42 49 80 24
architectes@cosa-paris.com
www.cosa-paris.com

BORDEAUX
EURATLANTIQUE
LOT 4.3

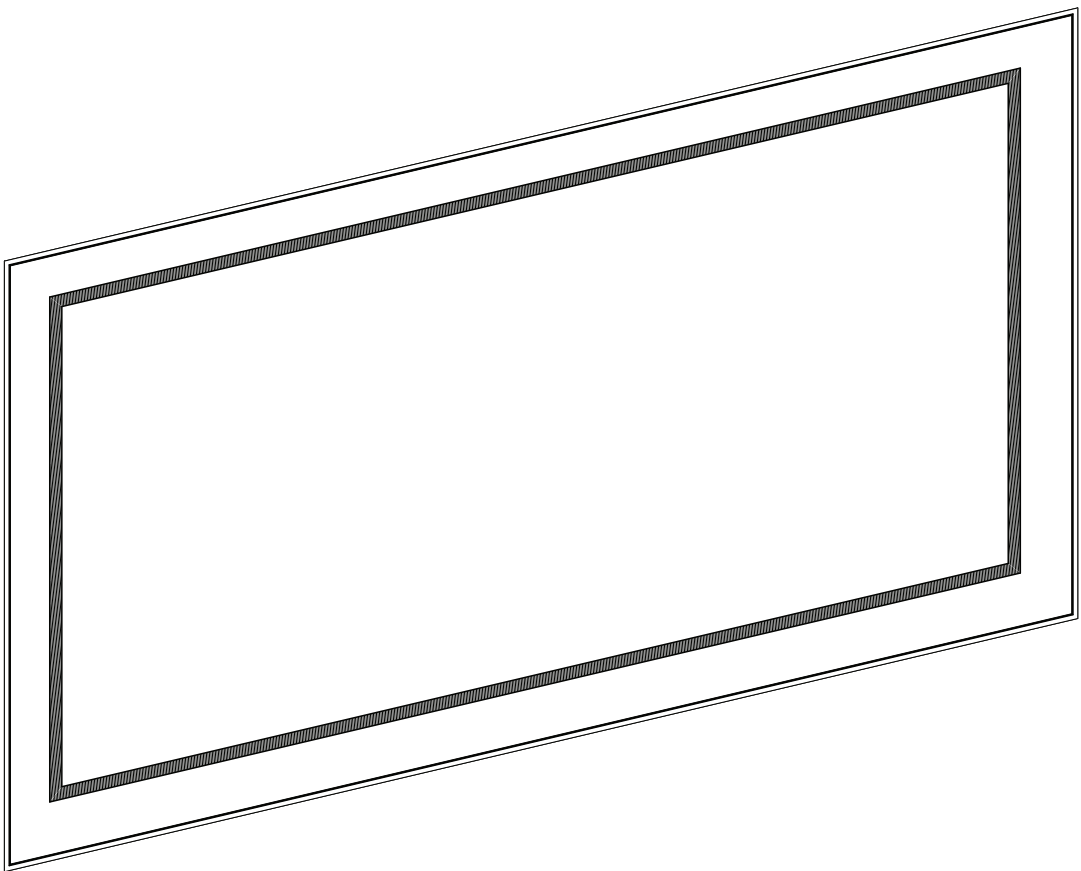
R+7

EMETTEUR		PHASE	
COSA		XXX	
LOT	TYPE	NIVEAU	
XXX	XXX	XX	
ZONE	N° PLAN	INDICE	
XX	XX	XX	

DATE
25/04/2017

FORMAT
A3

ECHELLE
1:250



CO

SA

BORDEAUX EURATLANTIQUE
LOT 4.3

PARKING SILO, ACTIVITE,
BUREAUX, LOGEMENTS

MAÎTRISE D'OUVRAGE

 **LES NOUVEAUX
CONSTRUCTEURS**

ARCHITECTE MANDATAIRE
COSA
10 rue Bisson 75020 Paris
+33 (0)1 42 49 80 24
architectes@cosa-paris.com
www.cosa-paris.com



BORDEAUX
EURATLANTIQUE
LOT 4.3

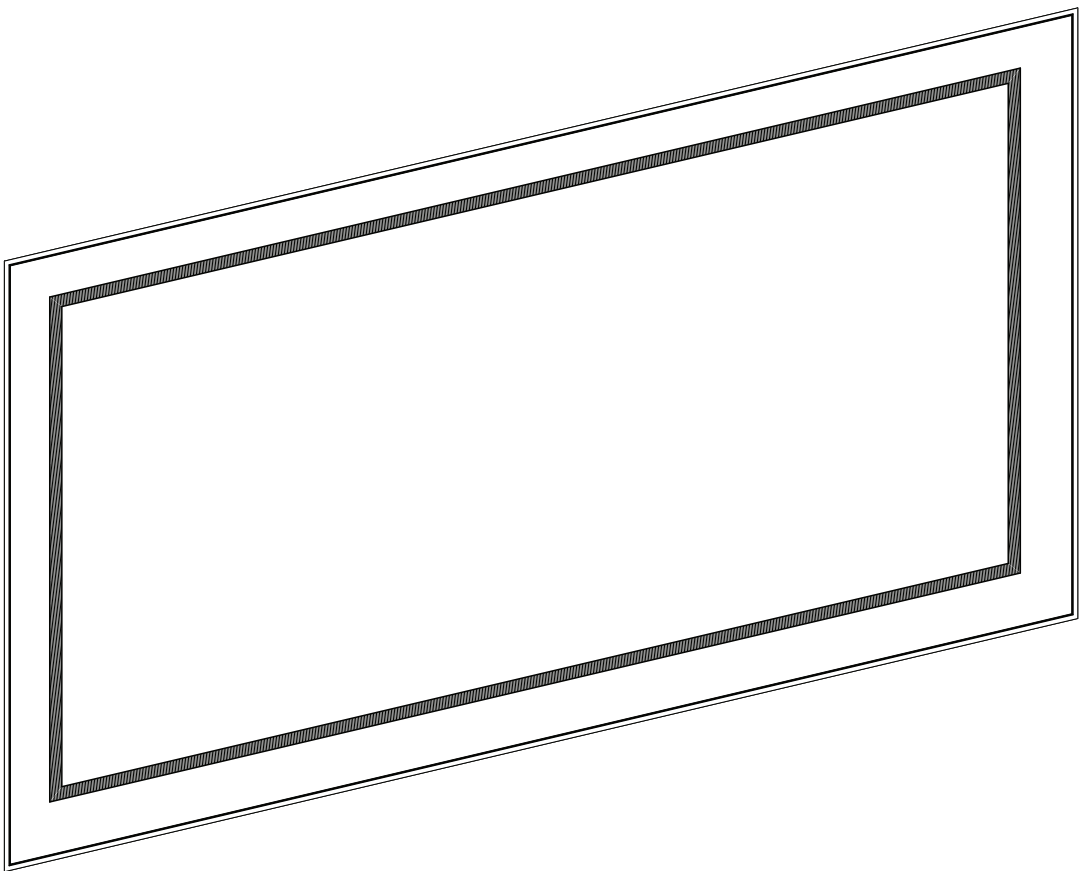
R+8

EMETTEUR		PHASE	
COSA		XXX	
LOT	TYPE	NIVEAU	
XXX	XXX	XX	
ZONE	N° PLAN	INDICE	
XX	XX	XX	

DATE

25/04/2017

FORMAT	ECHELLE
A3	1:250



CO

SA

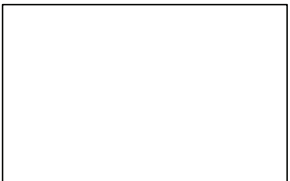
**BORDEAUX EURATLANTIQUE
LOT 4.3**

PARKING SILO, ACTIVITE,
BUREAUX, LOGEMENTS

MAÎTRISE D'OUVRAGE

 **LES NOUVEAUX
CONSTRUCTEURS**

ARCHITECTE MANDATAIRE
COSA
10 rue Bisson 75020 Paris
+33 (0)1 42 49 80 24
architectes@cosa-paris.com
www.cosa-paris.com



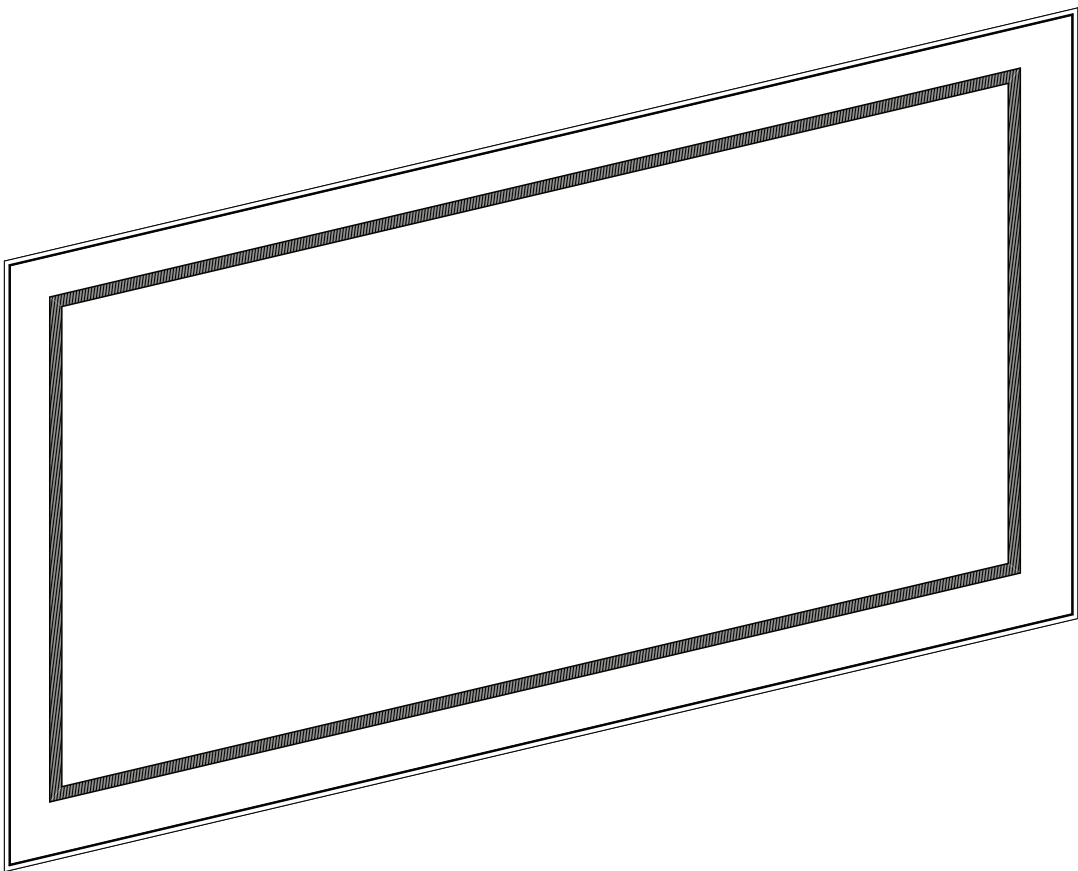
**BORDEAUX
EURATLANTIQUE
LOT 4.3**

R+9

EMETTEUR		PHASE	
COSA		XXX	
LOT	TYPE	NIVEAU	
XXX	XXX	XX	
ZONE	N° PLAN	INDICE	
XX	XX	XX	

DATE
25/04/2017

FORMAT	ECHELLE
A3	1:250



CO

SA

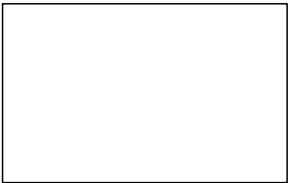
**BORDEAUX EURATLANTIQUE
LOT 4.3**

PARKING SILO, ACTIVITE,
BUREAUX, LOGEMENTS

MAÎTRISE D'OUVRAGE

 **LES NOUVEAUX
CONSTRUCTEURS**

ARCHITECTE MANDATAIRE
COSA
10 rue Bisson 75020 Paris
+33 (0)1 42 49 80 24
architectes@cosa-paris.com
www.cosa-paris.com



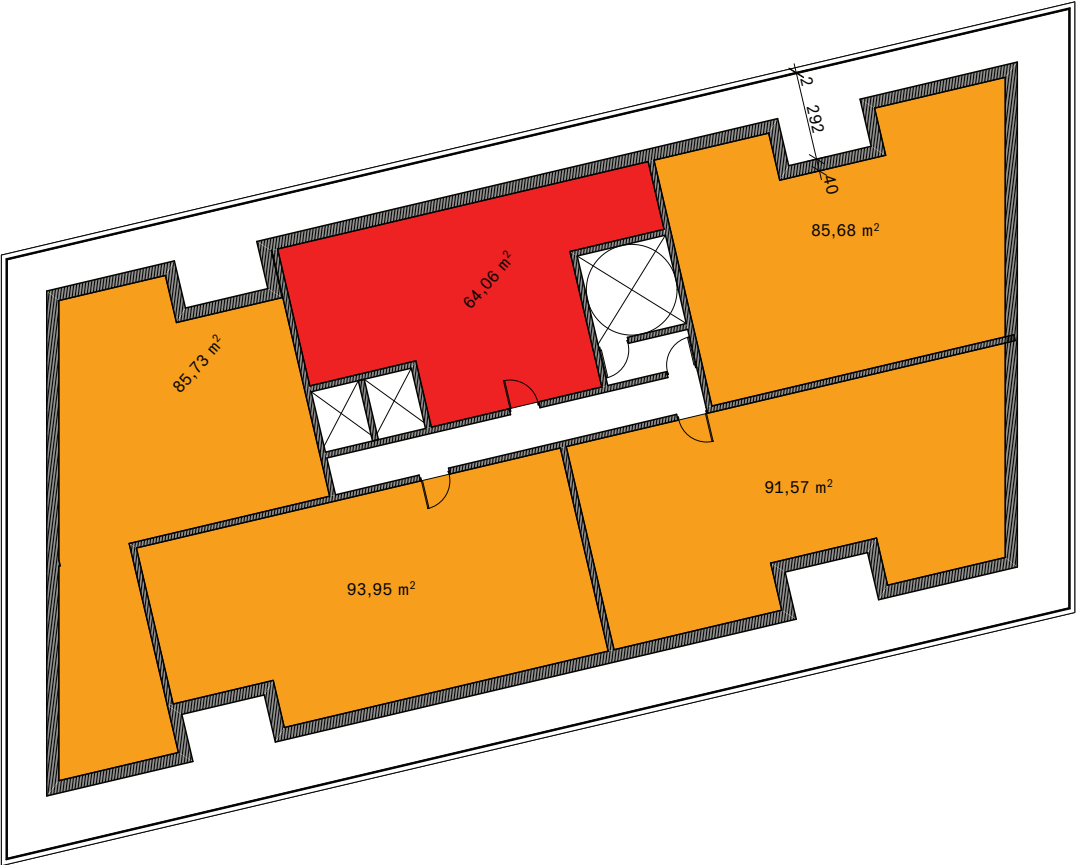
**BORDEAUX
EURATLANTIQUE
LOT 4.3**

R+10

EMETTEUR		PHASE	
COSA		XXX	
LOT	TYPE	NIVEAU	
XXX	XXX	XX	
ZONE	N° PLAN	INDICE	
XX	XX	XX	

DATE
25/04/2017

FORMAT	ECHELLE
A3	1:250



CO

SA

**BORDEAUX EURATLANTIQUE
LOT 4.3**

PARKING SILO, ACTIVITE,
BUREAUX, LOGEMENTS

MAÎTRISE D'OUVRAGE

 **LES NOUVEAUX
CONSTRUCTEURS**

ARCHITECTE MANDATAIRE
COSA
10 rue Bisson 75020 Paris
+33 (0)1 42 49 80 24
architectes@cosa-paris.com
www.cosa-paris.com



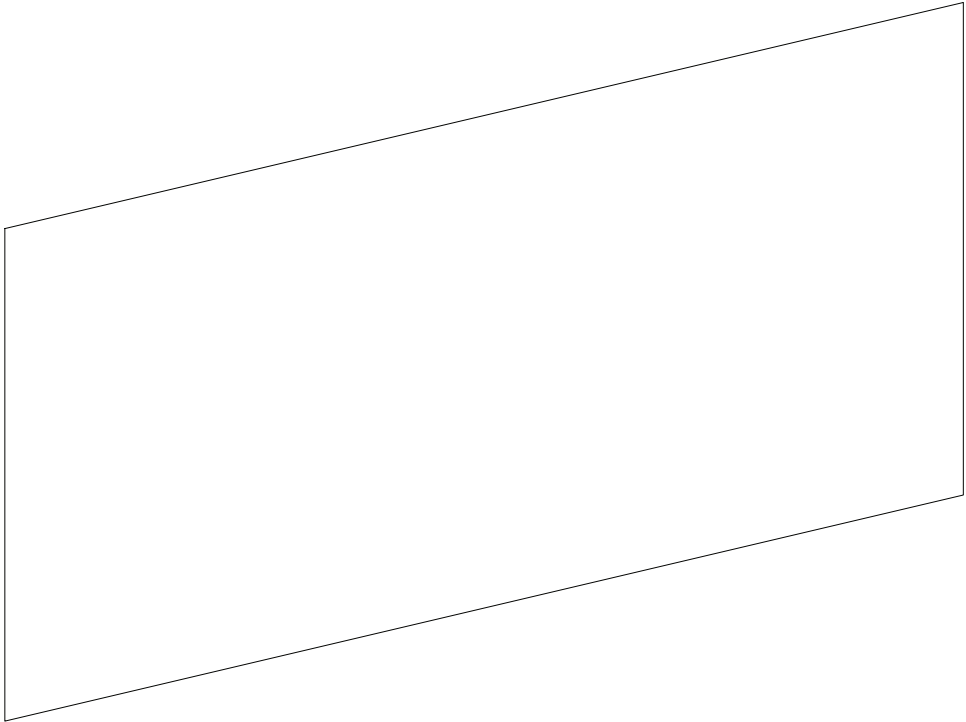
**BORDEAUX
EURATLANTIQUE
LOT 4.3**

R+11

EMETTEUR		PHASE	
COSA		XXX	
LOT	TYPE	NIVEAU	
XXX	XXX	XX	
ZONE	N° PLAN	INDICE	
XX	XX	XX	

DATE
25/04/2017

FORMAT	ECHELLE
A3	1:250



CO

SA

**BORDEAUX EURATLANTIQUE
LOT 4.3**

PARKING SILO, ACTIVITE,
BUREAUX, LOGEMENTS

MAÎTRISE D'OUVRAGE

 **LES NOUVEAUX
CONSTRUCTEURS**

ARCHITECTE MANDATAIRE
COSA
10 rue Bisson 75020 Paris
+33 (0)1 42 49 80 24
architectes@cosa-paris.com
www.cosa-paris.com



**BORDEAUX
EURATLANTIQUE
LOT 4.3**

R+12

EMETTEUR COSA		PHASE XXX	
LOT XXX	TYPE XXX	NIVEAU XX	
ZONE XX	N° PLAN XX	INDICE XX	

DATE
25/04/2017

FORMAT A3	ECHELLE 1:250
--------------	------------------

CO

SA

BORDEAUX EURATLANTIQUE
LOT 4.3

PARKING SILO, ACTIVITE,
BUREAUX, LOGEMENTS

MAÎTRISE D'OUVRAGE

 LES NOUVEAUX
CONSTRUCTEURS

ARCHITECTE MANDATAIRE
COSA
10 rue Bisson 75020 Paris
+33 (0)1 42 49 80 24
architectes@cosa-paris.com
www.cosa-paris.com

BORDEAUX
EURATLANTIQUE
LOT 4.3

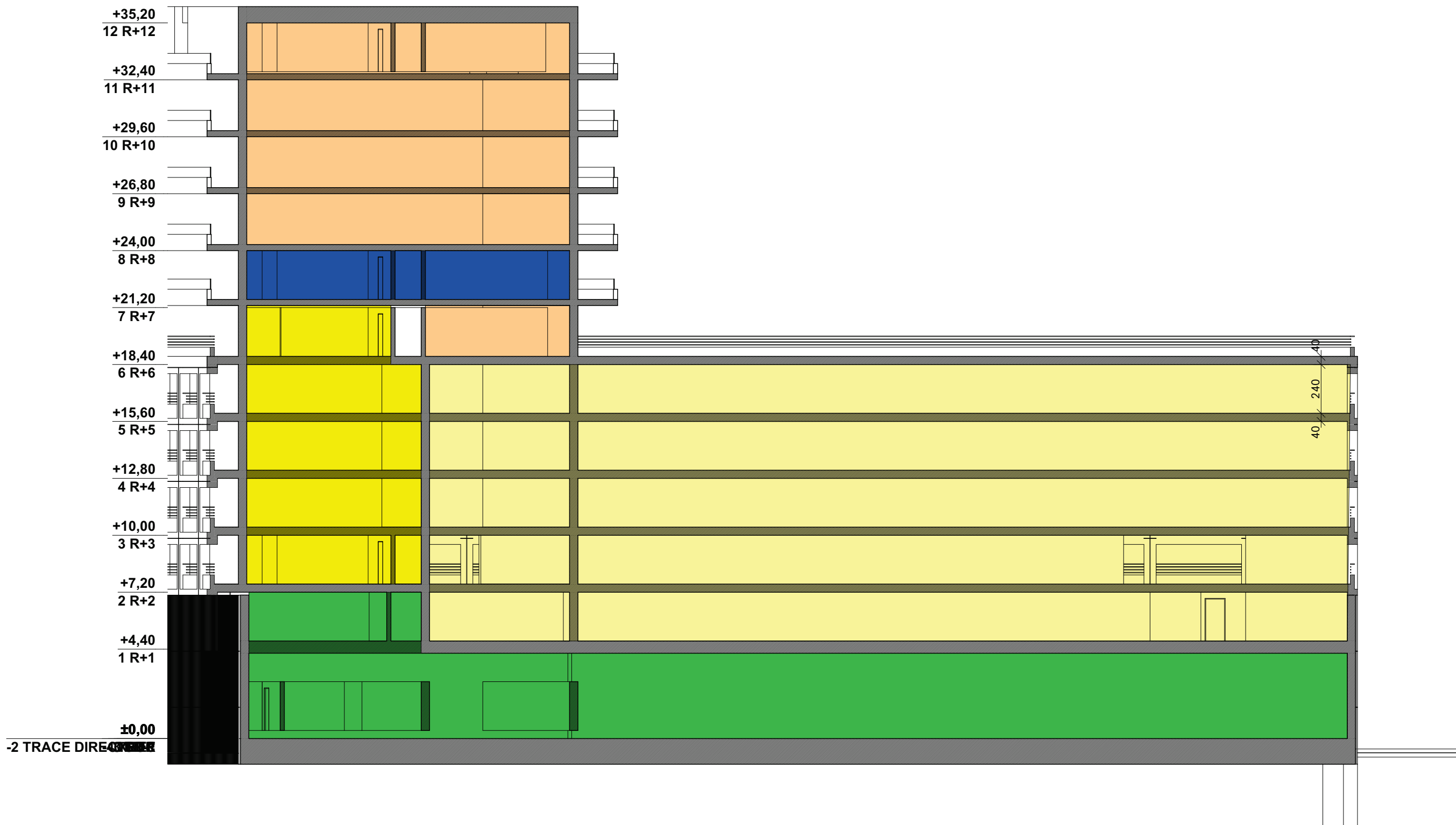
AA

EMETTEUR		PHASE	
COSA		XXX	
LOT	TYPE	NIVEAU	
XXX	XXX	XX	
ZONE	N° PLAN	INDICE	
XX	XX	XX	

DATE
25/04/2017

FORMAT
A3

ECHELLE
1:200



CO

SA

BORDEAUX EURATLANTIQUE
LOT 4.3

PARKING SILO, ACTIVITE,
BUREAUX, LOGEMENTS

MAÎTRISE D'OUVRAGE

 **LES NOUVEAUX
CONSTRUCTEURS**

ARCHITECTE MANDATAIRE
COSA
10 rue Bisson 75020 Paris
+33 (0)1 42 49 80 24
architectes@cosa-paris.com
www.cosa-paris.com

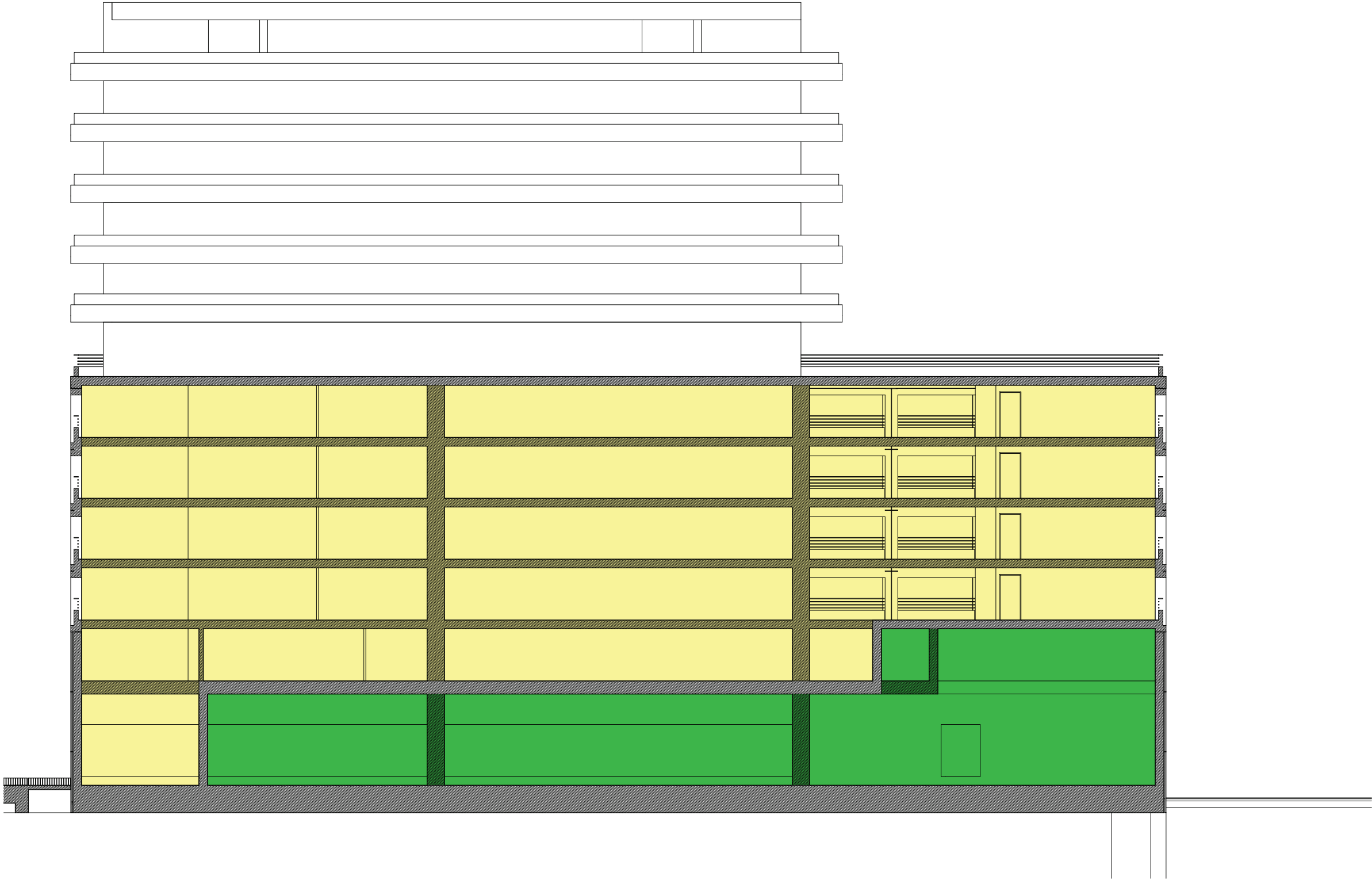
BORDEAUX
EURATLANTIQUE
LOT 4.3

BB (1)

EMETTEUR COSA		PHASE XXX	
LOT XXX	TYPE XXX	NIVEAU XX	
ZONE XX	N° PLAN XX	INDICE XX	

DATE
25/04/2017

FORMAT A3	ECHELLE 1:200
--------------	------------------



5. PLAN DES ABORDS

Photographie aérienne



6. Localisation du site vis-à-vis du site NATURA 2000



COMMUNE DE BORDEAUX

- Gironde -

Projet de construction sis rue la Seiglière



Notice environnementale du site et présentation du projet

Maîtrise d'Ouvrage :

SCCV SEIGLIERE 43

Adresse siège : 50, route de la Reine
92 773 BOULOGNE BILLANCOURT

Adresse correspondance : 8, rue du Château Trompette
33 000 BORDEAUX

N33-17 / AVRIL 2017

Table des matières

I.	INTRODUCTION.....	3
II.	SITUATION ET CONTEXTE DU SITE.....	3
1.	LOCALISATION DU SITE.....	4
2.	LOCALISATION DES ABORDS	5
III.	RUBRIQUES CONCERNEES PAR LE PROJET.....	6
IV.	PRESENTATION DU PROJET.....	7
1.	NATURE DU PROJET : ZAC BORDEAUX SAINT-JEAN BELCIER.....	7
2.	OBJECTIFS DU PROJET.....	8
3.	AMENAGEMENT DE L'ÎLOT 4.3	8
4.	DESCRIPTION DU PROJET	9
a.	<i>Phase chantier.....</i>	<i>9</i>
b.	<i>Phase d'exploitation.....</i>	<i>11</i>
V.	CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL DU SITE DU PROJET	14
1.	CARACTERISATION DU MILIEU PHYSIQUE.....	14
a.	<i>Géologie</i>	<i>14</i>
b.	<i>Hydrogéologie.....</i>	<i>14</i>
c.	<i>Hydrographie</i>	<i>15</i>
d.	<i>Pollution des sols.....</i>	<i>16</i>
2.	MESURES D'INVENTAIRE ET DE PROTECTION.....	17
a.	<i>ZNIEFF 2</i>	<i>17</i>
b.	<i>Natura 2000.....</i>	<i>17</i>
3.	RELEVES DE VEGETATION IN SITU/ IDENTIFICATION DES HABITATS	18
4.	LE BRUIT	18
VI.	IMPACTS POTENTIELS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET SUR LA SANTE HUMAINE	19
1.	INCIDENCES SUR LES RESSOURCES NATURELLES	19
a.	<i>Eaux superficielle et souterraines.....</i>	<i>19</i>
b.	<i>Déblais / remblais</i>	<i>19</i>
2.	INCIDENCES SUR LE MILIEU NATUREL.....	19
3.	INCIDENCES SUR L'INONDABILITE DU SITE.....	19
4.	INCIDENCES SUR LA SANTE HUMAINE	19
5.	INCIDENCES SUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE	20
6.	INCIDENCES SUR LES FLUX.....	20
7.	INCIDENCES CUMULEES AVEC D'AUTRES PROJETS.....	20
VII.	SYNTHESE ET CONCLUSION	21

I. Introduction

A l'occasion de la mise en service de la future liaison ferroviaire à grande vitesse connectant directement Bordeaux à Paris, un intérêt particulier est accordé à la réalisation d'un projet urbain ambitieux, dans l'aire d'influence de la gare Saint-Jean.

Le projet de création de la ZAC Saint-Jean Belcier à Bordeaux porte sur une surface urbaine de 160 hectares située à proximité du centre-ville et comprenant notamment la gare de Bordeaux. Ce projet constitue la première partie d'une Opération d'Intérêt National (OIN) instituée fin 2009 sur les communes de Bordeaux, Bègles et Floirac pour une superficie de 738 ha. La maîtrise d'ouvrage est assurée par l'établissement public d'aménagement (EPA) « Bordeaux Euratlantique » spécifiquement créé. L'opération vise à tirer parti d'importantes potentialités foncières issues de friches industrielles et de zones d'activité en décroissance pour proposer un nouveau quartier de ville aux franges du centre historique de la métropole bordelaise.

Ce projet urbain comporte une ambition volontaire d'exemplarité en matière de « ville durable », notamment en termes de paysage urbain, de culture, de mobilité, et de consommation d'énergie. L'opération objet de l'étude s'inscrit dans le cadre du projet de la ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier, qui vise principalement à concentrer les équipements, les logements, les bureaux et ainsi contribuer à faire de ce nouveau quartier une vraie centralité, étendant d'autant le cœur de l'agglomération.

Le projet s'inscrit au sein de la ZAC Saint-Jean Belcier à Bordeaux ayant fait l'objet d'une étude d'impact (Avis de l'AE du 13/06/2012) et d'une Autorisation au titre de la Loi sur l'Eau.

Ainsi, les principaux enjeux environnementaux du site du projet ont déjà été traités et font l'objet de mesures appropriées dans le cadre de différents dossiers réglementaires déposés dans le cadre de la ZAC.

Un plan guide de l'ensemble du projet permet également de définir les prescriptions d'aménagement, de paysage et de construction qui garantissent la réalisation globale cohérente du projet urbain.

II. Situation et contexte du site

La société SCCV SEIGLIERE 43 projette la construction d'un ensemble immobilier et d'un parking public, à l'intersection du quai de Paludate et de la rue la Seiglière sur la commune de Bordeaux (33), dans une zone industrielle vouée à devenir une zone tertiaire. On se situe au niveau de la rive gauche de la Garonne.

Le site d'étude de la présente demande occupe les parcelles de la section AW n°136, 137, 139, 141, 142, 144, 145, 147, 148, 153, 154, 158, 161, 166 et 332 du plan cadastral communal. **La surface arpentée lors du relevé topographique est de 4 420 m², pour une surface de plancher totale de 23 500m².**

1. Localisation du site

Le projet de ZAC Saint-Jean Belcier à Bordeaux (Gironde) porte sur une surface urbaine de 160 ha située à proximité du centre-ville, bordant la Garonne, jouxtant la commune de Bègles et comprenant en particulier la gare de Bordeaux (Saint-Jean) et l'ensemble des voies et équipements afférents.

Le site d'étude est implanté au croisement de la rue la Seiglière et du quai de Paludate, au sein du Marché d'Intérêt National (MIN), avec comme centralité la future gare TGV européenne.

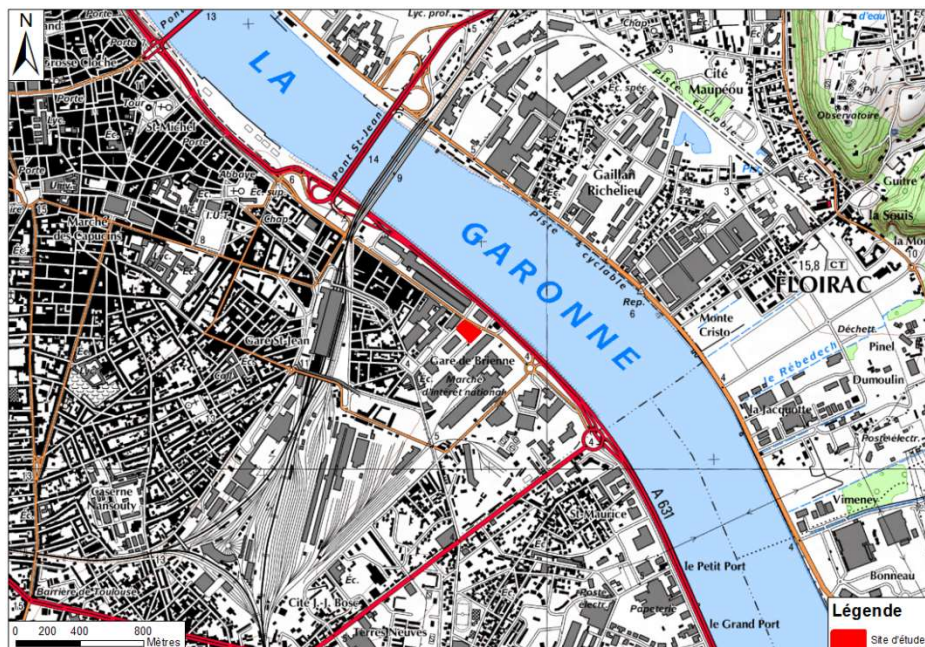


Figure 1 : Localisation du site sur fond de carte IGN (Géoportail)

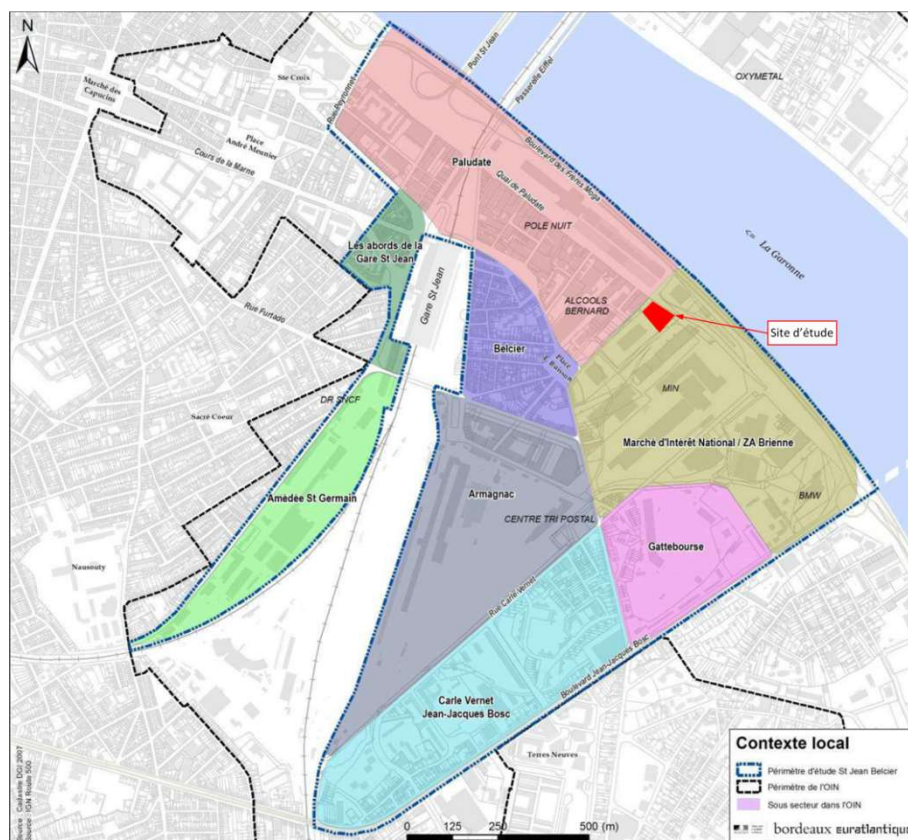


Figure 2 : Localisation du site d'étude au sein de la ZAC de Saint-Jean Belcier (Source : Plan guide)

2. Localisation des abords

Le paysage offert par le secteur est celui d'un quartier réservé aux professionnels de la distribution des produits alimentaires (Marché d'Intérêt National), dont l'activité est en perte de croissance. Le débouché du pont Jean Jacques Bosc et le projet urbain Bordeaux St-Jean Belcier porte ce quartier vers un besoin de renouvellement urbain global à court terme.



Figure 3 : Localisation du site et des abords sur photographie aérienne (BD Ortho)

III. Rubriques concernées par le projet

Le projet peut être soumis à l'article R122-2 du **code de l'environnement** suivant :

N° de la rubrique, intitulé et sous rubrique	Projet soumis à la procédure de cas par cas
39. Travaux, constructions et opération d'aménagement y compris ceux donnant lieu à un permis d'aménager, un permis de construire, ou à une procédure de zone d'aménagement concertée.	Travaux, constructions et opérations constitués ou en création qui soit créé une Surface de Plancher supérieure ou égale à 10 000 m ² et inférieure à 40 000 m ² et dont le terrain d'assiette ne couvre pas une superficie supérieure ou égale à 10 hectares, soit couvre un terrain d'assiette d'une superficie supérieure ou égale à 5 ha et inférieure à 10 ha et dont la surface de plancher créée est inférieure à 40 000 m ² .
41. Aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.	a) Aire de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus.

Figure 4 : Tableau récapitulatif des rubriques « Etude d'Impact »

(Source : extrait art. R122-2 du code de l'Environnement)

Le projet de construction porté par la SCCV SEIGLIERE 43 est donc soumis à la procédure au cas par cas du fait d'une surface de plancher comprise entre 10 000 m² et 40 000 m² et d'une aire de stationnement de plus de 50 unités.

IV. Présentation du projet

1. Nature du projet : ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier

Dans le cadre du projet urbain Bordeaux Saint-Jean Belcier, la construction de l'îlot 4.3 est envisagée par la SCCV SEIGLIERE 43.

Cet îlot s'inscrit dans une opération d'ensemble : ZAC Saint-Jean Belcier, qui a fait l'objet d'un plan guide et d'une étude d'impact permettant d'évaluer les enjeux du projet vis-à-vis de son environnement et d'envisager l'urbanisation du secteur, tout en permettant de garantir un projet urbain et paysager d'ensemble.

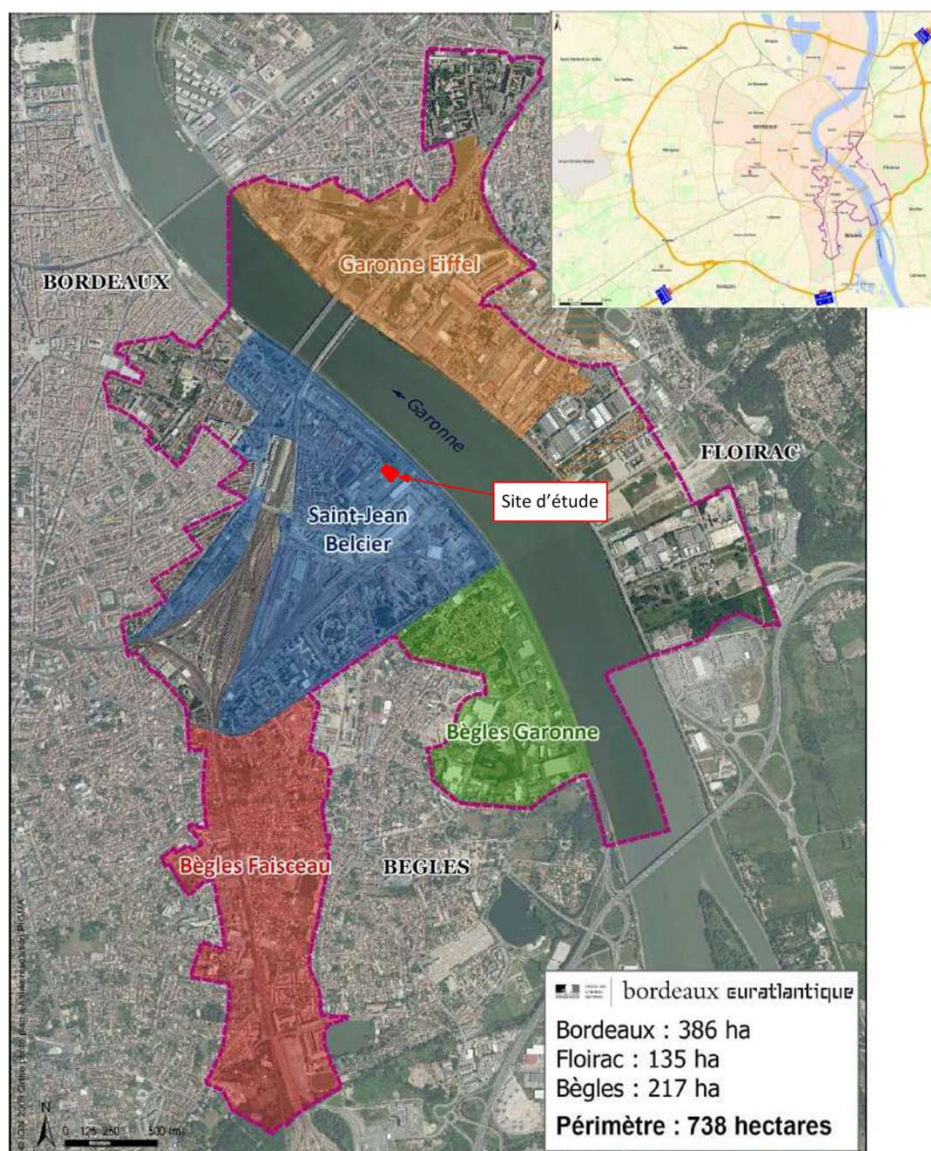


Figure 5 : Contexte de localisation du projet à l'échelle des projets d'ensembles (Plan guide)

2. Objectifs du projet

Le projet de construction de l'îlot 4.3 répond aux objectifs du projet urbain de Bordeaux St-Jean Belcier, qui sont :

- Transformer la voie sur berge de la Garonne en boulevard urbain pacifié avec des accès au fleuve,
- Refondre l'espace des quais avec notamment l'accueil du pôle régional de la culture et de l'économie créative, créer des ouvertures vers la gare et le fleuve et préserver le patrimoine des chais,
- Reconfigurer la tête du pont St-Jean au droit du château Descas en carrefour urbain,
- Préserver et valoriser les quartiers historiques ouvriers et à forte identité,
- Accompagner la réutilisation du pont Eiffel comme lien entre les deux rives par son raccordement aux berges,
- Urbaniser des espaces ferroviaires inexploités ou sous-utilisés et transformer la zone d'activités de Brienne en programmation mixte,
- **Créer un programme urbain de bureaux, logements, commerces, hôtels, équipements et locaux d'activités.**

3. Aménagement de l'îlot 4.3

L'îlot 4.3 sera composé d'un bâtiment accueillant des bureaux et des locaux d'activité, et un bâtiment accueillant d'une part des logements et des bureaux et d'autre part un parc de stationnement public.

• Diagnostic urbain :

Les terrains sont situés dans une zone en pleine mutation : de vocation zone d'activités, le secteur Bordeaux-Belcier a pour vocation principale la construction de bureaux, de logements et de locaux d'activités. Les principales infrastructures présentes alentours sont :

- Infrastructures routières :
 - Au Nord : Le quai de Paludate,
 - Au Nord-Ouest : le débouché du pont Saint-Jean,
 - Au Nord-Est : L'entrée des boulevards et le débouché du futur pont Jean Jacques Bosc,
 - A l'Ouest : La rue la Seiglière,
 - A l'est : La rue Thomas Clément,
 - Au Sud : La rue Elvira Guerra.
- Infrastructures ferroviaires :
 - A 600 m à l'Ouest : Gare Saint-Jean,
- Réseaux existants en périphérie du site :
 - Réseau EP : Quai de Paludate, rue la Seiglière, rue Thomas Clément
 - Réseau AEP : Quai de Paludate rue Thomas Clément,

A noter que les eaux usées sont envoyées vers la station de pompage Louis Fargue implantée à Bordeaux

• Programme

Il est projeté la construction d'un bâtiment répartie entre des bureaux et des locaux d'activités et un bâtiment répartie entre des bureaux et des logements et un parc de stationnement **pour une surface de plancher totale de 23 500 m²**



Figure 6 : Plan de masse et coupe de l'îlot 4.3 (Source : Architecte COSA)

4. Description du projet

a. Phase chantier

L'aménagement de l'îlot 4.3, d'une emprise de 4 420 m², est situé le long du quai de Paludate et de la rue la Seiglière.

Une coordination temporelle sera effectuée entre l'aménagement de l'îlot 4.3 et l'avancement de la réalisation des îlots et des espaces publics du secteur, conformément aux projections effectuées dans le cadre du projet urbain Bordeaux St-Jean Belcier et du plan guide.

Le terrain est actuellement occupé par un hangar de production alimentaire abandonné et un parking qui nécessiteront des travaux de démolition.

- **Desserte du chantier**

Le chantier sera accessible par les quatre façades de l'îlot. L'accessibilité du chantier par les véhicules sera étudiée en collaboration avec les services techniques de la Ville de Bordeaux et des services « voirie » de la métropole afin de minimiser les impacts sur la circulation du secteur.

- **Phasage du chantier**

Une phase de gestion de la pollution selon un plan de gestion sera intégrée à la phase de travaux. Cette gestion permettra le confinement in-situ des matériaux non inertes et évacuation vers des filières adaptées des autres déchets pollués.

Il est à noter que le projet ne comprend pas la réalisation de parking souterrain et que l'ensemble des infrastructures seront réalisées de façon superficielle donc un pompage d'eau temporaire ne sera pas nécessaire dans le cadre de la construction des bâtiments.

- **Nuisances**

Des réunions d'information des populations et des usagers ainsi qu'une signalisation temporaire indiqueront, suffisamment à l'avance, les travaux et les éventuelles coupures et déviations de circulation. Les accès (routiers et/ou piétons, cyclistes) à l'ensemble des habitations et des activités concernées seront conservés durant l'ensemble de la phase travaux. Une assistance à maître d'ouvrage assurera la coordination générale des chantiers.

- **Durée du chantier**

L'opération de la ZAC Bordeaux St-Jean Belcier se construit « dans le temps », c'est-à-dire sans échéancier figé au préalable.

L'implantation des différents bureaux, logements et nouveaux locaux s'effectue dans le cadre d'un quartier en perpétuelle évolution.

Cette volonté de transformation perpétuelle pendant plusieurs années est accompagnée par une politique de concertation : visites de chantiers, information régulières en coordination avec la Ville de Bordeaux et Bordeaux Métropole, communication auprès des riverains...

b. Phase d'exploitation

Il sera déposé un permis de construire définissant des emprises privées sous forme de bâtiments (objet de futurs dépôt de permis de construire) et des emprises publiques (voiries, espaces verts, places de stationnement...).

• Le programme

Le projet vise à densifier le secteur par une offre de logements, de bureaux, d'activités et de stationnements par la construction de 22 560 m² de surface de plancher, répartie comme suit :

- Bureaux et activités : Un bâtiment en R+11, comprenant des bureaux et un local d'activités ou de commerce,
- Bureaux et logements : Un immeuble en R+11, comprenant environ 56 logements en accession libre, encadrée et sociale, et des bureaux,
- Parc de stationnement : Un centre de propreté en socle ² et un parking en silo en R+5, comprenant 420 places de stationnement.

Les surfaces de plancher sont réparties comme telles :

- 5 500 m² de bureaux,
- 3 650 m² de logements,
- 2 920 m² de local d'activités et commerce,
- 11 430 m² de centre de propreté et de parking.

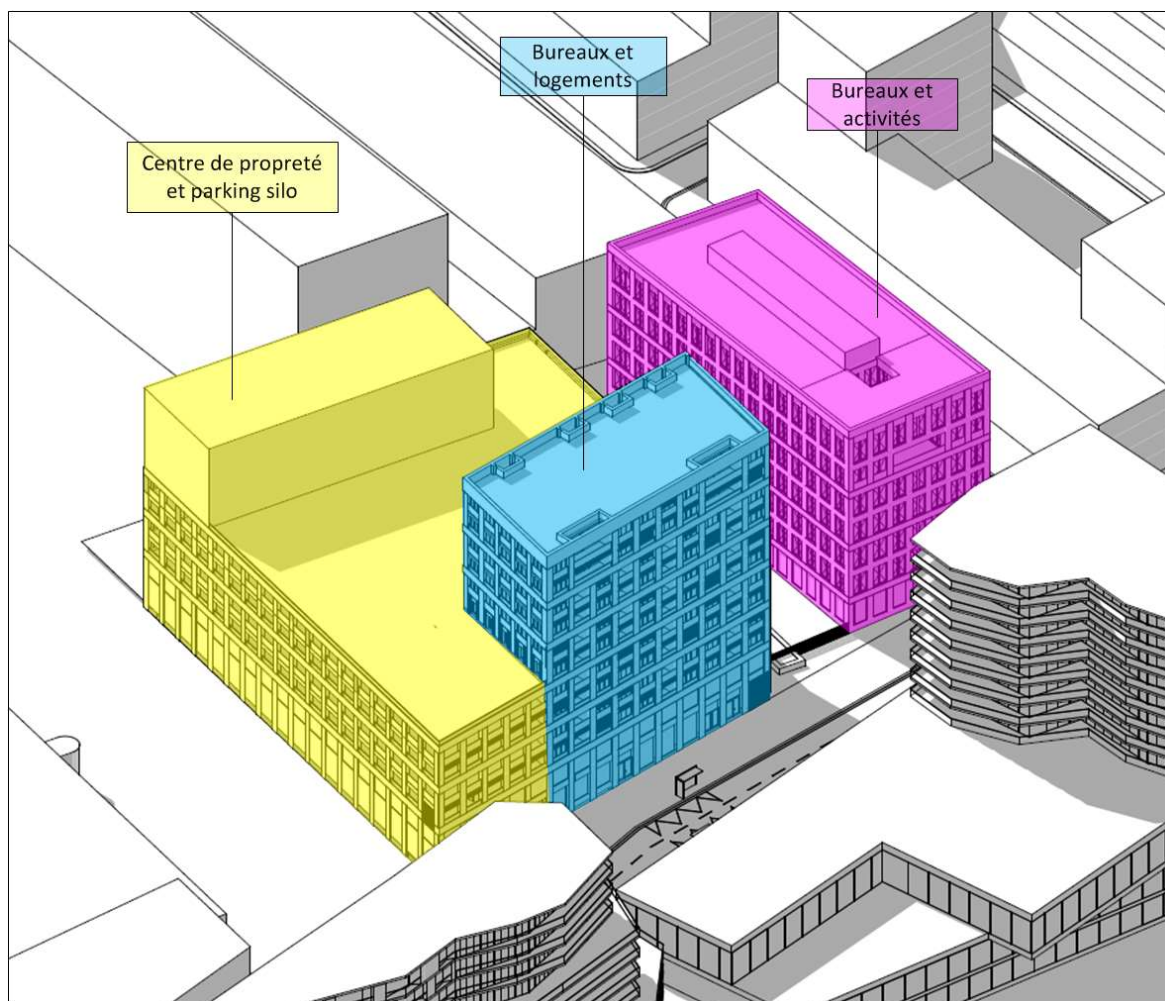


Figure 7 : Disposition des bâtiments de l'ilot 4.3 (Source : Architecte COSA ; Réalisation : CERAG)

Desserte routière et cheminements doux

On trouve dans l'ensemble des 28 communes de Bordeaux Métropole plus de 700 km d'itinéraires cyclables privilégiés (pistes et bandes cyclables, couloirs de bus, zones trente, voies vertes...).

Le quai de Paludate est occupé par une piste cyclable à double sens et des trottoirs confortables. La station « VCub » la plus proche du périmètre du projet est implantée à environ 200 m à l'Ouest le long des quais de Paludate (Figure 8).

Les conditions de déplacement étant un des principaux enjeux du projet, une étude de modélisation fine a été engagée dès les études préalables pour analyser les conditions de déplacement à l'horizon du projet aussi bien à l'échelle de l'agglomération que des voiries du secteur de Bordeaux Saint Jean Belcier.

L'étude montre que les déplacements induits par le projet de ZAC n'engendrent pas de nuisances supplémentaires dans la mesure où l'essentiel des nouveaux déplacements s'effectue par les transports en commun, la marche à pied et le vélo. L'étude démontre que les déplacements en automobile n'augmentent pas à l'échelle de l'agglomération.

De plus, la politique de stationnement développée dans le cadre du projet (offre payante ou régulée et peu nombreuse sur voirie, parcs mutualisés, offre importante pour les vélos dans l'espace public et de qualité dans les espaces privés, ...) est une pièce importante de la stratégie de mobilité mise en place.

V. Contexte environnemental du site du projet

1. Caractérisation du milieu physique

a. Géologie

Selon la carte géologique de la France à 1/50 000^{ème}, feuille de Bordeaux n°803, le site du projet est implanté au droit de la formation cartographiée Fyb-bT et dite « Argiles des Mattes ». Il s'agit d'argiles bleuâtres à grisâtres ainsi que des tourbes.

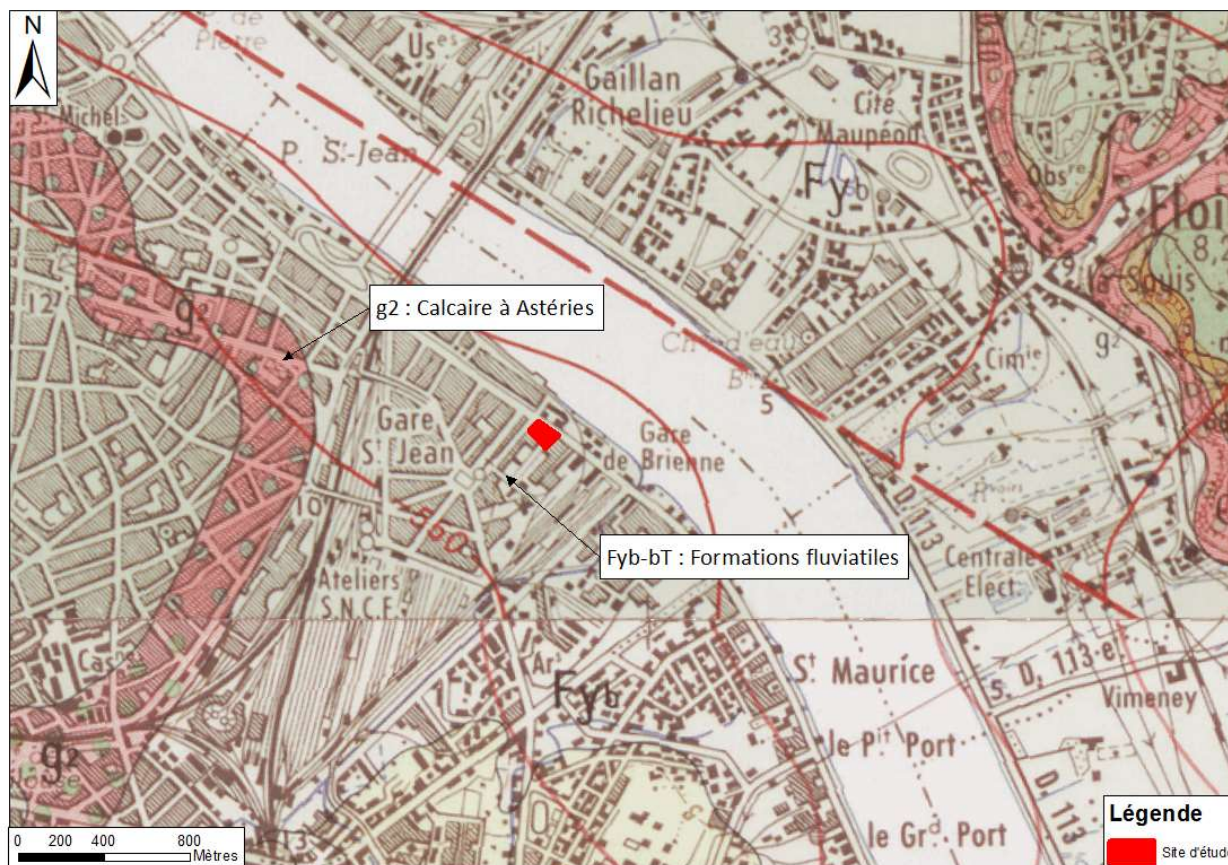


Figure 9 : Extrait de la carte géologique de la France 1/25 000 (Infoterre)

b. Hydrogéologie

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 AEP ne recoupe le projet. Les ouvrages identifiés dans le secteur ont généralement une profondeur de 20 m et captent la nappe contenue dans les alluvions sous-flandriennes pour un usage principalement industriel.

c. Hydrographie

Le projet de construction s'inscrit au niveau de la basse vallée de la Garonne qui s'écoule à environ 110 m à l'Ouest.

Le site d'étude est concerné par le Plan de Prévention du Risque Inondation de l'agglomération Bordelaise, il est en **zone jaune du PPRI**. Cette zone est constituée du secteur urbanisé non inondable en centennal mais inondable en exceptionnel et reste un secteur urbanisable avec limitation des établissements sensibles.

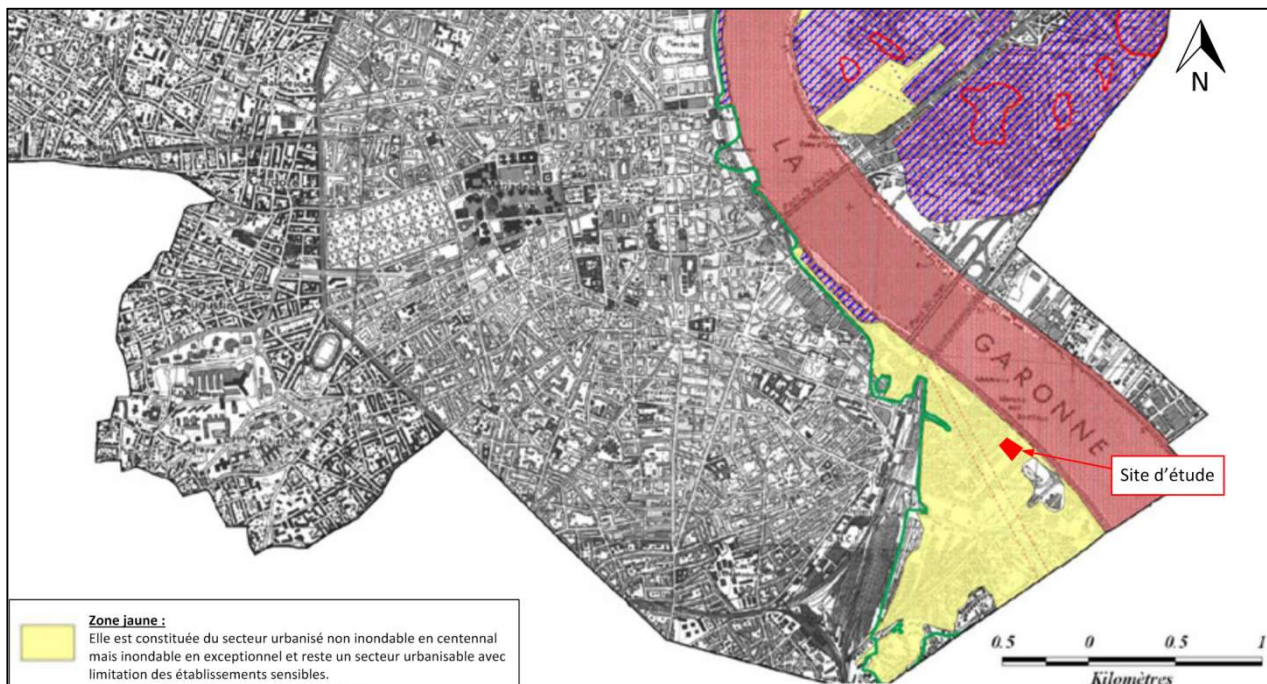


Figure 10 : Extrait PPRI Bordeaux
(Source : PPR Inondation Aire élargie agglomération bordelaise)

Le dossier d'Autorisation au titre de la Loi sur l'eau déposé dans le cadre de la réalisation de la ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier explicite par modélisation les écoulements fluvio-maritimes sur le secteur de la plaine de Garonne et notamment sur le quartier étudié, afin d'intégrer le risque d'inondation dans les perspectives d'aménagement de la ZAC.

Les résultats ont permis d'établir des cartes de la constructibilité des territoires de la Plaine de Garonne, situés en zone inondable.

La cote de plancher de l'opération sera supérieure ou égale à +5,40 m NGF : Cote de seuil fixée dans le secteur. Ainsi, les rez-de-chaussée de l'opération ne devront pas se situer à moins de +5,40 m NGF.

2. Mesures d'inventaire et de protection

La zone d'étude, objet du projet, n'est située dans l'emprise d'aucune zone d'inventaire ou de protection réglementaire.

a. ZNIEFF 2

Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique les plus proches ne se situent pas dans le même bassin versant, au niveau des coteaux de Lormont, Cenon et Floirac.

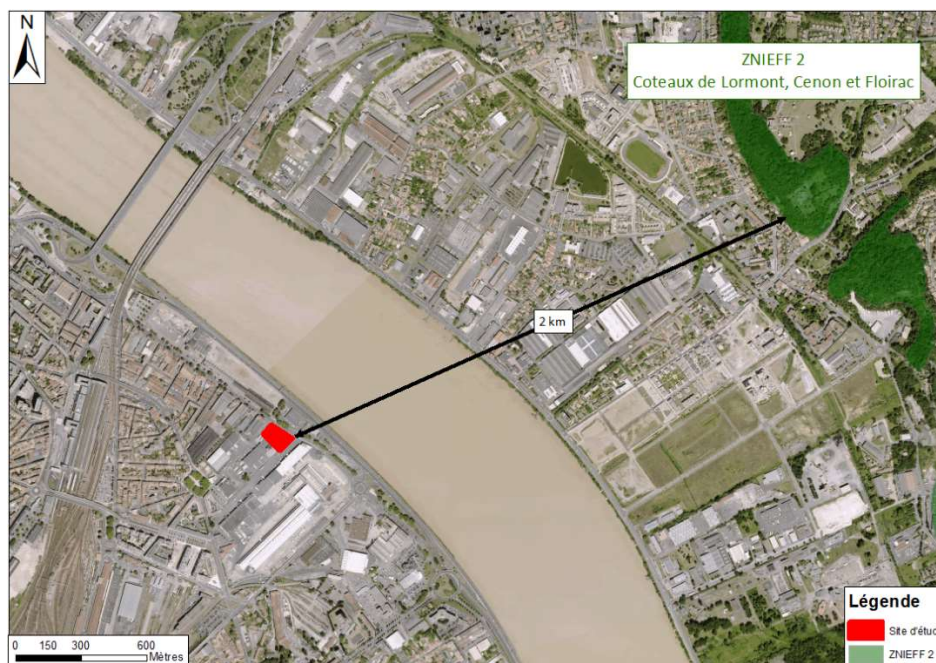


Figure 12 : ZNIEFF 2 (DREAL Aquitaine)

b. Natura 2000

Le projet se situe en dehors mais à proximité amont du site de la Directive Habitats « la Garonne » - FR7200700.

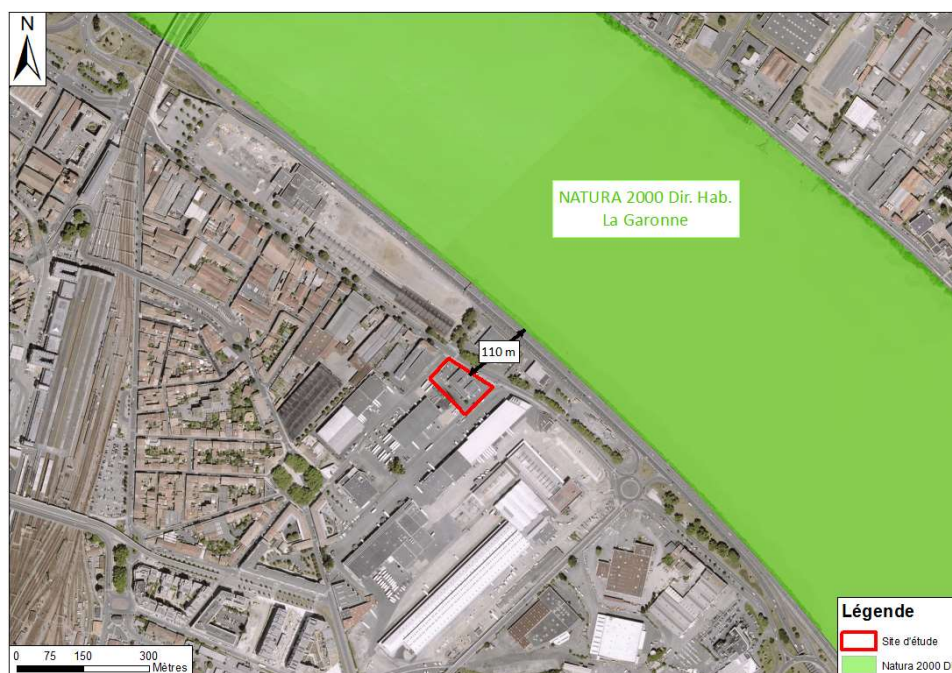


Figure 13 : Natura 2000 (DREAL Aquitaine)

3. Relevés de végétation in situ/ identification des habitats

Le contexte anthropisé, caractéristique d'une zone d'activités, ne permet pas le développement d'une faune et d'une flore présentant un intérêt significatif. Ainsi, aucune zone d'intérêt écologique n'est recensée dans la zone d'étude.

4. Le bruit

Le plan de prévention du bruit dans l'environnement de la Gironde a été approuvé le 28 décembre 2012.

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 m à 300 m selon la catégorie.

Sur le secteur étudié, certaines infrastructures font l'objet de ce classement sonore, dont la quai de Paludate, classé en catégorie 4 et qui affecte l'emprise du site du projet (30 m de part et d'autre de l'infrastructure).

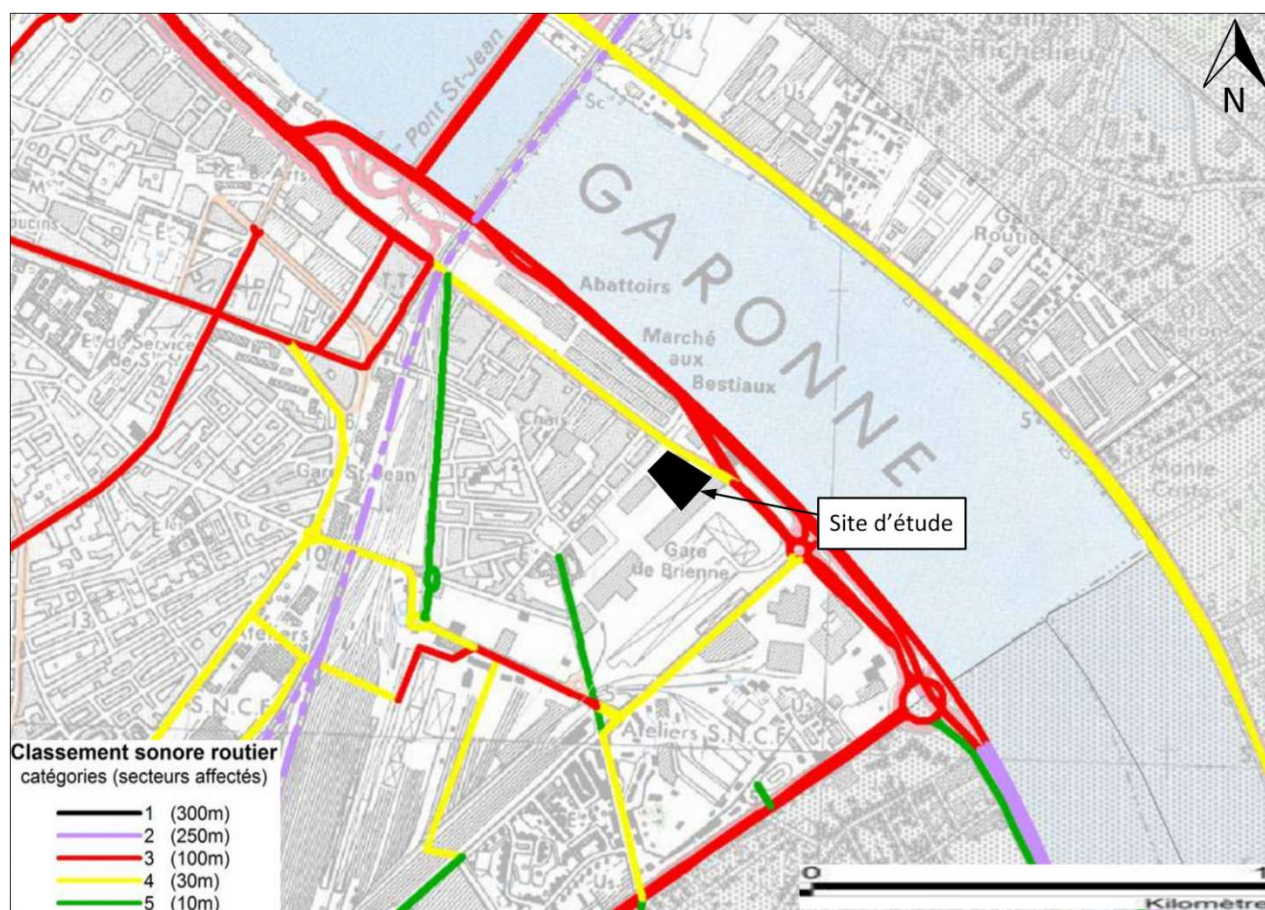


Figure 14 : Classement sonore des infrastructures des transports terrestres (Source : Préfecture de la Gironde)

VI. Impacts potentiels du projet et mesures en faveur de l'environnement et de la santé humaine

1. Incidences sur les ressources naturelles

a. Eaux superficielle et souterraines

Le bâtiment à créer sera raccordé au réseau d'alimentation en eau potable.

Le projet ne prévoit pas de parking en sous-sol donc des rabattements de nappe par pompage ne seront pas nécessaires.

Le site du projet est occupé par un hangar abandonné de production alimentaire et un parking, ce qui n'engendrera donc pas la création de surfaces imperméabilisées supplémentaires. Elles seront prises en compte dans le cadre de la solution compensatoire eaux pluviales. Les eaux de ruissellement seront récoltées, stockées et rejetées de façon régulée (3 l/s/ha) vers le réseau public existant, conformément aux prescriptions de l'évaluation environnementale du secteur urbain Bordeaux Saint-Jean Belcier.

La gestion des eaux pluviales du site, et notamment de l'ensemble du parc de stationnement, permettra de stocker une pluie décennale, puis le débit de fuite sera rejeté de façon régulé vers l'extérieur du site via un ouvrage de régulation, après passage dans un débourbeur / séparateur d'hydrocarbures.

Les eaux usées issues des bâtiments seront canalisées et rejetées vers le réseau public d'assainissement.

b. Déblais / remblais

La dépollution du site engendrera des déblais. Le rapport déblais /remblais sera optimisé au maximum et les matériaux excédentaires seront évacués vers des filières adaptées en fonction de leur degrés de pollution. L'évacuation de ces matériaux sera en conformité avec le plan de gestion préconisé dans l'étude de pollution.

2. Incidences sur le milieu naturel

Aucune zone d'intérêt écologique n'est recensée dans la zone d'étude, le contexte anthropisé, caractéristique d'un centre urbain ne permet pas le développement d'une faune et d'une flore présentant un intérêt significatif. Dès lors, le projet aura un impact négligeable sur le milieu naturel.

3. Incidences sur l'inondabilité du site

Le site est situé en zone inondable d'après le PPRI (en zone jaune). Elle fera l'objet de construction compatible avec les prescriptions du PPRI et du dossier loi sur l'eau, et des prescriptions du BE Artelia et Bordeaux Métropole pour mettre à l'abri les personnes par les cotes de seuils (RDC à +5,40 m NGF).

4. Incidences sur la santé humaine

Le site est implanté dans un secteur industriel et d'activités en cours de transformation.

La phase de travaux pourra entraîner des vibrations. L'entreprise en charge des travaux organisera son chantier de manière à respecter la législation en vigueur et à réduire au maximum ces nuisances.

Le quai de Paludate est classé en voie de catégorie 4.

5. Incidences sur le paysage et le patrimoine

L'ensemble du projet, objet de la présente demande, a été pensé et conçu par une équipe pluridisciplinaire composée d'architectes, d'urbanistes, de paysagistes, et les fils conducteurs de l'aménagement du projet a été le cahier des charges du projet urbain d'ensemble du secteur Bordeaux Saint-Jean Belcier, le règlement du PLU de Bordeaux métropole, les Orientations d'Aménagement du PLU, l'avis de l'autorité environnementale et les diverses études (dossier loi sur l'eau, études de sol,...)

L'ensemble des volets architecturaux et paysagers seront intégrés dans le cadre du Permis de Construire.

6. Incidences sur les flux

Le plan guide du secteur vise à privilégier des circulations douces et la mise en place de zone à vitesse réduite sur la majeure partie de la zone.

L'impacts des flux et des déplacements à l'échelle du secteur d'aménagement est étudié et quantifié dans le cadre de l'étude d'impact d'ensemble du projet urbain Bordeaux Saint-Jean Belcier.

La localisation du site permet de limiter la circulation, notamment celle de transit, dans le centre-ville, tout en préservant une accessibilité aisée aux commerces et équipements.

Le schéma viaire permettra la connexion du futur site avec les équipements et commerces du centre-ville par le biais de liaisons douces (marche à pied, vélo, tramway), adaptées aux déplacements de proximité.

Le nouveau quartier sera connecté aux voiries structurantes (quai de Paludate) pour les déplacements à l'échelle de l'agglomération (rocade, boulevards).

7. Incidences cumulées avec d'autres projets

Le projet de construction de l'ilot 4.3 est réalisé dans le cadre du projet de la ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier.

L'ensemble de ces projets sont prescrits par les documents d'urbanisme et de planification (PLU, plan de déplacement, PLH). Ils permettront de concentrer équipements, logements et bureaux sur des zones à l'abandon, et de proposer un nouveau quartier de ville aux franges du centre historique de la métropole bordelaise.

L'ensemble du secteur de la ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier a fait l'objet d'une étude d'impact déposée en 2012 (Avis de l'autorité environnementale n° 2012-20 du 13 juin 2012) et a fait l'objet de diverses études permettant de répondre à l'ensemble des thématiques et problématiques à prendre en compte en amont de la conception du projet urbain.

VII. Synthèse et conclusion

Le projet vise à réaliser des logements, des bureaux, des commerces et un parc de stationnement sur l'ilot 4.3 du projet urbain Bordeaux Saint-Jean Belcier.

L'ensemble des enjeux liés au site du projet a fait l'objet d'études spécifiques et de concertations avec l'ensemble des acteurs du projet : études écologiques, études géotechniques, étude de pollution des sols et plan de gestion, étude urbanistique et architecturales, études paysagères...

L'aménagement global de l'ilot 4.3, d'une emprise de 4 420 m², fera l'objet d'un Permis de Construire.

L'aménagement projeté a été planifié dans le cadre du projet urbain d'ensemble a fait l'objet d'une étude d'impact (Avis de l'AE du 13/06/2012), d'un dossier loi sur l'eau et d'autres études techniques spécifiques.

L'ensemble des enjeux ont donc été identifiés à l'échelle du secteur et l'aménagement projeté par le plan guide et sur le site, ont été programmé en prenant en compte les enjeux et sensibilités identifiés, tout en respectant l'ensemble des prescriptions.

Le projet vise à améliorer la situation actuelle tant sur le point paysager, environnemental, économique et humain.

Le projet permettra de valoriser une zone actuellement en l'état de friche industrielle abandonnée et une zone d'activité en décroissance, en vue de créer une zone économique et sociale dynamique.

Listes des figures :

Figure 1 : Localisation du site sur fond de carte IGN (Géoportail)	4
Figure 2 : Localisation du site d'étude au sein de la ZAC de Saint-Jean Belcier (Source : Plan guide)	4
Figure 3 : Localisation du site et des abords sur photographie aérienne (BD Ortho)	5
Figure 4 : Tableau récapitulatif des rubriques « Etude d'Impact »	6
Figure 5 : Contexte de localisation du projet à l'échelle des projets d'ensembles (Plan guide)	7
Figure 6 : Plan de masse et coupe de l'îlot 4.3 (Source : Architecte COSA)	9
Figure 7 : Disposition des bâtiments de l'îlot 4.3 (Source : Architecte COSA ; Réalisation : CERAG)	11
Figure 8 : Réseau TBM actuel (infotbm)	12
Figure 9 : Extrait de la carte géologique de la France 1/25 000 (Infoterre)	14
Figure 10 : Extrait PPRI Bordeaux	15
Figure 11 : Localisation des sols pollués (Source : Basias/Basol)	16
Figure 12 : ZNIEFF 2 (DREAL Aquitaine)	17
Figure 13 : Natura 2000 (DREAL Aquitaine)	17
Figure 14 : Classement sonore des infrastructures des transports terrestres (Source : Préfecture de la Gironde)	18