

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 :

06/06/2017

Dossier complet le :

06/06/2017

N° d'enregistrement :

F-075-17-C-0053

1. Intitulé du projet

Construction d'un ensemble immobilier au sein de l'ilot 8.3 Tri postal de la ZAC Saint-Jean Belcier à Bordeaux

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

SNC BORDEAUX TRIBEQUA

Nom, prénom et qualité de la personne

BUREL François - Directeur d'Agence Bordeaux BNP Paribas Immobilier Promotion

habilitée à représenter la personne morale

Résidentiel

RCS / SIRET

8 2 9 4 2 0 6 9 4 0 0 0 1 2

Forme juridique

SNC

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.	Le projet de permis de construire repose sur la création d'un ensemble immobilier d'une surface de plancher (SDP) d'environ 20 500 m ² sur une parcelle d'une superficie de 4 965 m ² au sein de l'ilot 8.3 Tri postal de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Saint-Jean Belcier sur la commune de Bordeaux (33) (Cf. Annexe 2).

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 de construction s'inscrit au sein de l'ilot 8.3 Tri postal de la ZAC Saint-Jean Belcier et repose sur un ensemble immobilier d'environ 20 500 m² de SDP, comprenant environ 8 800 m² de logements (126 logements locatifs sociaux et en accession), 11 100 m² de bureaux et 600 m² de commerces, sur un site d'une superficie de 4 965 m² (Cf. Annexe 4). Au droit de l'ilot 8.3 Tri postal, les parcelles limitrophes au futur ensemble immobilier seront aménagées en espaces publics par l'EPA Bordeaux Euratlantique, aménageur de la ZAC Saint-Jean Belcier, espaces dont l'EPA assurera également la gestion (Cf. Annexe 4).

L'ensemble immobilier se compose d'un socle commun, d'un entresol, d'un podium et d'émergences. Il accueille en RDC des bureaux, des commerces ainsi qu'un parking dédié aux vélos. Cinq émergences culminant en R+10 sont à distinguer :

- une première émergence, B1, située le long de la rue d'Armagnac au Nord accueillant uniquement des bureaux;
- une deuxième émergence, B2, ayant pignon sur le futur cours d'Armagnac à l'Ouest;
- et trois autres émergences, L1, L2 et L4, accueillant environ 126 logements orientés sur le cours d'Armagnac et le quai d'Armagnac.

Plusieurs espaces de stationnement, d'une capacité totale d'environ 312 places, apparaissent sur trois niveaux : en sous-sol sur la totalité de la surface de la surface de la parcelle, en rez-de-chaussée et en R+1 au cœur de l'ensemble immobilier. Des espaces verts sur dalle seront aménagés au centre de l'ensemble immobilier en R+2.

4.2 Objectifs du projet

- dynamiser le secteur Armagnac par l'apparition de nouvelles pratiques et de nouveaux usages : Le projet s'efforce de retrouver la notion de mitoyenneté. Les volumétries des constructions prolongent les préconisations architecturales du projet urbain Saint-Jean Belcier autour de trois strates identifiables : le socle, le podium et les émergences. Ce principe permettra de trouver une filiation avec l'ilot 8.2 voisin en posant des valeurs communes, celles d'un monde bas, unitaire; et d'un monde haut, diversifié.
- consolider l'offre de logements et de commerces de proximité du secteur Armagnac : Le projet développe un programme mixte résidentiel et bureaux répondant aux besoins métropolitains (PLU 3.1 de Bordeaux Métropole) en cohérence avec le plan d'aménagement de la ZAC Saint-Jean Belcier et en conformité avec les orientations et prescriptions des documents d'urbanisme (SCoT de l'agglomération bordelaise, PLU 3.1). Les constructions de logements (L1, L2 et L4) seront certifiées NF Habitat et HQE Niveau Excellent (9 étoiles). Les constructions (B1 et B2) dédiées aux bureaux seront certifiées HQE Bâtiment durable Niveau Très bon (8 étoiles). L'ensemble immobilier sera raccordé au réseau de chaleur urbain réalisé à l'échelle de la ZAC Saint-Jean Belcier.
- prendre en compte et intégrer les contraintes naturelles et techniques du site : Le projet d'ensemble immobilier s'attache à prendre en compte l'ensemble des caractéristiques du site (pédologiques, topographiques, paysagères, risque inondation par crue, pollutions des sols,...). Plusieurs études ont été menées, notamment une Synthèse de l'état des milieux et élaboration d'un plan de gestion réalisée à l'échelle de l'ilot 8.3 Tri postal intégrant notamment la parcelle du présent projet immobilier. Figure en Annexe 7, une note synthétisant les éléments essentiels relatifs à cette étude.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

- Le chantier interviendra du 1er semestre 2018 au deuxième semestre 2020, sur une durée d'environ 29 mois, dont :
- 3 mois seront consacrés à la dépollution du site (Les détails relatifs au plan de gestion des terres polluées figurent en Annexe 7.),
 - 26 mois à la construction des bâtiments de logements (L1, L2 et L4),
 - 26 mois à la construction des bâtiments de bureaux (B1 et B2).
- Le chantier sera autonome et accessible depuis la rue d'Armagnac. Le Plan d'Installation de Chantier (PIC) intégrera les exigences induits par les certifications HQE Bâtiments visées.
- Le chantier sera mené dans le respect :
- de la Charte de transformation durable et du Règlement de Chantier à Faibles Nuisances (RCFN) de l'EPA Bordeaux - Euratlantique,
 - des prescriptions poursuivies dans le cadre des certifications HQE Bâtiment en phase Travaux.

Le projet de construction est un des ensembles immobiliers du futur quartier TRIBEQUA s'inscrivant au droit de l'actuel ilot 8.3 Tri postal de la ZAC Saint-Jean Belcier à Bordeaux.

D'une superficie totale d'environ 18 000 m², l'ilot 8.3 Tri postal comprend au total cinq parcelles distinctes, auxquelles s'ajoutent du domaine public, conservé et aménagé par l'EPA Bordeaux - Euratlantique, aménageur de la ZAC Saint-Jean Belcier. La parcelle du présent projet immobilier est séparée de ces autres opérations par ces futurs espaces publics (Cf. Annexe 4). Quatre autres permis de construire seront déposés à court, moyen et long termes entre fin 2017 et 2018 :

- Parcelle 2 : 1 180 m² (maîtrise d'ouvrage non définie à ce jour). Il s'agit d'un projet d'hôtel.
- Parcelle 3 : 1 094 m² (maîtrise d'ouvrage non définie à ce jour). Il s'agit d'un projet de logements et activités.
- Parcelle 4 : 6 140 m² (maîtrise d'ouvrage non définie à ce jour). Il s'agit d'un projet de logements et activités.
- Parcelle 5 : 1 134 m² La maîtrise d'ouvrage est Le Coll. Il s'agit d'un projet d'habitat collaboratif.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

L'ensemble immobilier, à usage de résidentiel, commercial et de bureaux, accueillera au maximum environ 1 200 personnes. Cette mixité programmatique assurera une diversité des usages et des pratiques tout au long de la journée. L'ensemble immobilier sera autonome et indépendant dans son fonctionnement.

Le socle : animer la rue

Une nappe horizontale de 8m50 de hauteur règne comme strate basse et permet d'organiser le besoin en stationnement sur trois niveaux. Ils seront ceinturés par des espaces conjuguant halls, locaux vélos et commerces afin d'effacer toute notion de socle infrastructurel. En filiation avec l'architecture classique qui compose l'identité architecturale du centre de Bordeaux, la lecture du socle intégrera un niveau d'entresol qui accueillera des logements ou des bureaux. Les parties du socle du projet donnant sur la place Armagnac seront le support de commerces.

Le podium : faire corps

S'élevant à une hauteur de 17m, accueillant deux à trois niveaux, le podium permettra une lecture homogène de l'ensemble immobilier, en évitant de lire chacun des niveaux de plancher en façade.

Les émergences : dégager les vues

Le niveau haut des émergences permet de désaturer le rapport au ciel en diversifiant les vues et les orientations au travers de failles entre les volumes. Les volumes prennent largement leur part de paysage urbain jusqu'à la limite des 36m autorisé dans la zone UP27 par le PLU 3.1 de Bordeaux Métropole. Dans le prolongement du podium, les logements profitent d'espaces extérieurs plus largement ouverts.

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

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

Le projet immobilier nécessitera le dépôt d'un permis de construire.

Des études techniques préciseront la nécessité de l'élaboration d'un Dossier loi sur l'eau. Il sera réalisé dans le respect du dossier loi sur l'eau établi à l'échelle de la ZAC Saint-Jean Belcier.

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Superficie totale de la parcelle du projet :	4 965 m ²
Surface de plancher totale :	env. 20 500 m ²
Surface de plancher de logements (accession, sociaux) :	env. 8 800 m ²
Nombre de logements en accession :	env. 90 logements
Nombre de logement locatifs sociaux :	env. 36 logements
Surface de plancher de bureaux :	env. 11 100 m ²
Surface de plancher de commerces :	env. 600 m ²
Nombre de places de stationnement créés :	env. 312 places de stationnement

4.6 Localisation du projet**Adresse et commune(s)
d'implantation**

Le projet est localisé rue d'Armagnac, sur la commune de Bordeaux (33), au niveau de la ZAC Saint-Jean Belcier, au sein de l'ilot 8.3 Tri postal. Le site du projet est longé au Nord par la rue d'Armagnac et par une zone résidentielle, au Sud par des friches ferroviaires composées de faisceaux de voies ferrées, à l'Est par le bâtiment du centre de tri postal, à l'Ouest par l'ilot 8.2 Armagnac en cours de travaux (Cf. Annexe 2). Les terrains du site du projet sont actuellement la propriété de SNCF Immo. Ils seront acquis par l'EPA fin septembre 2017.

Coordonnées géographiques¹

Long. _ 0 ° 5 5 ' 2 2 " 62 Lat. 4 4 ° 8 2 ' 0 5 " 62

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"/>	Le projet se situe à une distance d'environ 2 km en rive droite à l'Est de la ZNIEFF 720008231 Coteau de Lormont de type II .
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"/>	Le site du projet n'est pas concerné par le Plan d'Exposition au Bruit de l'Aéroport de Bordeaux-Mérignac, approuvé par arrêté préfectoral le 17 mars 2009.
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le monument historique inscrit le plus proche se situe à environ 500 m au Nord-Ouest du projet : Gare et halle métallique Bordeaux Saint-Jean, inscrit le 28/12/1984. Le projet se situe en limite Sud de la zone d'attention patrimoniale du secteur classé au patrimoine mondial de l'UNESCO de l'ensemble urbain de Bordeaux. Le permis de construire du projet sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	D'après l'enveloppe territoriale des principales zones humides du SMIDDEST et l'étude d'impact de la ZAC Saint-Jean Belcier, le projet ne se situe pas en zone humide.
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet se situe en zone jaune du PPRI de l'aire élargie de l'agglomération bordelaise approuvé par arrêt préfectoral le 7 juillet 2005. La zone jaune "est constituée du secteur urbanisé non inondable en centennal mais inondable en exceptionnel et reste un secteur urbanisable avec limitation des établissements sensibles". Le projet ne comprend pas d'établissement sensible. Il intègre dans sa conception le classement en zone jaune du PPRI : aucun local technique n'est présent en sous-sol du projet.
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Une synthèse de l'état des milieux a été réalisée par le bureau d'étude ArcaGée en mars 2017 à l'échelle du l'ilot 8.3 Tri postal. Cette étude identifie l'ensemble des pollutions recensées dans les sols, les eaux souterraines et l'air ambiant suite aux campagnes de sondages et de piézomètres. Elle s'accompagne d'un plan de gestion des terres polluées. Une Évaluation Quantitative des Risques Sanitaires (EQRS) est en cours de réalisation. Figure en Annexe 7 une note précisant la nature des pollutions, le plan de gestion envisagé et la compatibilité des usages avec l'état futur du site.
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet est situé en Zone de répartition des eaux (ZRE) de la nappe Oligocène. Cette inscription conduit à limiter les possibilités de prélèvements dans les eaux souterraines. Aucune incidence pour le projet n'est à prévoir.
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 le plus proche se situe à 650 m au Nord-Est du projet : le réseau hydrographique de la Garonne FR7200700, classé site Natura 2000 au titre de la Directive Habitats.
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 ? <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, comportant des logements, bureaux et commerces engendrera de nouveaux besoins en eau potable (estimés à environ 150 litres d'eau/jour en moyenne par personne). Ces besoins ne généreront pas la réalisation de nouveaux forages. Le réseau AEP existant, présentant une capacité suffisante pour répondre aux nouveaux besoins, sera utilisé. Les impacts des prélèvements d'eau engendrés par le projet ont été évalués dans le cadre de l'étude d'impact de la ZAC Saint Jean-Belcier, de même que la compatibilité avec le SDAGE du bassin Adour-Garonne, le SAGE Nappes profondes de la Gironde et le PLU 3.1 de Bordeaux Métropole.
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	En phase de chantier du projet, de potentielles venues d'eau de ruissellement, en faibles volumes présumés, devront faire l'objet d'un traitement spécifique (Cf. Annexe 7). A cette exception, le projet n'impliquera pas de drainage ou de modifications des masses d'eaux souterraines.
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La dépollution du site du projet nécessitera (Cf. Annexe 7) : - un export des remblais inertes, des déblais inertes des pieux et argiles sous-jacantes vers les filières adaptées (ISDI), - un export des remblais non inertes (faibles volumes présumés), déblais excédentaires, vers les filières adaptées (ISDND), - une valorisation sur site des remblais non inertes, si les contraintes géotechniques le permettent.
	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"/>	Le projet ne devrait pas être déficitaire en matériaux. Il tendra à la réutilisation au maximum sur site des terres des sols, en accord avec les prescriptions du Règlement de Chantier à Faibles Nuisances de l'EPA Bordeaux-Euratlantique.
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les inventaires naturalistes réalisés durant 4 saisons en 2011 et 2012 dans le cadre de l'étude d'impact de la ZAC Saint-Jean Belcier ont concerné le site du présent projet et n'ont identifié aucune espèce protégée ou d'intérêt au droit du site du projet. Le projet aura un impact limité sur la biodiversité. Le site du projet est actuellement en grande partie imperméabilisé, artificialisé et fait l'objet de pollutions aux métaux, hydrocarbures et HAP. Quelques essences invasives ont été identifiées.
	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'occasionnera pas d'incidences sur le site Natura 2000 le plus proche.

	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'occasionnera pas d'incidences sur les zones à sensibilité particulière.
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site étant actuellement occupé par des espaces artificialisés et de friches ferroviaires, la mise en œuvre du projet n'occasionnera pas de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Deux installations classées pour la protection de l'environnement sont situées dans un rayon de 400 mètres (Cf. Annexe 7) : - à l'Ouest l'Établissement de Maintenance du Matériel (EMM) de la SNCF soumis à autorisation pour ses activités de : réparation, entretien de véhicules à moteur, dont carrosserie et tôlerie, stockage de liquides inflammables, distribution ou remplissage de liquides inflammables; - au Nord-Est la société Lucien Bernard, soumis à autorisation pour le stockage d'alcools de bouche, eaux-de-vie ou liqueurs.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet se situe en zone jaune du PPRI de l'aire élargie de l'agglomération bordelaise. Le projet ne comprend pas d'établissement sensible et intègre dans sa conception le classement en zone jaune du PPRI. Aucun local technique n'est présent en sous-sol du projet. Le projet présente une sensibilité au risque de remontées de nappes avec une nappe pouvant être sub-affleurante ainsi qu'au retrait et gonflement des argiles (aléa moyen). Le projet ne présente pas de sensibilité particulière pour d'autres risques naturels (sismicité, incendie).
	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"/>	Du fait de la nature du projet et de ses fonctions (résidentiel, de bureaux, commerciale), aucun risque sanitaire n'est à prévoir. Les eaux usées et les eaux pluviales seront collectées dans des réseaux séparatifs puis rejoindront le réseau métropolitain. Le projet ne permet pas l'installation d'activités susceptibles de générer l'émission d'odeurs ou de gaz.
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet engendrera des déplacements routiers, qui ne seront pas suffisants pour avoir des incidences significatives sur le trafic journalier. La proximité directe de la Ligne C du tramway, de la gare Saint-Jean de Bordeaux favorisera le recours aux transports collectifs.
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	L'effet temporaire en phase chantier sera limité et soumis au respect du RCFN de l'EPA. Le site est sujet aux nuisances ferroviaires des voies ferrées (catégorie 1) et routières du trafic sur la rue d'Armagnac au Nord. Le projet n'aura pas d'incidences notables sur l'environnement acoustique. L'étude d'impact de la ZAC fait état d'une hausse non significative (-de 2dB(A)). L'environnement acoustique étant bouleversé (travaux ilot 8.2), il n'a pas semblé opportun de réaliser des mesures sur site.

	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet ne peut faire l'objet d'installation d'activités susceptibles de générer l'émission d'odeurs ou de gaz. Actuellement, les pollutions recensées dans les sols peuvent occasionner ponctuellement des nuisances olfactives.
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Des vibrations potentielles localisées sont à prévoir en phase chantier. Les travaux et la communication "chantier" seront réalisés dans le respect du Règlement de Chantier à Faibles Nuisances de l'EPA Bordeaux-Euratlantique. Le site est concerné par les vibrations induites par les voies ferrées situées à 500 m environ à l'Ouest.
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet engendrera des émissions lumineuses. Ces émissions ont été prises en compte dans le cadre de l'étude d'impact de la ZAC Saint-Jean Belcier et n'apparaissent pas comme étant significatives. Des mesures sont prévues à cette échelle d'intervention (mettre en place une utilisation mesurée de la lumière, limiter les émissions à la source, adapter l'intensité, la qualité et l'orientation de la lumière en fonction de la situation et de l'heure). Le projet sera sujet, dans sa frange Nord (bureaux B1), aux émissions lumineuses de l'éclairage urbain et du trafic routier nocturne au niveau de la rue d'Armagnac.
Emissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les rejets polluants de faible impact sont liés à la phase chantier et à la fabrication des matériaux nécessaires pour réaliser les bâtiments et les voiries. Le respect du RCFN, associé à la poursuite des certifications HQE permettra de limiter ces rejets. Le projet a vocation à créer des logements performants énergétiquement, à moindre consommation de matériaux, d'eau et d'énergie, donc à moindre émission de gaz à effet de serre. Les déplacements des véhicules seront également source de pollution. Le projet étant desservi par la ligne C du tramway, il limitera les besoins en déplacements routiers.
	Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les eaux usées et les eaux pluviales seront collectées dans des réseaux séparatifs puis rejoindront le réseau métropolitain.
	Engendre-t-il des effluents ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	En phase exploitation, les effluents produits sont ceux liés aux eaux usées générées par les futurs habitants et usagers. Captées par le réseau public d'assainissement, les eaux seront traitées par les stations d'épuration de la Métropole avant rejet vers la Garonne.
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	En phase chantier, le projet engendrera le transfert dans des filières adaptées de déchets inertes et non inertes consécutifs à la dépollution des sols (Cf. Annexe 7) et aux travaux de construction. En phase exploitation, le projet n'engendrera pas de déchets non inertes ou dangereux vu l'absence d'installation d'entreprises susceptibles de générer ce type de déchets.

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"/>	Le projet n'est pas susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique ou paysager. L'architecte des Bâtiments de France (ABF) sera consulté dans le cadre de l'instruction du permis de construire du fait de la proximité d'un monument historique inscrit (gare Saint-Jean et halle métallique) et de la situation du site du projet en zone d'attention patrimoniale du classement UNESCO de l'ensemble urbain de Bordeaux.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet contribuera à la mutation des activités humaines (transformation d'une friche urbaine en logements, bureaux, commerces) dans le secteur de la ZAC Saint-Jean Belcier. Il étoffera l'offre commerciale de proximité, répondra aux besoins de logements et participera à la dynamique économique par la création de bureaux et d'emplois.

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

Oui ☒ Non ☐ Si oui, décrivez lesquelles :

Les incidences du projet ont été évaluées et ont fait l'objet de mesures dans le cadre du projet urbain de la ZAC Saint-Jean Belcier qui a fait l'objet d'une étude d'impact pour laquelle un avis du Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable a été rendu le 13 juin 2013.

La prise en compte des mesures mise en place dans le cadre de l'étude d'impact permettront de limiter les incidences du projet notamment à travers le respect du Règlement de Chantier à Faibles Nuisances (RCFN), du programme de communication sur le déroulement des travaux et de la stratégie de dépollution des terres polluées.

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) :

La prise en compte par le projet des mesures mise en place dans le cadre de l'étude d'impact permettront de limiter les incidences du projet notamment à travers le respect du Règlement de Chantier à Faibles Nuisances (RCFN), du programme de communication sur le déroulement des travaux et de la stratégie de dépollution des terres

Les mesures ERC suivantes seront notamment mises en place :
en phase chantier :

- la mise en application du RCFN afin de limiter les nuisances, émissions et rejets de gaz à effet de serre;
- la mise en oeuvre d'un plan de gestion des terres polluées qui participera à la restauration de la qualité des sols et des eaux souterraines.

La conception du projet s'est attachée à préserver les logements des nuisances acoustiques en localisant les bureaux au sein du bâtiment B1 le long de la rue d'Armagnac.

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.

Le projet d'ensemble immobilier s'inscrit au sein de l'ilot 8.3 Tri postal de la ZAC Saint-Jean Belcier à Bordeaux qui a fait l'objet d'une étude d'impact pour laquelle un avis du Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable a été rendu le 13 juin 2013.

Le projet s'inscrit dans le cadre des politiques métropolitaines et est compatible avec le PLU 3.1 de Bordeaux Métropole ainsi qu'avec les prescriptions du plan guide.

Par conséquent, le projet ne nécessite pas, selon nous, la réalisation d'une évaluation environnementale.

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
Annexe 2 : Plan de situation du périmètre du projet- ALTO STEP Annexe 3 : Plan masse du projet, programmation et axonométrie - ALTO STEP / ECDM Annexe 4 : Photographies du site du projet et de ses abords - ALTO STEP Annexe 5 : Perspectives du projet - ALTO STEP / ECDM Annexe 6 : Plan des abords du projet - ALTO STEP Annexe 7 : Note de synthèse relative à l'étude "Synthèse de l'état des milieux et élaboration d'un plan de gestion Lot 8.3", ArcaGée, mars 2017 - ALTO STEP

9. Engagement et signature

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



Fait à

Bordeaux

le, 29 mai 2017

Signature

Insérez votre signature en cliquant sur le cadre ci-dessus

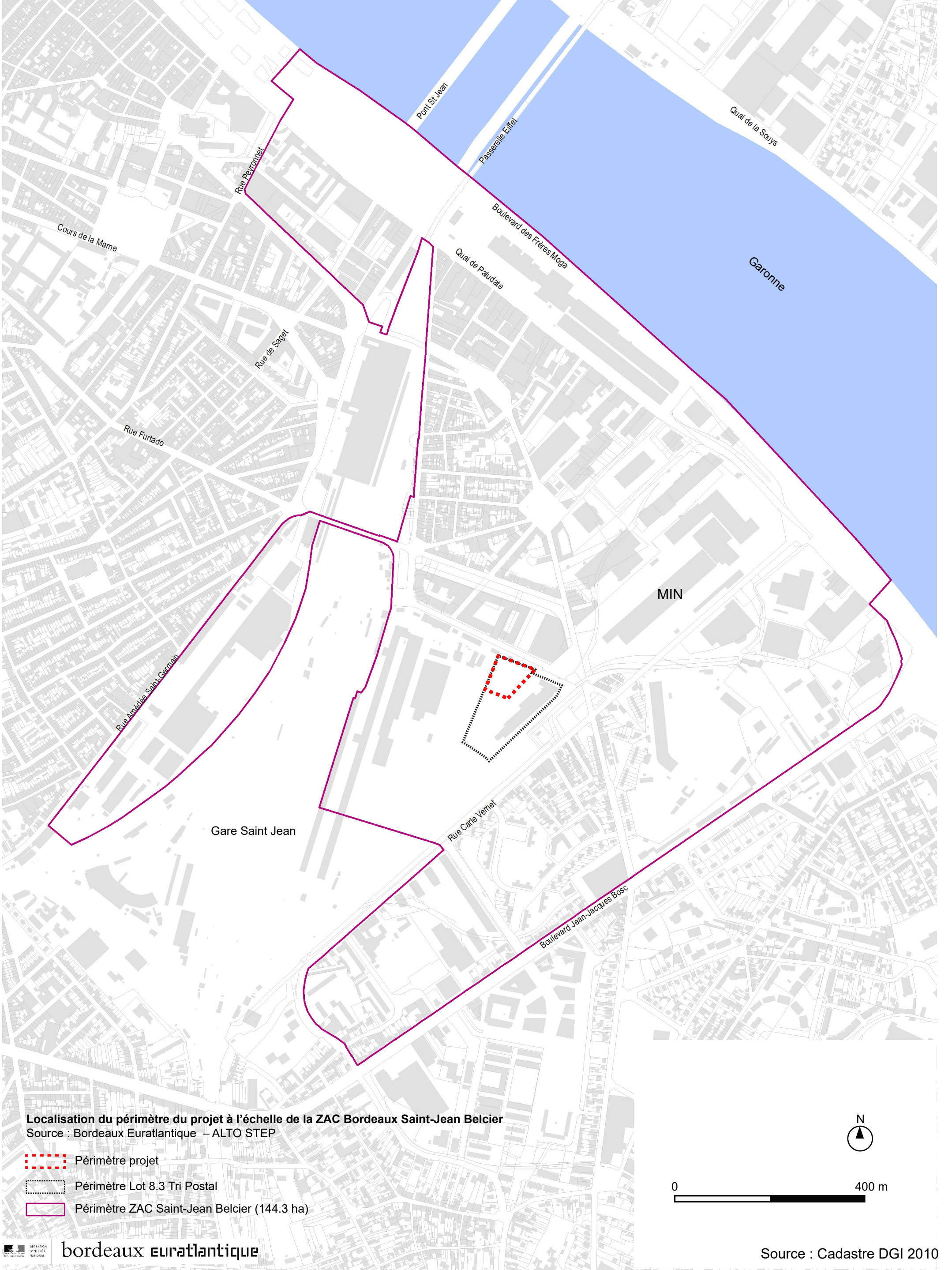
BNP PARIBAS IMMOBILIER
PROMOTION RESIDENTIEL
61-64 quai de Paludate - 33800 BORDEAUX
Société par actions simplifiée à associé unique
au capital de 1 000 000 €
Siret : 424 291 899 00159 RCS Bordeaux
Code APE : 4110A
Tél. : +33 (0)5 57 99 79 63

**TRIBEQUA
ENSEMBLE IMMOBILIER**




**ILOT 8.3 Tri postal
ZAC SAINT-JEAN BELCIER
BORDEAUX (33)**

Annexes au dossier de demande d'examen au cas par cas

**Annexe n°2 :
Plans de situation du périmètre du projet**



Localisation du périmètre du projet à l'échelle de la ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier
Source : Bordeaux Euratlantique – ALTO STEP

-  Périmètre projet
-  Périmètre Lot 8.3 Tri Postal
-  Périmètre ZAC Saint-Jean Belcier (144.3 ha)






MIN


Gare Saint Jean

Localisation aérienne du site du projet

Source : IGN – ALTO STEP

Échelle 1 : 8 528

 Périmètre projet

 Périmètre Lot 8.3 Tri Postal

200 m

0 200 m



TRIBEQUA ENSEMBLE IMMOBILIER

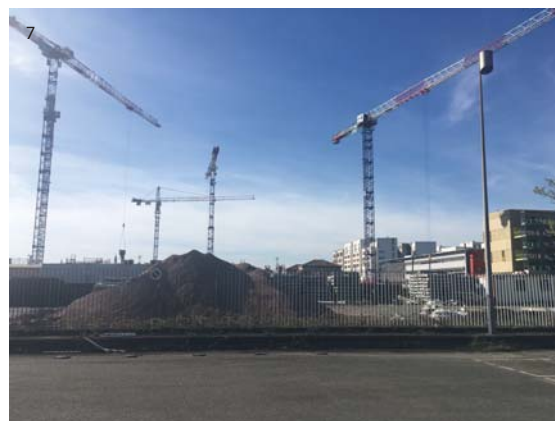
**ILOT 8.3 Tri postal
ZAC SAINT-JEAN BELCIER
BORDEAUX (33)**

Annexes au dossier de demande d'examen au cas par cas

Annexe n°3 :
Photographies du site du projet et de ses abords



Localisation des photographies du site du projet - Source : ALTO STEP





Localisation des photographies aux abords du site du projet - Source : ALTO STEP



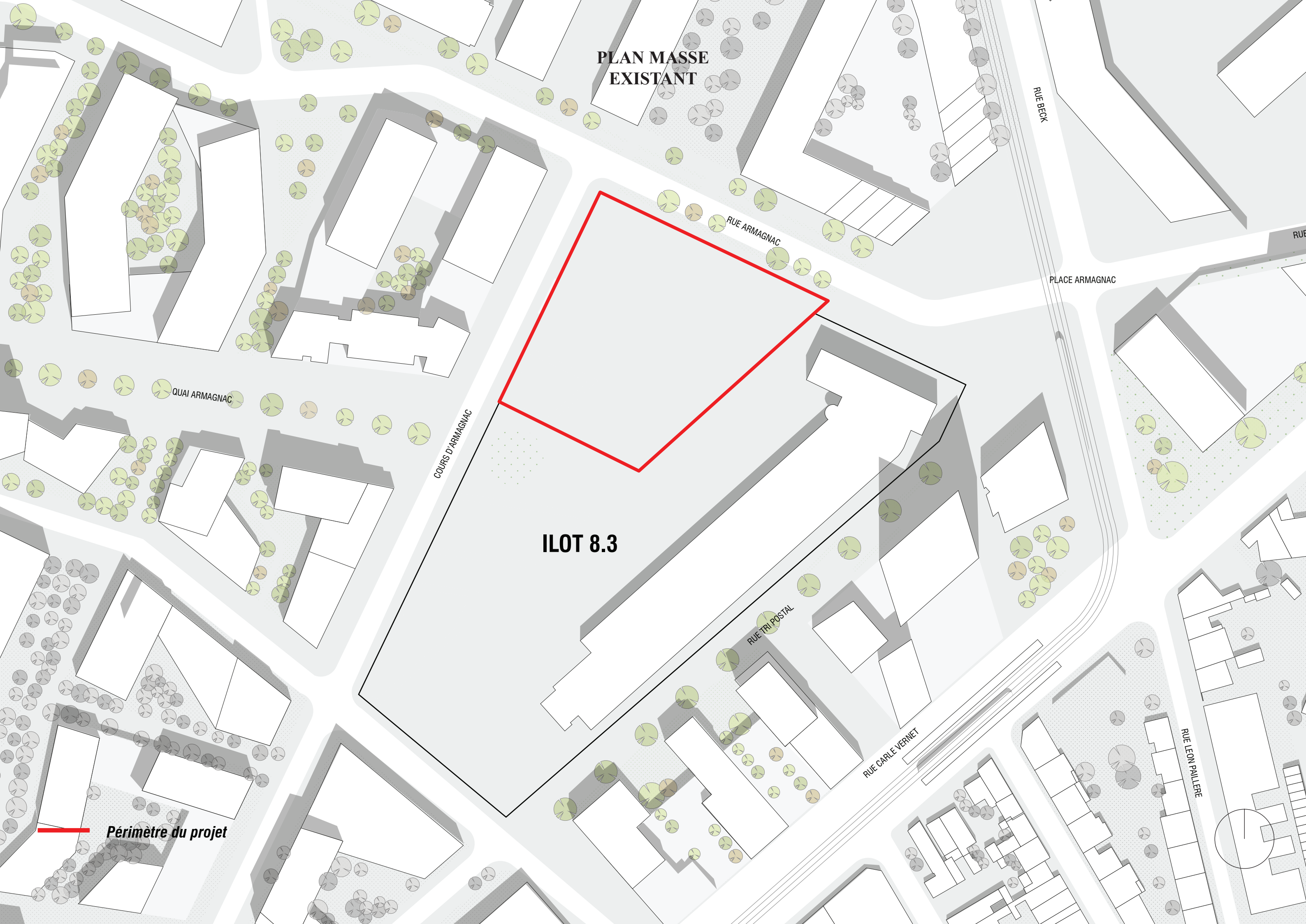
TRIBEQUA ENSEMBLE IMMOBILIER

**ILOT 8.3 Tri postal
ZAC SAINT-JEAN BELCIER
BORDEAUX (33)**

Annexes au dossier de demande d'examen au cas par cas

**Annexe n°4 :
Plan masse du projet, programmation et axonométrie**

PLAN MASSE
EXISTANT



COURS D'ARMAGNAC

RUE ARMAGNAC

RUE BECK

PLACE ARMAGNAC

QUAI ARMAGNAC

ILOT 8.3

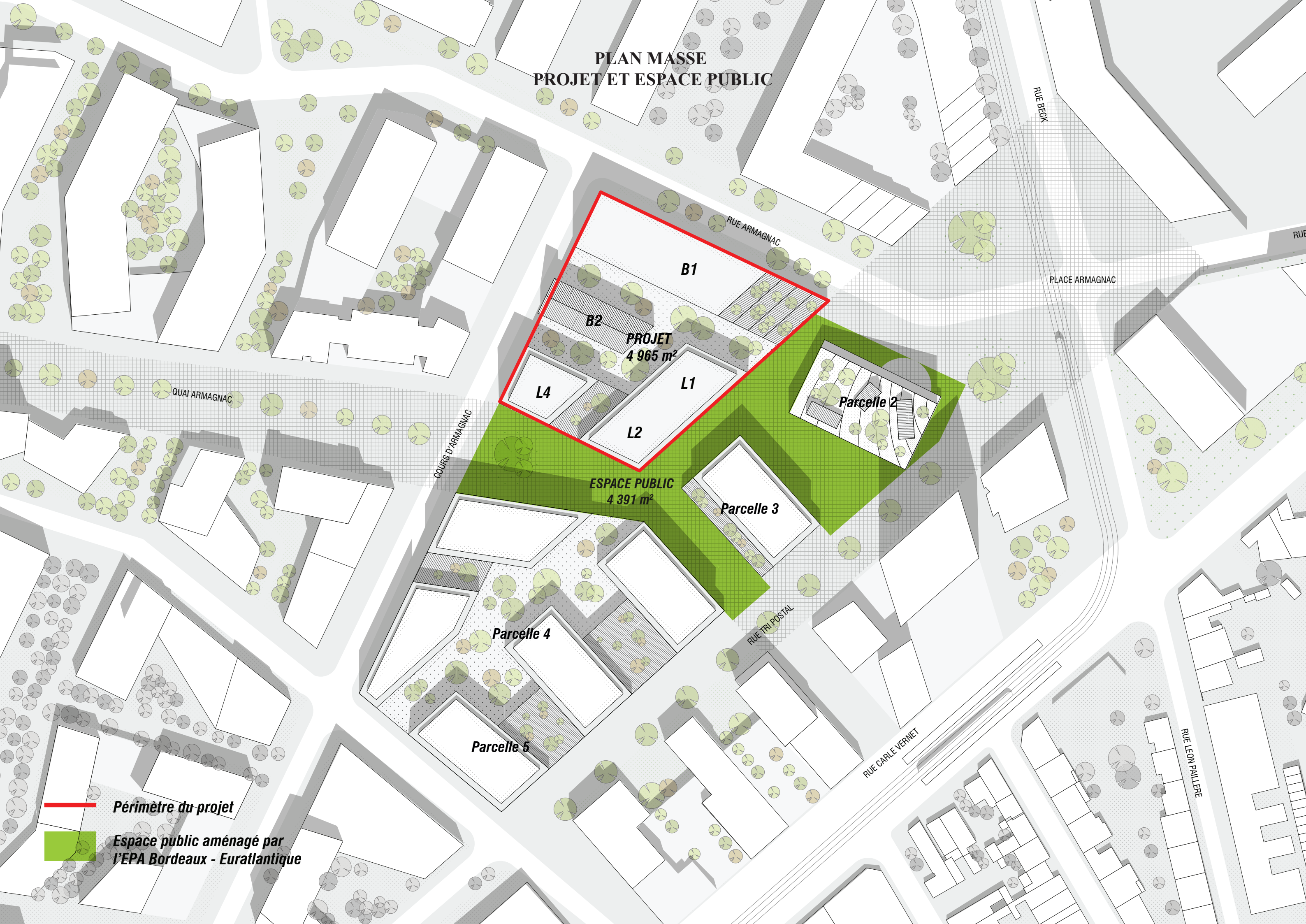
RUE TRI POSTAL

RUE CARLE VERNET

RUE LEON PALLERE

 **Périmètre du projet**

PLAN MASSE
PROJET ET ESPACE PUBLIC

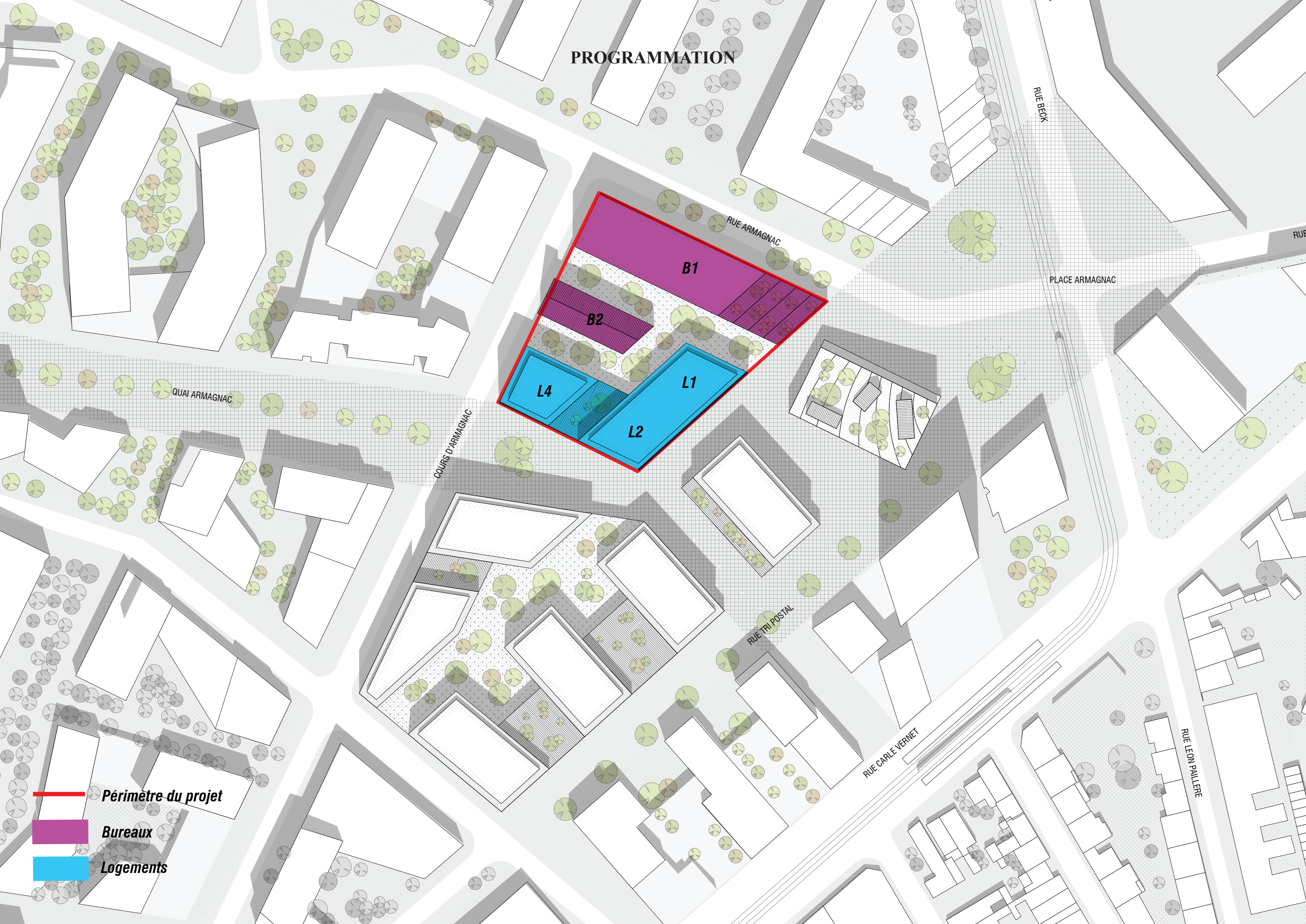


Périmètre du projet

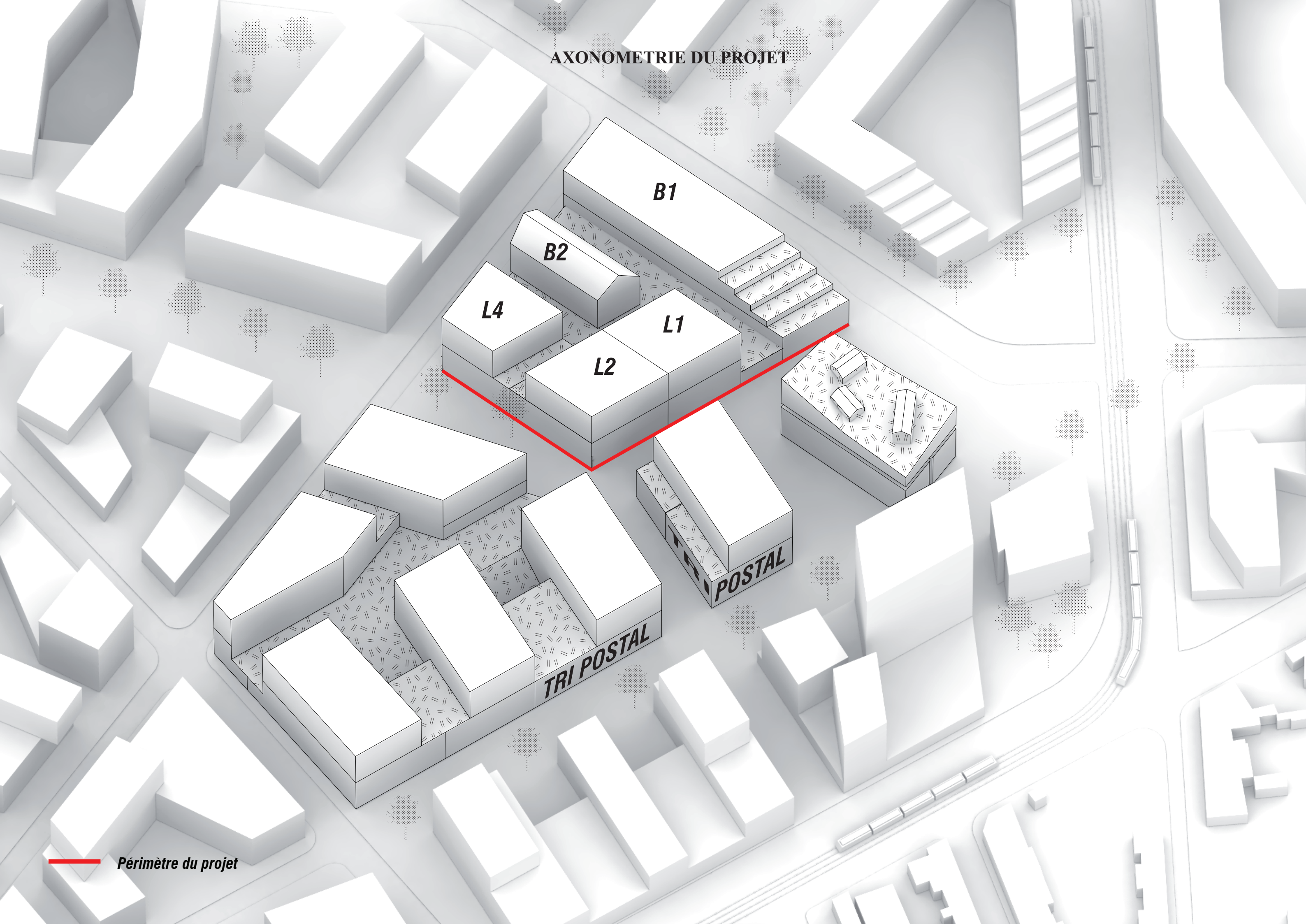


Espace public aménagé par
l'EPA Bordeaux - Euratlantique

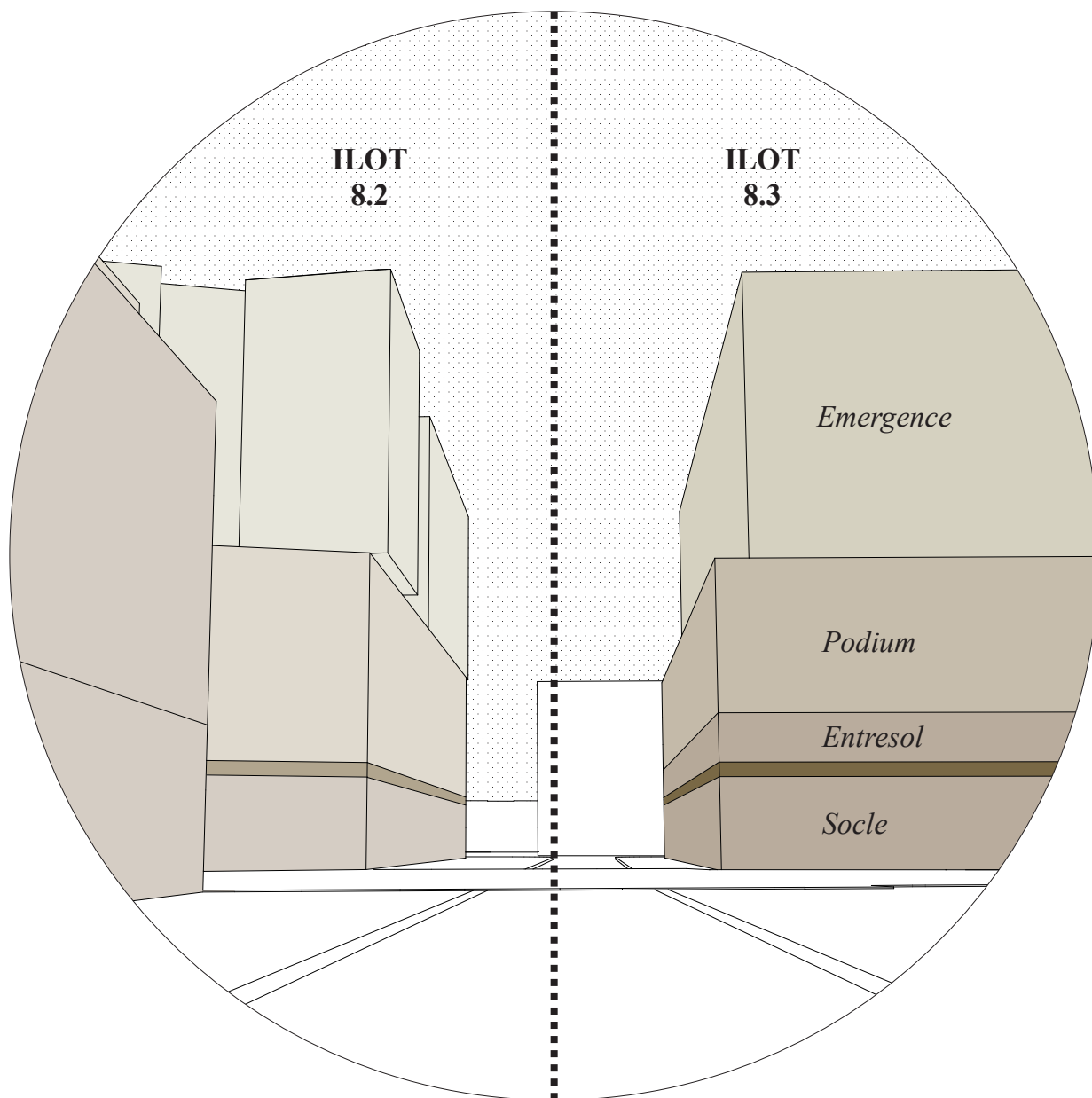
PROGRAMMATION



AXONOMETRIE DU PROJET



Périmètre du projet



TRIBEQUA ENSEMBLE IMMOBILIER

**ILOT 8.3 Tri postal
ZAC SAINT-JEAN BELCIER
BORDEAUX (33)**

Annexes au dossier de demande d'examen au cas par cas

**Annexe n°5 :
Perspectives du projet**



Perspective sur les bâtiments B1, B2 et L4 depuis le cours d'Armagnac – Source : ECDM



Perspective frontale sur les bâtiments B1, B2 et L4 depuis le cours d'Armagnac – Source : ECDM



Perspective sur la place d'Armagnac et le bâtiment B1 – Source : ECDM

**TRIBEQUA
ENSEMBLE IMMOBILIER**

**ILOT 8.3 Tri postal
ZAC SAINT-JEAN BELCIER
BORDEAUX (33)**

Annexes au dossier de demande d'examen au cas par cas

**Annexe n°6 :
Plan des abords du site du projet**



Ensemble résidentiel

*Place
d'Armagnac*

*Route
d'Armagnac*

*Ilot 8.2
actuellement
en travaux*

*Bâtiment
du tri postal*

*Espace de
stationnement*

*Arrêt de ligne C
du Tramway
Carle Vernet*

Friches ferroviaires

Périmètre du projet

N
0 50 m

**TRIBEQUA
ENSEMBLE IMMOBILIER**

**ILOT 8.3 Tri postal
ZAC SAINT-JEAN BELCIER
BORDEAUX (33)**

Annexes au dossier de demande d'examen au cas par cas

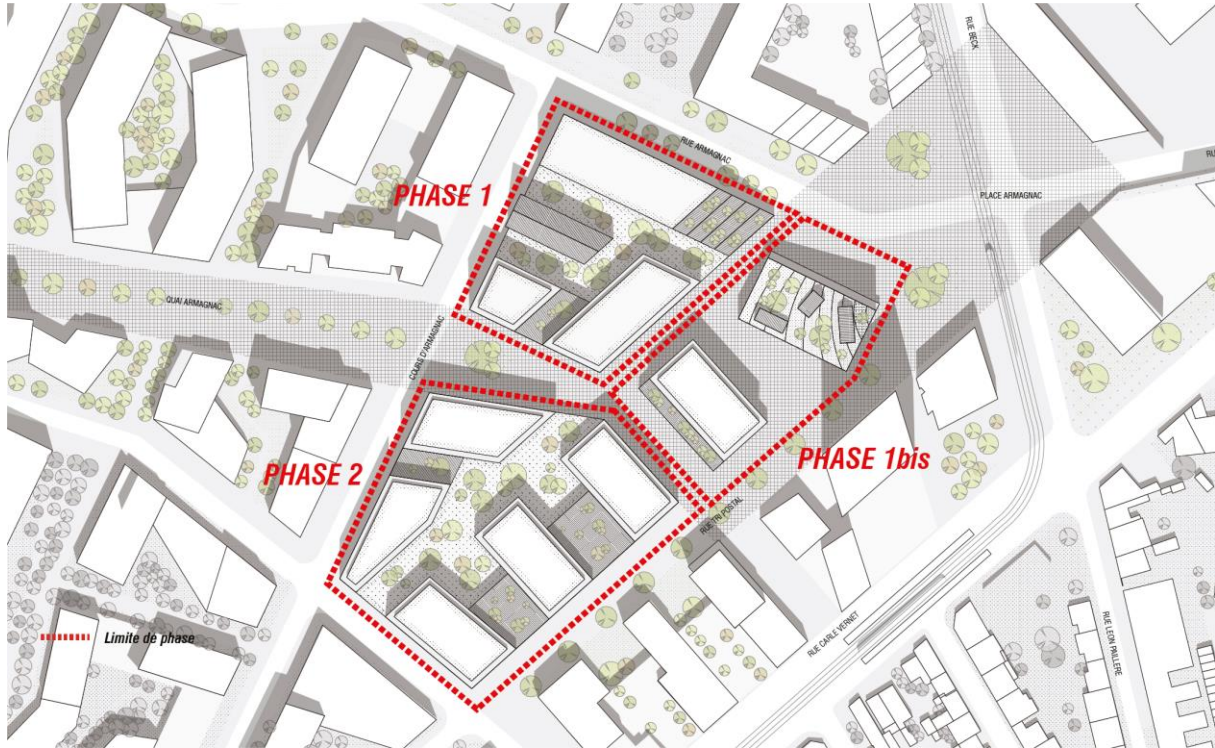
Annexe n°7 :

Note de synthèse relative à l'étude « *Synthèse de l'état des milieux et élaboration d'un plan de gestion Lot 8.3* », ArcaGée, mars 2017

1. Préambule

La Synthèse de l'état des milieux et l'élaboration d'un plan de gestion produite par le bureau d'études ArcaGée en mars 2017 a été réalisée à l'échelle de l'ilot 8.3 Tri postal. Trois phases ont été distinguées à l'échelle de l'ilot :

- La Phase 1, au Nord-Ouest, objet de la présente demande d'examen au cas par cas et du dépôt du permis de construire ;
- La Phase 1bis à l'Est ;
- La Phase 2 au Sud.



Phases du plan masse de l'ilot Tri postal _ Source : Présentation à l'EPA Bordeaux-Euratlantique

2. Contexte environnemental du site de l'ilot 8.3 Tri postal

Le site de l'ilot 8.3 Tri postal est localisé dans une zone urbaine fortement marquée par les activités ferroviaires du site d'Armagnac. Ses abords immédiats sont occupés par une zone résidentielle au Nord, une zone ferroviaire à l'Ouest, au Sud et à l'Est, composée de faisceaux de voies ferrées et de bâtiments industriels.

2.1. Sites BASIAS et Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

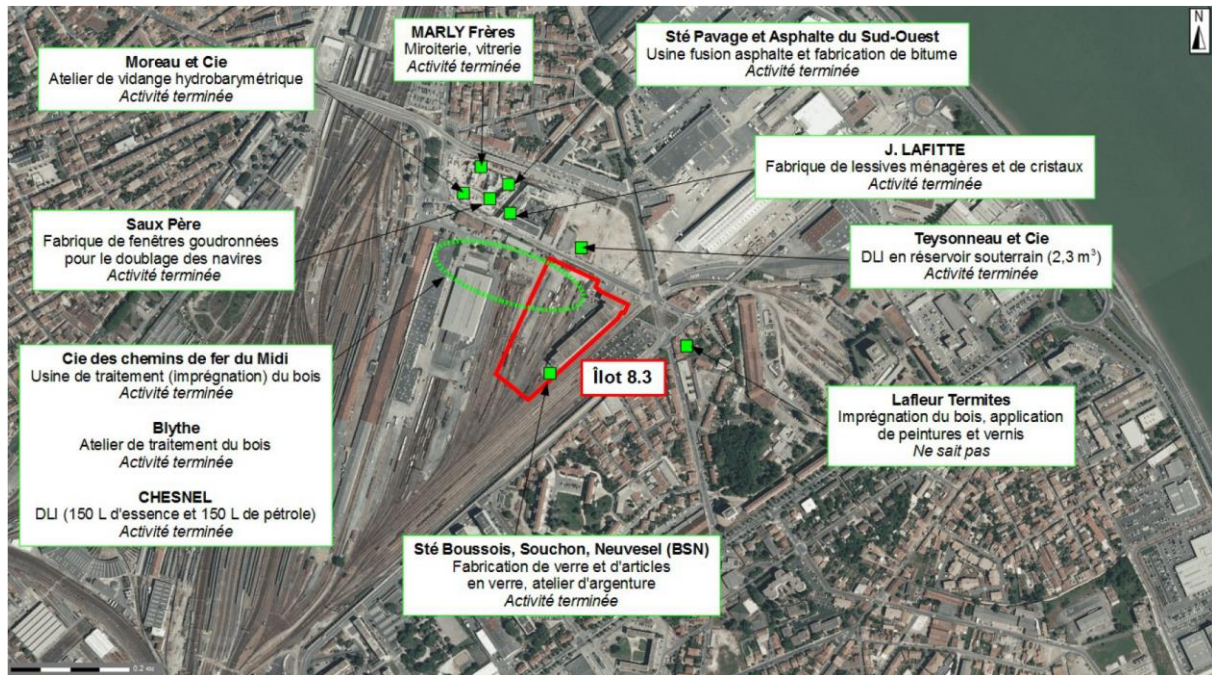
Trois sites BASIAS sont répertoriés à proximité immédiate et au droit du site :

- la Compagnie des Chemins de Fer du Midi qui possédait une usine d'imprégnation du bois (probable traitement des traverses à la créosote) ;
- la société Blythe, correspondant également à un atelier d'imprégnation de bois ;
- la société Chesnel, dont la fiche BASIAS mentionne la présence d'un dépôt de 150 litres de pétrole et de 150 litres d'essence.

Deux ICPE sont situées dans un rayon de 400 mètres :

- à l'Ouest, l'Établissement de Maintenance du Matériel (EMM) de la SNCF soumis à autorisation pour ses activités de réparation et d'entretien de véhicules à moteur, et de stockage de liquides inflammables ;
- au Nord-Est, la société Lucien Bernard soumise à autorisation pour le stockage d'alcools.

L'EMM étant situé à proximité et en amont hydraulique du site, il peut être retenu comme source potentielle de pollution des eaux souterraines au droit du site.



Localisation des sites BASIAS _ Source : Infoterre, BRGM

2.2. Synthèse de l'état des milieux "sols", "eaux souterraines", "gaz du sol" et "air ambiant"

Plusieurs campagnes de sondages ont été menées à l'échelle de l'îlot 8.3 Tri postal entre septembre 2010 et juillet 2016 par SOCOTEC, Golder Associates, Grontmij et ArcaGée. Ces campagnes ont permis de qualifier les milieux, d'identifier et de caractériser les pollutions en présence :

en Phase 1

- dans les sols : des concentrations en hydrocarbures et HAP, un enrichissement en métaux dans les remblais ;
- dans les eaux souterraines : la présence de toluène et d'orthoxyène, d'arsenic (dépassements fréquents de la limite de qualité pour les eaux de consommation) ainsi qu'un impact en benzène.

en Phase 1bis

- dans les sols : des concentrations en hydrocarbures et HAP, un enrichissement en métaux dans les remblais ;
- dans les eaux souterraines : la présence de toluène, de naphtalène et d'hydrocarbures ;
- dans l'air ambiant : la détection de HAP (naphtalène) dans l'air intérieur des bâtiments.

en Phase 2

- dans les sols : des concentrations élevées en hydrocarbures et HAP, un enrichissement en métaux dans les remblais (cuivre, cadmium, mercure, plomb et zinc), la présence de BTEX, un indice phénol élevé ;
- dans les eaux souterraines: des concentrations élevées en hydrocarbures, HAP et benzène, la présence d'arsenic (dépassements fréquents de la limite de qualité pour les eaux de consommation), un indice phénol élevé, un impact en dichlorométhane ;
- dans les gaz du sol : des concentrations en hydrocarbures et BTEX ;
- dans l'air ambiant : une détection de HAP (naphtalène) dans l'air intérieur des bâtiments et d'hydrocarbures aliphatiques et aromatiques à l'extérieur (sous hangar).

L'emprise supposée du spot principal de pollution par les hydrocarbures (spot créosote) s'inscrit au droit de la Phase 2.

4. Plan de gestion des terres polluées

4.1. Phases 1 et 1bis

Les remblais présentent des enrichissements en métaux et en hydrocarbures ou HAP.

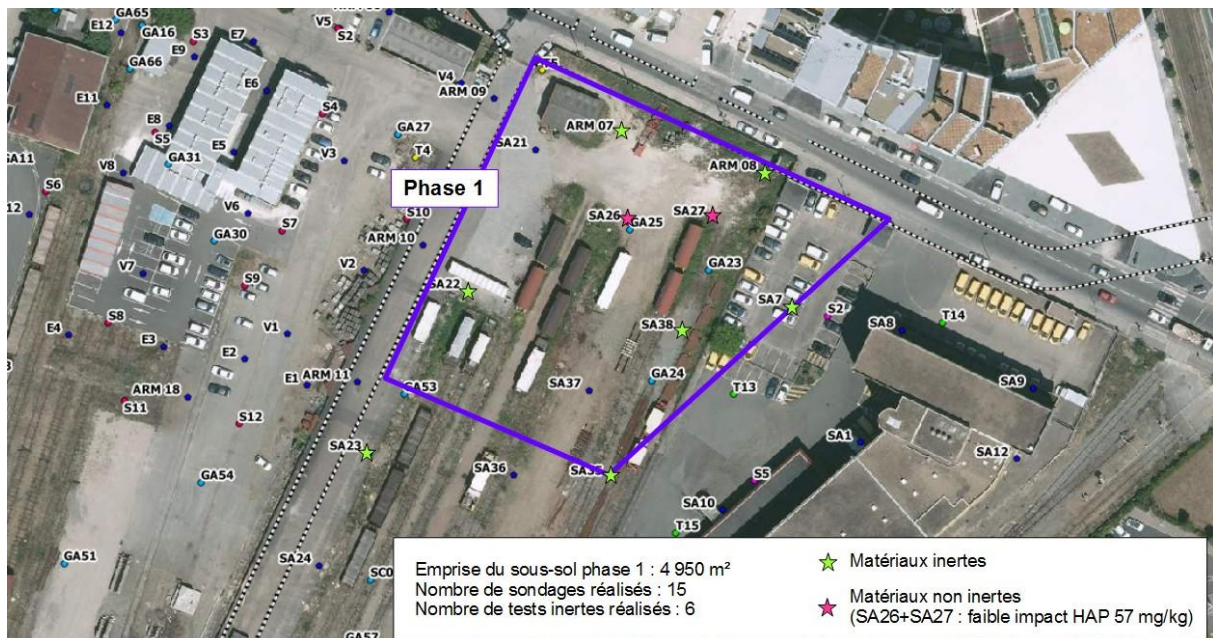
Dans le cas de remblais inertes (majorité), les terres polluées seront :

- soit évacuées vers une installation de stockage de déchets inertes (ISDI) avec procédure d'acceptation préalable ;
- soit valorisées par recouvrement, confinement et/ou substitution, si les contraintes volumétriques et géotechniques le permettent.

Dans le cas de remblais non inertes (faibles volumes supposés), les terres seront valorisées par recouvrement, confinement et/ou substitution, si les contraintes volumétriques et géotechniques le permettent. En cas de volumes excédentaires, une évacuation des terres en filière agréée (ISDND) est prévue.

Les terres naturelles peu à pas impactées seront maintenues en place, mais en cas de volume excédentaires, elles pourront être évacuées en ISDI.

Aucun spot significatif n'a été identifié en partie Nord de l'îlot 8.3 Tri postal, au droit des Phases 1 et 1bis.



Matériaux inertes et non inertes en Phase 1 _ Source : ArcaGée

La réalisation d'une **Évaluation Quantitative des Risques Sanitaires (EQRS)** est en cours et permettra de statuer sur l'acceptabilité des moyens mis en oeuvre.

En Phase 1, trois mois seront dévolus à la dépollution du site. De potentielles venues d'eau (faibles volumes présumés, sous réserve d'un rebouchage préalable des ouvrages profonds) feront l'objet d'un traitement spécifique.

En Phases 1 et 1bis, le projet prévoyait initialement la mise en place d'un vide sanitaire ventilé au droit des constructions, sans niveau souterrain. Des variantes ont été étudiées, les suivantes ont été retenues :

- Phase 1 (bâtiments B1, B2, L1, L2, L4) : suppression du vide sanitaire et mise en place d'un niveau souterrain (usage de parking) ;
- Phase 1 bis (nouveaux bâtiments en lien avec les tronçons conservés du centre de tri) : suppression du vide sanitaire et mise en place de niveaux souterrains (locaux techniques).

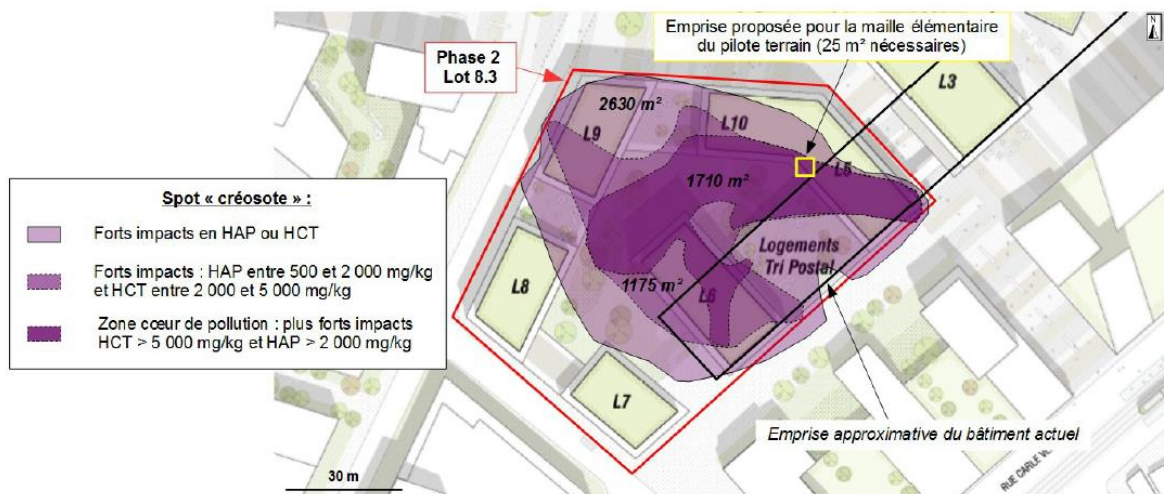
4.2. Phase 2

La gestion des remblais sera comparable à celle mise en place en Phases 1 et 1bis.

Le spot de créosote présente une superficie de l'ordre de 5 350 m² sur les 7 272 m² de la Phase 2. Il constitue une source de pollution concentrée majeure, présentant des risques durables pour l'environnement, peu d'atténuation naturelle est attendue. La mesures de gestion reposera sur **la réduction des sources** avec pour objectif des teneurs en HAP comprises, dans les sols résiduels, entre 500 et 1 000 mg/kg.

Les solutions suivantes seront mises en place :

- pour le spot créosote hors emprise conservée du bâtiment :
 - écrêtage des pollutions les plus fortes par traitement par désorption thermique *in situ*.
- pour le spot créosote au droit de la zone conservée du bâtiment :
 - écrêtage des pollutions les plus fortes par traitement par désorption thermique *in situ*.



Emprise présumée du spot de créosote au niveau de la Phase 2 sur fond de plan masse du projet (juin 2016) et localisation approximative du pilote terrain _ Source : Synthèse de l'état des milieux et l'élaboration d'un plan de gestion, ArcaGée, mars 2017

Dans le cadre du traitement *in situ* des matériaux, la réponse au traitement des sols impactés ne pouvant être prédite par simple observation des résultats d'analyses disponibles, **un essai pilote** sera engagé de mi-juillet à fin septembre 2017. D'une durée de 2 mois environ, cette phase d'essai pilote de désorption thermique permettra de définir les modalités de traitement et la durée de traitement prévisionnelle.

En phase chantier, les potentielles venues d'eau (faibles volumes présumés, sous réserve d'un rebouchage préalable des ouvrages profonds) devront faire l'objet d'un traitement spécifique.

La géométrie du projet a été déterminée en partie par le contexte de pollution des sols et des eaux :

- absence de niveau souterrain,
- mise en place de parkings ouverts en rdc bas, rdc haut et R+1,
- mise en place de vides sanitaires ventilés au droit des futurs bâtiments.

L'excavation des sols impactés sous la dalle du bâtiment existant conservé est à l'étude, ce qui permettrait d'instaurer un vide sanitaire ventilé également sur ces emprises. Cette solution étant contraignante, d'autres solutions sont également à l'étude.

Le risque sanitaire lié à l'inhalation au droit des futurs parkings ou dans les bâtiments apparaît acceptable.

5. Analyse des risques et de la comptabilité entre les usages et les pollutions

5.1. Analyse des risques résiduels

En Phase 1 et 1bis,

La réalisation des travaux permet de maîtriser tous les risques sanitaires et environnementaux par :

- une évacuation des terres en filière adaptée (en cas de volumes excédentaires),
- le confinement (sous recouvrement) des sols résiduels impactés modérément par les hydrocarbures ou les HAP ou enrichis en métaux, et compatibles avec l'usage projeté.

L'ensemble de ces mesures conduit à une qualité du site adaptée au futur usage, avec une économie de ressources environnementales.

La réalisation d'une Evaluation Quantitative des Risques Sanitaires (EQRS) est actuellement en cours afin de statuer sur l'acceptabilité des moyens mis en œuvre.

En Phase 2,

La réalisation des travaux permet de maîtriser tous les risques définis. Les risques sanitaires et environnementaux seront gérés par désorption thermique *in situ*.

L'ensemble de ces mesures conduit à une qualité du site adaptée aux futurs usages.

5.2. Restrictions d'usages et mesures de suivi

Des restrictions d'usage et des mesures de suivi ont été définies :

- une interdiction de réaliser des affouillements sur le site, avec export de terres, sans contrôle préalable et définition des filières possibles d'évacuation des déblais. La réutilisation des terres sur site devra être privilégiée ;
- l'utilisation des eaux souterraines (zone saturée des remblais) pour l'arrosage de végétaux consommables ou le remplissage des piscines est déconseillée (et techniquement peu réaliste) ;
- toute opération de forage traversant la barrière argileuse naturelle devra faire l'objet d'une préparation, être réalisée techniquement sans mettre en contact la zone saturée des remblais et la nappe captive sous-jacente et impérativement en vérifiant l'absence de pollution dans les horizons traversés (suivi à l'avancement et abandon si nécessaire pour chercher un meilleur positionnement d'ouvrage) ;
- la culture de végétaux consommables sera déconseillée, sauf analyses locales spécifiques ou culture sur sol reconstitué ;
- une information sur les opérations réalisées et les restrictions d'usage associées sera conservée dans les documents d'urbanisme (porter à connaissance ou SUP simplifiée).

Au début de la phase d'exploitation des bâtiments, la mise en oeuvre d'un **programme de surveillance de la qualité de l'air** pourrait être mis en place. Il porterait sur le naphtalène, les HAP en général, les hydrocarbures voire les BTEX, dans l'air ambiant en rez de chaussée des bâtiments (halls, locaux d'activités, ...). Il aurait pour but de vérifier que les dispositions prises permettent d'assurer la maîtrise des risques sanitaires prévue.