



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

## Article R. 122-3-1 du code de l'environnement

Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas.  
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative.

Ce document est émis par le ministère en charge de l'écologie.

Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur. Si vous ne disposez pas du logiciel adapté, vous pouvez télécharger Adobe Acrobat Reader gratuitement [via ce lien](#) 

Cadre réservé à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas

Date de réception :   /   /

Dossier complet le :   /   /

N° d'enregistrement :

## 1 Intitulé du projet

Démolition d'un ancien institut thérapeutique, éducatif et pédagogique pour la construction d'une résidence hôtelière d'une surface de plancher de 16 562,58<sup>2</sup>, située au niveau de la rue du Grand Barail à Bordeaux (33).

## 2 Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

### 2.1 Personne physique

Nom

Prénom(s)

### 2.2 Personne morale

Dénomination

CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER PROMOTION

Raison sociale

N° SIRET

3 9 7 9 4 2 0 0 4 0 0 1 6 9

Type de société (SA, SCI...)

SASU

Représentant de la personne morale :  Madame

Monsieur

Nom

DANDIEU

Prénom(s)

Frédéric

La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux données nominatives portées dans ce formulaire. Elle garantit un droit d'accès et de rectification pour ces données auprès du service destinataire.

### 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. a) Travaux, constructions et opérations d'aménagement	Surface de plancher de 16 562,58 m <sup>2</sup> .

#### 3.1 Le projet fait-il l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement ? (clause-filet) ?

Oui  Non

#### 3.2 Le projet fait-il l'objet d'une soumission volontaire à examen au cas par cas au titre du III de l'article R.122-2-1 ?

Oui  Non

### 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

L'opération consiste en la réalisation d'un projet immobilier sur un terrain de 6 025,04 m<sup>2</sup> et d'une surface de plancher de 16 562,58 m<sup>2</sup>. Il comprend la construction d'une résidence hôtelière de standing en R+9. L'offre hôtelière propose la création de 398 chambres, dont 19 chambres PMR, ainsi que des espaces communs d'une surface de 1 507,23m<sup>2</sup>.

Le tout repose sur un socle commun avec un parking de 36 places intégrées à 100% sans recours à un sous-sol, dont 7 places PMR et 10 places équipées de bornes électriques. Une offre complémentaire de 368 vélos est prévue, ainsi que des véhicules en auto-partage. Le site est accessible via la rue du Grand Barail.

Une importance a été donnée aux espaces verts plantés avec 3 159,95 m<sup>2</sup>. La surface d'espaces pleine terre est conservée, soit 53% du terrain d'assiette.

La construction du projet immobilier nécessite la démolition de l'institut thérapeutique, éducatif et pédagogique déjà existant sur le terrain, et inoccupé suite au départ de l'association AEIS pour un nouveau lieu à Bordeaux Lac. Le bâti existant ne répondait plus aux besoins pédagogiques et normes actuelles, y compris après une lourde opération de rénovation.

#### 4.2 Objectifs du projet

L'emprise du projet est implantée dans le zonage US5, correspondant à des zones urbaines spécifiques liées à l'économie.

Egalement, elle se situe au sein de l'OAP sectorielle, projets pour quartiers BORDEAUX NORD. Ce territoire en plein cœur de l'agglomération bordelaise et en entrée de ville est un secteur stratégique économique à proximité immédiate du centre-ville qui est en pleine mutation. Il s'agit ici de structurer son organisation spatiale et conforter l'offre de loisirs et d'équipements tout en respectant les qualités écologiques et potentialités paysagères du site.

Le présent projet propose une offre économique de résidence hôtelière tout en ouvrant à d'autres activités annexes ouvertes au public. L'aspect architectural et paysager a été travaillé dans le sens d'une intégration parfaite avec les bâtiments avoisinants, avec le parti pris de valoriser les qualités en termes d'espaces verts du site.

Ainsi, de part sa localisation et sa composition, le projet participe au réaménagement du secteur, tout en respectant l'architecture du quartier et les prescriptions à la fois du PLU et de l'OAP pour une totale insertion.

## 4.3 Décrivez sommairement le projet

### 4.3.1 Dans sa phase travaux

L'opération nécessite la démolition du bâti déjà présent sur site.

Phase travaux de construction :

- La passage des réseaux enterrés et de l'ensemble des réseaux divers dans des tranchées;
- L'aménagement des voies nouvelles (terrassment, mise en place de couches de fondation et de forme, mise en place de bordure et de revêtement);
- La construction du bâtiment hôtelier;
- L'aménagement des espaces verts paysagers et des espaces communs, plantation d'arbres.

Le nouveau bâti répond aux exigences du Label BFB Bâtiment Frugal Bordelais.

### 4.3.2 Dans sa phase d'exploitation et de démantèlement

Le terrain sera occupé par une résidence hôtelière de 398 chambres offrant une mixité de produits et d'activités.

L'accès au site se fera par une voie raccordée à la Rue du Grand Barail au Nord, à double sens de circulation, qui desservira le bâtiment avant de ressortir sur l'avenue Jean Gabriel Domergue à l'Ouest et le cours Charles Bricaud au Nord et à l'Est.

Le projet connaîtra ainsi une activité économique fondée sur le tourisme et le développement de l'agglomération bordelaise.

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

① La décision de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Permis de démolir (code de l'urbanisme)

Permis de construire (code l'urbanisme)

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

Grandeurs caractéristiques du projet	Valeurs
Assiette de l'opération : Emprise bâtie au sol : Surface de plancher totale :	6 025,04 m <sup>2</sup> 2 372,26 m <sup>2</sup> 16 562,58 m <sup>2</sup>

#### 4.6 Localisation du projet

##### Adresse et commune d'implantation

Numéro :  Voie :

Lieu-dit :

Localité :

Code postal :      BP :    Cedex :

##### Coordonnées géographiques<sup>[1]</sup>

Long. :   °   ,   " N Lat. :   °   ,   " O

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7°a), 9°a), 10°,11°a) b),12°,13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36°, 37°, 38°, 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement

Point de départ : Long. :   °   ,   " Lat. :   °   ,   "

Point de d'arrivée : Long. :   °   ,   " Lat. :   °   ,   "

##### Communes traversées :

Précisez le document d'urbanisme en vigueur et les zonages auxquels le projet est soumis :

 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 avait-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?**

Oui  Non

[1] Pour l'outre-mer, voir notice explicative.

**4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ? En cas de modification du projet, préciser les caractéristiques du projet « avant /après ».**

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

① 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 Géo-IDE, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

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 site plus proche se situe à 220 m au Nord-Ouest du projet. Il s'agit de la ZNIEFF de type 2 "Réseau hydrographique de la Jalle, du camp de Souge à la Garonne, et marais de Bruges" référencée 720030039.
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"/>	

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La commune de Bordeaux est concernée par un plan de prévention du bruit dans l'environnement 2020-2024 approuvé le 20 décembre 2019. Elle est également concernée par l'arrêté préfectoral du 2 juin 2016 portant classement sonore des infrastructures terrestres du département de la Gironde, et par l'arrêté préfectoral du 21 décembre 2022 portant classement sonore de l'aérodrome de Bordeaux-Mérignac pour les années 2021-2025.
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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les résultats des expertises floristique et pédologique font état de la présence d'une zone humide selon le critère végétation de 15m².
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La commune est concernée par un plan de prévention des risques d'inondation approuvé le 07 juillet 2005, avec une révision prescrite le 02 mars 2012.
Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Selon l'arrêté n°E2005/14, la commune de Bordeaux est située en zone de répartition des eaux au titre de l'aquifère de « l'Oligocène à l'Ouest de la Garonne » 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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site Natura 2000 le plus proche se situe à 1,8 km au Sud-Est du projet. Il s'agit de "La Garonne" référencée 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 est-il susceptible d'avoir les incidences notables suivantes ?

Veillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
<b>Ressources</b>	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	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"/>	La démolition engendrera la production de déchets qui seront envoyés vers un centre de tri agréé et spécialisé en fonction de la nature et la teneur des matériaux.
	Est-il déficitaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le terrain présente une topographie relativement plane oscillant autour de + 4 mNGF. Le projet s'implante en lieu et place exact d'un bâti, la topographie du terrain ne sera donc pas modifiée.
	Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
<b>Ressources</b>	Est-il en adéquation avec les ressources disponibles, les équipements d'alimentation en eau potable/ assainissement ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les réseaux d'alimentation en eaux potable et d'assainissement sont existants à proximité de l'emprise projet.  Situé au sein de Bordeaux Métropole, le projet bénéficiera des aménagements existants (station d'épuration Blanquefort, réseau AEP) pour assurer une bonne gestion des ressources.
<b>Milieu naturel</b>	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'aura pas d'impact significatif sur la faune et la flore car il se situe sur un terrain déjà fortement artificialisé.
	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"/>	Aucun lien écologique n'existe entre le projet et le site Natura 2000. En effet, l'urbanisation présente rompt toute continuité écologique.
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet s'implante sur un terrain déjà artificialisé. Il entraînera aucune imperméabilisation des sols.
<b>Risques</b>	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La commune de Bordeaux n'est pas concernée par un PPRT.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet se situe au sein du zonage du TRI de Bordeaux, zone de probabilité de la crue, évènement à faible probabilité, cependant il n'est pas situé au sein du zonage de plan de prévention du risque inondation. En revanche, l'emprise projet est concernée par le risque de mouvement de terrain puisqu'elle se situe en zone d'aléa moyen par rapport au risque de retrait-gonflement des argiles.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Selon les informations communiquées par l'Agence Régionale de Santé, le projet n'intercepte pas de captages ni de périmètres de protection rapprochée de captages EDCH.
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel	
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La réalisation du projet entraînera la circulation d'engins de chantier, cet impact sera néanmoins temporaire.  En phase d'exploitation, du fait de la création de la résidence hôtelière, le projet sera à l'origine de nouveaux trafics.	
	Est-il source de bruit ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La phase travaux entraînera des nuisances sonores temporaires. L'entreprise en charge des travaux organisera son chantier de manière à respecter la législation en vigueur.	
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L'emprise projet sera uniquement concernée par le bruit émis par le la rocade (A630), classée catégorie 1 (bruit perceptible sur une bande de 300 m de part et d'autre de l'axe de la route).	
	Engendre-t-il des odeurs ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
	Engendre-t-il des vibrations ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La phase travaux pourra entrainer des vibrations temporaires. Une charte chantier à faible impact environnemental sera élaborée spécifiquement pour l'opération.	
	Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet sera à l'origine d'émissions lumineuses du fait de la création de chambres d'hôtel.	
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet sera concerné par les émissions lumineuses des espaces publics du secteur.	
	Émissions	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 ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les eaux pluviales seront traitées à l'aide d'un dispositif de stockage dont les débits de fuite se feront par rejet régulé vers le réseau public existant.

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Émissions	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 et raccordé au réseau public existant. In fine, les eaux usées de l'opération seront donc acheminées vers la station d'épuration Blanquefort n°0533056V001, d'une capacité de 66 700 eq Hab. Selon sa fiche de synthèse, cette station fonctionne en 2021 à 75% de sa capacité volumétrique et possède un rendement épuratoire efficace (supérieur à 80% pour l'ensemble des paramètres).
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	En phase chantier, les déchets dangereux et/ou qui ne peuvent être valorisés seront dirigés vers des centres de tri agréés. Les déchets inertes pourront être valorisés sur d'autres sites en tant que granulats.  En phase d'exploitation, le projet produira des ordures ménagères qui seront collectées par le service de la commune. Il prévoit la mise en place d'un compostage in situ pour les déchets verts.
Patrimoine/Cadre de vie/Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le terrain est actuellement occupé par un institut à but non lucratif.  Le projet prévoit la construction d'une résidence hôtelière qui entraînera une augmentation des activités économiques et touristiques du secteur.  Toutefois, le projet n'engendre pas une augmentation de la surface imperméabilisée et conserve plus de 53% d'espace pleine terre.

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

Oui  Non

**Si oui, décrivez lesquelles :**

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

Oui  Non

Si oui, décrivez lesquelles :

---

---

### 6.4 Description des principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables

---

---

### 6.5 Description, le cas échéant, des mesures et caractéristiques du projet susceptibles d'être retenues ou mises en œuvre pour éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (en y incluant les scénarios alternatifs éventuellement étudiés) et permettant de s'assurer de l'absence d'impacts résiduels notables. Il convient de préciser et de détailler ces mesures (type de mesures, contenu, mise en œuvre, suivi, durée).

Les mesures prises pour réduire les effets du projet sur l'environnement sont les suivantes (cf. annexe 8) :

- Évitement : Pas de création de surfaces imperméabilisées supplémentaires
  - Évitement : Conservation de 3 311,21 m<sup>2</sup> d'espaces pleine terre, soit plus de 53% du terrain d'assiette.
  - Évitement : Conservation de 21 arbres pour seulement 2 arbres abattus.
  - Évitement : Conservation des 15 m<sup>2</sup> de zones humides.
  - Réduction : L'entreprise devra présenter des garanties concernant la fiabilité des engins utilisés (respect des normes en vigueur, engins non fuyants) et l'organisation de la zone de chantier. Ces éléments seront précisés dans le cadre du Dossier de Consultation des Entreprises.
  - Réduction : L'approvisionnement, l'entretien et la réparation des engins devra s'effectuer sur des aires étanches spécialement aménagées à l'écart, et dont les eaux de ruissellement seront recueillies puis traitées avant rejet dans le milieu naturel.
  - Réduction : Des kits anti-pollution seront mis à disposition sur le site au niveau de la zone de stockage et de ravitaillement de carburant.
  - Réduction : Gestion des espèces exotiques envahissantes.
  - Réduction : Adaptation du planning de chantier afin d'éviter la période de reproduction des espèces.
  - Réduction : Plantation de nouveaux sujets d'arbres conformément aux prescriptions du PLU.
  - Réduction : Pas d'utilisation de produits phytosanitaires, l'entretien de la végétation s'effectue uniquement naturellement par coupe.
- Réduction : Label Bâtiment Frugal Bordelais

## 7 Auto-évaluation (facultatif)

① 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.

De par sa localisation et sa composition, le projet participera au réaménagement du secteur, tout en respectant l'architecture du quartier et les prescriptions à la fois du PLU et de l'OAP pour une totale insertion. Il répond à l'objectif de zéro artificialisation nette en s'implantant sur une zone déjà artificialisée. En ce sens, il prévoit de renaturer une grande partie du site avec la création d'une micro-forêt urbaine. Au total près de 50 espèces locales adaptées au climat et à l'environnement seront plantées. Ainsi, au-delà de la création d'un milieu favorable à la biodiversité, l'intégration du projet dans un cadre proche de la nature permettra de créer un cadre de vie favorable, l'environnement étant un facteur essentiel à la santé des populations.

De plus, le projet se situe en dehors des zonages d'inventaire et de protection de l'environnement et du patrimoine.

Au vu de ces données, la réalisation d'une évaluation environnementale ne semble donc pas nécessaire.

## 8 Annexes

### 8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - <b>non publié</b> .	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Si le projet fait l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement (clause filet), la décision administrative soumettant le projet au cas par cas.	<input type="checkbox"/>
3	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"/>
4	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"/>
5	Un plan du projet ou, pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), 9° a), 10°, 11° a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 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"/>
6	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), 9° a), 10°, 11° a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 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"/>
7	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 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		
1	Annexe 7 : Description du site et du projet	<input checked="" type="checkbox"/>
2		<input type="checkbox"/>
3		<input type="checkbox"/>
4		<input type="checkbox"/>
5		<input type="checkbox"/>

## 9 Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur avoir pris en compte les principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables

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

Nom DANDIEU

Prénom FREDERIC

Qualité du signataire Directeur régional Nouvelle Aquitaine

À Bordeaux

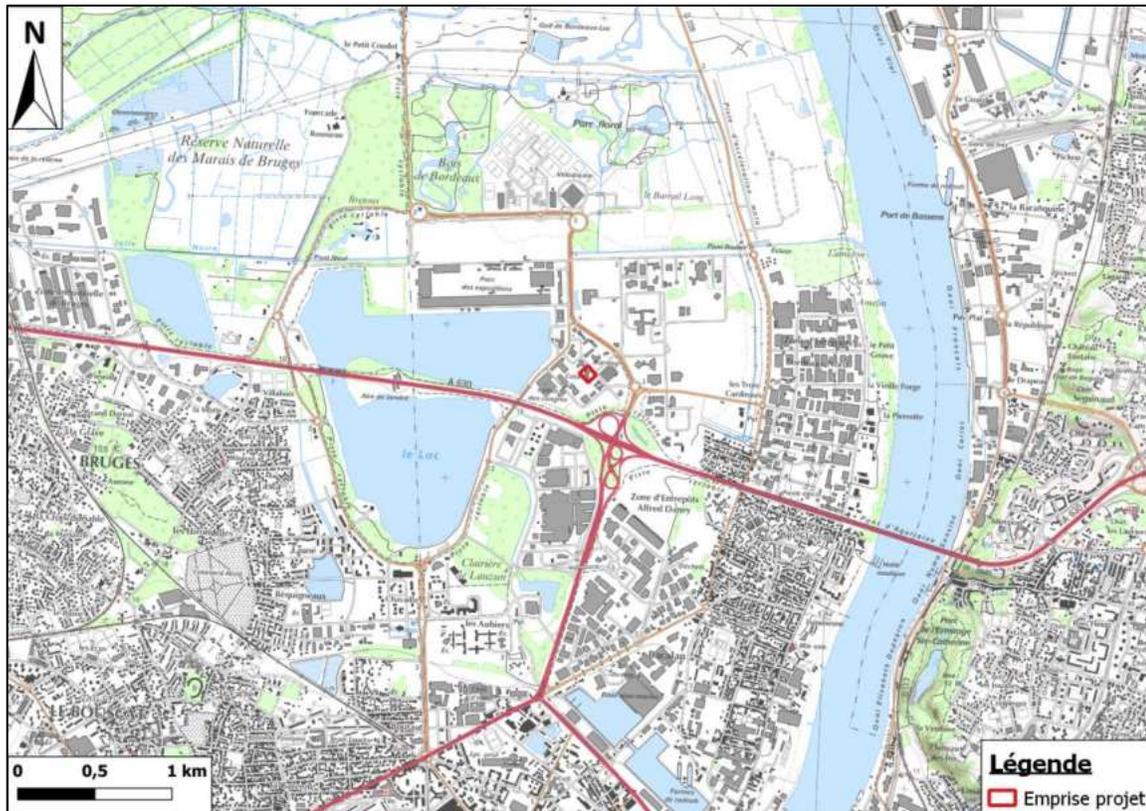
Fait le 1 2 / 0 4 / 2 0 2 4



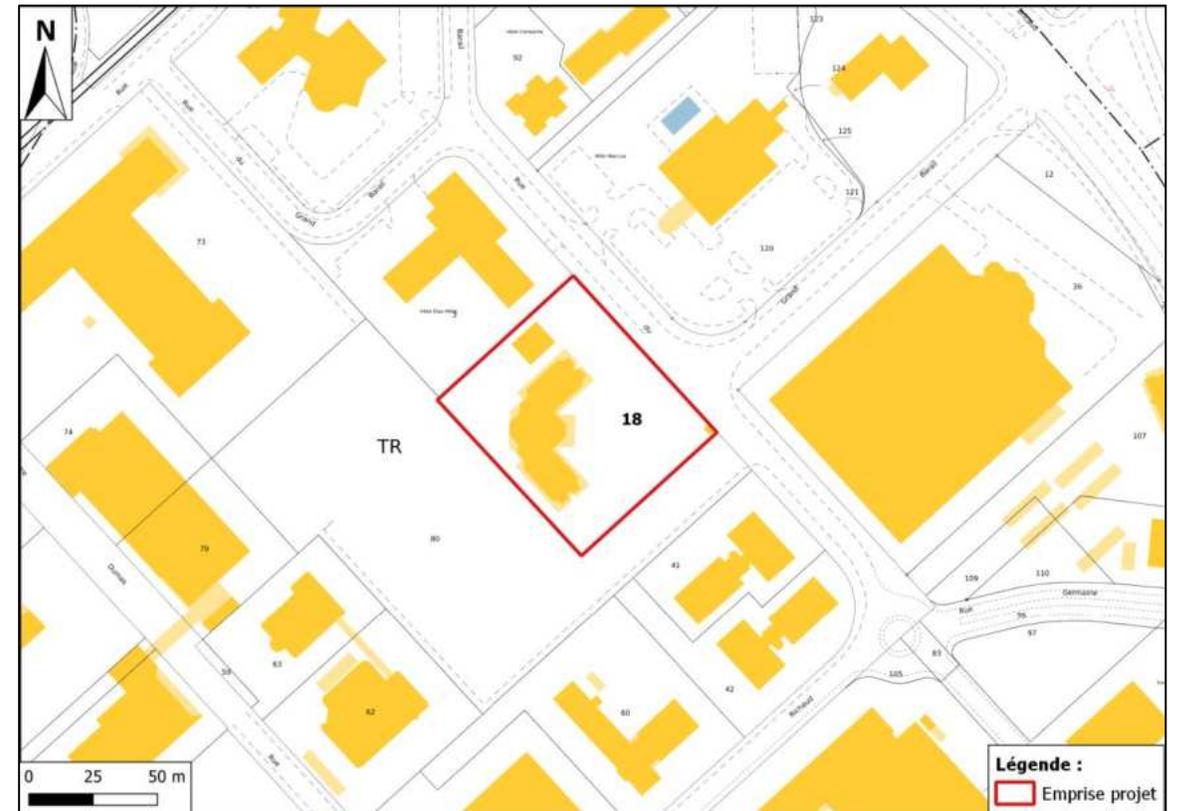
Signature du (des) demandeur(s)

## 2. Localisation du site

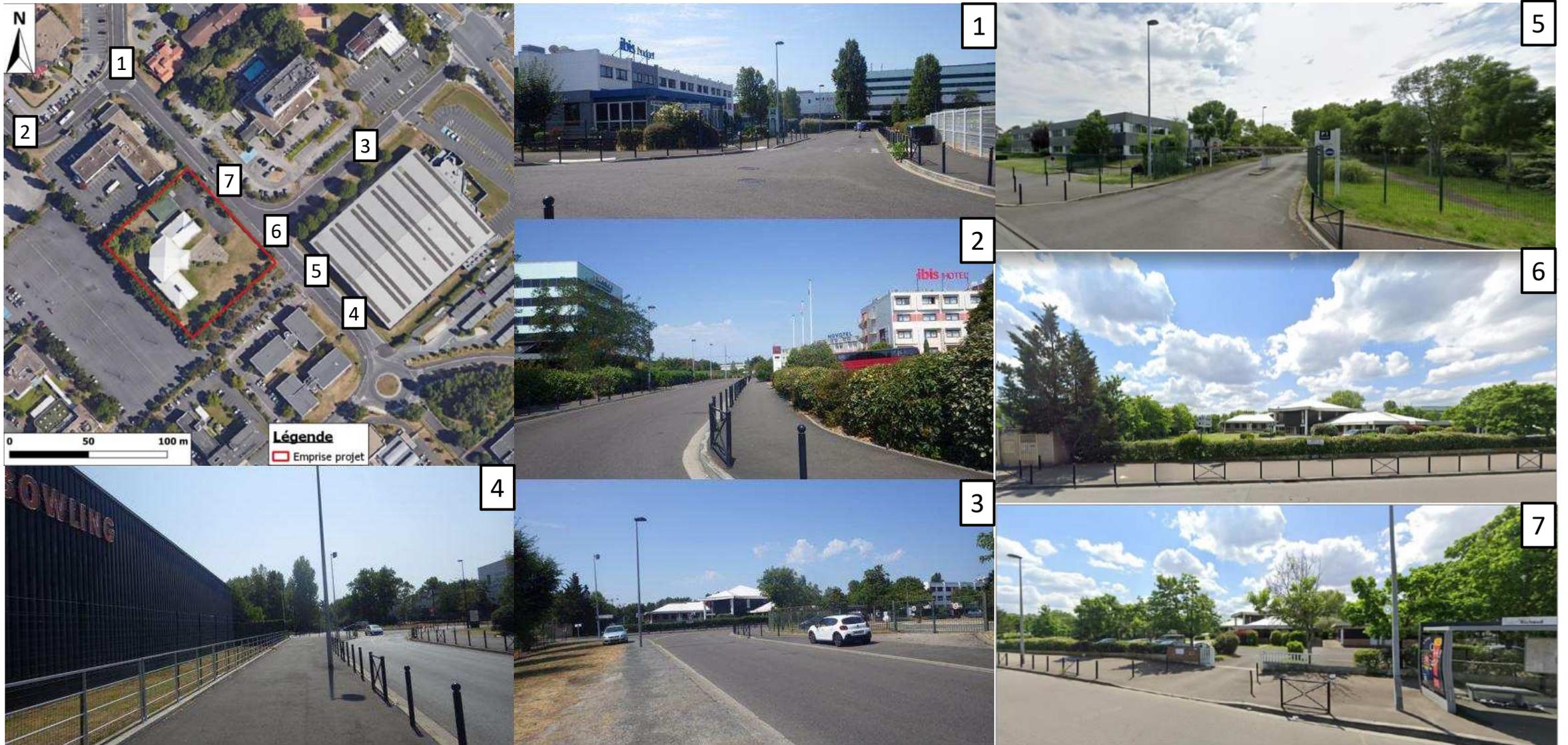
Plan de situation  
Echelle 1/25 000



Extrait du plan cadastral  
Echelle 1/1 500



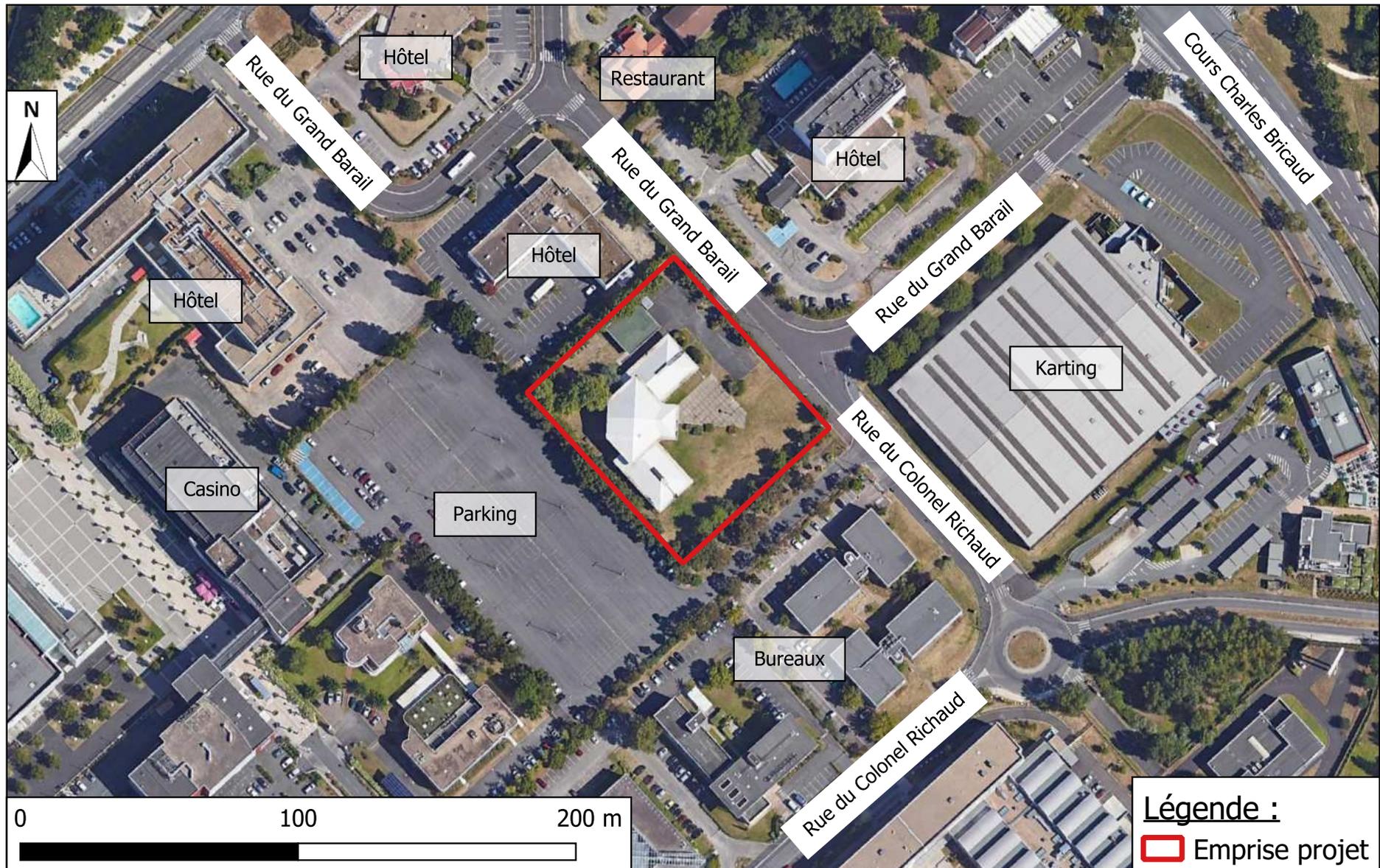
### 3. Photographies du site et de ses abords





# 5. Plan des abords

Google Satellite

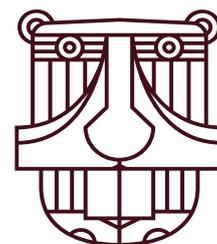


## 6. Localisation du projet vis à vis du réseau NATURA 2000



# CERAG

Bureau d'étude en Géologie, Hydrogéologie et Environnement  
Siège social : 11 allée Jacques Latrille 33650 MARTILLAC  
☎ 05 56 64 83 00 - ✉ [contact@cerag.fr](mailto:contact@cerag.fr) - 🌐 [www.cerag.fr](http://www.cerag.fr)



## DESCRIPTION DU SITE ET DU PROJET

### Projet de construction immobilier

Commune de BORDEAUX (33)

Rue du Grand Barail



**Maîtrise d'ouvrage :**

**CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER**

N°SIRET : 481 331 296 000 22

13 Cours du XXX Juillet

33 000 BORDEAUX

N161-22	V2	11.04.2024
---------	----	------------

## SOMMAIRE

<b>I. Rubriques concernées par le projet.....</b>	<b>5</b>
<b>II. Situation et contexte du site.....</b>	<b>6</b>
1. Localisation du site sur le territoire communal .....	6
2. Situation cadastrale .....	7
3. Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) .....	8
4. Vue aérienne du site et de ses abords.....	9
<b>III. Caractéristiques générales du projet.....</b>	<b>10</b>
1. Nature du projet .....	10
2. Démolition .....	11
3. Accès et stationnement .....	12
4. Intégration architecturale et paysagère .....	13
<b>IV. Justification du projet.....</b>	<b>16</b>
1. Réhabilitation et revalorisation du site.....	16
2. Implantation au sein d'espaces verts .....	16
3. Implantation au sein de réseaux existants .....	17
4. Implantation au sein d'un espace urbain en transformation .....	17
<b>V. Contexte environnemental du site du projet.....</b>	<b>18</b>
1. Caractérisation du milieu physique .....	18
2. Caractérisation du milieu naturel .....	22
3. Caractérisation du milieu humain.....	33
4. Caractérisation du milieu paysager et patrimonial.....	45
<b>VI. Impacts potentiels du projet et séquence éviter, réduire, compenser.....</b>	<b>48</b>
1. Incidences sur le milieu physique et mesures associées .....	48
2. Incidences sur le milieu naturel et mesures associées .....	50
3. Incidences sur le milieu humain et mesures associées .....	51
4. Incidences sur le milieu paysager et mesures associées .....	52
5. Intégration du risque incendie.....	54

## LISTE DES FIGURES

Figure 1 : Localisation du site sur fond de carte IGN .....	6
Figure 2 : Extrait du plan cadastral .....	7
Figure 3 : Extrait du zonage du PLUi de Bordeaux Métropole.....	8
Figure 4 : Plan des abords du projet .....	9
Figure 5 : Vue aérienne de la localisation du projet .....	9
Figure 6 : Plan de masse .....	10
Figure 7 : Plan de chambres classiques et PMR.....	11
Figure 8 : Plan de démolition .....	12
Figure 9 : Plan des offres de stationnement.....	13
Figure 10 : Implantation du projet.....	14
Figure 11 : Plan et palette végétale des arbres à planter .....	15
Figure 12 : Extrait de la carte géologique au 1/50 000 de la feuille de BORDEAUX n°803 .....	18
Figure 13 : Contexte hydrographique du secteur du projet .....	20
Figure 14 : Localisation des sites Natura 2000 à proximité du projet .....	23
Figure 15 : Localisation des ZNIEFF de type 1 et 2 à proximité du projet .....	23
Figure 16 : Localisation de ZICO à proximité du projet.....	24
Figure 17 : Localisation des sites UNESCO à proximité du projet.....	24
Figure 18 : Cartographie des habitats identifiés au droit de l'emprise projet .....	25
Figure 19 : Milieux caractérisés sur l'emprise projet.....	26
Figure 20 : Cartographie des zones humides référencées à proximité du projet .....	27
Figure 21 : Cartographie des zones humides référencées au SDAGE Adour Garonne.....	28
Figure 22 : Carte des milieux potentiellement humides .....	29
Figure 23 : Localisation des zones humides avérées selon le critère de la végétation .....	30
Figure 24 : Plan de localisation des sondages pédologiques et du fossé .....	31
Figure 25 : Coupes pédologiques des sondages non humides observés sur le terrain .....	32
Figure 26 : Cartographie de la zone humide effective identifiée au droit de l'emprise projet.....	32
Figure 27 : Cartographie des surfaces inondables au sein du TRI de Bordeaux.....	33
Figure 28 : Extrait du Plan de Prévention du Risque Inondation.....	34
Figure 29 : Extrait de l'Atlas départemental du risque d'incendie de forêt en Gironde .....	35
Figure 30 : Cartographie de l'aléa retrait-gonflement des sols argileux .....	36
Figure 31 : Cartographie du potentiel radon par commune .....	37

Figure 32 : Localisation des canalisations de transport de matières dangereuses à proximité du projet .	37
Figure 33 : Localisation du projet par rapport aux sites BASOL et CASIAS .....	39
Figure 34 : Localisation du projet par rapport aux IREP et ICPE .....	40
Figure 35 : Localisation du projet par rapport à l'infrastructure classée au classement sonore .....	41
Figure 36 : Localisation du projet par rapport au réseau viaire .....	42
Figure 37 : Localisation du projet par rapport au réseau TBM.....	43
Figure 38 : Localisation de la commune par rapport au réseau MOBI .....	44
Figure 39 : Localisation de la piste cyclable le long de l'avenue Jean Gabriel Domergue .....	44
Figure 40 : Occupation du sol .....	45
Figure 41 : Photographies du site et de ses abords.....	46
Figure 42 : Vue du site depuis la rue du Grand Barail .....	47
Figure 43 : Localisation de la zone humide par rapport au projet .....	50
Figure 44 : Implantation du projet.....	53
Figure 45 : Défense incendie du projet.....	54

## LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1 : Tableau récapitulatif des rubriques « Evaluation Environnementale »	5
Tableau 2 : Périmètres de protection environnementale autour du projet	22

## I. Rubriques concernées par le projet

Conformément à l'annexe de l'article R122-2 du Code de l'Environnement, le projet est soumis à la rubrique suivante :

**Tableau 1 : Tableau récapitulatif des rubriques « Evaluation Environnementale »**  
(Source : extrait art. R.122-2 du code de l'Environnement)

Rubriques	Projet soumis à examen au cas par cas	Projet
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement	a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R.420-1 du même code supérieure ou égale à 10 000 m <sup>2</sup> .	<b>Surface de plancher de 16 562,58 m<sup>2</sup>.</b>

## II. Situation et contexte du site

### 1. Localisation du site sur le territoire communal

L'emprise projet se situe en Gironde (33), au Nord du centre-ville de la commune de Bordeaux, au niveau de la Rue du Grand Barail.

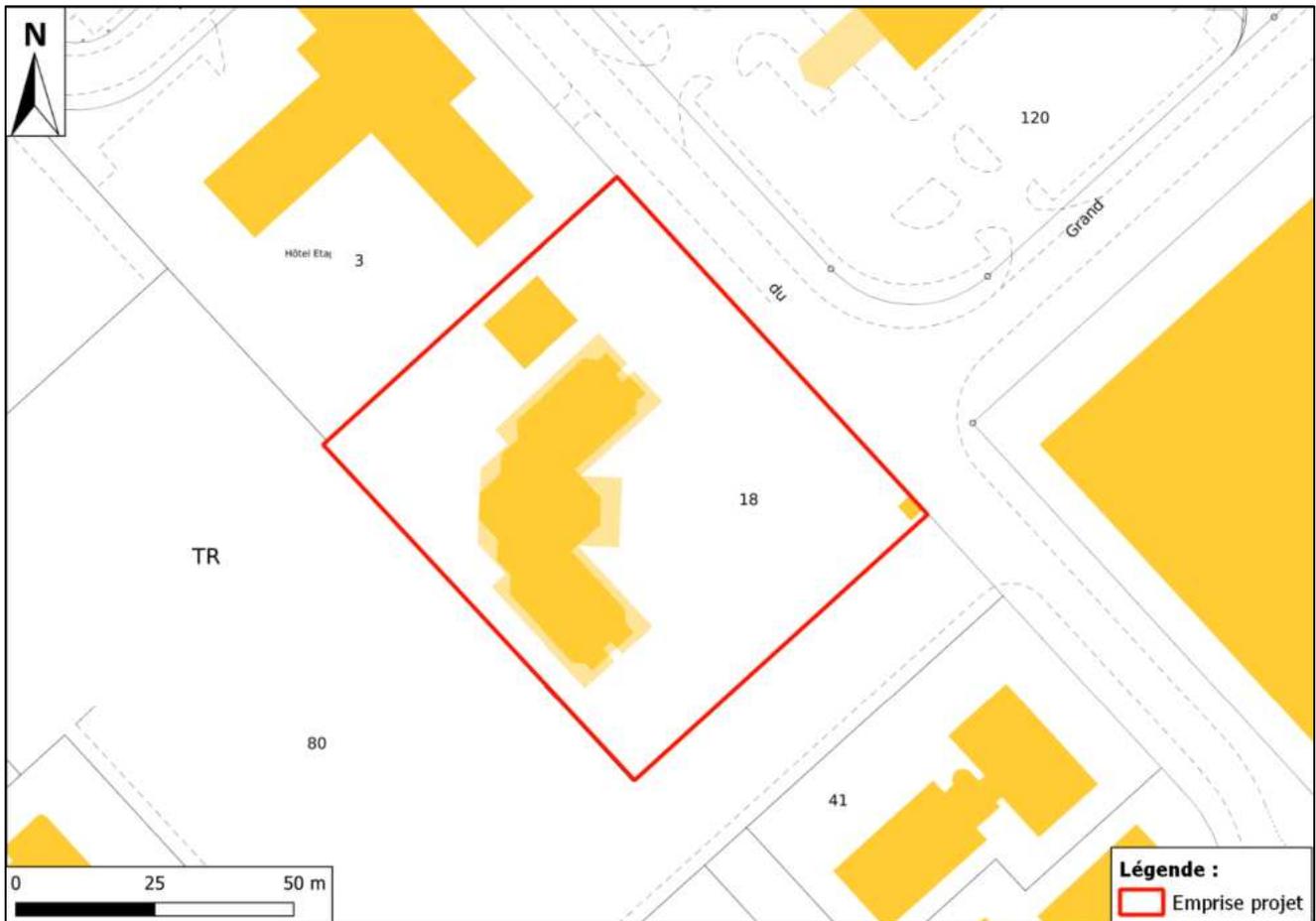


Figure 1 : Localisation du site sur fond de carte IGN

(Source : SCAN 25©IGN ; Réalisation : CERAG)

## 2. Situation cadastrale

L'emprise projet concerne la parcelle cadastrée section TR n°18 du plan cadastral de la commune de Bordeaux. La surface du terrain est de 6 025,04 m<sup>2</sup>.

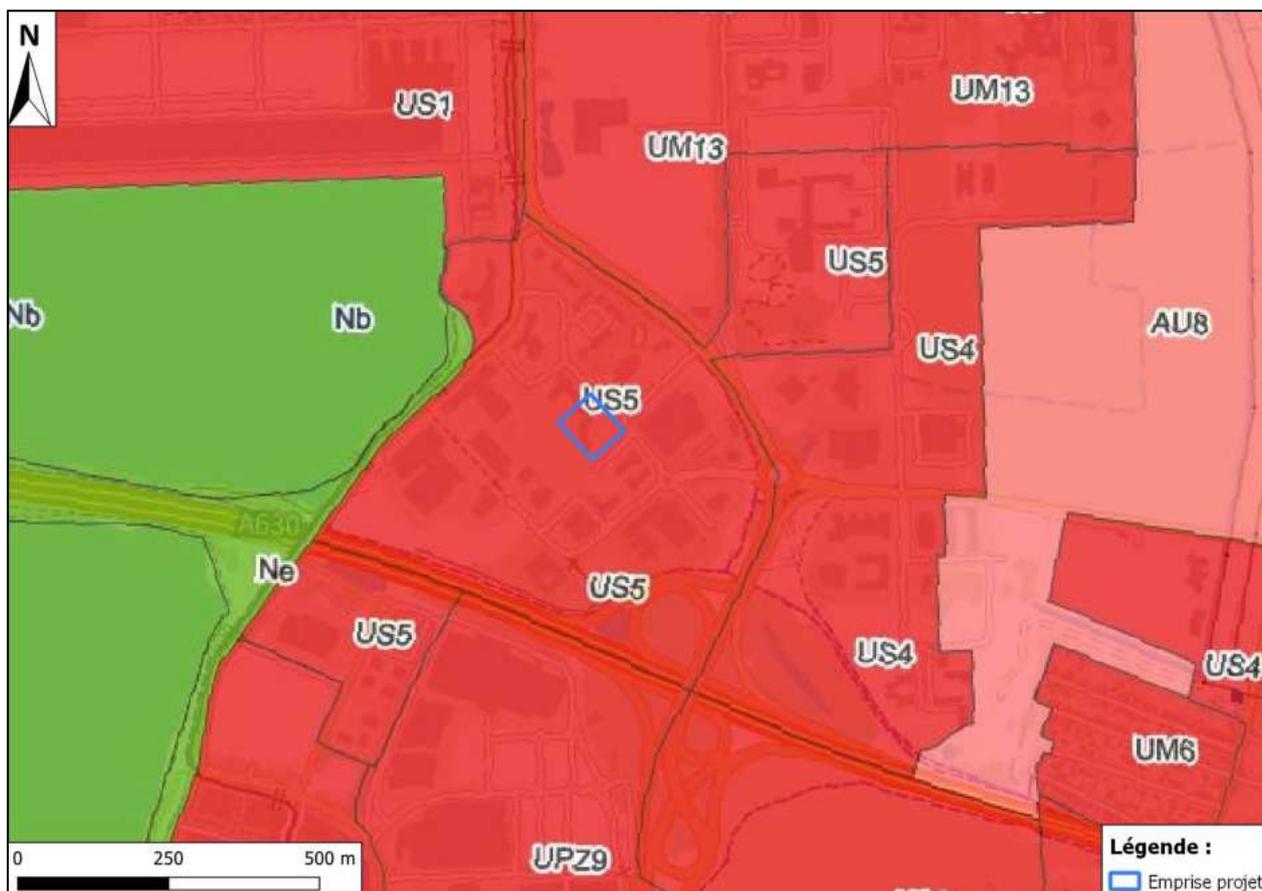


**Figure 2 : Extrait du plan cadastral**  
(Source : cadastre.gouv.fr ; Réalisation : CERAG)

### 3. Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

La commune de Bordeaux fait partie de Bordeaux Métropole. A ce titre, elle est concernée par son PLUi, dont la dernière procédure a été approuvée le 01/12/2023, devenue opposable le 15 janvier 2024.

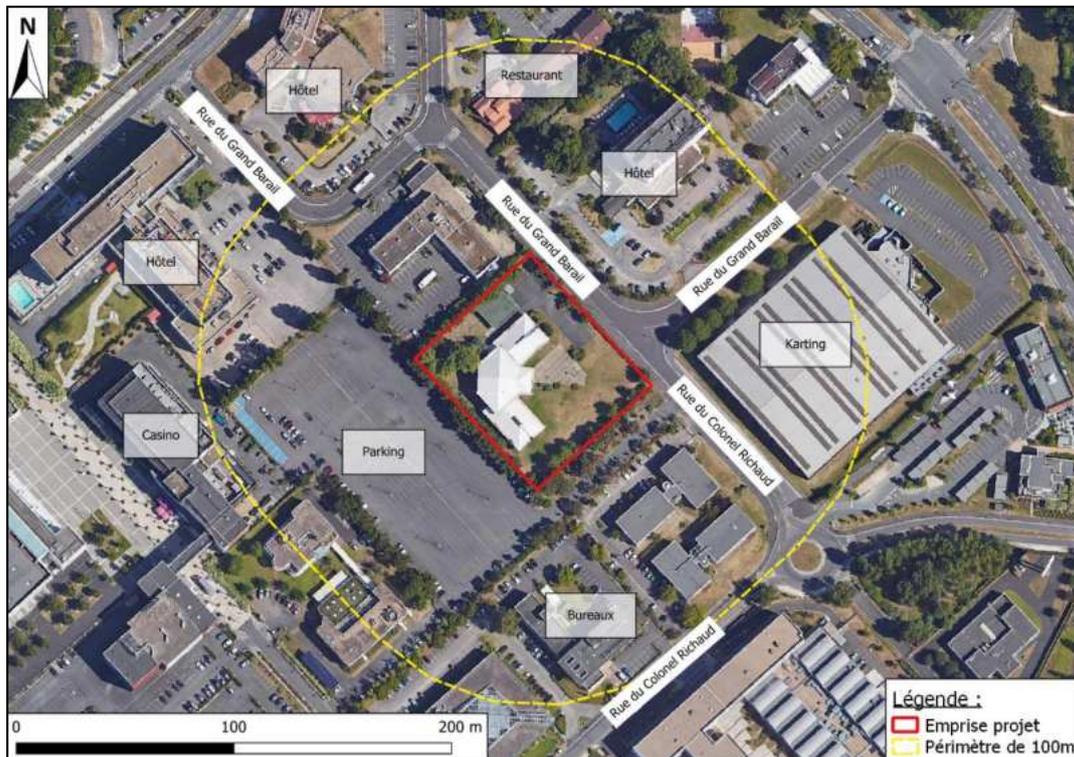
L'emprise projet est implantée dans le zonage **US5**, correspondant à des zones urbaines spécifiques liées à l'économie. Toutefois les constructions peuvent être limitées pour des raisons environnementales, de risques ou d'intérêt général.



#### 4. Vue aérienne du site et de ses abords

L'emprise projet est actuellement occupée par un institut thérapeutique, éducatif et pédagogique avec ses voiries et parkings, qui sera déplacé et démolé. Il jouxte :

- Au Nord, la rue du Grand Barail, puis un hôtel et un restaurant ;
- A l'Est, la rue du Grand Barail et la rue du Colonel Richaud, puis un karting couvert ;
- A l'Ouest et au Sud, une voirie, un parking et des hôtels ;



**Figure 4 : Plan des abords du projet**  
(Source : Google Satellite ; Réalisation : CERAG)



**Figure 5 : Vue aérienne de la localisation du projet**  
(Source : Google Earth ; Réalisation : CERAG)

### III. Caractéristiques générales du projet

#### 1. Nature du projet

Le projet consiste en la réalisation d'une résidence hôtelière de standing en R+9, d'une surface de plancher totale de 16 562,58 m<sup>2</sup>. L'offre hôtelière consiste en la création de 398 chambres, dont 19 chambres PMR, ainsi que des espaces communs d'une surface de 1 507,23 m<sup>2</sup>.

Le tout repose sur un socle commun avec un parking de 36 places intégrées à 100% sans recours à un sous-sol. Les espaces communs proposeront une offre de service enrichie : salle de cinéma, coworking, salle de réunion, jardins sur terrasse, solarium, etc.

Une importance a été portée aux espaces verts plantés d'une surface de 3 159,95 m<sup>2</sup>. Ainsi, l'aménagement n'augmentera pas la surface imperméabilisée du terrain.

Le projet répond aux exigences du Label BFB Bâtiment Frugal Bordelais.

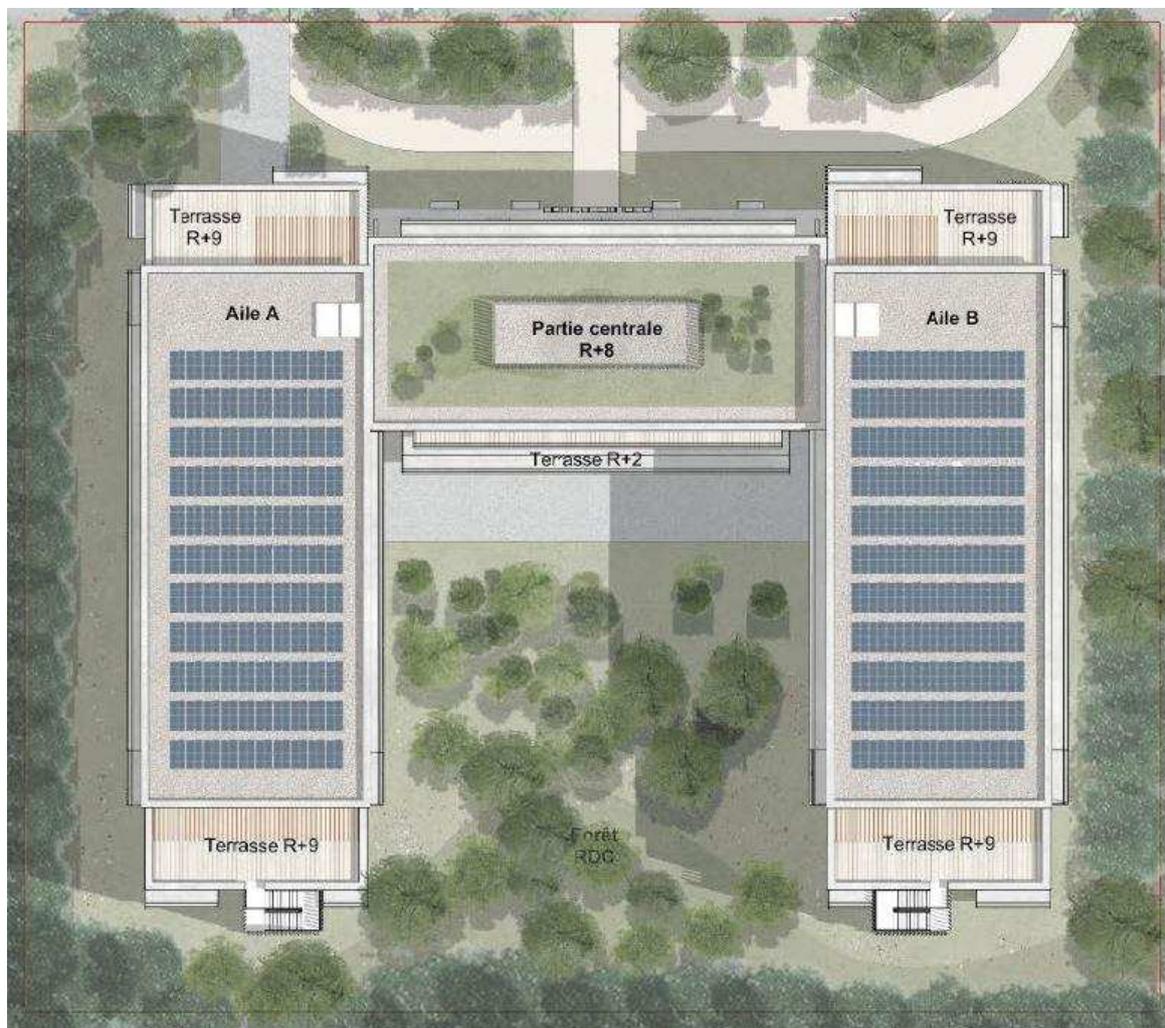


Figure 6 : Plan de masse  
(Source : BPM ARCHITECTES)

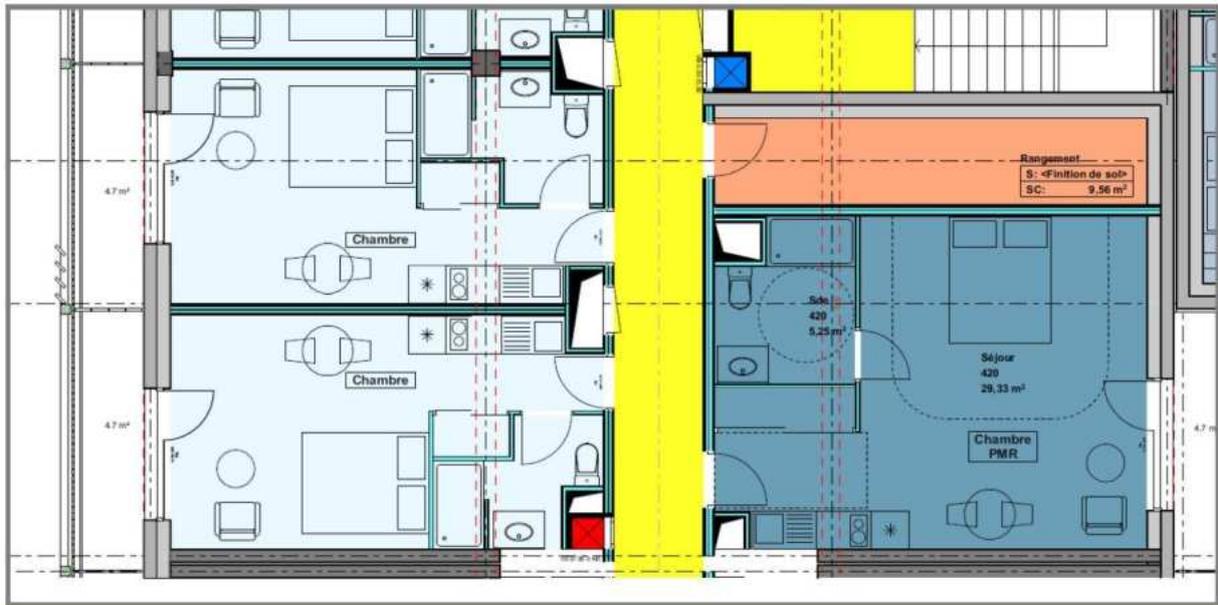


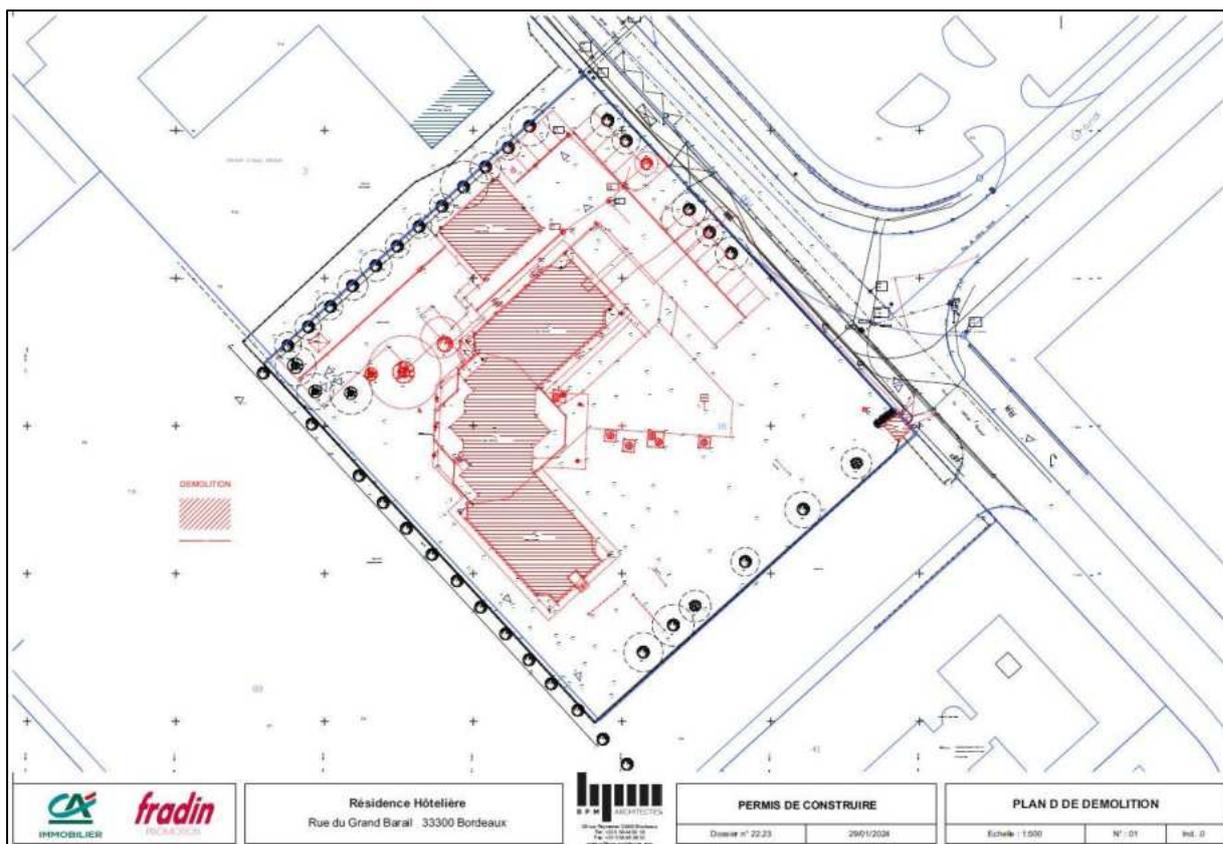
Figure 7 : Plan de chambres classiques et PMR

(Source : BPM ARCHITECTES)

## 2. Démolition

L'opération nécessite la démolition du bâti déjà existant sur le terrain. Il s'agit d'un ancien institut thérapeutique, éducatif et pédagogique accueillant des jeunes enfants et adolescents atteint de troubles mentaux ou souffrant de handicap intellectuel.

Ce bâtiment existant ne permettant pas de répondre aux besoins actuels de l'Association pour l'éducation et l'insertion sociale (AEIS), même dans le cadre d'une rénovation lourde, cette dernière s'est mise à la recherche d'un opérateur capable d'acheter ce foncier et de construire en parallèle un nouvel institut adapté à leurs besoins pédagogiques et normes actuelles. La construction de ce nouvel institut prendra place à Bordeaux Lac, au niveau du Boulevard Daney. Son emplacement a été préalablement validé par l'ARS.



**Figure 8 : Plan de démolition**  
(Source : BPM ARCHITECTES)

### 3. Accès et stationnement

L'implantation du projet immobilier reprend le dessin des voiries existantes et sera accessible par la Rue du Grand Barail.

Le projet propose 36 places de stationnement, dont 7 pour les PMR. 10 places sont équipées de bornes électriques quand l'ensemble des places sont pré-équipées. Un accès ainsi qu'un stationnement pour car de tourisme est aménagé, matérialisé en terre pierre, et mutualisé avec la voie pompier.

Le nombre de stationnement pour voiture a été en parti réajusté au bénéfice des deux-roues, afin d'anticiper la 11<sup>ème</sup> modification du PLUi et de privilégier les déplacements en vélo et en transport en commun situés à proximité. C'est pourquoi, une offre complémentaire de 368 vélos est prévue, ainsi que des véhicules en autopartage. Les locaux vélo sont accessibles depuis l'extérieur ou depuis le parking. Le nombre de vélo supérieur aux exigences du PLUi, répond largement à la loi de juin 2022, avec un système de rack superposés et un passage de 2m 65.

L'accès au parking se fait depuis la Rue du Grand Barail sous l'aile Ouest. Tout cet espace de stationnement se situe en Rez-de-Chaussée.

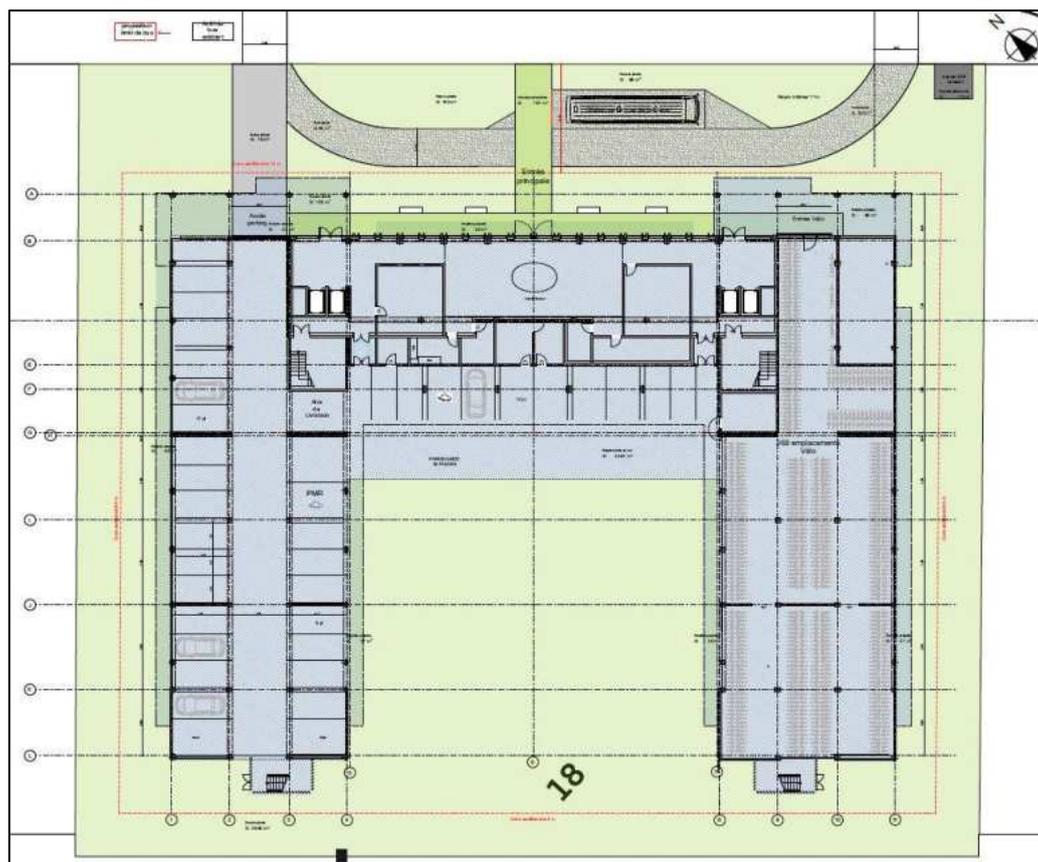


Figure 9 : Plan des offres de stationnement

(Source : BPM ARCHITECTES)

#### 4. Intégration architecturale et paysagère

Le projet s'insère dans un tissu majoritairement composé d'équipements et fortement minéralisé. Ce secteur majoritairement hôtelier est en mutation profonde avec d'autres projets de transformation/densification en cours. Le bâtiment s'implante sur une parcelle carrée en respectant les zones aedificandi : 10 m par rapport à la rue du Grand Barail, 4 m sur les côtés et en fond de parcelle. Il reprend les orientations de quartier en créant deux volumes culminants à 30 m.

Les espaces arborés en périphérie de parcelle sont conservés, ainsi que le pourcentage d'espace pleine terre présent actuellement, soit 53%.

Un rooftop accessible au public permet d'admirer la vue vers le Lac de Bordeaux et le parc des Jalles. Des panneaux solaires assurent une production d'énergie renouvelable au dernier niveau. Les façades latérales ainsi que les façades à l'arrière sont dotées de balcons filants en béton brut agrémentées de poteaux bois. Les façades en retrait sont revêtues d'un enduit à la chaux.



**Figure 10 : Implantation du projet**

(Source : BPM ARCHITECTES)

Pour préserver les qualités paysagères du site, le parti architectural du projet repose sur la création d'une émergence qui libère le sol pour y créer une forêt urbaine, lieu propice à la biodiversité. Un aménagement paysager alliant promenade et détente, permet de se rapprocher de la forêt en cœur d'îlot.

Côté rue, une aire engazonnée et fleurie, avec des bancs, participe à l'extension des espaces.



**Figure 11 : Plan et palette végétale des arbres à planter**  
(Source : BPM ARCHITECTES)

## IV. Justification du projet

### 1. Réhabilitation et revalorisation du site

Le site s'inscrit dans un quartier en plein renouvellement, à proximité du centre-ville de Bordeaux. Il constitue une emprise foncière très importante pouvant accueillir des fonctions et des usages difficiles à intégrer dans le centre-ville, eu égard à sa densité bâtie.

Le site est occupé par un ancien institut éducatif et pédagogique en friche, sans intérêt patrimonial et dans un état de dégradation très avancé.

Actuellement, la position stratégique du terrain n'est pas exploitée et cet ancien quartier industriel ne présente pas de réelle cohérence.

**L'opération va permettre, sur un terrain déjà artificialisé, de réorganiser l'implantation des bâtiments afin d'optimiser l'espace et dynamiser le quartier par l'impulsion de nombreuses activités (coworking, salle de fitness, espace dinatoire, lounge bar, jardins sur terrasses, évènementiel, etc.).**

Le projet prévoit de tirer parti des espaces verts du site, pour permettre une intégration des bâtiments dans la morphologie urbaine du secteur. Ainsi, l'aménagement n'augmentera pas la surface imperméabilisée du terrain.

Le projet répond aux exigences du Label BFB Bâtiment Frugal Bordelais.

**Cette nouvelle organisation apportera de la cohérence dans l'aménagement du territoire.**

### 2. Implantation au sein d'espaces verts

Les vides entre les deux ailes et autour du bâtiment laissent la place au traitement paysager. Le projet conserve la même surface d'espaces pleins que l'ancien bâtiment, soit plus de 53% de l'emprise du site. Sur les 3 159,95 m<sup>2</sup> d'espaces verts, il est prévu l'abattage de seulement 2 arbres pour en contrepartie la conservation de 21 arbres. Les arbres abattus seront débités et valorisés sur site en tas de grumes afin de réaliser des habitats à petite faune.

Au total, près de 50 espèces locales adaptées au climat et à l'environnement seront plantées. Elles permettront en majorité à créer la micro-forêt urbaine au milieu des deux ailes de la résidence. Inspirée du principe de Miyawaki, elle apportera un rafraîchissement de l'air et une diminution du bruit pour le bien être des résidents et du voisinage. Elle sera complétée au sol par un espace planté de petits arbustes et de couvre-sol recréant un effet de sous-bois dense propice à la biodiversité.

Cette mise en valeur des espaces verts est également développée côté rue avec la plantation de massifs variés composés de plantes vivaces, graminées et arbustes, ainsi que la plantation d'arbres cépées pour parfumer et animer l'entrée. Elle s'étend jusqu'aux hauteurs de la résidence, puisque la toiture sera recouverte d'une végétation semi intensive, et d'un espace potager avec l'installation de jardinières sur les terrasses.

Ainsi, au-delà de la création d'un milieu favorable au développement de la biodiversité, l'intégration du projet dans un cadre proche de la nature permettra de créer un cadre de vie favorable, l'environnement étant un facteur essentiel à la santé des populations.

### 3. Implantation au sein de réseaux existants

Le projet s'implante au sein d'un secteur déjà urbanisé et où les équipements publics existants sont situés à proximité, au niveau de la rue Grand Barail au Nord-Est, ce qui permettra au projet de se raccorder facilement.

Le quartier bénéficie déjà d'infrastructures et de mobilités, étant desservi par le Pont d'Aquitaine et par les lignes de tramways B et C.

Par ailleurs, l'emprise projet n'est concernée par aucun risque naturel ou technologique.

### 4. Implantation au sein d'un espace urbain en transformation

La totalité du projet est implantée dans le zonage **US5**, correspondant à des zones urbaines spécifiques liées à l'économie.

Également, l'emprise projet se situe au sein de l'OAP sectorielle, projets pour quartiers BORDEAUX NORD. La présente orientation d'aménagement concerne les quartiers de Berges de la Garonne au Nord jusqu'aux Bassins à Flot au Sud, des berges du Lac à l'Ouest jusqu'à la Garonne à l'Est. Ce territoire couvre une surface d'environ 3 000 ha située en plein cœur de l'agglomération, en entrée de ville et à proximité immédiate du centre-ville de Bordeaux. Forts d'atouts indéniables et d'une position stratégique, il est amené dans les années à venir à changer son image pour devenir une vitrine de Bordeaux, ville inscrite au patrimoine mondial de l'UNESCO.

Ainsi, la présente OAP répond à de nombreux objectifs, présentés en majorité ci-dessous :

- Requalifier cette importante entrée de ville, plus particulièrement au droit de la rocade ;
- Structurer l'organisation spatiale ;
- Conforter le pôle de loisirs et des grands équipements ;
- Traiter les interfaces entre les différents quartiers au travers de fortes ambitions en termes de qualité architecturale ;
- Promouvoir et valoriser les qualités écologiques et potentialités paysagères du site ;

Le présent projet propose une offre économique de résidence hôtelière tout en ouvrant à d'autres activités annexes ouvertes au public. L'aspect architectural et paysager a été travaillé dans le sens d'une intégration parfaite avec les bâtiments avoisinants, avec le parti pris de valoriser les qualités en termes d'espaces verts du site. Placé dans une zone stratégique entre la rocade, le centre-commercial Bordeaux Lac, le Stade Matmut Atlantique et le Parc des Expositions, il répond à une demande de logements touristiques forte dans le quartier.

**Ainsi, de par sa localisation et sa composition, le projet participera au réaménagement du secteur, tout en proposant une mixité de produits et en respectant l'architecture du quartier et les prescriptions à la fois du PLU et de l'OAP pour une totale insertion.**

**Le projet est donc compatible avec la planification urbaine de la commune.**

## V. Contexte environnemental du site du projet

### 1. Caractérisation du milieu physique

#### a) Géologie

Selon les informations livrées par la carte géologique de la France au 1/50 000 - feuille de BORDEAUX n°803, ce secteur de la commune de Bordeaux est recouvert par la formation fluviatile **Fyb-bT**, composée d'argiles, de tourbe et d'argiles tourbeuses.

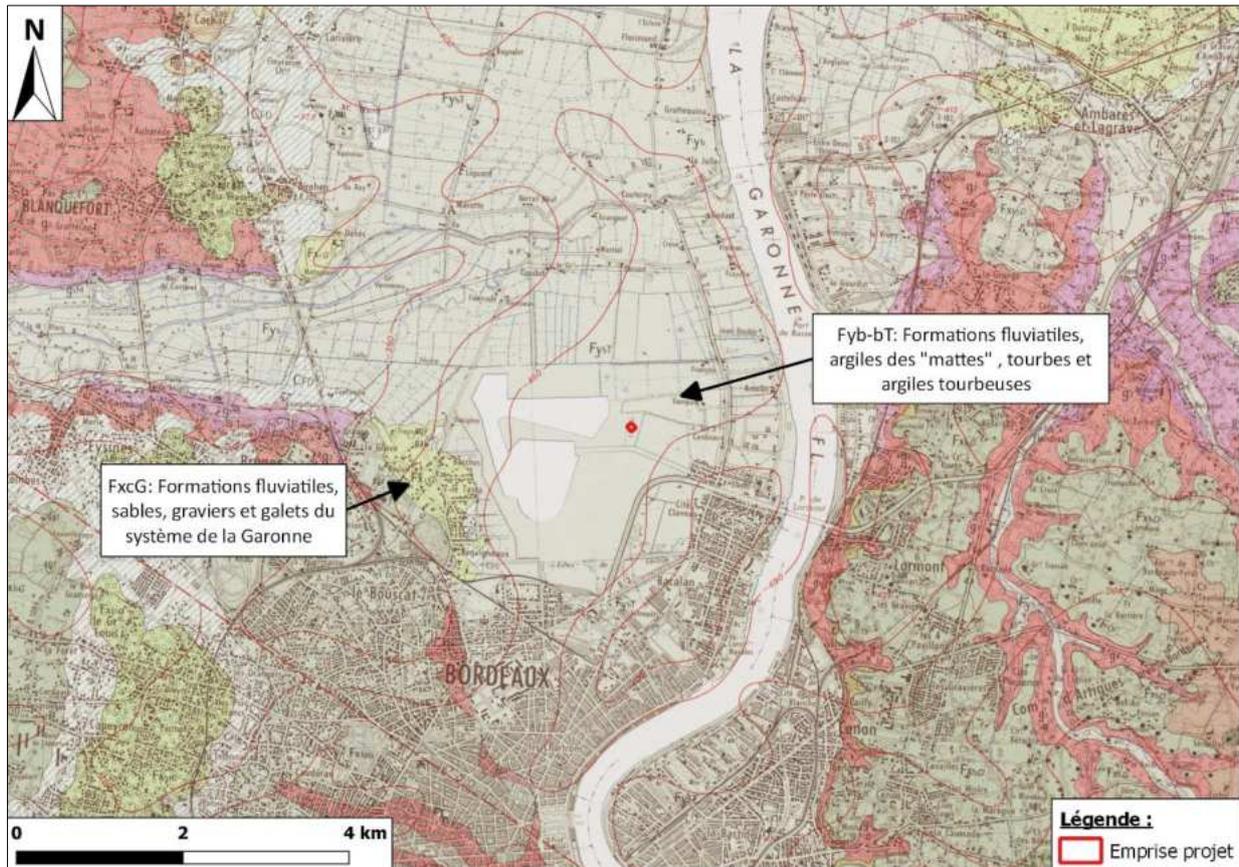


Figure 12 : Extrait de la carte géologique au 1/50 000 de la feuille de BORDEAUX n°803

(Source : BRGM Infoterre ; Réalisation : CERAG)

## b) Hydrogéologie

### ◆ Réservoirs hydrogéologiques

Dans le secteur d'étude (carte géologique de la France – (feuille de Bordeaux n°803), les formations susceptibles de constituer un aquifère sont de la surface en profondeur :

#### **Nappes superficielles sur la rive gauche de la Garonne :**

- Nappes des alluvions anciennes de la Garonne autres que celle des Argiles à graviers de la rive droite. La proportion d'argile conditionnant en partie la perméabilité des formations sablo-graveleuses, on peut distinguer trois ensembles :
  1. Nappe d'alluvions anciennes à perméabilité relativement élevée (Fxc, Fxb1G, Fxb2G, Fxb2D et Fxb1D) ;
  2. Nappe d'alluvions anciennes (formations gravelo-sableuses et argileuses) à perméabilité relativement faible : il s'agit de la nappe des terrasses FxbG et FxbD, contenue dans une fraction argileuse, dont l'épaisseur est extrêmement variable peut atteindre localement 15m et qui passe latéralement vers l'Ouest au complexe Fxa-b. Toute ces nappes libres sont alimentées par l'infiltration des eaux météoriques et contribuent à la recharge des nappes sous-jacentes. ;
  3. Nappe des alluvions sous flandriennes à perméabilité relativement faible : il s'agit du complexe contenu dans les formations alluvionnaires sablo-graveleuses, d'une épaisseur maximale de 15m dans le lit de la Garonne.

#### **Nappes semi-profondes :**

- Nappe du Miocène : Elle est représentée essentiellement par des calcaires sableux fossilifères hétérogènes qui occupe une partie restreinte par la feuille de Bordeaux. L'épaisseur augmente d'Est en Ouest et peut atteindre 40 m. L'alimentation de la nappe s'opère soit directement au droit des affleurements dans la région de Saint Médard en Jalles, soit indirectement par l'intermédiaire des nappes alluviales.
- Nappe des calcaires oligocènes (Stampien) : Son épaisseur maximale atteint une trentaine de mètres dans l'Entre-Deux-Mers (rive droite) et 80 m sur la rive gauche, elle voit son réservoir réduit ou complètement érodé dans l'axe de la Garonne. Étant donné la faible superficie des affleurements, l'alimentation directe de ce réservoir calcaire est limitée ; elle s'effectue par contre, en général, indirectement, par drainage des nappes alluviales anciennes et du Miocène. En rive gauche, partout où elle est présente, la nappe miocène constitue un relais dans ce type d'alimentation indirecte, lorsque la piézométrie décroît en profondeur, comme c'est généralement le cas, les formations argileuses au toit du Stampien ont une puissance maximale de 10 mètres.
- Complexe aquifère éocène : Certains niveaux du complexe aquifère éocène comme le calcaire lutétien sont toujours rencontrés en forage, le niveau sableux basal appelé Sables inférieurs du Bordelais ayant une répartition particulière dans l'axe de la vallée de la Garonne principalement. Le toit imperméable comprend des formations très argileuses sur une épaisseur moyenne de 80 m attribuées à l'Oligocène et à l'Éocène supérieur. Au sein de la moitié inférieure de l'Éocène supérieur (environ 50 m) de formations plus marneuses un niveau sableux est souvent individualisé.  
C'est au-dessous de cet ensemble que le calcaire lutétien est rencontré, puissant de 60 à 100 m sur la rive droite de la Garonne et de 100 à 120 m sur la rive gauche ; gréseux à sa partie basale, il surmonte des niveaux sableux (Sables inférieurs du Bordelais) ou marno-sableux. L'épaisseur totale du complexe aquifère est donc en moyenne de 200 m, son mur étant constitué par les argiles de l'Éocène inférieur.

◆ Zone de répartition des eaux (ZRE)

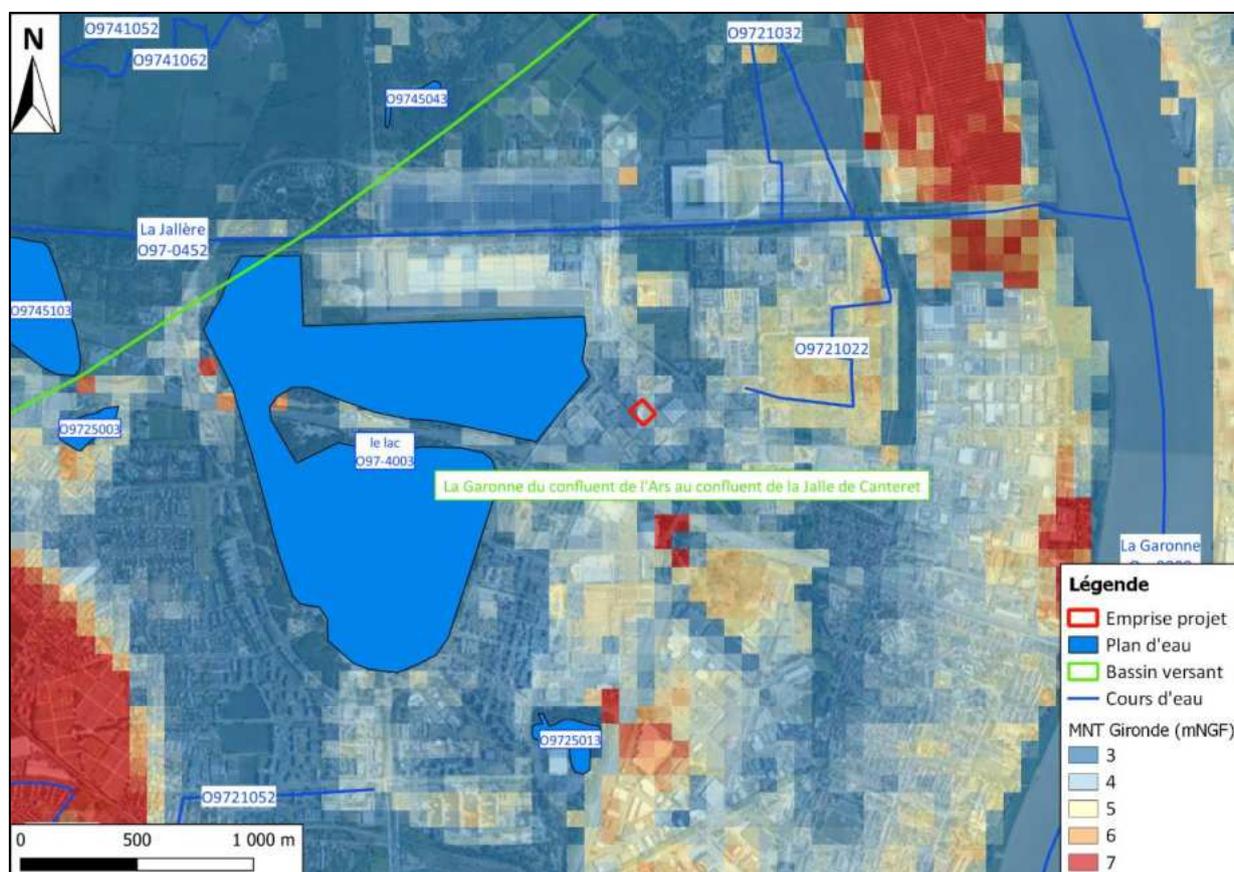
Selon l'arrêté n°E2005/14, la commune de Bordeaux est située en zone de répartition des eaux au titre de l'aquifère de « l'Oligocène à l'Ouest de la Garonne » à partir du sol. Le projet se situe à une altimétrie oscillant autour de +4,00 mNGF. **Le projet ne prévoit pas d'aménagements souterrains et les matériaux de recouvrement du site n'appartiennent pas à la formation de l'Oligocène. Ainsi, le projet ne semble pas interférer avec la ZRE.**

c) Hydrographie

L'emprise du projet est implantée dans le bassin versant de « La Garonne du confluent de l'Ars au confluent de la Jalle de Canteret » selon le Système d'Information sur l'Eau du Bassin Adour-Garonne.

Le Lac de Bordeaux, référencé « O97-4003 », se situe à environ 215m au Nord-ouest de l'emprise projet.

Le cours d'eau, référencé « O9721022 », prend sa source à environ 400 m au Nord-Est de l'emprise projet, avant d'affluer avec la Jallère, référencée « O97-0452 ».



*d) Prospections in situ*

Les résultats des observations in situ, effectuées lors de l'étude de délimitation de zone humide et de l'enquête hydrogéologique réalisées par le CERAG le 4 août 2022, sont présentés dans le tableau suivant :

<b>Composante</b>	<b>Observations</b>
<b>Altimétrie du terrain</b>	Le terrain, occupé par une zone boisée sur toute la bordure, présente une topographie relativement plane oscillant autour de + 4 mNGF.
<b>Lithologie des matériaux superficiels</b>	Sur l'emprise projet, la totalité des sondages a permis d'observer des sols graveleux, de type limono-sableux secs et remblayés en surface, suivi d'un horizon limoneux à limono-sableux à quelques passages argileux, enfin relayé par un horizon sous-jacent de sable moyen.
<b>Niveau piézométrique de la nappe</b>	En période de Basses Eaux, le niveau piézométrique de la nappe n'a pas été observé au droit du site, jusqu'à une profondeur de 1,80 m/TA, soit jusqu'à une cote altimétrique de +1,48 mNGF.
<b>Coefficient de perméabilité</b>	Matériaux dotés d'une perméabilité faible, avec un coefficient K compris entre $3,8.10^{-6}$ m/s et $4,7.10^{-6}$ m/s.

## 2. Caractérisation du milieu naturel

### a) Zonages d'inventaires et de protection du patrimoine naturel

La DREAL Nouvelle Aquitaine assure le suivi des mesures de gestion ou de protection du milieu naturel ou du paysage comprenant les divers zonages suivants : les réserves et parcs naturels, les Zones Naturelles d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF de type 1 ou 2), les Zones d'Intérêt Communautaire pour les Oiseaux (ZICO), les espaces naturels sensibles (ENS), les zones Natura 2000 (SIC et ZPS), l'arrêté de protection de biotope, les zones d'application de la convention RAMSAR, les sites inscrits ou sites classés au titre de la loi du 2 mai 1930, etc.

Les zones de protection et d'inventaire présentes dans un rayon de 5 km autour de l'emprise projet sont listées dans le tableau suivant :

Tableau 2 : Périmètres de protection environnementale autour du projet

Type de zone	Code	Nom et référence	Distance par rapport au projet
<b>Natura 2000 Directive Habitat (DH)</b>	FR7200700	La Garonne	<b>1,8 km au Sud-Est</b>
	FR7200687	Marais de Bruges, Blanquefort et Parempuyre	<b>2,0 km au Nord-Ouest</b>
<b>Natura 2000 Directive Oiseaux (DO)</b>	FR7210029	Marais de Bruges	<b>2,0 km au Nord-Ouest</b>
<b>ZNIEFF de type 1</b>	720008231	Coteau de l'Ermitage à Lormont	<b>2,6 km au Sud-Est</b>
	720030052	Prairies humides et plans d'eau de Blanquefort et Parempuyre	<b>2,7 km au Nord</b>
	720002383	Reserve naturelle des marais de Bruges	<b>2,0 km au Nord-Ouest</b>
<b>ZNIEFF de type 2</b>	720001964	Zones humides d'Ambes à Saint-Louis-de-Montferrand	<b>4,1 km au Nord-Est</b>
	720030039	Réseau hydrographique de la Jalle, du camp de Souge à la Garonne, et marais de Bruges	<b>220 m au Nord-Ouest</b>
	720002382	Marais du Médoc de Blanquefort à Macau	<b>2,0 km au Nord</b>
	720020119	Coteaux de l'agglomération bordelaise : rive droite de la Garonne	<b>2,6 km au Sud-Est</b>
<b>ZICO</b>	an19	Garonne : marais de Bordeaux	<b>1,7 km à l'Ouest</b>
<b>UNESCO</b>	1256	Bordeaux, Port de la Lune	<b>1,6 km au Sud</b>

Aucun zonage de protection environnementale ne concerne directement l'emprise du projet.

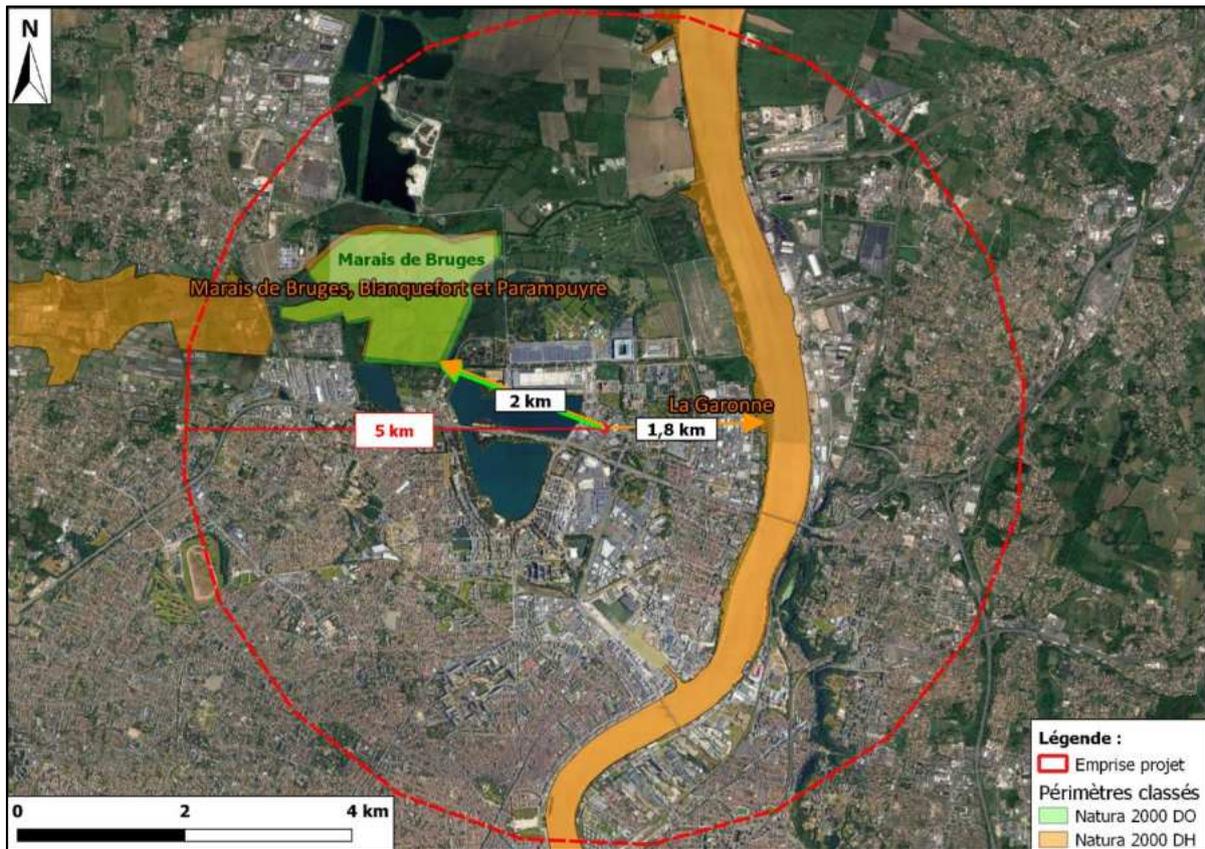


Figure 14 : Localisation des sites Natura 2000 à proximité du projet  
(Source : INPN ; Réalisation : CERAG)

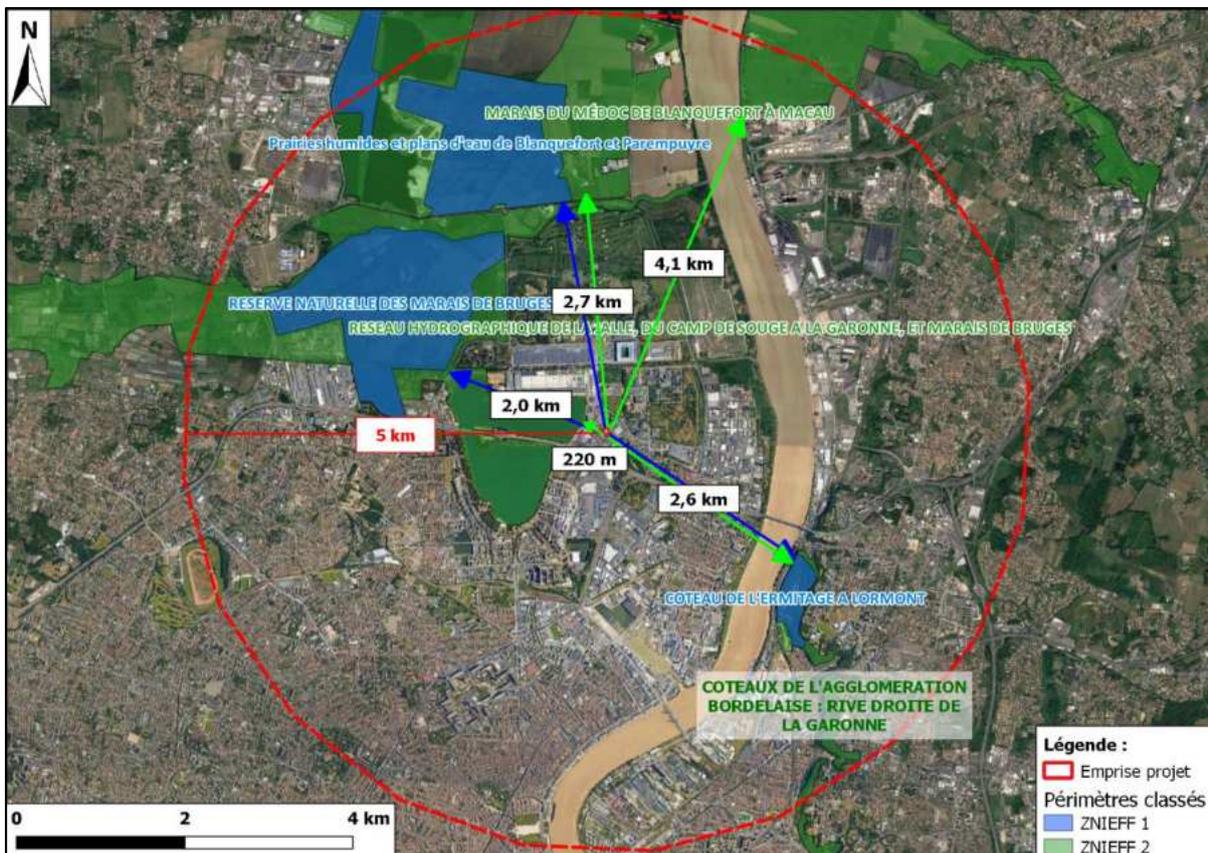


Figure 15 : Localisation des ZNIEFF de type 1 et 2 à proximité du projet  
(Source : INPN ; Réalisation : CERAG)

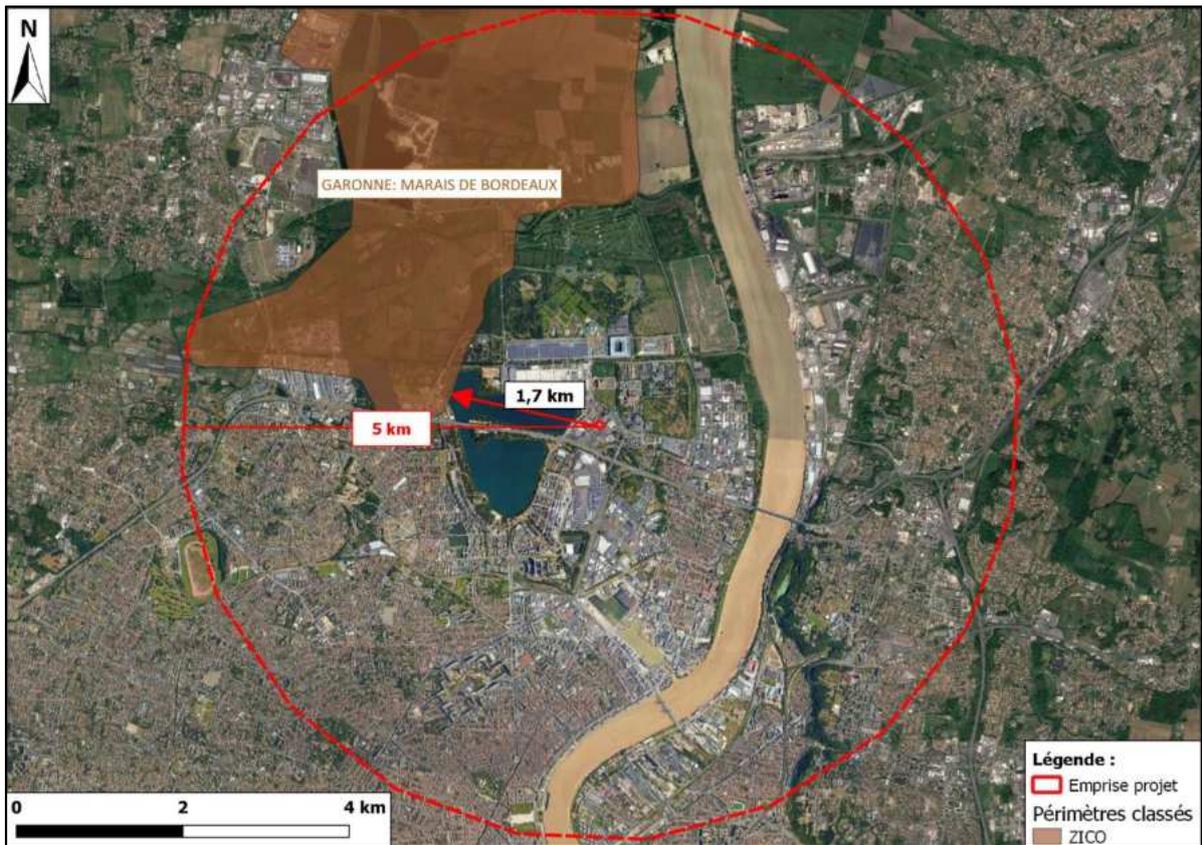


Figure 16 : Localisation de ZICO à proximité du projet  
(Sources : INPN ; Réalisation : CERAG)

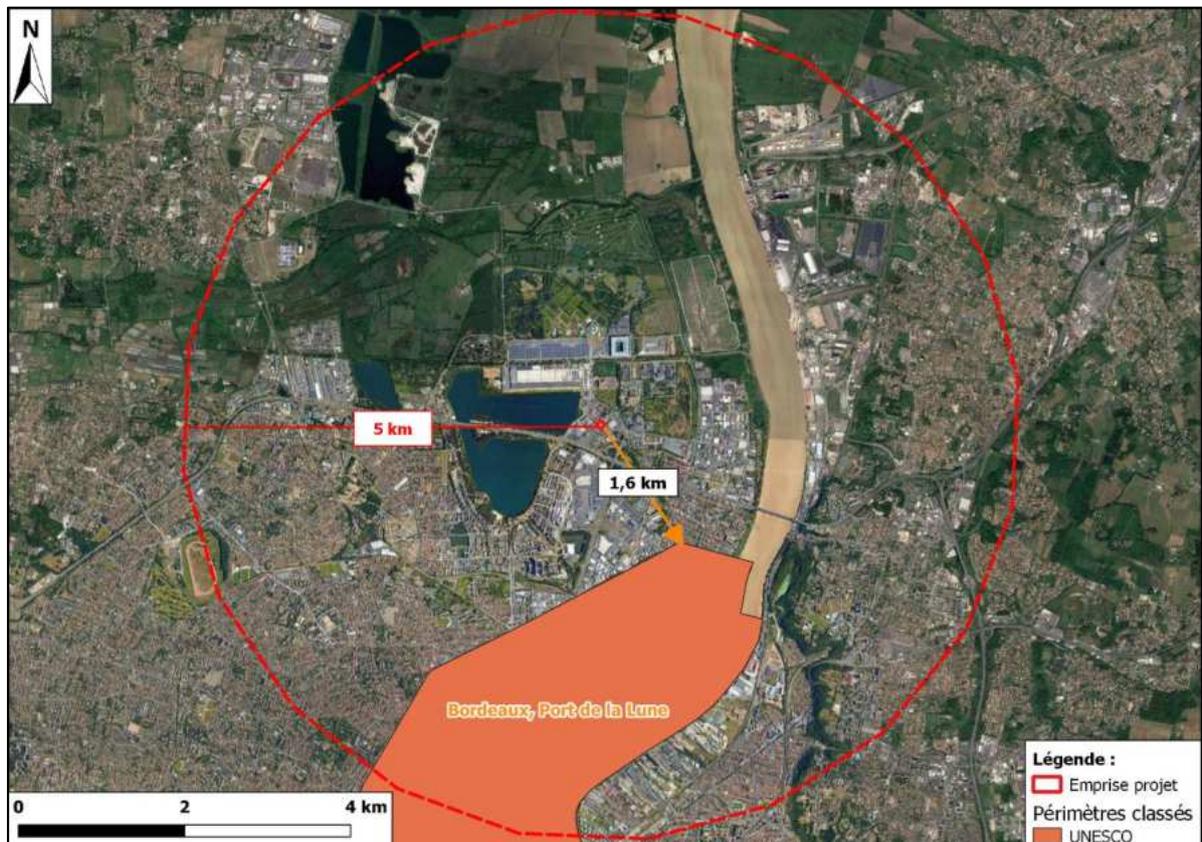


Figure 17 : Localisation des sites UNESCO à proximité du projet  
(Source : INPN ; Réalisation : CERAG)

*b) Habitats naturels et semi-naturels*

Les inventaires de terrain ont été menés en août 2022 par le bureau d'études CERAG.

Le site est majoritairement artificialisé et occupé par une pelouse entretenue ponctuée par des essences arborées et arbustives. Celles-ci sont principalement représentées par des espèces ornementales, parfois exotiques envahissantes.

Une zone de 2 700 m<sup>2</sup> correspondant à l'emprise du bâtiment et des voiries n'a par ailleurs pas pu faire l'objet de prospections (surfaces bâties).

L'expertise floristique a permis d'identifier six habitats, d'après le référentiel Corine Biotopes. Ils sont présentés sur la cartographie et le tableau ci-dessous. A noter que le potager ne figure pas dans ce dernier, celui-ci correspondant à un habitat artificiel composé d'espèces plantées par la culture maraîchère.



Figure 18 : Cartographie des habitats identifiés au droit de l'emprise projet  
(Source : Etude de délimitation des zones humides - CERAG)

Intitulé de l'habitat		Jardin ornamental		Phragmitaie		Haie de buisson ardent		Haie de feuillus mélangés		Haie de laurier-palme	
Code CB	Code EUNIS	85.12 x 85.31	E2.64 x I2.21	53.11	C3.21	84.2	FA.1	84.2	FA.1	84.2	FA.1
Surface		3 030 m <sup>2</sup>		15 m <sup>2</sup>		60 m <sup>2</sup>		80 m <sup>2</sup>		50 m <sup>2</sup>	
Photo											
Espèces majoritaires / % de recouvrement		<b>Strate arborescente</b>									
		<i>Acer platanoides</i>	10								
		<b>Strate arbustive</b>									
		<i>Acer platanoides</i>	5	<i>Prunus laurocerasus</i>	20	<i>Pyracantha sp.</i>	100	<i>Abelia x grandiflora</i>	20	<i>Prunus laurocerasus</i>	90
		<i>Platanus x hispanica</i>	20					<i>Cotoneaster franchetii</i>	20		
		<i>Quercus cerris</i>	5					<i>Eleagnus pungens</i>	30		
		<i>Quercus palustris</i>	15					<i>Viburnum tinus</i>	20		
		<i>Quercus rubra</i>	5					<i>Pyracantha sp.</i>	10		
		<b>Strate herbacée</b>									
		<i>Achillea millefolium</i>	2	<i>Phragmites australis</i>	80	<i>Hedera helix</i>	60	<i>Hedera helix</i>	60	<i>Hedera helix</i>	60
		<i>Carex hirta</i>	2								
		<i>Cynodon dactylon</i>	12								
		<i>Daucus carota</i>	5								
		<i>Dactylis glomerata</i>	4								
		<i>Elytrigia campestris</i>	4								
		<i>Equisetum arvense</i>	2								
		<i>Equisetum telmateia</i>	3								
		<i>Erigeron canadensis</i>	12								
		<i>Hordeum murinum</i>	3								
		<i>Paspalum dilatatum</i>	9								
		<i>Plantago coronopus</i>	4								
		<i>Plantago lanceolata</i>	7								
		<i>Plantago major</i>	3								
		<i>Potentilla reptans</i>	5								
		<i>Setaria parviflora</i>	10								
<i>Sporobolus indicus</i>	10										
<i>Trifolium pratense</i>	3										
Caractère humide de l'habitat		Non humide		Humide		Non humide		Non humide		Non humide	

  Espèce indicatrice de zones humides      Espèce exotique envahissante

Figure 19 : Milieux caractérisés sur l'emprise projet  
 (Source : Etude de délimitation des zones humides – CERAG)

### c) Zones humides

#### ◆ Cartographies existantes des zones humides

#### • Réseau Partenarial des Données sur les Zones Humides

Le Réseau Partenarial des Données sur les Zones Humides (RPDZH) dresse la cartographie des zones humides inventoriées par les membres et partenaires du réseau ainsi que des données s'y rapportant (eau, environnement, acteurs...). Ces inventaires proviennent des inventaires locaux de zones humides, des périmètres d'Unités Hydrauliques Cohérentes (UHC) ou des périmètres de syndicats de marais, parfois d'inventaires floristiques, faunistiques ou autre ou de mesures de protection (DREAL) et plus rarement de périmètres de l'Observatoire National des Zones Humides (ONZH) avec des réajustements et corrections cartographiques.

D'après cette carte, l'emprise du projet se trouve à environ 220 m au Sud d'une zone humide de 4,50 ha référencée au RPDZH. Elle a été identifiée par les bureaux d'études GERA et SOLENVIE en novembre 2016 à la demande de Bordeaux Métropole. L'habitat « Phragmitaies » correspondant à des roselières a été identifié.



Figure 20 : Cartographie des zones humides référencées à proximité du projet  
(Source : RPDZH, Google Satellite ; Réalisation : CERAG)

#### • SDAGE / SAGE

La commune de Bordeaux appartient au périmètre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour-Garonne. L'emprise projet se situe au sein de la zone humide référencée SMO123 « Basse Garonne Dordogne Isle » d'une surface de 1 755 ha.

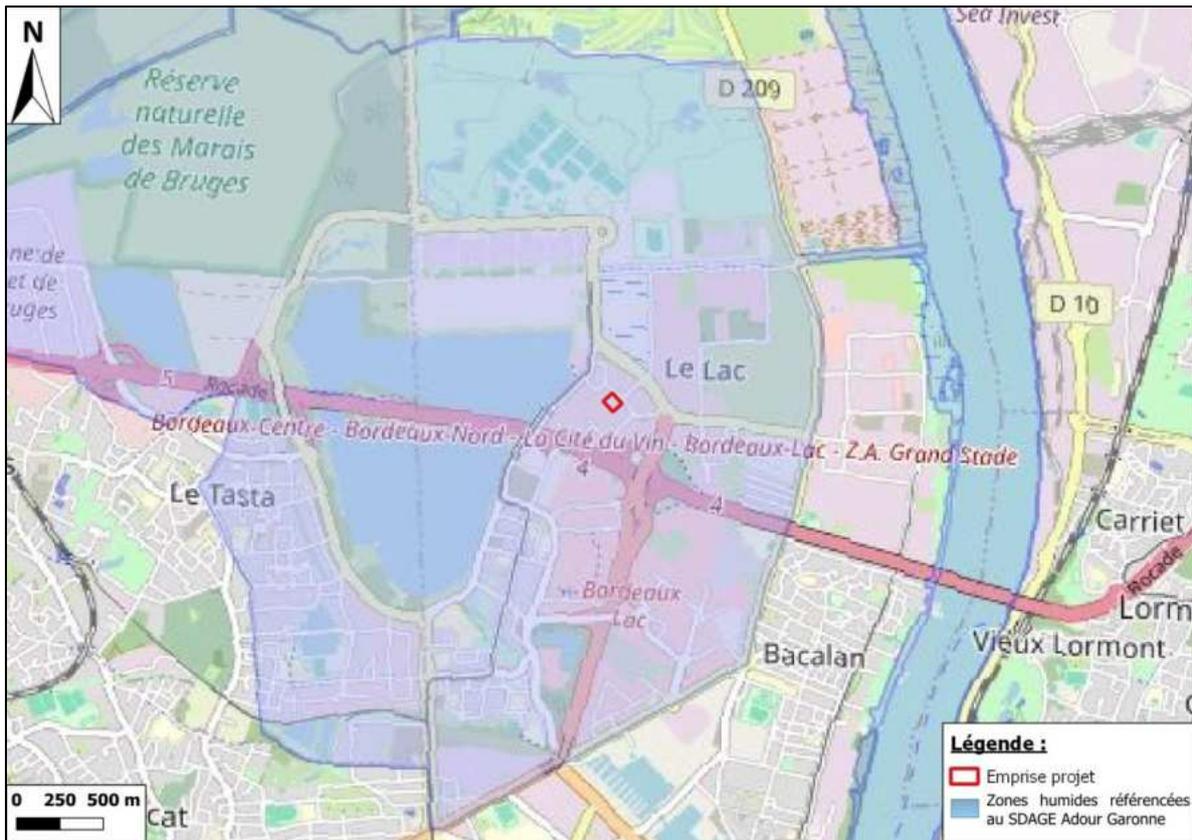


Figure 21 : Cartographie des zones humides référencées au SDAGE Adour Garonne  
(Source : geoporail.biodiversite-nouvelle-aquitaine ; Réalisation : CERAG)

La commune de Bordeaux appartient à deux périmètres de Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) :

- SAGE « Estuaire de la Gironde et milieux associés » ;
- SAGE « Nappes profondes de Gironde ».

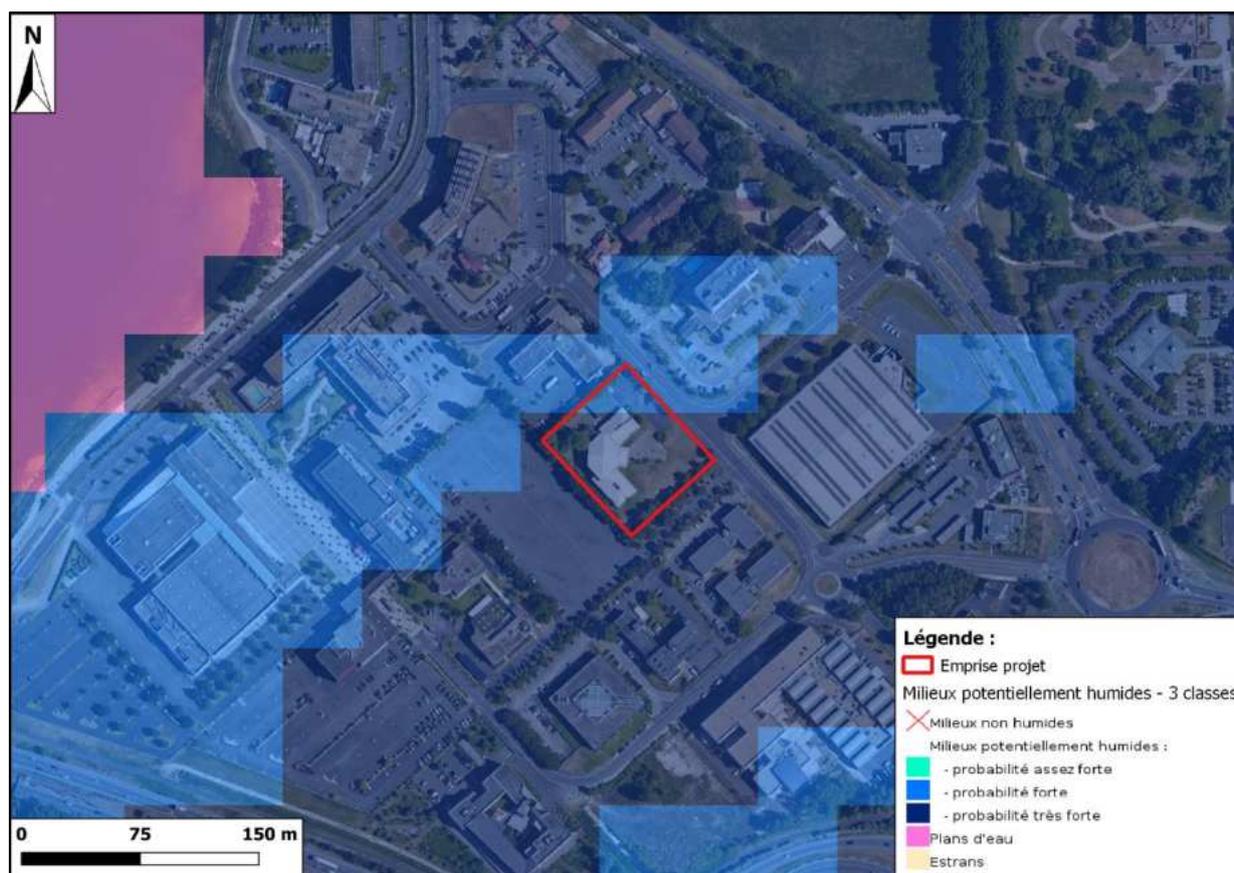
L'emprise du projet se situe en dehors des zones humides répertoriées.

#### ◆ Milieux potentiellement humides

Sollicitées par le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie, deux équipes de l'INRA d'Orléans (US InfoSol) et d'AGROCAMPUS OUEST à Rennes (UMR SAS) ont produit une carte des milieux potentiellement humides de la France métropolitaine.

Cette carte modélise les enveloppes qui, selon les critères géomorphologiques et climatiques, sont susceptibles de contenir des zones humides au sens de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié. Les enveloppes d'extension des milieux potentiellement humides sont représentées selon trois classes de probabilité (assez forte, forte et très forte).

D'après cette carte, la majeure partie de l'emprise projet présente une très forte probabilité d'être humide. Seule sa partie Nord présente une probabilité plus faible (restant tout de même forte).



**Figure 22 : Carte des milieux potentiellement humides**  
(Sources : DREAL Nouvelle Aquitaine ; Réalisation : CERAG)

#### ◆ Expertise in situ

Conformément l'arrêté du 24 juin 2008 modifié<sup>1</sup>, l'identification des zones humides est réalisée à partir d'une double expertise floristique et pédologique. Une zone est donc considérée comme « humide » si elle répond à au moins un des deux critères « sol » ou « végétation ».

Les investigations pour le critère végétation et le critère sol ont été réalisées par le bureau d'études CERAG le 4 août 2022.

#### • Critère végétation

La caractérisation des habitats et l'inventaire sur la base du critère floristique durant le repérage de terrain a permis d'identifier 6 habitats, d'après le référentiel Corine Biotopes. Une roselière (phragmitaie) a été identifiée au Nord-Ouest de l'emprise du projet.

Une zone de 2 700 m<sup>2</sup> correspondant à l'emprise du bâtiment et des voiries n'a par ailleurs pas pu faire l'objet de prospections (surfaces bâties).

<sup>1</sup> Arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides.



Figure 23 : Localisation des zones humides avérées selon le critère de la végétation

(Source : Etude de délimitation des zones humides - CERAG)

Ainsi, d'après le critère « végétation », une zone humide de 15 m<sup>2</sup> a été identifiée au droit de l'emprise du projet. Elle correspond à l'habitat « Phragmitaie ».

- **Critère sol**

La campagne de sondages a consisté en l'exécution de **6 sondages** à la tarière manuelle jusqu'à une profondeur maximale de 1,20 m.

Le terrain, occupé par un bâtiment et une zone arborée sur toute la bordure, présente une topographie relativement plane oscillant autour de +4 mNGF.

Un petit fossé peu profond et peu entretenu, longe la bordure Sud-est de l'emprise projet.



**Figure 24 : Plan de localisation des sondages pédologiques et du fossé**

(Sources : Google Satellite ; Réalisation : CERAG)

Quatre sondages (T1, T2, T4, T5) ont fait l'objet d'un refus à faible profondeur (entre 0,50 et 0,80 m/TN) sur des remblais et graviers/galets. Aucune trace d'hydromorphie n'est visible, ils sont donc considérés comme non humides.

Les sondages T3 et T6, situés respectivement en partie Nord-Ouest (à proximité de la phragmitaie) et à l'extrême Sud de la parcelle, n'ont montré aucune trace d'hydromorphie, ils ne sont donc pas caractéristiques de zone humide.

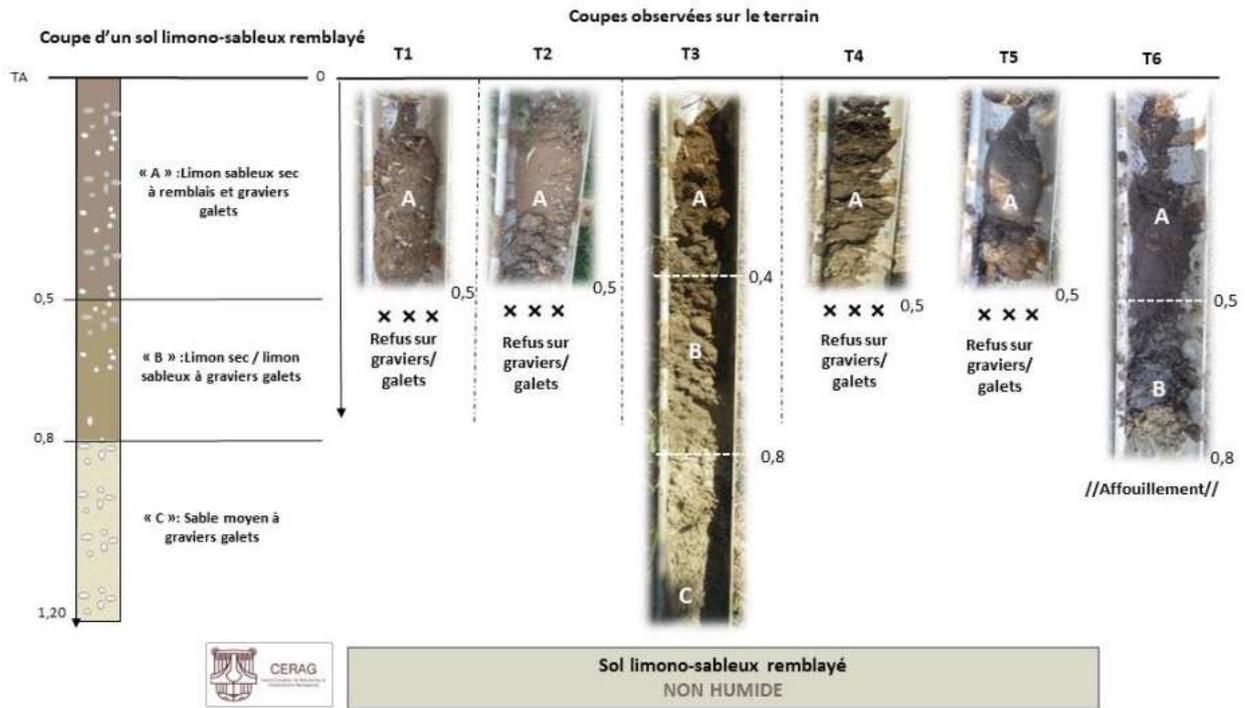


Figure 25 : Coupes pédologiques des sondages non humides observés sur le terrain  
(Source : Etude de délimitation de zone humide - CERAG)

• **Synthèse**

Les résultats des expertises floristique et pédologique font ainsi état de la présence de 15 m<sup>2</sup> de zones humides au sein de l'emprise projet.



Figure 26 : Cartographie de la zone humide effective identifiée au droit de l'emprise projet  
(Source : Etude de délimitation zone humide - CERAG)

### 3. Caractérisation du milieu humain

#### a) Risques naturels

##### ◆ Risques inondation

L'inondation est une submersion, rapide ou lente, d'une zone habituellement hors de l'eau. Elle peut être liée à un phénomène de débordement de cours d'eau, de ruissellement, de remontées de nappes d'eau souterraines ou de submersion marine.

#### • Territoire à risque important d'inondation

La mise en œuvre de la Directive européenne Inondation vise à fixer un cadre d'évaluation et de gestion des risques d'inondation à l'échelle des districts hydrographiques. Elle priorise l'intervention des États pour les territoires à risque important d'inondation (TRI), avec un objectif de réduction des conséquences dommageables des inondations sur ces territoires.

Sur le bassin Adour-Garonne, 19 TRI ont été arrêtés par le préfet coordinateur de bassin le 11 janvier 2013 sur la base du diagnostic réalisé dans le cadre de l'évaluation préliminaire des risques d'inondation (EPRI).

Pour le département de la Gironde, 4 TRI ont été retenus : celui de Bordeaux, du Bassin d'Arcachon, de Libourne et de Bergerac. **La commune de Bordeaux fait donc partie du premier TRI cité.**

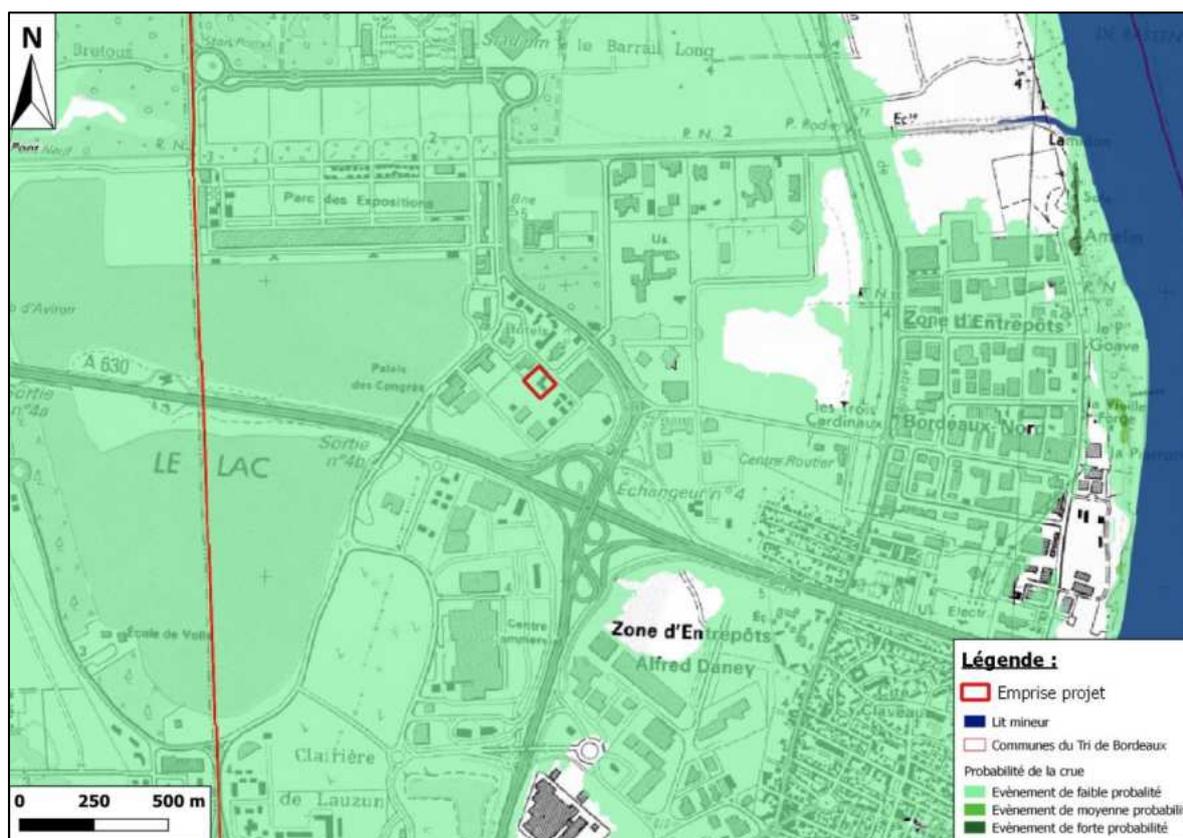


Figure 27 : Cartographie des surfaces inondables au sein du TRI de Bordeaux  
(Source : DREAL Nouvelle-Aquitaine ; Réalisation : CERAG)

L'emprise du projet se situe en **zone de probabilité de la crue, événement à faible probabilité**. Il se situe en zone de hauteurs d'eau oscillant entre 1 m et 2 m en cas d'évènement rare de débordement fluvial.

• **Plan de prévention du risque inondation (PPRI)**

Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) pour l'agglomération bordelaise a été approuvé par arrêté préfectoral le 7 juillet 2005. Ce PPRI a été mis en révision par arrêté préfectoral portant prescription de révision le 2 mars 2012.

L'emprise projet, située sur la commune de Bordeaux, n'est pas concernée par un risque identifié par le PPRI en vigueur. En revanche, il se situe à proximité d'une zone classée jaune, indiquant « un secteur urbanisé non inondable au centennal mais inondable en exceptionnel, restant un secteur urbanisable ».

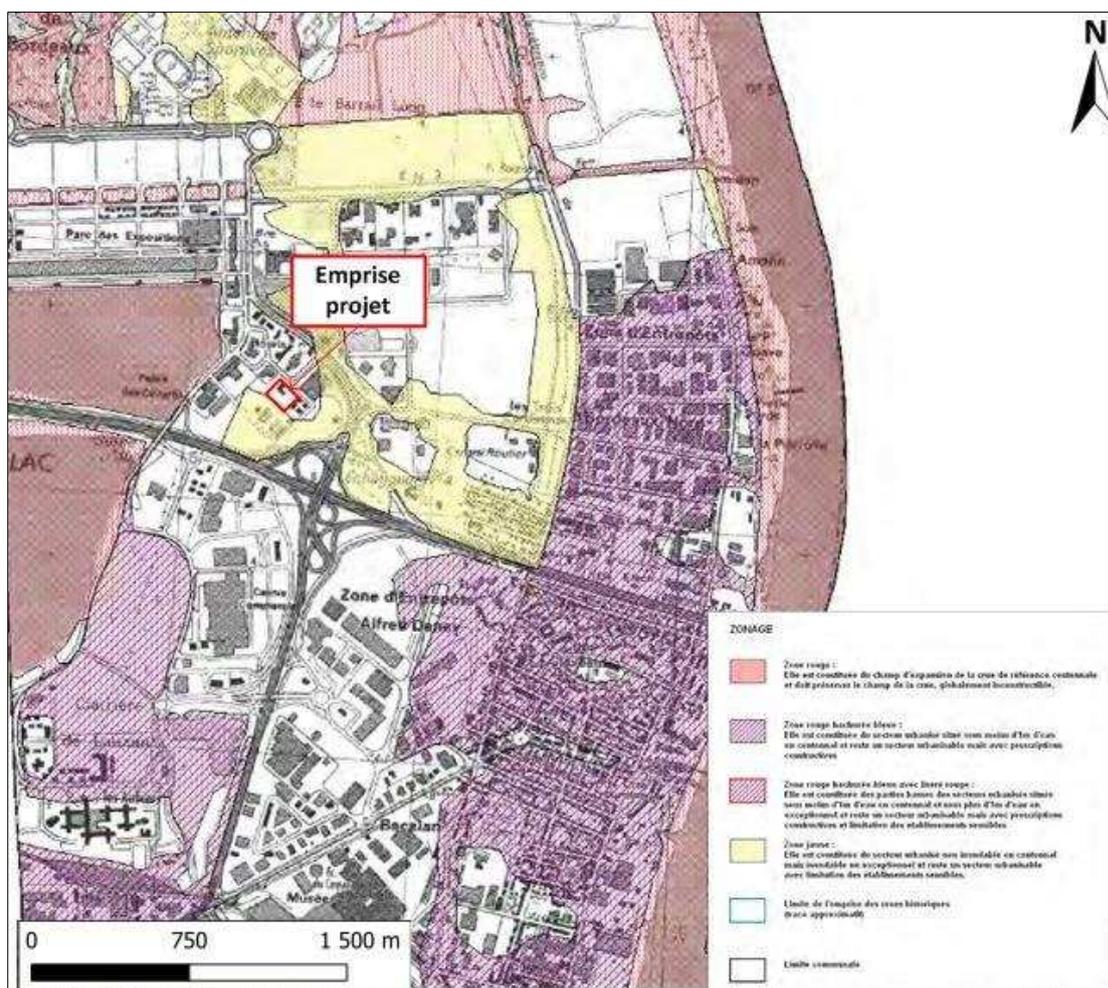


Figure 28 : Extrait du Plan de Prévention du Risque Inondation  
(Source : www.gironde.gouv.fr)

◆ **Risque d'incendie et de feu de forêt**

La commune de Bordeaux n'est pas concernée par un plan de prévention du risque incendie de feu de forêt (PPRIF).

L'Atlas départemental du risque d'incendie de forêt de Gironde identifie la commune de Bordeaux comme une **zone de risque faible de feu de forêt**.

Réalisé par le département de la Gironde et le GIP gestion des risques, cet atlas a développé cette cartographie sur la base du croisement de 3 thèmes que sont :

- L'aléa qui englobe la probabilité d'éclosion et de propagation d'un feu,

- Les enjeux soumis au risque feu de forêt (population, biens, activités, patrimoine, environnement),
- La défendabilité : capacité à se défendre face au feu (accessibilité, disponibilité en eau...).

Risque feu de forêt		Enjeux faibles		Enjeux moyens		Enjeux forts	
		Défendabilité forte	Défendabilité faible	Défendabilité forte	Défendabilité faible	Défendabilité forte	Défendabilité faible
Alea	Fort	MOYEN	FORT	MOYEN	FORT	FORT	FORT
	Moyen	FAIBLE	MOYEN	MOYEN	MOYEN	MOYEN	FORT
	Faible	FAIBLE	FAIBLE	FAIBLE	FAIBLE	MOYEN	MOYEN

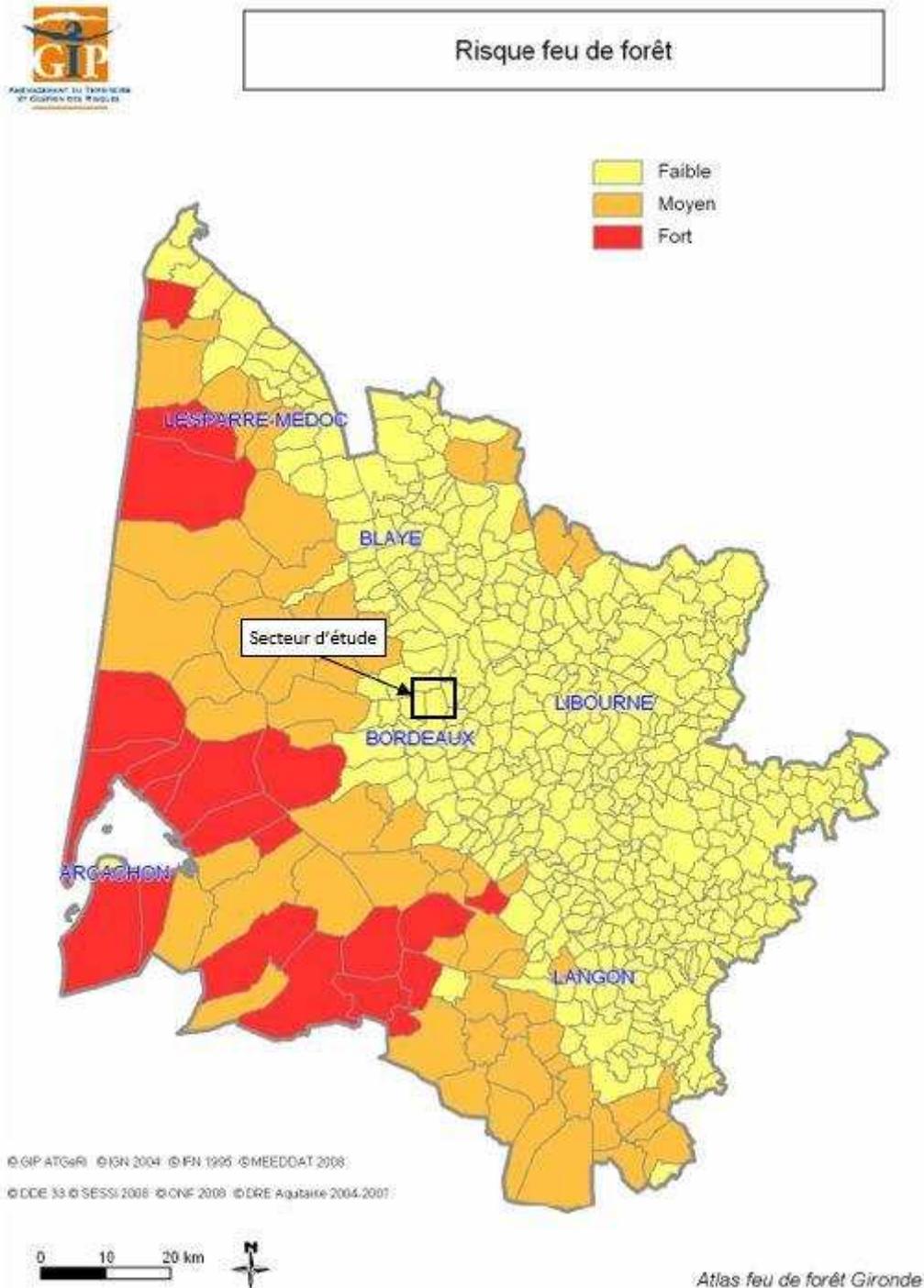


Figure 29 : Extrait de l'Atlas départemental du risque d'incendie de forêt en Gironde (Source : www.gironde.gouv.fr ; Réalisation : CERAG)

◆ Aléa retrait-gonflement des argiles

Bien que la commune ne dispose pas d'un Plan de prévention des risques retrait-gonflements des sols argileux, **le projet se situe en zone d'aléa moyen face à ce risque.**



Figure 30 : Cartographie de l'aléa retrait-gonflement des sols argileux  
(Source : BRGM ; Réalisation : CERAG)

◆ Risque radon

Le radon est un gaz radioactif issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents naturellement dans le sol et les roches. En se désintégrant, il forme des descendants solides, eux-mêmes radioactifs. Ces descendants peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.

La commune de Bordeaux est à potentiel radon de catégorie 2, c'est-à-dire qu'elle présente des formations géologiques dont les teneurs en uranium sont estimées plus élevées comparativement aux autres formations ; la proportion des bâtiments présentant des concentrations en radon élevées y est plus importante que sur le reste du territoire.

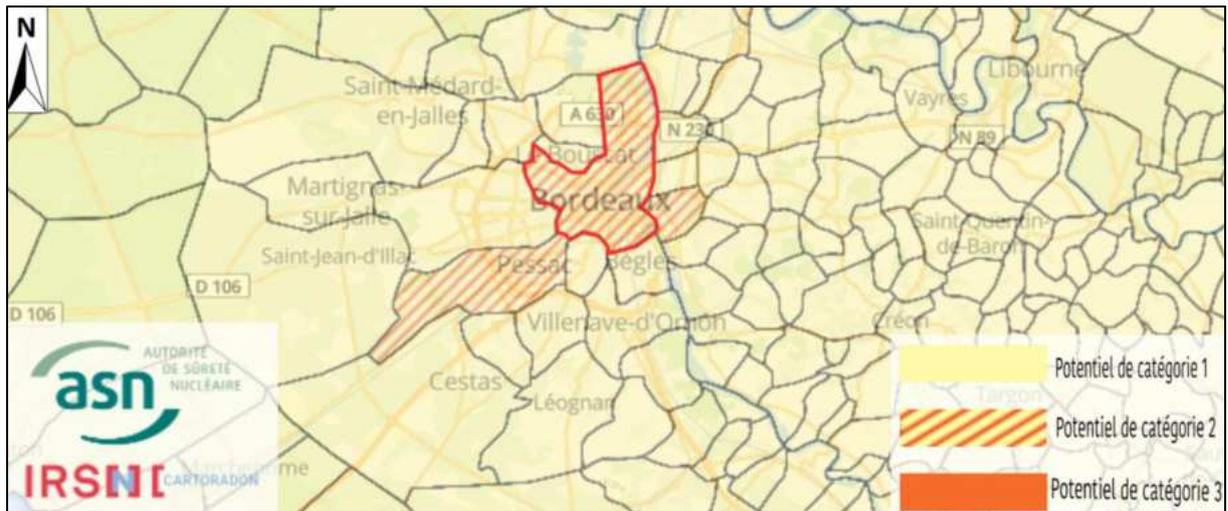


Figure 31 : Cartographie du potentiel radon par commune  
(Source : IRSN)

b) Risques technologiques

◆ Les installations nucléaires et le transport des matières dangereuses

D'après les informations issues du site Géorisques, il n'y a pas d'installation nucléaire dans un rayon de 20 km autour du projet.

Toutefois, deux canalisations de gaz naturel sont présentes à moins de 300 m au Nord et à l'Est du projet. Elles sont exploitées par le transporteur REGAZ.



Figure 32 : Localisation des canalisations de transport de matières dangereuses à proximité du projet  
(Source : Géorisques ; Réalisation : CERAG)

◆ Pollution des sols

• **Secteur d'information sur les sols (SIS)**

Selon le site Géorisques, plusieurs Secteur d'information sur les sols (SIS) sont identifiés sur la commune de Bordeaux. Cependant, aucun SIS n'est présent dans un rayon de 1,5 km.

Les contraintes règlementaires d'un SIS étant limitées aux parcelles concernées, le projet n'est soumis à aucune contrainte.

• **Sites pollués ou potentiellement pollués (BASOL)**

Selon le site Géorisques, 42 sites BASOL sont présents sur la commune de Bordeaux. Un seul site est présent dans un rayon de 1 km.

N° BASOL	Nom du site	Description	Distance du projet
SSP001089501	CAISSE D'EPARGNE AQUITAINE POITOU-CHARENTES	Anciens locaux	670 m au Nord-Est

Au regard de la distance et de la localisation du site par rapport à l'emprise projet ainsi que des travaux de dépollution qui ont eu lieu il y a plus de 10 ans, le risque de contamination est considéré comme nul.

• **Anciens sites industriels et activités de service (CASIAS)**

Selon le site Géorisques, 2 042 sites CASIAS sont présents sur la commune de Bordeaux. 4 sites sont présents dans un rayon de 1 km.

Identifiant BASIAS	Raisons sociales	Activités	Etat	Distance par rapport au projet
AQI3305499	LIGNAC	Fabrication de produits azotés et d'engrais	Activité terminée	625 m à l'Est
AQI3305647	CAISSE D'EPARGNE AQUITAINE POITOU- CHARENTES	Anciens locaux désaffectés.	Activité terminée	670 m au Nord-Est
AQI3301992	DECHARGE DES TROIS CARDINAUX CUB	Décharge de déchets industriels banals	Activité terminée	870 m à l'Est
AQI3300628	SOCIETE D'ASSAINISSEMENT ET D'ENGRAIS	Dépôt de liquides inflammables	Non renseigné	920 m au à l'Ouest

Au regard de la localisation des sites CASIAS référencés et de leur état, le risque d'une contamination du site d'étude par ces activités est considéré comme nul.

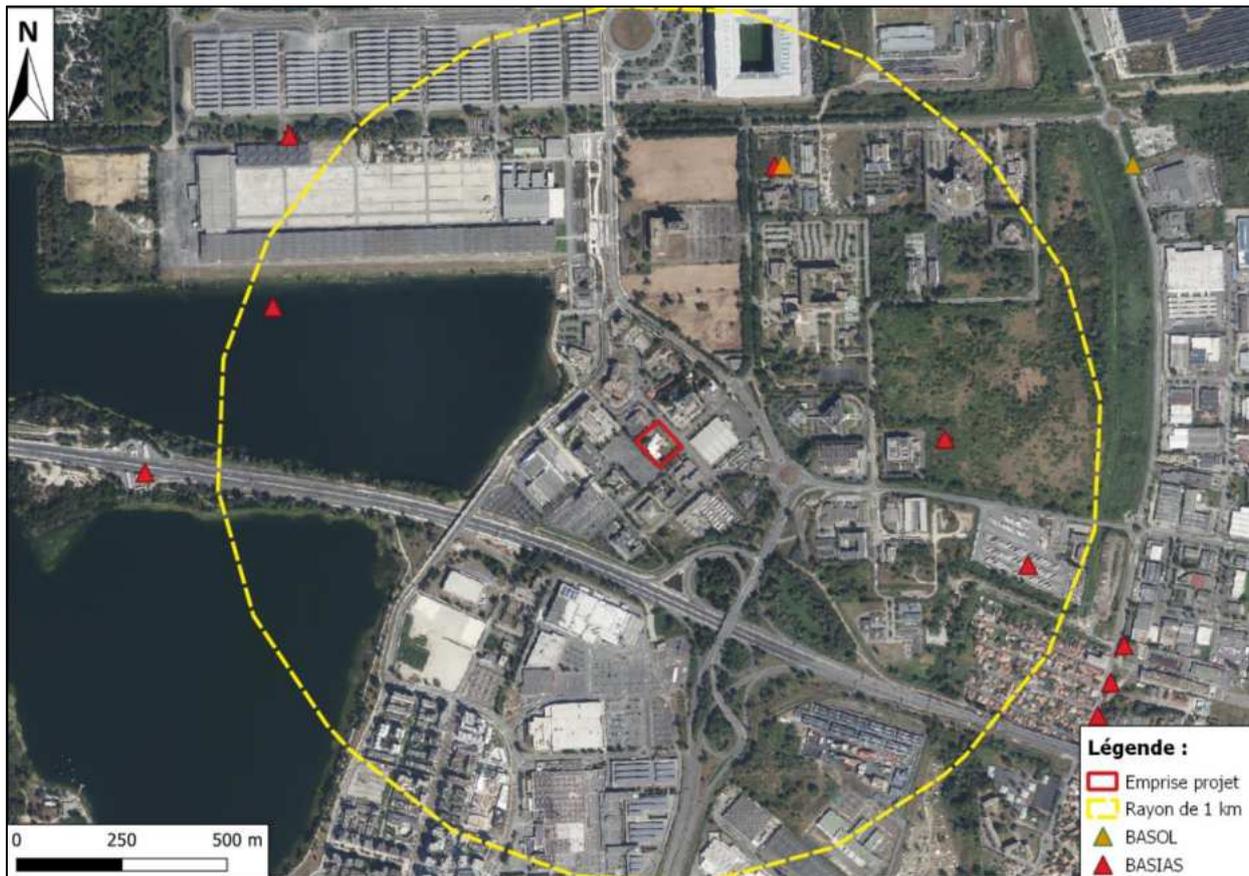


Figure 33 : Localisation du projet par rapport aux sites BASOL et CASIAS

(Source : Géorisques ; Réalisation : CERAG)

◆ Installations industrielles

• **Emissions polluantes**

Le Registre des Emissions Polluantes (IREP) recense 10 établissements à l'origine d'émissions polluantes sur la commune de Bordeaux. Un seul site est situé à moins de 1 km du projet.

N° IREP	Nom du site	Activité principale	Quantité de déchets dangereux produits ou traités en 2020	Distance du projet
052.11189	BORDEAUX METROPOLE	Transports urbains et suburbains de voyageurs	6,9 tonnes	900 m au Sud

Au regard des éléments présentés ci-dessus, le risque de nuisance dû aux établissements IREP présents à proximité est considéré comme nul.

• **Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)**

Selon le site Géorisques, il existe 8 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sur la commune de Bordeaux, dont une classée SEVESO seuil bas. 2 ICPE sont présentes dans un rayon de 1 km.

Nom du site	Régime	Etat d'activité	Activités principales	Statut SEVESO	Distance du projet
AUCHAN BDX LAC STATION SERVICE	Enregistrement	En fin d'exploitation	Non renseigné	Non Seveso	620 m au Sud
BORDEAUX METROPOLE	Enregistrement	En exploitation avec titre	Administration publique et défense : sécurité sociale obligatoire	Non Seveso	900 m au Sud

Au regard des éléments présentés ci-dessus, le risque de nuisance dû aux ICPE présents à proximité est considéré comme nul.

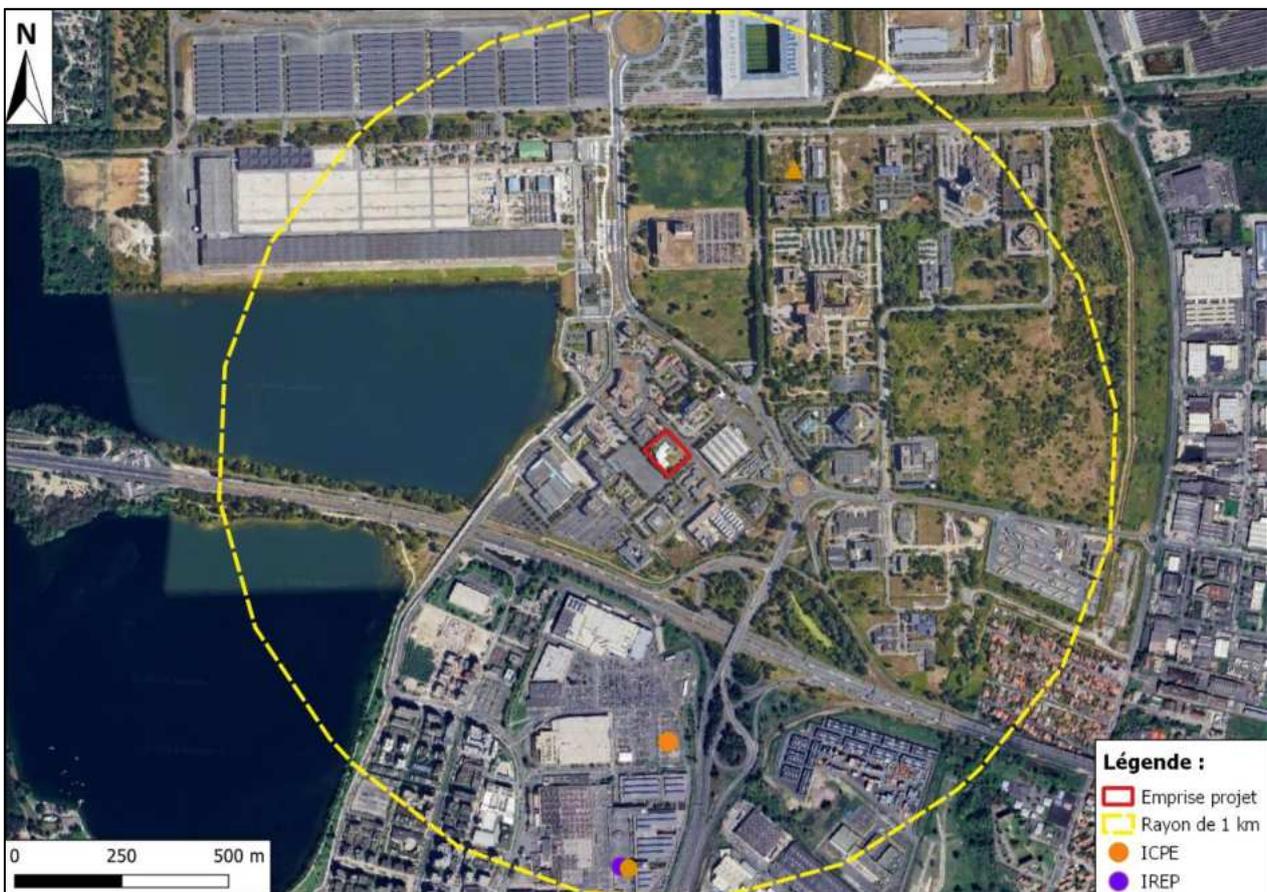


Figure 34 : Localisation du projet par rapport aux IREP et ICPE  
(Source : Géorisques ; Réalisation : CERAG)

◆ Plan de prévention des risques technologiques (PPRT)

La commune de Bordeaux n'est pas concernée par un Plan de prévention des risques technologiques (PPRT).

### c) Contexte sonore

A l'échelle du département de la Métropole de Bordeaux, un plan de prévention du bruit dans l'environnement 2020-2024 a été approuvé le 20 décembre 2019 par le conseil métropolitain. L'objectif est de mieux connaître l'environnement sonore du territoire afin d'optimiser sur le plan technique, stratégique et économique les actions à engager.

Par ailleurs, la commune est concernée par l'arrêté préfectoral du 8 février 2023 portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre du département de la Gironde. Ainsi à proximité du projet, les infrastructures sonores classées sont :

- Le cours Charles Bricaud à l'Est a une distance variant entre 230 m et 400 m, classé catégorie 3 au plus proche. Le secteur affecté par le bruit s'étend sur un rayon de 100 m de part et d'autre de l'axe routier ;
- La rocade (A630) a 260 m au Sud, classée catégorie 1. Le secteur affecté par le bruit s'étend sur un rayon de 300 m de part et d'autre de l'axe routier ;
- L'avenue Jean Gabriel Domergue à 170 m à l'Ouest, classée catégorie 4. Le secteur affecté par le bruit s'étend sur un rayon de 30 m de part et d'autre de l'axe routier ;
- La ligne de tram C à 170 m à l'Ouest, classée catégorie 5. Le secteur affecté par le bruit s'étend sur un rayon de 10 m de part et d'autre de l'axe routier.

Au regard de ces éléments, le projet se situe dans le périmètre de bruit de la rocade (A630). Cependant au vu la distance, l'enjeu est considéré comme faible.

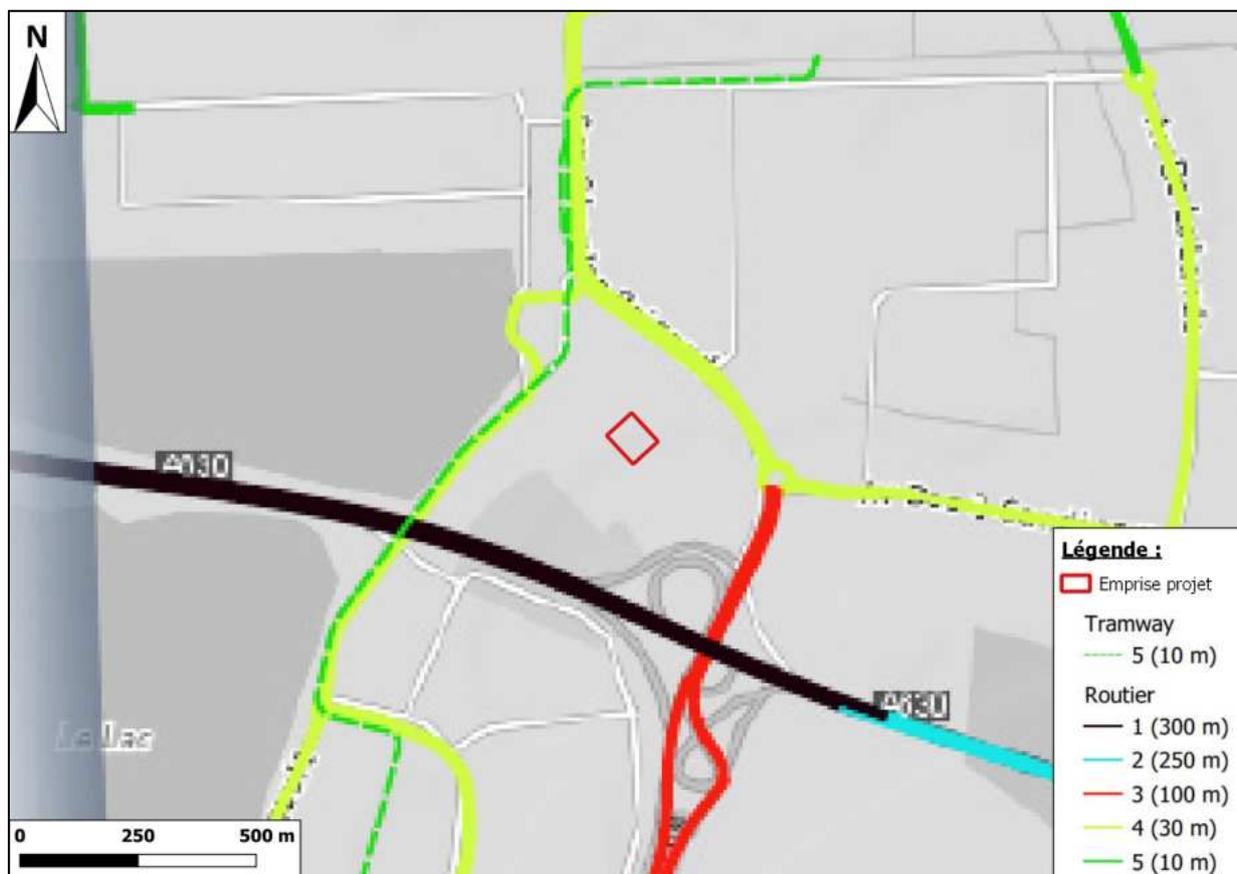


Figure 35 : Localisation du projet par rapport à l'infrastructure classée au classement sonore

(Source : [www.gironde.gouv.fr](http://www.gironde.gouv.fr)- Arrêté du 8 février 2023; Réalisation : CERAG)

#### d) Infrastructures de transport

Situé en fin de commune, l'accessibilité du projet est un enjeu important. Toutefois, le projet étant dans un secteur servant de porte d'entrée sur la métropole, le quartier d'implantation est très bien desservi par les infrastructures de transport.

##### ◆ Réseau viaire

Le projet se situe à proximité immédiate d'axes routiers structurants, tels que le Cours Charles Bricaud qui permet de relier la limite Nord de Bordeaux avec le centre-ville. La rocade (A630) est l'axe routier le plus important à proximité. Cette ceinture périphérique de 45 km de long contourne le centre-ville en traversant la métropole sur une largeur de 3 voies, et permet de rejoindre les grands sites touristiques (Arcachon, Saint Emilion, etc.).



Figure 36 : Localisation du projet par rapport au réseau viaire  
(Source : OpenStreetMap ; Réalisation : CERAG)

##### ◆ Réseaux de mobilité douce

Le projet se trouve à proximité de l'arrêt Palais des Congrès de la ligne de Tram C du réseau TBM. Situé à 200 m à l'Ouest du site, il permet de rejoindre le centre-ville en 20 mn.

La ligne de bus 32 passe Rue du Grand Barail, l'arrêt Richaud se situant à 20 m du projet. Elle permet de rejoindre le centre commercial de Bordeaux Lac en 5mn, puis la ligne de Tram B (arrêt Brandenburg) en 15 mn. Le réseau de Bus TBM vient compléter cette offre de transport en commun avec la ligne de bus 15 et 75 circulant à environ 350 m.

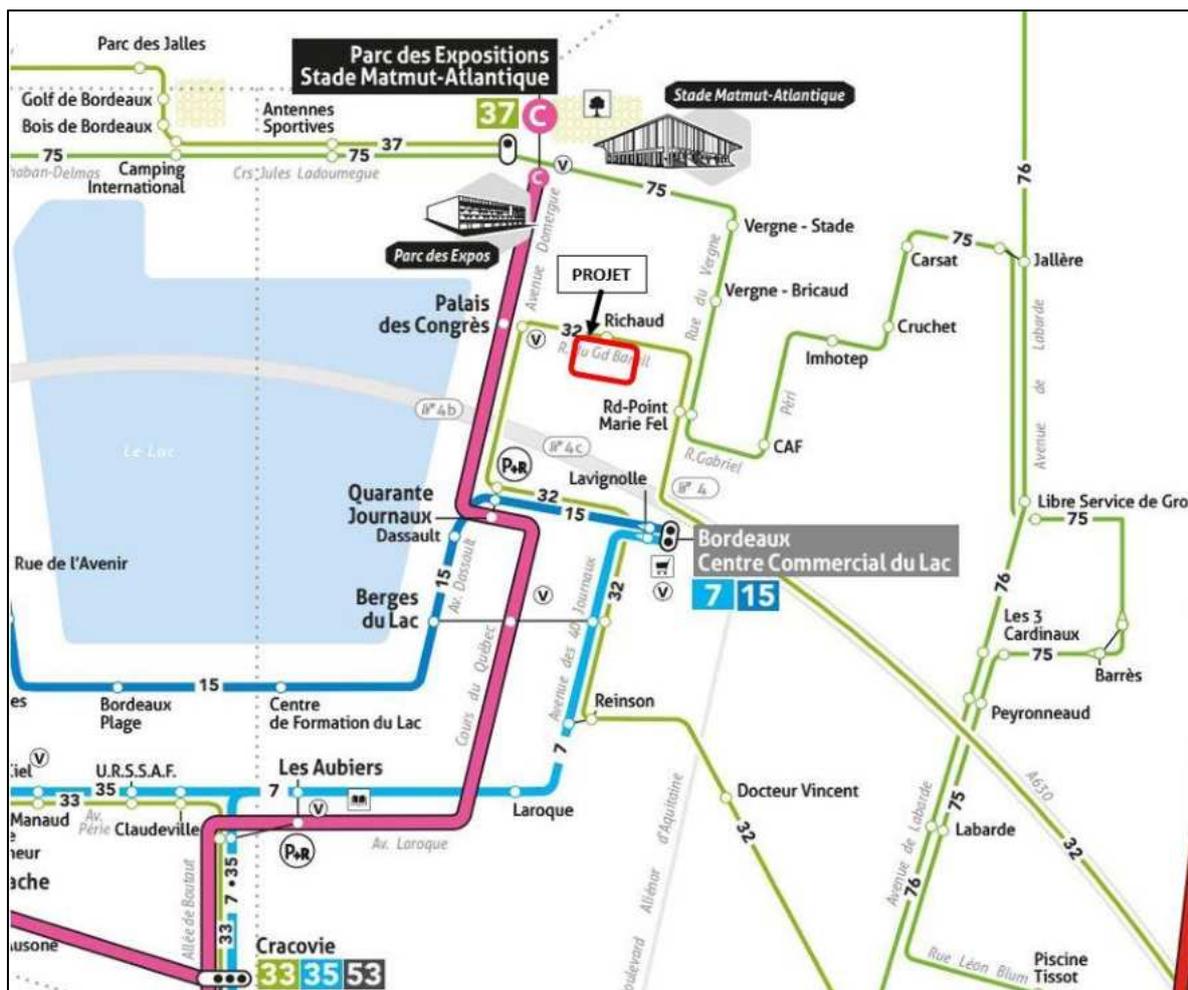


Figure 37 : Localisation du projet par rapport au réseau TBM  
 (Source : infoTBM ; Réalisation : CERAG)

Cette offre de mobilité douce est complétée par l’aménagement de pistes cyclables. En effet, la Métropole de Bordeaux développe depuis plusieurs années un réseau cyclable important s’étendant sur près de 1 500 km. Toutes les communes de la Métropole sont desservies, et ses piste cyclables permettent de rejoindre les grands itinéraires départementaux.

Autour de l’emprise projet, on retrouve un aménagement cyclable séparé des automobilistes pour plus de sécurité, au niveau de l’avenue Jean Gabriel Domergue à 180 m à l’Ouest. La rue du Grand Barail en bordure de projet dispose d’un aménagement mixte.

Enfin, des aires de covoiturage et des bornes de recharge pour véhicules électriques sont également présentes sur la commune.

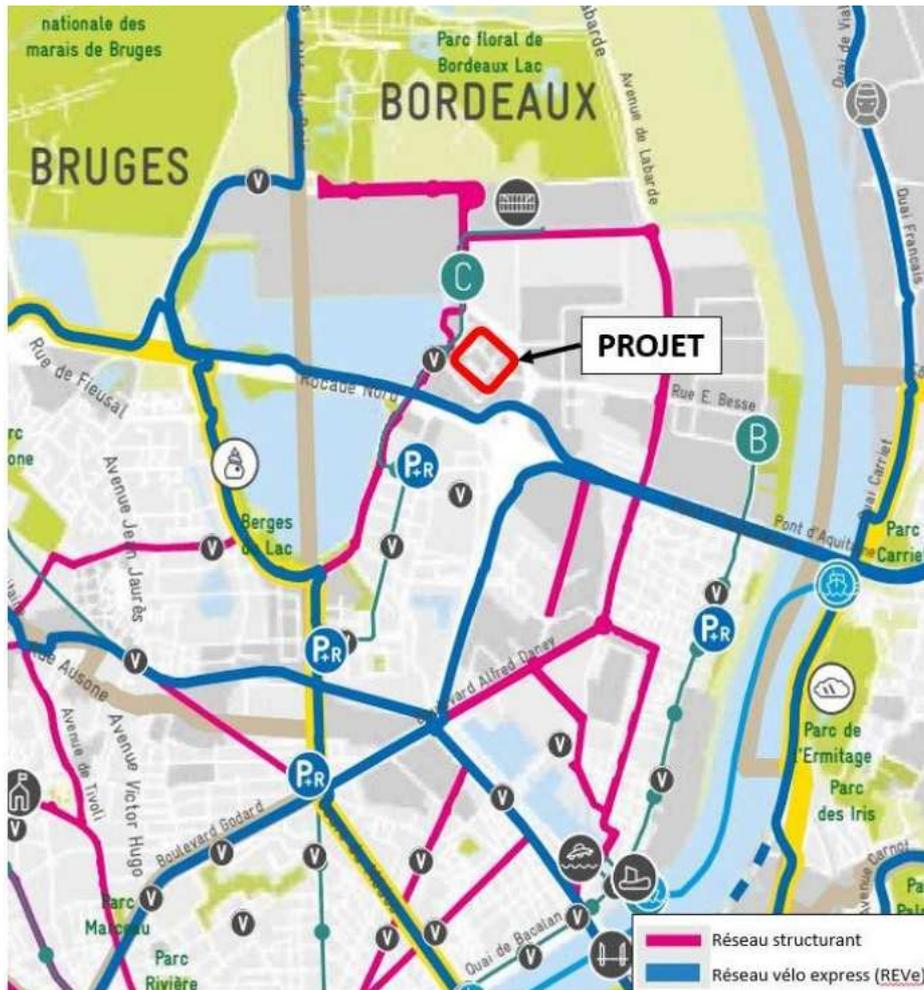


Figure 38 : Localisation de la commune par rapport au réseau MOBI  
(Source : mobibarval.fr; Réalisation : CERAG)



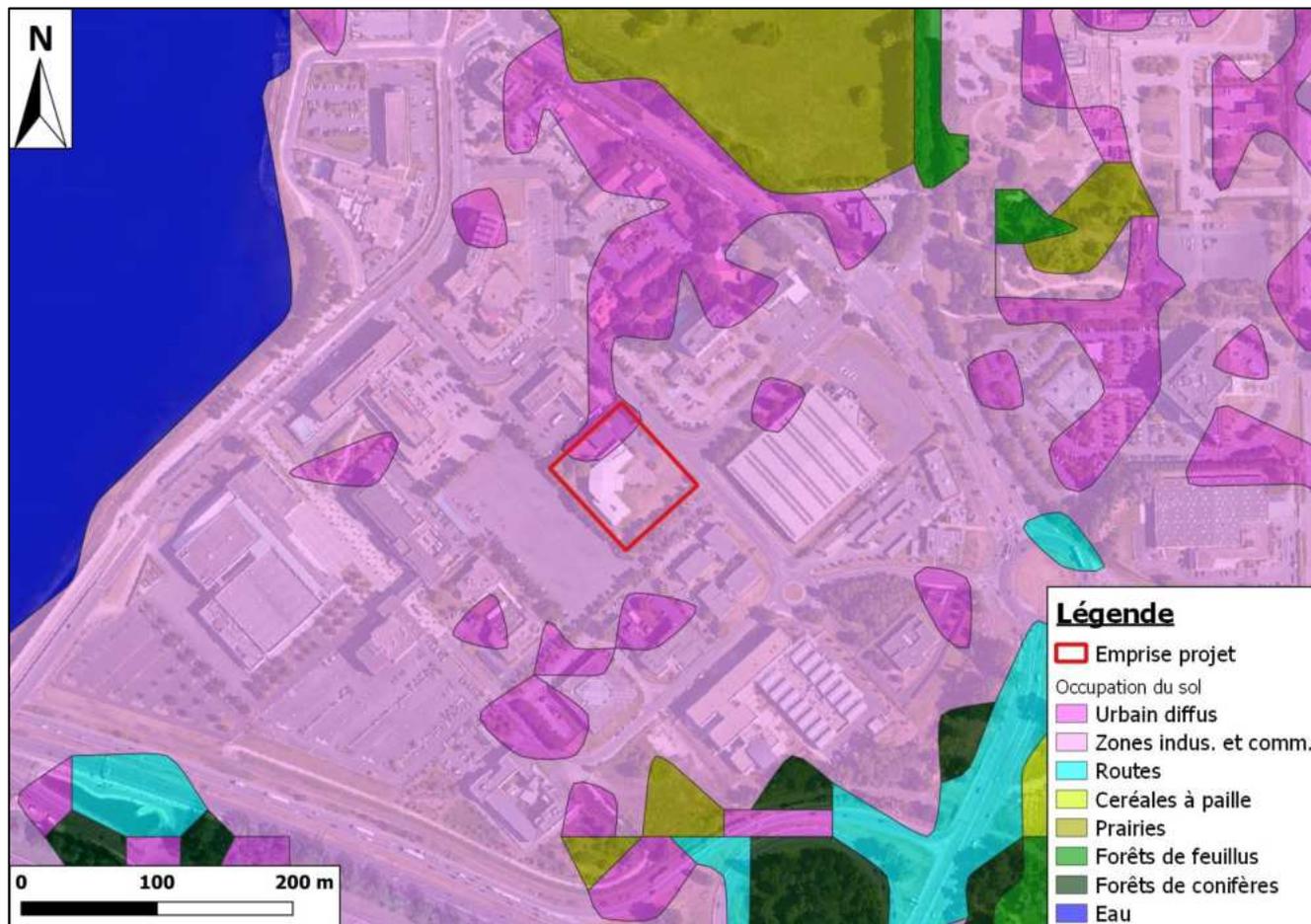
Figure 39 : Localisation de la piste cyclable le long de l'avenue Jean Gabriel Domergue  
(Source : Google Street View; Réalisation : CERAG)

#### 4. Caractérisation du milieu paysager et patrimonial

##### a) Paysage

###### ◆ Occupation du sol

Selon la carte d'occupation des sols du Centre d'Expertise Scientifique, l'emprise du projet est occupée en majorité par une zone industrielle et commerciale, avec en bordure Nord-Ouest une zone urbaine diffuse.



###### ◆ Relations visuelles

Le site est perceptible depuis la rue du Grand Barail en bordure Nord-Est. Des alignements d'arbres étant présents sur les autres bordures, la perception visuelle est très limitée. La conservation de cette végétation ainsi que la plantation d'arbres au centre Sud-Est du terrain permettront de limiter l'impact visuel.



Figure 41 : Photographies du site et de ses abords  
(Source: CERAG 2022)



**Figure 42 : Vue du site depuis la rue du Grand Barail**  
(Source : GoogleStreetView ; Réalisation : CERAG)

#### *b) Patrimoine*

##### ◆ Sites classés et inscrits

La loi du 2 mai 1930 organise la protection des monuments naturels et des sites dont la conservation ou la préservation présente, au point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, un intérêt général.

**L'emprise projet se situe en dehors des périmètres des sites inscrits et des sites classés.**

##### ◆ Protection au titre des abords des monuments historiques

Les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords.

**L'emprise projet se situe en dehors des périmètres de protection des monuments historiques.**

##### ◆ Patrimoine archéologique

Les zones de présomption de prescription archéologique (ZPPA) sont des zones dans lesquelles les travaux d'aménagement soumis à autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir) et les zones d'aménagement concertées (ZAC) de moins de trois hectares peuvent faire l'objet de prescriptions d'archéologie préventive.

**Le projet n'est pas situé dans une zone de présomption de prescription archéologique.**

## VI. Impacts potentiels du projet et séquence éviter, réduire, compenser

Les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des impacts sont indiquées dans un encadré en fin de paragraphe.

### 1. Incidences sur le milieu physique et mesures associées

#### a) Impacts sur la géologie et la topographie

Comme indiqué précédemment, le terrain présente une topographie relativement plane oscillant autour de + 4 mNGF. Le projet s'implante en lieu et place exact d'un bâti, la topographie du terrain ne sera donc pas modifiée.

Ainsi le projet entrainera un très faible volume de déblais et remblais.

#### Mesures associées :

- Réduction : Les déblais seront préférentiellement revalorisés sur site.
- Réduction : Elaboration d'un plan de circulation pour les engins et d'un plan de positionnement de la base vie et zones de stockage.
- Réduction : Les installations de la zone de stockage des matériaux et des locaux de la base vie seront proportionnées aux besoins, de manière à limiter l'emprise du chantier et minimiser ainsi les impacts sur le sol et de possibles modifications de l'écoulement des eaux.

#### b) Impacts sur le contexte hydraulique

##### ◆ Emission de polluant

D'une façon générale, les travaux peuvent perturber les milieux aquatiques (superficiels et souterrains) sous l'effet du décapage des sols, de leur érosion, des processus de fabrication réalisés in situ, du stockage et de la circulation des engins. Les risques concernent :

- La mise en suspension de particules fines du sol pouvant être responsables de colmatage du fond des cours d'eau et des habitats aquatiques ;
- Les rejets des eaux de ressuyage des bétons frais ;
- Les rejets accidentels d'hydrocarbures liés à des incidents concernant les engins de chantier (collisions, rupture de flexibles, etc.). Les flux de polluants dégagés seraient toutefois peu importants ;
- Les opérations d'entretien des engins de chantier, de lavage des toupies béton.

Pour rappel, aucun cours d'eau n'est présent à proximité immédiate du site.

#### Mesures associées :

- Réduction : L'entreprise devra présenter des garanties concernant la fiabilité des engins utilisés (respect des normes en vigueur, engins non fuyants) et l'organisation de la zone de chantier. Ces éléments seront précisés dans le cadre du Dossier de Consultation des Entreprises.

- Réduction : Les matériaux seront stockés sur des aires spécifiques, imperméables, équipées de dispositifs de traitement des eaux pluviales.
- Réduction : Des bacs de rétention seront mis en place pour récupérer les eaux de lavage des outils et bennes.
- Réduction : L'approvisionnement, l'entretien et la réparation des engins devra s'effectuer sur des aires étanches spécialement aménagées à l'écart, et dont les eaux de ruissellement seront recueillies puis traitées avant rejet dans le milieu naturel.
- Réduction : Des kits anti-pollution seront mis à disposition sur le site au niveau de la zone de stockage et de ravitaillement de carburant.
- Réduction : En cas de pollution avérée, les effluents et/ou les sols superficiels pollués seront pompés ou excavés et évacués vers un centre de traitement approprié.
- Réduction : À la fin des travaux, les aires de chantier seront remises en état.

#### ◆ Imperméabilisation

Le projet renature des surfaces anciennement bâties et conservera la même surface d'espaces pleine terre, soit 53% de l'emprise du site. Ainsi il n'entraînera pas de surfaces imperméabilisées supplémentaires, et donc ne diminuera pas les surfaces d'infiltration.

Pour rappel, les surfaces sont déclinées comme suit :

#### Mesures associées :

- Evitement : Conservation de la même surface d'espaces pleine terre, soit 53% de l'emprise au sol.
- Evitement : Pas d'augmentation de la surface imperméabilisée.
- Evitement : Les places de stationnement seront implantées au RDC du bâtiment.
- Compensation : Le traitement des eaux pluviales devra se faire à l'aide d'un dispositif de stockage dont les débits de fuite se feront par rejet régulé vers l'extérieur du site, dans des exutoires en mesure de les recevoir.

#### ◆ Impact sur la ZRE

Selon l'arrêté n°E2005/14, la commune de Bordeaux est située en zone de répartition des eaux au titre de l'aquifère de « l'Oligocène à l'Ouest de la Garonne » à partir du sol. Le projet se situe à une altimétrie oscillant autour de +4,00 mNGF. **Le projet ne prévoit pas d'aménagements souterrains et les matériaux de recouvrement du site n'appartiennent pas à la formation de l'Oligocène. Ainsi, le projet n'aura pas d'impact sur la ZRE.**

## 2. Incidences sur le milieu naturel et mesures associées

### a) Impacts sur les habitats

Le site est majoritairement artificialisé et occupé par une pelouse entretenue ponctuée par des essences arborées et arbustives. Celles-ci sont principalement représentées par des espèces ornementales, parfois exotiques envahissantes. L'expertise floristique a permis d'identifier six habitats.

#### Mesures associées :

- Evitement : Conservation de 3 311,21 m<sup>2</sup> d'espaces pleine terre, soit plus de 53% du terrain d'assiette.
- Réduction : Seulement 2 arbres abattus pour 21 arbres conservés.
- Compensation : Les arbres abattus seront débités et valorisé sur site en tas de grumes afin de réaliser des habitats à petite faune.
- Compensation : Près de 50 espèces locales adaptées au climat et à l'environnement seront plantées.

### b) Impact sur la zone humide

Pour rappel, 15 m<sup>2</sup> de zones humides ont été identifiées au sein de l'emprise projet, d'après le critère « végétation ». Celles-ci seront préservées dans leur intégralité dans le cadre du projet. Le projet n'aura donc aucun impact.



Figure 43 : Localisation de la zone humide par rapport au projet

(Source : Etude délimitation des zones humides - CERAG, BPM ARCHITECTES ; Réalisation : CERAG)

### 3. Incidences sur le milieu humain et mesures associées

#### a) Impacts sur le contexte socio-économique

##### ◆ Dynamique du chantier

Un chantier de cette ampleur permet d'avoir une incidence positive sur le secteur économique puisqu'il permet de faire appel à différentes entreprises. Il est même possible de faire appel à des personnes en recherche d'emploi pour des missions précises.

A l'échelle de la commune et des communes avoisinantes, la durée du chantier aura un impact positif en termes de fréquentation des commerces notamment pour le secteur de la restauration et de l'hôtellerie.

##### ◆ Création de logements à vocation touristique

La création de logements permettra de dynamiser les activités humaines et économique de la commune. Les visiteurs seront des nouveaux clients des commerces de proximité. Les activités culturelles et sportives seront également positivement impactées.

#### b) Impacts sur le cadre de vie et la santé humaine

##### ◆ Exposition aux bruits

L'exposition au bruit de la phase travaux des aménagements concerne plus particulièrement les riverains du projet. Pour une exposition journalière de 8 heures, on considère que l'ouïe est en danger à partir de 80 dB(A). Le niveau sonore à la source du passage des engins de travaux publics est estimé à environ 90 dBa à la source. A une distance de 500 m, le niveau sonore s'abaisse à 25 dBa (soit environ -0,13 dBa par mètre).

La population qui sera la plus exposée au bruit durant la phase travaux sera constituée par les usagers des activités à proximité (hôtel, casino et bureaux). Toutefois, le niveau sonore à l'intérieur des bâtiments sera diminué de façon significative. Cet impact sera également temporaire.

#### Mesures associées :

- **Réduction** : Une information préalable sera réalisée pour le démarrage de la phase chantier par l'intermédiaire de panneaux affichés sur le site et en mairie. Des panneaux de signalisation sur la chaussée seront également mis en place.
- **Réduction** : De manière générale, les horaires de chantier se limiteront aux journées et horaires habituels. Toute demande de dérogation devra faire l'objet d'une procédure spécifique d'approbation à déterminer en fonction de l'organisation et du suivi des chantiers mise en place par la Maîtrise d'Ouvrage.
- **Réduction** : Les méthodes et outils générant le moins de bruit et des niveaux sonores faibles seront choisis prioritairement. Ainsi, les engins électriques seront préférés à leur équivalent thermique.

##### ◆ Traitement des eaux usées

Le bâtiment sera raccordé au réseau « eaux usées » public de Bordeaux Métropole au niveau de la rue du Grand Barail.

Les eaux usées de l'opération seront acheminées vers la station d'épuration qui traite les effluents du Nord de la commune. Il s'agit de la station « BLANQUEFORT » n°0533056V001, en service depuis 2007. Selon sa

fiche d'assainissement de 2021, cette station possède une capacité de 66 700 éq Hab. Elle fonctionne à 75 % de sa capacité volumique et le rendement de cette station est supérieur à 80 % pour l'ensemble des paramètres.

◆ **Gestion des déchets**

Le projet engendrera la production de déchets. Néanmoins, en phase chantier, il s'inscrira dans une démarche de respect de l'environnement et du voisinage.

**Mesures associées :**

- **Réduction** : Il est strictement interdit de brûler, d'abandonner et d'enfouir des déchets sur le chantier quels qu'ils soient, même « inertes ».
- **Réduction** : Chaque entreprise doit établir la liste estimative des déchets qu'elle produira aux différentes étapes du chantier, précisant nature et quantité, filière d'élimination et coût.
- **Réduction** : La collecte des déchets comportera une aire centrale de stockage, la signalisation et une protection physique des bennes et points de stockage et des aires décentralisées de collecte à proximité immédiate de chaque zone de travail.
- **Réduction** : Dans le cas où les déchets sont repris par les entreprises sous-traitantes qui les génèrent, ces derniers doivent fournir au Maître d'ouvrage la preuve qu'elles ont confiés ou éliminés leurs déchets de manière conforme à la loi en fournissant le bordereau de suivi.
- **Réduction** : Récupération en phase exploitation des déchets verts pour la mise en place d'un compostage in situ.

#### **4. Incidences sur le milieu paysager et mesures associées**

*a) Impacts sur le patrimoine*

Le projet se situe en dehors de tout site inscrit ou classé et de tout site faisant l'objet d'une protection au titre des abords de monuments historiques.

Le projet n'aura aucun impact sur le patrimoine.

*b) Impacts sur le paysage*

Le site est perceptible depuis la rue du Grand Barail au Nord. Les alignements d'arbres présents sur toutes les autres bordures permettent d'isoler le terrain du voisinage.

**Mesures associées :**

- **Evitement** : Conservation de 3 311,21 m<sup>2</sup> d'espaces pleine terre, soit plus de 53% du terrain d'assiette.
- **Evitement** : Conservation de 21 arbres pour seulement 2 arbres abattus.
- **Réduction** : Plantation de nouveaux sujets d'arbres conformément aux prescriptions du PLU.
- **Réduction** : Le bâtiment implanté respecte les zones aedificandi : 10 m par rapport à la rue du Grand Barail et 4 m sur les côtés et en fond de parcelle (servitude privée).
- **Réduction** : La façade des communs crée un rez-de-chaussée attractif par sa façade bois et son hall au centre vitrée sur des hauteurs généreuses. Une aire engazonnée et fleurie avec des bancs participe à l'extension des espaces.

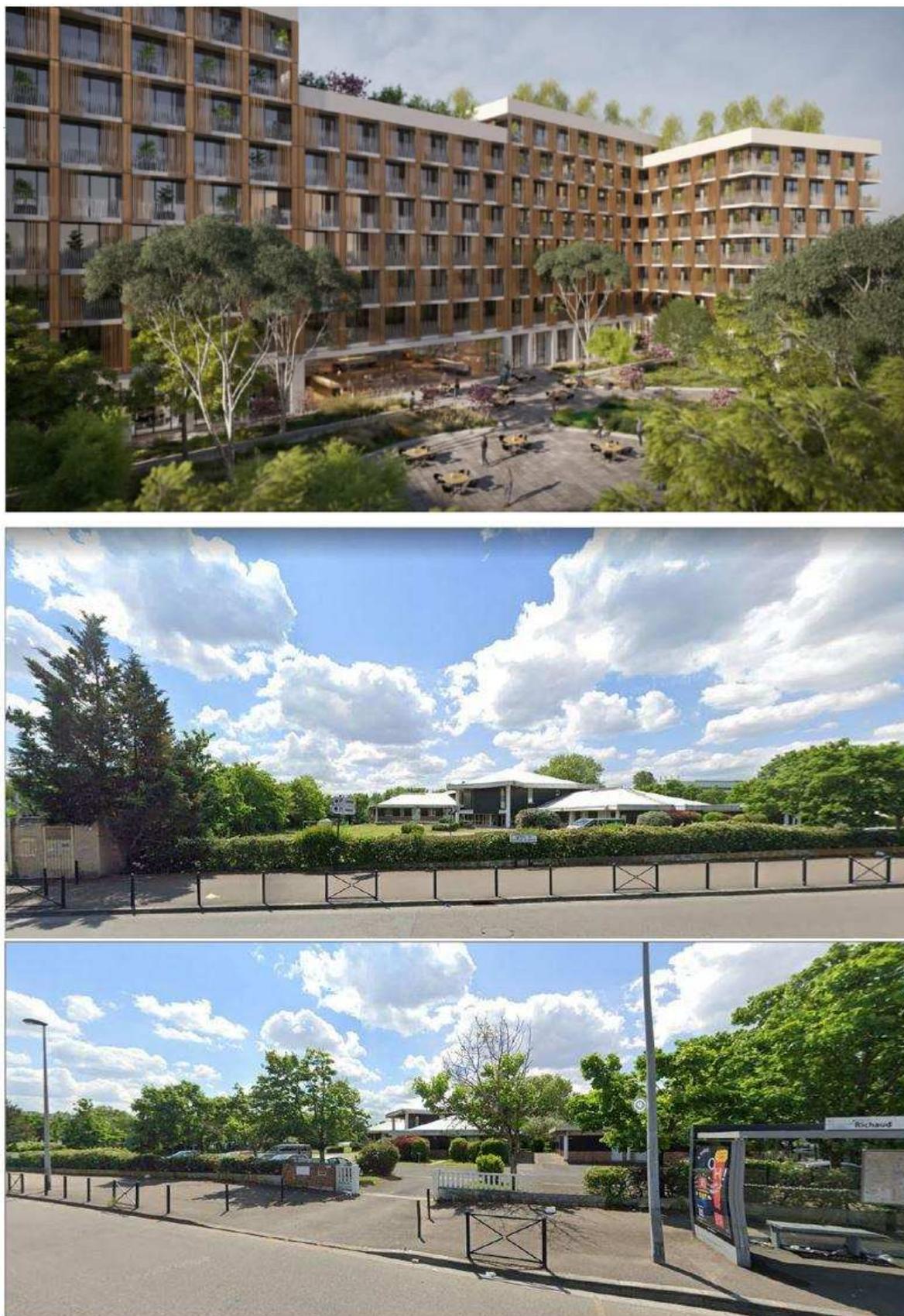


Figure 44 : Implantation du projet  
(Source : BPM ARCHITECTES)

## 5. Intégration du risque incendie

La commune de Bordeaux n'est pas concernée par un plan de prévention du risque incendie de feu de forêt (PPRIF).

Toutefois, l'Atlas départemental du risque d'incendie de forêt de Gironde identifie la commune de Bordeaux comme une **zone de risque faible de feu de forêt**.

### Mesures associées :

- **Réduction** : La voirie interne sera suffisamment dimensionnée pour accueillir les engins de défense incendie. Elle permettra l'accès à l'ensemble du bâti de l'opération.
- **Réduction** : La défense incendie de l'opération sera assurée par le poteau incendie existant au croisement entre la rue du Grand Barail et la rue du Cardinal Richaud.



**Figure 45 : Défense incendie du projet**  
(Source : BPM ARCHITECTES ; Réalisation : CERAG)