



Commune de BEGLES

PERMIS DE CONSTRUIRE

Délivré par le maire au nom de la commune

PC 033 039 22 Z0092	Demandeur :
Déposé le : 18/11/2022 Date affichage dépôt : 30/01/2023 Complété le : 18/11/2022	VILOGIA Représenté par Mme LE JONCOUR Marie-Anne 280 bd Jean Jacques Bosc 33130 BEGLES
Adresse terrain : 66-90 Avenue Alexis Capelle	
Parcelle(s) : 39 AD 262, 39 AD 86, 39 AD 87, 39 AD 878, 39 AD 88, 39 AD 89, 39 AD 893, 39 AD 90, 39 AD 91, 39 AD 92, 39 AD 93, 39 AD 94, 39 AD 95, 39 AD 96 Surface du terrain : 7321 m ²	SAS BEGLES CAPELLE Représenté par M. ESCUREDO Frédéric 61-64 quai de Paludate 33800 BORDEAUX
Surface de plancher créée : 8987 m ²	
Nombre logements créés : 133 Description du projet : Construction de 133 logements en 6 bâtiments.	

Le Maire de BEGLES,

Vu la demande de permis de construire susvisée,
Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L. 421-1 et suivants, R. 421-1 et suivants,
Vu la délibération du Conseil de Bordeaux Métropole n°2016/777 en date du 16 décembre 2016 approuvant la 1ère révision du plan local d'urbanisme de Bordeaux Métropole valant programme local de l'habitat et plan des déplacements urbains,
Vu la délibération du Conseil de Bordeaux Métropole n°2022/56 en date du 28 janvier 2022 approuvant la 10ème modification du plan local d'urbanisme de Bordeaux Métropole valant programme local de l'habitat et plan des déplacements urbains,

Vu l'arrêté municipal en date du 30 septembre 2020 donnant délégation de signature à M. Olivier GOUDICHAUD sixième adjoint au Maire, délégué à l'urbanisme durable pour tous les actes relevant de son champ de délégation.

Vu l'avis Favorable avec réserve du Service Départemental d'Incendie et de Secours en date du 17/10/2023,

Vu l'avis de ENEDIS-Direction Régionale Aquitaine Nord ARMA en date du 22/12/2022,

Vu l'avis favorable avec prescriptions du Pôle Territorial Sud de Bordeaux Métropole en date du 05/07/2024,

Vu le dossier de déclaration déposé au titre de l'article L. 214-3 du code de l'environnement transmis à l'administration et considéré complet en date du 18/11/2022, présenté par SAS BEGLES CAPELLE, enregistré sous le n° DIOTA-221118-145419-428-011 et relatif à BEGLES Capelle ;

Considérant que l'article L425-4 du Code de l'Urbanisme précise la mise en œuvre des travaux découlant du présent dossier,

Que le projet est soumis à dossier « loi sur l'eau » et qu'il a fait l'objet d'une complétude du dossier en date du 18/11/2022,

ARRETE

ARTICLE 1 : Décision

Le permis de construire est **ACCORDÉ** pour le projet décrit dans la demande susvisée sous réserves des prescriptions émises à l'article 2 et suivants.

ARTICLE 2 : Service incendie

Toutes les prescriptions énoncées par le Service Départemental d'Incendie et de Secours dans son avis devront être respectées.

ARTICLE 3 : Avis métropolitain

Toutes les prescriptions énoncées par le Pôle Territorial Sud de Bordeaux Métropole dans son avis devront être respectées.

ARTICLE 4 : Mise en œuvre des travaux – Loi sur l'eau

Le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation du préfet au titre du dossier loi sur l'eau avant la mise en œuvre de la présente autorisation.

A Bègles, le 05/07/2024,

Pour le Maire,
L'Adjoint délégué à l'Urbanisme Durable
Olivier GOUDICHAUD



A handwritten signature in black ink, appearing to be "Olivier Goudichaud", written over a horizontal line.

IMPORTANT :

ANNEXE : Eléments de motivation (éléments notables du projet sur l'environnement)

- Présentation du projet
- Participation du public par voie électronique (PPVE)
- Etude d'impact
- Conclusions

Cf pages suivantes

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du code général des collectivités territoriales

Taxe d'aménagement et redevance d'archéologie préventive :

- Pour les dossiers déposés avant le 01/09/2022 ainsi que les demandes modificatives ou les transferts des dossiers instruits avant le 01/09/2022 :

la présente autorisation est susceptible de constituer le fait générateur d'une imposition à la taxe d'aménagement. L'autorité compétente vous informera, dans un délai de 6 mois à compter de la date de la présente décision, du montant de la taxe et de la redevance dues le cas échéant.

Pour toute information relative aux modalités de calcul et de liquidation de la taxe d'aménagement ou de la redevance d'archéologie préventive, vous êtes invités à vous rapprocher de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Gironde – Pôle fiscalité Libourne 2 – 35 rue de Géraux – 33500 Libourne – Tél 05 57 55 68 70. Si vous avez droit à un prêt aidé de l'Etat (*par exemple prêt à taux zéro*), une attestation doit être fournie le plus rapidement possible.

- Pour les dossiers déposés à partir du 01/09/2022 :

La taxe d'aménagement est exigible dans les 90 jours suivant la date d'achèvement des travaux. Lorsque la surface de la construction est supérieure à 5 000 m², la taxe d'aménagement est exigible avant le 7^e mois suivant la délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

La taxe d'aménagement et la part logement de la redevance d'archéologie préventive sont à déclarer sur l'espace sécurisé dédié du site www.impots.gouv.fr mis en œuvre par les services de la direction générale des finances publiques DGFIP.

Pour tout renseignement complémentaire, vous pouvez joindre les services de la direction générale des finances publiques DGFIP : 24, Rue François de Sourdis - BP 908 33060 BORDEAUX Cedex - Tél : 05.56.90.76.00 - Fax : 05.57.81.66.54 - Mail : drfip33@dgfip.finances.gouv.fr

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

CONDITIONS DANS LESQUELLES LA PRESENTE AUTORISATION DEVIENT EXECUTOIRE :

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :

- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.

- si la demande porte sur une coupe ou abattage d'arbre, vous ne pouvez commencer vos travaux qu'un mois après la date à laquelle l'autorisation vous a été notifiée.

- si la demande comporte des démolitions, vous ne pouvez commencer vos travaux de démolition que quinze jours après la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, et après la date de transmission au préfet.

- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.

- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

- si le permis de construire porte sur un projet de création, d'extension ou de réouverture au public d'un établissement de spectacle cinématographique, (...) sa mise en œuvre ne peut être entreprise avant l'expiration des éventuels recours entrepris contre l'autorisation d'exploitation de l'établissement.

- si le projet porte sur des travaux ayant pour objet un changement d'usage de locaux destinés à l'habitation soumis à autorisation préalable au titre de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, ces travaux ne peuvent être exécutés qu'après l'obtention de l'autorisation mentionnée à cet article.

- si le projet porte sur une installation classée soumise à enregistrement en application de l'article L. 512-7 du code de l'environnement, les travaux ne peuvent être exécutés avant la décision d'enregistrement prévue à l'article L. 512-7-3 de ce code.

- si le projet porte sur une installation, un ouvrage, des travaux ou une activité soumis à autorisation ou à déclaration en application de la section 1 du chapitre IV du titre Ier du livre II du code de l'environnement, le permis ou la décision de non-opposition à déclaration préalable ne peut pas être mis en œuvre avant la délivrance de l'autorisation mentionnée au I de l'article L. 214-3 du code de l'environnement ou avant la décision d'acceptation, pour les installations, ouvrages, travaux et activités soumis à déclaration au titre du II du même article

- FISCALITÉ

Dans les 90 jours suivant l'achèvement de la construction (au sens de l'article 1406 du CGI) il conviendra d'effectuer une déclaration auprès des services fiscaux sur le site : www.impots.gouv.fr via le service « biens immobiliers ».

- **COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE** : les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire et après avoir adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (cf. modèle CERFA n° 13407). L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté ainsi que le nom de l'architecte auteur du projet architectural. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

- **DUREE DE VALIDITE** : L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de l'arrêté, ou de la date à laquelle un permis tacite ou une décision de non-opposition à une déclaration préalable sont intervenus (par exception, lorsque le commencement des travaux est subordonné à une autorisation ou à une procédure prévue par une autre législation, le délai de trois ans susmentionné court à compter de la date à laquelle les travaux peuvent commencer en application de cette législation si cette date est postérieure à la notification de l'arrêté ou à la date à laquelle la décision tacite est intervenue). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours contre le permis, le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. Il en va de même en cas de recours contre une décision prévue par une législation connexe donnant lieu à une réalisation différée des travaux dans l'attente de son obtention. L'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué. Vous

devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

- **DROITS DES TIERS** : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'enselement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

- **OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGESOUVRAGES** : cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.

- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Ces recours pouvant être introduits dans un délai de deux mois à compter de la notification de la décision attaquée. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de **deux mois** vaut rejet implicite).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr

ANNEXE sur les ELEMENTS DE MOTIVATION

Éléments notables du projet sur l'environnement

I/ Présentation du projet

Le projet de l'îlot 2 porté par Vilogia et BNP Paribas se situe à Bègles, le long de l'avenue Alexis Capelle et de la rue des mûriers, au nord du square Yves Farges. Celui-ci est situé au carrefour du quartier des Terres Neuves et du quartier du Prêche.

Ce projet prévoit la réalisation d'un ensemble immobilier mixte composé de 6 bâtiments comprenant 133 logements (surface de plancher de 8 987 m²). En termes de stationnement, le projet prévoit la création de 134 places de stationnement (dont 7 places PMR).

Le présent dossier, portant le projet développé dans le paragraphe précédent a été déposé le 18/11/2022.

Le dossier joint à la demande de permis de construire comprend en outre une étude d'impact (R.431-16 CU), centrée sur l'évaluation des impacts de l'aménagement de l'îlot 2 de Capelle.

II/ Participation du public par voie électronique (PPVE)

A. Contexte réglementaire

Lorsqu'une demande de permis de construire ou d'aménager donne lieu à la réalisation d'une évaluation environnementale après examen au cas par cas, le dossier de demande de permis doit faire l'objet d'une procédure de participation du public par voie électronique. Cette procédure doit être organisée par le maire, autorité compétente pour délivrer le permis (Code de l'urbanisme et notamment l'article R 423-57; Code de l'environnement et notamment les articles L. 122-2 et suivants, L. 123-2, L. 123-19 et L123-19-1 II).

B. Déroulement

La PPVE du dossier de demande du PC 033 039 22 Z 0092 s'est déroulée du 11 décembre 2023 au 11 janvier 2024 inclus.

C. Synthèse des observations et des propositions du public à retenir

16 participations ont été soumises sur la page internet :

<https://jeparticipe.mairie-begles.fr/processes/Projet-Capelle/f/336/>

et une participation a été transmise par mail à l'adresse suivante : urbanisme@mairie-begles.fr

Seules les contributions liées aux impacts sur l'environnement ont été prises en compte. Les sujets mis en avant de façon récurrente sont :

- Insertion du projet dans le quartier
- Pollution des sols
- Risque inondation
- Stationnement et flux de véhicules
- Liaisons entre les quartiers
- Ilots de chaleurs
- Environnement
- Norme accessibilité des logements

- Alimentation en eau
- Procédure PPVE

1. Insertion du projet dans le quartier :

Synthèse de observations :

Dissimulation :

- De l'existence de l'opération Carré Lumière (ensemble immobilier qualitatif masqué par le projet).
- De la hauteur réelle du bâtiment A (25,34 m et non 20 m)

Atteinte au patrimoine bâti existant : création de vis-à-vis importants avec les immeubles du quartier Terres Neuves et l'opération Carré Lumière et instauration d'une « barrière visuelle » entre le quartier Terres Neuves et l'ancien quartier du Prêche.

Réponse :

Sur la complétude du dossier :

L'existence de l'opération Carré Lumière à proximité du projet n'a pas été dissimulée. Ces immeubles sont largement représentés et cités dans le dossier d'étude d'impact (p31, 87, 94, 189 et 261 notamment).



Figure 13 : Zoom sur le périmètre du projet (source : Vilogis, 2022)



Figure 220 : Photographie actuelle de l'lot 2 avec le quartier Terres Neuves en arrière-plan (Source : Visite de terrain - Ingérop, juin 2022)

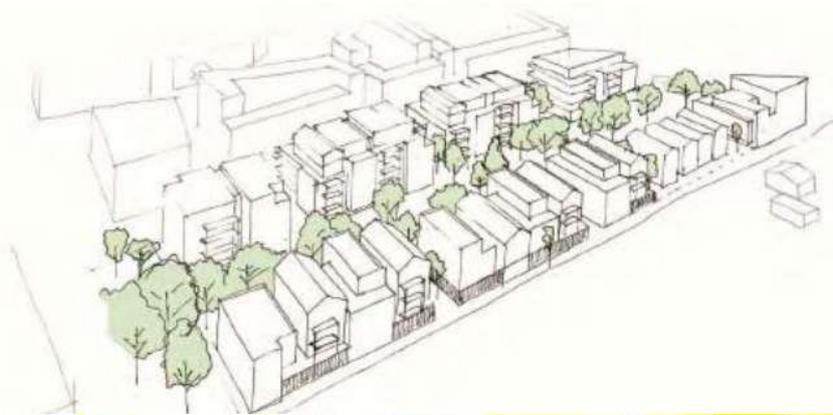
Les bâtiments A, B et C, à l'Ouest de la parcelle, sont implantés parallèlement à la rue des Mûriers, en alignement avec le domaine public. L'adressage et l'accès piéton se font depuis la sente à l'Est de ces constructions, de même que l'accessibilité des pompiers.

Les bâtiments A et B sont à R+4+attique, et le bâtiment C à R+5, marquant visuellement le point le plus haut de l'opération, en belvédère sur le square Yves Farges au Sud.

Avec une hauteur de 20 mètres par rapport au TN au point le plus haut, la volumétrie de ces bâtiments assure une continuité des hauteurs bâties avec l'opération « carré lumière » de l'autre côté de la rue des Mûriers.

De la même façon, la hauteur du projet est clairement exposée dans le cadre de l'étude d'impactⁱ.

La transition d'échelle souhaitée passera par la définition de gabarits volumétriques adaptés avec un épannelage dans la composition de l'îlot. Le R+5 + Attique côté rue des mûriers laissera place au R+2 + Attique côté avenue Alexis Capelle.



La gestion des hauteurs avec un travail sur l'épannelage et la prise en compte de la course du soleil sont des préoccupations qui sont au cœur de l'opération immobilière afin de faire une transition douce entre les Terres Neuves à l'ouest et le quartier résidentiel Le Prêche à l'est.

Sur le respect des règles fixées par le PLUi :

Les règles du PLUi, qui ont pour objectif de garantir la bonne insertion du projet dans son environnement, sont en l'espèce parfaitement respectées.

Règle de hauteur :

En droit, le règlement du PLU en zone UP1 impose que la hauteur de façade des constructions situées à l'ouest de l'avenue Alexis Capelle n'excède pas 25 mètres (cf. art. 2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs). Le règlement du PLU précise que la hauteur de la construction se calcule par « la différence d'altitude mesurée verticalement entre, d'une part le niveau du sol avant travaux ou, le cas échéant, le niveau de la voie ou de l'emprise publique (VEP) et d'autre part, un point spécifique de la construction », ce point étant situé – pour la hauteur de façade (HF) « à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ».

Au cas présent, il ressort des plans du dossier de PC que la hauteur de façade des six bâtiments sera inférieure à 25 mètres à compter du terrain naturel, de sorte que le projet ne souffre d'aucune irrégularité.

Règle de recul :

En droit, les règles d'emprise bâtie, de recul et de retrait ont été fixées par les auteurs du PLU de Bordeaux Métropole selon les secteurs afin de permettre « une diversification de formes urbaines répondant aux objectifs de création de logement et de rénovation urbaine » (cf. Rapport de présentation

- B333 - Explication des zonages en zone UP, p. 69). A cet égard, le règlement du PLU de Bordeaux Métropole en zone UP61 prévoit que les constructions situées au sein du secteur E doivent être implantées avec un recul supérieur ou égal à 0 mètres, c'est-à-dire à l'alignement de la voie publique (cf. art. 2.2.1. - Constructions, installations et aménagements neufs).

Au cas présent, l'implantation des bâtiments A, B et C à l'alignement (recul de 0 mètre) de la rue des Mûriers est conforme aux dispositions du règlement du PLU.

Sur les incidences du projet sur son environnement bâti :

L'effet visuel du projet, décrit dans le cadre de l'étude d'impact, apparaît cohérent avec son contexte urbain. Il n'existe aucune protection paysagère, patrimoniale ni aucun monument historique à proximité du projet.

La MRAe n'a d'ailleurs pas retenu de risque à ce titre.

Le terrain d'assiette du projet, situé en zone de projet et de renouvellement urbain, n'a pas de vocation pavillonnaire (contrairement à la zone classée en UM6). Il est situé dans un quartier urbain de « transition » entre l'opération Terres Neuves et les quartiers résidentiels.

Ce foncier est à ce jour déjà bâti et présente une large aire de stationnement peu qualitative d'un point de vue visuel.

Le projet permet de créer une transition bâtie entre les immeubles des Terres Neuves et les quartiers résidentiels / équipements sportifs en intégrant une forte part de végétalisation. La surface imperméabilisée est en effet réduite de 15 % sur l'assiette du projet ce qui répond notamment aux impératifs de gestion économe du sol, de lutte contre les îlots de chaleur et d'insertion visuelle des constructions nouvelles.

Les nouveaux bâtiments donnant sur la rue des Mûriers, fractionnés, présentent des façades de largeur limitée avec des coupures visuelles végétales importantes de plus de 10 mètres de large. Ces bâtiments A, B et C sont situés à plus de 17 mètres de l'opération Carré Lumière, séparés par la Rue de Mûriers. Pour référence cette même opération Carré Lumière est située à moins de 14 mètres des immeubles avoisinants existants.

En tout état de cause, la résidence Carré Lumière n'est pas au nombre des constructions concernées par une protection patrimoniale et pour lesquelles le PLU reconnaît un intérêt architectural, culturel ou historique. Cette résidence présente également une édification de certaines parties de bâtiments en R+5.

2. Pollution des sols :

Synthèse de observations :

Absence de précisions sur le contrôle de la dépollution, les restrictions d'usage instaurées et la prise en compte de cette pollution dans le système de fondation retenu.

Quid des effets de la démolition (évaluation de la dangerosité de certains matériaux) et du réemploi des matériaux de déconstruction compte tenu de la détérioration du bâti pavillonnaire destiné à être démoli ?

Réponse :

Contrôle de la dépollution du terrain / restrictions d'usage / impact sur les fondations :

Le Maître d'Ouvrage, qui avait d'ores et déjà produit dans le cadre de l'étude d'impact un diagnostic et les mesures concrètesⁱⁱ et chiffrées destinées à éviter, réduire ou compenser les incidences de la pollution du sol identifiée (page 244 de l'étude d'impact), a ensuite répondu aux demandes de complément d'informations formulées par la MRAe dans le cadre de son mémoire (en page 12 du mémoire) et rappelé que les diagnostics pollution ont été réalisés à l'échelle globale des îlots 1 et 2.

Le Maître d’ouvrage a, en outre, tenu compte des observations de la MRAe s’agissant de la gestion de la pollution des sols à l’échelle globale des 2 ilots tel que cela ressort de l’avis rendu le 28 avril 2023 par la MRAe (annexe X) dans le cadre de l’étude d’impact communiquée pour réalisation des travaux sur l’ilot 1 :

La MRAe relève que l’étude d’impact présente en pages 47 et suivantes une synthèse des pollutions des sols sur le périmètre des deux opérations d’aménagement (ilot 1 et ilot 2). Cette mutualisation de l’étude pédologique montre la volonté du maître d’ouvrage de prendre en compte les points soulevés dans l’avis de la MRAe concernant l’ilot 2. Elle permet également de mieux appréhender l’état initial du site qui présente des traces de pollutions identiques sur les deux ilôts.

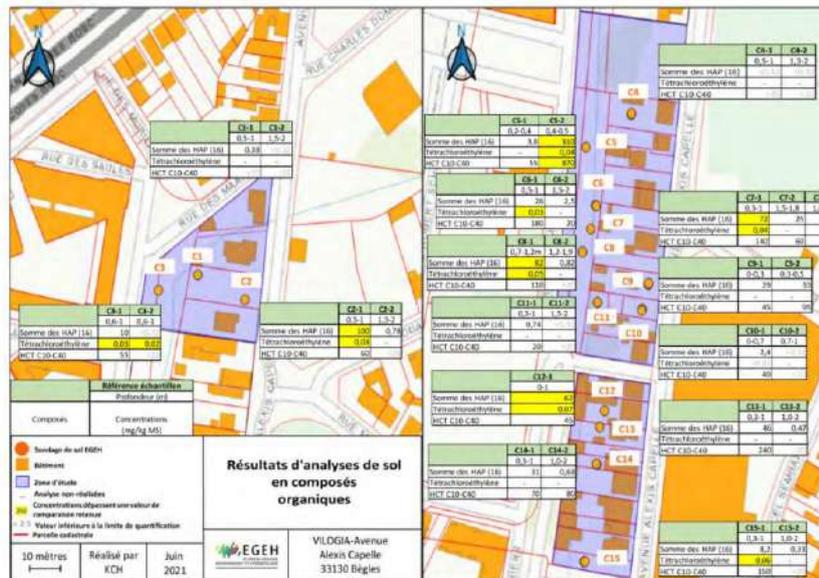


Figure 35 : Cartographie des impacts en composés organiques sur les sols - en jaune les valeurs dépassant les seuils ASPITET de sol ordinaire (Source : EGEH)

Les contributeurs s’interrogent sur le caractère exigible de diagnostics immobiliers (amiante, plomb, insectes xylophages ou champignons) pour la délivrance d’un permis de démolir et indiquent que le dossier de demande de permis serait muet quant à la détérioration de matériaux dont le réemploi est annoncé et quant au « traitement précis des déchets dangereux ».

En premier lieu, il sera rappelé que le dossier de diagnostic technique visé par l’article L. 271-4 du code de la construction et de l’habitation n’est pas au nombre des pièces devant figurer au sein d’une demande de permis de construire. Il est fourni par le vendeur et annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l’acte authentique de vente d’un immeuble.

En deuxième lieu, il ressort du mémoire en réponse du maître d’ouvrage que ce dernier a apporté des précisions s’agissant des garanties d’effectivité des restrictions d’usage et des modalités retenues pour les fondations des bâtiments afin de prendre en compte les contraintes de pollution des sols :

« L’opération immobilière prévoit la constitution d’une Association Syndicale Libre (ASL) des acquéreurs à laquelle seront dévolus la propriété. Dans ce cadre, il est proposé de mettre en place des restrictions conventionnelles entre les différents acquéreurs dans lesquelles seront fixées les restrictions d’usage. Il sera également inscrit dans ces restrictions conventionnelles l’obligation de retranscription dans les actes ultérieurs des restrictions d’usage (en cas de vente ou de dissolution de l’ASL).

De plus, il est rappelé que le projet ne prévoit pas de jardins privatifs, seulement des espaces verts communs sur lesquels la culture potagère n’est pas envisagée.

Concernant la mise en œuvre des fondations (pieux profonds), l’approche envisagée par le Maître d’Ouvrage consiste en une caractérisation chimique systématique des déblais générés par ces travaux (vis-à-vis de l’AM du 12/12/2014). Cette approche permettra d’envisager l’éventuel réemploi de ces

matériaux sous réserve de caractéristiques chimiques et géotechniques adéquates et la prise en compte des contraintes d'inondabilité. Enfin, les opérateurs en charge des travaux liés à la mise en place des fondations (pieux, longrines) seront informés de l'état du sous-sol et une notice hygiène/sécurité permettra de définir les mesures à prendre pour la protection des travailleurs. »

Aucun texte légal ou réglementaire ne permet d'exiger, à ce stade, que le maître d'ouvrage déclare l'entreprise à laquelle il entend confier la gestion du réemploi et du recyclage des matériaux durant le chantier.

Néanmoins, il ressort de l'étude d'impact du projet les mesures d'évitement, de réduction et de suivi suivantes, recommandées par EGEH, bureau d'études et de conseil en environnement, et intégrées au projet par le maître d'ouvrage (cf. p. 224 et 244 de l'étude) :

- « *la limitation des contacts avec les sols par la mise en place d'un recouvrement (dalle, enrobé, terre végétale, ...)* » ;
- « *la gestion spécifique des déblais* » ;
- « *la prise en compte de la qualité des sols dans les mesures de protections des travailleurs devant intervenir sur ce site* », notamment par la mise en place d'une charte de chantier qui sera respectée par les entreprises ;
- « *l'interdiction de cultures potagères au droit des sols impactés* » ;
- « *la réalisation d'un état des lieux complémentaire des sols post-travaux de démolition du bâti existant* ».

Effet sur l'environnement de la démolition des constructions pavillonnaires :

La MRAe (qui fait bien référence à l'ensemble des démolitions envisagées tant sur l'ilot 1 que sur l'ilot 2 en page 2 de son avis) n'a formulé aucune réserve s'agissant de la déconstruction et du réemploi de matériaux. L'autorité environnementale a, a contrario, souligné les garanties offertes par l'engagement de respect de la charte « Bien construire et chantiers propres à Bordeaux Métropole » et retenu à ce sujet :

Concernant la thématique des déchets de déconstruction, le projet a fait l'objet d'une étude de faisabilité sur le réemploi des matériaux. Cette étude de faisabilité a permis de définir trois scénarios de réemploi (réemploi sur projet récepteur, appel à manifestation d'intérêt, ou vente sur le marché du réemploi. L'étude précise que le scénario retenu est en cours de réflexion.

L'étude du collectif CANCAN a été menée à la fois sur les ilots 1 et 2, permettant ainsi de disposer d'une vision globale du réemploi des matériaux.

Dans son avis du 28 avril 2023 (avis dans le cadre du PC sur ilot 1), la MRAe a confirmé sa position s'agissant du caractère « suffisant » des analyses menées et des engagements pris par le pétitionnaire à ce sujet :

Concernant les déchets de déconstruction, une démarche de réemploi/recyclage des matériaux est prévue. Le projet a en effet fait l'objet d'une étude de faisabilité sur le réemploi des matériaux, qui a permis de définir la mise en place d'une démarche de réemploi *in situ* (p. 219) des matériaux, selon trois scénarios : réemploi sur projet récepteur, appel à manifestation d'intérêt, ou vente sur le marché du réemploi sur site (p. 222). L'étude précise que le scénario retenu est en cours de réflexion mais que le maître d'ouvrage s'engage à mettre en œuvre l'une des modalités étudiées.

Enfin, compte tenu des modalités de réemploi envisagées tel que décrites en page 17 du mémoire déposé par le Maître d'ouvrage (réutilisation uniquement comme matériau brut ou après transformation), la dégradation des maisons devant être démolies n'impacte pas les stratégies exposées.

3. Risque inondation :

Synthèse de observations :

Absence de communication des éléments relatifs au dossier loi sur l'eau. Avis défavorable de la DDTM sur le projet. Absence de prise en compte de la cote de seuil à 5 m.

Réponse :

Les informations communiquées par le Maître d'ouvrage permettent d'attester que ce dernier ses bien rapproché des services en charge de la Police de l'eau tel que l'avis de la MRAe l'y invitaitⁱⁱⁱ.

Il résulte des investigations complémentaires menées par le Maître d'ouvrage (analyse comparative des résultats de l'étude hydraulique) que le projet respectera effectivement la cote de seuil de 5 m NGF ^{iv}tel que requis par le PPRI révisé et que le projet n'augmente pas la vulnérabilité des aménagements l'entourant.

Cette analyse a été validée par la MRAe dans le cadre de son avis du 28 avril 2023 :

L'étude conclut en page 262, et après application des mesures compensatoires, que les projets (îlots 1 et 2) ne génèrent pas de hausse supplémentaire des niveaux d'eau, qu'une légère augmentation de l'ordre du centimètre est toutefois observée au niveau de la rue des mûriers (ce qui ne remet pas en question la praticabilité de cette voie), mais qu'aucun impact significatif n'est constaté sur les vitesses d'écoulement. Le projet n'aggrave pas la vulnérabilité des aménagements l'entourant. Il devra par ailleurs respecter une cote seuil minimale de 5 mètres NGF pour assurer la sécurité des biens et des personnes, conformément au PPRI. L'étude d'impact précise que cette cote seuil et la mesure compensatoire précédemment évoquée ont été intégrées dans la conception du projet.

4. Stationnement et flux de véhicules :

Synthèse de observations :

- La suppression des parkings P7 et P8 (environ 140 places) ne pourra pas être absorbée par l'offre de stationnement existante.
- La suppression de parkings utilisés par les résidents de la cité HLM Yves Farges dépourvue de parking souterrain, et par les actifs venant travailler dans le quartier.
- Ce projet provoquera un afflux de véhicules sur une zone déjà sursaturée. Il est impératif de revoir la circulation sur le secteur. Les axes de circulation sont surchargés notamment sur ceux menant au centre-ville (place du 14 juillet, avenue Jules Guesde).

Réponse :

Les 140 places supprimées dont font état les contributeurs sont situées à la fois sur l'îlot 2 (98 places) et sur l'îlot 1. Dans le cadre de la construction du projet phase 1 de l'îlot 2, les 98 places supprimées sont remplacées par la création, sur cette même assiette de 134 places de stationnement. Sur l'îlot 1, il est prévu la création de 102 nouvelles places de stationnement.

Tel que cela ressort de ces chiffres, la problématique de stationnement, ne tient pas, dans ce quartier, au nombre de places existantes mais à leur utilisation. Ce projet est donc l'occasion de réfléchir cette question du stationnement à l'échelle du quartier afin d'optimiser l'occupation des places existantes tel que cela est exposé dans l'étude d'impact :

L'étude montre que l'offre de stationnement privative prévue dans le cadre des deux opérations est largement suffisante pour accueillir l'ensemble de la demande qu'elles vont générer.

La suppression des parkings P7 et P8 implique le report de la demande de 140 véhicules :

- Environ 60 véhicules de résidents
- Environ 80 véhicules d'actifs

Il conviendra toutefois de faire évoluer la politique de stationnement sur voirie, sous réserve de voir se produire les mêmes effets dans ces deux opérations que dans toutes celles déjà livrées : sous-utilisation des places privatives et reports sur l'espace public et de prévoir des mesures ci-après.

➤ Préconisations pour accompagner le projet

- Clarifier la limite entre offre publique et offre privée, source de confusion et de désordre
- Mettre en place une réglementation du stationnement de surface adaptée, avec au choix :
 - Stationnement payant avec abonnements possibles (ex : 30 €/ mois)
 - Limitation de la durée de stationnement par zone à disque avec quelques voies rotatives (1h30 maximum) et le reste des voies en moyenne durée (5h maximum) À associer à une surveillance active
- Inciter à l'utilisation de l'offre privée
 - Assurer une qualité de service minimale
 - Proposer une tarification attractive
 - Communiquer activement sur la vacance (cf. partenariat engagé avec Yespark)
 - Travailler sur la disponibilité des places : entretien/réactivation des contrôles d'accès et retrait des épaves

En conclusion, l'opération immobilière prévue au niveau de l'îlot 2, accompagnée de l'opération immobilière prévue sur l'îlot 1 comporte une offre en stationnement conforme au PLU et suffisante pour répondre à la demande en stationnement. Les deux opérations combinées ne présentent pas d'incidences négatives sur le stationnement.

Par ailleurs et tel que le soulève la MRAe dans son avis, les modalités alternatives de dessertes, extrêmement qualitatives compte tenu de la situation du projet, vont continuer de progresser, réduisant ainsi de fait l'impact automobile, notamment non résidentiel, au sein du quartier^v.

Enfin, dans son avis du 28 avril 2023 (avis dans le cadre du PC sur îlot 1), la MRAe a confirmé sa position s'agissant du caractère « suffisant » des analyses globales menées et des engagements pris par le pétitionnaire à ce sujet :

Comme indiqué en préambule de l'avis, le périmètre de l'étude d'impact concerne uniquement l'îlot 1 du secteur de la Capelle, mais situe le projet au sein d'un aménagement plus vaste. L'étude rappelle notamment que le secteur "Alexis Capelle", situé en frange est du quartier des Terres Neuves, entre la rue des mûriers et l'avenue Capelle fait l'objet de 3 projets immobiliers (îlot 1, îlot 2 et îlot 3 porté par Promogim au nord, en cours de travaux). L'avis de la MRAe sur l'îlot 2 invitait le porteur de projet à conduire une démarche d'évaluation globale. La MRAe constate que le porteur de projet a pris en compte ses remarques précédentes concernant l'îlot 2, en présentant pages 303 et suivantes une analyse des effets cumulés des trois opérations d'aménagement et en mutualisant les études réalisées (hydraulique, pollution des sols, stationnement, trafic) à l'échelle de l'avenue Alexis Capelle.

A ce titre, les deux projets Capelle sont stratégiques par leur localisation à proximité directe du boulevard Jean Jacques Bosc et la ligne C du tramway. Le projet de l'îlot 2 se voit ceinturé par un itinéraire intercommunal (avenue Alexis Capelle) et par des voies de dessertes communales (rue des marronniers, rue des mûriers et square Yves Farges). A proximité des pistes cyclables, des réseaux de transports en communs, les nouvelles populations occupantes pourront tendre vers des pratiques de transports multimodaux.

Cette situation particulière rejoint en ceci la stratégie globale de mutualisation et optimisation de l'offre de stationnement à l'échelle de Bordeaux Métropole tel que décrite dans le rapport de présentation et le PADD du PLU :

Enfin, le stationnement est un levier important dans la chaîne de déplacements : une voiture est à l'arrêt en moyenne 95 % de son temps. Dès lors, construire une stratégie partagée et territorialisée, en lien avec le projet d'agglomération, est l'action centrale du POA mobilité en la matière. Abordant à la fois le stationnement sur parcelle privée, sur l'espace public ou les parkings, l'ensemble des actions à engager travaille à un meilleur équilibre entre la demande en stationnement et le partage de l'espace public, ainsi que l'incitation à l'usage des modes de transport alternatifs à la voiture particulière. L'animation des réflexions en la matière et des actions plus prospectives sont prévues, pour inscrire cette stratégie dans le long terme.

2.4.4. Définition d'une politique de stationnement incitant à la réduction de l'usage de la voiture

- Limitation de la place de la voiture dans l'espace public :

- un stationnement de courte durée pour favoriser la rotation dans les secteurs les plus attractifs ;
- une extension des périmètres de stationnement réglementé dans les secteurs centraux ;
- un stationnement de moyenne et longue durée regroupé hors de la voirie dans les secteurs de projets.

- Mise en cohérence et rationalisation du stationnement des parcs en ouvrage, des zones réglementées sur voirie et de la tarification.

- Adaptation de l'offre de stationnement sur parcelle privée en fonction de la programmation urbaine, de l'évolution de la motorisation des ménages et de la desserte en transport collectif.

5. Liaisons entre quartiers :

Synthèse de observations :

Ce projet aurait pu être l'occasion de repenser une voie cyclable (et non partagée avec les piétons) permettant de relier le quartier des Terres Neuves au quartier Marcel Sembat de façon plus directe, passant par la rue Mazagran / Edouard Bosc, jusqu'à la rue des Mûriers.

Réponse :

Le projet intègre des « failles », liaison entre le projet et l'avenue Alexis Capelle et la rue des Mûriers. En effet, au nord de l'îlot 2, en continuité de la rue Mazagran / Edouard Bosc, vient s'implanter une venelle. Celle-ci piétonne (et circulations douces) sera accessible au public, offrant une nouvelle possibilité de franchissement Est-Ouest.

6. Ilot de chaleur :

Synthèse de observations :

Ce projet créera un îlot de chaleur en entassant des habitants : 5 étages sur une bande étroite d'où disparaissent maisonnettes et jardinets.

Réponse :

La formation d'un îlot de chaleur peut être influencé par la morphologie de la ville, les propriétés émissives et thermiques des matériaux et le mode d'occupation du sol. En ce sens, la forme urbaine, l'architecture, les matériaux utilisés, et l'absence de végétalisation jouent un rôle très fort dans la constitution d'un îlot de chaleur.

A ce titre, le projet se caractérise par une volonté architecturale sobre et ambitieuse. En effet, le parti pris du projet est de mise sur une logique de sobriété architecturale, de couleur claire, rythmé par des ouvertures sur la ville et le cœur du projet, la sente paysagère. Les façades et les sentes sont plus généreusement ouverts afin de favoriser la circulation de l'air ainsi que des espaces paysagers de qualité.

7. Environnement :

Synthèse de observations :

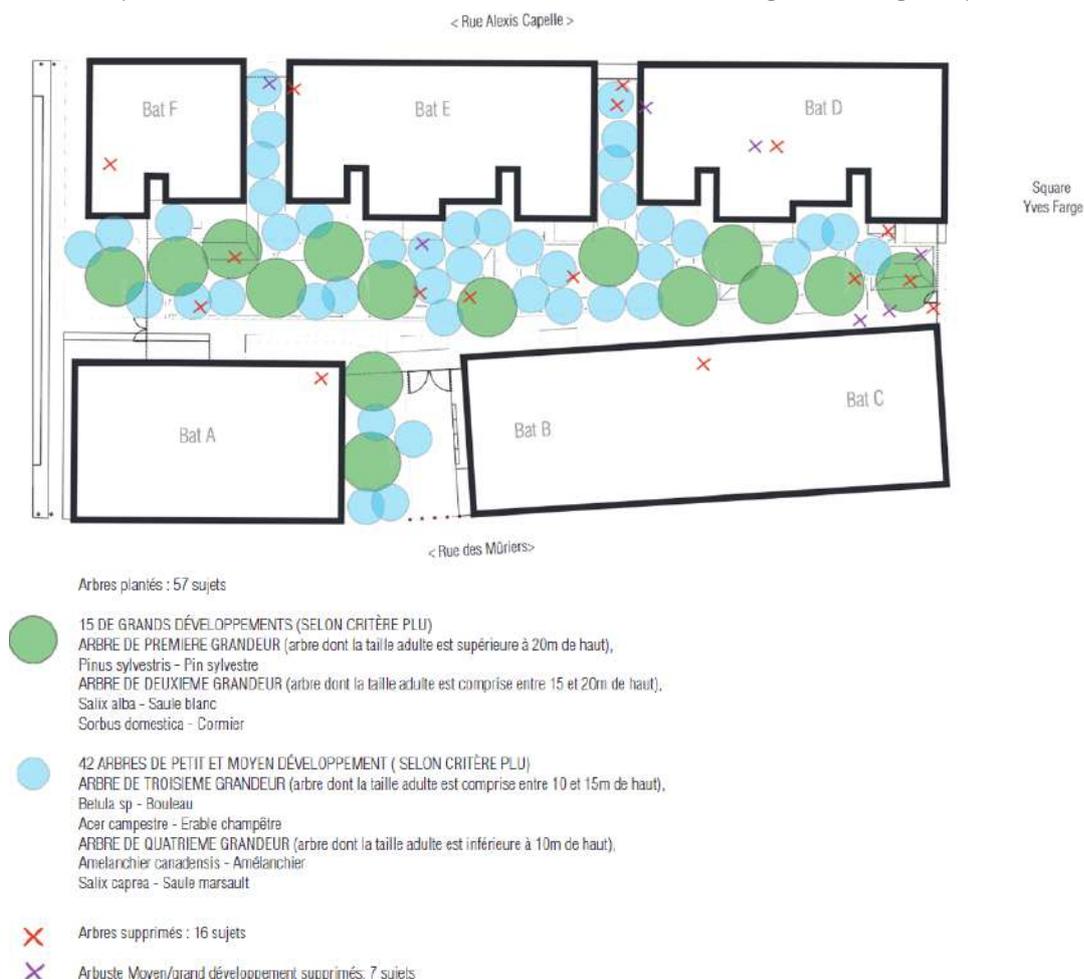
Quel est le plan paysager de ce projet ? Trois arbres sur une esplanade...

Ce projet prévoit la construction de nombreux immeubles en R+5. Ceux-ci vont nécessiter un volume important de béton. Néanmoins, la présence de toits végétalisés et la plantation d'arbres dans les « sentes » ne vont pas compenser la perte de terrains naturels.

La présence d'un Estey à proximité de la rue des muriers est-elle prise en compte ? Restera t'il busé ou bien ouvert à l'air libre ?

Réponse :

Le projet intègre une position où le développement durable est au centre de l'aménagement et de la conception des espaces et s'opère dans les choix conceptuels (accessibilité par tous, réduction des opérations d'entretien des espaces verts, limitation des espaces perméables, système de récupération des eaux pluviales, choix des matériaux durables et choix des végétaux indigènes).



A savoir que le projet respecte l'espace pleine terre recommandé par le PLU et propose 2 017 m² de massifs et pelouses pleine terre.

QUELQUES CHIFFRES EVOCATEURS



Une parcelle de 7320m² environ
dont 44% d'espaces paysagers



910m² d'espaces collectifs accessibles au public
durant la journée (placette et venelle)



100m² environ de toitures partagées



57 arbres plantés en pleine terre

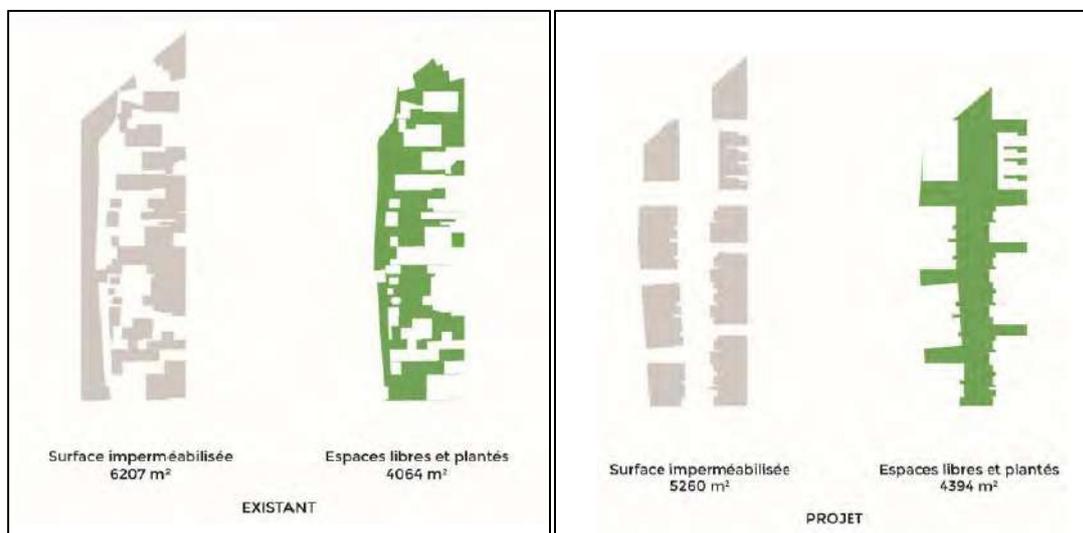


2017m² de massifs plantés en pleine terre



6 essences d'arbres
15 variétés d'arbustes et plantes vivaces

L'étude d'impact précise les espaces verts avant et après projet, mettant en lumière une réduction des espaces imperméabilisés, au profit d'un projet dense, clair avec une végétation compacte.



Les corridors écologiques localisés à proximité du projet sont la Garonne et les cours d'eau de la trame bleue : le ruisseau d'Ars et l'Estey Sainte-Croix, plus au Nord du projet. Pour rappel, les corridors assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Par sa localisation en secteur urbain dense et son absence d'écoulement naturel, le projet n'a pas de lien fonctionnel avec ces corridors écologiques.

L'Estey rue des mûriers ne vient pas à être modifié dans le cadre du projet, ce dernier s'inscrivant uniquement dans le cadre des parcelles privées identifiées.

8. Normes accessibilités des logements :

Synthèse de observations :

La construction des appartements respecteront-ils l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR) ? Il est nécessaire que cela soit pris en compte dans l'ensemble des logements, pas uniquement des T1 ou studios. De plus, les stationnements PMR doivent être présents à proximité.

Réponse :

Le programme prévoit uniquement 4 logements de type T1 (3%). Le reste des logements sont répartis comme suit :

- 41 logements de type T2 (30,8%)
- 61 logements de type T3 (45,9%)
- 16 logements de type T4 (12,0%)
- 11 logements de type T5 (8,3%)

Soit un total de 133 logements.

Le permis de construire a été instruit conformément aux règles du Plan Local d'Urbanisme et le Code de l'Urbanisme. Les plans fournis dans le cadre du présent dossier indiquent une accessibilité aux personnes à mobilités réduites dans les logements des différents étages. De plus, le nombre de stationnement PMR répond à la réglementation du Code de la Construction et de l'Habitation (néanmoins non instruit dans le cadre de ce dossier).

9. Alimentation en eau :

Synthèse de observations :

L'alimentation en eau de ce nouveau quartier pose question sachant que la Métropole en pleine guerre de l'eau avec ses forages dans le Médoc.

Réponse :

Le projet est bien raccordé et alimenté par le réseau public pour les besoins en eau potable et à la défense incendie. En ce sens, celui-ci prévoit une alimentation en eau potable via un poste de branchement à créer au droit du projet côté rue des mûriers et le projet sera couvert en défense incendie via les hydrants projetés privés.

10. Procédure PPVE :

Synthèse de observations :

Les contributeurs indiquent que le dossier de participation du public par voie électronique (PPVE) n'était pas disponible correctement à tout moment durant la PPVE et la plateforme participative était inaccessible plusieurs jours pendant la semaine du 25 au 31 décembre (donc temps alloué pour répondre réduit).

De plus, il est indiqué que le dossier étant trop technique et trop long, il est nécessaire de réaliser une prolongation substantielle de la consultation afin que chacun puisse avoir le temps de lire l'ensemble du dossier.

Ensuite, il a été souligné qu'il n'était pas possible de formuler une opinion argumentée en moins de 1000 caractères comme l'exige le site.

Réponse :

La concertation réglementaire des projets d'urbanisme est codifiée par le Code de l'Urbanisme et le Code de l'Environnement, et ne s'applique que dans le cadre d'opérations spécifiques. Le projet objet du permis de construire n'est soumis réglementairement qu'à la concertation par la Participation du public par voie électronique prévue aux articles R423-57 du Code de l'Urbanisme, articles L122-2 et suivants, L123-2, L123-19 et L123-19-1 II du Code de l'Environnement.

En plus de cela, et par anticipation, le projet a fait l'objet d'une réunion d'information en date du 14/09/2022, en présence des riverains immédiats de l'opération. Lors de cette réunion, des échanges sur le programme prévu ont pu avoir lieu avec le porteur de projet et ces derniers.

La procédure de PPVE est également codifiée. Le Code de l'Environnement prévoit que cette dernière dure minimum 30 jours consécutifs et soit réalisée dans le cadre de l'instruction de la demande d'autorisation du permis de construire. La PPVE organisée dans le cadre de ce dossier s'est déroulée du 11 décembre 2023 au 11 janvier 2024, soit durant 31 jours consécutifs.

Le problème technique, concernant l'accessibilité du dossier, relevé a pu être réglé le 15 décembre 2023. Durant ce temps, afin de ne pas faire obstacle à la disponibilité du dossier, l'ensemble du dossier a été transmis (par voie dématérialisée) à toute personne faisant la demande au service urbanisme en mairie de Bègles.

Par ailleurs, un dossier papier de consultation était disponible en mairie de Bègles (77 rue Calixte Camelle 33130 Bègles), comme indiqué dans l'arrêté n°0463-23 en date du 20 novembre 2023.

Ensuite, concernant l'arrêt de la plateforme de participation, comme le démontre les captures d'écran suivantes, nous pouvons constater qu'il n'y a pas eu de coupure de la plateforme mais simplement une faible activité durant la période du 24 au 31 décembre.



Sur la capture d'écran ci-dessous, il est possible de constater que des parcours ont été réalisés sur la plateforme, par exemple le 26 décembre.

Mardi 26 décembre 2023 - 18:42:29
 IP: 86.195.0.0
 Chatou
 Site: www.mairie-begles.fr

19 Actions - 9 min 4s

- la plateforme participative de la Ville de Bègles
- Créer un compte - la plateforme participative de la Ville de Bègles
- Saisissez le code - la plateforme participative de la Ville de Bègles
- la plateforme participative de la Ville de Bègles
- Concertations - la plateforme participative de la Ville de Bègles
- Projet Capelle - la plateforme participative de la Ville de Bègles
- Étapes de la concertation - Projet Capelle - la plateforme participative de la Ville de Bègles
- Projet Capelle - la plateforme participative de la Ville de Bègles
- Étapes de la concertation - Projet Capelle - la plateforme participative de la Ville de Bègles
- Observations - Projet Capelle - la plateforme participative de la Ville de Bègles
- Étapes de la concertation - Projet Capelle - la plateforme participative de la Ville de Bègles
- Observations - Projet Capelle - la plateforme participative de la Ville de Bègles
- Procédure de participation du public pour un projet immobilier situé avenue Alexis Capelle - Observat...
- Observations - Projet Capelle - la plateforme participative de la Ville de Bègles
- Étapes de la concertation - Projet Capelle - la plateforme participative de la Ville de Bègles
- Projet Capelle - la plateforme participative de la Ville de Bègles
- Concertations - la plateforme participative de la Ville de Bègles
- la plateforme participative de la Ville de Bègles
- Créer un compte - la plateforme participative de la Ville de Bègles

III/ Etude d'impact

Synthèse des incidences du projet et mesures associées – extrait du complément d'étude d'impact joint au dossier de permis de construire.

THEMATIQUE	PRINCIPAUX EFFETS POSITIFS SUR L'ENVIRONNEMENT	PRINCIPAUX EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT	MESURES ENVIRONNEMENTALES				COUT DES MESURES ET MODALITES DE SUIVI
			Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Mesures compensatoires	Mesures d'accompagnement	
MILIEU PHYSIQUE							
Qualité de l'air / climat	<p>L'opération immobilière de l'îlot 2 s'appuie sur la création d'une trame verte et paysagère (création supplémentaire d'espaces verts par rapport à l'existant, aménagements paysagers) favorable à la porosité, à la ventilation naturelle (îlot de fraicheur) et aux déplacements doux.</p> <p>La surface Imperméabilisée du projet s'élève à 5 260 m² contre 6 207 m² à l'état actuel soit une baisse de 15%.</p> <p>Les espaces libres et plantés augmentent, passant de 4 394 m² en situation projet contre 4 064 m² à l'état actuel. Les espaces verts créés favoriseront le sentiment de bien-être et de fraicheur dans un secteur qui est bien urbanisé.</p>	<p>Le projet prévoit la démolition de 15 maisons et d'un parking et la construction de 175 logements à la place avec des espaces verts et des espaces partagés. Ces logements induiront une augmentation de population de l'ordre de 400 personnes qui engendrent par la suite :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des consommations énergétiques en phase travaux puis en phase exploitation pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et les appareils électriques ; - des émissions de polluants et de gaz à effet de serre dans l'air du fait de l'utilisation de véhicules motorisés (engins de chantier, voitures personnelles). 	<p>Mesures d'évitement ou de réduction des impacts en phase chantier (plan de circulation, aires de manutention, lavage sécurisés, ...).</p> <p>Déploiement et suivi Charte Chantiers Propres prescrite aux entreprises :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Limiter l'envol des poussières, aires bétonnées régulièrement balayées, poussières collectées et vidées dans la benne de déchets inertes - En période sèche, les travaux générateurs de poussières réalisés après arrosage superficiel des surfaces concernées - Envois de matériaux évités en adaptant les techniques de construction, - Stockages de matériaux légers (bennes à déchets notamment) munis de couvercles, - Matériels électriques préférés aux matériels thermiques. 	<p>Bâtiments respectant à minima la réglementation thermique en vigueur (RT 2020)</p> <p>Raccordement au réseau de chaleur urbain de Saint-Jean Belcier existant.</p> <p>Développement des mobilités douces au sein de l'îlot : création d'un maillage vert permettant une porosité de l'îlot pour les déplacements piétons que les cyclistes pourront emprunter (vélo pied à terre). Ce site est également en connexion avec le réseau de mobilités douces alentours limitant l'usage des véhicules.</p> <p>Le secteur Capelle est identifié comme un secteur de renouvellement urbain, en lien avec le passage du tramway, qui a été conçu en 3 phases et dimensionné en cohérence avec les prévisions d'évolution du territoire et de sa population.</p>	/	/	<p>La qualité de l'air est suivie sur la métropole par l'association Air-Atmo Nouvelle Aquitaine. La station de mesure la plus proche est située à Talence.</p>
Pollution	<p>L'îlot de Bègles Capelle a fait l'objet de deux diagnostics environnementaux qui ont mis en exergue une pollution avérée des sols et des eaux souterraines au niveau du site.</p> <p>La réalisation du projet permet d'approfondir l'état de connaissance quant aux zones ou le passé du site a entraîné une pollution.</p>	<p>Des mesures de confinement des pollutions de sols en place sont prévues durant le chantier afin de supprimer le lien et le transfert entre les pollutions et les usagers en surface. Recouvrement intégral du site par les aménagements futurs, la voie de transfert par contact direct sera supprimée</p>	<p>L'usage de la nappe d'eaux souterraines en tant qu'alimentation en eau potable ou en eau d'arrosage est proscrite.</p> <p>Interdiction de cultures potagères au droit des sols impactés.</p>	<p>Réalisation d'un état des lieux complémentaire des sols post-travaux de démolition du bâti existant.</p> <p>Programme de contrôle complémentaire sera réalisé au droit des zones reconnues impactées par la pose de piézomètres, le prélèvement d'échantillons de gaz des sols (principal milieu vecteur des pollutions volatiles) et par la réalisation d'une étude sanitaire considérant les usages prévus par le projet et visant à statuer sur les mesures de gestion complémentaires à réaliser afin de rendre le site compatible avec son état environnemental (réalisation d'un plan de gestion) ». Des opérations de substitution des sols sont envisagées au niveau du futur projet. Elles consisteront notamment à transférer des matériaux sanitairement incompatibles vers des aménagements moins sensibles du type parking ou espace vert et les remplacer par des matériaux compatibles.</p> <p>Limitation des contacts avec ces sols par la mise en place d'un recouvrement (dalle, enrobé, terre végétale...).</p> <p>Gestion spécifique des déblais en raison du caractère non inerte d'une partie des matériaux.</p>	/	/	<p>Coût intégré à la conception du projet</p>

THEMATIQUE	PRINCIPAUX EFFETS POSITIFS SUR L'ENVIRONNEMENT	PRINCIPAUX EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT	MESURES ENVIRONNEMENTALES				COÛT DES MESURES ET MODALITES DE SUIVI
			Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Mesures compensatoires	Mesures d'accompagnement	
				Prise en compte de la qualité des sols dans les mesures de protections des travailleurs devant intervenir sur ce site.			
Eaux souterraines	Les études géotechniques et hydrogéologiques réalisées pour la conception du projet permettent de collecter des données sur les caractéristiques du sous-sol et des eaux souterraines	L'étude de sol a été réalisée par ESIRIS a attesté de la présence d'eau à 1,55m du terrain naturel, soit une hauteur de nappe à 3.00m NGF environ. L'étude de pollution des sols a montré la présence de pollutions dans les eaux souterraines libres proches de la surface. Le projet se situe au niveau du terrain naturel et ne comprend pas d'ouvrages souterrains, ce qui limite l'interface avec les eaux souterraines. Le projet ne comprend pas de création de voirie structurante et n'est pas de nature à générer de la pollution des eaux souterraines.	L'usage de la nappe d'eaux souterraines en tant qu'alimentation en eau potable ou en eau d'arrosage est proscrite.	Déploiement d'une Charte Chantiers Propres et d'un suivi de chantier Des mesures de confinement des pollutions de sols en place sont prévues durant le chantier afin de supprimer le lien et le transfert entre les pollutions et les usagers en surface.	/	/	/
Eaux pluviales	Le périmètre du projet n'accueille pas d'écoulement naturel. Un ancien estey canalisé dans le cadre de l'urbanisation borde le périmètre du projet. Le projet paysager s'appuie sur la création d'une trame bleue au sein du projet pour reconstituer un écoulement naturel	Le projet a été conçu afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie au sein du périmètre du projet dans une démarche ERC an privilégiant avec une gestion à la parcelle avec un débit régulé à 3 l/s/ha, conformément au guide des solutions compensatoires de Bordeaux Métropole. L'étude de sol a été réalisée par ESIRIS a attesté de la présence d'eau à 1,55m du terrain naturel, soit une hauteur de nappe à 3.00m NGF environ. Le sol est donc peu favorable à l'infiltration, et la profondeur de la nappe implique une gestion superficielle des eaux pluviales. La gestion des eaux pluviales des toitures, des cheminements et autres surfaces imperméabilisées sera donc assurée dans l'espace vert central, par la large noue de stockage et d'infiltration qui sera aménagée sur toute la longueur de la parcelle.	Déploiement Charte Chantiers Propres et suivi de chantier. Démarche de gestion différenciée et écologique des espaces verts. Des prescriptions relatives à la propreté et à la gestion des chantiers (entretien quotidien du site par le ramassage des débris de matériaux ou d'éventuels détritrus) seront incluses dans les procédures de consultation des entreprises afin de préserver l'environnement naturel ou urbain. Tout rejet dans le milieu naturel de produit polluant sera formellement interdit et tout rejet d'effluents liquides non traités sera strictement prohibé.	Réductions des impacts du chantier : - Huiles de décoffrage végétales et biodégradables - Procédure pour gérer les situations de rejet accidentel dans l'eau ou le sol mise en place par l'entreprise ; - Dispositions d'alerte en cas de rejet accidentel (personne à prévenir et mesures d'urgence à prendre) ; - Evacuation vers un lieu de traitement agréé es sols souillés par des produits déversés accidentellement ; - Eaux usées et eaux vannes des sanitaires, bureaux et des bases de vie du chantier traitées et rejetées conformément à la réglementation sur les rejets d'eaux usées domestiques ou rejetées au réseau communautaire d'assainissement public La gestion des eaux pluviales des toitures, des cheminements et autres surfaces imperméabilisées sera assurée dans l'espace vert central, par la large noue qui sera aménagée sur toute la longueur de la parcelle. Les eaux seront recueillies en pied de bâtiment par des regards de pied de chute, et canalisées jusqu'à la noue de rétention. Celle-ci sera tassée dans le terrain naturel et nappée de terre végétale.	Mise en place d'une noue compensatoire pour le stockage et la régulation des eaux pluviales avant rejet à 3 l/s/ha dans le réseau communautaire	/	Coût de mise en œuvre du réseau d'assainissement et des solutions compensatoires non disponibles à ce stade plan guide

THEMATIQUE	PRINCIPAUX EFFETS POSITIFS SUR L'ENVIRONNEMENT	PRINCIPAUX EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT	MESURES ENVIRONNEMENTALES				COUT DES MESURES ET MODALITES DE SUIVI
			Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Mesures compensatoires	Mesures d'accompagnement	
				Après stockage, les écoulements se feront par un exutoire en débit de fuite régulé conformément aux règles du PLU			
Risques naturels	Prise en compte des risques identifiés dans la conception du projet notamment le risque inondation	<p>Risque inondation concernant l'aléa « crue à débordement lent de cours d'eau » de la Garonne. Le site est compris dans une zone jaune correspondant à un secteur urbanisé non inondable en centennal mais inondable en exceptionnel et reste un secteur urbanisable avec limitation des établissements sensibles.</p> <p>Risque de remontée de nappes phréatique, la nappe présente sur site peut remonter vers 1 m de profondeur par rapport au terrain naturel.</p> <p>Exposition moyenne au retrait gonflement des argiles.</p> <p>Faible exposition de la population accueillie et des biens aux autres risques naturels (sismicité, radon, tempête, TMD).</p>	<p>Pas d'ouvrages souterrains de prévus</p> <p>Mesures prévues dans le cadre des projets architecturaux : respect des normes parasismiques, fondations adaptées au risque de retrait gonflement des argiles.</p> <p>Mesures prévues concernant l'aléa inondation :</p> <p>Conception du projet intégrant le respect de la cote de seuil positionnée à 5 m NGF sur le périmètre du projet (5.25 m NGF en bordure nord)</p>	/	/	/	Coût non quantifiable à ce jour Intégration des risques naturels aux études de projet.
MILIEU NATUREL							
Faune et flore	<p>Milieu naturel peu présent au sein du périmètre du projet et limité aux essences horticoles des jardins de ville</p> <p>Le projet permettra la création d'espaces verts contribuant ainsi à augmenter la superficie végétalisée de l'ordre de 10% et diminuer la surface imperméabilisée de l'ordre de 15 %.</p> <p>Le projet prévoit 46% d'espaces paysagers, 57 arbres plantés en pleine terre (15 arbres de petit développement et 40 arbres de développement moyen), 2370 m² de massifs plantés en pleine terre, 70 m² de toitures partagées et 6 essences d'arbres et 15 variétés d'arbustes et plantes vivaces.</p> <p>Le projet permet la création de nouveau espaces verts, la diminution de l'ordre de 15 % de la surface imperméabilisée et une augmentation de l'ordre de 10% des espaces libres et plantés. Ces espaces</p>	<p>Risque de perturbation de la faune durant les travaux</p> <p>Suppression des végétaux en place au sein des jardins en raison de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la présence d'une strate arborée vieillissante et très contraintes héritée des jardins de ville - la pollution des sols et donc de la nécessité de supprimer l'ensemble des essence comestibles afin d'éviter les risques d'ingestion 	<p>Adaptation de la période de travaux : opérations visant à libérer les emprises quelles qu'elles soient, à débroussailler et abattre des arbres, seront réalisées entre les mois de septembre et de février inclus (éviter de la période de nidification des oiseaux notamment).</p> <p>Aucun travail préparatoire de libération des emprises ne sera mené entre les mois de mars et août inclus.</p>	<p>Phase travaux :</p> <p>Contrôle de la palette végétale par un écologue</p> <p>Passage d'un écologue</p> <p>Gestion en phase chantier des espèces exotiques invasives sur le site</p> <p>Choix d'une période optimale pour les travaux en faveur de la faune</p> <p>Contrôle de la présence de gîtes potentiels (oiseaux, chauves-souris) au niveau des arbres et des habitations avant abattage des arbres ou démolition des habitations</p> <p>Phase exploitation :</p> <p>Gestion différenciée et écologique des espaces verts</p>	/	/	<p>Phase travaux :</p> <p>Suivi écologique : 1 200 € HT/ intervention</p>

THEMATIQUE	PRINCIPAUX EFFETS POSITIFS SUR L'ENVIRONNEMENT	PRINCIPAUX EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT	MESURES ENVIRONNEMENTALES				COUT DES MESURES ET MODALITES DE SUIVI
			Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Mesures compensatoires	Mesures d'accompagnement	
	seront autant d'espaces de refuge, de nourrissage et de reproduction pour la faune commune des milieux urbains Ces espaces seront autant d'espaces de refuge, de nourrissage et de reproduction pour la faune commune des milieux urbains.						
Trame verte et bleue	Le projet immobilier de l'îlot 2 urbain qui prévoit la création de trame verte au cœur de l'îlot Bègles Capelle qui sera proche de la trame verte envisagée sur la ZAC Saint-Jean Belcier, ce qui pourra avoir un effet positif (faible) sur les continuités écologiques.			Mise en œuvre d'aménagements paysagers en faveur d'un maintien de la fonctionnalité écologique du site aménagé. Le maillage vert prévu au cœur de l'îlot favorisera le déplacement des espèces et la connexion avec les réservoirs de biodiversité limitrophes			Inclus dans le coût de la conception du projet.
PATRIMOINE CULTUREL ET PAYSAGE							
Paysage	Désartificialisation des sols avec une baisse de l'ordre de 15 % de la surface imperméabilisée et une augmentation de l'ordre de 10% de la superficie végétalisée. Renaturation et végétalisation de l'îlot par la création d'une trame verte au milieu de l'îlot. Le projet prend en compte l'insertion paysagère qualitative en termes d'implantations, de matériaux, d'aménagements paysagers... Des espaces paysagers et de promenades destinées à favoriser un lien social et à offrir des zones de fraîcheur. Amélioration du cadre de vie des riverains par l'aménagement d'un maillage vert au cœur de l'îlot. Projet architectural permettant d'ouvrir le quartier Terres Neuves vers l'Est et de traiter en douceur la transition entre deux quartiers aux morphologies différentes.	Détérioration provisoire du paysage perçu par les riverains durant la phase travaux.	/	Règlement de chantier imposant des règles en matière de paysage et de remise en état quotidienne du chantier.	/	/	Entretien des espaces verts en phase exploitation par le MOA
Patrimoine culturel	/	Le périmètre du projet n'est pas concerné par une zone de protection relative aux monuments historiques et bâti patrimonial ni par des zones de protection archéologique.	Les travaux nécessaires à l'aménagement de l'opération ne devraient pas occasionner de découvertes archéologiques de grande ampleur du fait que le secteur ne présente pas de potentialité archéologique et que le projet se développe dans un secteur remanié présentant des remblais anthropiques sur 1 m.	/	/	/	/

THEMATIQUE	PRINCIPAUX EFFETS POSITIFS SUR L'ENVIRONNEMENT	PRINCIPAUX EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT	MESURES ENVIRONNEMENTALES				COUT DES MESURES ET MODALITES DE SUIVI
			Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Mesures compensatoires	Mesures d'accompagnement	
			En cas de découvertes archéologiques, la DRAC sera informée conformément à l'article L.531-14, code du patrimoine				
MILIEU HUMAIN							
Population	Création de nouveaux logements et d'un espace de coworking répondant aux besoins de toutes les typologies de population et de mixité. Création d'espaces verts et partagés qui favoriseront le sentiment de bien-être et de fraîcheur dans un secteur qui est bien urbanisé, favoriseront également les lieux d'échanges et les rencontres avec les populations. Ces espaces permettront d'améliorer le confort de vie et la qualité d'habiter des riverains. La programmation du projet offre une répartition des logements répondant aux besoins actuels et conforme au POA habitat du PLU 3.1. (logements en majorité de petite taille intéressant les jeunes actifs, étudiants, à proximité des écoles supérieures et bassins d'emploi de Saint-Jean-Belcier, Terres neuves).	Création de 175 logements correspondant à une population d'environ 400 personnes pouvant avoir un impact sur les équipements locaux, notamment scolaires L'ensemble des maisons correspondant à la phase 1 de l'opération ont été acquises par BNP Immobilier et Vilogia. Les négociations avec les propriétaires de la phase 2 sont en cours.	Anticipation de la population supplémentaire par la ville qui suit la capacité des établissements scolaires	/	/	/	/
Urbanisme	Projet répondant au PLU : périmètre du projet situé en zone UP61 correspondant à une zone de projet, d'aménagement et de renouvellement urbain Traitement d'une transition poreuse et douce entre le quartier Terres Neuves et le quartier résidentiel du Prêche permettant d'ouvrir les deux quartiers l'un vers l'autre. Le square Yves Farge jouera un rôle central (hors projet), sera un lieu de connexion et lien avec les quartiers environnants (Terres Neuves, quartier résidentiel Le Prêche, etc.).	/	Insertion du projet dans le contexte bâti actuel et dans le respect des règles d'urbanisme et de la réglementation. En proposant une offre en logements cohérente, en accord avec les bâtiments existants, l'opération immobilière aura une incidence positive sur l'urbanisme permettant une réflexion sur la hauteur des bâtiments et donc une harmonisation de la zone. Création d'espaces verts et partagés.	/	/	/	/
Bruit	Le projet ne prévoit pas la construction d'infrastructures routières. Il favorise au contraire les cheminements actifs doux (sente piétonne) permettant de rejoindre	Émissions sonores inhérentes à la phase chantier.	/	Le projet concerné par une bande de 10 mètres de part et d'autre de l'avenue de Alexis Capelle exposée à des nuisances sonores, les futurs bâtiments sensibles au bruit devront donc mettre en place des systèmes d'isolation	/	Respect de la réglementation bruit pour le projet.	Mesures de bruit intérieures à la livraison des logements pour vérifier leur isolation phonique.

THEMATIQUE	PRINCIPAUX EFFETS POSITIFS SUR L'ENVIRONNEMENT	PRINCIPAUX EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT	MESURES ENVIRONNEMENTALES				COUT DES MESURES ET MODALITES DE SUIVI
			Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Mesures compensatoires	Mesures d'accompagnement	
	les infrastructures de transports collectifs. Le quartier est situé en zone d'ambiance sonore modérée d'après les cartes de bruit stratégiques des infrastructures de transport terrestre.			acoustique pour éviter que le niveau de bruit résiduel à l'intérieur ne dépasse pas 35 dB de jour et 30 dB de nuit. Les constructions respecteront les dispositions techniques permettant de limiter les niveaux sonores au sein des futurs bâtiments.			
Nuisances liées au chantier	/	Nuisances potentielles sur l'environnement humain et les riverains : bruit des engins, poussières, déchets...	Mesures imposées aux entreprises lors des consultations au travers du déploiement d'un plan de gestion du chantier et du suivi de celui-ci : - Respect de mesures de préservation des sols, des eaux souterraines et superficielles - Respect de la Charte des Chantiers Propres - Respect de la réglementation en vigueur sur les niveaux de bruit et la qualité de l'air et conformité des engins	Respect des horaires de chantier	/	/	/
Réseaux divers	Mise à niveau des réseaux	Population supplémentaire générant une augmentation des besoins d'équipement en réseaux	Collaboration avec les concessionnaires pour la conception des réseaux du projet	Raccordement au réseau de chaleur urbain existant de Saint-Jean Belcier Raccordement des réseaux : une collaboration avec le concessionnaire est en cours et sera suivie jusqu'à la réalisation des travaux.	/	/	Suivi du chantier par un maître d'œuvre
Déplacements	Le quartier Capelle est stratégique par sa localisation à proximité directe du boulevard Jean Jacques Bosc et autres transports. Les futurs résidents de l'îlot 2 pourront aisément rejoindre et utiliser le réseau cyclable métropolitain, le tramway ou encore les bus TBM. Le projet prévoit un maillage vert permettant une porosité de l'îlot pour les déplacements piétons que les cyclistes pourront emprunter (vélo pied à terre). L'opération immobilière comporte une offre en stationnement conforme au PLU et suffisante pour répondre à la demande en stationnement.	Risques de perturbation des mobilités durant le chantier. Le projet, de par sa nature et sa programmation, ne vient pas modifier le réseau de voirie et la circulation. Apport d'une population d'environ 400 adultes qui représenteront des usagers futurs des transports en commun (tramway, bus)	Gestion et suivi des mobilités, assurée par Bordeaux Métropole qui suit les capacités de son réseau et prévoit les aménagements nécessaires en fonction des évolutions du territoire et des prévisions démographiques et des prévisions des usages à court, moyen et long terme Périmètre du projet inscrit en zone de renouvellement urbain au PLU de BM, critère pris en compte dans les perspectives démographiques nécessaires aux projets d'aménagements du territoire tels que l'extension de la ligne C du tramway en 2015 ou encore le projet de réaménagement des boulevards en cours de concertation	Durant le chantier, mesures de préservation des accès et mise en place d'une signalisation adaptée et de déviations durant le chantier Mise en place d'ouvrages de traversées sécurisées pour les piétons et deux roues	/	/	Comptages routiers réguliers par Bordeaux Métropole.

D. **Consultation et avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale** (MRAE) sur l'étude d'impact (R 423-55 CU ; R 423-69-1)

L'étude d'impact du projet cité en objet a été transmise à la MRAE et reçue le 29 novembre 2022 pour consultation. Celle-ci a rendu un avis en date du 21 janvier 2023. La DREAL a exprimé ses conclusions dans les termes qui suivent :

« Le projet, objet de l'étude d'impact, porte sur la construction d'un ensemble immobilier sur une partie (îlot 2) du secteur dénommé "Alexis La Capelle", situé à l'est du programme de rénovation urbaine du quartier des Terres neuves, le long de l'avenue Alexis Capelle sur le territoire de la commune de Bègles. Le projet s'implante dans un secteur d'ores et déjà artificialisé, en limite du quartier de Terres Neuves, bien desservi par les transports en commun.

L'analyse de l'état initial de l'environnement a permis de mettre en évidence la présence d'enjeux environnementaux forts, portant notamment sur la présence de sols pollués et le risque inondation.

L'analyse des incidences et des mesures d'évitement-réduction d'impacts proposées dans le cadre de l'étude d'impact appellent plusieurs observations portant sur ces enjeux. En particulier, en l'état, la prise en compte du risque inondation n'est pas satisfaisante. Des précisions sont également demandées sur la gestion des matériaux et le bilan carbone de l'opération.

La partie relative à la justification du projet appelle également des observations portant sur le périmètre du projet pris en compte dans l'étude d'impact, et les modalités d'actualisation de cette dernière pour les autorisations à venir et les phases suivantes de l'opération.

La MRAE demande que ces précisions et compléments, qui seront apportés via le mémoire en réponse du maître d'ouvrage, soient inclus dans les évolutions de l'étude d'impact qui accompagnera le projet dans ces différentes phases et autorisations.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis. »

E. **Avis de la commune de Talence**

L'avis de la commune de Talence est favorable sous réserve de la compensation des coupes d'arbres et de la prise en compte d'un risque de report de stationnement sur l'environnement immédiat.

F. **Avis des autres personnes publiques associées**

Les avis des communes de Bordeaux, de Villenave d'Ornon, de Floirac et du SYSDAU sont réputés favorables à l'issue du délai.

G. **Éléments de précisions de la part de BNP Paribas et Vilogia**

L'avis de la MRAE sollicitant des éléments de précision et de justification sur les volets de l'étude d'impact mentionnés précédemment, Vilogia et BNP Paribas ont produit en mai 2023, par l'intermédiaire du bureau d'étude INGEROP, un mémoire en réponse à l'avis de la MRAE relatif à l'étude d'impact environnemental. Ce mémoire est joint au dossier de PC n°033 039 22 Z0092 et précise les éléments suivants.

1. **Sur la prise en compte des enjeux de pollution des sols**

Il est précisé dans le mémoire en réponse qu'il soit mis en place par l'association syndicale libre (ASL) des restrictions conventionnelles entre les différents acquéreurs dans lesquelles seront fixées les restrictions d'usage. De plus, le projet ne prévoit pas de jardins privatifs, seulement des espaces verts communs sur lesquels la culture potagère n'est pas envisagée.

Pour la mise en œuvre des fondations (pieux profonds), l'approche envisagée par le Maître d'Ouvrage consiste en une caractérisation chimique systématique des déblais générés par ces travaux. Cette approche permettra d'envisager l'éventuel réemploi de ces matériaux sous réserve de caractéristiques chimiques et géotechniques adéquates et la prise en compte des contraintes d'inondabilité.

Enfin, les opérateurs en charge des travaux liés à la mise en place des fondations (pieux, longrines) seront informés de l'état du sous-sol et une notice hygiène/sécurité permettra de définir les mesures à prendre pour la protection des travailleurs.

Concernant l'échelle de réalisation des études de pollution des sols, le Maître d'Ouvrage rappelle que les différents diagnostics de pollution menés par ESIRIS (2020) et EGEH (2021) ont consisté en la réalisation de sondages de sol à l'échelle globale du foncier et indique au niveau de l'îlot 2 :

- Enrichissement généralisé en métaux dans les remblais (surtout en Cuivre, Mercure et plomb),
- 1 Impact ponctuel en HAP,
- Traces généralisées en solvants chlorés (COHV, principalement tétrachloroéthylène)

2. Sur la prise en compte du risque inondation – impacts hydrauliques

Le Maître d'Ouvrage confirme avoir déposé un Dossier Loi sur l'Eau en date du 18 novembre 2022. Il a fait l'objet d'une demande de compléments par la DDTM 33 le 6 décembre 2022 ; ces compléments ont été transmis le 27 février 2023. Un récépissé de déclaration a été publié le 24 avril 2023 sur le site internet de la préfecture de la Gironde précisant la non-opposabilité à la déclaration.

Le Maître d'Ouvrage confirme avoir bien noté l'ensemble des demandes de la MRAE. Aussi, des études complémentaires portant sur l'intégralité du programme des ilots 1 et 2 ont été réalisées par le cabinet ARTELIA en mars 2023. Elles figurent en annexe 1 et 2 et les conclusions sont présentées ci-après.

« L'étude hydraulique portant sur le projet Vilogia – Ilot 1 a permis de déterminer les contraintes hydrauliques actuelles ainsi que les impacts cumulés engendrés par les projets de l'îlot 1 ainsi que sur l'îlot 2 –phase 1. L'étude s'est appuyée sur une modélisation permettant d'avoir des simulations d'écoulements similaires à ceux développés dans le cadre de la révision du PPRI de Bordeaux Métropole. Les simulations se sont basées sur les événements de référence Tempête de 1999 + 20 cm et + 60 cm au Verdon dans la configuration non-pérenne des digues.

Les impacts ont ensuite été estimés par comparaison des résultats entre les états projet et actuel.

Des mesures compensatoires ont été intégrées afin de limiter les impacts du projet. L'analyse des résultats après intégration de ces mesures met en avant l'absence d'impacts sur les tiers. Le projet n'aggrave donc pas la vulnérabilité des aménagements l'entourant.

L'analyse volumique différentielle entre l'état actuel et l'état projet montre que la réalisation des ilots 1 et 2 (phase1) engendre une augmentation du volume de stockage d'environ 500 m³.

Enfin, le projet devra respecter la cote seuil minimale de 5 m NGF pour assurer la sécurité des biens et des personnes, conformément au PPRI. »

3. Sur la gestion des matériaux et de déconstruction

Le porteur de projet s'appuie sur l'étude de faisabilité en matière de réemploi réalisé par le collectif CANCAN (accompagnement dans la conception du projet), et s'engage à mettre en œuvre l'une ou l'autre de ces modalités de réemploi :

1 – Réemploi sur site : Réutiliser les matériaux sur site pour la nouvelle construction, c'est-à-dire opérer un réemploi direct dans le nouveau projet lorsque cela est possible en terme dimensionnel, en termes de résistance des matériaux, en terme purement règlementaire et enfin en terme esthétique

2 – Réemploi hors site sur d'autres projet ou via une plateforme de redistribution : Réemploi sur d'autres projets ou sur des plateformes tierce pour le réemploi par Vilogia ou remis dans le cycle de la distribution sur des plateformes de réemploi

3 – Revalorisation des matériaux dans le cycle de fabrication des matériaux de construction : revalorisation directe en produit de construction dans la filière de fabrication.

Le diagnostic du site du projet par le collectif a analysé les matériaux susceptibles d'être réutilisés :

- Charpente industrialisée des pavillons : revalorisé dans le cycle de production des bois d'œuvre et dans les combustibles de chauffe,
- Charpente traditionnelle des pavillons : revalorisé dans le cycle de production des bois d'œuvre et dans les combustibles de chauffe,
- Couvertures en tuiles mécaniques : une réutilisation externe ou une redistribution sur des plateforme. La fraction de tuile non réutilisable pourra quant à elle être dirigée vers un centre de revalorisation de déchet inerte.
- Menuiseries extérieures : revalorisées dans le cycle de fabrication des nouvelles menuiseries.
- Portails métalliques en produits ferreux ou en aluminium : démontés et dirigés vers une plateforme de redistribution.
- Les équipements sanitaires : Ils sont hors d'âge ou usés et ne pourront pas être réutilisés.

De plus, une part importante des matériaux d'œuvre pourra être revalorisé dans les filières de construction pour les éléments suivants :

- Maçonnerie, faïence, terre cuite : permettant un recyclage en granulats de construction,
- Produits à base de bois : revalorisés par transformation dans les produits de menuiseries bois,
- Produits ferreux : revalorisés par transformation dans les menuiseries extérieures,
- Produits verriers : revalorisés par transformation pour la réalisation de nouveaux vitrages.

4. Sur la gestion du réchauffement climatique et des consommations énergétiques

Le projet est une opération immobilière qui a plusieurs objectifs : remplacer des maisons d'habitations par la construction de logements collectifs. L'apport d'une nouvelle population est une source nouvelle d'émissions de gaz à effet de serre (GES) pouvant contribuer au changement climatique.

Néanmoins, la conception de l'opération de construction intègre des choix qui permettent de limiter les émissions de gaz à effet de serre en phase d'exploitation. Le projet venant s'implanter en lieux et place d'un îlot déjà urbanisé ne comprend pas d'infrastructures routières. Projet à destination d'habitation, celui-ci vient s'adosser aux lignes de transport en commun, implanté à 50 m du projet.

Par conséquent, la nature du projet et sa programmation n'ont pas vocation à générer un poste significatif d'émissions de gaz à effets de serre.

Concernant le volet énergétique, le site de construction du projet est situé dans une zone géographique où le raccordement au réseau de chaleur urbain est obligatoire. Ce réseau est alimenté à plus de 90% par une source d'énergie renouvelable. Cette énergie permettant de produire à la fois le chauffage et l'eau sanitaire pour les logements, le recours aux ENR est donc très largement présent sur ce projet et dans le mix énergétique utilisé par les habitants.

De par la nature de la production de l'énergie, à base des déchets de la Métropole Bordelaise transformé dans le centre de traitement de Bègles, le raccordement à ce réseau permet l'utilisation d'ENR non conventionnelle et surtout à un coût de production très intéressant.

Le raccordement au RCU s'inscrit dans le programme de transition énergétique et de l'abandon à court terme des solutions gaz. De plus, le réseau de chaleur présente trois avantages majeurs par rapport aux énergies traditionnelles :

- Utilisation d'ENR dans le MIX énergétique du réseau,
- Meilleure stabilité du prix du kWh dans le temps,
- Un coût de maintenance faible.

En outre, dans le cadre de la RE2020, la réalisation d'une Analyse du Cycle de Vie des Bâtiments est obligatoire à la réception des constructions. Ce calcul d'ACV a pour objectif de vérifier si le projet respecte les seuils maximaux de GES fixés par la réglementation. Celle-ci sera réalisée ultérieurement lors que l'ensemble des données nécessaires au calcul des indicateurs sera disponible.

5. Sur la gestion du stationnement

Le Maître d'Ouvrage rappelle qu'une étude du stationnement a été menée à l'échelle de l'ensemble du quartier par le cabinet SARENCO (page 157 de l'étude d'impact).

L'étude montre que les projets des îlots 1 et 2 prévoient le stationnement suffisant et qu'elles n'ont pas d'effet pénalisant sur le stationnement. En effet, les places supprimées par les projets peuvent être absorbées dans le patrimoine existant de Vilogia. Le stationnement proposé par les projets est :

- Pour l'îlot 2 : suffisante voire surnuméraire pour accueillir l'ensemble de la demande engendrée par le projet de logements familiaux
- Pour l'îlot 1 : largement suffisante au regard du retour d'expérience du bureau d'étude et de la desserte tous modes du quartier (Tram, Bus, Autopartage, Vcub, foisonnement, ...)

L'étude de stationnement montre également un mauvais usage de l'espace public par les usagers qui sousutilisent le stationnement des résidences et préfèrent se stationner dans la rue. Les maîtres d'ouvrage indiquent que la ville de Bègles a mis en place le 15 juillet 2022 une zone bleue sur l'ensemble du quartier Terres Neuves afin de contrôler et réguler le stationnement sur l'espace public. En outre, ils proposent d'adapter leur politique commerciale sur l'offre de location des places.

6. Sur la démarche d'évaluation environnementale globale

Les opérations immobilières des îlots 1 et îlots 2 sont portées par des Maîtres d'ouvrage différents, accompagnés de Maîtres d'œuvre différents, avec des temporalités différentes. Même si le bailleur VILOGIA est présent sur les deux projets, le montage opérationnel de l'îlot 2, sa programmation, et sa conception technique, architecturale, paysagère et environnementale a été définie avant celle de l'îlot 1 et a donc fait l'objet du dépôt d'un permis de construire avant. De même, l'opération de l'îlot 2 a fait l'objet d'un phasage pour des raisons technicoéconomiques avec une phase 2 de conception dont le montage n'est pas finalisé et qui se trouve à l'arrêt en l'absence de foncier maîtrisé. Les impacts cumulés ont néanmoins été analysés dans l'étude d'impact du projet en tenant compte de la programmation projetée de la phase 2. En cas de modification ultérieure de sa programmation, l'étude d'impact fera l'objet d'une actualisation préalablement au dépôt du dossier de demande de permis de construire portant sur cette phase.

Les opérations projetées dans le secteur Capelle, compte-tenu de leur genèse et de leur mise en œuvre opérationnelle, ne constituent pas un projet global au sens du code de l'environnement et n'ont à ce titre pas fait l'objet d'une étude d'impact globale. Les projets des îlots 1 et 2 ont donc fait l'objet de 2 études d'impact, rédigées par le même bureau d'études, et basées sur des aires d'études similaires. Certains enjeux ont ainsi fait l'objet d'une approche globale pour une cohérence entre les 2 projets.

Les deux îlots ont fait l'objet d'études et expertises environnementales par les mêmes cabinets d'expertise et prenant en compte les 2 îlots. La problématique des mobilités et du stationnement a été traitée par le cabinet SARECO à l'échelle de l'ensemble du secteur Capelle, intégrant la réalisation des îlots 1 et 2. L'étude de la pollution des sols a été réalisée à l'échelle des 2 îlots (EGEH), de même que l'étude hydraulique (ARTELIA) et de l'expertise écologique (BIOTOPE).

IV/ Conclusion

Les éléments d'études et compléments transmis par Vilogia et BNP Paribas apportent des réponses permettant, à ce stade de donner un avis favorable au projet, sous réserve déposer un permis de construire modificatif afin d'apporter des éléments complémentaires sur la transparence à l'eau des bâtiments.
