



Commune de BEGLES

PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION

Délivré par le maire au nom de la
commune

PC 033 039 22 Z0107	Demandeur :
Déposé le : 22/12/2022 Date affichage dépôt : 16/01/2023 Complété le : 24/04/2023	VILOGIA Représenté par Mme LE JONCOUR Marie-Anne
Adresse terrain : 10-58 Avenue Alexis Capelle	280 Boulevard Jean-Jacques Bosc 33130 BEGLES
Parcelle(s) : 39 AD 100, 39 AD 101, 39 AD 102, 39 AD 103, 39 AD 104, 39 AD 105, 39 AD 108, 39 AD 109, 39 AD 110, 39 AD 111, 39 AD 112, 39 AD 113, 39 AD 114, 39 AD 115, 39 AD 116, 39 AD 117, 39 AD 120, 39 AD 336, 39 AD 427, 39 AD 582p, 39 AD 583, 39 AD 606, 39 AD 607p, 39 AD 608p, 39 AD 682, 39 AD 683, 39 AD 879, 39 AD 880p, 39 AD 884, 39 AD 892p, 39 AD 895p, 39 AD 924, 39 AD 925, 39 AD 98, 39 AD 99	
Surface du terrain : 11015 m ²	
Surface de plancher créée : 16999 m ²	
Nombre logements créés : Description du projet : Construction de 180 logements et de services 270 chambres avec commerces.	

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°2024/53 en date du 2 février 2024 approuvant la 11ème 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 ENEDIS-Direction Régionale Aquitaine Nord ARMA en date du 13/02/2023
Vu l'avis Favorable de DDTM - Accessibilité en date du 04/07/2023
Vu l'avis Favorable avec réserve du Service Départemental d'Incendie et de Secours en date du 28/12/2023
Vu l'avis favorable avec prescriptions du Pôle Territorial Sud de Bordeaux Métropole en date du 05/07/2023 ;

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 » ;

ARRÊTE

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", is 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 Géaux – 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 ».

- RESEAU ELECTRIQUE :

Concernant le réseau électrique, la contribution prévue à l'article L. 342-12 du code de l'énergie est versée par le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition dans les conditions fixées par l'article L. 342-21 du même code.

- COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE :

Les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire. 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 dossier, 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.

- DECLARATION d'OUVERTURE DE CHANTIER (DOC) ET DECLARATION ATTESTANT l'ACHEVEMENT ET LA CONFORMITE TRAVAUX (DAACT) :

Lors de l'ouverture du chantier, le bénéficiaire du permis de construire ou d'aménager adresse au maire de la commune une déclaration d'ouverture de chantier (DOC) (article R*424-16 du Code de l'urbanisme).

A l'achèvement des travaux de construction ou d'aménagement, une déclaration attestant cet achèvement et la conformité des travaux (DAACT) au permis délivré ou à la déclaration préalable est adressée à la mairie (articles R462-1 et suivants du code de l'urbanisme). L'autorité compétente peut dans le délai de 3 mois à compter du dépôt du document, procéder à un récolement des travaux et, lorsque

ceux-ci ne sont pas conformes au permis délivré ou à la déclaration préalable, mettre en demeure le maître de l'ouvrage de déposer un dossier modificatif ou de mettre les travaux en conformité. Pour les travaux de construction relatif à un établissement recevant du public, situés dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels ou technologiques approuvés ou dans le cas de travaux sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques en application de l'article L. 621-25 du code du patrimoine, ou lorsqu'ils sont situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du même code ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, le récolement obligatoire est réalisé dans un délai de 5 mois à compter du dépôt de la DAACT.

Ces documents peuvent être déposés de manière dématérialisée via [le portail urbanisme de Bordeaux Métropole](#).

- 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.

Cette demande peut être déposée de manière dématérialisée via [le portail urbanisme de Bordeaux Métropole](#).

- 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 DOMMAGES OUVRAGES :

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 1 porté par Vilogia et LP Promotion se situe à Bègles, le long de l'avenue Alexis Capelle et de la rue des mûriers, au sud 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 10 bâtiments (16 999 m² de surface de plancher) comprenant une résidence étudiante (180 chambres), d'une résidence de service pour jeunes actifs (270 chambres), de commerces, d'un local d'activité et de serres en toiture. En termes de stationnement, le projet prévoit la création de 92 places de stationnement.

Le présent dossier, portant le projet développé dans le paragraphe précédent a été déposé le 22/12/2022.

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 1 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 de PC 033 039 22 Z 0107 s'est déroulée du 04 mars au 04 avril 2024 inclus.

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

2 participations ont été soumises sur la page internet :

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

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

- Mobilités douces
- Pollution des sols

1. Mobilités douces

Synthèse de observations :

Le projet montre bien l'accessibilité piétonne et voiture mais qu'en est-il des mobilités douces ?

Réponse :

Le secteur Capelle est doté de pistes et bandes cyclables du réseau de Bordeaux Métropole et d'une station V3(vélo en libre-service) au niveau des Terres Neuves.

Le projet prévoit des espaces verts qui permettront de relier l'opération avec le square et l'îlot voisin au Nord mais aussi de créer de nouvelles connections avec le quartier.

Pour faciliter la porosité du projet au quartier, des percées stratégiques sont proposées. Les bâtiments sont fragmentés par des « failles » afin de créer des liaisons douces plus courtes, favorisant les déplacements doux : piétons et cyclistes (vélos pied à terre).

Le projet va également transformer la rue des Mimosas en rue piétonne apaisée et végétalisée, favorable aux modes doux.

L'îlot 1 de Capelle reprend le concept de cité-jardin. En continuité de la ZAC Mairie, imaginé sur le principe de jardin habité, favorisant l'intermodalité.

En ce sens, il répond aux règles du PLU en proposant des locaux vélos conséquents en rez-de-chaussée (155,73 m² pour les logements dont des places pour les vélos cargos + 84 places pour la résidence jeunes actifs), favorisant l'utilisation du vélo.

2. Pollution des sols :

Synthèse de observations :

Il est inscrit dans le présent dossier : « La pollution des sols et donc de la nécessité de supprimer l'ensemble des essences comestibles afin d'éviter les risques d'ingestion ». Aussi, si cette pollution est avérée, quelle est la stratégie de dépollution ?

Réponse :

Le Maître d'Ouvrage, qui avait d'ores et déjà produit dans le cadre de l'étude d'impact un diagnostic et les mesures concrètes et chiffrées destinées à éviter, réduire ou compenser les incidences de la pollution du sol identifiée (page 361 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 7 du mémoire). Pour rappel, les diagnostics pollution ont été réalisés à l'échelle globale des îlots 1 et 2.

Dans son avis rendu le 28 avril 2023, sur l'îlot 2, la MRAe émet des observations s'agissant de la gestion de la pollution des sols à l'échelle globale des 2 îlots (annexe X) dans le cadre de l'étude d'impact communiquée pour réalisation des travaux sur l'îlot 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 (îlot 1 et îlot 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'îlot 2. Elle permet également de mieux appréhender l'état initial du site qui présente des traces de pollutions identiques sur les deux îlots.

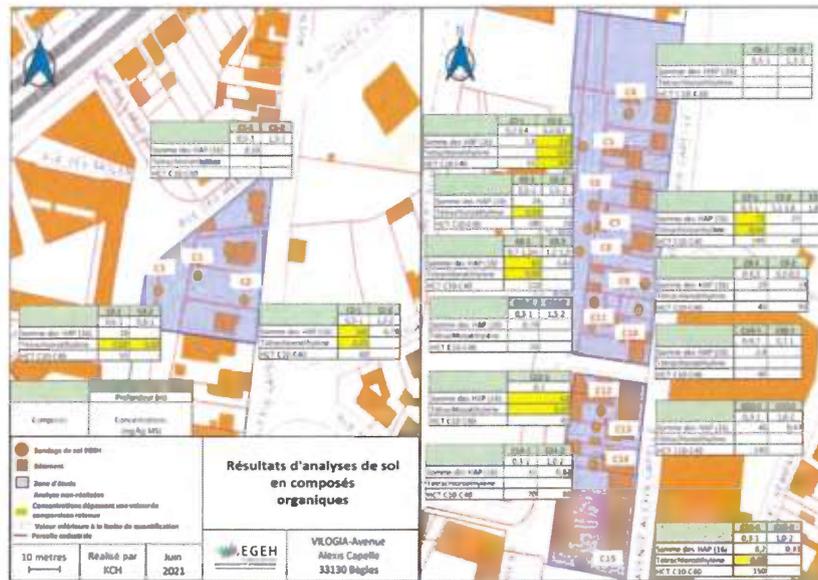


Figure 35 : Cartographie des impacts en composés organiques sur les sols -- en jaune les valeurs dépassant les seuils ASPITET de sol ordinaire (Source : EGEH)

L'étude d'impact précise que la pollution des sols induit un risque sanitaire pour les futurs usagers du projet. Les principales voies d'exposition à prendre en compte sont : l'ingestion de sols, l'inhalation de poussières et le contact direct en raison de la présence de métaux, l'ingestion de végétaux cultivés potentiellement contaminés par les sols impactés en métaux et l'inhalation de composés volatils.

Pour la stratégie de dépollution, en suivant les recommandations du cabinet d'étude EGEH, la Maîtrise d'Ouvrage propose de mettre en place dans le présent projet les éléments suivants :

- La limitation des contacts avec les sols par la mise en place d'un recouvrement (dalle, enrobé, terre végétale...),
- La gestion spécifique des déblais en raison du caractère non inerte d'une partie des matériaux pouvant induire des surcoûts en termes d'évacuation,
- La prise en compte de la qualité des sols dans les mesures de protections des travailleurs devant intervenir sur ce site,
- L'interdiction de cultures potagères sur les terrains dont les sols impactés.

Le projet prévoyant le recouvrement intégral du site par les aménagements, le transfert par contact direct sera supprimé. Ainsi, seule la voie d'exposition par inhalation de composés volatils subsistera.

Ainsi, afin de vérifier la compatibilité sanitaire des impacts résiduels avec les usages envisagés, une étude (sur les mesures de gestion complémentaires à réaliser) dont le but est de rendre le site compatible avec son état environnemental, sera réalisée. Des opérations de substitution des sols sont envisagées au niveau du futur projet (transfert des matériaux sanitaires incompatibles vers des aménagements moins sensibles du type parking ou espace vert et les remplacer par des matériaux compatibles).

De plus, l'opération immobilière prévoit la constitution d'une Association Syndicale Libre (ASL) des acquéreurs à laquelle sera transférée 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.

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.

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 1 s'appuie sur la création d'une trame verte et paysagère favorable à la porosité, à la ventilation naturelle (îlot de fraîcheur) et aux déplacements doux.</p> <p>Le projet prévoit la réalisation de 2 613,70 m² de plantations et 156,61 m² de paillage minéral et couvres sols.</p> <p>Les espaces verts créés favoriseront le sentiment de bien-être et de fraîcheur dans un secteur qui est bien urbanisé.</p> <p>Le projet va également transformer la rue des Mimosas en rue piétonne apaisée et végétalisée.</p>	<p>Le projet prévoit la démolition de 15 maisons ainsi que la suppression de deux zones en enrobés accueillant à ce jour des places de stationnement et la construction de 180 logements étudiants et 270 chambres en résidence services de jeunes actifs logements à la place avec des commerces en RDC et des serres aquaponiques sur les toits. Ces logements induiront une augmentation de population de l'ordre de 464 personnes qui sera à l'origine :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de consommations énergétiques en phase travaux puis en phase exploitation pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et les appareils électriques ; - d'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 (benne à déchets notamment) munis de couvercles, - Matériels électriques préférés aux matériels thermiques. 	<p>Bâtiments respectant la réglementation thermique en vigueur (RE 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 par création d'un maillage vert permettant une porosité de l'îlot pour les déplacements piétons et cycles. Connexion avec le réseau de mobilités douces alentours limitant l'usage des véhicules.</p> <p>Limitation des places de stationnement privées compte tenu de la proximité des TC pour inciter à une mobilité alternative à la voiture, de la population accueillie dans le projet ainsi que du retour d'expériences des gestionnaires de ce type de résidence.</p>	/	/	<p>La qualité de l'air est suivie sur la métropole par l'association Air-Atmo Nouvelle Aquitaine.</p> <p>La station de mesure la plus proche est située à Talence.</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	
Pollution des sols	<p>L'îlot 1de Bègles Capelle a fait l'objet d'un diagnostic environnemental par EGEH qui a mis en exergue une pollution avérée des sols au niveau du site.</p> <p>La réalisation du projet permet d'approfondir l'état de connaissance quant aux zones où le passé du site a entraîné une pollution et de la prendre en compte dans les projets d'urbanisation.</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>Interdiction de cultures potagères au droit des sols impactés.</p> <p>Le projet prévoit la constitution d'une Association Syndicale Libre (ASL) des acquéreurs à laquelle seront dévolus la propriété. 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).</p>	<p>Programme de contrôle complémentaire sera réalisé au droit des zones reconnue impactées : pose de piézairs, le prélèvement d'échantillons de gaz des sols, réalisation d'une étude sanitaire considérant les usages.</p> <p>Opérations de substitution des sols envisagées et notamment transfert des matériaux sanitaires incompatibles vers des aménagements moins sensibles du type parking ou espace vert et remplacement par des matériaux compatibles.</p> <p>Gestion spécifique des déblais en raison du caractère non inerte d'une partie des matériaux : caractérisation chimique systématique des déblais générés par ces travaux (afin envisager l'éventuel réemploi de ces matériaux. Prise en compte de la qualité des sols dans les mesures de protections des travailleurs devant intervenir sur ce site. En effet, 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.</p> <p>Réalisation d'un état des lieux complémentaire des sols post-travaux de démolition du bâti existant.</p>	/	/	Coût intégré à la conception du projet

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	
				Limitation des contacts avec ces sols par la mise en place d'un recouvrement (dalle, enrobé, terre végétale...).			
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.	Présence d'une nappe sub-affleurante au sein des alluvions rencontrés sur le site entre 1,00 et 3,00 m de profondeur par rapport au niveau actuel du terrain, non protégée par un horizon imperméable (vulnérabilité vis à vis d'une pollution provenant de la surface du site). Le projet ne comprend pas de création de voirie structurante à fort trafic ce qui limite le risque de pollution des eaux souterraines.	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.	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 transfert des pollutions vers les eaux souterraines.	/	/	/
Eaux pluviales	Le périmètre du projet n'accueille pas d'écoulement naturel. Les jardins en creux prévus en cœur d'îlot permettent de d'assurer une fonction de gestion des eaux pluviales. Les espaces verts contribuent aussi à l'infiltration d'une partie des eaux de pluie et limite les rejets au réseau.	L'infiltration des eaux pluviales au niveau du projet est peu favorable d'après la carte d'aptitude à l'infiltration des eaux de Bordeaux Métropole (zone orange pouvant comprendre certaines contraintes à l'infiltration) la nappe phréatique est à 2 - 3 m. Le sol est donc peu favorable à l'infiltration et la faible profondeur de la nappe nécessite une gestion superficielle des eaux pluviales. Le projet présente une surface imperméabilisée d'environ 0,8 ha, soit 0,5 ha supplémentaire qui va générer des eaux pluviales pouvant impacter les exutoires (réseaux puis milieu naturel).	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 détritiques) 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	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	
				<p>rejetées conformément à la réglementation sur les rejets d'eaux usées domestiques ou rejetées au réseau communautaire d'assainissement public</p> <p>Etant donné l'incapacité du sol à infiltrer les eaux de pluie, une solution de gestion des EP par rejet à débit régulé est prévue.</p> <p>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.</p> <p>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 terrassée dans le terrain naturel et nappée de terre végétale.</p> <p>Après stockage, les eaux seront rejetées dans le réseau communautaire à débit régulé, conformément aux règles du PLU.</p>			
Risques naturels	Prise en compte des risques identifiés dans la conception du projet notamment le risque inondation ; les futurs habitants ne seront pas exposés au risque notamment à terme, contrairement aux habitations existantes.	<p>Risque inondation concernant l'aléa « crue à débordement lent de cours d'eau » de la Garonne. Le site est un secteur urbanisé non inondable en crue centennale mais inondable en crue exceptionnelle, urbanisable avec limitation des établissements sensibles.</p> <p>La réalisation de constructions en</p>	<p>Pas d'ouvrages souterrains dans le projet ; les parkings seront réalisés en RDC.</p> <p>Mesures prévues concernant l'aléa inondation : Implantation des constructions respectant la cote de seuil de à 5 m NGF</p> <p>mesure de réduction à l'élévation du niveau d'eau à l'aval.</p>	/	/	/	<p>Coût non quantifiable à ce jour</p> <p>Intégration des risques naturels aux études de projet.</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	
		<p>zone inondable peut constituer un obstacle à l'écoulement des crues et aggraver les inondations.</p> <p>Risque de remontée de nappes phréatiques, la nappe présente sur site peut remonter vers 1 m de profondeur par rapport au terrain naturel, qui peut impacter les installations ou ouvrages souterrains.</p>	<p>Mesures prévues dans le cadre des projets architecturaux : respect des normes parasismiques, fondations adaptées au risque de retrait gonflement des argiles.</p>				
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 vise à intégrer au maximum des espaces verts et paysagers afin de constituer une trame verte et d'offrir des zones de fraîcheur et de verdure. Le projet permet donc la réalisation de 2 613,70 m² de plantations et 156,61 m² de paillage minéral et couvres sols et de 488 m² de jardin sur dalle. Le projet d'aménagement paysager sur l'ilot 1 prévoit environ 100 arbres plantés en pleine terre, environ 2 800 m² de massifs plantés en pleine terre, environ 970 m² de toits terrasses accessibles à tous dont 50% d'espaces de cultures, environ 10 essences d'arbres et environ 20 variétés d'arbustes et plantes vivaces.</p> <p>Le projet permet la création d'espaces verts décloisonnés offrant une continuité végétale/trame verte au sein du secteur Capelle plus favorable à la</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 contrainte. - 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 : les opérations de débroussaillage et d'abattage des arbres, seront réalisées entre les mois de septembre et de février inclus pour éviter la période de nidification des oiseaux notamment. 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 régulier d'un écologue notamment au démarrage pour le 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>Gestion des espèces exotiques invasives sur le site.</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	
	biodiversité. Ces espaces seront autant d'espaces de refuge, de nourrissage et de reproduction pour la faune commune des milieux urbains.						
Trame verte et bleue	<p>Le projet permet la création d'espaces verts décloisonnés offrant une continuité végétale au sein de l'opération (création d'une trame verte) plus favorable à la biodiversité. Ces espaces seront autant d'espaces de refuge, de nourrissage et de reproduction pour la faune commune des milieux urbains.</p> <p>Le projet sera proche de la trame verte envisagée sur la ZAC Saint-Jean Belcier, qui va contribuer à améliorer les continuités écologiques dans le quartier.</p>	/	/	/	/	/	Inclus dans le coût de la conception du projet.
PATRIMOINE CULTUREL ET PAYSAGE							
Paysage	<p>Le projet prend en compte l'insertion paysagère qualitative en termes d'implantations, de matériaux, d'aménagements paysagers...Il offre des espaces paysagers et de promenade, destinés à favoriser un lien social et à offrir des zones de fraîcheur.</p> <p>Amélioration du cadre de vie des riverains par l'aménagement d'un maillage vert au cœur de l'îlot.</p> <p>Projet architectural permettant d'ouvrir le quartier Terres Neuves vers l'Est et de traiter en douceur la transition entre les Terres Neuves et le quartier du Prêche aux morphologiques différentes.</p>	<p>Détérioration provisoire du paysage perçu par les riverains durant la phase travaux.</p> <p>Modification de l'architecture globale et densification du secteur Capelle, en lien avec les opérations Promogim et îlot 2 qui peut être perçue négativement par les riverains des quartiers plus anciens.</p>	/	<p>Règlement de chantier imposant des règles en matière de paysage et de remise en état quotidienne du chantier.</p> <p>Recherche d'une cohérence du parti d'aménagement paysager sur le secteur Alexis Capelle en structurant notamment les îlots 1 et 2 autour d'une même trame paysagère.</p>	/	/	Entretien des espaces verts en phase exploitation par le MOA

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	
Patrimoine culturel	/	Pas d'incidence dans la mesure où 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. 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 de commerces / locaux d'activité / ferme urbaine) répondant aux besoins de toutes les typologies de population. Dynamisation du secteur avec l'arrivée de nouveaux habitants, de nouveaux services/ commerces /d'activités. Le projet vise également à intégrer l'agriculture en ville par l'intermédiaire de serres aquaponiques. Création d'espaces verts et partagés qui favoriseront le sentiment de bien-être et de fraîcheur dans un secteur qui se densifie. Ils favoriseront également d'échanges et les rencontres entre les populations. Ces espaces permettront d'améliorer le confort de vie et la qualité d'habiter des riverains.	Création de 180 logements étudiants et 270 chambres en résidence services de jeunes actifs correspondant à une population d'environ 464 personnes pouvant avoir un impact sur les équipements locaux, notamment scolaires. Projet réalisé sur du parcellaire privé en cours d'acquisition, y compris le parking privé du Département de la Gironde.	Anticipation de la population supplémentaire par la ville qui gère la capacité des établissements scolaires.	/	/	/	/

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	
	La programmation du projet offre une répartition des logements répondant aux besoins actuels identifiés au PLU (logements en majorité de petite taille intéressant les jeunes actifs, étudiants, à proximité des écoles supérieurs et bassins d'emploi de Saint-Jean-Belcier, Terres neuves).						
Urbanisme	<p>Projet répondant au PLU : périmètre du projet situé en zone UP61 correspondant à une zone de projet, d'aménagement et de renouvellement urbain</p> <p>Insertion du projet dans le contexte bâti actuel et dans le respect des règles d'urbanisme et de la réglementation.</p> <p>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.</p> <p>Création d'espaces verts et partagés.</p> <p>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.).</p>	/	Aménagement d'une transition poreuse et douce entre le quartier Terres Neuves et le quartier résidentiel du Prêche, grâce à des constructions qui vont créer un épandage avec le tissu environnant. Ces constructions vont proposer des alignements, des « failles » et un espace paysager concourant à une urbanisation qualitative.	/	/	/	/
Bruit	Le projet va transformer la rue des Mimosas en rue piétonne apaisée et végétalisée	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	/		Mesures de bruit intérieures à la livraison des logements pour

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	
		Le projet ne prévoit pas la construction d'infrastructures routières. Il favorise au contraire les cheminements actifs doux (sente piétonne) permettant de rejoindre les infrastructures de transports collectifs. L'apport de trafic routier sur le quartier n'est pas de nature à augmenter les nuisances associées à la circulation.		sonores. Les futurs bâtiments sensibles au bruit disposeront d'une d'isolation acoustique permettant d'éviter que le niveau de bruit résiduel à l'intérieur ne dépasse pas 35 dB de jour et 30 dB de nuit.			vérifier leur isolation phonique.
Réseaux divers	Mise à niveau des réseaux	Population supplémentaire générant une augmentation des besoins en eaux, énergie, télécommunication et pouvant impacter la capacité des réseaux du quartier.	Collaboration avec les concessionnaires pour adapter les réseaux à la mise en œuvre des projets, globalement sur le secteur Alexis Capelle.	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 1 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 et cyclables. L'opération immobilière comporte une offre en stationnement conforme au PLU et suffisante pour répondre à la demande du projet, en complément de celle existante sur le quartier. Le stationnement est dimensionné en tenant compte du caractère urbain du quartier et de la qualité de sa desserte en TC.	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. Seule la rue des Mimosas sera transformée en rue piétonne apaisée et végétalisée. Apport d'une population d'environ 464 personnes qui représenteront des usagers futurs des transports en commun (tramway, bus), dont le dimensionnement tient compte du développement urbain du secteur. Le projet conduit à la suppression de 2 parkings mais avec la création de parkings privés, la capacité de stationnement du quartier n'est pas impactée.	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.	/	Des mesures visant à optimiser l'utilisation des places de stationnement vont se mettre en place pour résoudre le problème de saturation de l'offre publique, en lien avec la suppression des 2 parkings privés.	Comptages routiers réguliers par Bordeaux Métropole.

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	
Nuisances liées au chantier	/	/	Nuisances potentielles sur l'environnement humain et les riverains : bruit des engins, poussières, déchets...	<p>Mesures imposées aux entreprises lors des consultations au travers du déploiement d'un plan de gestion du chantier et du suivi de celui-ci :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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	/	/

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 28 avril 2023 pour consultation. Celle-ci a rendu un avis en date du 27 juin 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 d'une surface de plancher de 13 865 m² sur une partie (îlot 1) du secteur dénommé « Alexis – 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.

Il comprend, sur une emprise d'1,1 ha environ, la démolition de 15 maisons et la construction de logements pour étudiants et jeunes actifs, accompagnée de la réalisation d'espaces verts, de commerces et le développement d'une activité agricole aquaponique en toiture des bâtiments.

L'étude d'impact et le résumé non technique permettent de comprendre le projet d'aménagement de l'îlot 1 et la manière dont il s'articule avec les deux autres projets (en cours de réalisation ou d'autorisation) dans le secteur, et en particulier avec le projet de l'îlot 2 qui a fait l'objet d'un précédent avis de la MRAE.

Le projet s'implante dans un secteur d'ores et déjà artificialisé, 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.

Des études mutualisées et actualisées (notamment sur le risque inondation) ont été entreprises par le porteur de projet sur la base des recommandations émises par la MRAE dans l'avis concernant le projet « Capelle – îlot 2 ». L'analyse des incidences cumulées des trois opérations d'aménagement permet de prendre la bonne mesure des risques et d'apprécier le degré d'adaptation du projet. Il est noté que la question des sols pollués reste encore problématique et demande des recherches complémentaires annoncées par le porteur de projet.

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

E. **Avis du SYSDAU**

Le projet de l'îlot 1 est cohérent avec les orientations du DOO du SCoT : densifier le coeur d'agglomération, favoriser les projets en renouvellement urbain, réaliser des logements sociaux à proximité des transports collectifs. Il se situe dans les enveloppes urbaines.

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

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

G. **Éléments de précisions de la part de LP Promotion 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 LP Promotion ont été produit en décembre 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 Z0107 et précise les éléments suivants.

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

L'opération immobilière prévoit la constitution d'une Association Syndicale Libre (ASL) des acquéreurs à laquelle sera dévolue 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. De plus, il est rappelé que le projet ne prévoit pas de jardins privés, seulement des espaces verts communs sur lesquels la culture potagère n'est pas envisagée.

Compte-tenu des enjeux liés à la qualité des sols, le projet de construction ne prévoit pas de déblaiements ; seules la mise en œuvre de fondations dans le sous-sol sera nécessaire (pieux profonds). Pour celles-ci, 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.

2. Sur la prise en compte du risque de pollution des eaux par la ferme aquaponique

Le futur exploitant de la ferme aquaponique précise qu'il n'y aura pas de continuité physique entre les points d'alimentation du réseau AEP et son installation. Ainsi, il n'y aura aucun risque de retour d'eau dans le réseau d'eau publique.

L'exploitant prévoit de mettre en place différents robinets, placés au-dessus de des bassins, pouvant être ouverts selon les besoins de remplissage et connecté à un système de récupération d'eaux de toitures, mais sans connexion directe et donc sans mise en charge ou échange avec le réseau public.

L'exploitant apporte les précisions, dans le mémoire en réponse, quant à la consommation d'eau potable de son installation.

3. 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 pouvant contribuer au changement climatique. 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, dont les principaux sont développés ci-dessous.

Le Maître d'Ouvrage rappelle que l'opération immobilière de l'îlot 1 consiste en la construction de bâtiments en lieu et place de maisons d'habitations de ville, sur un îlot déjà urbanisé à l'heure actuelle. L'opération ne comprend pas d'infrastructure routière, mais seulement des accès aux parkings résidentiels des bâtiments depuis les espaces publics. Les bâtiments ont vocation à accueillir majoritairement des logements pour des étudiants et des jeunes actifs, en réponse à un besoin des documents de planification, et lien avec la desserte du quartier par le tramway qui passe par l'avenue Robert Schuman à 50 m de l'îlot. La localisation même de l'îlot, à proximité directe du tramway, est un point d'intérêt majeur pour les futurs habitants des logements et un fait générateur pour le développement de l'opération sur ce secteur. Les futurs résidents seront en priorité des usagers du tramway. 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.

La conception de l'opération immobilière a fait l'objet d'une étude de faisabilité technique et économique des diverses solutions d'approvisionnement en énergie pour les bâtiments ou parties de bâtiments, définie à l'article R. 122-2-1 du code de la construction et de l'habitation. Cette étude porte sur la consommation d'énergie primaire du bâtiment pour le chauffage, la ventilation, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage des locaux et la mobilité des occupants interne au bâtiment.

Cette étude, montre la pertinence du raccordement au RCU au regard des autres modes plus classique de production garantissant ainsi aux utilisateurs des bâtiments la facture énergétique la plus faible.

Le raccordement au RCU est retenu car, même s'il présente un coût global plus élevé, il 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.

4. Sur la vulnérabilité et l'adaptation au changement climatique

La vulnérabilité du projet est liée aux changements suivants :

- augmentation moyenne des températures avec phénomènes d'îlots de chaleur en milieu urbain,
- modification du régime des pluies (sécheresse ou épisodes pluvieux intenses),
- baisse de la disponibilité en eau potable suite à des sécheresses successives ne permettant pas de reconstituer les ressources,
- augmentation du mouvement des sols associée aux épisodes de sécheresse/pluies intenses,
- augmentation du risque d'inondation et modification des zones inondables.
- Les caractéristiques du projet permettant de répondre à la vulnérabilité liée au changement climatique, présentées dans l'étude d'impact, sont synthétisées ci-dessous :
- Tous les locaux situés au rez-de-chaussée sont situés au-dessus de la cote PPRI définie à 5,00 m NGF : 5,32 m NGF pour les bâtiments nord et 5,30 m NGF pour les bâtiments sud. Seuls les locaux poubelles et un parking sont situés au niveau du terrain naturel.
- Le projet (construction des bâtiments, aménagements de voiries et d'espaces verts) occasionne les déblais et remblais suivants.

Les valeurs ci-dessus ont été précisées par rapport à ce qui est présenté dans l'étude d'impact ; elles correspondent aux déblais et remblais ayant un impact sur le sol, non transparents à l'eau (bâtiments de plein pied, noues et bassins, rampes d'accès en béton), hors surfaces transparentes à l'eau (cheminements sur pilots, parties hautes des escaliers, bâtiments sur pilotis).

Une étude hydraulique globale, considérant la réalisation des projets îlot 1 et îlot 2 a analysé leurs incidences cumulées. Les surfaces remblayées en zone inondable (zones en remblai + nouveaux bâtiments construits) sont estimées à 2 700 m² au total. Avec l'intégration de mesures compensatoires,

les projets des îlots 1 et 2 n'aggravent pas la vulnérabilité aux inondations des aménagements qui l'entourent.

- Les toitures sont utilisées pour l'installation de jardins (environ 970 m² de toits terrasses accessibles à tous dont 50 % d'espaces de cultures) et de serres (développement d'une activité d'aquaponie, quasiment autonome en eau et générant peu de déchets).
- Un espace vert ou « jardin arboré » largement végétalisé est aménagé au centre de l'îlot, permettant de limiter l'artificialisation du sol et de disposer d'un îlot de fraîcheur au coeur des constructions. Cet espace vert sera connecté aux espaces verts du quartier (square Yves Farges, Parc des Terres Neuves, continuité de l'espace vert central « Espace Bucolique Collectif »). Il comprendra :
 - 2 613,70 m² de plantations et 156,61 m² de paillage minéral et couvres sols,
 - Environ 100 arbres plantés en pleine terre,
 - Environ 2 800 m² de massifs plantés en pleine terre,
 - Environ 10 essences d'arbres,
 - Environ 20 variétés d'arbustes et plantes vivaces,
 - Paysage rustique permettant des faibles couts de gestion et d'entretien,
 - Choix de végétaux indigènes, rustiques, économes en eau et peu allergène.
- Le jardin arboré sera un jardin en creux qui assurera une fonction de gestion des eaux pluviales, le secteur n'étant pas propice à l'infiltration (création de noues paysagères de stockage avant rejet au réseau à débit régulé). Le dimensionnement du volume de stockage tient compte des prescriptions de Bordeaux Métropole.
- Des « percées » seront aménagées dans les constructions pour faciliter la porosité du projet aux quartiers ainsi que les circulations douces au sein du projet.
- Des revêtements de sols des parties extérieures des bâtiments permettront :
 - une transparence à l'eau,
 - la gestion des eaux pluviales,
 - en coeur d'îlot, les circulations son sur pilotis pour tenir compte de la présence d'eau dans le jardin en creux.
- L'orientation est-ouest des bâtiments et des surfaces vitrées optimisent leur utilisation en hiver et évitent une surchauffe en été.
- La conception a été orientée de manière à produire une enveloppe thermique très performante en étant peu déperditive (besoins de chauffage faibles) et avec un impact carbone réduit notamment grâce aux façades en ossature bois.

5. Sur la prise en compte du PLUi de Bordeaux Métropole

Comme indiqué dans le chapitre V de l'étude d'impact relatif à l'appréciation de la compatibilité des documents d'urbanisme, le projet est situé dans le secteur UP 61.

Le projet de constructions sur l'îlot 1 Capelle respecte l'ensemble des préconisations du PLU. En effet, les espaces pleine terre seront supérieurs à 35% de la surface du terrain, soit 3252,9 m² minimum selon le PLU. Ils représentent 3 302 m² dans le projet, permettant de planter largement le coeur de la parcelle. Concernant l'emprise bâtie, une partie du projet est en secteur E (secteur délimité au niveau de la zone UP 61 avec des dispositions réglementaires particulières), où l'emprise est non réglementée. Un large espace en plein terre sur cette zone a tout de même été proposé.

Le terrain d'assiette du projet, hors secteur E, doit respecter une emprise bâtie maximale de 50 %.

L'emprise bâtie réglementaire est de 50% maximum, soit 5 508 m². L'emprise au sol du projet est de 5 356 m², sur les limites avec la VEP (Voie ou Emprise Publique).

Les hauteurs réglementaires sont calculées selon : HF = 25m pour la zone à l'ouest de l'avenue Alexis Capelle. La hauteur totale du projet ne dépasse pas 23 m, calculée depuis la côte de seuil PPRI à 5,00 m NGF.

IV/ Conclusion

Les éléments d'études et compléments transmis par Vilogia et LP Promotion apportent des réponses permettant, à ce stade de donner un avis favorable au projet.
