



Bègles, le 01/12/2025

**Participation du public par voie électronique (PPVE) portant que le permis de construire portant le numéro 033 039 24Z0088 déposé par la société Pichet SNC AURACANIA**

**Synthèse des observations et des propositions du public**

**Bilan**

## **1) PRESENTATION :**

La présente procédure de participation du public par voie électronique concerne la demande de permis de construire relative au projet immobilier situé rue Louis – Denis Mallet au sein de la ZAC route de Toulouse, îlot CA1'.

Ce projet prévoit la réalisation d'un ensemble immobilier mixte composé de 2 bâtiments (7747 m<sup>2</sup> de surface de plancher) comprenant 229 logements, du R+1 au R+7, dont 185 dédiés à une résidence étudiante, ainsi qu'un local d'activité, un hub mobilité, et une crèche au rez-de chaussée. Ce projet s'implante dans l'îlot CA1' de la ZAC de Toulouse, dans lequel il est prévu un ensemble immobilier d'une surface de plancher totale de 14 718.92 m<sup>2</sup> sur un terrain d'une superficie globale de 9 439 m<sup>2</sup>.

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).

Ce projet ayant donné lieu à une évaluation environnementale après examen au cas par cas, il fait l'objet de la procédure de participation du public par voie électronique. Le dossier mis à la disposition du public comprend la demande de permis de construire précitée, l'étude d'impact actualisée liée au projet, l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement et la réponse du maître d'ouvrage à cet avis.

L'ensemble du dossier de permis de construire n°033 039 24 Z0088 et déposé en mairie le 30/12/2024 a été transmis la Mission Régionale (MRAe) qui a rendu un avis délibéré n°MRAe 2025APNA128 le 25 juillet 2025, assorti de observations et de recommandations auquel le maître d'ouvrage a apporté une réponse jointe au dossier mis à disposition du public lors de la PPVE.

## **2) DESCRIPTION DE LA PROCEDURE DE PARTICIPATION DU PUBLIC ET SON INSERTION DANS LA PROCEDURE D'AUTORISATION DE PROJET**

La procédure de participation du public par voie électronique s'inscrit dans le cadre de l'instruction du permis de construire déposé par la SNC AURACANIA (société PICHET) pour la réalisation du projet. Cette procédure a pour objet d'assurer l'information du public sur le projet et sur la décision qui sera prise au terme de la procédure et qui susceptible d'affecter l'environnement.

Il a ainsi été mis à la disposition du public sur le site internet de la ville de Bègles un dossier composé de :

- l'arrêté d'ouverture de la PPVE
- L'avis d'ouverture de la PPVE
- le dossier de demande de permis de construire n°033 039 24Z0088
- L'étude d'impact actualisée et son résumé non technique
- L'ensemble des avis obligatoires rendus dans le cadre de l'instruction
- L'avis de l'Autorité Environnementale relatif au projet

Le dossier a été mis à disposition du public sur le site internet de la ville ainsi qu'à l'accueil du service urbanisme de la mairie de Bègles, sur rendez-vous et pendant les heures d'ouverture, du 20 octobre au 19 novembre 2025 inclus.

Conformément à l'article L123- 19 du Code de l'environnement, la procédure de participation a fait l'objet de mesures de publicité quinze jours avant l'ouverture de la participation électronique du public. L'avis d'ouverture a été mis en ligne sur le site internet de la commune et affiché en mairie et sur les lieux concernés. Un certificat d'affichage de Monsieur le Maire précise que l'affichage a été réalisé du vendredi 3 octobre au 19 novembre 2025 en mairie. L'affichage sur le site a également été réalisé par le porteur du projet.

Conformément à l'article R123-46-1 du Code de l'environnement, l'avis de participation a été publié dans deux journaux régionaux ou locaux. Une publication a été effectuée dans le journal les échos judiciaires, le 3 octobre 2025 et dans le journal Sud-Ouest le 4 octobre 2025.

## Annonce légale

DATE DE PARUTION 03-10-2025

RÉFÉRENCE L25EJ50489

DÉPARTEMENT DE PARUTION 33

CATÉGORIE APPELS D'OFFRES - AVIS D'ENQUETE

SUPPORT Echos-Judiciaires.com



Lien de publication

<https://www.echos-judiciaires.com/annonces-legales/l25ej50489/>

### AVIS DE PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ELECTRONIQUE

Le public est informé qu'en application des codes de l'urbanisme et de l'environnement, le Maire de Bègles soumet aux formalités de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L 123-19 du code de l'environnement la demande de permis de construire relative au:

#### Projet immobilier - ZAC route de Toulouse- îlot CA1' situé rue Louis- Denis Mallet à Bègles

Ce projet prévoit la réalisation d'un ensemble immobilier mixte composé de 2 bâtiments (7747 m<sup>2</sup> de surface de plancher) comprenant 229 logements, du R+1 au R+7, dont 185 dédiés à une résidence étudiante, ainsi qu'un local d'activité, un hub mobilité, et une crèche au rez-de chaussée. Ce projet s'implante dans l'îlot CA1' de la ZAC de Toulouse, dans lequel il est prévu un ensemble immobilier d'une surface de plancher totale de 14 718.92 m<sup>2</sup> sur un terrain d'une superficie globale de 9 439 m<sup>2</sup>.

Ce projet ayant donné lieu à une évaluation environnementale après examen au cas par cas, il fait l'objet de la procédure de participation du public par voie électronique. Le dossier mis à la disposition du public comprendra notamment la demande de permis de construire précitée, l'étude d'impact actualisée liée au projet, l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement et la réponse du maître d'ouvrage à cet avis. Au terme de la procédure de participation du public par voie électronique, les décisions pouvant être adoptées sont la délivrance (avec éventuellement des réserves ou des prescriptions) ou le refus du permis de construire. L'autorité compétente pour statuer est M. le Maire de Bègles.

La participation du public se déroulera par voie électronique, à partir de la page internet <https://www.mairie-begles.fr/actualite/ppve-projet-immobilier-zac-de-toulouse-ilot-ca1/> dédiée à cet effet pendant une période de 31 jours consécutifs du :

**20 OCTOBRE 2025 AU 19 NOVEMBRE 2025 INCLUS**

Pendant cette durée, le public pourra consulter le dossier du projet et consigner ses observations à partir de la page internet <https://www.mairie-begles.fr/actualite/ppve-projet-immobilier-zac-de-toulouse-ilot-ca1/> dédiée à cet effet. A noter qu'un exemplaire papier du dossier pourra également être consulté sur rendez-vous à l'accueil du Service Urbanisme de la mairie de Bègles (Service urbanisme, Hôtel de Ville, 77 rue Calixte Camelle, 33130 Bègles).

Des informations sur le projet peuvent être obtenues auprès de: SNC AURACARIA 20 avenue Canteranne 33600 PESSAC- mail: [irina.coustenoble@pichet.com](mailto:irina.coustenoble@pichet.com)- tél : 06.13.19.80.43

Des informations sur la procédure de participation du public peuvent être obtenues auprès du Service Droit des S

fficielles

nonces-legales, sudouest-marchespublics.com,



Commune de Bègles

AVIS DE PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ELECTRONIQUE

Le public est informé qu'en application des codes de l'urbanisme et de l'environnement, le Maire de Bègles soumet aux formalités de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L. 122-19 du code de l'environnement la demande de permis de construire relative au : **Projet immobilier - ZAC route de Toulouse - Bot CAT** situé rue Louis - Denis Mallet à Bègles.

Ce projet prévoit la réalisation d'un ensemble immobilier mixte composé de 2 bâtiments (7 747 m² de surface de plancher) comprenant 229 logements, du R+1 au R+7, dont 165 dédiés à une résidence étudiante, ainsi qu'un local d'activités, un club motorisé, et une crèche au rez-de-chaussée. Ce projet s'implante dans l'axe CAT de la ZAC de Toulouse, dans lequel il est prévu un ensemble immobilier d'une surface de plancher totale de 14 718,92 m² sur un terrain d'une superficie globale de 9 439 m².

Ce projet ayant donné lieu à une évaluation environnementale après examen au cas par cas, il fait l'objet de la procédure de participation du public par voie électronique. Le dossier mis à la disposition du public comprend notamment la demande de permis de construire précisée, l'étude d'impact actualisée liée au projet, l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement et la réponse du maître d'ouvrage à cet avis. Au terme de la procédure de participation du public par voie électronique, les décisions pourront être adoptées sans la délivrance (avec éventuellement des réserves ou des prescriptions) ou le refus du permis de construire. L'autorité compétente pour statuer est M. le Maire de Bègles.

La participation du public se déroulera par voie électronique, à partir de la page internet <https://www.mairie-begles.fr/actualite/pe-projet-immobilier-zac-de-toulouse-bot-cat/> dédiée à cet effet pendant une période de 31 jours consécutifs du : **20 OCTOBRE 2025 AU 19 NOVEMBRE 2025 INCLUS.**

Pendant cette durée, le public pourra consulter le dossier du projet et consigner ses observations à partir de la page internet <https://www.mairie-begles.fr/actualite/pe-projet-immobilier-zac-de-toulouse-bot-cat/> dédiée à cet effet. A noter qu'un exemplaire papier du dossier pourra également être consulté sur rendez-vous à l'accueil du Service Urbanisme de la mairie de Bègles (Service urbanisme, Hôtel de Ville, 77 rue Calixte Camille, 33130 Bègles). Des informations sur le projet peuvent être obtenues auprès de : SNC ALFACARIA 20 avenue Camérasine, 33600 Pessac - mail : [sina.coordination@pichel.com](mailto:sina.coordination@pichel.com) - tel : 05 12 19 90 43.

Des informations sur la procédure de participation par voie électronique peuvent être obtenues auprès du Service Droit des Sois du Pôle Territorial Sud ([droitssois@tds01.sordsois-estropois.fr](mailto:droitssois@tds01.sordsois-estropois.fr)).

L'issue de la participation, un rapport de synthèse de l'ensemble des observations et propositions ainsi que celles dont il aura été tenu compte seront mis à la disposition du public sur la page internet <https://www.mairie-begles.fr/actualite/pe-projet-immobilier-zac-de-toulouse-bot-cat/> pendant une durée de 3 mois.

Annonces légales

Vie des sociétés

Hommages et souvenirs. Consultez, publiez un avis de décès sur carnet.sudouest.fr

Cérémonies du jour. BORDEAUX Mme BUZAUD Françoise, en l'église, à 9 h. LA TESTE-DE-BUCH Mme MARCHAND Colette, en l'église Saint... LANGON Mme GOUA Jacques, en l'église Saint Gerv... MONTEUSSAN Mme LAGAUCHE Yolande, au crématorium SAINT-MÉDARD-EN-JALLES BARDIN Corinne, en l'église, à 15 heures

Avis d'obsèques

MÉRIGNAC SAINT-FOY-LA-GRANDE. Jean-Michel TAVART, son compagnon, M<sup>me</sup> Claudine THOMAS, sa mère, M. André MARTINEZ, son père, son frère et sa sœur, ses nièces et son neveu, sa petite-nièce, parents et amis, vous font part du décès de M<sup>me</sup> Claude RUIZ née MARTINEZ, survenu à l'âge de 68 ans. La cérémonie religieuse sera célébrée le mardi 7 octobre 2025 à 15 h 30, au crématorium de Mérignac. Pas de couronnes. Cet avis tient lieu de faire-part. Pompes Funèbres de France Mérignac, tel: 05 56 46 30 49

Le public pouvait formuler des observations et propositions pendant toute la durée de la participation, via le lien <https://jeparticipe.mairie-begles.fr>, disponible depuis la page internet dédiée à cet effet.

Un dossier papier, était également consultable à l'accueil du service urbanisme, pendant toute la durée de la participation.

### 3) SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

La procédure de participation du public par voie électronique s'est déroulée du 20 octobre au 19 novembre 2025. Pendant cette période deux contributions ont été reçues :

- Une contribution numérique a été reçue à l'adresse créée pour cette participation
- Une contribution a été déposée sur le registre papier

Les sujets mis en avant sont :

- Les problèmes de circulation et de stationnement dans le quartier, l'offre de stationnement et son dimensionnement par rapport au nombre de logements
- La densité du projet en terme de hauteur, disproportionnée par rapport à l'ensemble du quartier, « pourquoi des immeubles de 6 voire 7 étages, alors que l'écoquartier dans son ensemble ne dépasse pas les 5 étages ??? »
- Le manque de parc avec des jeux pour enfants dans le quartier

### 4) REPONSE AUX OBSERVATIONS CONCERNANT LE PROJET OBJET DE LA PPVE

L'offre de stationnement proposée dans le projet est conforme au PLU et supérieure aux obligations réglementaires. Le projet prévoit 185 logements étudiants, et 44 logements libres, il est à noter que l'offre de stationnement proposée dans le projet est conforme au PLU.

Le projet prévoit 67 places de stationnement dont 6 en autopartage.

Au regard du PLU, le besoin réglementaire en stationnement est le suivant : 1 place / logement libre, soit 44 places. 0,5 place / chambre de résidence étudiante, soit 93 places. 1 place / local d'activités, soit 2 places. Soit un besoin total réglementaire de 139 places.

Cependant, le projet global sur l'îlot CA'1 développe au total 159 places (92 places sur l'emprise DOMOFRANCE et 67 places sur l'emprise PICHET).

Il est à noter que la loi du 26 novembre 2025 de simplification du droit de l'urbanisme et du logement ouvre la possibilité **de réduire d'au moins 30% les obligations de stationnement** pour les véhicules) lorsqu'il existe une aire de covoiturage dans l'environnement immédiat de l'opération (art. L. 151-30, code de l'urbanisme), de ce fait en tenant compte d'un abattement global de 30%, le besoin réglementaire en stationnement, serait de 150 places (66 +139 -30%)

De plus, dès lors que des logements se situent à moins de 800 m d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, et que la qualité de desserte le permet, le nombre de places de stationnement peut être réduit. Une dérogation est en effet prévue à l'article L152-6 du Code de l'urbanisme.

Le projet bénéficie d'une bonne desserte en transports en commun (proximité de la ligne de tram, lignes de bus, piste cyclable sur la route de Toulouse), ce qui réduit les besoins en stationnement automobile. Le Hub mobilités intégré au projet propose un ensemble cohérent de solutions : espaces vélos (standard et cargo), zone de réparation, autopartage – contribuant ainsi à l'intermodalité.

L'opération comporte une majorité de logements étudiants, compte tenu de la bonne desserte en transport en commun et de la possibilité d'utiliser les modes doux qui se verront renforcés par les aménagements à venir sur la route de Toulouse, le nombre de stationnement de places est suffisant pour les besoins de cette opération.

Concernant la densité et la hauteur, l'emprise foncière du projet prend place dans la ZAC Route de Toulouse, située entre les communes de Bègles et de Villenave d'Ornon et pour laquelle une étude d'impact globale a été réalisée en 2014. Cette ZAC s'inscrit dans le cadre de l'opération « 50 000 logements nouveaux autour des axes de transports publics » de la métropole de Bordeaux.

Il s'agit d'un projet urbain structurant, en lien avec l'extension de la ligne C du tramway. L'îlot possède une position stratégique, assurant une transition Nord/Sud entre la Route de Toulouse et le quartier de Terre Neuve. Au Nord, la parcelle est bordée par l'Avenue Danielle Mitterrand, au Sud par la rue Louis Denis Mallet, à l'Est l'îlot est adjacent aux parcelles BD 181 / BD 147 / BD 160 / BD 165 sur lesquelles sont bâties des opérations récentes en R+5 tandis qu'à l'Ouest l'Avenue promenade représente la quatrième limite.

Le tramway a enclenché une mutation urbaine profonde de la Route de Toulouse. Il s'agit notamment de renouveler la condition urbaine de cet axe par la création d'une offre nouvelle de logements, le renforcement de l'offre d'activités, la réalisation d'espaces publics plantés et dédiés aux piétons et aux cyclistes. La hauteur du projet, (23.18 m- R+7 au maximum) est cohérente avec la densité développée sur les autres îlots de la ZAC.

L'objectif de créer des milieux de vie complets et abordables, qui incluent des services de proximité, tout en étant connectés aux lignes de transport collectif, fait largement consensus. Certes, pour rendre ces investissements viables, les projets doivent accueillir un nombre suffisant de résidents. Par conséquent, des niveaux de densité élevés sont nécessaires, ce qui permet également de dégager des espaces verts pleine terre, plus conséquents.

Concernant l'observation sur le manque de parc dans le quartier, le projet se situe à proximité immédiate du parc Mussonville, d'une superficie de 40 hectares, c'est un lieu propice aux balades et aux pratiques sportives et de loisirs. Il est doté d'une vaste aire de jeux pour enfants.

## 5) ELEMENTS DE REPONSE A L'AVIS DE LA MRAe :

Dans son avis du 25 juillet 2025, l'autorité recommande d'apporter des compléments relatifs à la gestion des eaux pluviales et des sols pollués, à l'impact sur la faune et la gestion des espaces verts, ainsi qu'au trafic routier et le dimensionnement de l'offre de stationnement.

### • **Qualité de l'Etude d'impact :**

La MRAe recommande de retravailler l'étude d'impact et son résumé non technique afin de les rendre plus lisibles, en particulier en ajoutant des repères graphiques ou typographiques spécifiques (mise en couleur, surlignage...) permettant de visualiser facilement les éléments de l'étude d'impact qui ont fait l'objet d'ajouts et mises à jour par rapport à la version précédente.

**En réponse**, le maître d'ouvrage précise qu'un chapitre a été intégré au préambule de l'étude d'impact afin d'apporter une meilleure visibilité et compréhension de ce point, il est précisé pour chaque chapitre, les modifications majeures apportées, car il s'agit d'une étude d'impact actualisée.

### • **Risque inondation :**

La MRAe note que la version actualisée de 2025 de l'étude d'impact comporte encore de nombreuses références à la précédente version du PPRI approuvé le 7 juillet 2005. Elle

recommande de corriger l'étude d'impact sur ce point, en précisant clairement que le PPRI actuellement opposable intéressant le projet est la version révisée de décembre 2023.

**En réponse**, le maître d'ouvrage précise que la commune de Bègles est concernée par un Plan de Prévention du Risque d'inondation initialement approuvé le 7 juillet 2005, et ayant fait l'objet d'une révision approuvée le 5 décembre 2023.

D'après la cartographie du nouveau zonage réglementaire, l'emprise du projet n'est pas située dans une zone inondable. La version du PPRI opposable au projet a été précisée à la page 62 et à la page 166 de l'étude d'impact.

#### • **Pollution des sols et des sous-sol :**

La MRAe recommande de compléter le dossier en joignant en annexe les études réalisées permettant de démontrer l'absence de risque de contamination des masses d'eau souterraine par les sols pollués identifiés, compte tenu du choix retenu d'un confinement et non d'une évacuation. La conception du projet doit permettre de garantir l'absence de pollution en lien avec les solutions préconisées dans le plan de gestion des sites et sols pollués daté de juin 2020 et reprises en tant que mesure de réduction (TR18) prévoyant le confinement des sols pollués sous le bâtiment B au Nord, côté DOMOFRANCE. La pérennité de cette solution de confinement dans le temps avec le risque de pollution des eaux doit être mieux démontrée.

**En réponse**, le maître d'ouvrage précise que, le diagnostic de pollution des sols réalisé en 2021 a notamment mis en évidence la présence d'une zone de remblais à forte teneur en arsenic sur fraction soluble, d'une surface estimée à 253 m<sup>2</sup> et d'une profondeur de 80 cm, dans la partie nord de l'enveloppe du projet (partie DOMOFRANCE).

A la suite des conclusions du plan de gestion, il a été décidé d'extraire cette zone contaminée et de la déplacer à environ une trentaine de mètres au nord-est afin de la confiner sous le bâtiment B de la partie DOMOFRANCE (cf mesure TR18 de l'étude d'impact).

Face à l'inquiétude de l'Autorité environnementale quant aux risques de contamination résiduels dans les eaux souterraines, des analyses complémentaires de pollution des sols ont été réalisées dans le cadre des travaux de purge des déblais enrichis en arsenic sur éluât et légèrement impactés en hydrocarbures. Elles ont révélé une absence de pollution, les teneurs ayant été "lissées" dans le cadre des terrassements. Les déblais inertes ont été évacués par TP33 en centre ISDI.

**La note de synthèse des analyses complémentaires, réalisée en mars 2025 par le bureau d'études SML dans le cadre du suivi des travaux, est jointe en annexe 3 du présent mémoire. Il ressort de ces éléments nouveaux que le confinement des déblais pollués ne présente plus un enjeu en termes de pollution du milieu souterrain.**

#### • **Gestion des Eaux pluviales :**

La MRAe recommande de justifier le choix d'une période de retour à 10 ans au regard de l'évolution du climat,  
Et d'adapter le dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales le cas échéant.

La MRAe recommande de justifier la nouvelle version de l'offre de stationnement prévoyant le maintien d'un parking enterré au regard du risque de remontée de nappe, et de l'absence d'étude d'un scénario alternatif d'aménagement.

La MRAe recommande d'ajouter des mesures de contrôle et d'entretien des toitures végétalisées au sein du volet de gestion des espaces verts et paysagers en y précisant les périodes et fréquences d'intervention prévues.

**En réponse**, Les eaux issues du ruissellement des surfaces imperméabilisées par le projet seront collectées et stockées dans des noues superficielles végétalisées, puis conduites vers des solutions compensatoires en casiers enterrés avant rejet à débit régulé à 3l/s/ha dans le réseau public existant sous l'avenue Danielle Mitterrand.

Les noues paysagères permettent de traiter les petites pluies à la parcelle. Cette solution permet de réduire le rejet au réseau de 80% à 90% des pluies annuelles.

L'analyse du contexte topographique et hydrogéologique du site, sur le territoire de Bordeaux métropole, ne fait ressortir aucune sensibilité accrue d'un projet vis-à-vis de la gestion de ses eaux pluviales.

De plus, en cas de pluies exceptionnelles, le projet sera en mesure de gérer ses eaux pluviales grâce à la part importante d'espaces verts mis en place pouvant être inondés. De ce fait, il ne portera pas atteinte de manière directe à son aval topographique.

De ce constat, les solutions compensatoires enterrées ont été dimensionnées conformément au règlement d'assainissement de Bordeaux Métropole qui impose une période retour de 10 ans.

Concernant l'offre de stationnement, la présente mise à jour de l'étude d'impact de l'îlot CA1' (initialement présentée en octobre 2022 à la MRAE) intègre notamment l'évolution de la programmation architecturale développée par Araucaria sur la partie Sud de l'opération.

Initialement l'ensemble de l'îlot CA1', Nord et Sud, développait un stationnement en sous-sol, et ce projet a fait l'objet de l'étude d'impact de 2022. La partie Sud, objet de la présente mise à jour, propose désormais une offre de stationnement en Rez-de-chaussée. La partie Nord, elle, reste inchangée du point de vue programmatique et développe, comme prévu, une offre de stationnement enterrée.

Ainsi sur la partie sud portée par ARAUCARIA, la modification de l'offre de stationnement aboutit à in fine à réduire l'impact du projet sur le risque de remontée de nappe puisque la côte seuil se trouve réhaussée.

Enfin, les toitures végétalisées seront entretenues durant toute la phase d'exploitation du projet conformément aux préconisations de Bordeaux Métropole.

#### • Milieux naturels :

##### 1. Evolution des habitats naturels, de la flore et de la faune, actualisation des connaissances :

L'actualisation des études confirme l'absence d'espèces végétales protégées. La création du prolongement de la ligne C du tram en limite ouest de l'enveloppe du projet a notamment eu pour effet de créer des perturbations des sols, remblais et apports de terres et matériaux sur la partie ouest du projet, propices au développement d'espèces exotiques envahissantes dont le nombre inventorié est passé de 7 en 2022 à 13. Le dossier précise que les moyens initiaux de lutte seront adaptés en conséquence.

Concernant les espèces animales, L'actualisation des connaissances sur les espèces animales présentes au droit de l'enveloppe du projet a permis au pétitionnaire de compléter les mesures de réduction des impacts en phase de travaux initialement prévues dans la version de 2022 de l'étude d'impact par de nouvelles mesures. Une clôture anti-retour pour petite faune sera déployée (mesure TR3) empêchant certaines espèces protégées tel le



Crapaud calamite de pénétrer dans le site du chantier, cette dernière espèce affectionnant les terrains remaniés. En outre, des campagnes de sauvetage de la petite faune (tels les reptiles et les amphibiens) qui pourrait être présente lors du démarrage du chantier seront initiées avant ce dernier (mesure TR4), de même qu'un protocole spécifique de sauvegarde d'individus arboricoles telles certaines espèces de chauve-souris et le Grand capricorne, avec, lorsque cela est nécessaire, un abattage dirigé et progressif des sujets matures d'arbres à cavités (mesure TR7).

**La MRAe recommande en conséquence de réévaluer à la hausse le niveau d'enjeux brut (avant mesures de réduction) attribué aux groupes d'espèces précités, en cohérence avec le renforcement des mesures de réduction des impacts sur les espèces en phase de travaux.**

**En réponse**, le maître d'ouvrage précise que l'évaluation des enjeux écologiques s'appuie sur une méthodologie décrite dans le dossier de dérogation espèces protégées. Or l'arrêté portant approbation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées et la version finalisée du dossier DDEP du 30 janvier 2025 suite à la demande de compléments du CNPN, sont joints en annexe 1 et 2 du présent mémoire. La méthodologie de l'étude écologique y est détaillée aux pages 45 et suivantes.

## 2. Analyse des impacts résiduels et définition des mesures compensatoires :

**La MRAe recommande d'explicitier clairement le protocole d'entretien extensif des espaces verts qui sera mis en œuvre (type, nature des interventions, phasage, durée, etc.), et de localiser précisément les 3 sujets d'arbres annoncés comme étant préservés, en apportant des précisions sur les conditions de leur maintien en phase d'exploitation.**

**La MRAe recommande d'étoffer le dossier sur cet aspect, en apportant des précisions sur les dispositions qui peuvent être mises en place au sein de l'enveloppe du projet visant à limiter les atteintes à la faune nocturne, dans le cadre de la préservation d'une trame noire.**

**Dans sa réponse**, le maître d'ouvrage détaille bien le protocole d'entretien des espaces verts. Concernant les dispositions mises en place au sein du projet pour limiter les atteintes à la faune nocturne, l'étude d'impact indique à la page 37 et au sein de la mesure T-R-5 « Limitation de l'éclairage artificiel » aux pages 178 et suivantes, les modalités de l'éclairage mis en place en faveur de la faune nocturne. Par ailleurs, du mobilier sera installé en faveur de la faune nocturne (nichoirs pour différentes espèces, gîtes à chauves-souris, hôtel à insectes)

## • Milieu humain et cadre de vie :

### 1. Trafic routier :

La MRAe recommande de reconsidérer les hypothèses d'évolution du trafic et d'impact de son projet en prenant en considération les parts modales des deux villes de Bègles et Villenave-d'Ornon dans lesquelles s'insère le projet.

**Réponse :** Pour rappel, l'étude d'impact intégrant les données de l'étude trafic de 2024 qui projette une augmentation du trafic sur les voiries principales à la mise en service du projet variant de 2 à 12% en comparaison avec la situation de référence de 2024.

Conformément à la demande de l'Autorité environnementale, l'impact du projet sur le trafic a été réévalué en prenant en compte les parts modales de la commune de Villenave-d'Ornon. Afin de générer les flux routiers, l'étude actualisée se base sur les données disponibles sur les parts des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2022 produits par Insee en 2025. Ces données les plus actualisées à disposition, sont utilisées de la manière suivante : il est considéré les parts modales de la commune de Bègles et de Villenave d'Ornon et il est retenu la moyenne entre les deux. **L'étude trafic actualisée par le bureau d'études ITER en septembre 2025 est jointe en annexe 4 du présent mémoire.**

## 2. Choix et dimensionnement de l'offre de stationnement automobile :

La MRAe recommande d'explicitier plus clairement quelles sont les raisons du maintien d'un parking enterré malgré une baisse de l'offre de stationnement, et notamment au regard des deux points suivants liés au projet :

- dimensionnement de la nouvelle offre globale de stationnement automobile au regard de l'offre de report modale existant à proximité du projet : prolongation de la ligne C du tram faisant partie intégrante de l'opération « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs » dans laquelle s'inscrit pleinement la création de la ZAC de la Route de Toulouse auquel l'îlot « CA1 » est une composante, mais également développement de l'offre cyclable et des pistes dédiées, des cheminements piétons, possibilités de report modal offertes

- pertinence du maintien d'un parking enterré au regard du risque avéré de remontée de nappe

**En réponse**, le maître d'ouvrage précise que la présente mise à jour de l'étude d'impact ne concerne pas l'ensemble de la programmation de l'îlot CA1', mais uniquement la partie qui a évolué, à savoir la partie Sud développée par la société Araucaria (Groupe Pichet). Dans l'étude d'impact de 2022 déjà soumise à la MRAE, l'ensemble de l'îlot développait une offre de stationnement en sous-sol, dans le respect des règles d'urbanisme et du cahier des charges de la ZAC Route de Toulouse. D'ailleurs, l'autorisation d'urbanisme a été obtenue pour ce projet.

Aujourd'hui, le projet sur la partie Nord de l'îlot, et implicitement l'offre de stationnement en sous-sol prévue avec, est resté inchangé. Le stationnement a évolué sur la partie Sud car il a suivi l'évolution programmatique de cette dernière. Désormais il est proposé une résidence étudiante à la place des logements familiaux initiaux, et l'offre de stationnement répond ainsi aux normes de stationnement prévues pour ce type de programme ainsi qu'aux exigences du futur exploitant de cette résidence. **L'abandon du sous-sol en partie Sud permet donc de réduire l'impact global du projet sur le contexte hydrogéologique.**

Cette évolution de la partie Sud ne remet aucunement en question la partie Nord de l'îlot qui a déjà fait l'objet d'une étude d'impact. L'offre de stationnement de l'îlot CA1', les 2 parties Nord et Sud confondues, initiale (2022) ou actuelle (2025), respecte l'ensemble des règles d'urbanisme et intègre l'offre de report modale existante à proximité du projet.

Par ailleurs le projet développe une offre de stationnement vélos plus vertueuse que les exigences réglementaires.

## **6) MODALITE DE MISE A DISPOSITION DE LA SYNTHESE :**

L'article L 123-19-11 II du code de l'environnement dispose que :

Le projet de décision ne peut être définitivement adopté avant l'expiration d'un délai permettant la prise en considération des observations et propositions déposées par le public et la rédaction d'une synthèse de ces observations et propositions. Sauf en cas d'absence d'observations et propositions, ce délai ne peut être inférieur à quatre jours à compter de la date de la clôture de la consultation.

Dans le cas où la consultation d'un organisme consultatif comportant des représentants des catégories de personnes concernées par la décision en cause est obligatoire et lorsque celle-ci intervient après la consultation du public, la synthèse des observations et propositions du public lui est transmise préalablement à son avis.

Au plus tard à la date de la publication de la décision et pendant une durée minimale de trois mois, l'autorité administrative qui a pris la décision rend publics, par voie électronique, la synthèse des observations et propositions du public avec l'indication de celles dont il a été tenu compte, les observations et propositions déposées par voie électronique ainsi que, dans un document séparé, les motifs de la décision.

Cette synthèse est mise en ligne sur le site internet de la ville. Elle est également consultable en mairie, au service urbanisme, aux horaires d'ouverture du public.

### **CONCLUSION :**

Les observations du public ne sont pas de nature à remettre en cause le projet.

Bordeaux Métropole et la ville de Bègles considèrent que le maître d'ouvrage a répondu de manière satisfaisante aux observations de la MRAe.