

OCEANIS PROMOTION

161 avenue Francis Tonner, 06150 Cannes

Demande d'examen au cas par cas

Rapport

Réf : SE1600020 / 1053369-02

CRO – DN - GRE

22/12/2023



OCEANIS PROMOTION

161 avenue Francis Tonner, 06150 Cannes
 Demande d'examen au cas par cas

Ce rapport a été rédigé avec la collaboration de :

Objet de l'indice	Date	Indice	Rédaction Nom / signature	Vérification Nom / signature	Validation Nom / signature
Rapport	22/12/2023	01	C. ROULEAU 	D. NEUBAUER 	G. REGNARD 
Modifications des données du projet	22/12/2023	02	L. DAUL 		

Numéro de contrat / de rapport :	Réf : SE1600020 / 1053369-02
Numéro d'affaire :	GMP3893
Domaine technique :	16

GINGER BURGEAP Agence Sud-Est • Agroparc - 940, route de l'aérodrome - BP 51 260 – 84911
 Avignon Cedex 9 • Tél : 04.90.88.31.92 • Fax : 04.90.88.31.63 •
burgeap.avignon@groupeginger.com

SOMMAIRE

1.	Introduction	5
1.1	Le contexte règlementaire	5
1.2	Situation du projet	5
1.3	Présentation du document	5
2.	Annexes obligatoires	7
	Annexe obligatoire n°1 : Renseignements concernant le maître d'ouvrage	7
	Annexe obligatoire n°2 : Plan de situation du projet	7
	Annexe obligatoire n°3 : Prises de vues du site et de ses abords	8
	Annexe obligatoire n°4 : Présentation du projet	14
	Annexe obligatoire n°5 : Présentation des abords du site	23
	Annexe obligatoire n°6 : Situation du projet par rapport aux sites Natura 2000	24
3.	Annexes volontairement transmises	26
	Annexe volontaire n° 7 : Synthèse des enjeux environnementaux du site	26
	3.1.1 Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée	26
	3.1.2 Sites et sols pollués	32
	Annexe volontaire n°8 : Analyse du risque inondation	35
	Annexe volontaire n°9 : Notice de gestion des eaux pluviales	36
	Annexe volontaire n°10 : Etude de pollution	37

TABLEAU

Tableau 1 : Extrait de l'ANNEXE à l'article R.122-2 du Code de l'Environnement	5
--	---

FIGURES

Figure 1 : Localisation du projet au 1/25 000	7
Figure 2 : Localisation des prises de vue du site et de ses abords	8
Figure 3 : Plan schématique du projet d'aménagement	15
Figure 4 : Plan des espaces végétalisés prévus	16
Figure 5 : Plan de masse du projet	18
Figure 6 : Plan des rez-de-chaussée	19
Figure 7 : Coupes du bâtiment	20
Figure 8 : Coupes du bâtiment	21
Figure 9 : Perspective du projet	22
Figure 10 : Cartographie des sites Natura 2000 aux alentours du site d'étude	25
Figure 11 : Cartographie des zones naturelles remarquables aux alentours du site d'étude	26
Figure 12 : Pré-localisation des zones humides autour du site d'étude	27
Figure 13 : Cartographie des monuments historiques à proximité du site d'étude	28
Figure 14 : Localisation du site sur la carte des aléas du PPRi – sans échelle <i>Source : PPRi de la Basse vallée de la Siagne et des vallons côtiers, annotations GINGER BURGEAP</i>	29
Figure 15 : Extrait du zonage PPRi au droit du site d'étude	30
Figure 16 : Risque de retrait-gonflement des argiles au droit du site	31
Figure 17 : Cartographie de l'aléa du risque de remontée de nappe au droit du site d'étude	32
Figure 18 : Implantation des investigations	33

PHOTOGRAPHIES

Photographie 1 : Voie d'accès au site depuis l'avenue Francis Tonner	9
Photographie 2 : Bâtiment abandonné au sein du site d'étude	9
Photographie 3 : Bâtiment abandonnés au sein du site d'étude	10
Photographie 4 : Vue des abords en limite sud du site d'étude	10
Photographie 5 : Vue du site d'étude depuis la limite sud de la parcelle	11
Photographie 6 : Vue du site d'étude depuis le centre-est de la parcelle	11
Photographie 7 : Vue de l'occupation des parcelles en bordure est du site d'étude	12
Photographie 8 : Vue des abords en limite nord du site d'étude	12
Photographie 9 : Vue de l'occupation des parcelles en bordure est du site d'étude*	13

1. Introduction

1.1 Le contexte réglementaire

Certains projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics et privés sont susceptibles, par leur nature, leurs dimensions ou leur localisation, d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé.

Les projets donnant lieu à un permis de construire **peuvent être soumis à évaluation environnementale systématique ou à un examen préalable au cas par cas selon les critères définis dans le tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement**. Dans ce dernier cas, seuls les projets identifiés par l'autorité environnementale comme étant susceptibles d'avoir des incidences négatives notables sur l'environnement doivent faire l'objet d'une étude d'impact.

1.2 Situation du projet

La société OCEANIS PROMOTION projette **la création d'un campus VATEL au 161 avenue Francis Tonner sur la commune de Cannes**.

Le projet prévoit la création de 16363 m² de surface de plancher (SDP) d'espaces d'enseignement et d'applications et de résidences étudiantes et touristique. La partie sud du bâtiment est destinée à accueillir une aire de stationnement composée de 197 places, placée au niveau RDC, R+1 et R+2. Celle-ci sera privée et seulement mise à la disposition des usagers de l'école. Au regard de la nomenclature annexée à l'article R.122-2 du code de l'environnement, (version de juillet 2022) le projet est ainsi concerné par **la rubrique n°39**.

Tableau 1 : Extrait de l'ANNEXE à l'article R.122-2 du Code de l'Environnement

CATEGORIES de projets	PROJETS soumis à examen au cas par cas
39° Travaux, constructions et opérations d'aménagement	a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme comprise entre 10 000 et 40 000 m ² .
	b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme est comprise entre 10 000 et 40 000 m ² .

1.3 Présentation du document

Le présent document met à disposition des services de l'Autorité Environnementale les annexes obligatoires de la demande d'examen au cas par cas, et les éléments permettant une meilleure appréhension des enjeux associés au projet et à son contexte.

L'annexe n°1 « Informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » est jointe à part.

L'ensemble des pièces annexes obligatoires n°2 à 6 et les pièces volontairement transmises constituent le présent document.

Celui-ci se compose,

- **des annexes obligatoires n°2 à 6** :
 - un plan de situation du projet (annexe obligatoire n°2),
 - un reportage photographique du site (annexe obligatoire n°3),

- une présentation du projet (annexe obligatoire n°4),
- une présentation des abords du site (annexe obligatoire n°5),
- une carte de situation du site vis-à-vis des zones NATURA 2000 les plus proches (annexe obligatoire n°6).
- **des annexes volontaires n°7 à 10** jointes pour une meilleure compréhension du projet :
 - la synthèse de la sensibilité environnementale de la zone d'implantation du projet (annexe volontaire n°7) ;
 - l'analyse du risque d'inondation (annexe volontaire n°8) ;
 - la notice de gestion des eaux pluviales (annexe volontaire n°9) ;
 - le diagnostic de pollution des sols (annexe volontaire n°10).

2. Annexes obligatoires

Annexe obligatoire n°1 : Renseignements concernant le maître d'ouvrage

La feuille de renseignements concernant le maître d'ouvrage est éditée séparément sur le CERFA n°14734*04.

Annexe obligatoire n°2 : Plan de situation du projet



Figure 1 : Localisation du projet au 1/25 000

Source : Géoportail avec annotation GINGER BURGEAP

Annexe obligatoire n°3 : Prises de vues du site et de ses abords

Un reportage photographique a été entrepris le **29 août 2023**.

La figure ci-après localise les prises de vue du site du projet et de ses abords, présentées au fil des pages suivantes.

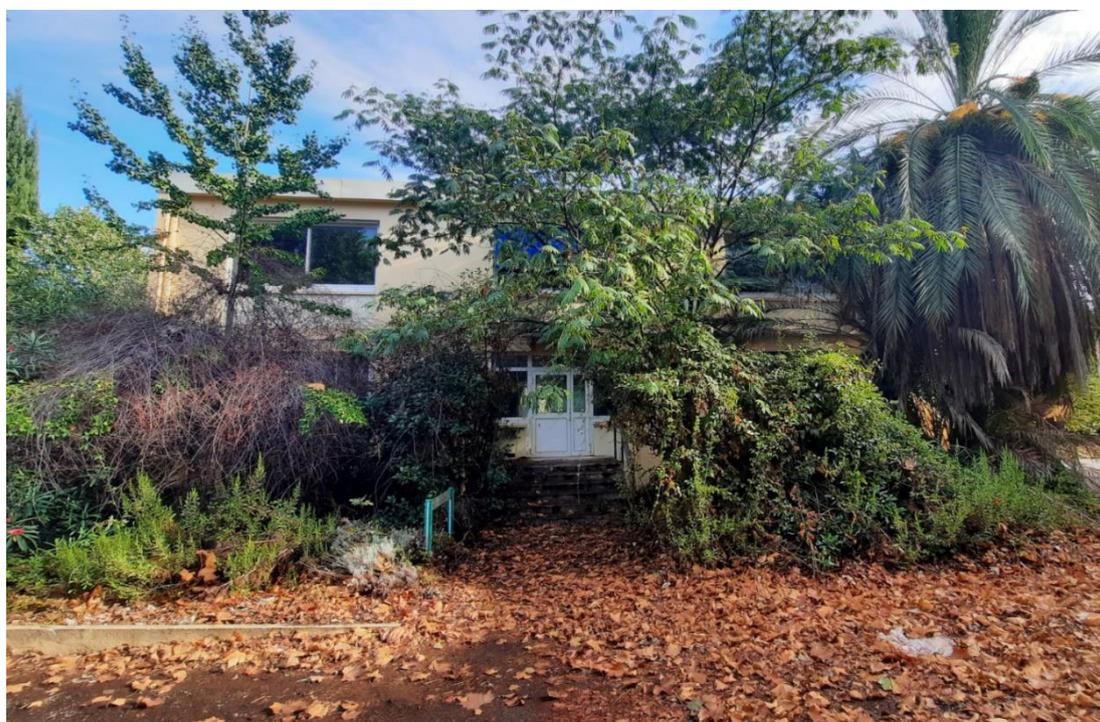


Figure 2 : Localisation des prises de vue du site et de ses abords

Source : GINGER BURGEAP sur fond Géoportail



Photographie 1 : Voie d'accès au site depuis l'avenue Francis Tonner



Photographie 2 : Bâtiment abandonné au sein du site d'étude



Photographie 3 : Bâtiment abandonnés au sein du site d'étude



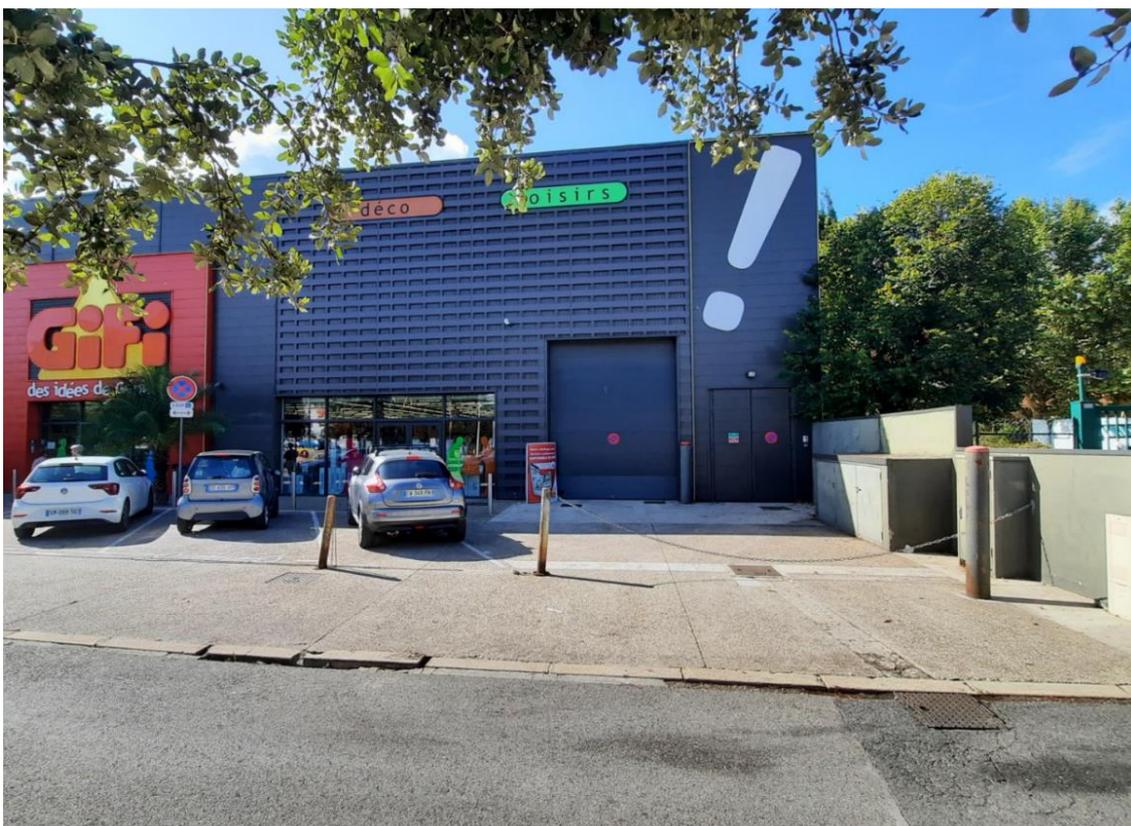
Photographie 4 : Vue des abords en limite sud du site d'étude



Photographie 5 : Vue du site d'étude depuis la limite sud de la parcelle



Photographie 6 : Vue du site d'étude depuis le centre-est de la parcelle



Photographie 7 : Vue de l'occupation des parcelles en bordure est du site d'étude



Photographie 8 : Vue des abords en limite nord du site d'étude



Photographie 9 : Vue de l'occupation des parcelles en bordure est du site d'étude*

Annexe obligatoire n°4 : Présentation du projet

► Programme

Le projet prévoit la construction d'un Campus VATEL. Le programme totalisera **16 363 m² de SDP** (Surface De Plancher).

► Parti architectural

Le bâtiment sera sur huit niveaux et divisé en trois catégories,

- **résidence de tourisme/école hôtelière** : sur l'aile nord du bâtiment, un ensemble hôtelier composé de chambre, d'un hall de dégustation, de salle de classe et d'un restaurant d'application sera construit. La zone d'accueil sera localisée au niveau RDC en zone nord-ouest ;
- **co-living/résidence étudiante** : située sur la zone centrale à partir du niveau R+3, cette partie du bâtiment sera composée d'appartements allant du studio aux colocations composées de 6 chambres, dédiés aux étudiants de l'école hôtelière.

Une zone composée de salles communes (fitness, laverie, bureaux administratifs, cuisine, salle de petit déjeuner) sera installée en bordure ouest du bâtiment au droit des étages RDC et R+1.

- **parking** : située sur la zone sud du bâtiment, une aire de stationnement de 197 places sera aménagée au droit des niveaux RDC, R+1 et R+2. Elle se composera également de rack à vélos.

Aucun balcon ne sera aménagé sur les façades des bâtiments.

Le bâtiment comportera de multiples entrées situées dans les zones précédemment présentées.

La **Figure 3** ci-dessous, illustre schématiquement le projet d'aménagement.

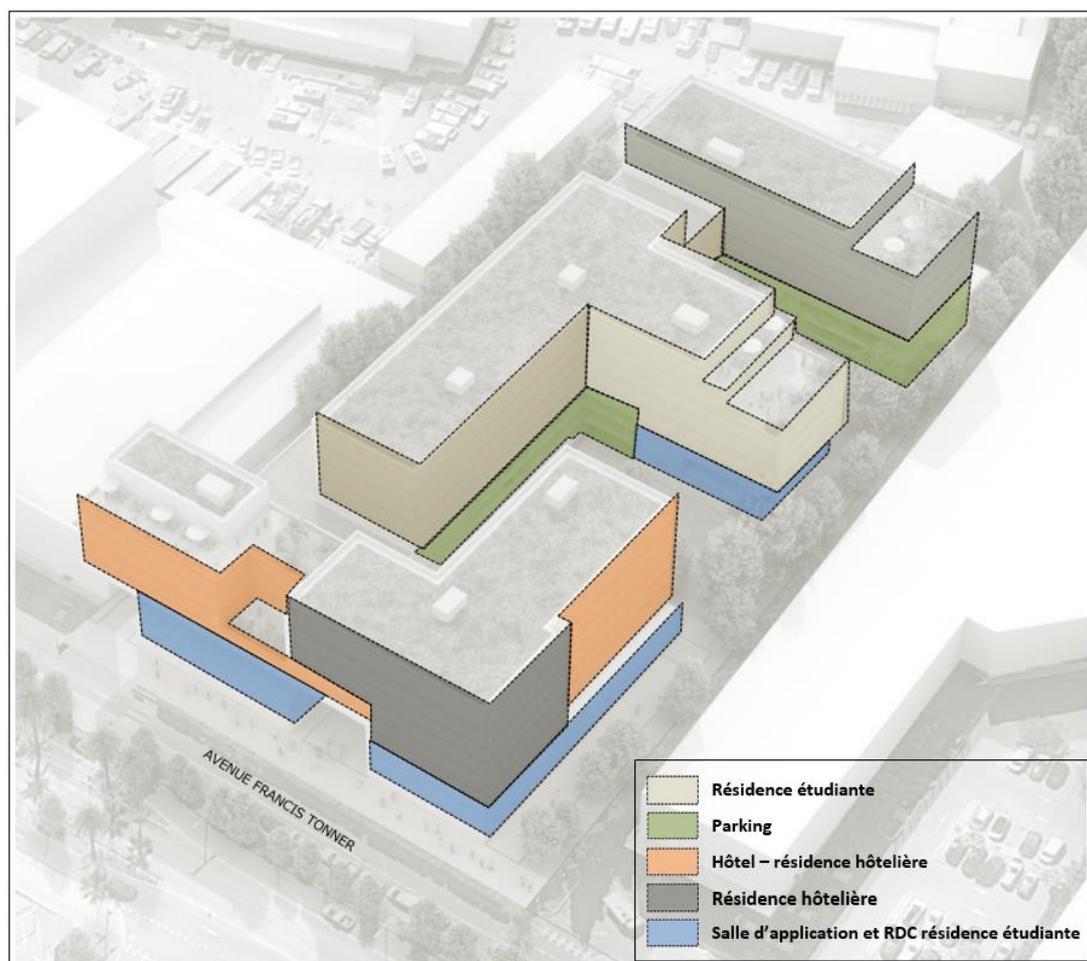


Figure 3 : Plan schématique du projet d'aménagement

Source : OCEANIS PROMOTION, 30/09/2023

► Parti paysager

L'organisation paysagère du projet s'appuie sur :

- la frange ouest s'ouvrant sur l'organisation de deux pièces paysagères ;
- la frange est relativement linéaire ;
- la végétalisation des toitures avec 0,25 à 0,30 cm de terre ;
- le maintien des premiers mètres sous bâtiment en transparence hydraulique.

Au global, l'installation du paysage s'appuiera sur les trois typologies de strate : basse, moyenne et haute. Le projet paysager s'appuiera sur la thématique du jardin dit « sec » afin de répondre au contexte climatique local. L'application de cette thématique permettra de répondre aux enjeux des îlots de fraîcheur et aux enjeux de résistance et d'ancrage de la végétation.

En parallèle, la mise en place d'une toiture végétalisée permettra :

- de répondre aux enjeux de la 5^{ème} façade ;
- d'assurer une meilleure isolation ;
- de participer à l'absorption des bruits urbains ;
- de faire de la rétention partielle des eaux de pluies.

Afin de respecter le contexte local, le complexe en toiture sera semi-intensif et de composera de plantes tapissantes, de bouquets isolés et de graminées. De la lavande, du thym et de la valériane seront également utilisés en prolongement du jardin dit « sec » situé au RDC du projet.

Au total, le projet prévoit environ 2 390 m² d'espaces verts, hors toitures végétalisées.



Figure 4 : Plan des espaces végétalisés prévus

Source : OCEANIS PROMOTION, annotation GINGER BURGEAP, le 30/09/2023

► Planning

Le planning prévisionnel est le suivant,

- lancement des études PC/APS : 2023,
- dépôt du permis de construire : troisième trimestre 2023,
- début des travaux : 2024 ;
- fin de l'aménagement et exploitation du site : 2025.

► Accès et stationnement

L'aire de stationnement associée au projet sera positionnée dans la zone sud du bâtiment, sur pilotis, au droit des étages RDC, R+1 et R+2.

L'accès principal aux parkings est prévu via une rampe d'accès positionnée en bordure sud du site d'étude. **197 places de stationnement privées** dédiées aux véhicules légers.

► Travaux

Il s'agit d'un chantier de construction de bâtiments en contexte urbain. Les emprises seront délimitées et protégées par des palissades de chantier. Les circulations des engins et camions nécessaires seront signalées de manière adéquate. Le chantier consistera en :

- les opérations de dépollution du terrain en fonction des investigations ;
- la démolition des bâtiments existants ;
- des terrassements, excavations, nivellements pour permettre l'implantation du nouveau bâtiment ;
- la construction du nouveau bâtiment (gros œuvre et finitions) dont infrastructures ;
- la réalisation des abords et des aménagements paysagers.

Au moment de la rédaction de ce rapport, aucune temporalité sur les étapes constituant le chantier n'a été définie.



Figure 5 : Plan de masse du projet
Source : OCEANIS PROMOTION, 30/09/2023

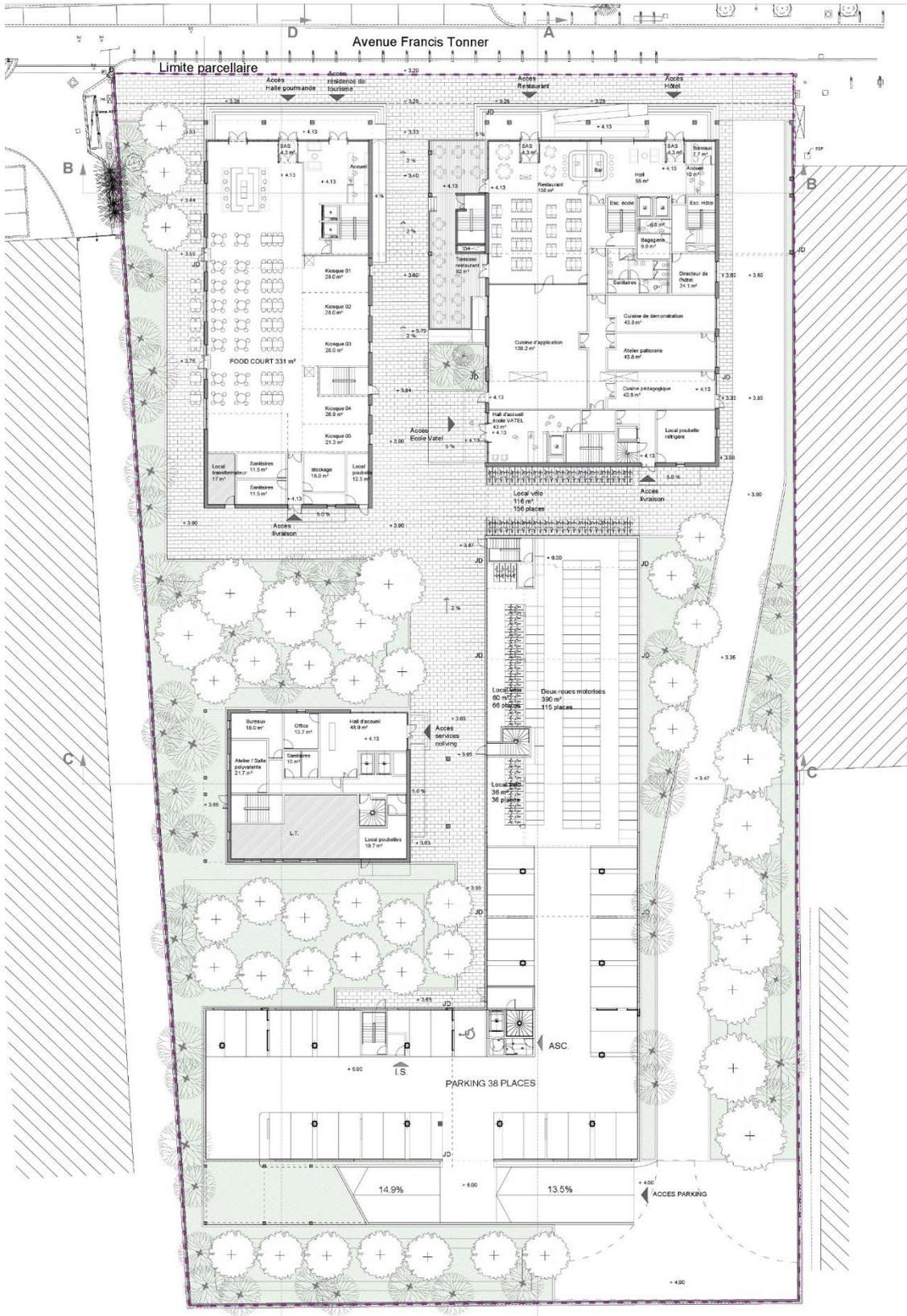


Figure 6 : Plan des rez-de-chaussée

Source : OCEANIS PROMOTION, 30/09/2023

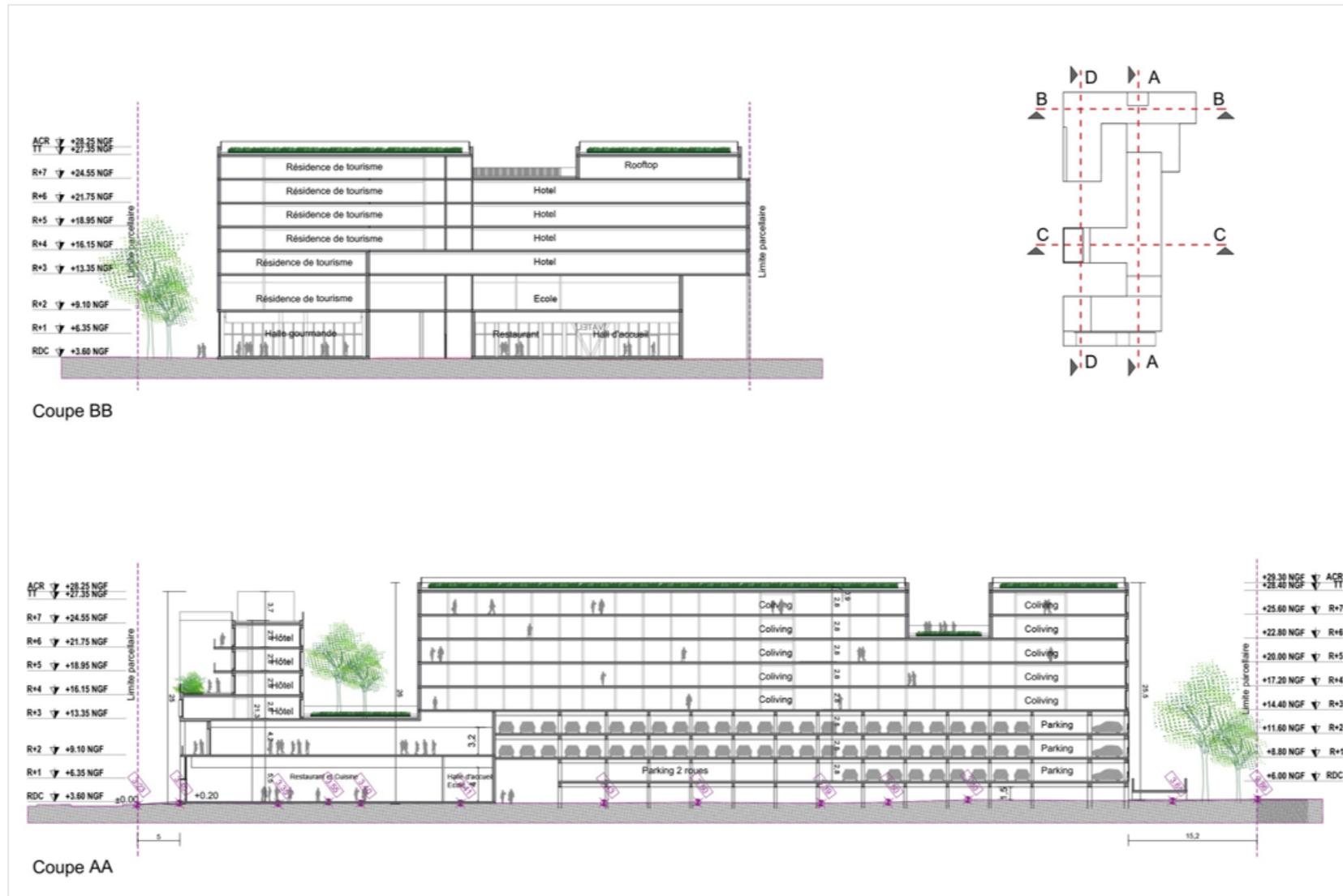


Figure 7 : Coupes du bâtiment
Source : OCEANIS PROMOTION, 30/09/2023

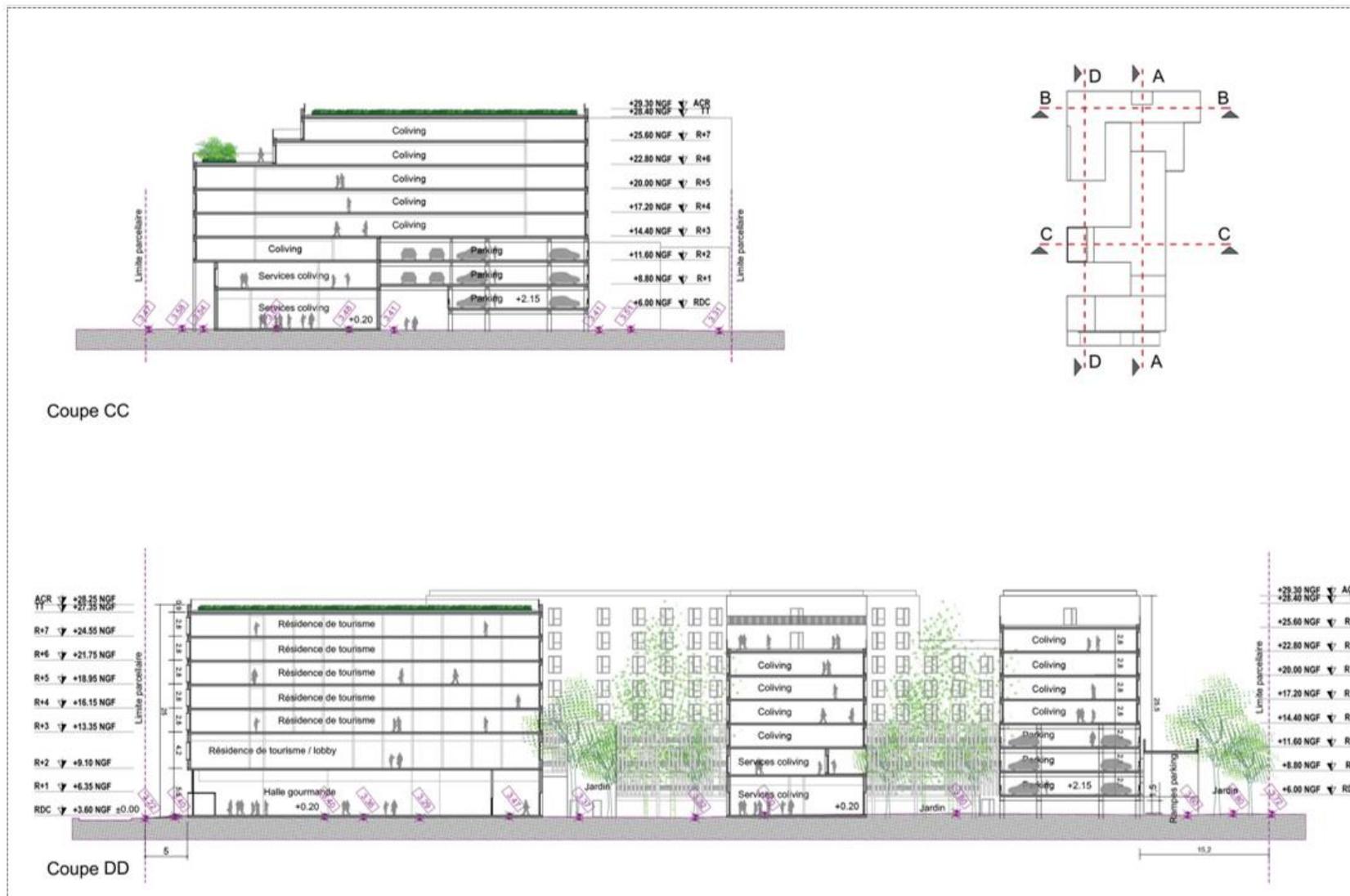


Figure 8 : Coupes du bâtiment
Source : OCEANIS PROMOTION, 30/09/2023



Figure 9 : Perspective du projet
Source : OCEANIS PROMOTION, 30/09/2023

Annexe obligatoire n°5 : Présentation des abords du site

Le site, d'une surface de 9 151 m², est actuellement occupé par des bâtiments laissés à l'abandon.

La parcelle du projet est située en limite de l'avenue Francis Tonner dans un quartier classé « zone de renouvellement urbain » par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Canne.

Elle est bordée :

- à l'est, par une parcelle occupée par une enseigne Conforama ;
- au nord par l'avenue Francis Tonner puis par des commerces et des habitations collectives et individuelles,
- à l'ouest par une parcelle occupée par une enseigne GIFI et par des habitations collectives ;
- au sud par une entreprise privée, puis par des habitations collectives.

Ces différents éléments sont visibles sur la **Figure 2** et les photographies en **Annexe obligatoire n°3 : Prises de vues du site et de ses abords** en page 8.

Annexe obligatoire n°6 : Situation du projet par rapport aux sites Natura 2000

Le réseau « Natura 2000 » s'inscrit au cœur de la politique de conservation de la nature de l'Union européenne et est un élément clé du dispositif visant à enrayer l'érosion de la biodiversité.

Ce réseau, mis en place en application de la Directive « Oiseaux » datant de 1979 et de la Directive « Habitats » datant de 1992, vise à assurer la survie à long terme des espèces et des habitats particulièrement menacés, à forts enjeux de conservation en Europe. Il est constitué d'un ensemble de sites naturels, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces de la flore et de la faune sauvage et des milieux naturels qu'ils abritent.

La structuration de ce réseau comprend :

- des Zones de Protection Spéciale (ZPS), visant la conservation des espèces d'oiseaux sauvages figurant à l'annexe I de la Directive « Oiseaux » ou qui servent d'aires de reproduction, de mue, d'hivernage ou de zones de relais à des oiseaux migrateurs ;
- des Zones Spéciales de Conservation (ZSC) visant la conservation des types d'habitats et des espèces animales et végétales figurant aux annexes I et II de la Directive "Habitats".

L'opération ne se situe pas sur ou en bordure de sites NATURA 2000.

L'entité la plus proche du site d'étude est la ZSC « **Baie et Cap d'Antibes – Îles de Lérins** » codifiée FR9301573. Elle se situe à environ **4,9 km au sud-est de l'emplacement du projet** (cf. **Figure 10**).

D'un point de vue fonctionnel, il n'existe aucune connexion hydraulique ni écologique entre ces sites Natura 2000 et le site du projet.

Compte tenu du milieu urbanisé dans lequel s'inscrit le projet et de la distance importante avec le site Natura 2000 (presque 5 km), les interactions et perturbations du projet avec les espèces visées par la Directive Européenne sont considérées comme négligeables.

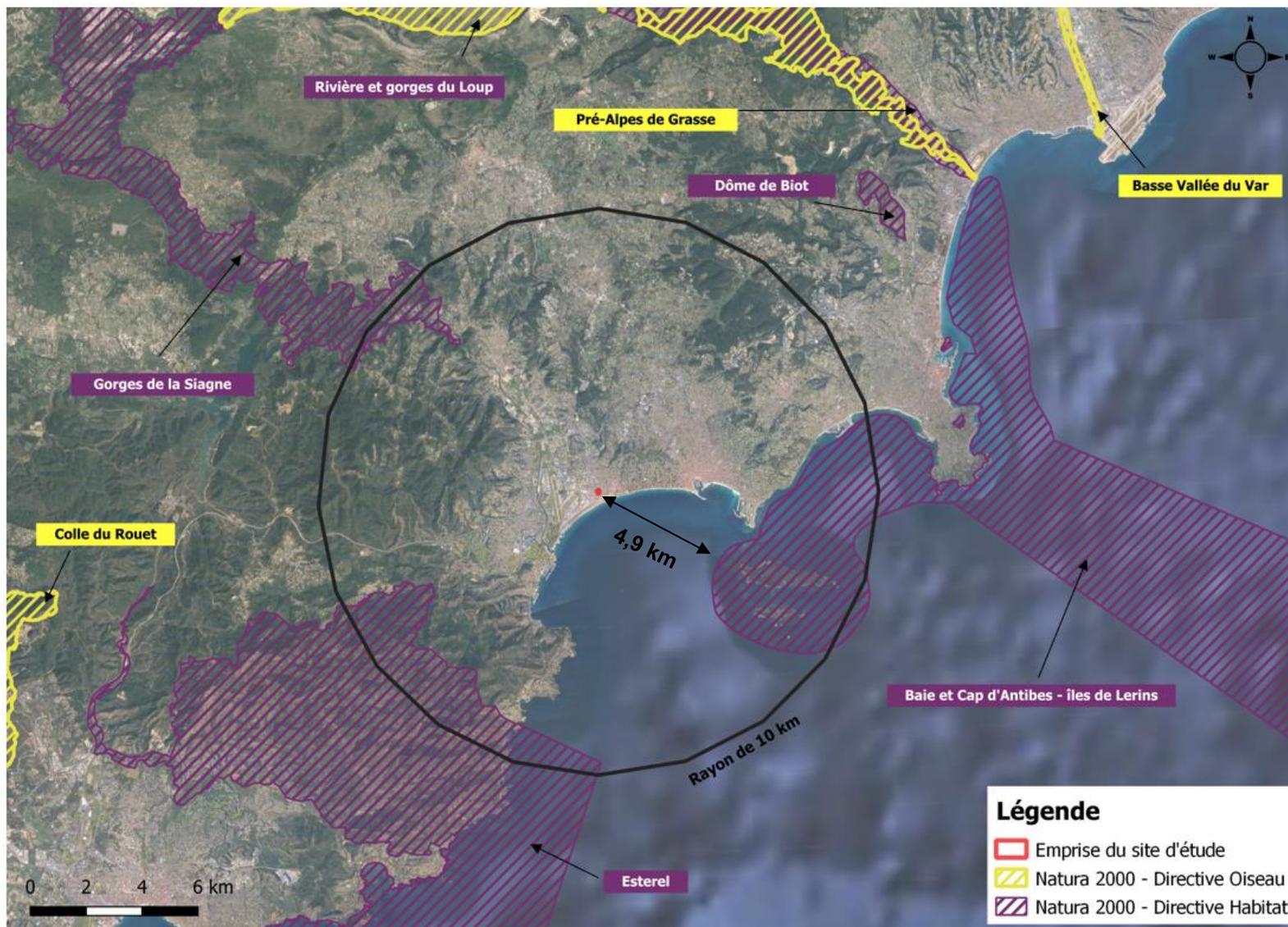


Figure 10 : Cartographie des sites Natura 2000 aux alentours du site d'étude

Source : GINGER BURGEAP sur fond Géoportail

3. Annexes volontairement transmises

Annexe volontaire n° 7 : Synthèse des enjeux environnementaux du site

Cette annexe présente une synthèse des enjeux environnementaux du site, et des extraits des conclusions de différentes études réalisées dans le cadre du projet, permettant de compléter certaines affirmations mentionnées dans le CERFA.

3.1.1 Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

3.1.1.1 Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

Les ZNIEFF les plus proches du site sont la ZNIEFF marine de type 2 « Golfe de la Napoule », codifiée 93m000005, localisée à 350 m de distance et la ZNIEFF continentale de type 2 « Rocher de Roquebillière », codifiée 930012155, localisée à 975 m de distance.

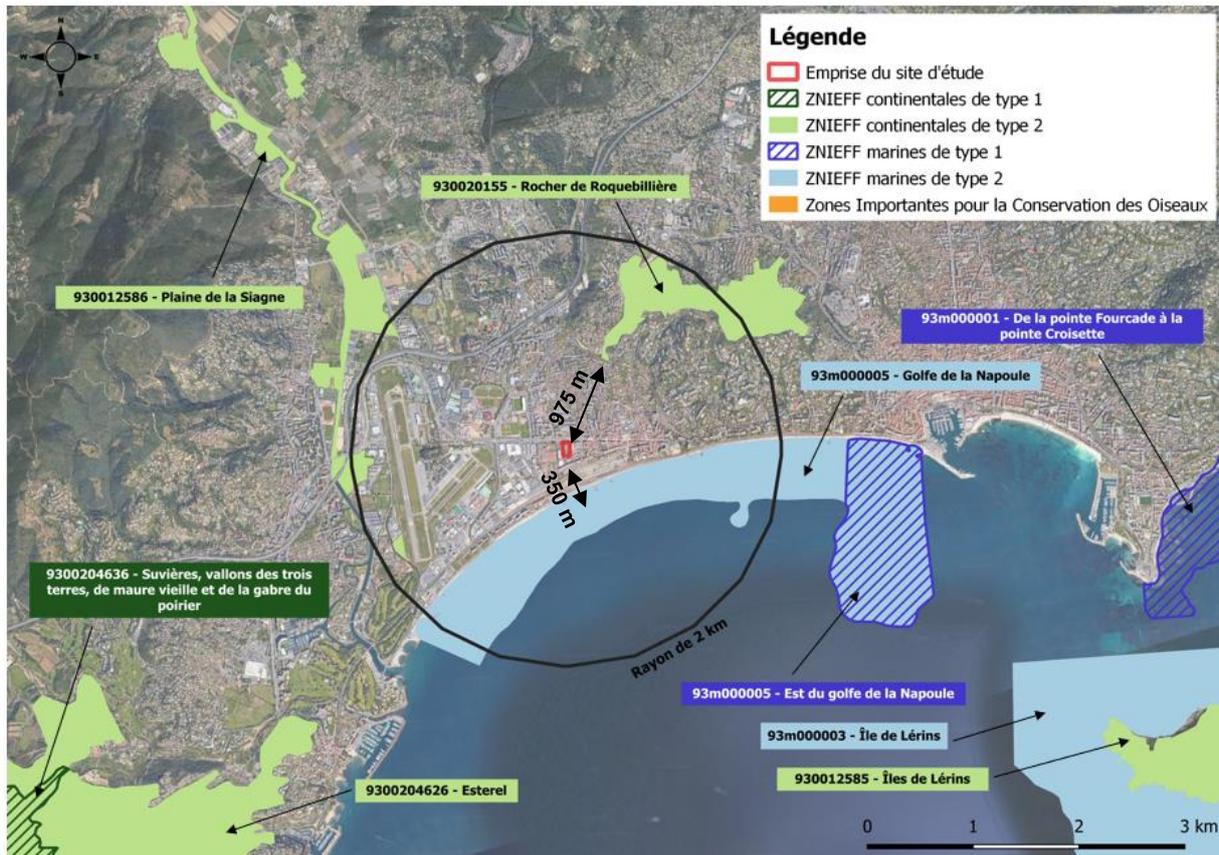


Figure 11 : Cartographie des zones naturelles remarquables aux alentours du site d'étude

Source : GINGER BURGEAP sur fond Géoportail

3.1.1.2 Zones humides

D'après l'arrêté du 24 juin 2008, un espace peut être considéré comme zone humide dès qu'il présente l'un ou l'autre des critères suivants :

- sa végétation, si elle existe, est caractérisée par des espèces ou communautés d'espèces (habitats) indicatrices de zones humides, identifiées selon la méthode et la liste d'espèces figurant à l'annexe de l'arrêté ;
- ses sols présentent des signes d'hydromorphie, témoignant d'un engorgement permanent ou temporaire.

Selon les données de la DREAL Provence Alpes Cotes d'Azur le site d'étude n'est pas concerné par une zone humide. La zone humide la plus proche est localisée à environ 630 m à l'ouest du site d'étude et correspond au lit mineur de la Grande Frayère.



Figure 12 : Pré-localisation des zones humides autour du site d'étude

Source : GINGER BURGEAP sur données DREAL PACA et fond Géoportail

3.1.1.3 Protections du patrimoine (bien inscrit au patrimoine mondial, monument historique, site patrimonial remarquable, site inscrit ou classé)

Le site est compris au sein du site inscrit « Bande côtière de Nice à Théoule" codifié 93I06051. A l'exception de celui-ci il n'est compris dans aucun périmètre de protection du patrimoine.

Le site d'étude n'est pas compris au sein d'un site classé. Le plus proche est la "Butte de Saint-Cassien" codifié 93C06023.

L'immeuble classé le plus proche se trouve à 2,5 km et l'immeuble inscrit le plus proche se trouve à 2 km à l'est de distance.

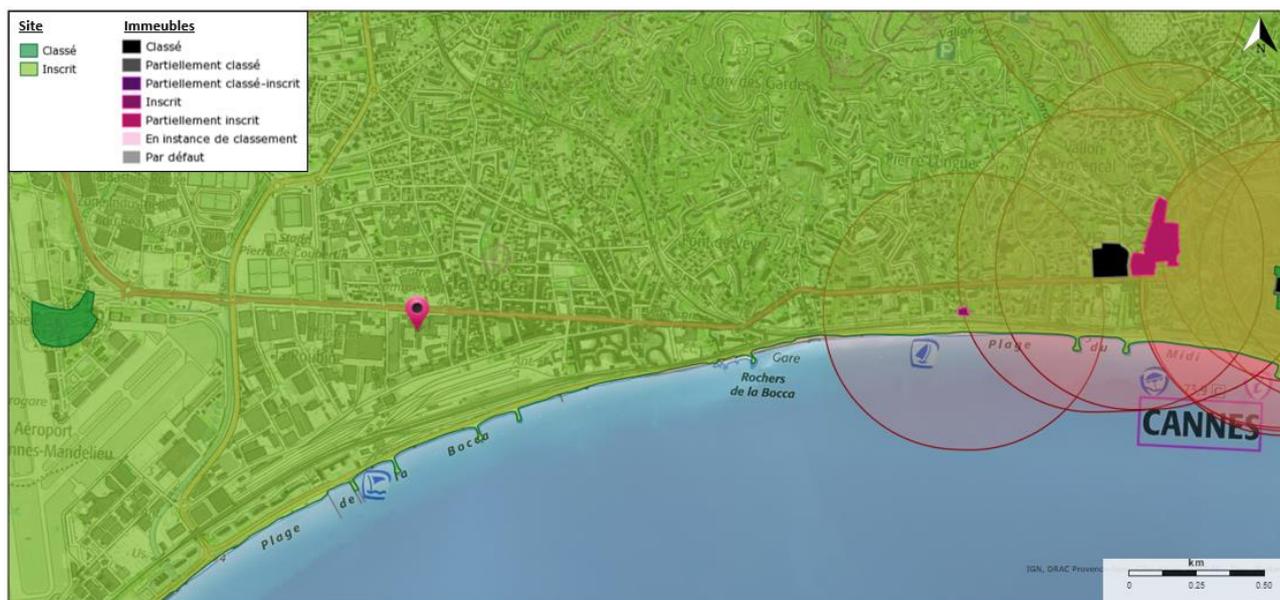


Figure 13 : Cartographie des monuments historiques à proximité du site d'étude

Source : <http://atlas.patrimoines.culture.fr>

3.1.1.4 Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN) ou Technologiques (PPRT)

► Risque inondation

La commune de Cannes est comprise dans le périmètre d'application du Plan de Prévention du Risque inondation (PPRi) de la Basse vallée de la Siagne et des vallons côtiers, approuvé le 5 décembre 2017 et modifié le 11 mai 2018.

D'après la carte des aléas, l'ensemble du site est classé en zone inondable pour un **aléa faible à modéré** (cf. **Figure 14**).

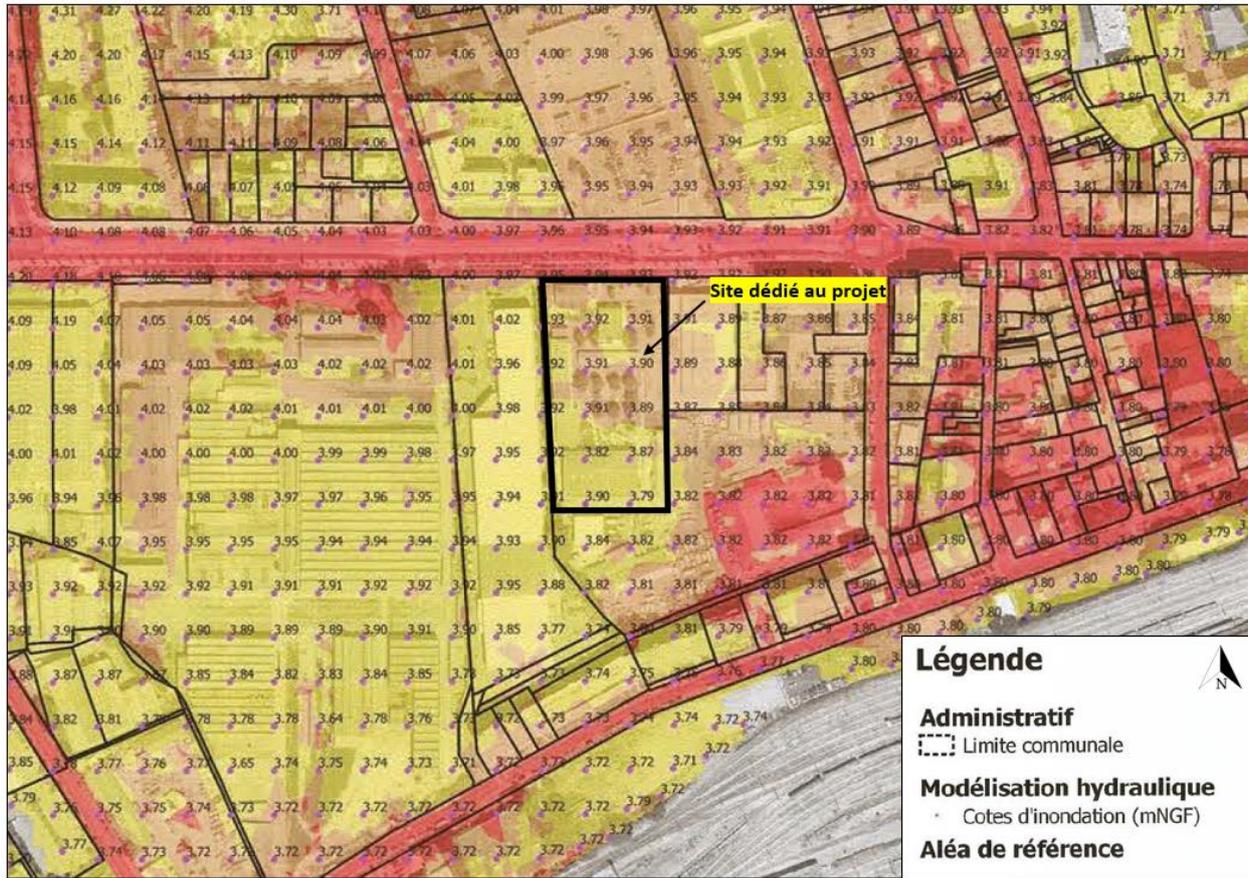


Figure 14 : Localisation du site sur la carte des aléas du PPRi – sans échelle
Source : PPRi de la Basse vallée de la Siagne et des vallons côtiers, annotations GINGER BURGEAP

La cote de référence correspond au niveau d'eau maximal théoriquement atteint lors de la crue de référence. **Le projet s'inscrit dans le bassin versant de la Frayère. Sur celui-ci, l'évènement du 03 octobre 2015 constitue l'évènement de référence, supérieur à la crue centennale.**

Selon le zonage règlementaire du PPRi, le site d'étude est classé en **zone bleue B1** correspondant aux zones AZU¹ présentant un aléa faible à modéré (cf. **Figure 15**).

¹ Autres Zones Urbanisées

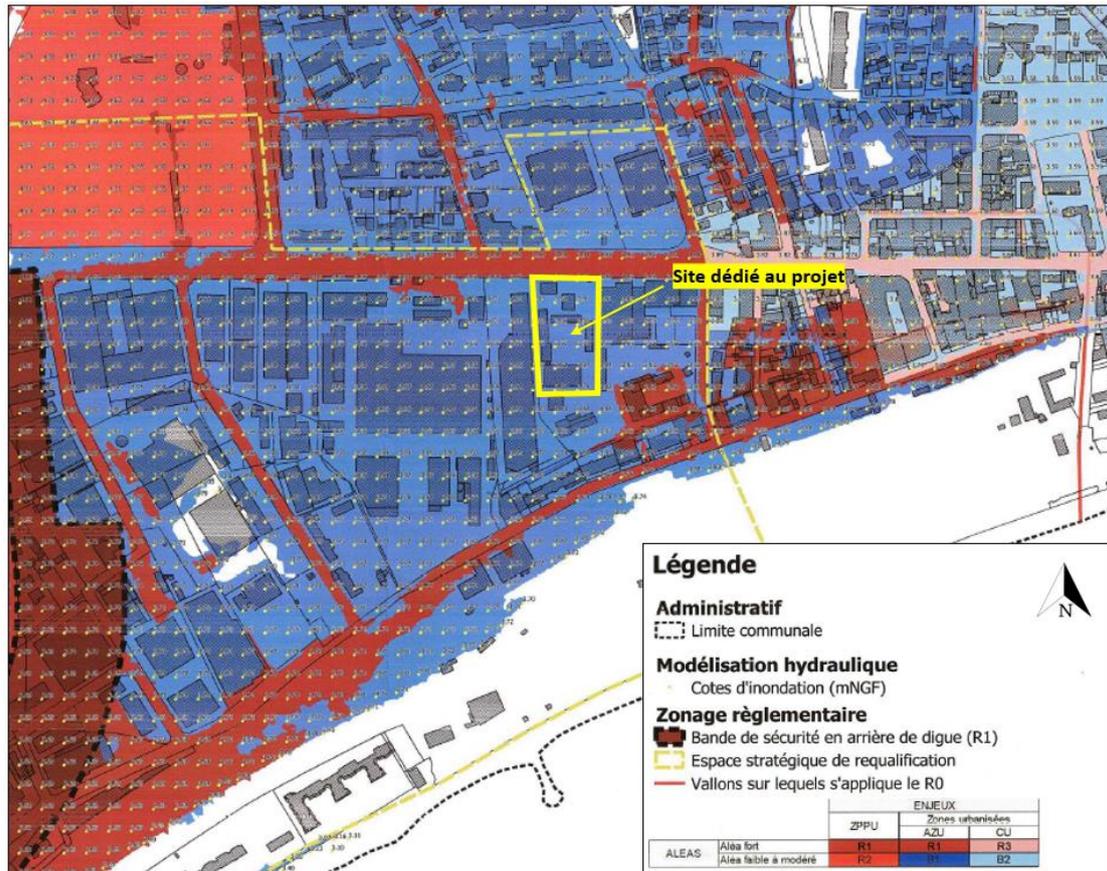


Figure 15 : Extrait du zonage PPRi au droit du site d'étude

Source : Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Alpes-Maritimes

► Prescriptions constructives

Les prescriptions constructives applicables en zone B1 du PPRi sont les suivantes,

- l'emprise au sol finale doit être :
 - inférieure ou égale à l'emprise au sol initiale moins 10% (si l'emprise au sol initiale est supérieure à 30%) ;
 - ramenée à 30% avec possibilité jusqu'à 50% si transparence hydraulique (si l'emprise au sol initiale est inférieure ou égal à 30%) ;
- le projet doit engendrer une diminution globale de la vulnérabilité structurelle (diagnostic de vulnérabilité à établir) ;
- la surface de plancher projetée à l'échelle de la partie unité foncière située en zone inondable ne soit pas augmentée ;
- le premier plancher aménagé doit être calé au minimum à la cote de référence +0,20 m. Cependant, afin de pouvoir implanter les appareils élévateurs nécessaires à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite à l'intérieur des bâtiments, une partie du plancher des hall d'entrée, à l'usage exclusif d'espace de circulation, peut être située au niveau du terrain naturel ;
- les aires de stationnement privées de plus de 10 véhicules doivent :
 - être implantées à la cote de référence +0,20 m ;
 - être soumises à la réalisation d'une étude démontrant que le projet assure une transparence hydraulique optimale et qu'il limite autant que possible les obstacles à l'écoulement des eaux ;
- les équipements sensibles à l'eau (transformateur, poste de distribution, relais et antennes, etc ...) devront être situés au minimum à la cote de référence + 0,20 m.

► Prescriptions pour réduire la vulnérabilité

Le règlement du PPRi n'impose pas de prescriptions pour réduire la vulnérabilité au risque. Cependant, il recommande les mesures suivantes :

- adapter les voies d'accès aux habitations et aux équipements par les services et les matériaux de secours, tout en veillant à ne pas entraver le libre écoulement de crue ;
- vérifier la bonne tenue des murs, des ouvrages de protection et des digues, de manière régulière et après chaque crue.

L'ensemble de ces prescriptions ont été prises en compte lors de la définition du projet. Pour plus de détails, se référer à l'annexe n°8.

► Risque lié au retrait-gonflement des argiles

D'après le site *Géorisques.fr*, le périmètre d'étude est concerné par un risque moyen de retrait-gonflement des sols argileux (cf. **Figure 16**).

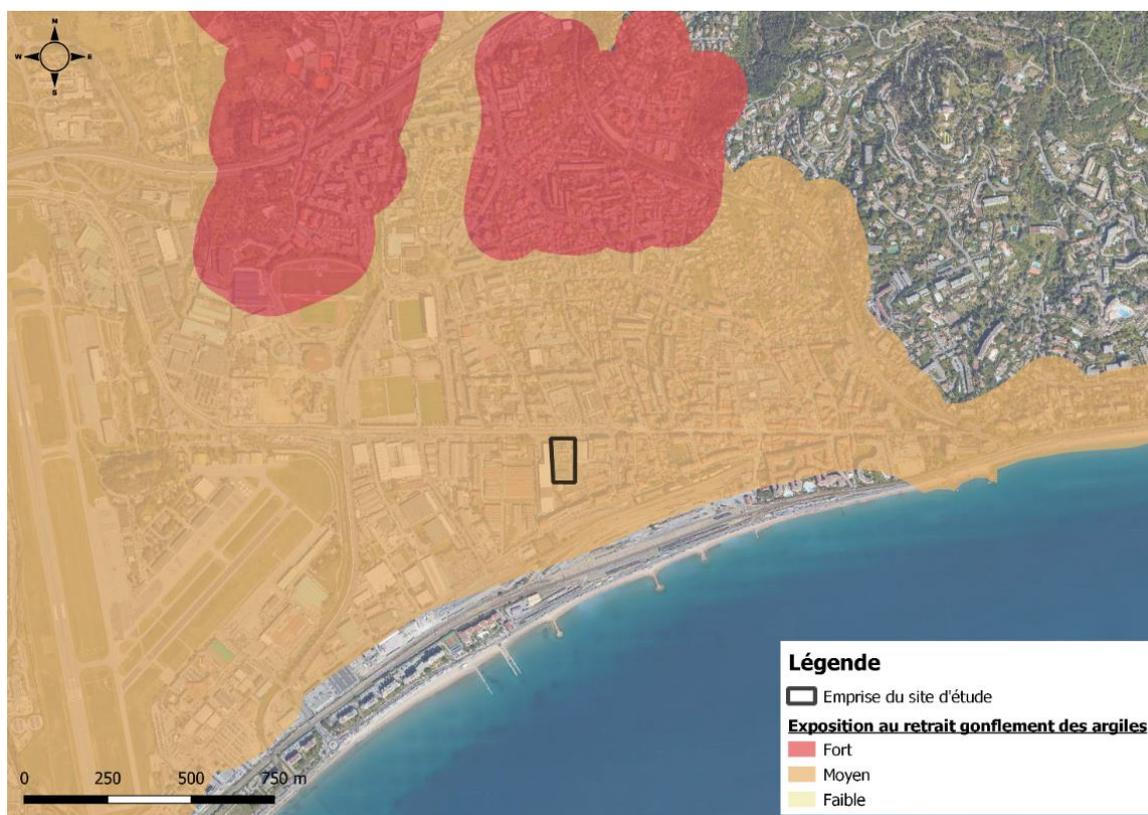


Figure 16 : Risque de retrait-gonflement des argiles au droit du site

Source : Géorisques et annotations GINGER BURGEAP

► Risque lié aux remontées de nappe

D'après les données du BRGM, le site présente un risque de débordement de nappe.

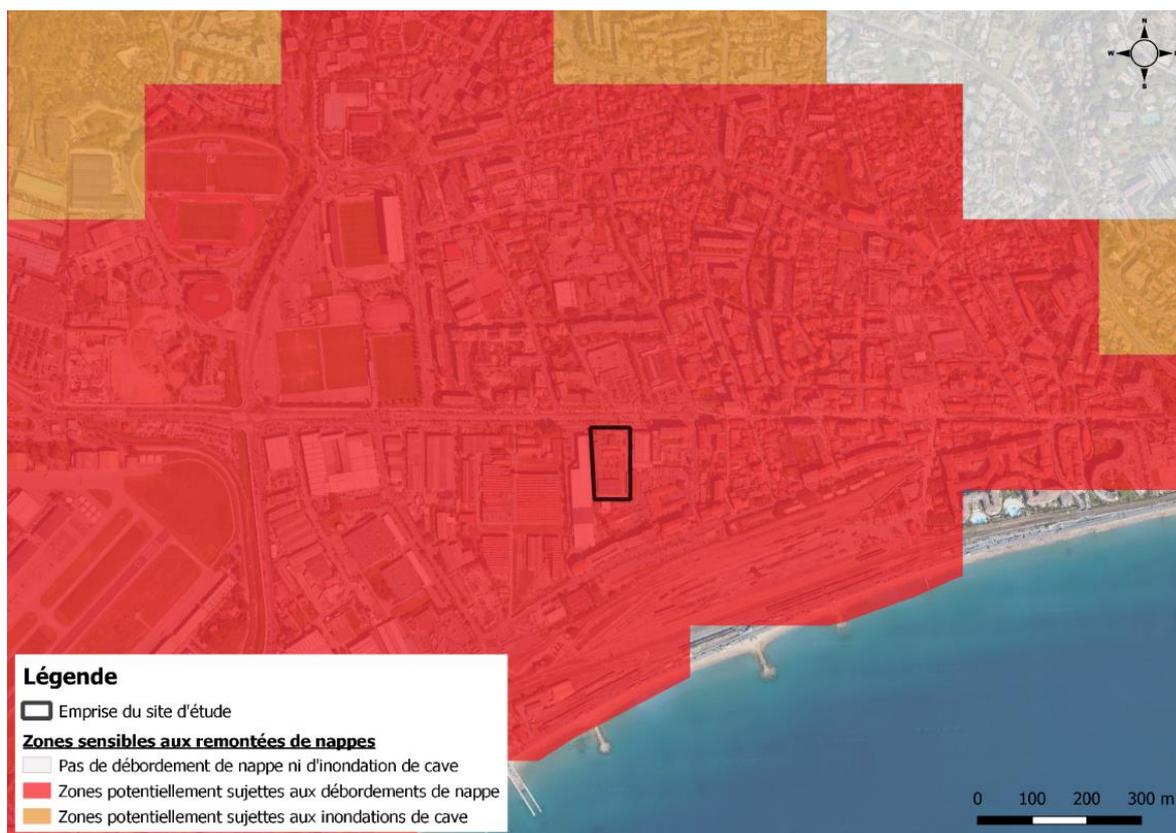


Figure 17 : Cartographie de l'aléa du risque de remontée de nappe au droit du site d'étude

Source : GINGER BURGEAP avec données Géorisques

3.1.2 Sites et sols pollués

En septembre 2023, le bureau d'étude GINGER BURGEAP a réalisé un diagnostic environnemental du milieu souterrain au droit de la zone d'étude.

L'étude historique et documentaire a permis de montrer que le site a successivement abrité,

- avant 1940 : une parcelle agricole ;
- des années 1940 à 1960 : activité inconnue ;
- des années 1960 à 2017 : un centre de formation ;
- depuis 2017 : une friche.

En parallèle, une cuve aérienne de mazout (volume inconnue), non présente sur site à l'heure actuelle, est mentionnée dans un plan consulté de 1961, au nord du site.

La zone d'étude n'est pas répertoriée dans la base de données ICPE.

Des investigations sur les sols ont également été réalisées le 08/09/2023 par un intervenant GINGER BURGEAP. Au total, cinq sondages ont été réalisés au carottier portatif jusqu'à 1 mètre de profondeur (cf. **Figure 18**).



Figure 18 : Implantation des investigations

Source : GINGER BURGEAP sur fond Géoportail

D'après les résultats de l'étude, il apparaît :

- des remblais dégradés par des teneurs en métaux supérieures au bruit de fond national pour l'arsenic, le cuivre, le cadmium, le mercure, le plomb et le zinc avec des teneurs plus importantes sur l'horizon 0,3 – 1 m et en partie est du site d'étude. Ces composés ne sont pas mobiles considérant les teneurs mesurées sur l'éluât ;
- des traces en hydrocarbures totaux ;
- une anomalie ponctuelle en HAP.

Au vu des impacts précédemment identifiés impacts, GINGER BURGEAP recommande :

- la réalisation de prélèvements de sol pour analyses chimiques au droit des aménagements paysagers (0,05 à 0,6 m par rapport à la cote projet finie des espaces verts). En l'absence de ces investigations, le projet devra considérer une substitution des sols sur 0,30 m au droit des espaces verts et 0,70 m au droit des plantations aromatiques destinées à la consommation ;
- la pose de piézajrs et le prélèvement de gaz du sol à une profondeur de 1,5 m au droit du futur bâtiment, principalement au nord de la parcelle pour recherche analytiques des HCT C₅-C₁₀, naphtalène, BTEX et COHV). Ces investigations permettront de lever le risque d'une migration de pollution par la nappe liée à un ancien site BASIAS, localisé à 80 m en amont hydrogéologique (S.C.I. OMNIUM ROUBINE) et d'un éventuel dégazage dans la nappe ;
- la réalisation de prélèvements de sol pour analyses des paramètres de l'arrêté du 12 décembre 2014 pour définir la gestion des terres excavées lors de l'aménagement et la réalisation, le cas échéant, d'un plan de terrassement ;
- la réalisation des terrassements, le cas échéant, dans les règles de l'art et avec une gestion précautionneuse des poussières.

De plus, compte tenu des études complémentaires en cours et des contraintes du site (gestion des eaux pluviales et risque inondation), GINGER BURGEAP recommande de limiter l'imperméabilisation et le remblaiement au maximum.

A noter qu'en phase travaux, GINGER BURGEAP recommande une gestion des poussières pour les travailleurs afin de limiter leur ingestion/inhalation étant donné les concentrations en mercure et plomb présentes dans les sols.

Pour plus de détails, se référer à l'annexe n°10.

Annexe volontaire n°8 : Analyse du risque inondation

Une analyse du risque inondation au droit du site dédié au projet a été réalisée par le bureau d'études GINGER BURGEAP le 25/09/2023.

Cette annexe comporte 28 pages.

Annexe volontaire n°9 : Notice de gestion des eaux pluviales

Une notice de gestion des eaux pluviales a été réalisé par le bureau d'études GINGER BURGEAP le 19/09/2023.

Cette annexe comporte 29 pages.

Annexe volontaire n°10 : Etude de pollution

Un diagnostic environnemental du milieu souterrain a été réalisé par le bureau d'études GINGER BURGEAP le 21/09/2023.

Cette annexe comporte 180 pages.