

4.2 Objectifs du projet

dito 4.1

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

- En RdC : - Commerces à visée de restauration côté Sud (VIP)
 - Commerces ou services côté Nord hors restauration
- En étages : Chaque bâtiment de bureaux (+/- 10 000m²) a un hall propre, lequel pourra être divisé en deux entités pour être loué à deux preneurs. Chaque bâtiment peut donc être exploité soit :
 - En 1 entité de 10 000 m²
 - En 2 entités de 5 000 m²
 - En multiples preneurs par étages.

Les halls sont accessibles par la cour commune centrale.

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

La décision de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

- Projet soumis à PC
- Projet soumis à CDAC
- Projet soumis au cas par cas.

4.4.2 Précisez ici pour quelle procédure d'autorisation ce formulaire est rempli

Besoin ou non d'une étude d'impact

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur
- Parcelle îlot 8.2B/C	6 285m ²
- Lot 8.2B - bureaux de l'ordre de :	9 800m ² SDP
- commerces de l'ordre de :	750m ² SDP
- Lot 8.2C - bureaux de l'ordre de :	8 600m ² SDP
- commerces de l'ordre de :	630m ² SDP
	Total: 19 780m² SDP

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

Rue d'Armagnac
33 000 Bordeaux
ZAC St Jean Belcier
îlot 8.2

Coordonnées géographiques¹

Long. _ 0° 33 ' 14 "544 Lat. 44 ° 49' 19"037

Pour les rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32° : 41° et 42° :

Point de départ :

Long. _ ° _ ' _ " _ Lat. _ ° _ ' _ " _

Point d'arrivée :

Long. _ ° _ ' _ " _ Lat. _ ° _ ' _ " _

Communes traversées :

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ? Oui Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une étude d'impact ? Oui Non

4.7.2 Si oui, à quelle date a-t-il été autorisé ?

4.8 Le projet s'inscrit-il dans un programme de travaux ? Oui Non

Si oui, de quels projets se compose le programme ?

Le projet s'inscrit dans l'aménagement de l'îlot 8.2 de la ZAC St. Jean de Belcier. Cet îlot est composé de 3 parcelles distinctes sur lesquelles seront déposés 3 permis de construire:

Parcelle 8.2A - PC pour 2 hôtels SDP < 10 000m²

Parcelle 8.2BC - PC pour 2 immeubles de bureaux et commerces, SDP <40 000m²

Parcelle 8.2DE - PC pour 1 immeuble de bureaux, 1 immeuble de logements, commerces, et d'un parking de 4 sous sols commun à l'îlot 8.2- SDP <40 000m²

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

5.1 Occupation des sols

Quel est l'usage actuel des sols sur le lieu de votre projet ?

Terrain ferroviaire

Existe-t-il un ou plusieurs documents d'urbanisme (ensemble des documents d'urbanisme concernés) réglementant l'occupation des sols sur le lieu/tracé de votre projet ?

Oui Non

Si oui, intitulé et date d'approbation :
Précisez le ou les règlements applicables à la zone du projet

PLU approuvé par délibération du conseil CUB le 21/07/2006
Règlement applicable à la zone : Ubb (en cours de rédaction)

Pour les rubriques 33° à 37°, le ou les documents ont-ils fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui Non

5.2 Enjeux environnementaux dans la zone d'implantation envisagée :

Complétez le tableau suivant, par tous moyens utiles, notamment à partir des informations disponibles sur le site internet <http://www.developpement-durable.gouv.fr/etude-impact>

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ou couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
en zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (régionale ou nationale) ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Classement sonore/infrastructure de transport ferroviaire + ancien arrêté préfectoral sur le réseau routier.

dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou par un plan de prévention des risques technologiques ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	PPRI
dans un site ou sur des sols pollués ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un site inscrit ou classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
d'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet se situe à proximité du site « La Garonne », N° FR7200700, à environ 1.5 km. Une note d'incidence natura 2000 a été produite par l'EPA bordeaux Euratlantique dans le cadre du dossier loi sur l'eau annexé à l'étude d'impact globale de cette opération dans lequel notre projet s'inscrit.
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Non selon ABF rencontré le 23 mai 2013 selon EPA

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine

6.1 Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences suivantes ?

Veillez compléter le tableau suivant :

Domaines de l'environnement :		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? <i>Appréciez sommairement l'impact potentiel</i>
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Risques et nuisances	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Commodités de voisinage	Est-il source de bruit ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	----- > les équipements groupes froids, CTA et VMC sont conformes aux réglementations acoustiques
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	----- > Les nuisances sonores liées à la proximité de transports ferroviaires
	Engendre-t-il des odeurs ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des vibrations ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cf. arrêté de transports ferroviaires

	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Bureaux Commerces avec les enseignes lumineuses en RDC en journée.</p>
Pollutions	<p>Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des rejets hydrauliques ? Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Vers le domaine public selon le débit du PLU</p>
	<p>Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Déchets courants liés aux activités de bureaux et de commerces (papiers, etc...)</p>
Patrimoine / Cadre de vie / Population	<p>Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Requalification de friche industrielle selon le programme de la ZAC</p>

6.2 Les incidences du projet Identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets connus ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquelles :

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

Oui Non Si oui, décrivez lesquels :

7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une étude d'impact ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Les impacts du projet ont été pris en compte dans l'étude globale faite pour la ZAC Belcier (avis CGEDD n°2013.89).
Nous pensons qu'il n'y a pas nécessité d'études complémentaires à celles citées ci avant.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	L'annexe n°1 intitulée « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publiée ;	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;	<input type="checkbox"/>

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet

9. Engagement et signature

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

Fait à

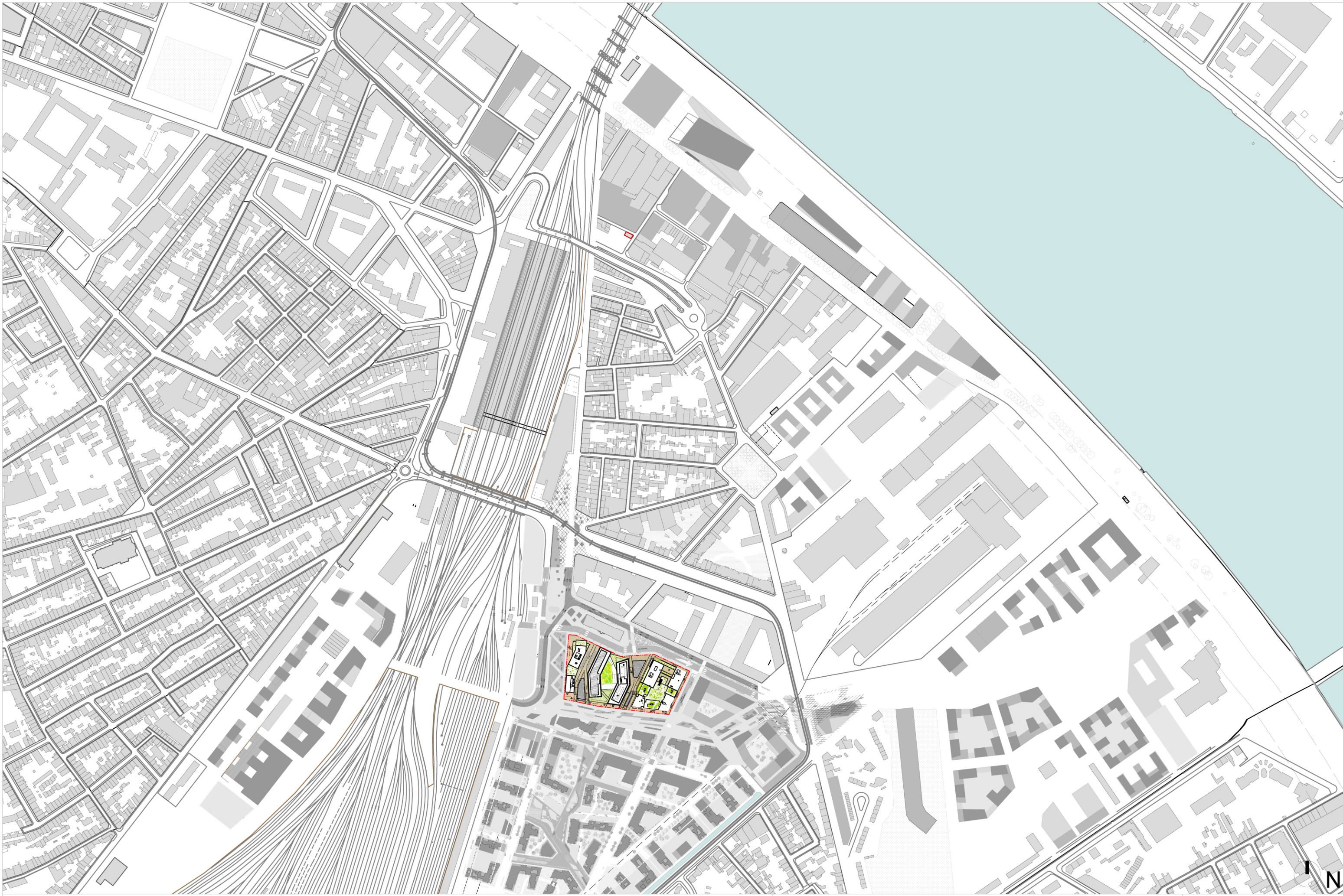
Marseille

le,

27/06/2014

Signature





**ILOT 8.2 B/C // PROJET DE CONSTRUCTION DE
BUREAUX ET DE COMMERCES
ILOT ARMAGNAC
BORDEAUX ST JEAN DE BELCIER –EURATLANTIQUE**

MAITRE D'OUVRAGE
ANF IMMOBILIER
26 RUE DE LA REPUBLIQUE – 130001 MARSEILLE

VINCI IMMOBILIER
18 RUE LAFAYETTE - 31000 TOULOUSE

AMO HQE
ALTO INGENIERIE

BUREAU DE CONTROLE
BTP CONSULTANTS
202 QUAI DE CLICHY – 92 110 CLICHY

BET TCE
GRONTMIJ
6 CHEMIN DU PIGEONNIER DE LA CEPIERE- 31100 TOULOUSE

ARCHITECTE ILOT 8.2.A/E ET COORDINATEUR ILOT 8.2
RRA ARCHITECTES ASSOCIES
17 RUE BREZIN - 75014 PARIS

ARCHITECTE ILOT 8.2 B/C
ATELIER 2/3/4
234 RUE DU FAUBOURG SAINT-ANTOINE - 75012 PARIS

ARCHITECTE ILOT 8.2 D
MCVD
84 COURS GEORGES CLEMENCEAU-33000 BORDEAUX



PC7 VUES PROCHES
MAI 2014



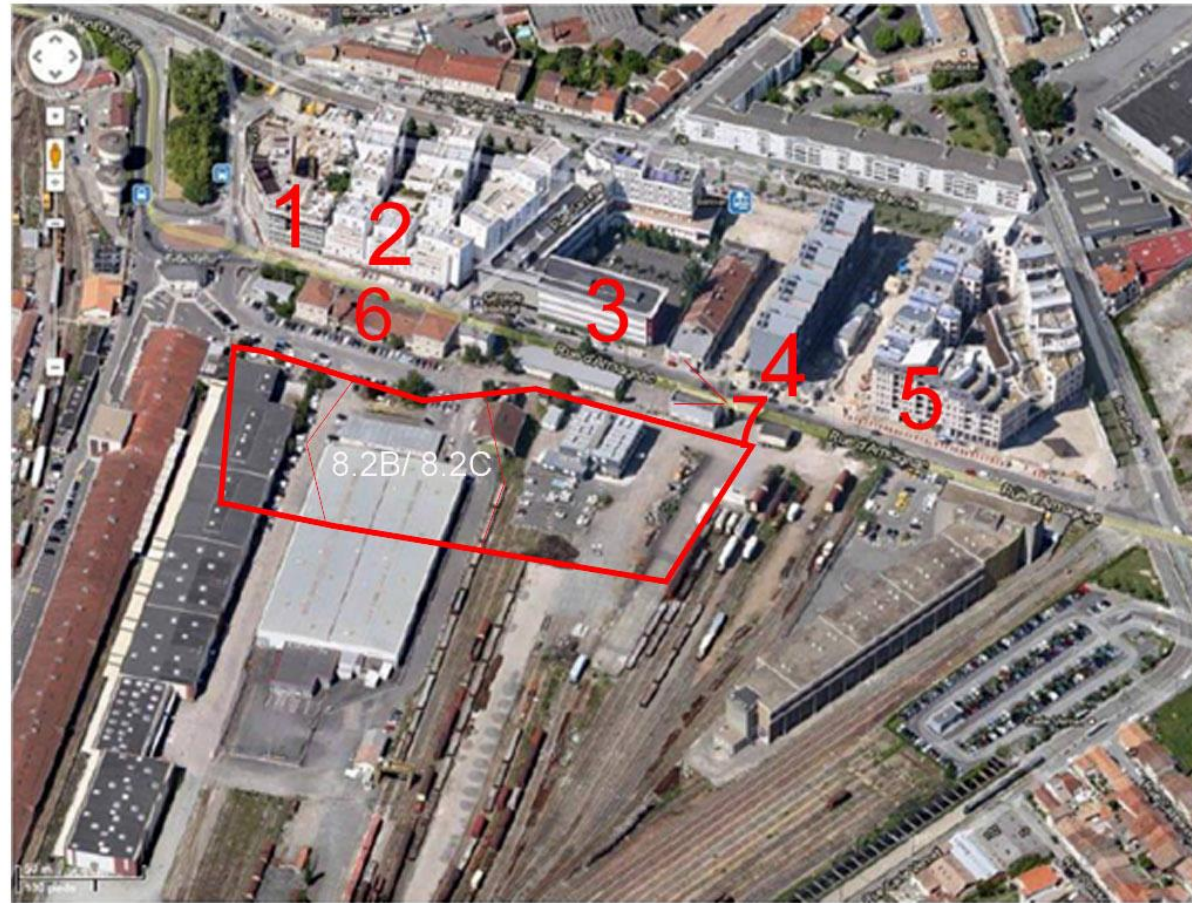
1/ Chaix et Morel- Le Prélude



1/ Arch. C.Furet



3/ Arch. F. Guibert



6/ Facade Nord du batiment conservé



7/ vue actuelle depuis la rue d'armagnac



4/ Arch. J. Nouvel



4/ Arch. ANMA



ECH : 1/500
 DATE : JUIN 2014

PC2 - PLAN MASSE



BORDEAUX ARMAGNAC ÎLOT 8.2

REICHEN ET ROBERT & ASSOCIES
 17 rue Brézin - 75 014 PARIS T : 01.45.41.47.48

AFFECTATION DES CONSTRUCTIONS
ET TERRAINS AVOISINANTS

- 1- Immeuble de bureaux - Le prélude
Arch. Chaix et Morel
- 2 - Immeuble de logements
Arch. C. Furet
- 3 - Siège "Gironde Habitat"
Arch. F Guibert
- 4 - Logements "les traversants"
Archi. J Nouvel
- 5 - Logements, Médiathèque et Gymnase
Arch. ANMA
- 6 - Bâtiment conservé SNCF
- 7 - Parking
Arch. Lobjoy et Bouvier
- 8 - Parking Silos
- 9 - Logements
- 10 -Bureaux
- 11 _ Mixte Bureaux/Logements
- 12 _ Groupe scolaire

Photo satellite Geoportail 2012

-  Ilot Armagnac
-  Typologie de bâtiments projetés -
Plan Guide 2012 ZAC St Jean Belcier

