



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère chargé de  
l'environnement

## Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

Article R. 122-3 du code de l'environnement



N° 14734\*03

Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité environnementale  
**Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative**

### Cadre réservé à l'autorité environnementale

Date de réception :  
06/08/2019

Dossier complet le :  
29/08/2019

N° d'enregistrement :  
F-072-C-19-0082

#### 1. Intitulé du projet

Le projet prévoit la démolition des ateliers existants et construction d'un immeuble des bureaux et commerces en rdc d'une surface d'environ 10 400m<sup>2</sup>

#### 2. Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

##### 2.1 Personne physique

Nom

Prénom

##### 2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

Kaufman&Broad Real Estate

Nom, prénom et qualité de la personne  
habilitée à représenter la personne morale

Patrick DECRETON - Directeur Général Adjoint Promotion

RCS / SIRET

7 3 2 | 0 5 5 | 1 9 9 | 0 0 0 4 4

Forme juridique SAS à associé unique

#### Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

#### 3. Catégorie(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de catégorie et sous catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))
39.) 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 <sup>2</sup>	Projet de démolition et construction surface du projet envisagé : 10 400m <sup>2</sup> SDP environ

#### 4. Caractéristiques générales du projet

**Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire**

##### 4.1 Nature du projet, y compris les éventuels travaux de démolition

Démolition des ateliers/hangars - existants - la maison existante est conservée

Construction d'immeuble de bureaux en R+8, 2 commerces en rez de chaussée (en environ 54 places de stationnement créées en rdc) d'une surface de plancher d'environ 10 400m<sup>2</sup>

Projet situé dans le secteur de l'OIN à Bordeaux

#### **4.2 Objectifs du projet**

Il s'agit d'un Immeuble tertiaire (ERP 5eme catégorie)

Le projet vise les Certifications et labels suivants :

- BREEAM New Construction 2016 Niveau "Very Good"
- Biodiversity

#### **4.3 Décrivez sommairement le projet**

##### **4.3.1 dans sa phase travaux**

L'immeuble sera réalisé dans le cadre d'un chantier à faibles nuisances et suivra une charte chantier propre

A travers la certification BREEAM, le projet s'inscrit dans une démarche de minimisation des nuisances en phase chantier.

Le Planning prévisionnel est le suivant :

- démarrage des travaux de démolition : 3S 2020
- démarrage des travaux de construction : 4S 2020
- fin des travaux: fin 2022/début 2023

##### **4.3.2 dans sa phase d'exploitation**

Les objectifs environnementaux et le pilotage des équipements techniques par la GTB permettront d'optimiser la maintenance et l'exploitation de l'immeuble. Par ailleurs, un suivi des consommations est prévu sur 5 années.

Les terrasses accessibles créées seront largement végétalisées permettant d'améliorer la qualité de vie au travail.

**4.4 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 environnementale devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Permis de construire valant permis de démolir

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Construction d'un immeuble de bureaux et commerces à R+8 (pas de sous-sol) - surface de la parcelle : environ 3 000 m <sup>2</sup> - hauteur de la construction : 36m - démolition des ateliers existants (maison existante conservée) - surface de plancher de l'immeuble créée : 10 400m <sup>2</sup> SDP	

**4.6 Localisation du projet**

**Adresse et commune(s)  
d'implantation**

14/24 rue Beck 33 800 BORDEAUX

**Coordonnées géographiques<sup>1</sup>**

Long. 44° 8' 22" 74N Lat. 0° 55' 05" 64O

**Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), 9° a), 10°, 11° a) et b), 22°, 32°, 34°, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement :**

Point de départ :

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

Point d'arrivée :

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

Communes traversées :

**Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6**

**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 évaluation environnementale ?**

Oui

Non

**4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ?**

<sup>1</sup> Pour l'outre-mer, voir notice explicative

## 5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive CARMEN, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère de l'environnement vous propose un regroupement de ces données environnementales par région, à l'adresse suivante : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/-Les-donnees-environnementales-.html>. Cette plateforme vous indiquera la définition de chacune des zones citées dans le formulaire.

Vous pouvez également retrouver la cartographie d'une partie de ces informations sur le site de l'inventaire national du patrimoine naturel (<http://inpn.mnhn.fr/zone/sinp/espaces/viewer/>).

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) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Il n'y a pas d'espace de type ZNIEFF au sein de la ZAC Jean Belcier ni à sa proximité
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	non
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Pas d'arrêté de protection de biotope sur la commune de Bordeaux
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	non
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	non
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"/>	Un Plan de prévention du bruit dans l'environnement est en cours d'élaboration sur le territoire de Bordeaux Métropole
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Non Le site n'est pas aux abords immédiats des monuments historiques ou de sites classés (hors secteur sauvegardé ou périmètre de protection d'un monument).

Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Non
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La métropole de Bordeaux fait l'objet d'un PPRI (inondation) approuvé en 2005. Suivant le zonage réglementaire de ce PPRI, le projet est en zone jaune (exceptionnellement inondable).  Pas d'autres risques naturels identifiés. Pas de risques technologiques identifiés (pas d'ICPE à proximité du site).
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"/>	Non
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Non
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Aucun site inscrit ni classé n'est situé dans le périmètre du projet.
<b>Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :</b>	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Lequel et à quelle distance ?</b>
D'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet est situé en bordure du SIC (Site d'intérêt Communautaire) « La Garonne » (FR7200700)
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Aucun site inscrit ni classé n'est situé dans le périmètre du projet.

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

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

Veillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
<b>Ressources</b>	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Non
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	terrassement prévisionnel sur environ 0.5 m sur une surface d'environ 250m2 + démolition des ateliers existants
	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"/>	
<b>Milieu naturel</b>	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"/>	
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La ZAC dans est situé en bordure du SIC (Site d'intérêt Communautaire) « La Garonne » (FR7200700). Le projet reste éloigné du fleuve et n'est donc pas susceptible d'avoir un impact sur les habitats de ce site.

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Aucun site à sensibilité particulière n'est situé dans le périmètre du projet.
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Non.
<b>Risques</b>	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Non, pas de PPRT recensé sur la ville de Bordeaux, pas d'ICPE à proximité du site.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La métropole de Bordeaux fait l'objet d'un PPRI (inondation) approuvé en 2005. Suivant le zonage réglementaire de ce PPRI, le projet est en zone jaune (exceptionnellement inondable). La politique de gestion des eaux pluviales de Bordeaux Métropole limite les incidences du projet sur ce risque naturel.  Pas d'autres risques naturels identifiés.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Nuisances</b>	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	le projet va engendrer un effectif d'environ 1 150 personnes. un parking de 54 places ainsi qu'un local vélo d'environ 200m2 sont créés l'arrêt de tramway Belcier se situe à moins de 100m
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Bruits traditionnels de chantier Moteur des véhicules stationnement dans le parking

	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	En phase travaux, vibrations dues aux fondations profondes et travaux courants pour la construction des bâtiments et les aménagements extérieurs
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Eclairage des espaces extérieurs (cheminements PMR) Dans le cadre de la certification BREEAM et du label Biodiversity, des mesures sont mises en œuvre pour limiter ces pollutions lumineuses.
<b>Emissions</b>	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	à priori non
	Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rejets d'eaux usées dans le réseau collectif
	Engendre-t-il des effluents ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Un diagnostic amiante et plomb avant démolition sera réalisé. En fonction des résultats, les ateliers/hangars existants feront l'objet d'un désamiantage/ traitement du plomb avant démolition. Les déchets concernés seront évacués en décharge spécialisée. Travaux de terrassement et fondations: les terres polluées seront évacuées en décharge spécialisée. Au besoin, les eaux d'exhaure seront traitées. En phase exploitation, il y aura une production de déchets liées à l'activité de bureaux et des commerces

<b>Patrimoine / Cadre de vie / Population</b>	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

**6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?**

Oui  Non  Si oui, décrivez lesquelles :

A priori non

**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 :

**6.4 Description, le cas échéant, des mesures et des caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (pour plus de précision, il vous est possible de joindre une annexe traitant de ces éléments) :**

Création de terrasses végétalisées, traitement paysager et qualitatif des espaces plantés de la parcelle.  
 Respect des règles de la métropole sur la gestion des eaux pluviales (prévention des risques inondation et pollution).  
 Mesures prises pour limiter les pollutions lumineuses (conception et programmation des éclairage extérieurs) et les nuisances sonores extérieures (respect du décret sur les bruits de voisinage).

**7. Auto-évaluation (facultatif)**

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

La parcelle actuelle est totalement bâtie. Le projet a pour but de densifier la parcelle mais en créant des espaces en pleine terre. Ce projet est donc très peu impactant environnementalement et des mesures ont été prises pour en limiter les effets : mesures compensatoires eaux pluviales, intégration paysagère, diagnostics préventifs en termes de pollution des sols et de l'eau.

**8. Annexes**

**8.1 Annexes obligatoires**

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - <b>non publié</b> ;	<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 catégories 5° a), 6° b) et c), 7°, 9°, 10°, 11°, 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6° b) et c), 7°, 9°, 10°, 11°, 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : 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 checked="" type="checkbox"/>
6	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	<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

Neuilly sur Seine

le,

2/08/2019

Signature

**KAUFMAN & BROAD REAL ESTATE**

127, avenue Charles de Gaulle

92207 Neuilly sur Seine cedex

RCS Nanterre 732 055 199

Insérez votre signature en cliquant sur le cadre ci-dessus



Aléa	Vitesses en m/s			
	Lente V < 0.20 m/s	Moyenne 0.20 m/s < V < 0.50 m/s	Rapide 0.50 m/s < V < 1.75 m/s	Très rapide V > 1.75 m/s
H < 0.50 m	Faible	Modéré	Fort	Très Fort
0.50 m < H < 1.0 m	Modéré	Modéré	Fort	Très Fort
1.0 m < H < 2.0 m	Fort	Fort	Très Fort	Très Fort
H > 2.0 m	Très Fort	Très Fort	Très Fort	Très Fort

ÉVÈNEMENT DE RÉFÉRENCE ACTUEL :  
- TEMPÊTE + 20 CM AU VERDON

ALÉAS

COMMUNE : BORDEAUX

Définition et cartographie de l'aléa dans le cadre de la révision des plans de prévision des risques inondation sur 24 communes du secteur de l'agglomération bordelaise

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES  
TERRITOIRES ET DE LA MER DE LA GIRONDE

Carte 2 sur 2

Echelle: 1/5 000

Fond de plan : fond cadastral 2013  
Source topographique : LIDAR CUB 2012

Novembre 2015

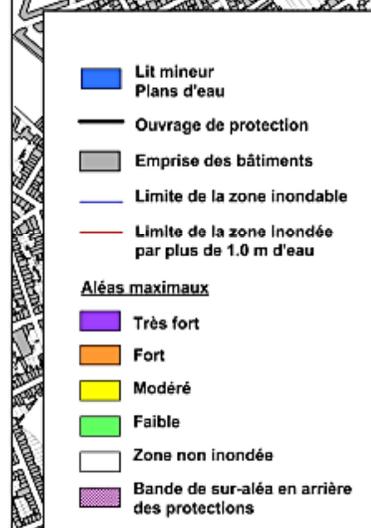
Affaire n° 8310214

ARTELIA

Agence de Bordeaux

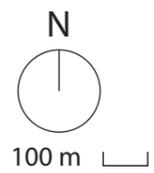


LA SÉCURITÉ - 69 AVENUE DES GARDIENS - 33077 LE BAILLAN - Tél : 05 56 11 85 82 - Fax : 05 56 11 85 83



100 200 300 400

Site Beck





1



2



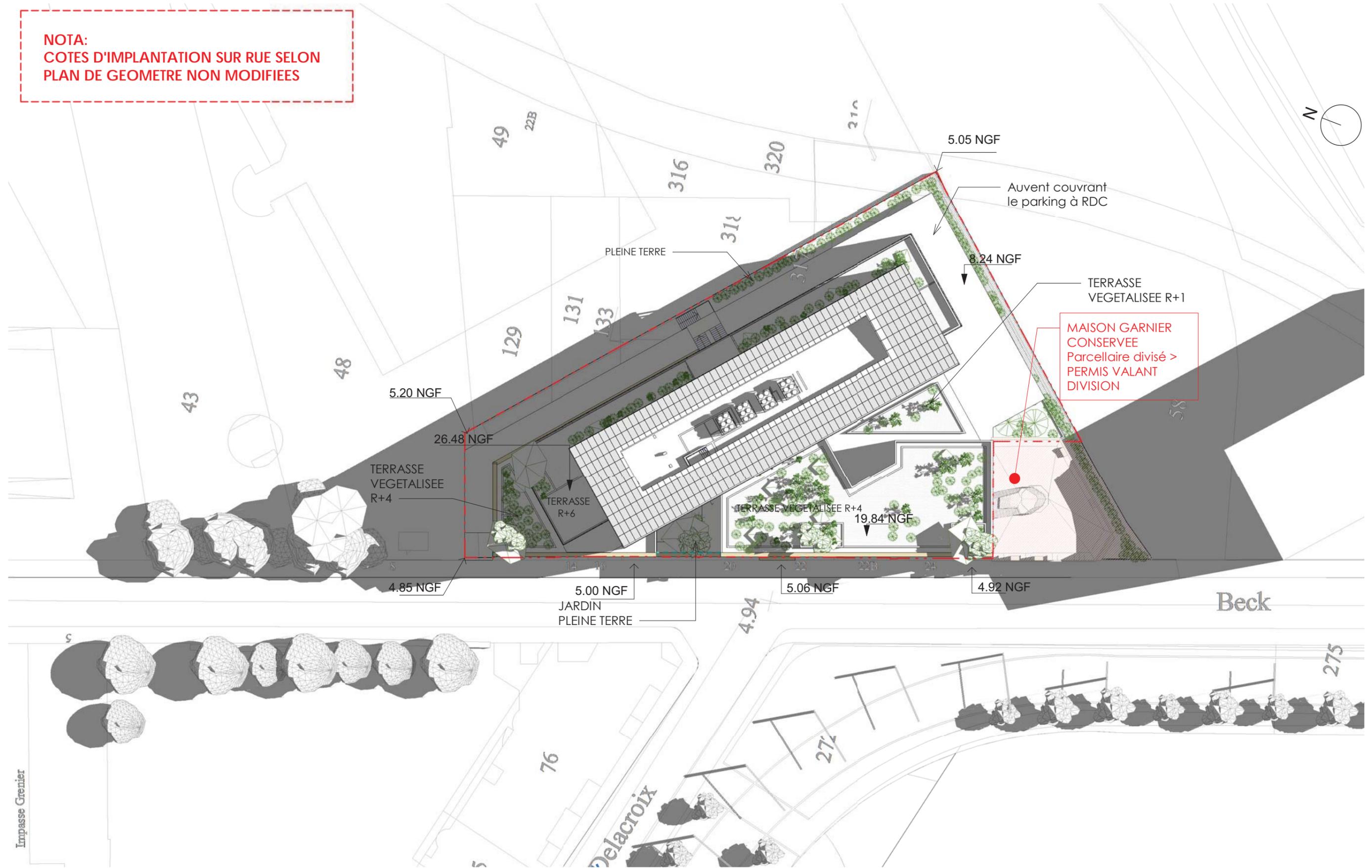
PHOTOS 2018



3

# PLAN DE MASSE

NOTA:  
COTES D'IMPLANTATION SUR RUE SELON  
PLAN DE GEOMETRE NON MODIFIEES





Note complémentaire à la demande d'examen d'étude au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale :

Démolition d'ateliers et construction d'un immeuble de bureaux et commerces au sein de la ZAC  
Jean Belcier

---

1/ Pollution du site :

Le site est partiellement pollué par les hydrocarbures.

Les mesures qui seront mises en œuvre pour assurer la compatibilité du projet avec l'état des sols sont l'excavation des terres au droit des secteurs identifiés comme pollués par des composés volatils et la mise en place de rupture de transferts sources-cibles par des dispositions constructives type dalles.

2/ PPRI :

Le projet est situé en zone non inondable au regard du PPRI en cours de révision. Toutefois, compte tenu de la proximité de la Garonne, le projet ne prévoit pas de sous-sols et les locaux du rez de chaussée seront à la côte PPRI (5,2 m) hormis une partie du parking.

3/ Gestion des eaux pluviales :

Afin de respecter les règles de la métropole sur la gestion des eaux pluviales, il est prévu un bassin de rétention sur le site en superstructure. Les toitures terrasses serviront également de rétention des eaux de pluie.