

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

*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 :

24-06-20

Dossier complet le :

24-06-20

N° d'enregistrement :

2020-9892

1. Intitulé du projet

Surélévation et extension d'un bâtiment existant (hôtel Pullman) situé avenue Jean Gabriel Domergue à Bordeaux (33300).

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

SCI Aquitania Immo

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

FERRE Paul

RCS / SIRET

8 1 7 4 3 2 7 8 4 0 0 0 1 2

Forme juridique

SCI

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° b)	- Projet de construction sur un terrain d'une assiette foncière supérieure à 10 ha.
39° b)	- Opération dont la surface de plancher totale (existant + extension) est comprise entre 10 000 et 40 000 m ² .

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

- Surélévation de l'hôtel Pullman existant.
- Démolition d'une partie du Pullman existant: piscine extérieure, discothèque et locaux techniques.
- Création d'un bâtiment (extension) dans le prolongement du bâtiment existant regroupant différents usages (école, bureaux, restaurant, espace de détente / spa et piscine).
- Création de 3 niveaux de stationnement en sous-sols sous l'emprise de l'extension.
- Rénovation du parking extérieur existant et reprise des espaces verts.

4.2 Objectifs du projet

- La surélévation offrira une plus grande capacité d'hébergement hôtelier de qualité afin de répondre aux besoins de la zone du parc des expositions de Bordeaux Lac.
- Palier à la vétusté des extérieurs (parking existant et espaces verts) avec un aménagement paysager de qualité.
- Amélioration de la qualité des services hôteliers par le déplacement du restaurant de l'hôtel en roof top et d'une piscine également en roof top.
- Création d'un immeuble regroupant une école et des bureaux afin de répondre aux besoins de la zone et stationnements en sous-sol liés au bon fonctionnement de celui-ci.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

Les travaux prévus pour une durée de 30 mois seront séquencés en plusieurs phases:

- Création d'un nouveau transformateur,
- Démolition d'une partie de l'existant.
- Surélévation du bâtiment existant et construction du nouvel immeuble,
- Réfection des extérieurs: parking existant et espaces verts.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Le projet réalisé permettra:

- Une augmentation de l'hébergement hôtelier avec une offre totale de 292 chambres au lieu de 195 chambres,
- La création de 2 637 m² de surface plancher d'école,
- La création de 6 132 m² de surface plancher de bureaux,
- La création de 1 810 m² de surface plancher dédiée au restaurant et à l'espace détente,
- Le création de 98 places en sous-sol.

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).

- Autorisation au titre de la loi sur l'eau
- Permis de construire et de démolition
- Dossier spécifique permettant de vérifier la conformité des établissements recevant du public aux règles d'accessibilité et de sécurité contre l'incendie et la panique.
- Etude de sûreté et de sécurité publique des opérations d'aménagement et de construction.

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Superficie unité foncière:	13 622,00 m ²
Surface des espaces verts en pleine terre:	2 940,00 m ²
Emprise de la construction:	6 000,00 m ²
Hauteur maximale de la construction:	30,00 m
Plus grande longueur de la construction:	118,60 m
Plus grande largeur de la construction:	85,00 m

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

Hôtel Pullman
Avenue Jean Gabriel Domergue
33300 BORDEAUX

Section cadastrale:
Section TR, parcelle n°73

Coordonnées géographiques¹

Long. ° ′ ″ Lat. ° ′ ″

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), b) 9° a), b), c), d), 10°, 11° a) b), 12°, 13°, 22°, 32°, 34°, 38° ; 43° a), 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 ?

¹ 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 en charge de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ZNIEFF de type II: réseau hydrographique de la Jalle, du Camp de Souge à la Garonne et Marais de Bruges
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<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 (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique 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"/>	PPBE de la Gironde.
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"/>	
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 (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"/>	Prescription du 02/03/2012
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Arrêté préfectoral de Gironde du 28 février 2005
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"/>	
Dans un site inscrit ?	<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"/>	
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

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 ? <i>Appréciez sommairement l'impact potentiel</i>
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	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 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"/>	
	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"/>	Sans objet. Aucune proximité avec un site Natura 2000.

	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"/>	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Risques	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"/>	
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La construction de 8 769 m ² de bureaux et d'école engendrera un flux routier plus important dans la zone aux heures de pointe. Cependant, la présence du tramway à proximité immédiate permettra de diminuer cet impact.
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Des mesures (traitement des façades et des châssis) seront prises afin de palier aux nuisances sonores émanant de la proximité immédiate du tramway.

	<p>Engendre-t-il des odeurs ?</p> <p>Est-il concerné par des nuisances olfactives ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Les éventuelles émanations d'odeur dues à la construction du restaurant seront traitées par un système de traitement d'air.</p>
	<p>Engendre-t-il des vibrations ?</p> <p>Est-il concerné par des vibrations ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Emissions	<p>Engendre-t-il des rejets dans l'air ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des rejets liquides ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Eaux pluviales traitées conformément aux prescriptions du PLU: stockage des eaux de pluie sur le terrain avant rejet dans le réseau du domaine public (traitement préalable avant rejet par séparateur à hydrocarbures pour les eaux de ruissellement du parking et débit de fuite conforme aux prescriptions du concessionnaire du réseau).</p>
	<p>Engendre-t-il des effluents ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Eaux usées et eaux vannes raccordées sur le réseau public existant.</p>
	<p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Patrimoine / Cadre de vie / Population	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 :

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) :

Le présent projet n'aggravera pas la surface imperméabilisée de la parcelle. La surface d'espaces verts actuelle sera identique à celle du projet malgré le projet d'extension de la construction.

Afin de respecter le même ratio d'espaces verts entre existant et projet, des zones actuellement imperméabilisées (stationnement aérien) seront végétalisées et le déficit de stationnements sera compensé par la réalisation de plusieurs niveaux de parking sous-terrain dans l'emprise de la nouvelle construction.

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.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié ;	<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°a), b) et c), 7°a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 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°a), b) et c), 7° a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 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 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



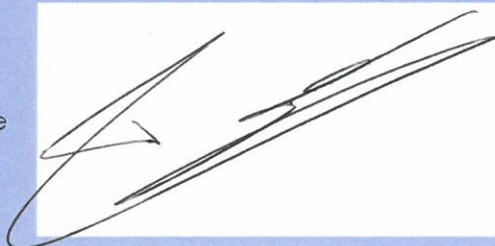
Fait à

Bordeaux

le,

15/06/2020

Signature





ANNEXES
EVALUATION
ENVIRONNEMENTALE

ADRESSE DU CHANTIER
Avenue Jean Gabriel Domergue
33 300 Bordeaux

F-14

SURÉLEVATION DE L'HÔTEL ET CRÉATION DE BUREAUX

INDICE

MAÎTRE D'OUVRAGE

SCI AQUITANIA IMMO

6, rue de Lanjuinais
35 000 RENNES

Tél. : 02 99 35 48 50

MAÎTRE D'ŒUVRE

RIVE DROITE ARCHITECTURE

Marc FINEL Arch. DPLG
Immeuble *le Roof*
6, rue Martrenchar
33 150 CENON

Tél. : 05 56 06 46 78 Fax : 05 56 77 08 47

B.E.T.

Tél. : Fax :

BUREAU DE CONTRÔLE

Pièces

Page

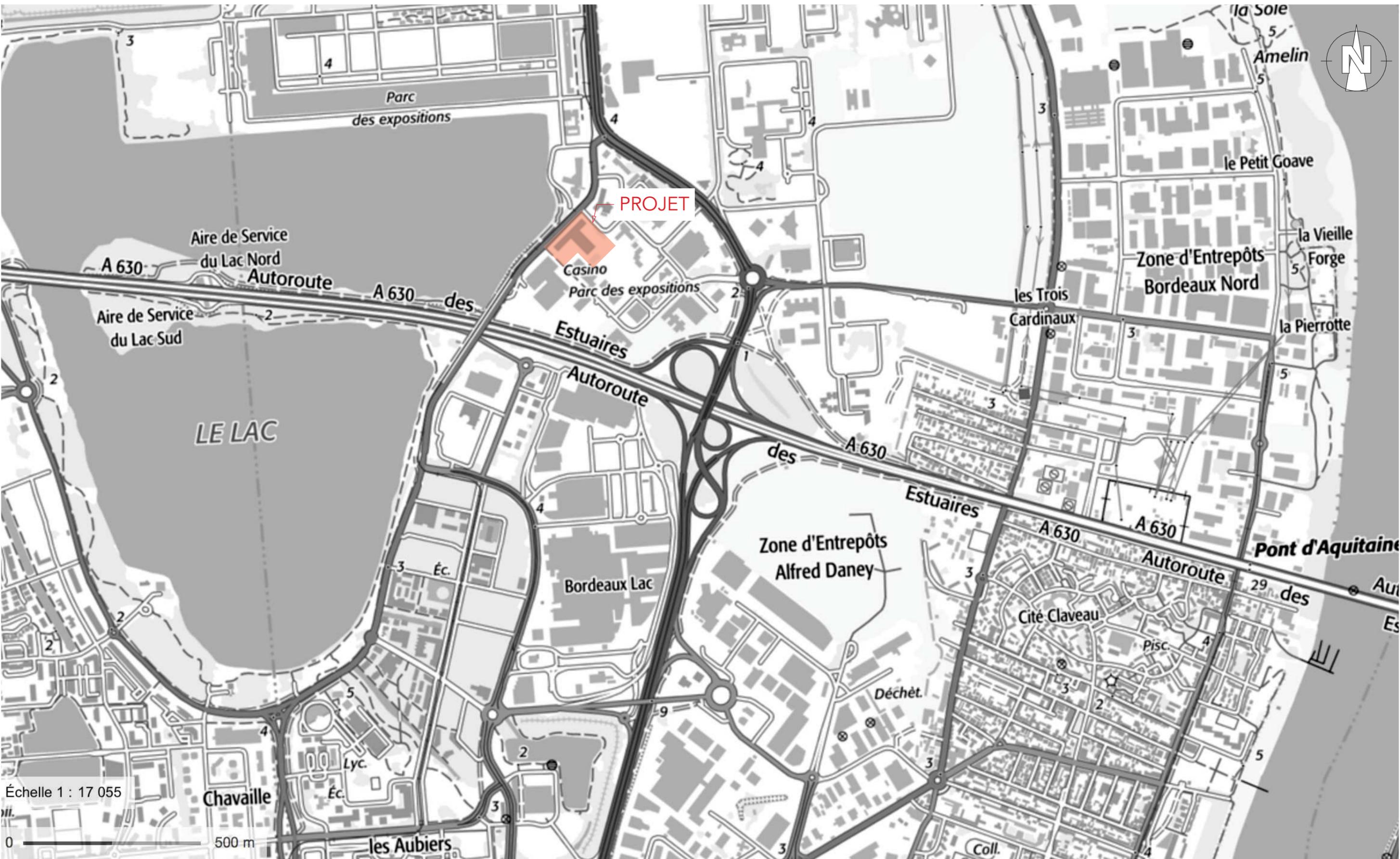
Échelle

Plan de situation	2	1:1
Plan des abords: situation & cadastral	3	
Environnement proche et lointain	4	1:1
Plan de masse projet	5	1:500

CE PLAN EST LA PROPRIÉTÉ DE RIVE DROITE ARCHITECTURE. TOUT USAGE OU REPRODUCTION MÊME PARTIELLE EST INTERDITE SAUF ACCORD PRÉALABLE.
LES INDICATIONS PORTÉES SUR CE PLAN NE SONT DONNÉES QU'À TITRE INDICATIF ET DE SIMPLES RENSEIGNEMENTS.
LES ENTREPRENEURS SERONT RESPONSABLES DE LEURS CÔTES.
LA SOCIÉTÉ SCI AQUITANIA IMMO EST MAÎTRE D'OUVRAGE.
LE MAÎTRE D'ŒUVRE AJUSTERA LE PROJET AVEC SON ACCORD SELON LES RÈGLEMENTS EN VIGEUR.

DATE :

15/06/2020



PLAN DE SITUATION

RIVE DROITE ARCHITECTURE

Marc Finel . architecte dplg . immeuble le roof . 6, rue rené martrenchar . 33 150 cenon

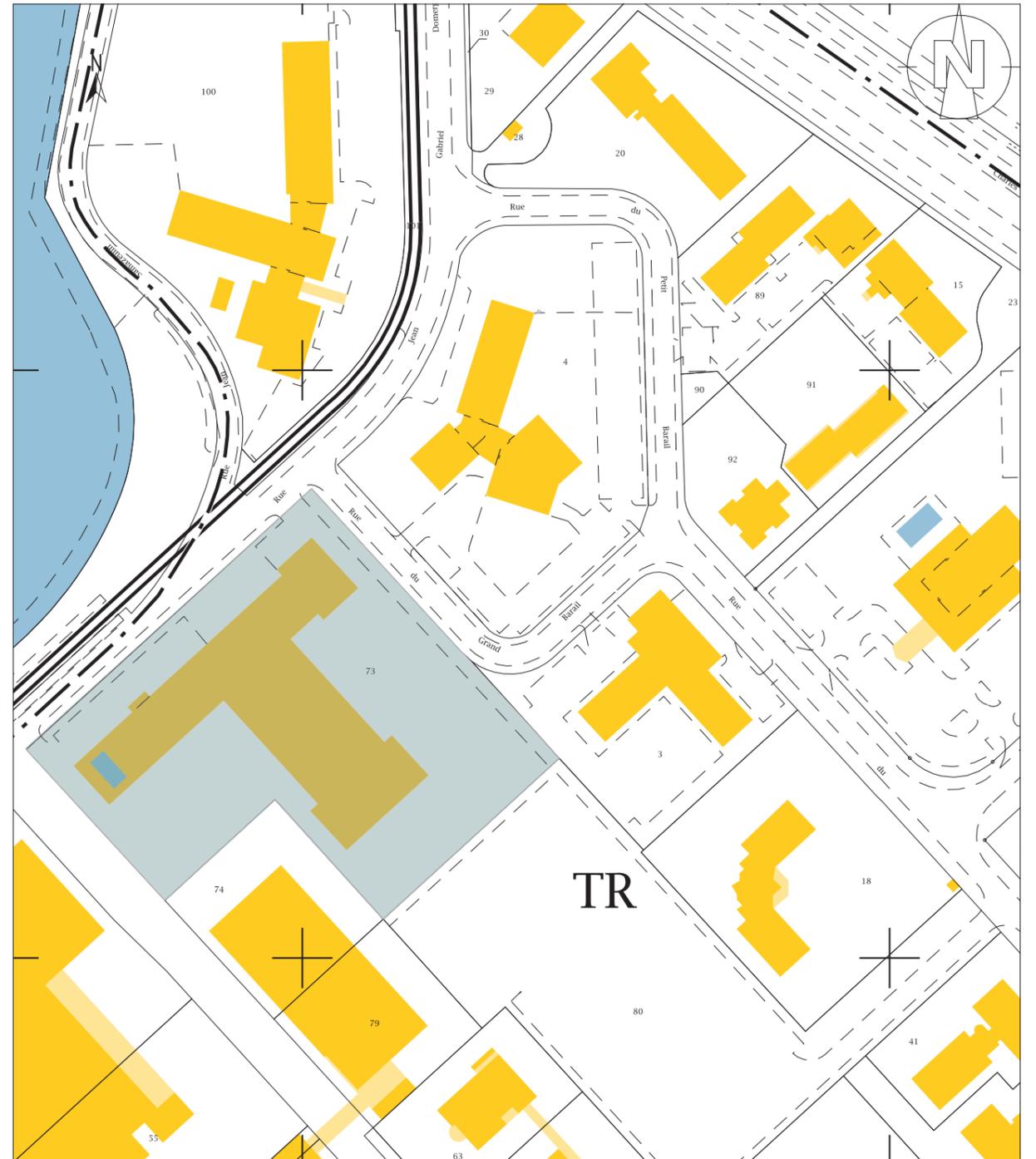
F-14	EXTENSION HOTEL PULLMAN Avenue Jean Gabriel Doumergue 33 300 BORDEAUX	Plan de situation	SURÉLEVATION DE L'HOTEL ET CRÉATION DE BUREAUX	PC
	SCI AQUITANIA IMMO, 6 rue de Lanjuinais 35 000 RENNES	Éch.:	15/06/2020	2



PLAN DE SITUATION



VUE AÉRIENNE

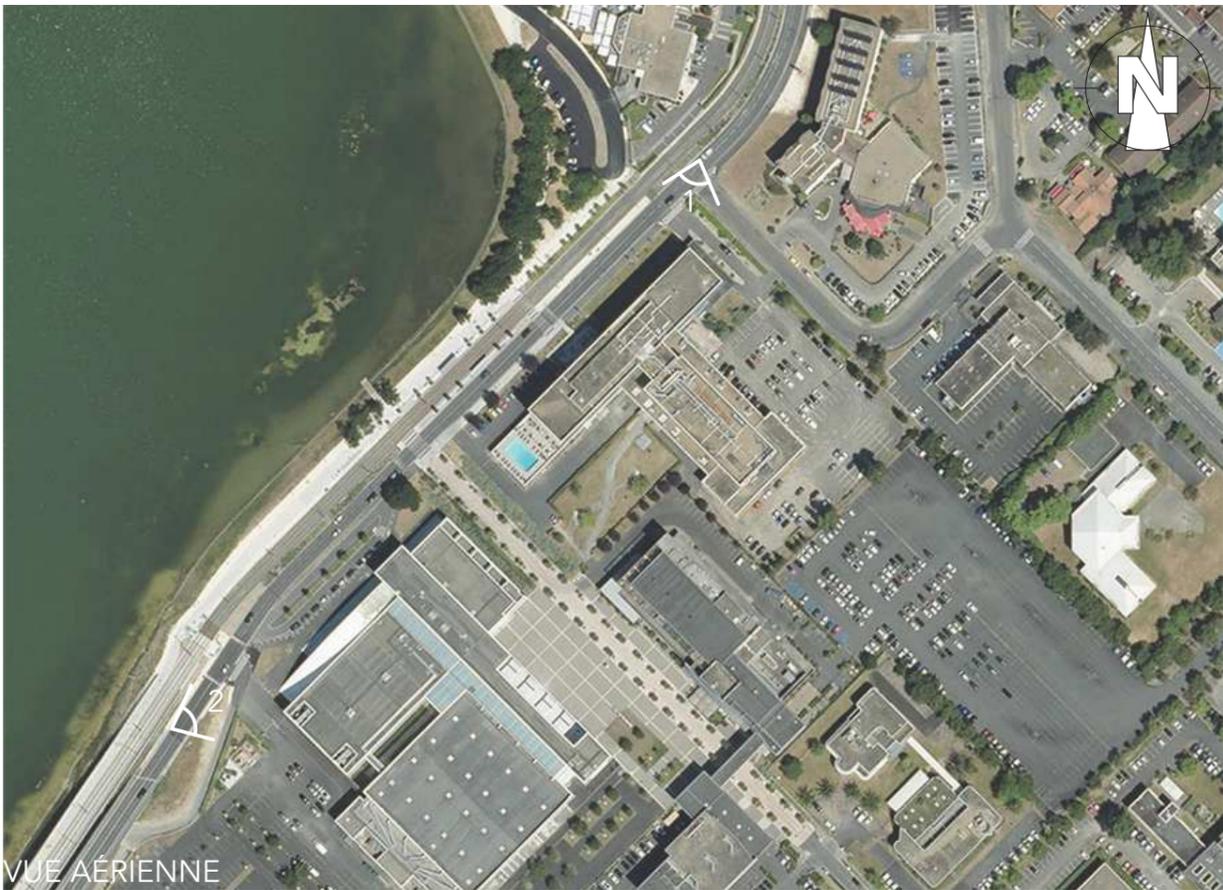


PLAN CADASTRAL : 1/2000 ème
 Section TR, parcelle n° 73
 Surfaces parcelles : 13 622 m²
 Zone du PLU 3.1 : US5-4

F-14	EXTENSION HOTEL PULLMAN Avenue Jean Gabriel Domergue 33 300 BORDEAUX	Plan des abords: situation & cadastral	SURÉLEVATION DE L'HÔTEL ET CRÉATION DE BUREAUX	PC
	SCI AQUITANIA IMMO, 6 rue de Lanjuinais 35 000 RENNES	Éch.:	15/06/2020	3



VUE 1 -ENVIRONNEMENT PROCHE - 2019



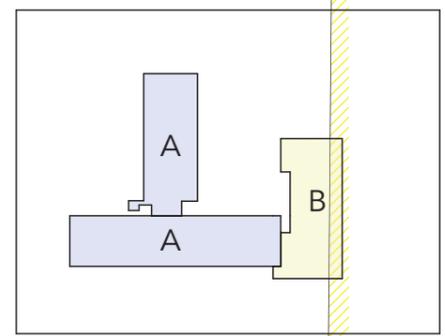
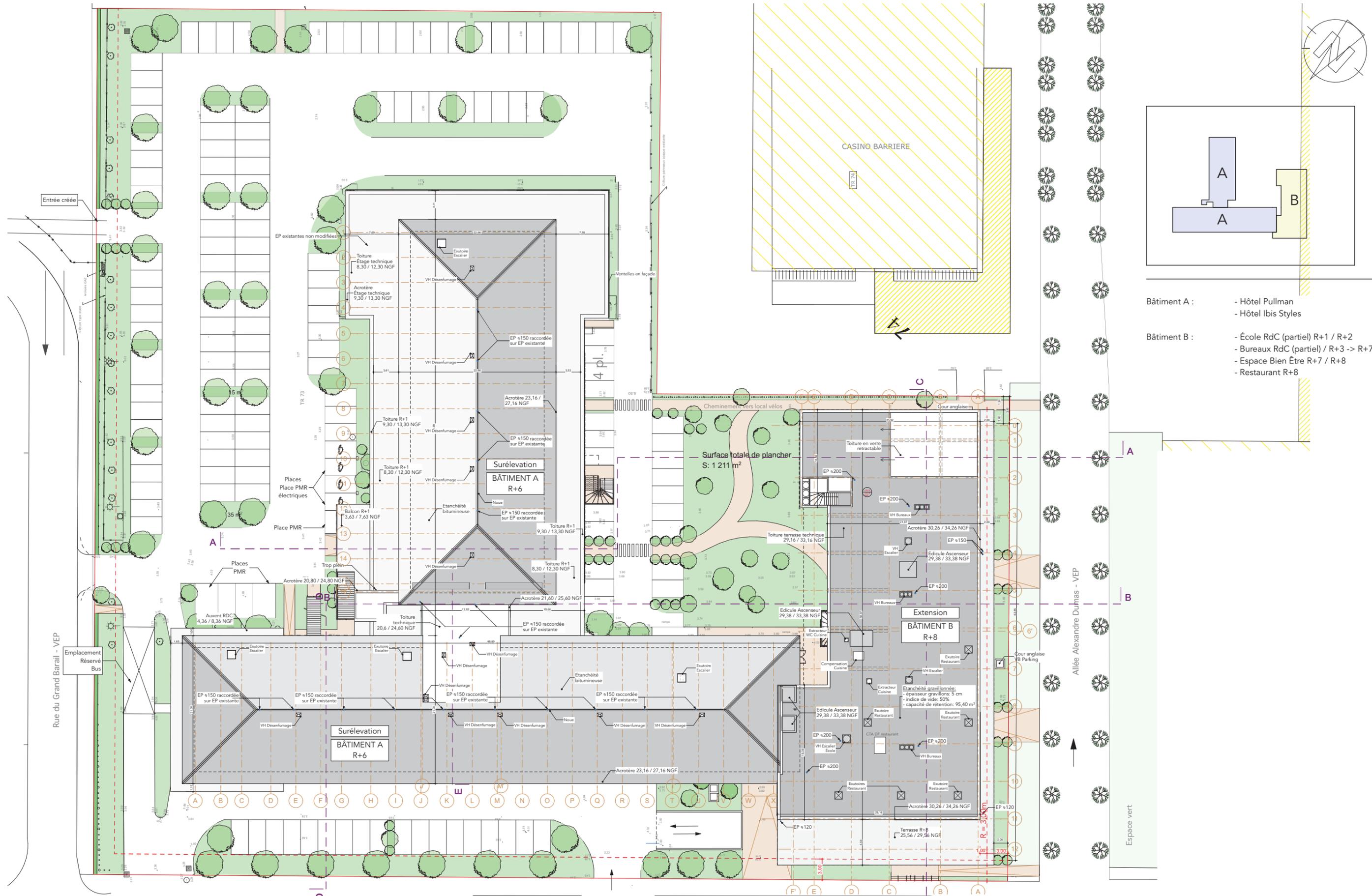
VUE AÉRIENNE



VUE2 - ENVIRONNEMENT LOINTAIN - 2019

RIVE DROITE ARCHITECTURE
 Marc Finel . architecte dplg . immeuble le roof . 6, rue rené martrenchar . 33 150 cenon

F-14	EXTENSION HOTEL PULLMAN Avenue Jean Gabriel Doumergue 33 300 BORDEAUX	Environnement proche et lointain	SURÉLEVATION DE L'HOTEL ET CRÉATION DE BUREAUX	PC
	SCI AQUITANIA IMMO, 6 rue de Lanjuinais 35 000 RENNES	Éch.:	15/06/2020	3



- Bâtiment A :
 - Hôtel Pullman
 - Hôtel Ibis Styles
- Bâtiment B :
 - École RdC (partiel) / R+1 / R+2
 - Bureaux RdC (partiel) / R+3 -> R+7
 - Espace Bien Être R+7 / R+8
 - Restaurant R+8

Rue du Grand Barail - VEP

Rue Jean Gabriel Domergue - VEP

Allée Alexandre Dumas - VEP

F-14	EXTENSION HOTEL PULLMAN Avenue Jean Gabriel Domergue 33 300 BORDEAUX	Plan de masse projet	SURÉLEVATION DE L'HÔTEL ET CRÉATION DE BUREAUX	PC
	SCI AQUITANIA IMMO, 6 rue de Lanjuinais 35 000 RENNES		Éch.: 1:500	

RIVE DROITE ARCHITECTURE

Marc Finel . architecte dplg . immeuble le roof . 6, rue rené martrenchar . 33 150 cenon