

## 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 :

Dossier complet le :

N° d'enregistrement :

#### 1. Intitulé du projet

Création d'un ensemble immobilier dont la surface de plancher est égale à 10 280 m<sup>2</sup>, au niveau du croisement de l'avenue Jean Jaurès / rue Châteaubriand / avenue Louis Laugaa, sur la commune de PESSAC (33).

#### 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

BNP PARIBAS IMMOBILIER PROMOTION RESIDENTIEL

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

François BUREL, Directeur Agence de Bordeaux

RCS / SIRET

4 2 1 | 2 9 1 | 8 9 9 | 0 0 1 5 9

Forme juridique SAS

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	Permis de construire créant une surface de plancher totale de 10 280 m <sup>2</sup> et couvrant un terrain d'assiette d'une superficie de 5 945 m <sup>2</sup> .

#### 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

Dans le cadre du projet de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) sur le centre-ville de Pessac, le projet de construction de l'îlot 8a comprendra 178 logements et 409 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux.

Le projet consiste en la réalisation de 4 bâtiments collectifs composés ainsi:

- Bâtiment A : Résidence sénior de 66 logements, en R+2 à R+5, d'une SDP de 3 618 m<sup>2</sup> + locaux commerciaux,
- Bâtiment B : 41 logements en accession, en R+3 à R+5, d'une SDP de 2 683 m<sup>2</sup> + locaux commerciaux,
- Bâtiment C : 32 logements sociaux, en R+4 à R+5, d'une SDP de 2 470 m<sup>2</sup>,
- Bâtiment D : Résidence universitaire de 39 logements, en R+3, d'une SDP de 1 100 m<sup>2</sup>.

Un jardin collectif sera créé au centre de l'îlot à l'usage de tous les habitants, accessible aux riverains selon des horaires contrôlées par les copropriétaires. L'accès véhicule sera implanté Avenue Louis Laugaa pour les logements et les commerces: ce sera l'accès unique au parking de 130 places, situé en R-1, desservant par ascenseurs et escaliers le rez-de-chaussée des 4 bâtiments.

Les constructions existantes sur le terrain seront démolies avant juin 2017. Pour le démarrage des travaux, le terrain sera libéré de toute construction (démolition effectuée par Bordeaux Métropole).

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

L'objectif principal de cette ZAC est de redynamiser le cœur de Pessac où l'ensemble fait l'objet d'une étude d'impact. Cette ZAC est l'une des trois opérations majeures du projet urbain du centre-ville, elle est actuellement en cours de réalisation.

La construction de l'îlot 8a permettra de répondre aux objectifs de densification portés par Bordeaux Métropole. Le projet permettra de faciliter la recomposition de la ville de Pessac sur elle-même et d'inciter à une densification du tissu urbain.

L'îlot concerné par le présent projet vise à créer des logements et des commerces, afin de répondre au besoin en logements d'une commune en croissance. Le projet consistera à réaliser des logements en accession à cout maîtrisé, des logements en accession, en accessions sociale, sénior et étudiants et des locaux dédiés aux activités commerciales.

La redynamisation du centre-ville de Pessac du point de vue démographique se traduira par une redynamisation économique.

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

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

La construction de l'îlot 8a consistera en :

- La réalisation du sous sol,
- Le passage des réseaux enterrés d'eaux usées, d'eaux pluviales ainsi que de l'ensemble des réseaux divers,
- La construction des 4 bâtiments (A à D),
- L'aménagement des espaces verts paysagés et des cheminements doux.

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

Dans sa phase d'exploitation, le projet vise à créer une zone d'habitation et de commerces qui s'insère dans le cadre d'une dynamisation du centre-ville de Pessac. Il sera desservi au Nord par l'avenue Jean Jaurès et au Sud par l'avenue Louis Laugaa. Le projet connaîtra donc la vie classique d'un ensemble de logements et de commerces: vie des résidents, déplacements depuis les logements vers les lieux de travail et de loisirs, production de déchets, d'eaux usées, consommation d'eau potable...

**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 (Code de l'Urbanisme)

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Assiette du permis de construire :	5 945 m <sup>2</sup>
Emprise bâtie :	3 317 m <sup>2</sup>
Surface de plancher Bât A :	3 618 m <sup>2</sup>
Surface de plancher Bât B :	2 683 m <sup>2</sup>
Surface de plancher Bât C :	2 470 m <sup>2</sup>
Surface de plancher Bât D :	1 100 m <sup>2</sup>
Surface de plancher commerces :	409 m <sup>2</sup>
Surface de plancher totale :	10 280 m <sup>2</sup>

**4.6 Localisation du projet**

Adresse et commune(s)  
d'implantation

Av. Jean Jaurès / Rue Chateaubriand /  
Av. Louis Laugaa

Commune de PESSAC (33)

Cadastre: section BO n°170, 367, 392,  
694, 695, 415, 416, 803 et 704

Coordonnées géographiques<sup>1</sup>

Long. 0 ° 3 7 ' 4 2 " W Lat. 4 4 ° 4 8 ' 2 3 " N

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"/>	La ZNIEFF la plus proche est située à 3,1 km au Sud-Est : ZNIEFF1 n°720014190 "Mare du Bois de Thouars"
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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site est occupé par une ancienne station service (Site BASIAS AQI3304280) et un ancien magasin de meubles (ANDORPHINE): cette ICPE est en cours de déclassement par Bordeaux Métropole.
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La commune de Pessac est concernée par la ZRE de l'aquifère "Oligocène à l'Ouest de la Garonne", dont la cote de référence est à +20 m NGF.
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"/>	
<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 site NATURA 2000 le plus proche est située à 8 km à l'Est : Directive Habitats n°FR7200700 "La Garonne"
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>
<b>Ressources</b>	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet sera connecté au réseau d'eau potable public existant. Il s'agira de raccorder 4 bâtiments au réseau AEP. Ce raccord sera étudié dans le cadre du permis de construire et fera l'objet d'un accord du gestionnaire dudit réseau.
	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"/>	Le terrain se déblayé dans le cadre des terrassements du site, pendant la phase chantier.
	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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site d'étude est actuellement urbanisé (ancienne station service et ancien magasin Andorphine), ainsi aucun milieu sensible n'a été identifié.  Les incidences du projet seront limitées donc à la durée des travaux, la création d'espaces verts et la plantation d'arbres.
	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"/>	

	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"/>	Le projet n'impactera pas les ZNIEFF et les sites inscrits/classés. Il n'engendrera aucun prélèvement d'eau, pas de ZRE et est localisé hors zone de protection et de sauvegarde. L'apport de nouvelles populations se traduira par une augmentation du bruit (trafic routier, bruits de voisinage...).
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Risques</b>	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 ? 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 entraînera la circulation d'engins de chantier lors de la phase de travaux, cet impact sera temporaire, limité à la phase chantier. Du fait de la création de 4 bâtiments collectifs, le projet sera à l'origine de la présence de nouveaux habitants dans le secteur, habitants amenés à se déplacer en voiture, mais également des déplacements doux : piétons, cycles et transports en commun.
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	La phase travaux pourra entraîner des nuisances sonores temporaires. L'entreprise en charge des travaux organisera son chantier de manière à respecter la législation en vigueur et de réduire au maximum les nuisances.

	<p>Engendre-t-il des odeurs ?</p> <p>Est-il concerné par des nuisances olfactives ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des vibrations ?</p> <p>Est-il concerné par des vibrations ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>La phase travaux pourra entrainer des vibrations temporaires. L'entreprise en charge des travaux organisera son chantier de manière à respecter la législation en vigueur et de réduire au maximum les nuisances.</p>
	<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>Un éclairage public sera mis en œuvre sur les cheminements doux.</p> <p>Actuellement, on observe des émissions lumineuses à proximité immédiate, issues du centre-ville.</p>
<b>Emissions</b>	<p>Engendre-t-il des rejets dans l'air ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Durant la phase travaux, de faibles émissions de poussières dans l'atmosphère pourront avoir lieu. Celles-ci seront cependant limitées dans le temps, à la durée des travaux.</p>
	<p>Engendre-t-il des rejets liquides ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Les eaux pluviales seront récupérées, stockées et rejetées dans le milieu naturel par infiltration. L'étude de sol réalisée sur site montrent une perméabilité de 1.10-4 m/s et un niveau de nappe phréatique de 8.0m de profondeur. La zone d'infiltration sera donc suffisamment étendue pour permettre l'infiltration du volume engendré par une pluie de fréquence décennale, conformément aux exigences de Bordeaux Métropole.</p>
	<p>Engendre-t-il des effluents ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le projet sera à l'origine de la création d'eaux usées, ces dernières seront collectées par un réseau séparatif propre au projet qui sera connecté au collecteur public existant avenue Jean Jaurès. Les eaux usées seront ainsi traitées au niveau de la station d'épuration.</p>
	<p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>La phase travaux pourra entrainer des déchets qui seront triés et évacués dans des filières agréées. L'entreprise en charge des travaux organisera son chantier de manière à respecter la législation en vigueur.</p> <p>Dans le cadre du projet, il sera créé des zones de dépôt des ordures ménagères.</p>



<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"/>	L'aménagement de cette zone permettra de créer des logements et des commerces dans le secteur et créer des activités économiques en cohérence avec le développement urbain du centre-ville de Pessac. Le projet engendrera un changement de destination des sols (usage commerciale et industriel devenant essentiellement résidentiel).

**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 :

La ZAC de Pessac de 9 hectares est l'une des trois opérations majeures du projet urbain du centre-ville de Pessac, avec également l'arrivée du tramway et la création d'un pôle multimodal. Ces deux dernières opérations sont aujourd'hui réalisées. Seule la ZAC du centre-ville est toujours en cours de réalisation.  
Elle fait l'objet d'une étude d'impact, ainsi l'ensemble du projet de l'îlot 8a respectera les orientations et prescriptions de cette dernière.

**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) :**

L'opération projetée consiste à créer 4 bâtiments collectifs permettant de répondre à la demande de logements sur la commune. L'objectif étant d'allier habitats et commerces et d'optimiser au mieux les possibilités du site tout en créant des espaces verts de qualité.

Le projet se situe en dehors des zonages du patrimoine naturel et n'est pas concerné par la présence de zone humide (terrain totalement artificialisé).

Les eaux pluviales issues du ruissellement sur les surfaces imperméabilisées du projet seront collectées et infiltrées dans des noues et bassins aménagés au droit de l'opération (gestion qualitative et quantitative).

**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.

Actuellement, les parcelles objet du projet sont occupées par une ancienne station service, un parking et des maisons et hangars abandonnés.

L'opération projetée a été programmée en prenant en compte les enjeux identifiés, tout en respectant l'ensemble des prescriptions. Le projet vise à améliorer la situation actuelle tant sur le plan paysager, environnemental, humain et économique.

Du fait de la prise en compte dans le projet ou de la faible importance des enjeux, ce projet pourrait être dispensé d'une étude d'impacts, d'autant que l'ensemble de la ZAC du centre-ville de Pessac fait l'objet d'une étude d'impact.

**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 checked="" 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
7. Présentation du site et du projet

## 9. Engagement et signature

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

Fait à

Bordeaux

le,

25 Avril 2017

Signature

Insérez votre signature en cliquant sur le cadre ci-dessus

**BNP PARIBAS IMMOBILIER**  
**PROMOTION RESIDENTIEL**  
61-64 quai de Paludate 33800 BORDEAUX  
Société par actions simplifiée à associé unique  
au capital de 1 000 000 €  
Siret : 421 291 899 00159 RCS Bordeaux  
Code APE : 4110A  
Tél. : +33 (0)5 57 99 79 63

