

PRÉFET DE LA RÉGION AQUITAINE

Direction régionale de l'Environnement,  
de l'Aménagement et du Logement  
d'Aquitaine

Bordeaux, le 10 JUN 2014

Mission Connaissance et Évaluation  
Dossier : F07214P0143

**Arrêté portant décision d'examen au cas par cas  
en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement**

**Le Préfet de la région Aquitaine,  
Préfet de la Gironde,  
Officier de la Légion d'Honneur,  
Officier de l'Ordre National du Mérite,**

Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L. 122-1, R.122-2 et R. 122-3 ;

Vu l'arrêté du ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement du 22 mai 2012 relatif au contenu du formulaire d'examen au cas par cas ;

Vu le formulaire d'examen au cas par cas n° F07214P0143 relatif au projet de construction entre le quai du vin, le quai du Maroc et la rue de Gironde à Bordeaux, dans le cadre de l'opération globale du Projet d'Aménagement d'Ensemble des bassins à flots, reçu complet le 5 mai 2014 et accompagné de différents documents (Convention de partenariat et d'engagement sur la qualité et l'innovation du projet urbain des bassins à flot, Rapport du 8 avril 2014 d'ArcaGée « Evaluation de la qualité environnementale des sols – Ancienne fourrière communautaire Quai du Maroc à Bordeaux (33) », « Etude géotechnique d'avant projet » du 12 février 2013 de Géotec, Charte de la construction durable de la ville de Bordeaux, Charte chantier propre, Référentiel qualité environnementale des logements, Charte paysagère de la ville de Bordeaux, Plan climat de la CUB – document cadre) ;

Vu l'arrêté du préfet de région du 22 mai 2013 portant délégation de signature à Madame Emmanuelle BAUDOIN, directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement d'Aquitaine ;

Vu l'arrêté du 3 juin 2013 pris au nom du Préfet et portant subdélégation de signature ;

Vu l'avis de l'agence régionale de santé du 26 mai 2014 ;

**Considérant la nature du projet**, qui consiste en la construction d'un complexe immobilier créant une surface de plancher de 26 572 m<sup>2</sup> sur un terrain de 1,9 ha, ce projet relevant de la rubrique 36 du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement qui soumet à examen au cas par cas les constructions créant une surface de plancher comprise entre 10 000 m<sup>2</sup> et 40 000 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le programme nommé « îlot la Fourrière - P14 » comprend la construction de 3 bâtiments sans aucun niveau de sous-sol, constitués d'un hôtel de 169 chambres avec piscine, spa, restaurant, boutiques, et salles de réunion, d'une halle commerciale sur double niveau et de bureaux ainsi que d'un parking silo de 450 à 500 places sur 8 plateaux ;

Considérant que le projet constitue le complément économique et commercial du Centre Culturel et Touristique du Vin dont il sera mitoyen, et que l'étude des retombées économiques et sociales et des synergies issues du projet prévoit 950 emplois générés en phase exploitation ;

**Considérant que le projet est situé**

- en zone U BAF 1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la Communauté Urbaine de Bordeaux (CUB),
- dans le périmètre d'un site inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO, « Bordeaux, port de la lune » incluant les bassins à flot,
- dans un secteur réglementé, en zone rouge hachurée bleue du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la Garonne approuvé par arrêté préfectoral du 7 juillet 2005,
- en zone de répartition des eaux pour les nappes profondes de l'Eocène, de l'oligocène et du Crétacé et leurs zones d'alimentation dans les départements de la Gironde, de la Dordogne et du Lot-et-Garonne,
- en zone de nappe sub-affleurante à risque fort de remontée de nappe,
- sur une ancienne parcelle industrielle incluant les anciennes huileries franco-coloniales, activités référencées BASIAS, dont les silos seront conservés, et les activités d'entreposage de charbon Worms & Cie, non référencées BASIAS ;
- à proximité du site Natura 2000, « La Garonne » (FR7200700),
- à proximité de la station « Bassins à flot », de la ligne B du tramway,

Considérant que le pétitionnaire s'engage à réduire au maximum les effets et nuisances du projet en phase chantier et à respecter la réglementation en vigueur ;

- que les déchets de chantiers seront stockés, triés et traités selon la filière adaptée,
- que le projet est engagé dans une charte de « chantier propre »,

**Considérant que le projet fera l'objet d'un examen au titre de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques** et qu'à ce titre une évaluation des incidences du projet sur le site Natura 2000 sera réalisée,

Cette évaluation devra permettre de s'assurer, si nécessaire à l'aide de mesures d'évitement, de réduction voire de compensation, que le projet ne portera pas atteinte aux objectifs de conservation du site Natura 2000 ;

Considérant qu'une partie des bâtiments sera construite sur un vide sanitaire afin d'assurer une transparence hydraulique en cas d'aléa ;

Considérant que cet examen au titre de la loi sur l'eau permettra également d'évaluer les incidences de la gestion des eaux usées et des eaux pluviales générées par le projet qui prévoit :

- qu'une partie des eaux pluviales seront récupérées pour l'arrosage des zones plantées au niveau de l'hôtel, des bureaux et des espaces publics,

- que les eaux grasses des restaurants et les hydrocarbures générés au niveau des parkings seront séparés avant rejet,
- que le réseau des eaux usées du projet sera raccordé au réseau d'assainissement collectif communautaire dont la capacité à traiter ces volumes supplémentaires devra être vérifiée par le pétitionnaire ;

Considérant que les études des sols menées par les bureaux d'étude IPL et ArcaGée en 2010 et 2014 respectivement mettent en évidence des pollutions sur certaines zones étudiées de l'emprise du projet,

- en particulier que certains remblais superficiels enrichis en métaux et le cas échéant HAP, hydrocarbures et BTX, pouvant s'avérer inaptes aux installations de stockage de déchets inertes, seraient réutilisés sur site en confinement,

- et que par conséquent des mesures appropriées de gestion des sols pollués doivent permettre de rendre l'état du terrain entièrement compatible avec l'ensemble des usages prévus par le projet, incluant celles relatives à la réutilisation de déblais sur les zones dédiées aux futurs espaces verts,

Considérant que le projet prévoit des toitures végétalisées sur les bâtiments à usage de bureaux et d'hôtels, et une sente paysagère dédiée aux modes doux (piétons, vélos) favorisant l'intermodalité,

Considérant que le projet est soumis à la Convention de partenariat et d'engagement sur la qualité et l'innovation du projet urbain des bassins à flot qui répond aux préconisations du Comité local Unesco Bordelais (CLUB),

**Considérant les incidences du projet sur le milieu**, et notamment au regard de l'ensemble des éléments fournis par le pétitionnaire et des connaissances disponibles à ce stade ;

**Arrête :**

**Article 1<sup>er</sup>**

L'opération objet du formulaire n° F07213P0143 **n'est pas soumise à étude d'impact** en application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement.

**Article 2**

La présente décision, délivrée en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

**Article 3**

Le présent arrêté sera publié sur les sites Internet de la préfecture de région et de la Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Aquitaine.

Pour la directrice et par délégation,  
Le chef de la mission connaissance et évaluation,



Lydie LAURENT

<b>Voies et délais de recours</b>
-----------------------------------

**1- décision imposant la réalisation d'une étude d'impact**

**Recours administratif préalable obligatoire, sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux :**  
à adresser à Monsieur le préfet de la région Aquitaine  
(Formé dans le délai de deux mois suivant la mise en ligne de la décision)

**Recours gracieux, hiérarchique et contentieux, dans les conditions de droit commun, ci-après.**

**2- décision dispensant le projet d'étude d'impact**

**Recours gracieux :**  
à adresser à Monsieur le préfet de la région Aquitaine  
(Formé dans le délai de deux mois, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux)

**Recours hiérarchique :**  
Madame la ministre de l'écologie, du développement durable, et de l'énergie  
(Formé dans le délai de deux mois, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux)

**Recours contentieux :**  
à adresser au Tribunal administratif de Bordeaux  
**(Délai de deux mois à compter de la notification/publication de la décision ou bien de deux mois à compter du rejet du recours gracieux ou hiérarchique).**