



**Arrêté préfectoral du 14 janvier 2022
portant décision d'examen au cas par cas n° 2021-11808 en application
de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement**

La Préfète de la région Nouvelle-Aquitaine

Vu le code de l'environnement, notamment la section première du chapitre II du titre II du livre premier, et plus particulièrement ses articles L. 122-1, R. 122-2 et R. 122-3-1 ;

Vu l'arrêté de la ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer du 12 janvier 2017, fixant le modèle du formulaire de la demande d'examen au cas par cas en application de l'article R. 122-3-1 du Code de l'environnement ;

Vu la demande d'examen au cas par cas n° 2021-11808 relative à un projet immobilier de 46 logements résidentiels avenue de Candau sur la commune de Pessac (33), reçue complète le 4 novembre 2021 ;

Vu l'arrêté de la préfète de la région Nouvelle-Aquitaine du 17 février 2020 portant délégation de signature à Madame Alice-Anne MÉDARD, directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Nouvelle-Aquitaine ;

Vu l'avis de l'Agence Régionale de Santé du 22 novembre 2021 ;

Considérant la nature du projet qui consiste à construire un ensemble résidentiel de 2 928 m² de surface de plancher sur une emprise foncière de 3 500 m² comprenant les travaux suivants :

- la démolition d'une bâtisse et des bâtiments annexes occupant une partie du site ;
- la construction de 3 bâtiments R+2 comprenant 46 logements allant du T1 au T4 ;
- la construction d'un parking souterrain de 55 places et des locaux à vélos de 147 m² ;
- le raccordement aux réseaux existants et la pose de réseaux semi-enterrés ;
- l'aménagement d'espaces verts paysagers en cœur d'îlot et d'espaces communs, dont 1 784 m² en pleine terre (soit 51 % du projet) ;
- l'aménagement d'accès piétonniers et d'une voirie interne ;

Considérant que ce projet relève du tableau annexé à l'article R.122-2 du Code de l'environnement ;

Considérant la localisation du projet :

- dans une commune :
 - régie par le plan local d'urbanisme intercommunal de Bordeaux Métropole (PLUi), étant précisé que le projet est situé en limite de l'*opération Campus*, dans le secteur opérationnel n°32 dit « *Schweiter-Fanning* » de l'Opération d'intérêt Métropolitain Inno Campus extra-rocade (OIM BIC) ;
 - concernée par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Adour-Garonne, et par ailleurs, classée en zone de répartition des eaux pour la nappe de l'Oligocène à l'Ouest de la Garonne ;
 - régie par le plan de prévention du bruit dans l'environnement métropolitain approuvé le 20 décembre 2019, étant précisé que, bien qu'exposé aux nuisances routières en raison de son positionnement au

carrefour de deux axes routiers importants, le secteur d'implantation du projet n'est pas exposé au dépassement de seuil indicateur ;

- situé dans un département classé au niveau 1 du plan national anti-dissémination des virus du chikungunya, de la dengue et du Zika ;
- sur un terrain situé :
 - en entrée de ville, à proximité directe du parc Lavielle, dans un secteur de transition entre les espaces viticoles du Haut-Brion et les espaces verts du campus universitaire ;
 - dans un secteur boisé participant d'une continuité écologique et paysagère d'axe Nord-Sud et à une continuité aquatique associée au ruisseau de l'Ars (trame bleue d'axe Est-Ouest), corridors de biodiversité identifiés par le document d'urbanisme ;
 - dans une zone de rétention naturelle des eaux de pluie et de ruissellement participant au système de gestion hydraulique plus global à l'échelle du bassin versant hydrographique ;

Considérant que la parcelle concernée vient prolonger le parc urbain voisin Lavielle et le bassin d'étalement du même nom, l'ensemble jouant un rôle d'îlot de fraîcheur et de réservoir de biodiversité ;

Considérant que le secteur abrite des espèces et habitats d'espèces protégées (14 espèces d'oiseaux protégés, chiroptères, amphibiens) ; que le projet intègre des travaux de défrichage de 1 400 m² (soit 40 % de la superficie de la parcelle) susceptibles d'impacts sur les habitats favorables aux espèces, notamment sur les zones de nidification de l'avifaune et les sites de repos et de reproduction des amphibiens ;

Considérant que les études hydrauliques menées par Bordeaux Métropole sur le secteur ont démontré le caractère inondable de la zone, et qui interrogent sur les conséquences de son éventuelle artificialisation ;

Considérant que l'imperméabilisation de la parcelle serait de 1 716 m² (soit 49 % de la superficie de la parcelle) ; que le projet intègre des travaux de terrassement avec rabattement de nappe dont les conséquences sur la zone humide, qui joue un rôle fondamental en termes de gestion de la ressource en eau, notamment pour l'épuration, la prévention des crues et la régulation des eaux, doivent être évaluées ;

Considérant qu'à la demande des riverains, un projet d'intégration de ladite parcelle au parc public limitrophe est à l'étude, conformément à la fonction paysagère et récréative attribuée au secteur par le document d'urbanisme en vigueur ;

Considérant dès lors, que selon les options retenues dans cet aménagement, les conséquences environnementales sont susceptibles d'être importantes sur :

- l'enjeu d'économie d'espace, avec une double composante d'optimisation de la ré-utilisation d'espaces déjà anthropisés d'une part, et de maintien ou de restauration de fonctionnalités écologiques dans le cadre de la nature en ville d'autre part ;
- la problématique de prévention du risque inondation, avec notamment le principe d'évitement de toute urbanisation sur les secteurs non urbanisés sensibles afin de ne pas augmenter leur vulnérabilité ;
- sur le paysage, notamment au regard de la situation du projet à proximité immédiate du Parc Lavielle et la zone de transition entre les espaces viticoles et le campus universitaire ;
- les problématiques de mobilité, avec leurs conséquences connues sur la qualité de l'air et la santé humaine ;
- les problématiques de risques sanitaires liées au risque de prolifération des moustiques et à la présence d'espèces invasives allergènes ;

Considérant qu'à ce stade, des analyses et précisions sont attendues dans le cadre d'une démarche d'évitement-réduction d'impacts avant compensation, notamment sur :

- les fonctionnalités écologiques et paysagères de la zone ;
- la vulnérabilité de la zone au risque d'inondation ;
- l'exposition des populations aux risques ;
- les effets cumulés avec d'autres projets à venir, notamment dans le cadre de l'Opération d'intérêt Métropolitain Inno Campus extra-rocade (OIM BIC) ;

Considérant qu'il ressort des éléments fournis par le pétitionnaire et des connaissances disponibles à ce stade, que le projet est susceptible d'impact notable sur l'environnement au titre de l'annexe III de la directive 2014/52/UE du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014 ;

ARRÊTE

Article premier : En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du Code de l'environnement, le projet immobilier de 46 logements résidentiels avenue de Candau sur la commune de Pessac (33) nécessite la réalisation d'une étude d'impact, dont le contenu est défini par l'article R.122-5 du code de l'environnement.

Article 2 : La présente décision, délivrée en application de l'article R. 122-3-1 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 de la Nouvelle-Aquitaine.

Poitiers, le 14 janvier 2022

Pour la préfète et par délégation,
La directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement
et du logement de la Nouvelle-Aquitaine



Alice-Anne MÉDARD

Voies et délais de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

Lorsqu'elle soumet un projet à étude d'impact, la présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable est obligatoire (RAPO) conformément aux dispositions du VII de l'article R.122-3-1 du code de l'environnement. Ce recours suspend le délai du recours contentieux.

Le recours gracieux doit être formé dans un délai de deux mois (ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux), il doit être adressé à :

Madame la Préfète de la région Nouvelle-Aquitaine
Esplanade Charles-de-Gaulle
33077 Bordeaux-Cedex

Le recours hiérarchique doit être formé dans un délai de deux mois (ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux), il doit être adressé à :

Madame la ministre de la Transition Écologique
Hôtel de Roquelaure
246 boulevard Saint-Germain
75007 Paris

Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du RAPO. Il doit être adressé à :

Monsieur le président du tribunal administratif de Bordeaux
9 rue Tastet
CS 21490
33063 Bordeaux-Cedex