



PRÉFÈTE DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE

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

**LA PRÉFÈTE DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE,
PRÉFÈTE DE LA ZONE DE DÉFENSE ET DE SÉCURITÉ SUD-OUEST,
PRÉFÈTE DE LA GIRONDE**

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 ;

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 du code de l'environnement ;

Vu la demande d'examen au cas par cas n° 2019-8748 relative à un projet de construction et de rénovation d'un ensemble immobilier industriel et tertiaire situé sur la commune de Pessac (33), demande reçue complète le 10 septembre 2019 ;

Vu l'arrêté de la préfète de la région Nouvelle-Aquitaine du 15 avril 2019 portant délégation de signature à Madame Alice-Anne MÉDARD, directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Nouvelle-Aquitaine ;

Considérant la nature de l'opération, qui constitue la première phase du projet de reconversion de l'ancien site industriel Thalès à Pessac.

Étant précisé que les travaux comprennent notamment :

- la rénovation de deux bâtiments existants d'une surface cumulée de plancher de 5 767 m²,
- l'extension de ces deux bâtiments pour une surface cumulée de plancher de 2 189 m²,
- la construction de deux nouveaux bâtiments d'une surface cumulée de plancher de 8 182 m²,
- l'aménagement de 6 800 m² d'espaces verts,
- la conservation de 1 000 m² d'espaces boisés,
- la réalisation de cheminements piétons et d'espaces communs imperméabilisés
- la conservation de la surface de parking existante correspondant à l'ancienne activité.

Étant précisé que l'opération est conçue pour permettre l'accueil d'entreprises de type PMI et PME, avec offre de services et espaces communs (co-working, restauration, espaces sportifs, potager, mini-crèche, etc.) ;

Considérant la localisation du projet :

- en zone urbanisée du plan local d'urbanisme intercommunal de Bordeaux Métropole
- au sein de la zone d'activités économiques de Bersol sur la commune de Pessac,
- au sein de l'ancien site industriel de Thalès, îlot de 11,1 ha environ,
- dans un secteur sensible aux remontées de nappe phréatique ;

Considérant qu'une quinzaine de bâtiments de l'ancien site industriel de Thalès ont d'ores et déjà été démolis et que seuls quatre bâtiments ont été conservés : un bâtiment destiné à l'accueil d'un centre d'essais de batterie, la tour de visée dont la future destination n'est pas précisée et les deux bâtiments de bureaux qui sont compris dans l'opération présentée ;

Considérant que l'opération présentée est comprise dans le périmètre du site de projet « Thalès » appartenant à l'opération d'intérêt métropolitain (OIM) Bordeaux Inno-Campus ;

Considérant que le projet « Thalès », d'une superficie de 13 ha, prévoit une programmation bâtie d'environ 58 500 m² de nouvelles surfaces de plancher ainsi que la création d'une voie nouvelle de 600 m, d'un cheminement de 200 m dédiés aux modes de déplacement doux et d'un parvis de 8 000 m², étant précisé qu'une large majorité des aménagements et constructions se situent sur l'îlot « Thalès » concerné par l'opération partielle présentée ;

Considérant que, du fait de ses surfaces disponibles et de sa localisation, la reconversion de l'îlot Thalès constitue un site structurant de l'OIM Bordeaux Inno-Campus, selon les documents publics disponibles à ce stade ;

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

- les problématiques de mobilité, avec leurs conséquences connues sur la qualité de l'air et la santé humaine,
- les problématiques 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 ;

Considérant que l'article L. 122-1 du code de l'environnement dispose notamment que lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, il doit être appréhendé dans son ensemble, y compris en cas de fractionnement dans le temps et dans l'espace et en cas de multiplicité de maîtres d'ouvrage, afin que ses incidences sur l'environnement soient évaluées dans leur globalité ;

Considérant que, dès ce stade, les enjeux suivants sont à prendre en compte dans la conception de l'aménagement présenté, en tenant compte de son insertion au sein de l'ilôt « Thalès » et en rendant compte de différentes options envisagées :

- pollution des sols,
- remontée de nappe,
- économie d'espaces : optimisation de l'utilisation des surfaces disponibles tout en tenant compte des fonctionnalités écologiques,
- mobilités : anticipation des effets du projet dans un secteur déjà saturé par la circulation automobile et amené à se développer, prise en compte dans la conception de l'aménagement ;

Considérant que les dispositions de l'article R. 122-2 soumettent à évaluation environnementale systématique, d'une part les projets de 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 supérieure ou égale à 40 000 m² et, d'autre part les projets d'opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 du code de l'urbanisme est supérieure ou égale à 40 000 m² ;

Considérant que le projet pourra s'appuyer sur l'étude d'impact de l'OIM, afin de démontrer son articulation avec la prise en compte globale de l'environnement dans toutes ses composantes par l'opération d'ensemble prévue sur l'ilôt Thalès ;

Considérant qu'il ressort des éléments fournis par le pétitionnaire et des connaissances disponibles à ce stade, que les enjeux justifient d'une soumission à évaluation environnementale au titre de l'annexe III de la directive 2014/52/UE du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014 ;

Arrête

Article 1^{er} :

En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement, le projet de construction et de rénovation d'un ensemble immobilier industriel et tertiaire situé 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 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 Nouvelle-Aquitaine.

À Poitiers, le 18 octobre 2019

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 V de l'article R.122-3 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 et Solidaire
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