



**Arrêté préfectoral du 18 novembre 2020
portant décision d'examen au cas par cas n° 2020-10070 en application
de l'article R. 122-3 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 ;

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° 2020-10070 relative au projet de nouvel immeuble de bureaux quartier Cracovie à Bordeaux (33), reçue complète le 6 novembre 2020 ;

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 ;

Considérant la nature du projet qui consiste à la construction d'un immeuble de bureaux avec parkings quartier Cracovie à Bordeaux sur un terrain d'une superficie de 12 359 m² et présentant les caractéristiques suivantes :

- bâtiment principal A en R+6 (7 niveaux) d'une surface de plancher de 16 732,20 m² ;
- bâtiment réserve B en R+4 (5 niveaux) d'une surface de plancher de 4 462,70 m² ;
- parking silo en R+8 (9 niveaux) de 396 places ;
- parking extérieur de 63 places.

Des cheminements piétons et un local vélo seront en outre aménagés sur le site et des panneaux photovoltaïques seront implantés au niveau du toit du parking silo. Un patio et un jardin central avec un bassin de récupération des eaux pluviales des zones imperméabilisées seront également aménagés au milieu des bâtiments ainsi que des espaces verts de type « forêt haute densité » au sud-est du site ;

Étant précisé que toute modification substantielle du projet, tel que présenté dans la demande, nécessiterait un nouvel examen ;

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

Considérant la localisation du projet :

- à proximité de plusieurs lignes de transport en commun (tramway et bus) et au sud du quartier des Aubiers faisant l'objet d'un renouvellement urbain par Bordeaux Métropole ;
- en zones US4 (zones urbaines spécifiques liées à l'économie) et UP13 (zones de projet, d'aménagement et de renouvellement urbain) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Bordeaux Métropole ;
- dans une zone de prescription du PPRi (Plan de Prévention du Risque inondation) de Bordeaux (secteur urbanisé situé en zone inondable sous une hauteur inférieure à un mètre d'eau par rapport à la crue de référence centennale), autorisant l'urbanisation dans le respect de prescriptions constructives ;

- dans une zone présentant une probabilité forte au risque d'inondation par remontée de nappe et un aléa moyen au risque de retrait et gonflement des argiles ;
- en partie dans le rayon de servitude de non-constructibilité défini autour du site classé SEVESO seuil bas (fabrication de piles et accumulateurs) localisé à environ 400 m au sud-est du site du projet et susceptible de s'étendre ;
- à environ 2 km au sud-ouest du site Natura 2000 *La Garonne* et à environ 2,5 km au sud-est de la ZNIEFF et des sites Natura 2000 liés aux marais de Bruges ;
- à proximité de plusieurs réservoirs de biodiversité des milieux humides recensés dans le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Écologique) Aquitaine : pelouse au sud de la résidence les Aubiers, prairie à l'ouest du site du projet et lac de Bordeaux ;
- sur une ancienne friche ferroviaire dont les sols présentent des pollutions modérées et localement fortes en métaux lourds (cadmium, cuivre, mercure, plomb, zinc, nickel, arsenic), hydrocarbures et naphthalène et les eaux souterraines une pollution à l'arsenic ;
- à proximité de jardins partagés et d'habitations ;

Considérant que le projet sera raccordé aux réseaux publics d'eau potable, d'eaux usées et d'eaux pluviales ;

Considérant que le niveau du plancher habitable au-dessus de la cote seuil centennale CS100 conformément au PPRi de Bordeaux ; étant précisé que, de par sa nature et ses caractéristiques, le projet relève d'un dossier de déclaration au titre la loi sur l'eau en application des articles L. 214-1 à L. 214-3 du code de l'environnement et que le projet fera l'objet d'un document d'incidences dans le cadre de cette procédure, qui permettra notamment d'étudier les incidences du projet concernant le risque d'inondation et la gestion des eaux pluviales ;

Considérant que l'implantation du projet évite la zone de servitude autour du site SEVESO seuil bas au sud-est du site ; étant précisé que des espaces verts de type « forêt haute densité » seront aménagés dans cette zone, qui sera clôturée et dont l'accès sera interdit aux usagers ;

Considérant que le dossier fait état de la présence d'espèces protégées (oiseaux, amphibiens, reptiles) dont les habitats seront impactés par le projet ainsi que d'un impact jugé moyen en phase de travaux sur certains corridors écologiques (partie de la friche ferroviaire impactée par le projet, pièces d'eau douce au niveau de l'emprise du projet) ;

Considérant que le pétitionnaire prévoit la mise en œuvre de plusieurs mesures de réduction des impacts du projet sur la biodiversité en phase de travaux, notamment : coordination environnementale du chantier ; adaptation de la période de travaux aux enjeux faunistiques ; mise en place d'une clôture provisoire à amphibiens autour de la zone de travaux ; mesures générales de prévention et de gestion des pollutions (aménagement de zones de stockage des engins et du matériel, kits anti-pollution à disposition du personnel...) ;

Considérant que plusieurs aménagements en faveur de la biodiversité sont prévus en phase d'exploitation, notamment : plantation d'une haie pour le déplacement de la faune entre le parking ouvert et les espaces verts au sud-est du site ; vitres des immeubles conçues pour limiter les risques de collision de l'avifaune ; mesures visant à limiter la pollution lumineuse générée par le projet ; étant précisé que pétitionnaire prévoit en outre une gestion écologique des espaces et dépendances verts, notamment : élagage et abattage des essences arborées en dehors de la période de nidification des oiseaux, interdiction de l'utilisation de produits phytosanitaires ;

Considérant que le projet fera l'objet d'une demande de dérogation à la réglementation concernant les espèces protégées compte-tenu de ses impacts anticipés sur des espèces protégées après mise en œuvre des mesures d'évitement et de réduction ; étant précisé que les mesures de compensation envisagées sont esquissées (aménagement d'une mare favorable aux amphibiens et au Petit Gravelot et de ses abords dans les espaces verts au sud-est du bâtiment) dans le dossier de demande d'examen au cas par cas ainsi que les mesures de suivi de l'efficacité de la compensation ;

Considérant que le porteur de projet prend en compte la présence d'espèces végétales envahissantes sur le site par des mesures de gestion en phase de chantier comme d'exploitation ;

Considérant que le pétitionnaire prend plusieurs engagements pour répondre à l'enjeu de pollutions de sols :

- réalisation de sondages des sols en découpant le site en carrés de 10 m x 10 m en mobilisant les normes techniques en vigueur en matière de sites et sols pollués ;
- analyse physico-chimiques des échantillons ;
- mise en place de piézomètre et réalisation d'analyse de la qualité des eaux ;
- mise en place d'un plan de gestion des pollutions ;

Étant précisé que le dossier de demande d'examen au cas par cas présente la méthodologie qui sera utilisée pour l'élaboration d'un schéma conceptuel permettant d'appréhender les relations entre les sources de pollution, les milieux de transfert et les enjeux à protéger, en prenant comme exemple les résultats d'analyse de sols déjà réalisées sur le reste de la friche ferroviaire à l'est du projet ;

Considérant que le maître d'ouvrage prévoit d'ores et déjà plusieurs mesures de gestion des sols pollués :

- absence de sous-sol ou de vide sanitaire ;
- fondation de type « pieux » réalisés à la tarière creuse ;
- excavation des zones fortement polluées sur une profondeur d'au moins 50 cm ;
- décapages complémentaires au niveau des dépendances et espaces verts de 50 cm à 1 m de profondeur environ pour permettre le développement racinaire dans les fosses de plantation ;
- recouvrement des terrains du site *a minima* par une couche de terre végétale d'environ 20 à 50 cm ou par tout revêtement permettant d'assurer un confinement pérenne (dallage, voirie, paillage, cheminement minéralisé...) ; le rez-de-chaussée des bâtiments sera sous forme de dalle béton sur terre-plein ;
- réutilisation au maximum des déblais d'excavation en remblais sur le site, qui seront recouverts de terres saines ;
- évacuation des déblais excédentaires vers des sites appropriés ;
- mesures visant à réduire l'envol de poussières en phase de travaux ;
- eaux de toiture et des zones imperméabilisées collectées et dirigées vers un bassin fonctionnant en circuit fermé (irrigation des jardinières du parking en silo notamment) ou orientée vers un décanteur/déshuileur avant rejet dans les réseaux existants ;

Étant précisé qu'aucun usage des eaux souterraines n'est prévu dans le cadre du projet et qu'un suivi mensuel de la qualité des eaux souterraines sera réalisé au moyen de deux piézomètres (un sur le site et un niveau des jardins partagés au nord du site) ;

Considérant que le projet fait l'objet d'un permis de construire et que l'autorité décisionnaire devra tenir compte de l'absence de risques sanitaires pour les futurs occupants dans le cadre de l'instruction de ce permis en application des articles R. 111-2 et R. 111-3 du code de l'urbanisme ;

Considérant que le pétitionnaire prévoit des mesures de réduction prenant en compte la gêne potentielle des riverains en phase de travaux ainsi qu'une gestion des déchets conforme à la réglementation ;

Considérant qu'il appartient au pétitionnaire de prendre en compte l'enjeu relatif à la lutte contre le moustique tigre dans le projet en prévoyant des aménagements permettant de limiter sa prolifération, en empêchant notamment la formation de petites quantités d'eaux stagnantes ;

Considérant qu'il ressort des éléments fournis par le pétitionnaire et des connaissances disponibles à ce stade, compte tenu des réglementations spécifiques encadrant son autorisation, que le projet ne relève pas 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 de nouvel immeuble de bureaux quartier Cracovie sur la commune de Bordeaux (33), n'est pas soumis à la réalisation d'une étude d'impact.

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 de la Nouvelle-Aquitaine.

À Bordeaux, le 18 novembre 2020

Pour la Préfète et par délégation,
Pour la Directrice et par délégation
Le Chef de la Mission évaluation environnementale


Pierre QUINET

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
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