



**Arrêté préfectoral du 15 mars 2021  
portant décision d'examen au cas par cas n° 2020-10419 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° 2020-10419 relative au projet d'aménagement d'un ensemble immobilier à Bordeaux Lac (33), reçue complète le 02 février 2020 ;

Vu l'arrêté de la préfète de région 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 ;

**Considérant la nature du projet** qui consiste à construire un ensemble immobilier composé de deux hôtels, des bureaux d'une surface de plancher de 4 610 m<sup>2</sup> de surface de plancher, un restaurant en roof top de 433 m<sup>2</sup>, des parkings (192 places au sein du bâti et 92 en extérieur) sur un terrain d'une emprise de 6 305 m<sup>2</sup> dont 2 206 m<sup>2</sup> d'espaces verts ; cette construction présupposant en amont la démolition d'un bâti existant ;

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 environ 450 m de la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type II Réseau hydrologique de la Jalle, du camp de Souge à la Garonne et marais de Bruges ;
- en zone U5 du Plan Local de l'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Bordeaux Métropole ; sur un sol déjà artificialisé au sein d'un secteur urbanisé ;
- en zone jaune du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) « la Garonne » ; le présent projet prévoyant que le niveau de rez-de-chaussée soit élevé avec l'application d'une côte de 4 m NGF ;
- en aléa moyen du risque retrait gonflement des argiles ; les exigences constructives devant être prises en compte suite aux conclusions à venir des études géotechniques en cours ;

**Considérant** que le porteur de projet déclare que l'emprise du projet est essentiellement occupée par un centre de formation ;

**Considérant**, eu égard à la démolition du bâti existant, qu'aucune activité potentiellement polluante susceptible d'engendrer une pollution n'ayant été identifiée sur les terrains du projet ;

**Considérant** le traitement paysager réservé à ce projet :

- la partie du terrain située à l'Est sera maintenue en pelouse avec conservés, les peupliers qui la bordent ;
- les espaces verts seront engazonnés et plantés d'arbres et de haies arbusives choisies parmi les essences locales ;
- trois des neufs érables recensés sur la parcelle seront conservés ;

- les haies de Tuya présentes au Sud et à l'Ouest seront maintenues ;

**Considérant** la visite de terrain effectuée par le bureau d'études IDE Environnement, il ressort qu'aucune espèce protégée de faune et de flore n'a été recensée sur l'aire d'étude ;

**Considérant** qu'en cas de présence d'espèces protégées et/ou de leurs habitats, le pétitionnaire devra respecter la réglementation relative aux espèces protégées (articles L.411-1 et L.411-2 du code de l'environnement) ;

**Considérant** que les travaux seront réalisés entre les mois d'octobre et de février soit en dehors des périodes de reproduction des espèces ;

**Considérant** la gestion des eaux pluviales, il ressort que ces dernières seront stockées par chaussée réservoir avant rejet à débit limité ; cette solution ne pouvant toutefois être validée qu'après réception de l'étude géotechnique en cours ;

**Considérant** la gestion des eaux usées, un réseau enterré sera créé au droit du projet et raccordé gravitairement ;

**Considérant** que le présent projet fait l'objet d'une autorisation au titre du permis de construire ;

**Considérant** qu'il appartient au pétitionnaire de prendre toutes les mesures nécessaires durant la phase chantier afin de limiter la gêne aux riverains et prévenir un éventuel risque de pollution ; qu'il appartient également de se conformer aux exigences de sécurité vis-à-vis du risque incendie ;

**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 1<sup>er</sup> :

En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement le projet d'aménagement d'un ensemble immobilier à Bordeaux Lac (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 Nouvelle-Aquitaine.

À Bordeaux le 15 mars 2021

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 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