



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° 2020-9605 relative à la construction d'une résidence hôtelière, de commerces et d'un parking souterrain commun sur la commune de Pessac (33), reçue complète le 5 mars 2020 ;

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

Considérant la nature du projet qui consiste à la reconversion d'une ancienne friche industrielle en résidence hôtelière et en un ensemble commercial et qui comprend :

- la construction d'une résidence de tourisme de 453 chambres pour une surface de plancher de 13 900 m²,
- de deux bâtiments destinés à l'accueil d'activités commerciales pour une surface de plancher de 2 700 m² ;
- d'un parking souterrain commun sur deux niveaux ;
- environ 2 700 m² d'espaces de pleine terre.

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 ;
 - concernée par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Adour-Garonne ;
 - classée en zone de répartition des eaux pour la nappe de l'Oligocène à l'Ouest de la Garonne ;
- sur un terrain :
 - situé dans une zone d'activités dédiée aux opérations commerciales et tertiaires, incluse dans l'opération d'intérêt métropolitain Bordeaux Innocampus Extra-rocade (OIM ER) ;
 - fortement anthropisé et enclavé entre deux axes routiers structurants, la rocade et l'avenue Gustave Eiffel classée dans le « *réseau routier principal d'accès à OIM* » ;
 - situé dans une zone fortement exposée aux nuisances sonores et atmosphériques liées aux réseaux routiers ;
 - sensible aux remontées de nappe phréatiques ;

Considérant que le projet relève, selon le dossier fourni, d'une autorisation au titre du code de l'urbanisme et d'une déclaration au titre de la loi sur l'eau ;

Considérant qu'il appartient au porteur de projet de s'appuyer sur l'évaluation environnementale de l'OIM ER afin de démontrer l'articulation de son projet avec les options retenues en matière de gestion des milieux naturels et physiques et du cadre de vie ;

Considérant que le pétitionnaire déclare, en l'absence d'inventaire faune/flore, le caractère anthropisé de la zone d'implantation ; qu'il appartient toutefois au pétitionnaire :

- de s'assurer, avant le démarrage des travaux, de la présence ou de l'absence d'espèces protégées et/ou de leurs habitats sur le site d'implantation et sur une aire élargie ;
- en cas de présence d'espèces protégées et/ou de leurs habitats, de respecter la réglementation relative aux espèces protégées (articles L.411-1 et L.411-2 du Code de l'environnement), en recherchant l'évitement, puis la réduction des atteintes aux milieux naturels, et en cas d'impact résiduel et sous réserve que le projet satisfasse aux conditions dérogatoires limitatives, d'obtenir un arrêté préfectoral de dérogation pour destruction des espèces protégées et/ou de leurs habitats avant démarrage des travaux ;

Considérant qu'en l'absence de précisions relatives aux aménagements extérieurs envisagés et notamment paysagers, il appartient au pétitionnaire :

- de privilégier des essences locales, non allergènes et non invasives adaptées à leur environnement et d'adopter des techniques de gestion adaptées à ces objectifs ;
- de mettre en place les techniques adaptées à la non dissémination des espèces invasives ;
- de mettre en place des mesures des dispositifs d'éclairage nocturne visant à limiter les nuisances pour la faune nocturne ;

Considérant que le pétitionnaire déclare que le diagnostic des milieux physiques réalisé en février 2020 a permis de démontrer la présence de terrains de bonne qualité et inertes ; que le pétitionnaire s'engage à mettre en place un système de collecte et de prise en charge des déchets issus du chantier par différentes filières adaptées ;

Considérant que le pétitionnaire déclare que le projet nécessite des travaux avec rabattement de nappe ; qu'il lui appartient de se mettre en conformité avec les préconisations du SDAGE Adour-Garonne afin d'assurer la protection et l'amélioration de l'état des eaux et des milieux aquatiques et la préservation des zones humides ;

Considérant que le projet s'insère dans des secteurs soumis à une obligation d'isolation acoustique renforcée requis par le classement sonore des voies routières, qu'il appartient au porteur de projet de se conformer à la réglementation en vigueur s'agissant d'un projet de constructions hôtelières ;

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 lui appartient également de se conformer aux exigences de sécurité vis-à-vis du risque incendie ;

Considérant qu'il ne ressort pas des éléments fournis par le pétitionnaire et des connaissances disponibles à ce stade, compte tenu des réglementations spécifiques encadrant son autorisation, que le projet soit 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 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 d'une résidence hôtelière, de commerces et d'un parking souterrain commun sur la commune de Pessac (33) n'est pas soumis à la réalisation d'une étude d'impact.

Article 2 :

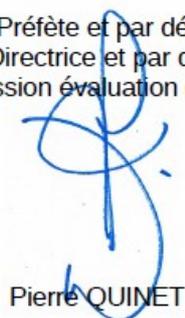
La présente décision, délivrée en application de l'article R. 122-3 du Code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

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 17 avril 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 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