



**Arrêté préfectoral du 3 mars 2022  
portant décision d'examen au cas par cas n° 2021-11669 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° 2021-11669 relative à une opération de déconstruction et reconstruction de bâtiments dédiés aux activités de bureaux sur la commune de Mérignac (33), reçue complète le 2 février 2022 ;

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 ;

**Considérant la nature du projet** qui consiste à réaliser une opération de déconstruction et reconstruction de bâtiments dédiés aux activités de bureaux de 11 092 m<sup>2</sup> de surface de plancher sur une emprise de 20 000 m<sup>2</sup> et qui comprend les travaux suivants :

- démolition d'un bâtiment de bureau (R+1) et évacuation des déblais associés vers des filières adaptées ;
- réalisation des voiries et parkings semi-enterrés comprenant 371 places ;
- réalisation des travaux de fondation et des terrassements et évacuation des terres excavées vers des filières adaptées ;
- construction de deux bâtiments, dont un sur l'emprise du bâtiment démolit et l'autre sur une friche attenante ;
- pose de réseaux enterrés secs et humides ;
- réalisation des solutions compensatoires de gestion des eaux pluviales ;
- réalisation des aménagements paysagers extérieurs et d'une coulée verte qui relie la station de tram située au droit du terrain sur l'avenue Kennedy à l'étang d'Innolin situé au Nord ;

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 :**

- situé en zone US7 (zones urbaines spécifiques liées à l'économie) du plan local d'urbanisme intercommunal de Bordeaux Métropole ;

- dans une « zone économique à urbaniser à court et moyen terme » de l'Opération d'intérêt métropolitain (OIM) Bordeaux Aéroport portée par Bordeaux Métropole ;
- en milieu urbain et sur un site partiellement bâti et partiellement enherbé ;
- à environ 5 km de la zone Natura 2000 *Réseau hydrographique des Jalles à Saint-Médard et d'Eysines* ;
- sur un site ne présentant pas de sensibilité environnementale particulière faisant déjà l'objet d'un référencement (site Natura 2000, ZNIEFF) ;

**Considérant** que le porteur de projet déclare que l'emprise du projet est occupée par un bâtiment, un parking et une friche enherbée ; que la journée de prospections réalisées in situ et les données globales issues de la stratégie BiodiverCité confirment que le secteur d'implantation urbanisé présente de nombreux habitats naturels anthropiques de faible attrait pour la faune et la flore locale ;

**Considérant** que le porteur de projet s'assurera, 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 ; 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**, par ailleurs, que le porteur de projet déclare que son projet ne comporte aucune zone humide ; que, cependant, la campagne de mesure évoquée par le porteur de projet n'apporte pas la démonstration de la réalisation d'inventaires sur critère pédologique conformément aux dispositions méthodologiques introduites par l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par celui du 1<sup>er</sup> octobre 2009 ; qu'en tout état de cause, il n'est ainsi pas possible de déterminer à ce stade avec certitude la présence ou l'absence de zones humides au droit du projet ;

**Considérant** qu'il incombe au porteur de projet les zones humides potentielles en application des dispositions de l'article L. 211-1 du code de l'environnement, modifié par la loi du 24 juillet 2019 renforçant la police de l'environnement (rétablissement des deux critères alternatifs permettant la désignation d'une zone humide) ;

**Considérant** que le porteur de projet déclare que les eaux pluviales seront retenues au sein de massifs de stockage enterrés puis rejetées à débit régulé dans le réseau collectif d'assainissement d'eaux pluviales ; qu'un volume supplémentaire d'eau pluviale pourra être stocké via une noue/bassin connecté au réseau collectif d'assainissement d'eaux pluviales ;

**Considérant** que le porteur de projet fait valoir que son projet répond aux orientations urbaines et paysagères posées dans le cadre de l'étude urbaine du secteur Kennedy-Pelus réalisée par Bordeaux Métropole, notamment en ce qui concerne les principes d'écoconstruction utilisés (implantation des bâtiments en peigne pour favoriser la circulation de l'air, ouvertures privilégiées vers le plan d'eau etc), le ratio d'espace de pleine terre, la présence de terrasses végétalisées, le choix de matériaux durables et de coloris clairs afin de diminuer l'effet d'îlot de chaleur urbain, l'intégration d'une part importante des stationnements dans l'emprise des bâtiments et le volet paysager du projet favorisant la plantation d'arbres et les modes doux ;

**Considérant** que le porteur de projet fait valoir que son projet s'inscrit en cohérence avec l'enjeu d'intensification urbaine le long des axes de transport en commun porté dans le cadre du projet de développement urbain et économique du plan guide de l'OIM Bordeaux Métropole ; que la composition du projet, qui intègre une allée piétonne permettant de relier le chemin de Magret et l'ensemble des opérations existantes autour de l'étang d'Innolin, renforce l'usage des modes doux et l'accessibilité de la station de tramway située à proximité immédiate du projet (arrêt Cadera) sur l'avenue Kennedy ;

**Considérant** que le porteur de projet s'engage notamment à :

- inscrire son projet dans une démarche d'évitement/réduction des impacts sur la biodiversité qui intègre l'évitement des alignements d'arbres, des mesures de lutte contre les espèces exotiques envahissantes, un calendrier préférentiel des travaux de défrichage/débroussaillage, des mesures préventives de pollution des milieux ;
- prendre toutes les mesures nécessaires durant la phase chantier afin de limiter la gêne aux riverains et prévenir un éventuel risque de pollution (plan de circulation des engins, gestion des nuisances sonores, collecte/tri/export adapté des déchets, pas de rejets solides/liquides dans le milieu, contrôle et entretien des engins en dehors du site, systèmes de protection des sols contrôlés, remise en état des milieux après travaux etc) ;

- faire réaliser un diagnostic sites et sols pollués en raison de la présence de sites pollués à proximité de l'emprise du projet ;
- mettre en place un suivi piézométrique pour déterminer le niveau des plus hautes eaux sur le secteur et le dispositif de rabattement de nappe temporaire en phase travaux ;

**Considérant** que le projet fera l'objet d'une étude d'incidence examinée dans le cadre de la procédure relative aux installations, ouvrages, travaux et activités soumis à déclaration ou à autorisation en application des articles L. 214-1 et suivants du Code de l'environnement et dont l'instruction permettra de s'assurer de la compatibilité du projet avec les objectifs du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion (SAGE) *Adour Garonne* ; que cette étude sera accompagnée le cas échéant de mesures destinées à éviter, réduire ou à compenser les impacts notamment sur l'écoulement des eaux pluviales, les nappes souterraines et les zones humides ;

**Considérant** que le projet relève d'une autorisation d'urbanisme qui examinera la compatibilité du projet avec le document d'urbanisme, notamment concernant les enjeux paysage et mobilité, et la conformité du projet avec les dispositions en vigueur pour la gestion des eaux usées et pluviales, la sécurité publique et les risques sanitaires ; que dans ce cadre, le projet fera l'objet d'une démarche d'évitement et de réduction qui devra apporter la démonstration de l'absence de risque d'incidences notables sur l'environnement ;

**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 de déconstruction et reconstruction de bâtiments dédiés aux activités de bureaux sur la commune de Mérignac (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. 122-3-1 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 Nouvelle-Aquitaine.

À Bordeaux le 3 mars 2022

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 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