



**Arrêté préfectoral du 9 mars 2022
portant décision d'examen au cas par cas n° 2022-12170 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° 2022-12170 relative à l'aménagement de l'îlot B127 de la ZAC Bastide Niel en rive droite de Bordeaux reçue complète le 02 février 2022; accompagnée d'une notice spécifique ;

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 du 22/02/2022 ;

Considérant la nature du projet qui consiste à aménager l'îlot B127 au sein de la ZAC Bastide Niel, en créant 15 140 m² de logements du R+4 au R+11(logements collectifs et logements étudiant) et environ 2000 m² de commerces, services et restaurants, représentant une surface de plancher de 17140 m² et en réalisant 480 places de stationnement du R-2 au R+7; étant précisé que le projet sera raccordé au réseau de chaleur géothermique « Plaine Garonne Energie » ;

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

Considérant que le projet s'inscrit dans un projet global la ZAC Bastide Niel ayant donné lieu à une étude d'impact et un avis de l'Autorité environnementale le 3 mars 2014 pour la création de la ZAC, un autre avis le 11 mars 2016 pour la réalisation de la ZAC ; étant précisé que le projet global prévoit la création de 238 500 m² de logements, 27 000 m² de bureaux, 22 500 m² de commerces et 54 000 m² d'équipements publics et privés;

Considérant l'avis de l'Autorité environnementale publié le 25 juillet 2021 sur le projet de réseau géothermique « Plaine Garonne Energie » sur les communes de Bordeaux, Cenon et Floirac ;

Considérant que la ZAC a fait l'objet d'un arrêté du 5 avril 2018 portant autorisation unique du dossier Loi sur l'Eau et de la demande de dérogation à la protection des espèces protégées validée par le Conseil National de la Protection de la Nature ;

Considérant la localisation du projet :

- en zone UP 17 « Bordeaux Bastide Niel » du PLUI de Bordeaux Métropole, zone de projet, d'aménagement et de renouvellement urbain mis en place pour ce site,
- dans une commune couverte par un plan de prévention du risque inondation (PPRI), en zone rouge ha-churée bleue,
- sur un terrain situé dans une zone d'aléa très élevée de sensibilité forte pour le risque de remontée de nappe (nappe affleurante),
- en aléa moyen risques de retrait gonflement des argiles,

- sur une ancienne friche ferroviaire dont les sols présentent des pollutions,
- à environ 330 mètres du site Natura 2000 La Garonne,
- au sein de la zone tampon du patrimoine mondial de l'Unesco,
- dans un secteur desservi par les transports en commun ;

Considérant les caractéristiques du site et les dimensions du projet, les enjeux suivants nécessitent une analyse approfondie et croisée considérant notamment :

- l'importance des mouvements de terres prévus au sein de la ZAC, le projet devant respecter les conditions pour maintenir la capacité d'expansion de crues au sein de l'opération,
- la nécessaire démonstration du respect des prescriptions de l'autorisation Loi sur l'eau initiale et des dernières connaissances disponibles dans ce domaine,
- les modalités de dépollution du site ; étant précisé que le porteur de projet devra démontrer dans le plan de gestion (PG) que les actions prévues pour la dépollution du site le rendront apte à accueillir le projet, en particulier les usages localisés sensibles ,
- la nécessité de prévoir des aménagements tant en phase travaux qu'en phase exploitation, en empêchant notamment la formation d'eaux stagnantes dont la présence pourrait constituer des gîtes larvaires-du Moustique Tigre,
- les incidences sanitaires du projet sur la qualité de l'air;

Considérant que le projet de la ZAC Bastide Niel s'inscrit dans une démarche de développement durable en se raccordant notamment à un réseau de chaleur par géothermie et en intégrant le principe de proximité (logements/ commerces/services) favorable à l'utilisation des mobilités douces ;

Considérant la nécessaire démonstration de la cohérence du présent projet avec l'économie générale de l'étude d'impact ZAC *Bastide Niel* ; que des analyses et précisions complémentaires sont attendues sur les aspects suivants dans le cadre de la démarche ERC d'évitement, de réduction et à défaut de compensation d'impacts:

- la prise en compte du risque inondation et du risque de remontée de nappes,
- la problématique des sols pollués au regard de la future occupation des sols,
- la prise en compte de la pollution de l'air avec notamment le respect des prescriptions du Plan de protection de l'Atmosphère de l'Agglomération Bordelaise,
- la mobilité et le dimensionnement des stationnements,
- la prise en compte de l'insertion paysagère du projet, notamment vis-à-vis du classement d'une partie de Bordeaux au patrimoine mondial de l'Unesco ;

Considérant qu'il ressort des éléments fournis par le pétitionnaire et des connaissances disponibles à ce stade, que le projet est 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 premier :

En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du Code de l'environnement, le projet d'aménagement de l'îlot B127 de la ZAC Bastide Niel en rive droite de Bordeaux (33) nécessite la réalisation d'une évaluation environnementale.

Article 2 :

L'étude d'impact du projet est celle de la ZAC Bastide Niel, vis-à-vis de laquelle des précisions sont à apporter par le porteur du projet en accord avec le porteur de l'opération d'aménagement dans le cadre de l'instruction des autorisations dont relève le projet.

Article 3 :

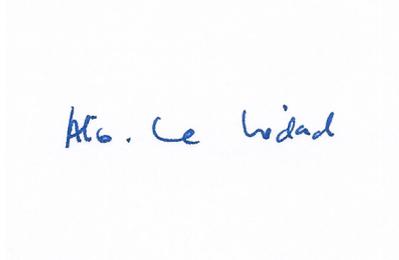
La présente décision, délivrée en application de l'article R. 122-3-1 du Code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Article 4 :

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.

Poitiers, le 9 mars 2022

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 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