



**Arrêté préfectoral du 18 août 2023  
portant décision d'examen au cas par cas n° 2023-14502 en application  
de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement**

**Le préfet 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 l'arrêté du 16 janvier 2023 du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires modifiant l'arrêté 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° 2023-14502 relative à l'opération de revalorisation immobilière de « l'îlot postal » dans la commune de Mérignac (33) ;

Vu l'arrêté du préfet de la région Nouvelle-Aquitaine du 30 janvier 2023 portant délégation de signature à Madame Alice-Anne MÉDARD directrice régionale de l'environnement de l'aménagement et du logement ;

**Considérant la nature du projet** de reconversion d'un îlot foncier de 8 400 m<sup>2</sup> comprenant les aménagements associés tels que décrits dans le formulaire d'examen au cas par cas susvisé :

- les travaux préalables de désamiantage et de démolition du bâtiment existant d'environ 2 302 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- la création d'un ensemble immobilier mixte d'environ 11 465 m<sup>2</sup> de surface de plancher (activités du groupe La Poste, locaux tertiaires, logements/commerces) et de 160 places de parkings souterrains ;
- la création d'une forêt urbaine d'environ 1 500 m<sup>2</sup> ;

**Considérant** que ce projet relève du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement ; Étant précisé que toute modification substantielle du projet, tel que présenté dans la demande, nécessiterait un nouvel examen ;

**Considérant la localisation du projet ;**

- en zone UP33 du plan local d'urbanisme intercommunal de Bordeaux Métropole (zone de renouvellement urbain) ;

- dans un site anthropisé comprenant un bâtiment, situé dans un tissu urbain dense de commerces, de services et de logements collectifs dans lequel les connectivités écologiques sont faibles ;
- dans un secteur inclus dans les zones de répartition des eaux ;
- dans un secteur soumis à un risque important de retrait gonflement des argiles ;
- dans un secteur concerné par le plan de prévention des bruits dans l'environnement de Bordeaux Métropole arrêté le 28/09/2018 et à proximité immédiate de l'avenue de l'Yser, faisant l'objet d'un classement sonore de catégorie 4 ;
- dans un secteur bénéficiant d'une bonne desserte en transports en commun et en modes de déplacements doux (pistes cyclable, station de vélo en libre service) ;
- dans un secteur ne présentant pas de sensibilité environnementale particulière faisant l'objet d'un référencement (site Natura 2000, ZNIEFF, site classé) ou signalée par le porteur de projet ;
- à environ 5,6 km du site Natura 2000 *Réseau hydrographique des Jalles de Saint-Médard et d'Eysines*, à environ 6,3 km du site Natura 2000 *La Garonne*, à environ 6,9 km du site Natura 2000 *Le marais de Bruges* ;
- à environ 6,75 km de la ZNIEFF de type 1 *Mare du bois de Thouars*, à environ 12,3 km de la ZNIEFF de type 1 *Champ de tir de Souge*, à environ 6,9 km de la ZNIEFF de type 2 *Réseau hydrographique de la Jalle, du camp de Souge à la Garonne et marais de Bruges*, à environ 10 km de la ZNIEFF de type 2 *Coteaux de l'agglomération bordelais*, à environ 12 km de la ZNIEFF de type 2 *Langes, Lagunes et mares du Nord-Ouest bordelais* ;
- à 200 m du site inscrit de l'église Saint-Vincent et à quelques mètres des abords délimités de l'église, environ 1,1 km du domaine du Château de Bourran et à environ 1,4 km du domaine de Bourdieu ;

**Considérant** que le porteur de projet déclare que le projet s'insère dans un site stérile et minéral ; que d'après un diagnostic faune/flore sommaire, le site comprend toutefois une certaine diversité de milieux (gazon arboré, haie de buisson ardent, façade et clôture colonisée par du lierre grim pant) ; que les espaces verts âgés d'une quarantaine d'années remplissent des fonctions importantes comme source de nourriture, lieu de reproduction, de halte, de repos, de déplacement des espèces ; que le patrimoine arboré du site représente une valeur forte pour la faune, notamment un vieux chêne pédonculé ; que certaines surfaces verticales (façades, clôtures) sont colonisées par des végétaux qui offrent des ressources importantes (pollen, fruits, nectar) ; que plusieurs espèces d'insectes et d'oiseaux ont été inventoriées, dont des espèces protégées (Martinet noir, Rouge gorge familier, Fauvette à tête noire, Mésange charbonnière, Moineau domestique, Grimpereau des jardins, Pie bavarde, Merle noir, Bergeronnette grise) ;

**Considérant** que le projet prévoit des mesures d'évitement et de réduction : la conservation des arbres à forts enjeux (chênes) ; des façades végétalisées ; un plan de gestion écologique différencié et un entretien spécifique des plantes envahissantes ; un éclairage adapté aux enjeux de biodiversité ; la pose de nichoirs notamment en corniche de façades ; la mise en œuvre d'une charte chantier à faibles nuisances ;

**Considérant** que le diagnostic de l'état des milieux réalisés en décembre 2021 a confirmé l'absence de pollution impactante des sols ;

**Considérant** que l'étude géologique et hydrogéologique menée en juillet 2021 atteste de la présence d'une nappe superficielle connectée au ruisseau de Magudas situé à environ 200 m au sud du site ; que le projet interceptera la masse d'eau souterraine de sorte que des travaux avec rabattement de nappe souterraine seront nécessaires en phase de chantier ;

**Considérant** que le porteur de projet déclare que les phases d'avant-projet permettront de prendre en compte dans la conception du projet le contexte géologique et hydrologique du projet, de vérifier la présence ou l'absence d'une éventuelle pollution des sols et de fibres d'amiante dans les enrobés, de

mettre en conformité son projet vis-à-vis des prescriptions réglementaires applicables en matière de prévention du retrait gonflement des argiles et de remontée de nappe souterraine ;

**Considérant** que la phase de désamiantage doit être effectuée par une entreprise habilitée et selon les normes en vigueur ; que les déchets doivent être acheminés vers des sites habilités et que leur suivi sera garanti ;

**Considérant** que le porteur de projet déclare que les eaux pluviales issues du ruissellement des toitures et voiries seront collectées et acheminées avec débit régulé, après stockage dans un bassin d'infiltration en pleine terre, vers le réseau d'assainissement séparatif d'eaux pluviales situé sur l'avenue de l'Yser ; que le projet sera raccordé au réseau d'assainissement séparatif d'eaux usées situé sur l'avenue de l'Yser ; que aucun rejet ne sera effectué dans le milieu naturel ;

**Considérant** qu'en l'absence d'estimation du volume de trafic généré par le projet et de ses effets induits sur l'exposition d'une population nouvelle potentiellement sensible et/ou vulnérable à la pollution de l'air, il appartient au porteur de projet d'évaluer les impacts du trafic sur la qualité de l'air et les nuisances sonores engendrés par le projet, d'identifier les expositions à risques et de justifier et d'orienter les choix d'aménagements au regard de la pollution atmosphérique et l'exposition des populations et, notamment d'optimiser les aspects acoustiques du projet ;

**Considérant** qu'il appartient au porteur de projet de rechercher, compte tenu du phénomène de réchauffement climatique, la performance énergétique des bâtiments, en particulier fondée sur une conception bioclimatique basée sur une orientation du bâti vis-à-vis des atouts et contraintes du site et une optimisation des façades (ratio surfaces opaques/vitrées, performance thermique) etc ;

**Considérant** que le projet intègre un plan paysager qui laisse une part importante au végétal et aux arbres ; qu'une forêt urbaine plantée d'essences locales sera notamment créée ;

**Considérant** que le pétitionnaire doit étudier, en conformité avec les politiques publiques de prévention des risques liés à la santé, des choix d'aménagement susceptibles de prévenir les risques sanitaires, notamment liés aux plantations de plantes allergènes et à la formation d'eaux stagnantes dont la présence pourrait constituer des gîtes larvaires favorisant la prolifération des moustiques ;

**Considérant** l'artificialisation des sols générée par le projet et les enjeux actuellement connus de gestion des eaux pluviales urbaines (recherche d'atténuation de l'aggravation des phénomènes d'inondation et des pollutions des milieux, adaptation au changement climatique), il appartient au pétitionnaire de rechercher des solutions alternatives adaptées au projet et intégrées à l'aménagement urbain, en limitant notamment l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux poreux, en favorisant la multi fonctionnalité des espaces extérieurs et en dépolluant les eaux pluviales ;

**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 est de la responsabilité du porteur de projet de s'assurer, par une connaissance suffisante du contexte et l'emploi de techniques appropriées, de la préservation des eaux, des sols, des zones humides et de la biodiversité ainsi que de la santé et la sécurité des tiers ;

**Considérant** que le pétitionnaire 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), 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, obtenir un arrêté préfectoral de dérogation pour destruction des espèces protégées et/ou de leurs habitats avant démarrage des travaux ;

**Considérant** que la présente décision ne dispense pas le projet des obligations réglementaires, en particulier de celles relatives à l'évaluation des incidences au titre de Natura 2000 ;

**Considérant** que les incidences du projet sur l'eau et les milieux aquatiques seront étudiées et examinées dans le cadre de la procédure relative aux installations, ouvrages, travaux et activités en application des articles L. 214-1 et suivants du Code de l'environnement ; que le projet doit être en conformité avec les préconisations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) en vigueur 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 est soumis à une autorisation d'urbanisme, que dans le cadre de cette procédure seront vérifiées la compatibilité du projet avec les principaux enjeux relevés, notamment la compatibilité du projet avec le document d'urbanisme en vigueur, le volet paysager, la gestion des eaux pluviales et d'éventuelles zones humides, les risques ;

**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 revalorisation immobilière de *l'îlot postal* dans la commune de Mérignac (33) n'est pas soumis à la réalisation d'une étude d'impact.

### **Article 2 :**

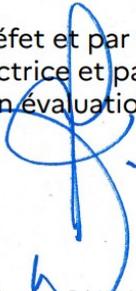
La présente décision, délivrée en application de l'article R. 122-3-1 du Code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

### **Article 3 :**

Le présent arrêté sera publié sur le site Internet <https://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/presentation-projets-examen-au-cas-par-cas-a14042.html>.

À Bordeaux le 18 août 2023

Pour le Préfet 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 :

Monsieur le préfet 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 :

Monsieur le ministre de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires  
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<sup>1</sup>. Il doit être adressé à :

Monsieur le président du tribunal administratif de Bordeaux  
9 rue Tastet  
CS 21490  
33063 Bordeaux-Cedex

---

<sup>1</sup> Sauf conditions dérogatoires