



**PRÉFET
DE LA RÉGION
NOUVELLE-AQUITAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement**

**Arrêté préfectoral du 28 janvier 2026
portant décision d'examen au cas par cas n° 2025-008718 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 modifié par l'arrêté du 16 janvier 2023 du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires ;

Vu l'arrêté du préfet de la région Nouvelle-Aquitaine, préfet de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest, préfet de la Gironde, du 3 janvier 2024 portant délégation de signature en matière d'administration générale à Monsieur Vincent JECHOUX, directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Nouvelle-Aquitaine ;

Vu la demande d'examen au cas par cas n° 2025-008718 relative au projet d'aménagement d'un quartier mixte incluant des logements et commerces sur la commune de Bordeaux (33) ;

Considérant la nature du projet qui consiste à démolir le bâtiment de l'enseigne Décathlon présent sur les parcelles ainsi que son parking aérien de 650 places afin de créer 27 bâtiments de logement soit 850 logements d'une surface de plancher d'environ 56 830 m² sur un terrain d'environ 6,6 ha ainsi qu'un bâtiment à vocation commerciale (abritant le nouvel emplacement de l'enseigne Décathlon) et la création d'un parking de 400 places d'une surface de 9 500m² ; comprenant les aménagements associés tels que décrits dans le formulaire d'examen au cas par cas susvisé ;

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 zonage UPZ9-1 et UP13-1L40 du Plan local d'Urbanisme (PLU) 3.1 de Bordeaux Métropole, dont le règlement sera modifié dans la perspective de la réalisation du projet,
- au sein d'une commune soumise à un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) en zones de 55 à 74 dB(A) en période diurne et en zones de 50 à 64 dB(A) en période nocturne,
- à environ 500 m de la Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF) de type II « Réseau hydrographique de la Jalle, du camp de Souge à la Garonne, et marais de Bruges »,
- au sein de la zone tampon du bien inscrit en 2007 au patrimoine mondial de l'UNESCO « Port de la Lune » situé à 200 m du projet,

- au sein du périmètre de protection du « *Port autonome de Bordeaux, Bassins à flots* », bien inscrit le 14/02/2023, localisé à 287 m au sud-est,
- au sein de parcelles contenant des zones humides,
- au sein d'une commune concernée par un PPRI en lien avec le risque inondation par submersion marine, approuvé par arrêté préfectoral le 05/12/2023,
- situé dans une commune en zone de répartition des eaux (ZRE3302) ,
- à 1,4 km du site Natura 2000 « La Garonne » (FR7200700),
- en site concerné par le territoire à risque d'inondation (TRI) de Bordeaux, avec une probabilité de crue faible, en lien avec des aléas de débordement de cours d'eau et de submersion marine rare,
- exposé modérément au risque de retrait gonflement des argiles,
- à proximité de différentes Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- entourée de diverses lignes électriques souterraines,
- au sein du SAGE « *Estuaire de la Garonne et milieux associés* »
- à 130 m d'un point d'eau (BSS001YDBU) ;

Considérant que le projet s'inscrit dans le territoire en suivant les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de l'écoquartier Ginko et quartier des Aubiers dont fait partie la zone du projet, ainsi qu'à la mutation de la zone commerciale de Bordeaux Lac ;

Étant précisé que le projet a pour vocation la création de logements et commerces en limitant l'imperméabilisation et favorisant les continuités écologiques locales avec le parc de Bulher et la zone de loisirs adjacente, notamment par la reconversion de l'avenue de « *Français Libres* » en voie verte et le prolongement du chemin du lac ; que le projet a également comme objectif de permettre le désenclavement du quartier des Aubiers ;

Considérant qu'un inventaire faunistique et floristique a été réalisé sur les quatre saisons d'octobre 2024 à juillet 2025, ce qui permet d'assurer l'exhaustivité de l'identification des milieux naturels, des espèces faunistiques et floristiques présents ou susceptibles de l'être et qu'à ce titre plusieurs espèces ont été identifiées :

- 38 espèces d'oiseaux ont été contactés sur le site, dont 28 espèces protégées et 11 espèces patrimoniales, dont *La Mouette rieuse*, *la Bouscarle de cetti*, *le Chardonneret élégant*, *le Faucon crécerelle*, *le Martinet noir*, *le Léopard des murailles*, *la Pipistrelle commune* et *la Népéta cataire* ont été observés au sein de l'aire d'étude rapprochée,
- 2 espèces d'amphibiens protégées sont potentielles : *la Salamandre tachetée* ainsi que le *Triton palmé*,
- 3 espèces de reptiles protégées sont potentielles sur le site : *la Couleuvre verte et jaune*, *le Léopard à deux raies* et *la Tarente de Maurétanie*.
- 3 espèces de mammifères ont été contactées, dont une protégée et une patrimoniale : *le Hérisson d'Europe* et *le Lapin de garenne*,
- 4 espèces de chiroptères ont été identifiées en méthode active au sein de l'aire d'étude rapprochée au cours des deux campagnes d'inventaires de terrain dont une importante activité de chasse et de transit des *Pipistrelles commune* et de *Kuhl* a été constatée sur le site en particulier au niveau du plan d'eau au Nord et des lisières de boisements de façon générale,

- 3 espèces de chiroptères protégées et/ou patrimoniales sont susceptibles de se reproduire et/ou d'hiverner au niveau des arbres favorables, des boisements et du bâti de l'aire d'étude rapprochée,
- qu'aucun habitat présent dans l'aire d'étude rapprochée, n'est d'intérêt communautaire,
- aucune espèce végétale protégée ou patrimoniale n'a été inventoriée,
- 27 plantes exotiques envahissantes (PEE) ont été observées ;

Considérant que selon le dossier, il a été identifié 33 329m² de zones humides au droit de l'enveloppe du projet suite à des campagnes d'investigation portant sur les critères végétation et pédologique conformément à la réglementation en vigueur ; que selon l'approche habitat celle-ci a été identifiée au nord de l'aire d'étude et correspond au boisement humide qui prend place le long du lac ;

Étant précisé que la préservation des zones humides présente un enjeu fort de conservation pour la biodiversité et que les plans en annexes excluent l'imperméabilisation de cette zone humide au nord du site ;

Considérant la temporalité du projet d'une durée de 6 ans découpée en plusieurs phases :

- Phase 1 : la création de 9 500 m² de commerces ainsi que 27 068 m² de logements ;
- Phase 2 : 29 762 m² de logements ainsi que les places de parking ;

Étant précisé que, durant ces deux phases, les déchets feront l'objet d'un tri avec une traçabilité complète des matières évacuées et seront orientés vers des filières locales de valorisation, conformément à un plan de gestion dédié ; que les terres excavées seront réemployées sur site et les éventuels excédents dirigés vers des chantiers compatibles ou des filières de valorisation appropriées ; qu'un diagnostic PEMD sera également réalisé dans le cadre du projet ; que malgré la nécessité d'apport de matériaux, il sera privilégié le recours à des matériaux biosourcés et/ou issus du réemploi ; qu'une stratégie de fertilisation des sols sera mise en œuvre à l'issue du repli du chantier afin de favoriser le retour de la végétation sur les espaces temporairement occupés ;

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 ; que le pétitionnaire s'engage pendant la phase de travaux : à éviter les travaux pendant la période de nidification et de reproduction, ce qui aurait moins d'impact sur la faune, à éviter le raclage du sol lors des travaux préparatoires du sol, à interdire le rejet d'effluents dans le milieu, à collecter les effluents potentiellement polluants et les déchets et à les traiter dans le cadre de filières adaptées ;

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), en recherchant l'évitement, puis la réduction des atteintes aux espèces protégées, 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 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 les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées seront stockées et rejetées dans le milieu récepteur, par infiltration au sein de noues et des espaces verts ;
- que le surplus sera rejeté au sein du réseau communautaire ;

- que le projet doit être en conformité avec les préconisations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) afin d'assurer la protection et l'amélioration de l'état des eaux et des milieux aquatiques et la préservation des zones humides ;

Considérant qu'il est de la responsabilité du pétitionnaire 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 ;

Étant précisé qu'une analyse hydrogéologique a été effectuée grâce à l'implantation de trois piézomètres (PZ1, PZ2 et PZ3) en juin 2024 dans le cadre des investigations hydrogéologiques, afin de suivre le niveau de la nappe alluviale ;

Étant entendu que l'étude hydrogéologique conclut sur le fait que la pluviométrie reste le facteur principal des variations de la nappe et représente son mode d'alimentation principal et qu'en phase projet, il conviendra de se prémunir vis-à-vis des remontées de nappe ; que la conception et la mise en œuvre des fondations et des ouvrages concernés devront tenir compte de ces contraintes ;

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, etc), 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, etc ;

Considérant que le projet prévoit d'aménager des d'espaces verts ; étant précisé que des essences non invasives et non allergènes seront à privilégier ;

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 que le pétitionnaire devra prévoir, en phase chantier et exploitation, des aménagements empêchant la formation d'eaux stagnantes dont la présence pourrait constituer des gîtes larvaires favorisant la prolifération des moustiques ;

Considérant que le projet est soumis à une procédure au titre de la loi sur l'eau, ainsi qu'à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme, que dans le cadre de ces procédures seront vérifiées la compatibilité du projet avec les principaux enjeux relevés (notamment la compatibilité du projet avec l'OAP susmentionnée, avec le document d'urbanisme en vigueur, le volet paysager, la gestion des eaux pluviales et d'éventuelles zones humides, les risques) ;

Étant précisé qu'au vu des conclusions de l'étude hydrogéologique et géotechnique, il est possible qu'un rabattement de nappe soit nécessaire au moment de la réalisation des fondations ;

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 le projet étant susceptible d'avoir des incidences significatives sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du site, il convient de poursuivre l'évaluation des incidences de manière plus détaillée ;

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^{er} :

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 quartier mixte incluant des logements et commerces sur la commune de Bordeaux (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 28 janvier 2026

Pour le préfet et par délégation,
Pour le directeur régional et par subdélégation,
Le chef adjoint de la Mission évaluation environnementale.



Jean HUART

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 :

Ministre de la Transition écologique, de la Biodiversité, de la Forêt, de la Mer et de la Pêche
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 RAPO¹. Il doit être adressé à :

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

¹ Sauf conditions dérogatoires