



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

## 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 2020-9783 relative au projet de construction de résidence gérée sur la commune de Saint-Jean-d'Illac (33), reçue complète le 23 juin 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 et de l'aménagement et du logement de la région Nouvelle-Aquitaine ;

Vu l'avis de l'Agence Régionale de Santé du 8 juin 2020 ;

**Considérant la nature du projet** qui consiste au défrichement de 1.29 ha en vue de la construction d'un projet de résidence gérée sur une emprise foncière de 1.2 ha et comprenant :

- 4 bâtiments en R+2 destinés à l'accueil de seniors, d'étudiants et de touristes composés de logements de type T1 au T3 et des espaces de vie (salle de fitness, bureau, espace détente et co-working etc) ;
- un parc de stationnement aérien et d'un parking en silo de 325 places au total ;
- 5 780 M<sup>2</sup> d'espaces verts et paysagers (soit 45 % du site) et des cheminements doux, en particulier sur pilotis ;

**Considérant** que ce projet relève de la catégorie n°41 et 47a du tableau annexé à l'article R.122-2 du Code de l'environnement ;

**Considérant la localisation du projet**, en continuité d'urbanisation et à l'entrée du bourg sur le territoire de la commune de Saint-Jean-d'Illac :

- régie par un plan local d'urbanisme approuvé le 12 décembre 2012 et modifié le 27 mai 2013 ; étant précisé que le projet s'insère dans la ZA d'Illaguet concernée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°8 ;
- concernée par un PPRN Inondation approuvé le 7 juillet 2005, par un PPRI Feux de forêt approuvé le 19 août 2010 et par un PPRT – DGA essai de missile approuvé le 13 juin 2013 ; étant précisé que le projet n'est concerné que par le risque feux de forêt (aléa faible ou moyen) ;
- concernée par la Zone de répartition des eaux *Oligocène à l'Ouest de la Garonne* ;
- à 130 mètres en amont hydrographique du site Natura 2000 *Réseau hydrographique des Jalles de Saint-Médard et d'Eysines* et à 130 mètres de la ZNIEFF de type 2 *Réseau hydrographique de la Jalle, du camp de Souge à la Garonne et marais de Bruges*, étant précisé que le site Natura 2000 présente une connexion écologique avec le site d'implantation via le réseau hydrographique ;

**Considérant** que le projet constitue une phase d'aménagement de la ZA d'Illaguet ;

**Considérant** que le site est susceptible de présenter un enjeu pour les habitats naturels, la faune et la flore, et notamment pour d'éventuelles espèces protégées et/ou patrimoniales ;

**Considérant** que le porteur de projet déclare que le site est essentiellement occupé par un boisement de chênes pédonculés caractérisé par un sous-étage arbustif dense dominé par les bouleaux et le cerisier tardif, espèce exotique envahissante ; que plusieurs arbres et souches portent des indices de présence d'insectes saproxylophages (grand capricorne, espèce protégée à l'échelle nationale et européenne etc) ;

que trois espèces d'amphibiens protégés (salamandre tachetée, rainette méridionale, crapaud commun) ont été contactés sur le site qui comporte des habitats de reproduction favorables aux amphibiens ;

**Considérant** que le porteur de projet s'engage à compléter le pré-diagnostic écologique issu de prospections de terrain réalisées en avril 2020 ; que les études faune/flore seront poursuivies en intégrant le périmètre du site Natura 2000 *Réseau hydrographique des Jalles de Saint-Médard et d'Eysines*, pour lequel aucune étude d'incidence n'a été effectuée malgré la présence de connexion hydrographique ;

**Considérant** que le porteur de projet s'engage à mettre en œuvre une stratégie d'atténuation des impacts de son projet en accord avec la séquence éviter, réduire, compenser (éviterement des arbres à enjeux, conservation d'espaces boisés denses sur 45 % du site, gestion de la pollution lumineuse, installation de gîtes à chiroptères et de nichoirs à oiseaux etc) ;

**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 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 le porteur de projet déclare que le projet n'engendrera aucun prélèvement sur les eaux souterraines ; que les eaux pluviales seront récupérées, stockées et infiltrées via une structure réservoir sous voirie et rejetées de façon régulée vers un fossé existant au Nord de l'emprise du projet ; que les eaux usées seront collectées par un réseau séparatif propre au projet et connecté au collecteur public ;

**Considérant** que le projet entraîne la destruction d'une zone humide ;

**Considérant** que le projet doit être en conformité avec les préconisations du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (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 ;

Étant précisé que le porteur de projet s'engage à mettre en œuvre des mesures de réduction et de compensation des impacts sur l'eau et les milieux humides, notamment une solution compensatoire de 10 800 m<sup>2</sup> à proximité ou, à défaut, dans le même bassin versant hydrographique, dans le cadre de la procédure de déclaration au titre de la loi sur l'eau, dans les conditions prévues du SDAGE Adour-Garonne ;

**Considérant** que le projet est susceptible d'accroître le trafic sur une zone congestionnée, et qu'il convient d'évaluer les impacts sur la qualité de l'air et les nuisances sonores engendrés par le projet ; que le projet se situe à proximité de la D106, axe routier stratégique entre Bordeaux et le bassin d'Arcachon soumis à un trafic journalier de 8 420 véhicules/jour ;

Étant précisé que le porteur de projet déclare que le projet intègre la sécurisation des accès pour les modes de déplacements doux (vélo et piéton) et des accès routiers, qui se feront par une voie nouvelle, l'allée des Palanques ;

**Considérant** que le projet se situe à proximité d'une infrastructure routière à fort trafic, la prise en compte des nuisances sonores et atmosphériques dans la conception du projet est un enjeu de santé publique ;

Étant précisé que le porteur de projet déclare que le projet conserve au nord et au sud du projet des fanges paysagères composées d'arbres et de haies, constitutives de zones tampons susceptibles de capter les particules fines liées au trafic routier ;

**Considérant** que le projet porte sur la création de logements et peut influencer la santé des populations dans ce nouveau cadre de vie ; qu'il revient au porteur de projet d'étudier des choix d'aménagement favorables à la santé, notamment de prévenir les risques sanitaires liés à la propagation du chikungunya ;

**Considérant** qu'il appartient au pétitionnaire de prendre toutes les mesures nécessaires durant la phase chantier afin de limiter la gêne aux riverains et de prévenir un éventuel risque de pollution ; qu'il lui appartient également de se conformer aux exigences de sécurité vis-à-vis du risque incendie ;

Étant précisé que le porteur de projet s'engage à mettre en œuvre une stratégie d'atténuation des impacts du chantier en accord avec la séquence éviter, réduire, compenser (calendrier préférentiel des travaux, mise en défens des zones humides et à enjeux, gestion de la flore invasive, limitation de l'emprise du chantier, mise en place d'un protocole d'abattage doux des arbres à grand capricorne, suivi écologique du chantier etc) ;

**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<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 construction de résidence gérée sur la commune de Saint-Jean-d'Illac (33) n'est pas soumis à la réalisation d'une étude d'impact.

### Article 2 :

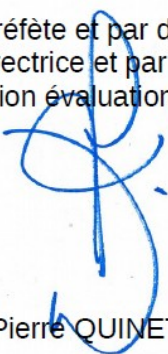
La présente décision, délivrée en application de l'article R. 122-3 du Code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

### 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 7 juillet 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-Gaule  
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