



**Arrêté préfectoral du 20 août 2020
portant décision d'examen au cas par cas n° 2020-9925 en application
de l'article R. 122-3 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 ;

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 n° 2020-9925 relative à un projet de résidence hôtelière à construire chemin des Maures sur la commune de Gradignan (33), demande reçue complète le 16 juillet 2020 ;

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 construire une résidence hôtelière de 321 unités d'hébergement, d'une surface prévisionnelle de plancher de 11 000 m² sur un terrain de 8 900 m²,

Étant précisé que les travaux comprennent notamment :

- la démolition d'un bâtiment industriel et commercial ainsi que des voies de circulation,
- l'évacuation des gravats et matériaux en centre de collecte agréé,
- la création d'une voie nouvelle entre le chemin des Maures et l'impasse Jacques Anquetil,
- le terrassement d'un niveau en sous-sol pour la création d'un parking de 118 places,
- la création de voies internes de circulation et de 64 places de stationnement en surface,
- la construction de la résidence en R+4, d'une emprise au sol de 3 300 m² environ,
- l'aménagement des espaces verts et espaces communs d'une superficie de 4 400 m² environ ;

Considérant que ce projet relève notamment de la catégorie 39°a) du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement qui soumet à examen au cas par cas les projets de travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 du code de l'urbanisme comprise entre 10 000 et 40 000 m² ;

Considérant la localisation du projet situé :

- sur un terrain bâti bordé au nord par un complexe sportif et le parc du château de Thouars, à l'est par des maisons individuelles, au sud et à l'ouest par des bâtiments d'activités,
- à 200 m environ au sud de la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type 1 *Mare du bois de Thouars*,
- dans un secteur exposé au bruit de la circulation sur la rocade de Bordeaux (A630) située à 200 m au sud,
- en zone urbanisée du plan local d'urbanisme intercommunal de Bordeaux Métropole ;

Considérant que le terrain d'assiette du projet est occupé sur 80 % de sa surface par un bâtiment industriel et commercial et des surfaces revêtues en enrobé ;

Considérant que le projet sera raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées ;

Considérant que les eaux pluviales interceptées par les surfaces imperméabilisées du projet seront collectées, dirigées vers un ouvrage de régulation avant rejet au réseau collectif d'assainissement pluvial ;

Considérant que le pétitionnaire déclare que la piézométrie a révélé la présence d'eau souterraine à des profondeurs comprises entre 8,50 m et 9,60 m par rapport au terrain naturel, soit à une altimétrie comprise entre 17,00 et 18,20 m NGF, que le sous-sol sera calé à 25,95 m NGF et qu'il n'est par conséquent pas prévu de rabattement de nappes ;

Considérant qu'une étude acoustique des façades a été réalisée par un bureau d'étude spécialisé qui a analysé les dispositions constructives extérieures du bâtiment projeté et proposé les solutions techniques constructives spécifiques et les principes généraux à appliquer pour assurer le respect des exigences acoustiques réglementaires en bâtiments d'habitation neufs vis-à-vis des bruits extérieurs ;

Considérant que le pétitionnaire déclare qu'une étude de pollution des sols a été menée au droit de l'emprise du projet, que les résultats et les interprétations des analyses ne font ressortir aucune pollution (métaux, HAP, HCT, PCB, ...) des sols et que les déblais seront évacués vers une installation de stockage de déchets inertes ;

Considérant que le pétitionnaire s'engage notamment à :

- doter le bâtiment d'une isolation acoustique des façades, parois, toitures et doublages,
- mettre en œuvre un dispositif de régulation des eaux pluviales avant rejet au collecteur d'assainissement pluvial,
- accroître sensiblement la surface d'espaces verts par rapport à l'existant et à choisir des essences locales pour les plantations, notamment pour les arbres de moyen et grand développement ;

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 ;

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 premier : En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement le projet de résidence hôtelière à construire chemin des Maures sur la commune de Gradignan (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 de la Nouvelle-Aquitaine.

Bordeaux, le 20 août 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-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