



Liberté • Egalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA RÉGION AQUITAINE

Direction régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement
d'Aquitaine

Bordeaux, le **03 SEP. 2014**

Mission Connaissance et Évaluation

Dossier : F07214P0196

**Arrêté portant décision d'examen au cas par cas
en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement**

**Le Préfet de la région Aquitaine,
Préfet de la Gironde,
Officier de la Légion d'Honneur,
Officier de l'Ordre National du Mérite,**

Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L. 122-1, R.122-2 et R. 122-3 ;

Vu l'arrêté du ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement du 22 mai 2012 relatif au contenu du formulaire d'examen au cas par cas ;

Vu le formulaire d'examen au cas par cas n° F07214P0196 relatif au projet de construction d'un complexe immobilier, place Peyneau et le long de la rue du professeur Jolyet, reçu complet le 1^{er} août 2014

Vu l'arrêté du préfet de région du 22 mai 2013 portant délégation de signature à Madame Emmanuelle BAUDOIN, directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement d'Aquitaine ;

Vu l'arrêté du 27 mai 2014 pris au nom du Préfet et portant subdélégation de signature ;

Vu l'avis de l'agence régionale de santé du 5 août 2014 ;

Considérant la nature du projet, qui consiste en la construction d'un complexe immobilier créant une surface de plancher d'environ 18 000 m² sur une emprise foncière de 4 881 m², ce projet relevant de la rubrique 36 du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement qui soumet à examen au cas par cas les travaux ou constructions créant une surface de plancher comprise entre 10 000 m² et 40 000 m² situés sur le territoire d'une commune dotée, à la date du dépôt de la demande, d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale n'ayant pas fait l'objet d'une évaluation environnementale ;

Considérant que le projet comprend la construction d'un hôtel 5 étoiles de 100 chambres, comprenant un restaurant, un bar et une salle de conférence, de 140 logements, d'un casino d'une capacité maximale de 800 personnes (transfert du casino existant), des commerces ainsi qu'un parking en sous-sol de 440 places dont 200 places publiques sur 2 niveaux ;

Considérant que ce projet relève également de la rubrique 40 du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement qui soumet à examen au cas par cas les aires de stationnement de plus de 100 unités ouvertes au public, dans une commune non dotée d'un document d'urbanisme ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale ;

Horaires d'ouverture : 08h30-12h30 / 13h30-17h00
Tél. : 33 (0) 5 56 24 88 22 – fax : 33 (0) 5 56 24 47 24
Cité administrative – BP 55 - rue Jules Ferry
33090 Bordeaux cedex

Considérant que le projet est situé

- en zone UD du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Arcachon,
- sur un terrain d'assiette déjà artificialisé et imperméabilisé avec les anciens bâtiments du musée océanographique (station marine, aquarium...) et des locaux de l'Université Bordeaux I,
- au sein de la Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) « Bassin d'Arcachon et Réserve Naturelle du banc d'Arguin » référencée ZO0000603,
- à proximité immédiate des sites Natura 2000 « Bassin d'Arcachon et Cap Ferret » et « Bassin d'Arcachon et Banc d'Arguin », de la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2 « Bassin d'Arcachon » et du « Parc Naturel Marin du Bassin d'Arcachon » référencés FR7200679, FR7212018, 720001949 et FR9100006,
- à 600 m et 800 m des sites inscrits « Ville d'Hiver » et « Partie nord de la ville d'Hiver » référencés SIN0000426 et SIN0000461,
- à environ 1,4 km environ du site Natura 2000 « Forêts dunaires de La Teste de Buch » référencé FR7200702,
- à environ 1,5 km environ du site classé « Île aux Oiseaux » référencé SCL0000677,
- à 200 m d'un ancien site industriel, avenue Lamartine, référencé sur le site BASIAS AQI3305131,
- dans un secteur soumis au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) submersion marine prescrit le 10 novembre 2010,
- en zone de répartition des eaux au titre de l'Aquifère supérieur de référence Oligocène à l'Ouest de la Garonne,
- en partie en zone de nappe sub-affleurante ;

Considérant que le projet est soumis au risque de submersion marine et qu'à ce titre, par décision préfectorale, une cote minimale de plancher de 4,30 m en référence au nivellement général de la France (NGF) devra être respectée,

- que la création du parking souterrain devra respecter toutes les dispositions constructives pour empêcher toute entrée d'eau en dessous de la cote de 4,30 m NGF ;

Considérant que le projet fera l'objet d'un examen au titre de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques et qu'à ce titre une évaluation des incidences du projet sur les sites Natura 2000 sera réalisée,

- que cette évaluation devra permettre de s'assurer, si nécessaire à l'aide de mesures d'évitement, de réduction voire de compensation, que le projet ne portera pas atteinte aux objectifs de conservation des sites Natura 2000 ;

Considérant que cet examen au titre de la loi sur l'eau permettra également d'évaluer les incidences de la gestion des eaux usées et des eaux pluviales générées par le projet ;

Considérant que le pétitionnaire devra s'assurer de la compatibilité entre l'état des milieux (sols, eaux) avec les usages projetés ;

Considérant que la révision simplifiée du PLU approuvée le 27 juillet 2011 a été jugée compatible avec le schéma de mise en valeur de la mer par le tribunal administratif de Bordeaux le 28 février 2013,

- que l'insertion du projet dans le site sera examinée par l'architecte des bâtiments de France dans le cadre de l'instruction de la demande de permis de construire ;

Considérant que la création d'une place de parking en sous-sol par chambre et par logement et le transfert du casino au sein du complexe immobilier vont engendrer un trafic routier supplémentaire à celui existant sur les axes d'accès au complexe,

- que l'estimation du trafic induit faite par le pétitionnaire paraît sous-estimée et nécessite une évaluation plus fine, incluant également le trafic induit indirectement, qui puisse être utilement prise en compte par les collectivités compétentes en matière de plan de déplacements urbains ;

Considérant que le pétitionnaire devra prendre les dispositions adéquates en phase chantier afin de limiter la gêne aux riverains et de respecter la réglementation en vigueur ;

Considérant qu'il conviendra de privilégier les essences locales non invasives pour les plantations des espaces végétalisés ;

Considérant les incidences du projet sur le milieu, et notamment au regard de l'ensemble des éléments fournis par le pétitionnaire et des connaissances disponibles à ce stade ;

Arrête :

Article 1^{er}

L'opération objet du formulaire n° F07214P0196 **n'est pas soumise à étude d'impact** en application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement.

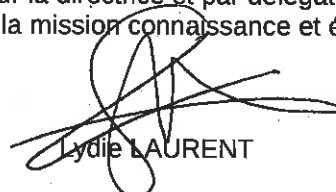
Article 2

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 Aquitaine.

Pour la directrice et par délégation,
Le chef de la mission connaissance et évaluation,



Lydie LAURENT

1- décision imposant la réalisation d'une étude d'impact

Recours administratif préalable obligatoire, sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux :
à adresser à Monsieur le préfet de la région Aquitaine
(Formé dans le délai de deux mois suivant la mise en ligne de la décision)

Recours gracieux, hiérarchique et contentieux, dans les conditions de droit commun, ci-après.

2- décision dispensant le projet d'étude d'impact

Recours gracieux :
à adresser à Monsieur le préfet de la région Aquitaine
(Formé dans le délai de deux mois, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux)

Recours hiérarchique :
Madame la ministre de l'écologie, du développement durable, et de l'énergie
(Formé dans le délai de deux mois, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux)

Recours contentieux :
à adresser au Tribunal administratif de Bordeaux
(Délai de deux mois à compter de la notification/publication de la décision ou bien de deux mois à compter du rejet du recours gracieux ou hiérarchique).