

PRÉFET DE LA RÉGION AQUITAINE

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

Bordeaux, le 31 MARS 2015

Mission Connaissance et Évaluation
Dossier : F07215P0023

**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° F07215P0023 relatif au projet de construction d'un ensemble immobilier dans l'hyper-centre d'Hendaye situé rue de la gare et rue du port, formulaire reçu complet le 27 février 2015 et accompagné d'un document intitulé « Note acoustique et vibrations » daté de septembre 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 24 novembre 2014 pris au nom du Préfet et portant subdélégation de signature ;

Vu l'avis de l'agence régionale de santé du 12 mars 2015 ;

Considérant la nature du projet, qui consiste en la construction d'un ensemble immobilier comprenant une résidence hôtelière avec des commerces et des bâtiments résidentiels, créant une surface de plancher totale de 21 750 m² sur une emprise foncière de 11 323 m², ce projet relève 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 soumis à permis de construire, réalisés en une ou plusieurs phases, lorsque l'opération crée une surface de plancher supérieure à 10 000 m² et inférieure à 40 000 m² 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 permettant l'opération ;

Considérant que le projet comprend la construction de bâtiments en R+4 et R+5, incluant 4 bâtiments résidentiels d'environ 210 logements, de 2 bâtiments pour une résidence hôtelière d'environ 120 chambres et des commerces en rez-de-chaussée ainsi que 370 places de parking en sous-sols ;

Considérant que le projet s'implante sur deux dalles existantes d'une surface de 11 323 m² surplombant la voie ferrée ;

Considérant que l'ensemble immobilier est construit en 2 phases décomposées en deux îlots Ouest et Est dont les travaux sont réalisés en continu sur une période de 36 mois ;

Considérant que le projet est déjà en partie réalisé et habité ;

Considérant que le projet est situé

- en zone Uba, zone d'extension urbaine du Plan Local d'Urbanisme (PLU),
- sur une commune en zone de sismicité modérée de niveau 3,
- dans une commune soumise à un plan de prévention des risques naturels par submersion marine prescrit par arrêté préfectoral le 3 février 2011,
- à 200 m de la baie de Chingoudy, classée en site Natura 2000 et en Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) référencée FR7200774 et 720012945 ;
- à 180 m de la Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux (ZICO), « Estuaire de la Bidassoa et baie de Fontarabie » référencée ZO0000622,
- à 70 m du site inscrit « site du Littoral » référencé SIN0000429,
- à 500 m de la ZNIEFF de type 1 « Îlot et prés Salés de la baie de Chingoudy » référencée 720014142,
- en commune littorale où la loi littoral n°83-8 du 7 janvier 1983 vise à encadrer la protection et l'aménagement,
- dans le périmètre de protection de monuments historiques inscrits dont la Villa Bakhar Etchea de Pierre Loti à proximité, la Croix de l'ancien cimetière à 150 m, la Villa Mauresque à 320 m, mais cependant non visible depuis les monuments ;

Considérant que des études préalables au projet ont été menées en matières d'impacts acoustiques et de vibrations liés aux passages de trains sur la voie ferrée,

- que la note acoustique et vibrations estime qu'il peut exister un risque de gêne des occupants tant sur le plan acoustique qu'au plan vibratoire ;

Considérant que sont associés à la zone Uba du PLU un plan de servitudes d'utilité publique et un plan des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres ;

Considérant que le projet devra respecter la réglementation en vigueur en matière d'exposition au bruit et aux vibrations et faire l'objet de campagne d'analyses acoustiques et vibratoires pouvant s'avérer nécessaires afin d'éviter tout impact sur la santé humaine ;

Considérant que, selon le pétitionnaire,

une aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP) est en cours d'élaboration sur le commune d'Hendaye,

- que des immeubles sont classés comme « patrimoine architectural » dans le PLU,
- que l'architecture du projet est inspirée des bâtiments environnants, devant permettre au secteur de conserver son identité,

que le projet sera soumis à l'avis des architectes des bâtiments de France ;

Considérant que le respect des gabarits imposés par le PLU devrait limiter l'impact visuel et l'ombrage induits par le projet sur les bâtiments environnants ;

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 le site Natura 2000 sera réalisée afin 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 du site 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 qui prévoit :

- que le réseau des eaux usées du projet sera raccordé au réseau d'assainissement collectif communautaire dont la capacité à traiter ces volumes supplémentaires devra être vérifiée par le pétitionnaire ;

Considérant que les voies communales devraient absorber le trafic induit par la densification urbaine induite par le projet et prévue par le PLU ;

Considérant que le projet prévoit une seule entrée/sortie et qu'à ce titre, le pétitionnaire doit s'assurer de la sécurité des usagers (piétons, cyclistes, automobilistes) ;

Considérant que le pétitionnaire est tenu de réduire au maximum les effets et nuisances du projet en phase chantier et à respecter la réglementation en vigueur ;

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° F07215P0023 **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).