



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA REGION 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**

LE PRÉFET DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE

**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 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 du ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie du 26 juillet 2012, 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° 2017-4572 relative au projet de « Construction d'un ensemble immobilier rue André Dupin et avenue de la Résistance à Lormont (Gironde) », demande reçue complète le 1 mars 2017 et complétée par une notice intitulée "Description du site et présentation projet" ;

Vu l'arrêté du préfet de région du 4 janvier 2016 portant délégation de signature à M. Patrice GUYOT, directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement Nouvelle-Aquitaine ;

Vu la décision n° 2016-14 du 4 juillet 2016 du directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement Nouvelle-Aquitaine portant subdélégation de signature en matière d'administration générale ;

L'Agence Régionale de Santé ayant été consultée le 21 mars 2017 ;

Considérant la nature du projet, qui consiste à démolir l'Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD) "Les Coteaux" et à construire, en lieu et place, un ensemble résidentiel et de services sur un terrain d'assiette de 21 083 m² créant une surface de plancher totale de 18 250 m², destinée pour partie à l'habitation (300 logements) et dédiée pour l'autre partie aux activités médicales et paramédicales (15 000 m²) ;

Considérant que ce projet relève de la rubrique n°39 du tableau annexé à l'article R.122-2 du Code de l'environnement qui soumet à un examen au cas par cas les « *Travaux, constructions et aménagements constitués ou en création qui soit crée une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000 m² et inférieure à 40 000 m² et dont le terrain d'assiette ne couvre pas une superficie supérieure à 10 hectares, soit couvre un terrain d'assiette d'une superficie supérieure ou égale à 5 ha et inférieure à 10 ha et dont la surface de plancher créée est inférieure à 40 000m².* ».

Étant précisé que ce projet consiste à démolir totalement l'EHPAD "Les coteaux" et ses annexes et à aménager :

- deux ensembles de bâtiments collectifs de 4 niveaux destinés à accueillir 150 logements collectifs et en rez-de-chaussée un pôle médical (phase 1) ;
- deux ensembles de bâtiments collectifs de 3 niveaux et de 4 niveaux destinés à accueillir 150 logements dont 80 logements dédiés à un public senior (phase 2) ;
- des parkings en sous-sol des bâtiments et en surface ;
- des espaces verts comprenant des Espaces boisés classés (EBC) et des cheminements doux qui assurent la liaison entre les deux ensembles de bâtiments et le parc arboré situé au Nord-Ouest de l'opération projetée ;
- d'un giratoire et de voies de desserte internes raccordés à l'avenue de la Résistance ;

Étant précisé que l'ensemble de ces opérations est fonctionnellement lié ;

Considérant la localisation du projet :

- sur une commune dont 72 % du territoire est artificialisé :
 - soumise à un plan de prévention des risques inondation de l'agglomération bordelaise approuvé le 4 juillet 2015 et en cours de révision, étant précisé que le projet ne se trouve pas dans une zone inondable ;
 - concernée par la zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager du Vieux Lormont approuvée le 12 janvier 2004, étant précisé que le projet ne se trouve pas dans cette zone ;
 - concernée par le plan de prévention du bruit dans l'environnement approuvé le 23 mai 2012, étant précisé que le projet ne se situe dans une zone à enjeux sonores ;
 - concernée par le SAGE Estuaire de la Gironde et milieux associés et le SAGE Nappes profondes de Gironde ;
 - classée en zone de répartition des eaux (ZRE) par l'arrêté préfectoral n°E2005/14 du 28 février 2005 et en zone sensible :
- sur un terrain :
 - situé en entrée de ville sur un axe nord-sud (avenue de la Résistance) qui marque la limite entre les secteurs d'habitat et les secteurs d'activité ;
 - à l'interface de plusieurs paysages présentant des valeurs patrimoniales contrastées : paysage arboré au nord classé en EBC (parc de la "Résidence des Lauriers" qui accueille le Musée national de l'Assurance Maladie), paysage urbain de grands ensembles au sud, paysage urbain de zones d'activité à l'est, paysage d'habitat individuel champêtre au sud-est (quartier résidentiel sur le bord du plateau recensé au titre de la protection patrimoniale) ;
 - à proximité d'équipements culturels (pôle culturel Bois fleuri/musées), administratifs (mairie), scolaires (écoles, collèges, lycée professionnel) et hospitalier ;
 - à proximité d'infrastructures et de services de transport : A630 (proximité immédiate de la sortie), ligne A du tramway (deux arrêts dont un à 50 m au sud et à l'autre à 300 m à l'ouest), parc-relais "Lauriers" implanté à 50 m au sud, deux lignes de bus circulant à proximité du projet ;
 - comprenant des zones arborées classées en deux secteurs EBC occupés principalement par des chênes pédonculés ;
- aux distances suivantes de différents zonages environnementaux et patrimoniaux :
 - à environ 1,1 km au nord d'une zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 « Côteaux de Lormont », référencée 720008231 ;
 - à environ 1 km au nord d'une zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 2 « Côteaux de Lormont, Cenon et Floirac », référencée 720020119 ;
 - à environ 1,1 km du site Natura 2000 "La Garonne" référencée FR200700 ;

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 une aire élargie par rapport à l'emprise du projet ;

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 maître d'ouvrage s'engage à un maximum d'arbres préexistants et à créer une trame douce et végétale constituant un corridor vert susceptible de constituer une zone de refuge et d'habitat pour les espèces, à préserver et à mettre en valeur les zones EBC dans le respect des réglementations en vigueur, en partie Sud-Ouest et Est et à aménager de vastes espaces paysagers ouverts au public ;

Étant précisé qu'il lui appartiendra de tenir compte des enjeux liés à la biodiversité et à la santé, dans le choix d'essences locales non invasives et non allergènes ;

Considérant que les eaux pluviales seront collectées, stockées et rejetées avec un débit régulé au réseau public des eaux pluviales et que les eaux usées seront collectées par un réseau séparatif propre au projet qui sera connecté au collecteur public du secteur ;

Considérant que selon pour ce projet, compte tenu des réglementations en vigueur il devra être établi par une évaluation des incidences appropriée, que le projet ne portera pas atteinte aux objectifs de conservation des sites Natura 2000, si nécessaire en mettant en place des mesures d'évitement et de réduction, ainsi que vis-à-vis des rejets dans le milieu naturel et la prise en compte des zones humides ;

Considérant que le pétitionnaire devra prendre toutes les mesures nécessaires durant la phase chantier pour limiter la gêne aux riverains et prévenir un éventuel risque de pollution ;

Considérant qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis par le pétitionnaire et des connaissances disponibles à ce stade, ainsi que des réglementations s'appliquant à son autorisation, **le projet n'est pas susceptible d'atteintes significatives à l'environnement** au sens de la Directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011.

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 « Construction d'un ensemble immobilier rue André Dupin et avenue de la Résistance à Lormont (Gironde) » n'est pas soumis à 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 3 avril 2017

Pour le Préfet et par délégation,

Pour le Chef de la Mission
Evaluation Environnementale
L'adjointe au Chef de la MEE

Michaële LE SAOUT

Document communiqué en vertu de la Loi sur l'accès à l'information.
Document released pursuant to the Access to Information Act.

ANNEXE

1. L'objectif principal de la présente évaluation est de déterminer si les activités de la MBE sont conformes aux principes de la Loi sur l'accès à l'information.

2. Les principes de la Loi sur l'accès à l'information sont les suivants :

3. Les principes de la Loi sur l'accès à l'information sont les suivants :

4. Les principes de la Loi sur l'accès à l'information sont les suivants :

Pointe de la Mission
Évaluation Environnementale
L'ajoute au Ciel de la MBE

MICHELLE LÉVESQUE