



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'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° 2017-4844 relative au programme immobilier "l'Opération 16-9ième" situé au lieu-dit "La Buttinière" à Lormont (33), demande reçue complète le 29 août 2017 et assortie d'une "notice relative à la gestion des eaux pluviales" (juillet 2016), d'une "étude géotechnique de conception" (octobre 2014), d'une "étude de caractérisation de la qualité de l'air à proximité d'un pôle multimodal" (décembre 2014) et d'un "rapport relatif à la détermination des isolements acoustiques de façade" ;

Vu l'arrêté du préfet de région du 6 avril 2017 portant délégation de signature à M. Patrice GUYOT, directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Nouvelle-Aquitaine ;

Vu l'avis de l'Agence Régionale de Santé du 19 septembre 2017;

**Considérant la nature du projet** qui consiste à réaliser un ensemble immobilier, dénommé "l'Opération 16-9ième", créant 112 logements ainsi que des locaux commerciaux et professionnels pour une surface de plancher de 15 448 m<sup>2</sup>, sur un terrain d'assiette de 5 675 m<sup>2</sup>.

Étant précisé que le projet prévoit également sur la même dalle et desservis par les mêmes équipements collectifs, l'installation à terme d'un ensemble de bureaux de trois étages, le « Pôle innovation » ("bâtiment F") et d'un foyer-logement pour jeunes travailleurs (« bâtiment G »), comprenant 90 logements répartis sur 11 étages ;

**Considérant** que le projet envisagé en première phase comprend les réalisations suivantes :

- une dalle « parvis » commune, située à une hauteur de 9 mètres, surplombant un parc de stationnement et des espaces ouverts à la circulation publique, comprenant des espaces piétonniers et des espaces réservés aux transports en commun (bus et tramways) ;
- des locaux dédiés aux activités commerciales et/ou professionnelles situés en rez-de-jardin, accessibles par les espaces piétons depuis la dalle ;
- cinq bâtiments destinés à l'habitation, reposant sur la dalle, composés :
  - d'un "bâtiment B" de 29 logements répartis sur 4 étages subdivisé en deux bâtiments distincts (bâtiments "B1" et "B2") reliés par une coursive située au 1er étage, le "bâtiment B1" desservant les 4 niveaux supérieurs et le "bâtiment B2" desservant 4 niveaux en superstructure et 2 niveaux en infrastructure ;
  - de trois bâtiments accessibles depuis la dalle : "bâtiment C" de 28 logements répartis sur 8 étages, "bâtiment D" de 30 logements répartis sur 8 étages, "bâtiment E" de 25 logements répartis sur 9 étages;
- une chaufferie gaz de 280 kw mise en place pour le "bâtiment G", futur logement-foyer jeunes travailleurs de 11 étages ;
- un local dédié aux 4 transformateurs de 630 kva situé en rez-de-chaussée et accessible à partir des espaces réservés aux transports en commun ;

- un parc de stationnement privatif offrant 104 places pour les résidents sur quatre niveaux, accessible depuis le parc relais "La Buttinière" existant.

Étant précisé que les hauteurs maximales atteintes seraient d'environ 36 mètres par rapport au terrain naturel ;

**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 m<sup>2</sup> et inférieure à 40 000 m<sup>2</sup> 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 000m<sup>2</sup>.* » ;

**Considérant la localisation du projet :**

- sur une commune :
  - concernée par le plan de prévention du bruit dans l'environnement approuvé le 23 mai 2012 ;
  - 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 implanté :
  - en zone UP31 du Plan local d'urbanisme intercommunal de Bordeaux Métropole, correspondant à un secteur d'habitat collectif ou groupé ;
  - à proximité immédiate du "*Pôle multimodal de la Buttinière*" qui comprend une station de tramway, une gare routière avec un passage quotidien de 420 bus/jour entre 5 h 00 et 1 h 00 du matin, un parc relais de trois niveaux de 603 places saturé le week-end, un dépose-minutes mutualisé avec une zone de taxis, une station de vélos en libre-service V'Cub ;
  - à proximité immédiate de voies de circulation importantes (avenues de la Libération et Carnot), en surplomb et le long de la voie de tramway existante, et à environ 125 mètres de la voie ferrée Bordeaux-Nantes ;
  - à proximité immédiate de zones boisées constitutives du Parc des coteaux, espace de loisirs intercommunal caractérisé par plusieurs protections environnementales (ZNIEFF, EBC en particulier) ;
  - appartenant à l'entité géographique "*Coteaux de la rive droite*", sur un secteur repéré comme présentant de forts enjeux paysagers : "*relief marquant*" à préserver selon l'Atlas du Paysage de la Gironde, zone d'attention patrimoniale du secteur classé Patrimoine Mondial Unesco "*Bordeaux Port de la Lune*", et compris dans plusieurs périmètres de protection de monuments historiques classés ou inscrits ;
  - dans un secteur classé à un "aléa moyen" pour le risque de retrait-gonflement des argiles ;
  - dans un secteur qualifié dans le dossier fourni par le pétitionnaire, de « *zone d'infiltration fortement contrainte* » en raison du niveau de la masse d'eau superficielle ;
- aux distances suivantes de différents zonages environnementaux et patrimoniaux :
  - à environ 1 km du site Natura 2000 "*La Garonne*" ;
  - à moins de 300 mètres de la ZNIEFF 2 "*Coteaux de Lormont, Cenon, Floirac*" ;

**Considérant** que le formulaire précise que le projet s'inscrit dans le "*programme des 50 000 logements*", porté par Bordeaux Métropole, qui a pour objectif de produire des logements répondant aux besoins des habitants, à des prix accessibles, au plus près des lignes de transports en commun, existantes ou à venir ;

**Considérant** que la définition du projet à prendre en compte demande à être précisée, le dossier faisant référence non seulement aux cinq bâtiments envisagés en première phase, mais également à deux bâtiments supplémentaires (F et G) ;

**Considérant les enjeux suivants :**

- intégration paysagère du projet, eu égard à sa dimension et son implantation dans des secteurs à forts enjeux paysagers ;
- incidences des travaux de terrassement, compte tenu de l'importance des volumes prévisibles de déblais/remblais ;
- vulnérabilité du projet vis-à-vis des risques, notamment de retrait-gonflement des argiles, compte tenu de la construction du projet sur dalle et en surplomb d'une rupture de pente ;
- incidences sur la santé humaine de différentes nuisances (pollution de l'air, bruit, vibrations notamment), pour les riverains en phase de chantier ainsi que pour les futurs habitants en raison de l'exposition du projet au trafic routier et ferroviaire ;
- incidences du projet sur les conditions de déplacements (en mode collectif ou individuel) ;
- effets cumulés du projet avec les projets immobiliers limitrophes prévus, en particulier le projet "*Cascades de Garonne*" ;

**Considérant** qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis par le pétitionnaire et des connaissances disponibles à ce stade, **le projet est susceptible d'impact sur l'environnement** au titre de l'annexe III de la directive 2011/92 UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 ;

## 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 immobilier "Opération 16-9ième" au lieu-dit La Buttinière sur la commune de Lormont (33) **est 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 Poitiers, le

03 OCT. 2017

Pour le Préfet et par délégation,

Le Directeur Régional



Patricia GUYOT

### Voies et délais de recours

#### 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 Nouvelle - 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 Nouvelle - Aquitaine

(Formé dans le délai de deux mois, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux)

**Recours hiérarchique :**

Monsieur le ministre d'État de la Transition Écologique et Solidaire

(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

(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).

