



**PRÉFET DE LA RÉGION 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**

Vu la directive 2014/52/UE du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014 modifiant la directive 2011/92/UE 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° 2019-8031 relative à un projet immobilier de 257 logements et de bureaux situé domaine de Fontbelleau sur la commune de Lormont (33), demande reçue complète le 18 mars 2019 ;

Vu l'arrêté du préfet de la Corrèze, préfet de la région Nouvelle-Aquitaine par intérim, du 21 mars 2019 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 réaliser en deux phases une opération immobilière de 257 logements d'une surface prévisionnelle de plancher d'environ 14 900 m<sup>2</sup> et de bureaux d'une surface prévisionnelle de plancher d'environ 2 100 m<sup>2</sup> sur un terrain d'une superficie d'environ 3 ha,

Étant précisé que les travaux comprennent notamment :

- la construction de deux tours d'habitation en R+9 avec parking en sous-sol, de trois bâtiments d'habitation en R+6 et d'un bâtiment de bureaux en R+3 avec parking semi-enterré,
- l'aménagement des cheminements doux et voies d'accès pompiers,
- l'aménagement des espaces verts ;

**Considérant** que ce projet relève de la rubrique 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. 112-22 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 m<sup>2</sup> et 40 000 m<sup>2</sup> ;

**Considérant la localisation du projet situé :**

- dans le parc du « Domaine de Fontbelleau » bordé à l'est par la rocade (RN 230), au nord par une installation de production de béton, à l'ouest par l'avenue de Paris et au sud par la demeure du domaine de Fontbelleau puis par une zone artisanale et commerciale,
- dans un secteur ne présentant pas de sensibilité environnementale particulière faisant l'objet d'un référencement telle que site classé, site Natura 2000, ZNIEFF,
- en zone urbanisée et pour partie en espace boisé classé du plan local d'urbanisme intercommunal de Bordeaux Métropole ;

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

**Considérant** qu'une étude hydrogéologique réalisée en novembre 2017 a conclu à l'absence de zone humide et a conduit au choix d'une solution compensatoire de stockage des eaux pluviales avant rejet à débit régulé vers le réseau collectif d'assainissement pluvial ;

**Considérant** que des études géotechniques ont conclu que les terrassements et travaux en sous-sol ne nécessiteront a priori pas de rabattement de nappe ;

**Considérant** que le projet fera l'objet d'une étude d'incidence examinée dans le cadre de la procédure relative aux installations, ouvrages, travaux et activités en application des articles L. 214-1 et suivants du code de l'environnement, étant précisé que cette étude intégrera notamment une évaluation des incidences des rejets des eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou souterraines ;

**Considérant** que le projet s'implante dans le parc arboré du « Domaine de Fontbelleau » constitué d'une étendue de pelouse parsemée d'arbres, de masses boisées classées et d'un petit plan d'eau ;

**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 ;

**Considérant** qu'en cas de présence d'espèces protégées et/ou de leurs habitats, le pétitionnaire devra se conformer à la réglementation relative à ces espèces (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 pétitionnaire s'engage notamment à :

- minimiser l'emprise au sol des bâtiments et « mimer le port des arbres »,
- conserver les arbres isolés, les masses boisées classées et le plan d'eau du parc,
- conserver en particulier l'écran paysager situé entre le parc et la rocade,
- traiter spécifiquement les façades des bâtiments contre les nuisances sonores,
- utiliser des espèces locales et variées dans les espaces verts ;

**Considérant** que le pétitionnaire devra s'assurer de la compatibilité de son projet avec le règlement du plan local d'urbanisme qui fixe en particulier des prescriptions destinées à préserver le parc du domaine de Fontbelleau ainsi que les vues sur ce parc depuis l'avenue de Paris ;

**Considérant** qu'il appartient au pétitionnaire de prendre toutes les mesures nécessaires durant les travaux afin de prévenir un éventuel risque de pollution et de nuisances ;

**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 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 de 257 logements et de bureaux situé domaine de Fontbelleau sur la commune de Lormont (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 Nouvelle-Aquitaine.

À Bordeaux, le 12 avril 2019

Pour le Préfet et par délégation,

Pour le Directeur et par délégation  
Le Chef de la Mission  
Evaluation Environnementale

Pierre QUINET

## 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).