



## PRÉFÈTE 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**

### **LA PRÉFÈTE DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE, PRÉFÈTE DE LA ZONE DE DÉFENSE ET DE SÉCURITÉ SUD-OUEST, PRÉFÈTE DE LA GIRONDE**

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 de la 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° 2020-9384 relative à la reconversion du site de l'ancien hôpital de Saint-Louis sur la commune de Saintes (17), reçue complète le 6 janvier 2020 et accompagnée d'un dossier de présentation du projet « Belle Vie d'Air », d'une notice environnementale, d'un diagnostic sites et sols pollués, d'une étude écologique et de trois études géotechniques des sols du site, des cavités et des falaises ;

Vu l'arrêté de la préfète de la région Nouvelle-Aquitaine du 15 avril 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 ;

Vu l'avis de l'Agence Régionale de Santé du 31 janvier 2020 ;

**Considérant la nature du projet** qui consiste à reconverter et requalifier l'ancien site hospitalier de Saint-Louis sur une emprise foncière de 3,8 ha, l'hôpital ayant été déplacé en 2007 ;

Étant précisé que le projet comprend :

- des opérations de démolition, de réhabilitation de certains bâtiments existants et des constructions nouvelles :
  - la réhabilitation de constructions anciennes pour en faire des logements résidentiels (3 428 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP)) et de 25 logements sociaux (2 400 m<sup>2</sup> de SDP) ;
  - la création d'un complexe touristique de luxe, avec un hôtel (construction de 2 700 m<sup>2</sup> de SDP dont un bar en roof-top et un espace bien être) et un restaurant gastronomique dans un local réhabilité de 500 m<sup>2</sup> de SDP .
  - la construction de locaux de commerciaux et de services (647 m<sup>2</sup> SDP) ;
- des équipements publics :
  - la création d'un pôle de services comprenant la réhabilitation d'une construction ancienne en maison de santé (600 m<sup>2</sup> de SDP) et la construction une crèche (300 m<sup>2</sup> de SDP) ;
  - la construction d'un pavillon culturel (200 m<sup>2</sup> SDP) ;
  - la construction d'une résidence pour senior (5 042 m<sup>2</sup> de SDP) ;
- des aménagements publics, dont 186 places de parking :
  - la réorganisation et la requalification paysagère des 201 places de parkings existantes sur la place du 11 novembre ;
  - la création d'un parking souterrain semi-enterré au sein du sous-sol existant d'un bâtiment longeant la rue Bernard (107 places) ;
  - l'implantation d'un ascenseur urbain ancré au droit de la falaise, reliant la ville haute et la ville basse ;
  - la création et le réaménagement d'espaces publics comprenant un parcours paysager, des allées piétonnes et des voiries à circulation douce (rue Bernard) ;

**Considérant** que ce projet relève notamment des catégories n° 39 et 41 a) du tableau annexé à l'article R.122-2 du Code de l'environnement ;

### **Considérant la localisation du projet :**

- au sein d'une commune :
  - couverte par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles *Mouvements de terrain* approuvé par arrêté préfectoral n°11-3752 du 21 décembre 2011, étant précisé selon le dossier que le site présente sur sa partie ouest un risque de gonflement retrait des argiles ;
  - couverte par un Plan de prévention du Bruit ;
  - soumise à un Plan de sauvegarde et de mise en valeur, étant précisé que le projet se trouve au sein du secteur sauvegardé ;
- sur un terrain situé :
  - sur un piton rocheux en surplomb de la ville basse où se trouve le centre historique avec ses commerces et services ;
  - entouré de quartiers résidentiels, à proximité d'un établissement d'hébergement de personnes âgées dépendantes (EPAHD), d'un collège et de la gare routière de Saintes ;
  - situé à moins de 200 mètres du site Natura 2000 *Vallée de la Charente moyenne et Seignes* et du site Natura 2000 *Moyenne vallée de la Charente et Seignes et Coran* ;
  - en surplomb d'une falaise susceptible d'accueillir des chiroptères ;
  - au nord d'un site présentant des anciennes carrières en pied de falaises ;

### **Considérant que le dossier et ses précisions :**

- le projet prévoit le désamiantage et le déplombage des constructions à démolir ; étant précisé qu'il revient au porteur de projet de réaliser le diagnostic portant sur la gestion des déchets issus de la démolition conformément au code de la construction et de l'habitation, et au code de la santé publique le cas échéant ;

- la présence ponctuelle et diffuse d'hydrocarbures aromatiques totaux et polycycliques ; étant précisé que des mesures restrictives pour permettre l'usage résidentiel ont été définies et qu'il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre les mesures nécessaires pour garantir la compatibilité de l'état du site avec les usages projetés, conformément aux dispositions de la note ministérielle du 19 avril 2017 relative à la méthodologie nationale sur les modalités de gestion et de réaménagement des sites et sols pollués ;

- que suite aux études géotechniques des falaises et des cavités, des travaux de comblement des anciennes carrières et de sécurisation des falaises ont été conduits afin de sécuriser le site et le rendre compatible avec le projet ;

- qu'un diagnostic archéologique a été conduit et met en évidence la présence de nombreux vestiges enfouis en profondeur ; étant précisé qu'en cas de découverte le porteur de projet se rapprochera du service archéologique de la Direction Régionale des Affaires Culturelles et respecter la réglementation associée ;

- que le projet de requalification du site prévoit l'implantation d'un hôtel de luxe à l'extrémité sud-est du site au niveau du belvédère sud ; étant précisé que le porteur de projet devra démontrer la compatibilité du projet avec les enjeux de préservation et de mise en valeur du secteur sauvegardé de Saintes ;

- que les inventaires réalisés n'ont pas permis de contacter des chauves-souris (étude réalisée sur un an visant à recenser leur présence dans les bâtiments et diagnostic spécifique des falaises) ; étant précisé qu'une étude écologique complémentaire est en cours ;

**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 le site d'implantation et sur une aire élargie ;

**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** 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 de reconversion du site de l'ancien hôpital de Saint-Louis sur la commune de Saintes (17), 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 10 février 2020.

Pour la Préfète et par délégation,  
Pour la Directrice et par délégation  
Le Chef de la Mission évaluation environnementale



Pierre QUINET

Voies et délais de recours
----------------------------

**La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.**

Lorsqu'elle soumet un projet à étude d'impact, la présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable est obligatoire (RAPO) conformément aux dispositions du V de l'article R.122-3 du code de l'environnement. Ce recours suspend le délai du recours contentieux.

Le recours gracieux doit être formé dans un délai de deux mois (ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux), il doit être adressé à :

Madame la Préfète de la région Nouvelle-Aquitaine  
Esplanade Charles-de-Gaulle  
33077 Bordeaux-Cedex

Le recours hiérarchique doit être formé dans un délai de deux mois (ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux), il doit être adressé à :

Madame la ministre de la Transition Écologique et Solidaire  
Hôtel de Roquelaure  
246 boulevard Saint-Germain  
75007 Paris

Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du RAPO. Il doit être adressé à :

Monsieur le président du tribunal administratif de Bordeaux  
9 rue Tastet  
CS 21490  
33063 Bordeaux-Cedex