

**Arrêté préfectoral du 5 août 2021  
portant décision d'examen au cas par cas n° 2021-11213 en application  
de l'article R. 122-3 du code de l'environnement**

**La Préfète de la région Nouvelle-Aquitaine**

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 l'arrêté du préfet de région du 3 septembre 2014 portant décision d'examen au cas par cas relatif au projet de construction d'un complexe immobilier, place Peyneau et le long de la rue du professeur Jolyet sur la commune d'Arcachon ne soumettant pas le projet à étude d'impact ;

Vu l'arrêt du 6 avril 2021 de la cour administrative d'appel de Bordeaux n°19BX01017 ;

Vu la demande d'examen au cas par cas n° 2021-11213 relative au projet de construction d'un complexe immobilier sur une emprise d'environ 0,5 ha place Peyneau sur la commune d'Arcachon (33), reçue complète le 9 juillet 2021 ;

Vu l'arrêté de la préfète de la région Nouvelle-Aquitaine du 17 février 2020 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 construire à construire un complexe immobilier créant une surface de plancher d'environ 17 211 m<sup>2</sup> sur une emprise foncière de 4881 m<sup>2</sup> ;

Étant précisé que le projet comprend :

- la construction d'un hôtel 5 étoiles de 95 chambres, comprenant un SPA, une salle de fitness, un restaurant, une salle de conférence et une résidence hôtelière incluant 24 suites sur une surface de plancher d'environ 9 926 m<sup>2</sup> ;
- la construction d'un casino d'une capacité maximale de 1000 personnes (transfert du casino existant d'Arcachon) sur une surface de plancher d'environ 1 408 m<sup>2</sup> ;
- la construction de commerces ;
- la construction d'un parking en sous-sol sur 3 niveaux, d'une capacité de 430 places dont 200 publiques ;
- un droit à construire d'environ 5 875 m<sup>2</sup> de surface de plancher destiné à accueillir des logements et des commerces de proximité ;

Étant précisé que :

- le projet se situera en lieu et place de bâtiments existants correspondant au musée de la marine, à l'aquarium et à des bâtiments appartenant à l'université ;
- des travaux de démolition des bâtiments existants seront nécessaires ;
- les travaux (démolition et construction) sont prévus sur une période de 28 mois ;
- la partie hôtellerie sera transférée à un propriétaire exploitant ;
- le casino et le parking public seront vendus à la ville d'Arcachon et seront gérés en DSP ;
- les logements et les commerces seront vendus (accession à la propriété) ;
- la voirie et la place Peyneau seront réaménagées ;

Étant précisé que toute modification substantielle du projet, tel que présenté dans la demande, nécessiterait un nouvel examen ;

**Considérant** que ce projet relève du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement ;

**Considérant la localisation du projet, situé à environ cinquante mètres:**

- du site Natura 2000 Directive « Habitats-faune-flore » "*Bassin d'Arcachon et Cap Ferret*" ;
- du site Natura 2000 Directive « Oiseaux » "*Bassin d'Arcachon et Banc d'Arguin*" ;
- de la ZNIEFF de type II "*Bassin d'Arcachon*" ;
- du Parc National Marin du Bassin d'Arcachon ;

**Considérant** que la commune d'Arcachon est soumise à la Loi littoral ; qu'elle est identifiée en Zone de Répartition des Eaux (ZRE) au titre de l'Oligocène à l'ouest de la Garonne à une cote de référence de -225 mNGF ;

**Considérant** qu'un trafic routier supplémentaire engendré par le parking est prévisible sur les axes d'accès au complexe immobilier ;

**Considérant** que le projet est concerné par le Plan de Prévention du Risque inondation par Submersion Marine (PPRSM) du Bassin d'Arcachon ; que le pétitionnaire précise que l'altimétrie du bâtiment (hôtel et casino) prend en compte le risque associé, et que le plancher sera en particulier établi à une cote supérieure à la cote de seuil défini par le PPRSM ;

**Considérant** que les eaux pluviales du projet seront gérées in situ ; que les eaux usées (EU) seront collectées et dirigées vers le réseau EU existant ;

**Considérant** que le projet a fait l'objet d'un permis de construire accordé par arrêté du 15/04/2016, que des permis de construire modificatifs ont été accordés par la suite pour le M1 par arrêté du 10/10/2017 et pour le M2 par arrêté du 31/10/2018 ;

**Considérant** que le projet relève également d'un dossier et de décisions restant à produire au titre de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques pour le rabattement de nappe nécessaire à la création du parking souterrain ; qu'une évaluation des incidences Natura 2000 sera produite dans ce cadre, devant démontrer la compatibilité du projet avec les objectifs de conservation du réseau Natura 2000 ;

**Considérant** que le pétitionnaire devra s'assurer de la compatibilité des milieux (sols, eaux) avec les usages projetés ;

**Considérant** que le porteur de projet 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 ; 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) ;

**Considérant** que le pétitionnaire devra privilégier les essences locales non invasives pour les plantations des espaces végétalisés ;

**Considérant** qu'il appartient au pétitionnaire de prendre toutes les mesures nécessaires durant la phase chantier afin de limiter la gêne aux riverains et prévenir un éventuel risque de pollution ; qu'il est de sa responsabilité de s'assurer, par une connaissance suffisante du contexte et l'emploi de techniques appropriées, de la préservation des eaux, des sols, des zones humides, de la biodiversité ainsi que d'une prise en compte suffisante des risques et du respect des tiers tant en phase de travaux qu'en fonctionnement ;

**Considérant** qu'il ressort des éléments fournis par le pétitionnaire et des connaissances disponibles à ce stade, compte tenu des réglementations spécifiques encadrant son autorisation, que le projet ne relève pas 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 construction d'un complexe immobilier sur une emprise d'environ 0,5 ha place Peyneau sur la commune d'Arcachon (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 5 août 2021

Pour la Préfète et par délégation,  
Pour la Directrice régionale,



Michaële LE SAOUT  
Chef adjoint  
Mission évaluation environnementale  
Dreal Nouvelle-Aquitaine

<b>Voies et délais de recours</b>
-----------------------------------

**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