



**PRÉFET
DE LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

ARRÊTÉ
portant décision d'examen au cas par cas
en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement
reconversion du site de l'ancien hôpital en logements
sur la commune des Sables d'Olonne (85)

Le préfet de la région Pays de la Loire

- Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 codifiée 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 ses articles L.122-1, R.122-2 et R.122-3 ;
- Vu le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;
- Vu l'arrêté du ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer en date 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 n°2022/SGAR/DREAL/2 du 12 janvier 2022 portant délégation de signature à madame Anne BEAUVAL, directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement des Pays de la Loire ;
- Vu la demande d'examen au cas par cas n°2022-6001 relative à la reconversion du site de l'ancien hôpital en logements sur la commune des Sables d'Olonne, déposée par le groupe Giboire et considérée complète le 10 mars 2022 ;

Considérant que le projet de reconversion du secteur Ouest de l'ancien hôpital, désaffecté il y a une dizaine d'années, porte sur un périmètre de 3,12 ha et une surface de plancher de 25 600 m² ; il prévoit la restauration à vocation tertiaire (bureaux) des bâtiments historiques de qualité (pavillons d'entrée et pavillon central), la démolition des autres bâtiments et la création d'environ 300 logements, parmi lesquels 60 logements en accession sociale, sous forme d'immeubles de type R+2+combles ou R+3+combles, ainsi que l'aménagement d'espaces verts et de circulations douces ;

Considérant que le projet est situé dans le centre urbain des Sables d'Olonne, à l'écart des zonages d'inventaire et de protection du patrimoine naturel et en dehors des zones submersibles, dans le périmètre de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) du centre-ville des Sables d'Olonne et qu'à ce titre, seront conservés les pavillons historiques ainsi que le parc central et les parcs arborés intérieurs ; qu'une partie des arbres seront préservés et des plantations complémentaires seront effectuées ; qu'aucune zone humide n'est identifiée sur le site ;

Considérant que le quartier est desservi par les transports en commun, propice aux circulations douces et que les places de stationnement seront très majoritairement situées en sous-sol ;

Considérant que les eaux usées seront dirigées vers la station d'épuration intercommunale, d'une capacité suffisante pour les traiter ;

Considérant qu'un permis de démolir a été délivré en janvier 2020 et que les composantes à venir du projet feront l'objet d'un permis d'aménager, de permis de construire et d'une déclaration au titre de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques concernant la gestion des eaux pluviales ;

Considérant ainsi qu'au regard des éléments fournis, ce projet, par sa localisation et ses impacts, n'est pas de nature à justifier la production d'une étude d'impact.

ARRÊTE :

Article 1er :

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 en logements sur la commune des Sables d'Olonne, est dispensé d'étude d'impact

Article 2 :

Le présent arrêté, délivré en application de l'article R.122-3 du code de l'environnement, ne dispense pas des autres autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas est exigible si ledit projet, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Article 3 :

La directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement est chargée de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié au groupe Giboire et publié sur le site Internet de la DREAL des Pays de la Loire, rubrique connaissance et évaluation puis, évaluation environnementale.

Fait à Nantes, le

Pour le préfet de région Pays de la Loire
et par délégation,
pour la directrice régionale de l'environnement
de l'aménagement et du logement,

Délais et voies 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.

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 ou le recours administratif préalable doit être adressé à :

Monsieur le préfet de la région Pays de la Loire

Adresse postale : DREAL Pays de la Loire, SCTE/DEE, 5 rue Françoise Giroud – CS 16 326 – 44263 Nantes Cedex2

Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du recours administratif préalable.

Il doit être adressé au Tribunal administratif territorialement compétent.

La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens à partir du site www.telerecours.fr