



**Arrêté préfectoral du 23 novembre 2020
portant décision d'examen au cas par cas n° 2020-10044 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 la demande d'examen au cas par cas n° 2020-10044 relative au projet de construction de 13 ateliers et 3 immeubles de bureaux sur un terrain d'assiette d'environ 1,72 ha sur la commune de La Rochelle (17), reçue complète le 22 octobre 2020 ;

Vu l'arrêté de la préfète de région 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 13 ateliers et trois immeubles de bureaux représentant environ 1 ha de surface de plancher cumulé sur un terrain d'assiette d'environ 1,72 ha, nécessitant préalablement la démolition de certains éléments présents sur le terrain ainsi que la dépollution et reconversion du sol, anciennement occupé par une entreprise de transport routier, le projet s'accompagnant également de la création de voiries internes, de 216 places de parking et de zones de livraison, d'espaces verts et de filières de traitement des eaux pluviales et usées ; 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 :

- dans une commune soumise aux dispositions de la loi du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite « Loi littoral »,
- à l'est du territoire communal, au sein du quartier de La Palice, partagé entre secteur résidentiel et zone industrialo-portuaire,
- en zone « UXd » du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de la communauté d'agglomération de La Rochelle, approuvé le 19 décembre 2019 et correspondant à une zone destinée à servir d'espace d'interface en frange des quartiers résidentiels et dont les activités implantées doivent générer de faibles nuisances,
- au sein d'un site pollué référencé sur la base de donnée des anciens sites industriels et activités de services (BASIAS) de part son activité passée (transport logistique),
- partiellement (extrémité nord-ouest) au sein de la zone d'aléa de surpression faible « b2 » du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) des établissements PICOTY et SLDP, approuvé le 26 décembre 2013,
- à environ 2 km à l'est de la zone spéciale de conservation (Directive habitat) Natura 2000 *Perthuis charentais* et de la zone de protection spéciale (Directive Oiseaux) Natura 2000 *Pertuis charentais – Rochebonne* et à environ 300 m à l'est du parc naturel marin *Estuaire de la Gironde et de la mer des Perthuis* ;

Considérant que le projet va s'implanter au droit d'une surface déjà artificialisée ; qu'il y a ainsi lieu de penser que ce milieu présente un intérêt très faible en termes de biodiversité ;

Considérant que préalablement à la réalisation du projet il sera nécessaire de procéder au démantèlement d'anciens éléments issus de l'activité passée sur le site (entreprise de transport logistique) et à sa remise en état afin de le rendre compatible avec les usages prévus (activités tertiaires) ;

Considérant que la présence d'une ancienne cuve enterrée de stockage de gasoil d'environ 80 m³ (démantelée aujourd'hui), d'une station essence à deux pompes, d'une ancienne aire de lavage des camions avec séparateur à hydrocarbures ont généré au fil des années une pollution du sous-sol au droit de l'enveloppe du projet actuel, nécessitant leur localisation précise et évaluation via un diagnostic approfondi ;

Considérant qu'en ce sens il a été réalisé une étude environnementale de site et un diagnostic de pollution de sol en 2020 dont la visite de terrain incluait des prélèvements et analyses de sol et la pose de 20 points de sondages répartis de façon homogène sur tout le site composant l'enveloppe actuelle du projet ;

Considérant qu'à l'issue de ces investigations il a été relevé une zone de pollution concentrée en hydrocarbures au droit de l'ancienne cuve à gasoil, des concentrations en métaux lourds à certains points, l'emprise polluée globale s'étendant sur un périmètre estimé compris entre 30 et 60 m² pour un volume compris entre 240 et 680 m³ ;

Considérant qu'à la suite du diagnostic il est proposé un ensemble de mesures visant à prendre en charge les secteurs pollués afin de rendre compatible le sol et sous-sol traité avec l'activité tertiaire projetée, à savoir excaver et évacuer les terres impactées vers un centre de collecte adapté, maintenir ou mettre en place un revêtement de surface de type enrobé, dalle béton ou terres saines au droit des zones d'espaces verts, afin d'éviter le contact des sols superficiels avec les usagers futurs ;

Considérant que dans le cadre de la mise en œuvre de la filière de gestion des eaux pluviales du projet il a été installé deux piézomètres en septembre 2020, que les premiers résultats indiquent une absence de nappes d'eau souterraine à 5 mètres de profondeur, permettant de valider le dispositif projeté sans recours a priori à une opération de rabattement de nappe (à confirmer selon les retours de données jusqu'à la phase de démarrage des travaux) ;

Considérant que le futur dispositif de gestion des eaux pluviales devra prendre en compte certaines contraintes et respecter certaines dispositions tels que les opérations d'excavation et de traitement des terres polluées, l'obligation de prise en charge de ces eaux à la parcelle (stockage avant rejet au réseau collectif à débit régulé) comme indiqué dans le PLUi, dans un contexte de zones sensibles aux remontées de nappes ou en présence de nappes peu profondes ;

Considérant qu'il est envisagé à ce stade de diviser l'emprise du projet en deux secteurs de bassins versant (une petite partie ouest regroupant les immeubles à étages et les espaces verts et la plus grosse partie à l'ouest regroupant les ateliers, voiries et zones de stationnement), que les derniers résultats des essais de perméabilité permettent de proposer l'implantation de noues et tranchées drainantes dont les dimensionnements permettront de gérer un épisode pluvieux exceptionnel d'occurrence centennal, étant également précisé que les toitures végétalisées des immeubles permettront d'absorber une partie des eaux pluviales ;

Considérant que le choix de la filière de gestion des eaux pluviales ainsi que leurs caractéristiques techniques exactes devront faire l'objet d'une étude d'incidence examinée dans le cadre de la procédure relative aux installations, ouvrages, travaux et activités soumis à déclaration ou à autorisation en application des articles L. 214-1 et suivants du Code de l'environnement ;

Considérant que les eaux usées seront collectées puis évacuées au réseau public d'assainissement collectif ;

Considérant que l'extrémité nord-ouest de l'enveloppe du projet se situe en zone de risques technologiques et que le règlement du PPRT opposable demande à ce que toute nouvelle construction située au sein de cette sous-zone de risque « b2 » puisse résister à un accident susceptible de générer un effet de surpression ;

Considérant que le porteur de projet a produit en ce sens une attestation signée de prise en compte de ce risque au sein du dispositif constructif via la mise en œuvre de dispositions techniques appropriées selon les règles de l'art (orientation du bâtiment, mise en œuvre de composants spécifiques telles que des menuiseries renforcées, etc.) ;

Considérant que la conception d'ensemble du projet et le parti pris architectural visent à l'intégrer à son environnement existant en prenant en compte la proximité de la zone pavillonnaire à l'est par l'insertion d'une

bande de végétation et de la zone de stationnement (environ 135 places) en interface, en séparant les voiries internes selon les flux (entre les immeubles à l'ouest et les 13 entrepôts à l'est, répartis en trois volumes distincts), que les bâtiments seront de formes compactes afin de limiter l'étalement urbain ;

Considérant que l'intégration paysagère du projet sera assurée par la réalisation d'environ 3 682 m² d'espaces verts comprenant la plantation d'environ 120 arbres et arbustes d'essences locales et diversifiées, la végétalisation des franges non construites telles les espaces de stationnement, la réalisation d'une vaste zone verte à l'ouest du projet en interface avec les bureaux et comprenant une aire de pic-nique, étant précisé qu'il revient au porteur de projet de privilégier l'implantation d'essences végétales locales, diversifiées, non allergènes et non invasives afin de lutter contre la problématique des allergies ;

Considérant qu'il est de la responsabilité du porteur de projet de prendre toutes les mesures et de mettre en place tout dispositif approprié permettant de garantir la non atteinte à l'environnement naturel avoisinant, notamment en veillant à prévenir tout risque de pollution accidentelle et de rejets vers les milieux récepteurs, étant précisé qu'il en va de même en ce qui concerne la prévention de nuisances sonores et vibrations issues de la phase de chantier vis-à-vis des riverains (projet en interface avec des zones résidentielles à l'est) ;

Considérant qu'il est estimé à ce stade la production d'environ 6 270 m³ de déblais dont une partie sera réemployé dans la mesure du possible et sinon évacué en centre agréé pour retraitement, que les déblais estimés pour les structures drainantes s'élève à environ 2 855 m³ avec une prévision d'environ 1 532 m³ en réemploi, le reste sera traité en centre spécialisé ;

Considérant qu'il revient au porteur de projet de prendre toutes les mesures nécessaires pour assurer la collecte et le traitement des déchets de chantier par les différentes filières adaptées, ainsi que pour prévenir tout risque éventuel de pollution et de dissémination dans le milieu environnant, étant précisé que des 5 points de pollutions identifiés et contenant des terres et matériaux pollués, un sera évacué pour traitement en centre agréé, 3 seront confinés et neutralisés sous couche de finition et le dernier (déchets structurels de surface) sera évacué pour traitement en centre agréé ;

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^{er} :

En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement le projet de construction de 13 ateliers et 3 immeubles de bureaux sur un terrain d'assiette d'environ 1,72 ha sur la commune de La Rochelle (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 23 novembre 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
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