



**Arrêté préfectoral du 5 octobre 2021  
portant décision d'examen au cas par cas n° 2021-11530 en application  
de l'article R. 122-3-1 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. 122-3-1 ;

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. 122-3-1 du Code de l'environnement ;

Vu la demande d'examen au cas par cas n° 2021-11530 relative à la création d'un hameau d'habitation couplé à une opération de renaturation au lieu-dit *Errota Zahar* sur la commune de Saint-Jean-de-Luz (64), reçue complète le 28 Août 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 créer un hameau d'habitations sur une parcelle cadastrale d'environ 7 ha dans le quartier de Chantaco, au lieu-dit *Errota Zahar*, comprenant :

- sur 11 703 m<sup>2</sup>, la création de 12 logements (deux immeubles de quatre logements et quatre villas) avec annexes (sont annoncés 5 piscines et 27 garages et places de parking au total) , la réalisation de voiries internes au lotissement et d'une voirie de desserte au Nord, sur le chemin privé de *Basabelz* situé au droit de la zone constructible ; étant précisé que le hameau se crée autour d'une villa existante avec piscine et pool house ;
- sur 58 416 m<sup>2</sup> une opération de renaturation, après démolition des voies et aménagements préexistants, étant précisé que le site correspond aux emprises d'un projet de lotissement pavillonnaire viabilisé (voiries et réseaux achevés) aujourd'hui abandonné, dont un seul des 28 lots est aujourd'hui bâti.

**Considérant** que le projet s'inscrit, selon le dossier présenté, dans le cadre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « *Errota Zahar* » du Plan local d'urbanisme de St Jean de Luz approuvé le 22 février 2020, qui prévoit notamment :

- une concentration du bâti dans la partie Est du site, sur une superficie inférieure à 1 ha, avec réalisation d'un programme de renaturation et de dépollution de la partie ouest et de l'extrémité est,
- une typologie bâtie de maisons individuelles,
- une limitation à une dizaine de constructions,
- la valorisation de l'espace autour du lac attenant par la création d'un espace public structurant (aménagement piéton des rives du lac ouvrant un espace accessible à tous, « condition sine qua non de l'urbanisation du site » selon le règlement écrit de l'OAP)

**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 relevant de la Loi Littoral:
  - régie par un plan local d'urbanisme ayant fait l'objet de l'avis MRAe n°2019NA194 du 2 octobre 2019, étant précisé que le secteur d'implantation du projet est classé, pour partie en zone 1AU et pour partie en zone N et fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
  - couverte par le plan de prévention des risques naturels Littoraux et submersion marine, prescrit le 3 février 2011 et non approuvé, et le plan de prévention des risques naturels Inondation, prescrit le 2 décembre 2015 et non approuvé, étant précisé qu'un risque inondation borde le sud de l'emprise du projet ;
  - concernée par un plan de prévention du bruit approuvé par arrêté préfectoral du 29 octobre 2020, étant précisé que le projet est situé hors des secteurs exposés au bruit ;
  - concernée par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Côtiers Basques ;
- sur un terrain situé :
  - au sud de la commune hors de l'enveloppe urbaine, sur l'emprise d'un lotissement pavillonnaire viabilisé dont la réalisation a été arrêtée suite aux études réalisées dans le cadre du projet de LGV (réservation d'emprise) ;
  - sur un versant en pente douce d'un large vallon occupé par un lac artificiel et débouchant sur les barthes de la Nivelle ;
  - à environ 150 m à l'est du site Natura 2000 *La Nivelle (Estuaire Barthes et cours d'eau)* ;
  - pour sa partie sud, au sein de la ZNIEFF de type 2 *Réseau hydrographique et basse vallée de la Nivelle* et en bordure de la ZNIEFF de type 1 *Barthe de la Basse vallée de la Nivelle et Vallée humide de Basa Beltz* ;
  - à proximité de l'AVAP/SPR du secteur *Chantago* (« logique néo-basque balnéaire, préservation d'un équilibre entre espaces bâtis et espaces à caractère naturel »).

**Considérant** que, selon le dossier, le projet est configuré en « *hameau nouveau intégré à l'environnement* » au sens de la loi Littoral permettant une extension de l'urbanisation en dehors de toute continuité d'un village ou agglomération à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement ; que, selon le porteur le projet, les aménagements projetés sont adossés à un ensemble urbanisé constitué notamment du Lycée Chantaco, du complexe de la piscine couverte et du lotissement *Hameau de Basa Beltz* ; que l'adéquation du projet présenté à l'OAP sera à démontrer dans le cadre de l'autorisation d'urbanisme ;

**Considérant** que selon les données du dossier (notice environnementale), 6,26 ha de zones humides ont été identifiées sur le site du projet selon des critères pédologiques ou floristiques, soit plus de 83 % du terrain d'assiette du projet ; que le projet est susceptible, selon le dossier, d'entraîner l'imperméabilisation de 3700 m<sup>2</sup> de zones humides floristiques et 3500 m<sup>2</sup> de zones humides pédologiques nécessitant des mesures compensatoires qui sont proposées au sein de l'enveloppe re-naturée ;

**Considérant** que la quantification de la destruction ou l'altération totale de zones humides n'est pas clairement identifiée dans le dossier, que celui-ci fait apparaître une surface totale étanche de 5865 m<sup>2</sup> après renaturation ; que le projet est, en tout état de cause, susceptible d'affecter tant par les opérations de renaturation que de construction une zone humide de 6,26 hectares ; que les opérations relatives aux berges du lac ne sont pas décrites ;

**Considérant** que le site du projet est en lien hydraulique avec les barthes de la Nivelle ; que le projet tant en phase de travaux, que d'exploitation est susceptible d'incidence sur les espèces et les habitats ayant conduit à la désignation du site Natura 2000 *La Nivelle* ;

**Considérant** que le porteur de projet déclare avoir identifié au sein de la zone de projet des enjeux en termes de biodiversité, en particulier liés à la présence de zones humides floristiques (jonchaie et prairie mésohygrophile, habitats favorables notamment à la nidification de la Cisticole des joncs, espèces protégée), des stations de Lotier grêle, ainsi que de chênes pédonculés abritant le Grand Capricorne ; que l'ensemble des travaux liés au projet, y compris les travaux de démolition des voies et aménagements préexistants, est susceptible d'avoir un impact significatif sur la biodiversité, dont des espèces protégées ; que notamment des impacts résiduels sur

l'habitat de nidification de la Cisticole des joncs sont annoncés avec compensation proposée sur la zone renaturée ;

**Considérant** que le projet relève, selon le dossier, d'une autorisation d'urbanisme (permis de construire) ; que l'instruction du dossier présenté pour examen au cas par cas fait apparaître la nécessité d'envisager une procédure au titre de la Loi sur l'eau et ainsi qu'au titre de la protection des espèces protégées ;

**Considérant** que l'absence de susceptibilité d'impact significatif sur les enjeux relatifs au réseau Natura 2000, ainsi que sur ceux relatifs aux espèces protégées reste à démontrer, que des alternatives de moindre impact demandent à être présentées ; que la mise en œuvre de mesures de compensation telle que proposée par le porteur de projet nécessite la démonstration d'une recherche préalable d'évitement-réduction d'impacts selon des réglementations spécifiques ;

**Considérant** que le projet tel que présenté nécessite pour son autorisation et sa réalisation des instructions complémentaires permettant de démontrer sa compatibilité avec les enjeux environnementaux portés par la Loi Littoral et le PLU, avec la réglementation relative aux espèces protégées, avec la Loi sur l'eau ainsi qu'avec la réglementation relative à Natura 2000 ; que dans ce cadre, le projet fera l'objet d'une démarche ERC (évitement, réduction, en dernier lieu compensation) qui devra apporter la démonstration de l'absence de risque d'incidences notables sur l'environnement ;

**Considérant** qu'il ressort des éléments fournis par le pétitionnaire et des connaissances disponibles à ce stade, compte tenu des réglementations s'appliquant à sa réalisation et 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 premier** : En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du Code de l'environnement, le projet de création d'un hameau d'habitation couplé à une opération de renaturation au lieu-dit *Errota Zahar* sur la commune de Saint-Jean-de-Luz (64), ne nécessite pas la réalisation d'une étude d'impact.

**Article 2** : La présente décision, délivrée en application de l'article R. 122-3-1 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 de la Nouvelle-Aquitaine.

Poitiers, le 5 octobre 2021

Pour la préfète et par délégation,

Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement  
et du Logement Nouvelle-Aquitaine

Jacques REGAD  
Directeur régional adjoint

### 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 VII de l'article R.122-3-1 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