



**Arrêté préfectoral du 15 novembre 2021
portant décision d'examen au cas par cas n° 2021-11670 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° 2021-11670 relative au projet de construction d'un ensemble immobilier de 75 logements sur la commune de Châtelailon-Plage (17), demande reçue complète le 04 octobre 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 un ensemble immobilier à usage d'habitations comprenant au total 76 logements en 2 lots, nécessitant la démolition préalable de bâtiments existants ainsi que la mise en place d'un pompage temporaire des eaux souterraines afin de permettre la réalisation des travaux et la mise à sec des fouilles, sur la commune de Châtelailon-Plage ;

Considérant que la réalisation du 1^{er} lot à destination de 30 logements sociaux et de la réalisation d'une maison de quartier, que ces constructions vont nécessiter la démolition de l'ancien dojo, maison de loisir et maison du gardien ; que la réalisation du second lot à destination de 45 logements en lieu et place de l'ancienne salle polyvalente ; que la durée de l'opération estimée à ce stade est de 5 mois, avec un débit maximal de pompage estimé à environ 30 m³/h, le volume global de pompage nécessaire étant estimé au maximum à environ 100 000 m³ par lot ; que les eaux d'exhaure seront rejetées après traitement et décantation dans le réseau pluvial municipal ;

Étant précisé que la présente opération immobilière sera réalisée conjointement à l'opération de réhabilitation du stade existant qui sera réorienté selon un axe nord-est/sud-ouest ;

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 »,
- au cœur du territoire communal, en milieu urbain et au sein d'un quartier résidentiel,
- en zone UL2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la communauté d'agglomération de La Rochelle, approuvé le 19 décembre 2019, dont le règlement de cette zone autorise entre autres les constructions issues des destinations et sous-destinations suivantes : habitations et équipements d'intérêt collectif et services publics,

- en zone inondable « Bs2 » du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL), approuvé le 1^{er} avril 2019, correspondant à une zone urbanisée comprise entre les limites des aléas court terme et long terme, non submersible à court terme mais susceptible de l'être à l'horizon 2100,
- en zone de sismicité de niveau 3 (modéré),
- à environ 400 m de la zone spéciale de conservation (Directive habitat) Natura 2000 *Marais de Rochefort et 600 m de la zone spéciale de conservation (Directive habitat) Natura 2000 Pertuis Charentais*,
- à environ 400 m de la zone de protection spéciale (Directive oiseaux) Natura 2000 *Anse de Fouras, baie d'Yves, marais de Rochefort, et 600 m de la zone de protection spéciale (Directive oiseaux) Natura 2000 Pertuis Charentais-Rochebonne*,
- à environ 500 m du Parc naturel marin *Estuaire de la Gironde et mer des Pertuis*,
- à environ 400 m de la Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type II *Marais de Rochefort*,
- à environ 400 m de la Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I *Marais de Salles-sur-Mer*,
- en zone de répartition des eaux (ZRE) ;

Considérant que le projet relève d'une autorisation d'urbanisme et qu'il s'implante partiellement en zone potentiellement inondable, qu'il est de la responsabilité du porteur de projet de s'assurer de la compatibilité du projet avec les dispositions en vigueur du règlement de PPRL et le cas échéant, de mettre en œuvre tout dispositif à la prise en compte et à l'intégration de ce risque au sein du projet, ainsi que de son intégration paysagère ;

Considérant que les opérations de rabattement temporaire de la nappe préalablement nécessaires aux travaux de réalisation du sous-sol impliquent des débits de prélèvement supérieurs à ceux définis en zone de répartition des eaux (8 m³/h), le projet nécessitant de ce fait une demande d'autorisation temporaire de rabattement de nappe, les eaux d'exhaures étant dirigées à débit régulé vers le réseau pluvial municipal existant ;

Considérant que les modalités d'exécution de l'opération de rabattement de nappe, le choix de la filière de gestion des eaux pluviales et leurs caractéristiques techniques exactes devront être définis dans le cadre d'une étude d'incidence examinée lors 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 (Loi sur l'eau) du Code de l'environnement auprès des services de la police de l'eau ;

Considérant que préalablement à la réalisation du projet, il sera nécessaire de procéder à la démolition de bâtiments et le cas échéant de réaliser le diagnostic portant sur la gestion des déchets issus de la démolition conformément aux articles R.111-43 et suivants du code de la construction et de l'habitation, et, si les bâtiments ont été construits avant le 1er juillet 1997, un repérage des matériaux contenant de l'amiante conformément aux articles R.1334-19 et R.1334-22 du code de la santé publique ;

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 ;

Considérant qu'il est de la responsabilité du porteur de projet de prendre toutes les mesures et de mettre en œuvre tout dispositif approprié en phase travaux 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 ; 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 lieux habités (projet situé en milieu urbain et au sein d'une zone résidentielle) ;

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 d'un ensemble immobilier de 75 logements sur la commune de Châtelailon-Plage (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 15 novembre 2021

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