



**Arrêté préfectoral du 4 novembre 2024
portant décision d'examen au cas par cas n° 2024-16565 en application
de l'article R. 122-3-1 du Code de l'environnement**

Le préfet 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 l'arrêté du 16 janvier 2023 du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires modifiant l'arrêté 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° 2024-16565 relative au projet d'aménagement du site de Fief de Beauvais de 8,6 ha sur la commune de Perigny (17) ;

Vu l'avis de la MRAe n°2020-13349 en date du 8 février 2023 relatif au projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté d'agglomération de La Rochelle (17) ;

Vu l'arrêté du préfet de la région Nouvelle-Aquitaine, préfet de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest, préfet de la Gironde, du 3 janvier 2024 portant délégation de signature en matière d'administration générale à Monsieur Vincent JECHOUX, directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Nouvelle-Aquitaine ;

Considérant la nature du projet qui consiste à l'aménagement du site de Fief de Beauvais de 8,6 ha,

- que le programme consiste en la réalisation de 450 logements en deux tranches d'aménagement, (environ 35 % de logements locatifs sociaux, de 20 à 25 % de logements abordables, de 40 à 45 % de logements en accession libre) engendrant une surface de plancher d'environ 35 000 m²,
- que le projet prévoit 450 places de stationnement sous forme de parking en infrastructure dite « grange de mobilité », que 140 places supplémentaires seront aménagées sur la voie publique, les terrains à bâtir, les préaux de stationnement...),

Considérant que le projet vise à :

- favoriser l'installation durable de familles, diversifier l'offre en logement et rationaliser le foncier,
- valoriser les éléments paysagers existants et développer un cadre de vie de qualité,
- inscrire le nouveau quartier en cohérence avec ses voisinages,
- créer des lieux de vie, d'animation du quartier, favorisant le vivre-ensemble,
- renforcer les perméabilités du nouveau quartier vers les équipements et le cœur de ville,
- sécuriser les déplacements et notamment conforter les liaisons douces,

- animer le quartier avec une programmation complémentaire (services de proximité...);

Considérant que ce projet relève du tableau annexé à l'article R.122-2 du Code de l'environnement ;
Étant précisé que toute modification substantielle du projet, tel que présenté dans la demande, nécessiterait un nouvel examen ;

Considérant la localisation du projet

- en zone 1AU du Plan local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) en vigueur de la communauté d'agglomération de la Rochelle (17),

- dans un secteur faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de 9 ha nommée « Fief de Beauvais »,

- à côté d'un tissu pavillonnaire, sur des terres agricoles comprenant une maison individuelle avec jardin,

- à proximité d'équipements publics majeurs (plaine de sport, groupe scolaire...) et du centre-ville de la Rochelle à environ 7 km,

- à 250 m du ruisseau de la Moulinette,

- à proximité du périmètre de protection rapprochée d'un captage de Varaize et dans son périmètre de protection éloigné pour la moitié sud du site,

- en aléa moyen à très élevé du risque remontée de nappe sur la partie nord,

- à 250 m d'une ligne haute tension,

- dans un secteur ne présentant pas de sensibilité environnementale particulière faisant l'objet d'un référencement (site Natura 2000, ZNIEFF, site classé) ou signalée par le porteur de projet ;

Considérant que ce projet s'inscrit dans l'atteinte des objectifs fixés par le SCoT en vigueur, que la densité d'habitat du projet est de 61 logements/ha dépassant les objectifs fixés ;

Considérant qu'en 2021, la commune comptait 8 741 habitants, en évolution de +7,52 % par rapport à 2015,

- que le projet va créer 450 logements générant entre 900 et 1350 habitants supplémentaires, engendrant ainsi une évolution entre +10 et + 15 % d'habitant par rapport à 2021,

- que depuis 1999, le nombre de logements sur la commune de Périgny a été multiplié par environ 1,8 passant de 2 393 à 4 138 résidences, qu'en 2020, le taux de logements vacants est faible (3,1 %) et près de 95 % des logements sont des résidences principales, que cependant la commune compte une quarantaine de logements proposés à la location via airbnb ;

Considérant que l'OAP initiale couvrait 19 ha, qu'au regard des enjeux biodiversité l'emprise de la zone 1AU a été réduite à 9 ha, la partie sud et nord initialement prévue à l'ouverture à l'urbanisation restent en zone 2AU, que le projet évite ainsi la destruction de :

- 0,6 ha de friches qui abrite l'Odontite de Jaubert, plante protégée au niveau national, ainsi que la Cisticole des joncs et le Lézard des murailles, espèces protégées,

- 0,15 ha de ronciers favorables aux reptiles et aux oiseaux tels que la Linotte mélodieuse ou la Pie grièche ecorcheur,

- 9,5 ha de grandes cultures où peuvent nicher l'Alouette des champs, le Bruant proyer, l'Oedicnème criard, que la Gorgebleue à miroir blanc de Nantes peut également nicher de manière opportuniste dans les zones de grandes cultures (champ de colza en particulier),

- 0,5 ha de prairies et pâtures mésophiles

Étant précisé que la MRAe relève dans son avis que l'urbanisation du secteur Fief-de-Beauvais à Périgny est finalement abandonnée pour des motifs écologiques, que la MRAe considère que le maintien de ce

secteur en zone 2AU ne garantit pas leur protection sur le long terme, elle recommande de les classer en zone naturelle ou agricole protégée (Np ou Ap) ;

Considérant que le projet prévoit des mesures d'évitement et de réduction d'impacts dans l'emprise de l'OAP :

- que les linéaires de haies présents en bordure du site et le long de la voirie traversant le site (rue de la Vallée) seront préservées, étant précisé que ces haies sont protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ;

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 ;

Considérant 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), en recherchant l'évitement, puis la réduction des atteintes aux espèces protégées, et en cas d'impact résiduel et sous réserve que le projet satisfasse aux conditions dérogatoires limitatives, obtenir un arrêté préfectoral de dérogation pour destruction des espèces protégées et/ou de leurs habitats avant démarrage des travaux ;

Considérant que de nombreuses plantations et coulées vertes permettent une bonne intégration paysagère,

Étant précisé que des essences non invasives et non allergènes seront à privilégier,

- que le rapport d'enquête publique relatif à la modification n°1 du PLUi précise, qu'au regard du projet d'ensemble et dans le cadre des objectifs de l'OAP thématique « Paysage, trame verte et bleue », il convient de préserver les espaces verts existants sur les parcelles AK479 et 80, ZI 33 et 34 ;

Considérant que le site borde le périmètre de protection rapprochée du captage de Varaize, qu'à ce titre le porteur de projet devra veiller à ce que tout aménagement (par exemple aménagement des accès, des réseaux) n'entre pas en contradiction avec le règlement, que ce captage constitue avec ceux de Fraize et de Bois-Boulard, les ressources qui permettent d'alimenter en eau potable l'agglomération et la ville de la Rochelle et de plusieurs communes au sud de l'agglomération rochelaise (Aytré, Périgny, St Rogatien), qu'il contribue à desservir au total une population d'environ 96 000 habitants,

- que la construction d'un quartier d'habitations est en mesure d'accroître la pression sur la ressource en eau ;

Considérant que le projet vise à prioriser les mobilités douces,

- que le projet est connecté à l'agglomération par des liaisons douces et des pistes cyclables,

- que les quatre « grange de mobilité » intégrées au projet sont des espaces de stationnement et de services (autopartage de véhicules électriques, voitures partagées, réparation vélos, etc),

- que deux stations de vélo libre-service sont situées à proximité du projet, des locations longue durée (de 1 à 12 mois) sont organisées par la communauté d'agglomération, un cyclobus a été mis en place dans la commune pour le trajet des enfants vers et depuis l'école,

- que des garages à vélo devront être aménagés au sein de chaque bâtiment,

- que le projet prévoit également l'élargissement de la route d'Aytré pour favoriser le passage des transports en commun et l'arrivée de la ligne 7 ;

Considérant que le projet se situe sur une parcelle agricole, que le nombre d'exploitations et leurs surfaces diminuent considérablement sur la commune : 13 exploitations en 2009, 5 en 2020, que l'artificialisation des terres agricoles impacte le potentiel de production agricole et la souveraineté alimentaire ;

Considérant que les incidences du projet sur l'eau et les milieux aquatiques seront étudiées et examinées dans le cadre de la procédure relative aux installations, ouvrages, travaux et activités en application des articles L. 214-1 et suivants du Code de l'environnement,

- qu'aucune zone humide n'a été identifiée selon les critères pédologiques et floristiques,

- que le projet doit être en conformité avec les préconisations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) afin d'assurer la protection et l'amélioration de l'état des eaux et des milieux aquatiques et la préservation des zones humides ;

Considérant qu'il est de la responsabilité du porteur de projet 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 et de la biodiversité ainsi que de la santé et la sécurité des tiers ;

Considérant l'artificialisation des sols générée par le projet et les enjeux actuellement connus de gestion des eaux pluviales urbaines (recherche d'atténuation de l'aggravation des phénomènes d'inondation et des pollutions des milieux, adaptation au changement climatique etc), il appartient au pétitionnaire de rechercher des solutions alternatives adaptées au projet et intégrées à l'aménagement urbain : en limitant notamment l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux poreux, en favorisant la multi fonctionnalité des espaces extérieurs, et en dépolluant les eaux pluviales etc ;

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 lui appartient également de se conformer aux exigences de sécurité vis-à-vis du risque incendie ;

Considérant que le pétitionnaire devra prévoir, en phase chantier et exploitation, des aménagements empêchant la formation d'eaux stagnantes dont la présence pourrait constituer des gîtes larvaires favorisant la prolifération des moustiques ,

Considérant que le projet est soumis à une procédure au titre de la loi sur l'eau, ainsi qu'à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme, que dans le cadre de ces procédures seront vérifiées la compatibilité du projet avec les principaux enjeux relevés (notamment la compatibilité du projet avec l'OAP susmentionnée, le volet paysager, la gestion des eaux pluviales et les risques) ;

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 d'aménagement du site de Fief de Beauvais de 8,6 ha sur la commune de Perigny (17) n'est pas soumis à la réalisation d'une étude d'impact.

Article 2 :

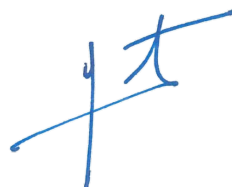
La présente décision, délivrée en application de l'article R. 122-3-1 du Code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Article 3 :

Le présent arrêté sera publié sur le site Internet <https://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/presentation-projets-examen-au-cas-par-cas-a14042.html>.

À Bordeaux le 4 novembre 2024

Pour le préfet et par délégation
Pour le directeur régional et par subdélégation,
Le chef adjoint de la Mission évaluation environnementale.



Jean HUART

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 :

Monsieur le préfet 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 :

Monsieur le ministre de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires
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 RAPO¹. Il doit être adressé à :

Monsieur le président du tribunal administratif de Bordeaux
9 rue Tastet
CS 21490
33063 Bordeaux-Cedex

¹ Sauf conditions dérogatoires