



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
NOUVELLE-AQUITAINE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction régionale de l'environnement,  
de l'aménagement et du logement**

**Arrêté préfectoral du 21 février 2023  
portant décision d'examen au cas par cas n° 2023-13316 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° 2022-13316 relative à la poursuite de l'aménagement du lotissement *Le fief du Pilier* dans la commune de Ligugé (86), reçue complète le 26 octobre 2022 ;

Vu les éléments d'information complémentaire apportés en décembre 2022 relatifs à la production en 2018 d'une étude d'impact réalisée dans le cadre de la concession du lotissement *Le fief du Pilier* sur l'aire d'étude du quartier, à savoir les zones AUa et AUb ;

Vu l'arrêté du Préfet de la région Nouvelle-Aquitaine du 30 janvier 2023 portant délégation de signature à Madame Alice-Anne MÉDARD directrice régionale de l'environnement de l'aménagement et du logement ;

Vu l'avis de l'Agence Régionale de Santé du 28 novembre 2022 ;

**Considérant la nature du projet** qui consiste à étendre sur une emprise de 5,2 ha en deux sites distincts le lotissement *Le Fief du Pilier*. Ces extensions étant composées :

- d'une section nord de 1,9 ha destinée à la création de 32 logements répartis sur 24 lots à bâtir d'une surface moyenne de 495 m<sup>2</sup> et de 2 îlots (8 logements sociaux) ;
- d'une section sud de 3,3 ha destinée à la création de 48 logements répartis sur 37 lots à bâtir de 505 m<sup>2</sup> en moyenne et 3 îlots (11 logements sociaux) ;

Et comprenant les travaux suivants :

- la création d'une voirie interne raccordée aux voies du lotissement en cours de réalisation ;
- la création d'un dispositif de gestion des eaux pluviales ;
- le raccordement des réseaux divers (réseaux d'eau et d'assainissement notamment) au réseau public d'eau potable et des eaux usées géré en régie par la Communauté d'Agglomération ;
- la réalisation d'aménagement paysagers ;

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 un secteur classé zone AUa du Plan local d'urbanisme communal approuvé en décembre 2012, constituant une partie d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qui comprend également des zones AUh et AUb ;
- sur un terrain situé en continuité du tissu urbain à l'est, au sein du lotissement *Le Fief du pilier* en cours de réalisation, bordé à l'est par des habitations, au nord par quelques entreprises, un EHPAD et une déchetterie ;
- dans un secteur situé en zone d'aléa fort au risque retrait-gonflement des argiles et classé dans la catégorie 3 en potentiel radon ;
- en zone de répartition des eaux (ZRE) du Bassin de Clain et dans le périmètre de protection éloignée de la prise d'eau de surface *La Varenne* dans le Clain, située dans la commune de Saint-Benoit ;
- à environ 240 m de la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 *Bois de Ligugé* et à 700 m de la ZNIEFF de type 1 *Le granit* ;

**Considérant** que le site Fief du Pilier a fait l'objet d'un pré-diagnostic écologique en 2016 sur une aire d'étude élargie, suivi d'un passage de terrain effectué par un écologue en juin 2018 ; qu'à l'issue de ce diagnostic, le porteur de projet a déclaré que le secteur était composé de cultures, fourrés et boisements et notamment des chênaies ; que des Espaces Boisés Classés sont à conserver ;

**Considérant** toutefois que le diagnostic faune/flore réalisé en 2018 ne permet pas d'assurer l'exhaustivité de l'identification des milieux naturels, des espèces faunistiques et floristiques présents ou susceptibles de l'être ; qu'à cet égard, une petite partie de la prairie à l'Est est dominée par l'Origan, habitat favorable à l'Azuré Serpolet, espèce communautaire protégée ;

**Considérant** que le porteur de projet déclare que les eaux pluviales du projet seront gérées à la source par un réseau de noues et de massifs drainants longeant les chaussées et qu'un bassin d'orage permettra d'infiltrer les eaux de ruissellement des voiries ; que les eaux pluviales provenant des toitures seront gérées à la parcelle ; qu'il convient de privilégier le recours à l'infiltration par la multiplication et la répartition des ouvrages envisagés ;

**Considérant** que l'analyse des impacts du projet et la définition des mesures d'évitement-réduction voire de compensation ne peuvent être pertinentes qu'en incluant les incidences de l'aménagement de l'ensemble du lotissement *Le Fief du Pilier*, et en considérant les extensions d'urbanisation potentielles dont l'OAP et le plan de composition du lotissement montrent des liens fonctionnels, notamment en termes d'accessibilité avec le lotissement (voies principales et secondaires à créer ou à prolonger) ;

**Considérant** qu'il apparaît nécessaire et cohérent d'actualiser l'étude d'impact précédemment réalisée dans le cadre de la concession du lotissement *Le fief du Pilier* sur l'aire d'étude du quartier ;

**Considérant** ainsi que les sensibilités environnementales de l'aire du projet et ses environs doivent être appréhendées dans leur ensemble par une démarche ERC permettant de tenir compte de la préservation des fonctionnalités des milieux naturels, et de limiter les impacts de l'aménagement sur :

- la biodiversité et le cycle de vie des espèces ;
- la gestion des eaux pluviales ;
- la capacité du système d'assainissement et la ressource en eau ;
- les risques naturels et technologiques et notamment le risque de feu de forêt ;
- l'accès au lotissement et les déplacements ;
- les risques sanitaires ;
- le changement climatique avec notamment la présence d'îlots de chaleur ;
- la recherche d'économie d'espace pour préserver les milieux agricoles et forestiers ;

**Considérant** qu'il ressort des éléments fournis par le pétitionnaire et des connaissances disponibles à ce stade, que le projet est susceptible d'impact notable sur l'environnement au titre de l'annexe III de la directive 2014/52/UE du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014 ;

## ARRÊTE

### Article 1 :

En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du Code de l'environnement, le projet de poursuite de l'aménagement du lotissement *Le fief du Pilier* dans la commune de Ligugé (86) nécessite la réalisation d'une étude d'impact, dont le contenu est défini par l'article R.122-5 du code de l'environnement.

### 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 Poitiers le 21 février 2023

Pour le préfet et par délégation,  
La directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement  
et du logement de la Nouvelle-Aquitaine

A handwritten signature in blue ink that reads "Alice. Ce Médard".

Alice-Anne MÉDARD

**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 RAPO<sup>1</sup>. Il doit être adressé à :

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

---

<sup>1</sup> Sauf conditions dérogatoires