



**PRÉFET
DE LA RÉGION
NOUVELLE-AQUITAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

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

**Arrêté préfectoral du 7 avril 2026
portant décision d'examen au cas par cas n° 2026-012706 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 modifié par l'arrêté du 16 janvier 2023 du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires ;

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 ;

Vu la demande d'examen au cas par cas n° 2026-012706 relative au projet de démolition de l'ex discothèque « *Les Pirates* » dans la commune de Saint-Georges-de-Didonne (17) ;

Considérant la nature du projet qui consiste à démolir une partie du bâtiment existant en conservant un mur adossé à la falaise, mur qui sera conservé et fera l'objet d'un renforcement par frettage et ajout de clous, sur 50 mètres linéaires et d'une hauteur maximale de 10 mètres, comprenant les aménagements associés tels que décrits dans le formulaire d'examen au cas par cas susvisé ;

Étant précisé que toute modification substantielle du projet, tel que présenté dans la demande, nécessiterait un nouvel examen ;

Étant précisé que selon le dossier présenté le bâtiment est fermé depuis 2012 et dans l'emprise du Plan de Prévention des Risques Naturels, de submersion et d'érosion ;

Considérant que ce projet relève du tableau annexé à l'article R.122-2 du Code de l'environnement ; que le pétitionnaire ne signale pas de conditions particulières (appartenance à un programme d'ensemble, travaux connexes, etc.) susceptible de faire relever le projet d'une évaluation environnementale systématique ;

Considérant la localisation du projet :

- en zonage NR du plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur de la commune de St Georges de Didonne (17) ;
- au sein d'une commune soumise à la loi littorale ;
- aux abords du périmètre du Parc Naturel Marin « *Estuaire de la Gironde et de la Mer des Pertuis* » ;
- accolé au site Natura 2000 *Estuaire de la Gironde* ;

- en limite de la Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique de type II « *Estuaire de la Gironde* » ;
- dans une commune ayant des Plans de Prévention aux Risques, de submersion marine et de l'érosion du littoral approuvé le 11/02/2022 ;
- en contre-bas d'une servitude de passage des piétons le long du littoral à Saint Georges de Didonne ;
- à 95 mètres de la zone de protection du site *Phare de Vallières* ;
- au sein du SAGE *Estuaire de la Gironde et milieux associés* ;
- au sein d'une commune en Zone de répartition des Eaux ;

Considérant qu'un pré-inventaire faunistique et floristique réalisé le 09 et 10 septembre 2025 ne permet pas d'assurer l'exhaustivité de l'identification des milieux naturels, des espèces faunistiques et floristiques présents ou susceptibles de l'être ;

Considérant que ce pré-inventaire a recensé, 5 habitats d'intérêt patrimonial, 88 espèces végétales, 9 espèces de mammifères dont une grande part de chiroptères et 24 espèces d'oiseaux ;

Étant précisé que les lieux du projet sont propices à être des gîtes et habitats favorables aux chiroptères, une attention particulière devra être portée à la présence ou l'absence de ces espèces lors de la phase de travaux ;

Considérant que la préservation des zones humides constitue un enjeu majeur pour la conservation de la biodiversité ; qu'une identification et une caractérisation d'éventuelles zones humides, fondées sur des critères floristiques, ont permis de mettre en évidence la présence d'espèces végétales caractéristiques de ces milieux au sein de l'emprise du projet ; qu'il incombe au pétitionnaire de mettre en œuvre la séquence ERC (Éviter, Réduire, Compenser) afin de limiter autant que possible les impacts significatifs sur l'environnement ;

Étant précisé que conformément à la loi du 24 juillet 2019, qu'en l'absence d'une identification et d'une caractérisation des zones humides reposant à la fois sur des critères floristiques et pédologiques, la présence de telles zones au sein de l'emprise du projet ne peut, à ce stade, être écartée ; qu'il appartient dès lors au pétitionnaire de confirmer leur absence en réalisant, à la période appropriée, un diagnostic in situ fondé sur les critères pédologiques et floristiques ;

Considérant qu'il est de la responsabilité du pétitionnaire 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 que la phase travaux implique, la neutralisation de la plage et de la réalisation d'une zone de stockage sur le Boulevard de la Corniche, les différentes phases seront les suivantes :

- Réalisation d'un forage de diamètre 100 mm, incliné à 30° par rapport à l'horizontale ;
- Mise en œuvre de clous disposés selon un entraxe horizontal de 2 m et un entraxe vertical de 2 m à 2,5 m avec des longueurs comprises entre 6 et 8 m ;
- Nettoyage du forage, le fluide de forage est remplacé par un produit de scellement, généralement un coulis de ciment fortement dosé ;

Étant précisé que l'installation est réalisée à l'aide d'une grue depuis le boulevard de la Corniche, d'un dérouleur ou, le cas échéant, manuellement ;

Considérant que le pétitionnaire s'engage pendant la phase de travaux : à éviter les travaux pendant la période de nidification et de reproduction, ce qui aurait moins d'impact sur la faune, à éviter le raclage du sol lors des travaux préparatoires du sol, à éviter de créer des impacts significatifs sur l'environnement

proche aux alentours, à interdire le rejet d'effluents dans le milieu, à collecter les effluents potentiellement polluants et les déchets et à les traiter dans le cadre de filières adaptées ;

Considérant que des mesures et une attention particulière pour éviter la prolifération en phase chantier des espèces végétales nuisibles présentes sur site devront être prises ; qu'il appartient au pétitionnaire de prendre toutes les mesures nécessaires durant la phase chantier afin de prévenir un éventuel risque de pollution du milieu ;

Considérant la proximité des habitants aux alentours, de la fréquentation du site, de la circulation, le pétitionnaire devra veiller pendant les travaux, à la mise en sécurité des tiers présent sur la zone, de mesures d'évitement, de réduction, ou de captation des risques qui pourraient être néfastes à la santé des riverains et des passants ; que la proximité de la zone de travaux avec les sites de baignades inclus que ces derniers soient effectués hors de la période estivale (de mai à septembre) ;

Étant précisé que le projet est susceptible d'aggraver le risque de bruit, d'émettre des odeurs, de la poussière, des vibrations et augmenter le flux du trafic, tant du point de vue de l'aléa que des enjeux durant la période des travaux ;

Considérant que le bâtiment a été construit en 1963, soit avant le 1^{er} juillet 1997, les obligations réglementaires vis-à-vis de l'amiante devront être strictement respectées (R1334-14 et suivants du Code de la santé publique) ; que tous matériaux et produits pouvant contenir de l'amiante devra être communiqués aux entreprises concernées (R1334-19 et R1334-29-6 du Code de la santé publique) ;

Considérant que les travaux nécessitent l'excavation de déblais et de déchets issus des bâtiments et que le pétitionnaire est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion, en privilégiant la réutilisation et le recyclage (articles L. 541-1 II-2°) et L. 541-2 du Code de l'environnement) ;

Considérant la nécessité d'une zone de stockage pour les engins et les matériaux de chantier, le pétitionnaire veillera à la mise en sécurité de la zone et l'absence de pollution des ruissellements des eaux pluviales, notamment, au vue du contexte karstique de la zone ;

Considérant en particulier que le pétitionnaire 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 ; 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 la présente décision ne dispense pas le projet des obligations réglementaires, en particulier de celles relatives à l'évaluation des incidences au titre de Natura 2000 ;

Considérant que le projet devra se conformer aux règles d'urbanisme en vigueur ; que dans le cadre de son autorisation au titre de l'urbanisme, il appartient au pétitionnaire de justifier auprès des autorités compétentes la compatibilité du projet avec le document d'urbanisme en vigueur ;

Étant précisé que le projet est soumis à une déclaration préalable ainsi qu'une autorisation d'occupation temporaire ;

Considérant que les travaux sont susceptibles de faire l'objet d'un dossier loi sur l'eau au titre d'une ou plusieurs rubriques de la nomenclature des opérations soumises à autorisation ou à déclaration en application des articles L. 214-1 à L. 214-3 du Code de l'environnement (zones humides, eaux pluviales notamment) ;

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 démolition de l'ex discothèque « *Les Pirates* » dans la commune de Saint-Georges-de-Didonne (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://evaluation-environnementale.ecologie.gouv.fr/#/public/portalReviews>.

À Bordeaux le 07 avril 2026

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 :

Ministre de la Transition écologique, de la Biodiversité, de la Forêt, de la Mer et de la Pêche
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