

**Arrêté préfectoral du 6 juillet 2026
portant décision d'examen au cas par cas n° 2026-16078 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 modifié par l'arrêté du 16 janvier 2023 du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires ;

Vu l'arrêté de la préfète de la région Nouvelle-Aquitaine, préfète de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest, préfète de la Gironde, du 18 mai 2026 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° 2026-016078 relative à la restructuration de l'ancien site industriel ITRON situé « avenue des Temps Modernes » à Chasseneuil-du-Poitou (86) ;

Vu l'avis de l'Agence régionale de la santé du 21 avril 2026 ;

Considérant la nature du projet qui consiste à restructurer un ancien site industriel de 57 750 m² en y intégrant des activités commerciales et un hôtel, comprenant les aménagements associés tels que décrits dans le formulaire d'examen au cas par cas susvisé ;

- Démolition des bâtiments 02, 04 et 05, du local de stockage extérieur situé en limite nord-ouest du bâtiment 03, des passerelles entre les bâtiments 01 et 02, entre les bâtiments 02 et 03 ;
- Réhabilitation et adaptation du bâtiment 01 pour l'accueil d'un hôtel d'une centaine de chambres ;
- Division et adaptation du bâtiment 03 pour l'accueil de deux entreprises industrielles ;
- Construction de cinq lots commerciaux à la place du bâtiment 02 ;
- Réorganisation et création de nouvelles aires de stationnement pour un total de 362 places, dont 58 places spécifiquement prévues pour l'hôtel et 15 places pour les personnes à mobilité réduite ;
- Installation d'ombrières avec chargeurs électriques sur certaines zones de stationnement ;
- Conservation et création de nouveaux aménagements paysagers autour des bâtiments, des cheminements et des zones de stationnement, soit un total de 24 766 m² d'espaces verts ;
- Aménagement d'ouvrages d'infiltration à la parcelle dans les espaces verts (noues paysagères) ;

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 Uenc (zone à vocation économique) du Plan local d'urbanisme du Grand Poitiers ;
- dans une commune couverte par un Plan de prévention du Bruit dans l'environnement (PPBE) approuvé par l'arrêté préfectoral n°372 du 14 août 2024 ;
- dans une commune couverte par un plan de prévention des risques Mouvements de terrain de la vallée du Clain, par le plan de prévention des risques Inondation Vallée du Clain, étant précisé que le projet se situe hors des zones à risques identifiées par ces plans ;
- en zone de répartition des eaux ;
- à environ 1 km du site Natura 2000 *Plaines du Mirebalais et du Neuvilleois* et à environ 4,5 km du site Natura 2000 *Forêt de Moulière, landes du Pinail, bois du Défens, du Fou et de la Roche de Bran*, sans lien hydraulique avec le projet ;
- à environ 1 km de la ZNIEFF de type II *Plaine du Mirebalais*, à environ 1,4 km de la ZNIEFF de type I *Plaine d'Avalon*, à environ 2,3 km de la ZNIEFF de type I *Côteau de Chaussac*, à environ 2,4 km de la ZNIEFF de type de type I *Bois de Vayre*, à environ 3,5 km de la ZNIEFF de type 1 *Bois de la Bardonnière*, à environ 3,4 km de la ZNIEFF I *Bois de Paché*, sans aucun lien hydraulique avec ces sites ;
- 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 pétitionnaire ;

Considérant que selon le dossier, aucun site pollué ou potentiellement pollué n'est recensé au droit ou à proximité immédiate du site d'étude ; que le projet prévoit toutefois la réalisation d'un diagnostic de pollution des sols ; que le projet devra respecter les prescriptions issues de cette étude, et notamment l'obligation, le cas échéant, de réalisation d'un plan de gestion des pollutions ;

Considérant que le projet prévoit de démolir l'ensemble des bâtiments ; qu'à cet égard, il appartient au pétitionnaire de favoriser, dans la mesure du possible, le réemploi des matériaux issus des travaux de démolition et de s'assurer que les matériaux excédentaires seront évacués et valorisés en filière adaptée ; que les déchets produits en phase travaux soient évacués dans une filière adaptée pour limiter les risques sanitaires ;

Considérant le cas où les bâtiments contiendraient de l'amiante, il appartient au pétitionnaire de s'assurer que ces matériaux soient évacués vers une filière de traitement de déchets contaminés ; que ces déchets soient réceptionnés dans des conditions prévenant tout envol (utilisation notamment de sacs à double enveloppe, fermés et marqués par le sigle « amiante ») ; que dans ce cas précis et pour réduire l'exposition aérienne aux polluants, le pétitionnaire devra prévoir un revêtement étanche ;

Considérant que l'emprise du projet concerne un secteur fortement remanié et en grande partie anthropisé et imperméabilisé ;

Considérant toutefois que l'absence de réalisation de campagnes de prospection de terrain et d'un pré-diagnostic faune-flore au droit du projet et à ses abords sur une durée suffisamment étendue pour permettre de couvrir les cycles biologiques faunistiques et floristiques, ne permet pas de garantir l'absence de milieux naturels particuliers, potentiellement favorables à la faune et la flore d'intérêt national et/ou communautaire et potentiellement protégées ;

Considérant 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 le diagnostic zone humide réalisé selon le critère pédologique, qu'il appartient au pétitionnaire de confirmer l'absence de zones humides sur l'emprise du projet en réalisant, à la bonne période, un diagnostic in situ basé sur le critère floristique ;

Considérant que le site d'étude est déjà raccordé aux réseaux publics d'eau potable et d'eaux usées reliés à la Station d'épuration communale, présentant une capacité de traitement suffisante (charge maximale en entrée de station égale à 9 768 EH pour une capacité nominale de 20 000 EH en 2024) ;

Considérant que la gestion des eaux pluviales sera assurée à la parcelle par des ouvrages d'infiltration dimensionnés pour une pluie centennale (noues, structures drainantes sous voirie) ; que les zones non modifiées conservent leur fonctionnement actuel, avec rejet dans le réseau public ; que l'analyse de dispositif de gestion des eaux pluviales reste à confirmer dans le cadre de l'instruction de la procédure au titre de la loi sur l'eau ;

Considérant que l'accès au site se fera par l'entrée historique préexistante, située à proximité de la RD910 ; que selon le dossier, les voiries, parkings et espaces libres situés dans l'emprise du projet seront remaniés et permettront de gérer efficacement les différents flux ; que les modalités de desserte du site restent toutefois à approfondir en matière de mobilités douces ;

Considérant que le projet prévoit des aménagements paysagers ; que les aménagements paysagers doivent être optimisés, privilégiant des essences végétales locales, adaptées au changement climatique et à la volumétrie des bâtiments projetés (essences locales à haut jet), non allergènes et non invasives et d'adopter des techniques de gestion adaptées à ces objectifs ; étant précisé que le réseau national de surveillance aérobiologique (RNSA) référence les différentes espèces présentant potentiellement un pollen allergisant ;

Considérant qu'il appartient au pétitionnaire de prendre en compte les préconisations de l'État en adoptant des techniques de surveillance et de lutte appropriées¹ contre la dissémination d'espèces exotiques invasives en phases de chantier et d'exploitation ; qu'à cet égard, les prescriptions de l'arrêté préfectoral n° 2023/ARS/DD86-PSPE/09 du 12 avril 2023 fixant les modalités de surveillance, de prévention et de lutte contre l'ambrosie dans le département de la Vienne, devront être scrupuleusement respectées ; qu'en cas de détection d'un plan d'ambrosie, un signalement devra être effectué sur l'application signalement-ambrosie ;

Considérant qu'il convient de rechercher, compte tenu du phénomène de réchauffement climatique, la performance énergétique des bâtiments et la réduction d'îlots de chaleur (ratio surfaces opaques/vitrées, performance thermique, choix des revêtements et de couleur claire, etc) et la végétalisation des espaces imperméabilisés tels que les aires de stationnement (haies, arbres sur terres plein central, etc) ;

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 pétition-

¹ https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/20220315_EEE_VDEF.pdf

naire 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 et en favorisant la multi fonctionnalité des espaces extérieurs, en dépolluant les eaux pluviales ;

Considérant qu'il appartient au pétitionnaire de rechercher la sobriété lumineuse des bâtiments et des espaces extérieurs (orientation du flux lumineux, espacement optimisé entre les luminaires, hauteur la plus basse possible des luminaires, variateurs d'intensité etc) ;

Considérant que le pétitionnaire doit étudier, en conformité avec les politiques publiques de prévention des risques liés à la santé, des choix d'aménagement susceptibles de prévenir les risques sanitaires, notamment liés aux plantations de plantes allergènes et à la formation d'eaux stagnantes dont la présence pourrait constituer des gîtes larvaires favorisant la prolifération des moustiques ;

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

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 est soumis à une procédure au titre du code de l'urbanisme ; que dans le cadre de ces procédures sera vérifiée la compatibilité du projet avec les principaux enjeux relevés, notamment avec le document d'urbanisme en vigueur, le volet paysager, la gestion des eaux pluviales et des zones humides, la gestion des risques naturels et industriels ;

Considérant que, conformément à l'article R122-3-1 du Code de l'environnement, lorsque l'autorité chargée de l'examen au cas par cas a décidé après un examen au cas par cas qu'un projet ne nécessite pas la réalisation d'une évaluation environnementale, l'autorité compétente vérifie au stade de l'autorisation que le projet présenté correspond aux caractéristiques et mesures qui ont justifié la décision de ne pas le soumettre à évaluation environnementale ;

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 restructuration de l'ancien site industriel ITRON situé « avenue des Temps Modernes » à Chasseneuil-du-Poitou (86) 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 :

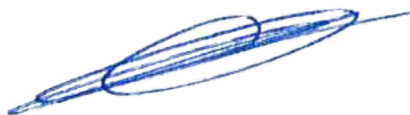
Le présent arrêté sera publié sur le site Internet <https://evaluation-environnementale.ecologie.gouv.fr/#/public/portalReviews>.

À Bordeaux le 6 juillet 2026

Pour la préfète et par délégation,

Pour le Directeur et par délégation,

La Cheffe du Pôle Projets de la Mission Évaluation Environnementale



Élodie COUPE

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.

Le recours gracieux ou le recours administratif préalable doit être formé dans un délai de deux mois. Il doit être adressé à :
Madame la préfète de la région Nouvelle-Aquitaine
Esplanade Charles-de-Gaulle
33077 Bordeaux-Cedex

Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du RAPO². Il doit être adressé à :
Monsieur le président du tribunal administratif de Bordeaux
9 rue Tastet
CS 21490
33063 Bordeaux-Cedex

2 Sauf conditions dérogatoires