

**Arrêté préfectoral du 6 novembre 2025
portant décision d'examen au cas par cas n° 2025-006493 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° 2025-006493 relative au projet de lotissement comprenant 3 îlots à bâtir et 485 places de stationnement sur la commune de Salles (33) ;

Vu l'avis de l'Agence régionale de la santé du 17 octobre 2025 ;

Considérant la nature du projet de lotissement sur une emprise foncière de 7,02 ha comprenant les aménagements associés tels que décrits dans le formulaire d'examen au cas par cas susvisé :

- l'aménagement de 3 îlots à bâtir d'une surface totale de 50 400 m² pouvant accueillir 250 logements (dont 75 logements sociaux), répartis en 72 habitants individuels et 178 logements en petits collectifs ;
- l'aménagement de voies nouvelles internes et la création de 391 places de stationnement ;
- le passage des réseaux divers ;
- l'aménagement de 38 332 m² d'espaces verts intégrant des 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 U du plan local d'urbanisme intercommunal du Val de Leyre (zone urbaine de mixité des fonctions sommaires et zone à vocation d'équipements publics dominante) dans un secteur soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation à vocation d'habitats ;
- en continuité d'un secteur résidentiel en expansion, sur des terrains artificialisés occupés par une scierie démolie en 2021 et un espace de retournement et de stationnement pour poids lourds en partie sud ;

- concerné par la zone de bruit de la RD3, classée catégorie 5 (bruit perceptible sur une bande de 10 m de part et d'autre de l'axe routier) ;
- en zone de répartition des eaux et dans un périmètre de protection éloigné d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ;
- dans une zone potentiellement sujette aux débordements de nappe (fiabilité forte) et dans un secteur à fort risque d'incendie de forêt ;
- à environ 500 m du site Natura 2000 *Vallées de la Grande et de la Petite Leyre* et à environ 800 m de la ZNIEFF de type 2 *Vallées de Leyre, de la Grande et de la Petite Leyre* ;
- au sein du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne ;
- en partie dans le périmètre du site inscrit Val de l'Eyre ;

Considérant que l'emprise du projet, inséré dans un tissu urbain, est occupée en grande partie par une friche industrielle accueillant initialement une scierie aujourd'hui démolie, des voiries en enrobé, des espaces de stockage de gravas et matériaux et des espaces verts en friche ;

Considérant que le prédiagnostic écologique réalisé en 2025 a mis en évidence la présence d'une zone imperméabilisée accompagnée d'habitats naturels et semi-naturels, d'espèces végétales déterminantes ZNIEFF et de plantes exotiques envahissantes ;

Considérant que l'ensemble de la zone d'étude présente différents enjeux de conservation en fonction des habitats présents ; que les milieux ouverts du site offrent des zones de transit et d'alimentation pour l'avifaune patrimoniale du site comme le Bruant jaune, le Faucon crécerelle, l'Hirondelle rustique, l'Hirondelle de fenêtre, le Martinet noir, le Serin cini et le Tarier pâtre. Ces milieux sont également utilisés par le Cuivré mauvin et le Damier de la Succise, deux espèces de Lépidoptères d'intérêt patrimonial ; que les boisements et les milieux constituent des zones de nidification pour de nombreuses espèces d'oiseaux, en particulier le Bruant jaune, le Serin cini et le Tarier pâtre ; que deux arbres-gîtes présentant des décollements d'écorce favorables aux Chiroptères ont également été relevés au Sud en bordure de la route ; que les bâtiments abandonnés présents au Sud dans l'AEI constituent des habitats favorables à la nidification de l'Hirondelle rustique, de l'Hirondelle de fenêtre et du Martinet noir ;

Considérant toutefois que l'absence de réalisation de campagnes de prospection de terrain et d'un diagnostic d'étude 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 l'expertise floristique et pédologique a conclu à l'absence de zone humide au droit de l'enveloppe du projet ;

Considérant que le projet prévoit des mesures d'évitement et de réduction d'impacts :

- Évitement : préservation des arbres gîtes de chiroptères, des habitats du Damier de la Succise dans le boisement de Pins maritimes situé au Nord de la ZIP, des fourrés arbustifs et de plusieurs arbres isolés constituant des habitats de nidification du Bruant jaune, du Serin cini et du Tarier pâtre ;
- Réduction : adoption d'un calendrier préférentiel de travaux, travaux sur sol humide pour limiter les impacts sur la faune, limitation des travaux nocturnes, mise en défens des secteurs évités, pose de clôture perméable à la petite faune, mesures de prévention et de gestion des risques de pollution accidentelles (aires spécifiques de stockage, kit-antipollution, bacs de rétention etc) ; gestion des déchets de chantier ; limitation de la pollution lumineuse, mesures de lutte contre les espèces exotiques envahissantes ; suivi du chantier par un écologue ;

Considérant que les terrains d'implantation ont fait l'objet de travaux de dépollution en 2020 à l'issue d'un premier diagnostic de sols pollués ; que les investigations complémentaires réalisées en février 2025 ont identifié des sources potentielles de pollutions localisées qui pourraient nécessiter des investigations supplémentaires pour préciser le tonnage à excaver en cas de dépollution du site ; que le pétitionnaire s'engage à réaliser le mémoire de réhabilitation actant la dépollution totale et définitive du site avant le démarrage des travaux ;

Considérant que l'opération sera équipée d'un réseau d'assainissement eaux usées de type séparatif raccordé au réseau public existant vers la station d'épuration de la Matte qui présente, selon le dossier, une capacité volumétrique suffisante et un rendement épuratoire efficace ;

Considérant que les eaux pluviales issues des toitures, des voiries et des stationnements seront interceptées par des avaloirs et des noues en bordure de voirie puis dirigées vers des noues paysagères d'infiltration implantées dans les espaces verts ; que des structures réservoirs sous chaussée seront disposées sous les voiries et stationnements permettant de compenser les volumes excédentaires en cas de saturation des noues ; que des points de surverse de sécurité sont également prévus en plusieurs points ;

Considérant que le projet est implanté au sein du périmètre de protection éloigné du forage Stade situé sur la commune de Salles ; que le pétitionnaire devra suivre les prescriptions relatives au périmètre de protection éloignée de l'arrêté préfectoral du 2 juin 1993 portant déclaration d'utilité publique correspondant ;

Considérant que le projet architectural et paysager vise à assurer une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions et une cohérence architecturale, paysagère et urbaine d'ensemble à l'échelle du lotissement ; qu'à ce titre, le projet prévoit la conservation de 57 % d'espaces en pleine terre, la conservation des boisements au Nord du site, l'intégration des noues d'infiltration à la structure paysagère du projet ;

Considérant que l'entrée et la sortie des véhicules s'effectuera au niveau de la route «Résidence le Parc de Taudignon » au nord et du chemin de Calvin au sud-est, via des accès qui seront créés ; que le projet sera doté d'une piste cyclable reliée à une piste déjà existante ; que la commune est desservie par deux lignes du réseau de cars interurbains régional ;

Considérant qu'il appartient au pétitionnaire d'évaluer les impacts du trafic sur la qualité de l'air et les nuisances sonores engendrés par le projet, d'identifier les expositions à risques et de justifier et d'orienter les choix d'aménagements au regard de la pollution atmosphérique et l'exposition des populations et, notamment d'optimiser les aspects acoustiques du projet ;

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, végétalisation des espaces, etc) ;

Considérant que le projet s'implante dans une zone soumise aux obligations légales de débroussaillage ; qu'à ce titre, le projet respectera cette obligation et les préconisations et le règlement interdépartemental de protection des forêts contre les incendies ; qu'il appartient au pétitionnaire de prendre l'attache de la DDT et du SDIS afin de vérifier que son projet prend suffisamment en compte ces préconisations ;

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 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 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) et/ou le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) en vigueur 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 le projet est soumis à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme, que dans le cadre de cette procédure seront vérifiées la compatibilité du projet avec les principaux enjeux relevés notamment la compatibilité du projet avec le document d'urbanisme en vigueur, le volet paysager, la prise en compte suffisante du risque incendie ;

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 lotissement comprenant 3 îlots à bâtir et 485 places de stationnements sur la commune de Salles (33) 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 6 novembre 2025

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