



**Arrêté préfectoral du 26 novembre 2025
portant décision d'examen au cas par cas n° 2025-007389 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 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° 2025-007389 relative au projet de défrichement d'environ 7,47 ha pour la construction de 157 logements dans la commune de La-Teste-de-Buch(33) ;

Considérant la nature du projet qui consiste à défricher environ 7,47 ha, soit 5,96 ha sur le site du projet (parcelles CO 197,198 et 423 en partie) pour la construction d'un lotissement de 157 logements de surface de plancher d'environ 10 342 m², et 1,51 ha sur le site de compensation (parcelle HA 591) au titre des espèces protégées et des zones humides, selon les aménagements associés tels que décrits dans le formulaire d'examen au cas par cas susvisé ;

Étant précisé que parmi ces logements, 93 sont à vocation sociale, 64 sont des logements libres, répartis comme suit :

- 92 logements collectifs en R+2 répartis en 9 bâtiments d'une surface de plancher totale de 5 177 m²,
- 65 maisons groupées en R+1 d'une surface de plancher totale de 5 165 m²,
- 247 places de stationnement dont 125 en aérien ;

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

Considérant la localisation du projet :

- en continuité de l'urbanisation existante de Cazaux,
- dans une commune relevant des dispositions de la loi du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite « loi littoral »,
- sur des parcelles en zones constructibles 1AUc, Ux, et non constructible NR (espaces remarquables du littoral) du futur Plan Local d'Urbanisme (PLU) de La Teste-de-Buch, intégrant l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Cap de Mount » afin de développer un programme de logements libres, intermédiaires et à caractère social,
- sur des parcelles anthropisées, ayant accueilli un ancien camping démolì, comprises entre le magasin Auchan au Nord et des résidences à l'Est et au Sud,
- à proximité immédiate du site Natura 2000 *Forêts dunaires de la Teste-de-Buch*, de la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I *Lette de la craste Nézer*, et de la craste Nézer, à l'Ouest,
- à proximité immédiate du site inscrit *Forêt usagère de La Teste* et du site classé *Dune du Pyla et de la forêt usagère*,
- dans une zone de répartition des eaux¹ au titre de l'Oligocène à l'Ouest de la Garonne à partir de la cote de référence – 205 mètres NGF ;
- en zone d'aléa fort pour le risque feu de forêt ;

Considérant que le zonage réglementaire actuel du PLU (zones 1AUb, 2AU et NLC : zones de loisirs où les campings sont autorisés mais les habitations interdites) n'autorise pas le projet ; qu'afin de pouvoir réaliser le projet, une révision du PLU par déclaration de projet valant mise en compatibilité du document d'urbanisme (zones 1AUc, Ux et NR) a été engagée en date du 10 avril 2025, dont l'enquête publique s'est déroulée du 21 août au 27 septembre 2025 ;

Considérant que le projet relève de plusieurs procédures administratives, à savoir :

- une demande d'autorisation de défrichement au titre du Code forestier sur le périmètre des parcelles à bâtir et à compenser,
- une demande de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées et de leurs habitats au titre des articles L.411-1 et L.411-2 du Code de l'environnement ,
- une demande d'autorisation de construire et d'aménager,
- une déclaration au titre de la loi sur l'eau,
- une évaluation des incidences au titre de Natura 2000 ;

Considérant qu'un dossier de demande de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées a été déposé en date du 31 juillet 2025 ; que le pétitionnaire a réalisé un diagnostic écologique 4 saisons sur l'aire d'étude rapprochée (entre 2022 et 2024) ; que des mesures de compensations ont été apportées (parcelle HA 591) à quelques kilomètres au nord du projet;

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, notamment pour les rubriques 1.1.1.0, 1.1.2.0, 2.1.5.0 relative à la gestion des eaux pluviales et 3.3.1.0 relative aux impacts des zones humides ; qu'une étude hydrogéologique a été réalisée d'avril 2022 à mai 2023 sur le site du projet ; qu'après la réalisation de la séquence Evitement, Réduction, au regard des impacts résiduels, des mesures de compensation ont été apportées, mutualisées avec celles au titre des espèces protégées ; que selon le pétitionnaire, l'étude

¹ Une zone de répartition des eaux (ZRE) est une zone comprenant des bassins, sous-bassins, systèmes aquifères ou fractions de ceux-ci caractérisée par une insuffisance, autre qu'exceptionnelle, des ressources en eau par rapport aux besoins.

de l'éligibilité de la parcelle de compensation (HA 591) a été réalisée, qu'elle sera jointe, avec le plan de gestion des zones humides de compensation, au dossier Loi sur l'eau ;

Considérant que le projet doit être en conformité avec les préconisations du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Adour-Garonne, avec le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Nappes profondes de Gironde, afin d'assurer la protection et l'amélioration de l'état des eaux et des milieux aquatiques et la préservation des zones humides , et qu'il doit se conformer aux documents de planification territoriale existants (PPRI, documents d'urbanisme) ;

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 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 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 défrichement d'environ 7,47 ha pour la construction de 157 logements dans la commune de La Teste-de-Buch (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 26 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 :

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 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