

**Arrêté préfectoral du 19 janvier 2026
portant décision d'examen au cas par cas n° 2025-010527 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 l'arrêté du préfet de région Nouvelle-Aquitaine, préfet de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest, préfet de la Gironde, du 15 novembre 2025 relatif à la lutte contre *Bursaphelenchus xylophilus*, le nématode du pin, dans les départements des Landes et des Pyrénées Atlantiques ;

Vu la demande d'examen au cas par cas n° 2025-010527 relative au projet d'aménagement du lotissement "*Jardins de Gaïalys*" sur la commune de Tarnos (40) ;

Considérant la nature du projet qui consiste à la réalisation d'un projet d'aménagement sur une emprise foncière de 3,2 ha et une surface de plancher d'environ 17 527 m² et comprenant les aménagements associés tels que décrits dans le formulaire d'examen au cas par cas susvisé ;

Étant précisé la constitution du projet :

- la démolition préalable de deux maisons individuelles, une aire de jeux et un abri de jardin ;
- la construction de 260 logements, dont 105 logements en locatifs sociaux, 52 logements en bail réel solidaire, 103 logements libres ;
- l'aménagement de 300 places de stationnement dont 100 en silo, 55 en sous-sol, et 145 en aérien comprenant 39 places publiques ;
- l'aménagement de 634 m² de stationnement pour deux roues ;
- l'aménagement des chemins et voies d'accès internes ;
- la préservation d'espaces verts.

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 :

- dans une commune relevant de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral ;
- en zones Uru et N du PLUi du Seignanx, concernée par l'Orientation d'aménagement programmée (OAP) dite « Biton », dans un secteur intégré à la Trame Verte en raison de la présence d'arbres remarquables et d'une connexion avec deux boisements classés « Espaces boisés classés » (parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs) ;
- au cœur du centre-ville, dans un secteur enclavé parmi des aménagements urbains bordé par un EHPAD et un tissu pavillonnaire dense ;
- dans une commune concernée par le classement sonore de plusieurs infrastructures terrestres (A63, RD810), étant précisé que le site projet est concerné par les nuisances sonores de l'avenue Lénine longeant le site, route classée en catégorie 4 et affectée par le bruit sur une bande de 30 mètres de part et d'autre de la voie ;
- dans une commune concernée par plusieurs phénomènes naturels (inondations, sécheresse, mouvement de terrain), étant précisé que le projet est situé hors des zones à risques inondations et en secteur à risque faible de retrait et gonflement des argiles ;
- à proximité immédiate d'un boisement de feuillus classé en aléa fort pour le risque « feu de forêt » ;
- à environ 1,5 km de la ZNIEFF *Zone humide du secteur Metro* ;

Considérant que l'emprise du projet est localisée au cœur d'une zone densément urbanisée, en continuité d'un boisement fragmenté ;

Considérant que la zone d'étude comprend 12 habitats naturels et anthropiques (six constructions et une aire de jeux) ; que le site présente une mosaïque d'habitats en multi-strates, avec une végétation non hygrophile et des arbres mûres remarquables à fort enjeu écologique et paysager (Chênes pédonculés, Chênes lièges, Laurier sauce, platanes remarquables) ; que les investigations ont mis en évidence la présence d'une cinquantaine d'espèces floristiques, dont le Chêne liège (déterminant ZNIEFF), quatre espèces caractéristiques des zones humides et une vingtaine d'espèces exotiques envahissantes ; qu'aucun habitat d'intérêt communautaire et aucune espèce végétale protégée n'ont été contactés au droit de l'aire opérationnelle lors des investigations de terrain ;

Considérant que le pré-diagnostic faune/flore réalisé sur deux jours hors période favorable (19 septembre et 28 octobre 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 ; que le site joue le rôle de zone refuge pour la faune locale au cœur d'un secteur densément urbanisé et fréquenté ; qu'à ce titre plusieurs espèces ont été identifiées :

- 14 espèces d'oiseaux, dont trois espèces patrimoniales à statut de conservation vulnérable et quasi-menacé (La Grande aigrette, le Chardonneret élégant et le Gobemouche gris). Les milieux ouverts constituent un lieu potentiel pour la chasse et l'alimentation de l'avifaune locale et les milieux boisés forment des sites de nidification pour les espèces forestières communes et protégées en milieux boisés.
- les chiroptères transitant au droit du site projet, qui empruntent les lisières boisées et les haies pour leurs déplacements et qui chassent préférentiellement dans les espaces ouverts. La présence d'arbres mûres remarquables au sein du site projet, notamment de grands Chênes pédonculés et Platanes, offre un potentiel d'accueil pour la biodiversité, en particulier les chiroptères.
- une espèce de reptile. Des espèces, comme la Couleuvre verte et jaune (*Hierophis viridiflavus*) ou le Lézard vert à deux raies (*Lacerta bilineata*) peuvent potentiellement trouver refuge au droit du site projet.

- une espèce de mammifère protégée et réglementée (Hérisson d'Europe) ;
- 21 espèces arthropodes, dont des lépidoptères tels que l'*Araschnia levana*, espèce commune des zones enherbées, la Psyché lustrée, le Tircis et la Bâti, toutes les trois typiques des milieux arborés et arbustifs, un Paon-du-jour hibernant dans un bâti ancien. Parmi les orthoptères, le Criquet mélodieux et l'Aiolope automnale sont des criquets typiques des espaces ouverts et ensoleillés de type friche ou prairie (espèces thermophiles).

Considérant qu'aucune zone humide n'a été identifiée au droit de l'enveloppe du projet suite à des campagnes d'investigation portant sur les critères végétation et pédologique conformément à la réglementation en vigueur ;

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

- préservation du boisement de feuillus présent au centre du périmètre projet (Chênes pédonculés), de neuf arbres susceptibles d'abriter une faune arboricole (chiroptères et insectes saproxylophages) et de quatre arbres à cavités constituant des gîtes arboricoles potentiels pour la faune ;
- en phase de travaux :
 - calendrier préférentiel des travaux (réalisation des travaux d'octobre à novembre hors période sensible pour la faune) ;
 - mise en place de mesures de protection des arbres remarquables et de leurs racines (création d'une zone de protection de l'arbre et du houppier au sol, terrassement par aspiration et finitions manuelles, mise en place d'une couche de protection composée de grave ou de copeaux de bois pour éviter les cisaillements des racines) ;
 - travaux d'abattage « doux » des arbres intégrant la limitation des chocs violents (chute à terre) des branches et autres bûches, le tronçonnage des troncs d'au moins 3 mètres de long et l'entreposage à proximité de la zone de coupes ou sur une zone semblable, le déplacement des troncs à la verticale sans les retourner, ni les seouer, l'entreposage dans des conditions d'exposition ensoleillée avec un minimum de contact avec le sol (rehaussement sur branches) pour maximiser les possibilités de sortie des adultes et limiter l'infiltration d'humidité ;
 - mesures de gestion des risques de pollution du milieu (stockage des carburants et des engins sur plateforme étanche avec recueil des eaux dans un bassin ou un bac, contrôle des engins, stationnement des engins à distance des axes d'écoulement des eaux superficielles, nettoyage des chaussées d'accès, récupération des produits usés, enlèvement et évacuation des terres souillées en cas de déversement polluant accidentel, réalisation des interventions en dehors d'événements climatiques exceptionnels) ;
- en phase d'exploitation : préservation d'un maximum d'espace de pleine terre libre de toutes constructions, plantations d'arbres et de haies composés d'essences indigènes à intérêt écologique (espèces mellifères ou fruitiers), pose d'équipements spécifiques conformément aux préconisations du guide technique « Rénovation du bâti et biodiversité » de la Ligue de Protection des Oiseaux (nichoirs à oiseaux, gîtes à chiroptères, abris à hérisson ou insectes etc), entretien raisonné des espaces verts et interdiction des produits phyto-sanitaires ;

Considérant que le relief communal est globalement plat, caractérisé par des pentes douces et régulières ; que la topographie est relativement plane avec une altitude moyenne d'environ 42 mètres ; qu'il appartient au pétitionnaire de favoriser le réemploi des déblais inertes sur le site et de s'assurer que la collecte/évacuation des éventuels excédents de déblais et de déchets de chantier soient triés et évacués vers un centre de tri adapté ;

Considérant que l'emprise du projet est concernée par deux aquifères en lien avec trois masses d'eau souterraines, en bon état quantitatif et chimique ; que l'alimentation en eau potable de la commune

provient de captages souterrains réalisés dans les nappes alluviales et les formations profondes de Seignaux sur la commune d'Ondres ;

Considérant que l'ensemble des eaux pluviales et de ruissellement seront gérés et traités dans des ouvrages d'infiltration gravitaires dimensionnés pour une pluie de référence de 60 mm ;

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

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 prévoit d'aménager des espaces verts ; que les essences locales non allergènes, non invasives et peu consommatrices d'eau sont à privilégier, et notamment les plants labellisés « Végétal local » créés par l'Office français de la Biodiversité ;

Considérant que le dépérissement et la mort des arbres infestés par le nématode du pin peut engendrer de sévères préjudices économiques à la filière bois et des dommages majeurs sur les plans patrimoniaux et environnementaux ; que le projet est situé dans la zone délimitée du foyer « nématode du pin », organisme ravageur classé « organisme de quarantaine prioritaire » au titre de la législation européenne ; que le projet est dès lors soumis à des mesures restrictives conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral susvisé du 15 novembre 2025 relatif à la lutte contre le nématode du pin dans le département des Landes¹ ;

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), qu'il appartient au pétitionnaire 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, et en dépolluant les eaux pluviales etc ;

Considérant qu'en l'absence d'estimation du volume de trafic, 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, de justifier et d'orienter les choix d'aménagements au regard de la pollution atmosphérique et de l'exposition des populations et, enfin d'optimiser les aspects acoustiques du projet ;

Considérant que le projet renforce l'intégration du nouveau quartier dans la ville grâce à la création de liaisons douces traversantes, des connexions piétonnes et cyclables reliant les avenues voisines de Tarnos et la proximité de la ligne T2 (Tram'bus) du réseau de transport urbain (moins de 500 mètres) ;

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 se conformer aux exigences de sécurité vis-à-vis du risque incendie ; qu'à ce titre, les opérations d'aménagement d'ensemble doivent notamment imposer un recul minimum de 12 m des constructions par rapport à l'interface d'aléa fort, réaliser un espace libre périphérique permettant aux véhicules de défense incendie de contourner le projet en situation d'urgence et de garantir un accès au massif tous les 500 m minimum ;

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 ;

¹https://draaf.nouvelle-aquitaine.agriculture.gouv.fr/IMG/pdf/raa_33_special_no2025-298.pdf

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 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 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 de la loi sur l'eau, d'une autorisation de défrichement au titre du Code forestier ainsi qu'à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme, que dans le cadre de ces procédures seront vérifiées la compatibilité du projet avec les principaux enjeux relevés, notamment la compatibilité du projet avec l'OAP susmentionnée avec le document d'urbanisme en vigueur, le volet paysager, la gestion des eaux pluviales et d'éventuelles zones humides, 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 d'aménagement du lotissement "*Jardins de Gaïalys*" sur la commune de Tarnos (40) 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 19 janvier 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
33 077 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
75 007 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 21 490
33063 Bordeaux-Cedex

² Sauf conditions dérogatoires