

**Arrêté préfectoral du 6 mai 2026
portant décision d'examen au cas par cas n° 2026-015989 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° 2026-015989 relative au projet de construction d'un ensemble de logements, de commerces et de bureaux à Bénesse-Maremne (40) ;

Considérant la nature du projet qui consiste à construire, en deux phases, un cinéma, des logements et des bâtiments tertiaires, sur deux secteurs distincts Est et Ouest (de surface d'environ 0,74 ha et 0,97 ha), de part et d'autre d'un carrefour giratoire, sur une surface totale d'environ 1,71 ha, comprenant 186 places de stationnement, avec les aménagements associés tels que décrits dans le formulaire d'examen au cas par cas susvisé ;

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 :

- sur des prairies, en zone urbaine U du Plan Local d'urbanisme intercommunal (PLUi) Maremne Adour Cote Sud en vigueur, à côté d'habitations,
- dans le site inscrit des *Étangs landais Sud*,
- dans un secteur ne présentant pas d'autre sensibilité environnementale particulière faisant l'objet d'un référencement (site Natura 2000, ZNIEFF, site classé) signalée par le pétitionnaire ;

Considérant que le projet doit être en conformité avec les préconisations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour-Garonne, 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, selon le pétitionnaire, une caractérisation de zones humides sur la base de critères floristiques et pédologiques a été réalisée au droit du site, en mars 2025, délimitant une surface d'environ 700 m² sur le secteur Est ; qu'un impact relatif aux zones humides d'environ 40 m² a été évalué ; que des compensations sont envisagées in situ et seront proposées dans le dossier Loi sur l'eau ;

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 la gestion des eaux pluviales, pour l'impact sur les zones humides, et pour un éventuel rabattement de nappe ;

Considérant qu'un pré-inventaire faunistique et floristique, réalisé à la suite d'une journée d'investigations de terrain, le 28 avril 2025, a conclu :

- sur le secteur Ouest : à la présence d'habitat de type prairie mésophile parsemée de feuillus, favorable à l'espèce protégée *Azuré de l'Ajonc* et à la nidification d'une avifaune d'espèces protégées (*Charbonneret élégant*, *Tarier pâtre*, *Pouillot fitis*, *Fauvette grisette*) ; d'habitat de type ronciers favorables au *Tarier pâtre*, à la *Fauvette grisette* ; à la présence de zone rudérale favorable aux espèces protégées florales *Lotier à gousses très étroites* et *Lotier Hispide* dans la zone rudérale ;
- sur le secteur Est : à la présence de zone débroussaillée favorable aux espèces protégées florales *Romulée bulbocodium*, *Lotier à gousses très étroites* et *Lotier Hispide* ;

Considérant que les travaux impliquent la destruction totale d'habitat assez rare à l'échelle régionale et d'espèces protégées (zone débroussaillée d'environ 9 399 m² comportant la *Romulée bulbocodium*, les ronciers d'environ 209 m², habitat du *Tarier pâtre* et la zone rudérale d'environ 862 m², comportant le *Lotier hispide* et *Lotier à gousse très étroites*) et la destruction partielle d'habitat d'espèces protégées (prairie d'environ 5980 m² dont 15 arbres sur 50 seront évités et mis en défens) ; que les fossés seront évités (44 m d'habitat des espèces protégées *Crapaud épineux* et *Grenouille agile*) ;

Considérant que le pré-inventaire faunistique et floristique ne permet pas d'assurer l'exhaustivité de l'identification des espèces faunistiques et floristiques présents ou susceptibles de l'être ; qu'il convient de mener d'autres inventaires, réalisés aux périodes optimales d'observation pour l'ensemble des cortèges ; que le pétitionnaire devra respecter la réglementation relative aux espèces protégées (articles L.411-1 et L.411-2 du Code de l'environnement), et en cas d'impact résiduel et sous réserve que le projet satisfasse aux conditions dérogatoires limitatives, obtenir un arrêté préfectoral de dérogation pour interdiction de destruction des espèces protégées et de leurs habitats, avant le démarrage des travaux, en intégrant notamment les bandes boisées à débroussailler en application des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) ;

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 (*Herbe de la Pampa*, *Vergerette du Canada*, *Raisin d'Amérique*, *Laurier palme*, *bambou*, *onagre bisannuelle* notamment) ;

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 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 ;

Étant entendu que le pétitionnaire devra prendre attache auprès de la DDTM et du SDIS afin de s'assurer que son projet prend suffisamment en compte le risque incendie ;

Considérant que le pétitionnaire devra prévoir, en phase chantier et exploitation, des aménagements empêchant la formation d'eaux stagnantes dont la présence pourrait constituer des gîtes larvaires favorisant la prolifération des moustiques ;

Considérant que le projet est soumis à l'obtention d'un permis de construire et d'un permis d'aménager ; que dans le cadre de cette procédure, sera vérifiée la compatibilité du projet avec les principaux enjeux relevés (notamment la compatibilité du projet avec le document d'urbanisme en vigueur, le volet paysager, les risques) ;

Considérant que le porteur de projet s'assurera de l'absence de risque d'impact de son projet en tenant compte des effets cumulés potentiels avec d'autres projets, sur les enjeux relevant des paysages, de la biodiversité, des zones humides, et des risques ; qu'il pourra prendre connaissance à cet égard des projets en cours sur son secteur en consultant le site internet https://carto.sigena.fr/1/autorite_environnementale_na.map;

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 construction d'un ensemble de logements, de commerces et de bureaux à Bénésse-Maremne (40) n'est pas soumis à la réalisation d'une étude d'impact.

Article 2 :

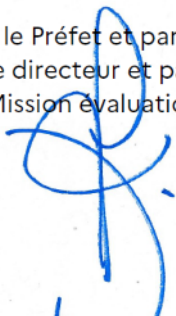
La présente décision, délivrée en application de l'article R. 122-3-1 du Code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Article 3 :

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

À Bordeaux le 6 mai 2026

Pour le Préfet et par délégation
Pour le directeur et par délégation
Le chef de la Mission évaluation environnementale



Pierre QUINET

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 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