

**Arrêté préfectoral du 9 juin 2026
portant décision d'examen au cas par cas n° 2026-014296 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° 2026-014296 relative au projet de lotissement « *Les Prés de la Machinotte* » dans la commune de Lège-Cap-Ferret (33) ;

Considérant la nature du projet de lotissement sur une emprise foncière totale de 17 873 m² et comprenant les aménagements associés tels que décrits dans le formulaire d'examen au cas par cas susvisé :

- démolition préalable des bâtis préexistants ;
- l'aménagement de 8 lots dont 6 terrains à bâtir représentant une superficie de 12 567 m² et 2 terrains déjà bâtis de 2 273 m² et de 1 600 m² ;
- l'aménagement d'un espace commun comprenant une voirie et un espace vert ;
- la viabilisation des espaces communs ;
- Création d'un bassin de rétention des eaux pluviales pour les parties communes.

Étant précisé que le projet ne comporte pas de liens fonctionnels avec une autre opération d'aménagement et ne constitue pas une phase d'aménagement d'un projet plus global ;

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 UD (zones résidentielles peu denses) du plan local d'urbanisme ;
- dans une commune couverte par un plan de prévention des risques Inondation par submersion marine du 19/04/2019, par un plan de prévention du risque incendie du 01/10/2004 et un plan de prévention des risques littoraux du 31/12/2001 ;

- dans un secteur situé en zone « potentiellement sujette aux débordements de nappe » ;
- dans un secteur classé en zone de répartition des eaux au titre de l'aquifère Oligocène à l'Ouest de la Garonne et en zone sensible à l'eutrophisation ;
- à environ 2,5 km du site Natura 2000 *Bassin d'Arcachon et banc d'Arquin*, à environ 1,8 km de la ZNIEFF *Zones humides de l'arrière-dune du littoral girondin* et à environ 2,5 km de la ZNIEFF *Bassin d'Arcachon et Cap Ferret* ;

Considérant que le pétitionnaire déclare, au vu d'un diagnostic faune/flore sommaire, que le site d'implantation comprend un hangar, une maison d'habitation avec un jardin domestique, un espace boisé et une prairie mésophile ; que le site est essentiellement caractérisé par la présence de deux habitats plutôt dégradés, soit une prairie de fauche (90%) et des jardins domestiques (10%) ;

Considérant qu'un inventaire faunistique et floristique a été réalisé le 2 septembre 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 ; qu'à ce titre des investigations complémentaires ciblées, sur des périodes plus favorables seraient à mener ;

Considérant que les campagnes d'investigation portant sur les critères végétation et pédologique ont permis de mettre en évidence une zone humide d'environ 12 066 m² sur l'emprise du projet (67 % de l'emprise foncière totale) ; que le projet détruit la totalité de cette zone humide, compensée sur une surface équivalente à 150 % de la zone humide détruite ; que ces mesures compensatoires feront l'objet d'un examen approfondi dans le cadre d'une procédure de déclaration au titre de la loi sur l'eau ;

Considérant que le projet prévoit l'évitement des haies présentes autour du site et comporte un ensemble de mesures de réduction et de compensation suivantes :

- en phase de chantier : aménagement de bassin de rétention temporaires des eaux de ruissellement en phase travaux, stationnement des engins sur des surfaces empierrées ou enrobées, stockage des hydrocarbures ou des produits liquides sur une surface imperméabilisée, vérification des engins et réparation hors site, réalisation des travaux en période sèche ;

- en phase d'exploitation : re-végétalisation des espaces occupés par des installations agricoles ; plantation de haies composées de plants labellisés « végétal local » ; entretien adapté des haies ; pâturage ovins extensif et/ou fauche tardive avec export une fois/an ; gestion des espèces exotiques envahissantes ;

Considérant que les mesures proposées feront l'objet d'un suivi écologique permettant de juger de la nécessité ou non d'entreprendre des actions de restauration plus conséquente avec un étrepage¹ des premiers centimètres du sol et un transfert pour réalimenter la banque de graine de la parcelle ;

Considérant la dissémination d'espèces exotiques invasives, qu'il appartient au pétitionnaire de prendre en compte les préconisations de l'État en adoptant des techniques de surveillance et de lutte appropriées² contre la dissémination d'espèces exotiques invasives ;

Considérant que les apports de terre seront limités afin de préserver au maximum la topographie initiale du site d'implantation ; que l'excès de terre de déblais pour la viabilisation du site sera réutilisé pour la mise en œuvre de la voirie ; qu'il appartient au pétitionnaire de s'assurer que les éventuels excédents de déblais et déchets de chantier soient triés et évacués vers un centre de tri adapté ;

Considérant que des réseaux hydrauliques à ciel ouvert (fossé) longe la limite nord, ouest et sud de l'emprise du projet ; que l'emprise du projet est située dans la zone hydrographique de la masse d'eau superficielle « *du Canal du Porge ou des Etangs* », présentant un état chimique bon et un état écologique moyen ; que ce cours d'eau localisé à environ 25 m constitue l'exutoire des eaux de ruissellement provenant du projet ;

1 Prélèvement et mise en réserve du tapis végétal (végétaux et racines) puis extraction de la couche de sol sous-jacent (environ 10 cm d'épaisseur) avant d'y dérouler le tapis végétal mis en réserve sur le sol nu. L'objectif d'étreper quelques centimètres du sol est d'augmenter le contact avec la nappe et certaines fonctions humides.

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

Considérant que la masse d'eau souterraine la plus proche du sol au droit du projet correspond aux « Sables et graviers plio-quaternaires des lacs » ; que la conduite des travaux sera réalisée en période de basses eaux (entre juin et septembre), permettant d'éviter un rabattement de nappe sur cette durée ;

Considérant que le projet prévoit une gestion des eaux pluviales par rétention-rejet régulé vers le réseau de fossés présent en périphérie du site ; que les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées des lots (parking, voiries, toitures etc) seront infiltrées à la parcelle ;

Considérant que le projet sera raccordé au réseau d'assainissement collectif existant à l'ouest de l'emprise du projet et au réseau communal d'adduction d'eau potable ;

Considérant que le projet architectural et paysager vise à assurer une bonne intégration paysagère du projet ; que le projet prévoit la plantation de haies arbustives constituées d'espèces végétales locales et stratifiées ;

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

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, variateurs d'intensité) ;

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) ;

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 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 Adour Garonne (SDAGE) et les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux en vigueur (SAGE Lacs médocains et 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 ;

Considérant que le projet est soumis à une procédure au titre du Code de l'urbanisme ; que dans le cadre de cette procédure seront vérifiées 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, les risques naturels (en particulier inondation et feux de forêts) ;

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 lotissement « *Les Prés de la Machinotte* » dans la commune de Lège-Cap-Ferret (33) n'est pas soumis à la réalisation d'une étude d'impact.

Article 2 :

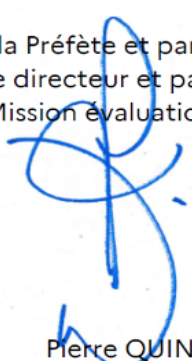
La présente décision, délivrée en application de l'article R. 122-3-1 du Code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Article 3 :

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

À Bordeaux le 9 juin 2026

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



Pierre QUINET

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 RAPO³. Il doit être adressé à :

Monsieur le président du tribunal administratif de Bordeaux
9 rue Tastet
CS 21490
33063 Bordeaux-Cedex