

**Arrêté préfectoral du 4 août 2026
portant décision d'examen au cas par cas n° 2026-021231 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° 2023-14271 relatif au projet d'aménagement d'un village d'entreprise dans la commune de La Teste-du-Buch (33) et la demande de recours du 5 novembre 2024 accompagné d'un constat de commissaire de justice ;

Vu l'arrêté préfectoral du 22 janvier 2025 portant décision d'examen au cas par cas n°2024-16371 relatif au projet d'aménagement d'un village d'entreprise sur la commune de La Teste-du-Buch (33) ;

Vu la demande d'examen au cas par cas n° 2026-021231 portant modification de la décision n°2024-16371 relative au projet d'aménagement d'un village d'entreprise sur la commune de La Teste-du-Buch (33) ;

Considérant la nature du projet qui consiste à réaliser un projet immobilier sur un terrain d'assiette de 40 454 m², composé d'un village d'entreprise représentant 18 961 m² de surface de plancher et d'une résidence destinée à l'hébergement temporaire de travailleurs saisonniers et composée de 69 logements représentant 3 000 m² de surface de plancher, comprenant les aménagements associés tels que décrits dans le formulaire d'examen au cas par cas susvisé :

- le défrichement et les démolitions des bâtis pré-existants (déjà réalisées) ;
- la construction d'un ensemble de 10 bâtiments d'une surface totale de 21 961 m² composé des bâtiments A, B, F, G, H et J à destination d'activités artisanales, des bâtiments C et D à destination de bureaux, des bâtiment I à destination de résidence de tourisme, des bâtiment E à destination mixte (résidence de tourisme, bureaux, commerces et artisanat) ;

Étant précisé que l'emprise du projet est, à ce jour, mise à nue suite à la réalisation des travaux de défrichement et de démolition ;

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 que le projet a déjà fait l'objet d'un examen au cas par cas ayant conduit à une décision de non soumission à étude d'impact en date du 22 janvier 2025 ; que le projet, tel que présenté aujourd'hui, comporte les modifications suivantes :

- Extension de l'emprise cadastrale de 34 880 m² à 40 430 m² ;
- Augmentation de la surface de plancher totale de 19 674 m² à 21 961 m² ;
- Augmentation du nombre de logements de 69 à 100 ;
- Augmentation de l'emprise bâtie de 13 736 m² à 15 310 m² ;
- Augmentation de l'emprise du sol en pleine terre de 6 637 m² à 6 720 m² ;
- Augmentation du nombre de places de stationnement de 288 à 434.

Considérant que suite à une extension du périmètre de projet, cette nouvelle version du projet prévoit un repositionnement des emplacements des bâtiments et des zones de stationnement ainsi que les mesures d'évitement et de réduction d'impacts suivantes :

- mesures d'évitement : conservation de 6 720 m² d'espaces verts en pleine terre (soit 16 % du terrain d'assiette) et les unités boisées au sud-ouest du terrain ;
- mesures de réduction en phase de travaux : calendrier préférentiel d'exécution des travaux, mesure de lutte contre la création de pièges à petite faune (trou, bassin en eau, tuyau), mesures préventives du risque de pollution du milieu (respect des normes en vigueur pour l'entretien des engins de chantier, stockage des matériaux sur des aires spécifiques, imperméabilisées et équipées de dispositifs de traitement des eaux pluviales, bac de rétention, aires étanches d'approvisionnement, kit anti-pollution, procédure d'urgence en cas de pollution accidentelle), interdiction du travail nocturne, gestion des nuisances sonores et des déchets de chantier ;
- mesures de réduction en phase d'exploitation : végétalisation de 72 % des stationnements et 28 % des toitures (plantation de 119 arbres et création de 4 290 m² de toitures végétalisées), limitation de la hauteur des bâtiments, infiltration des eaux pluviales à la parcelle, gestion de la pollution lumineuse, entretien par coupe et interdiction de produits phytosanitaires, choix d'une palette végétale diversifiée excluant des espèces invasives et allergènes ;

Considérant que les modifications apportées ne sont pas de nature ou de degré propres à modifier la première décision du 22 janvier 2025, dont les différentes motivations et considérations restent applicables ;

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 appropriées¹ contre la dissémination d'espèces exotiques invasives, et plus particulièrement l'ambrosie ;

Considérant que les aménagements paysagers projetés doivent être optimisés, privilégiant des essences végétales locales et adaptées au changement climatique et à la volumétrie des bâtiments projetés ;

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 ; que le pétitionnaire pourra utilement se référer aux différentes espèces présentant potentiellement un pollen allergisant référencées par le Réseau National de Surveillance Aérobiologique (RNSA) et au guide

¹ https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/20220315_EEE_VDEF.pdf

d'information relatif à la végétation en ville (Végétation en ville – Acteurs Actions Santé Environnement Nouvelle-Aquitaine²) ;

Considérant qu'il appartient au pétitionnaire de rechercher la sobriété lumineuse des bâtiments et des espaces extérieurs (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) et la végétalisation des espaces imperméabilisés tels que les aires de stationnement (haies, arbres sur terres plein central) ;

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), 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, en dépolluant les eaux pluviales ;

Considérant le trafic généré par le projet, 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 appartient au pétitionnaire de se conformer aux exigences de sécurité vis-à-vis du risque incendie en phase de chantier et d'exploitation et de s'assurer du respect des recommandations et préconisations du service en charge de la prévention du risque incendie (SDIS de la Gironde) ; qu'à cet égard, le dossier précise que le projet respectera les préconisations du règlement interdépartemental de protection des forêts contre les incendies arrêté le 20 avril 2016, notamment l'obligation légale de débroussaillage incluant la réalisation et l'entretien des opérations suivantes :

- Le maintien, notamment par les moyens de taille et l'élagage, des premiers feuillages, des arbres à une distance minimale de 3 mètres de tout point des constructions et de leurs toitures et installations ;
- L'élagage des arbres afin que l'extrémité des plus basses branches se trouvent à une hauteur minimale de 2,5 mètres du sol dans la limite d'un tiers de la hauteur maximale ;
- La suppression des arbustes en sous-étage des arbres maintenus, à l'exception des essences feuillues ou résineuses maintenues en nombre limité lorsqu'elles sont nécessaires pour assurer le renouvellement du peuplement forestier ;
- La coupe de la végétation herbacée et ligneuse basse ;
- Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé des voies d'accès aux constructions, et installations de toute nature sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre de l'emprise de la voie.
- L'élimination de tous les végétaux et débris de végétaux morts, ainsi que l'ensemble des rémanents de coupe et de débroussaillage ;

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 ; que le pétitionnaire pourra utilement de référer au guide du CNB relatif au bruit de chantier (guide-cnb-bruits-chantiers.pdf) ;

Considérant que le projet est soumis à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme, et/ou d'une procédure « Loi sur eau », qui pourra prendre en compte l'ensemble des considérants de la décision initiale n°2024-16371 et de la présente décision modificative ainsi que les aménagements apportés dans la présente décision ;

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 d'aménagement d'un village d'entreprise dans la commune de La Teste-du-Buch (33) n'est pas soumis à la réalisation d'une étude d'impact.

Article 2 :

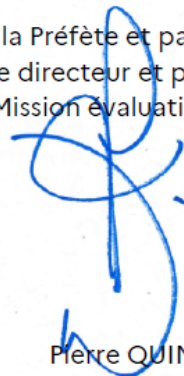
La présente décision, délivrée en application de l'article R. 122-3-1 du Code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Article 3 :

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

À Bordeaux le 4 août 2026

Pour la Préfète 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.

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

3 Sauf conditions dérogatoires