

**Arrêté préfectoral du 1 septembre 2026
portant décision d'examen au cas par cas n° 2026-020598 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 l'arrêté préfectoral n° 2022-12647 du 14 juin 2022 portant décision de non soumission à la réalisation d'une étude d'impact le projet de construction de deux bâtiments destinés à l'accueil de petites entreprises pour l'un (4150 m²), et à la « fabrication de café » pour le second (8756 m²) dans la commune de Cestas (33) ;

Vu la demande d'examen au cas par cas n° 2026-020598 relative au projet de construction d'un bâtiment d'activités et d'un logement de gardien au sein d'un terrain représentant une superficie d'environ 3,85 ha dans la commune de Cestas (33) ;

Considérant la nature du projet qui consiste à créer un bâtiment à usage d'entrepôt spécialisé comprenant notamment des bureaux et un autre à usage de logement de gardien et de repos pour une surface de plancher totale cumulée d'environ 15 028 m² au sein d'une parcelle dont le terrain d'assiette représente environ 3,85 ha ; le projet comprenant par ailleurs la réalisation de voiries internes et de 42 emplacements de stationnement, des ouvrages de gestion des eaux pluviales et des 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 :

- au nord du territoire communal, au sein d'un espace formant une dent creuse située entre un petit plan d'eau à l'ouest, d'autres bâtiments d'activité à l'est et l'A63 en limite nord ;

- au sein d'une zone classée « Uya » du plan local d'urbanisme (PLU) communal, approuvé le 15 mars 2017, correspondant à une zone urbanisée et équipée à vocation d'activités économiques diverses,
- à environ 1,2 km à l'est de la Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I *Landes humides des Arguileyres*,
- partiellement au sein d'une zone potentiellement humide selon les données d'information géographiques disponibles,
- au sein d'un secteur à proximité (limite sud) d'une zone boisée au sein duquel les obligations légales de débroussaillage¹ (OLD) s'appliquent,
- en zone d'exposition forte aux phénomènes de retrait et gonflement des argiles et en zone potentiellement sujette aux inondations de cave,
- en zone de répartition des eaux et dans une commune dont le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) « Estuaire de la Gironde et milieux associés » est mis en œuvre ;

Considérant que le terrain d'implantation du présent projet a précédemment fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas relative à un précédent projet visé ci-dessus, et ayant fait l'objet d'une décision datée du 14 juin 2022² ;

Considérant qu'au vu des informations disponibles et telles que portée à la connaissance générale, ce dernier n'est pas réalisé à ce jour et que la présente demande d'examen au cas par cas porte sur un projet différent ;

Considérant que le pétitionnaire déclare que l'entrepôt spécialisé qui sera construit sera destiné au stockage spécialisé, à la conservation et à la manutention d'œuvres d'art et d'objets patrimoniaux, et ne relèvera pas du régime de l'enregistrement au titre de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), sans pour autant préciser s'il relève d'un autre régime, ou s'il ne constitue pas une ICPE ;

Considérant qu'il revient au pétitionnaire de préciser si son projet relève ou non d'un ou plusieurs autres régimes au titre de la réglementation applicable aux ICPE, et dans l'affirmative, de préciser lequel ou lesquels ainsi que la ou les rubriques correspondantes ;

Étant précisé que dans tous les cas, il est de sa responsabilité de prendre connaissance et se conformer aux éventuels textes réglementaires applicables en fonction des rubriques précitées, ainsi qu'éventuellement tout arrêté complémentaire des services préfectoraux compétant en la matière qui pourrait lui être appliqué ;

Considérant que le pétitionnaire précise avoir procédé à une visite de terrain le 3 mars 2026 dans le cadre de la préparation du dossier d'incidence au titre de la Loi sur l'eau, qu'il déclare à cette occasion que le site du projet est en nature de landes sèches comportant un boisement relictuel sur sa limite nord ;

Considérant cependant que l'absence de mobilisation de données bibliographiques à l'échelle communale d'implantation du projet et de réalisation de campagnes de prospection de terrain spécifiques et d'un diagnostic d'étude faune-flore au droit du projet et à ses abords, sur une durée suffisamment étendue pour permettre de couvrir l'intégralité des cycles biologiques faunistiques et floristiques, ne

1 Modalités et dimensionnement des opérations de débroussaillage fixés à l'article L.134.5 et suivant du Code forestier.

2 Consultable ici : http://autorite-environnementale-entrepot.developpement-durable.gouv.fr/internet_2075/2022-012647-56240_P_2022_12647_d.pdf

permet pas de garantir avec certitude l'absence de milieux naturels particuliers, potentiellement favorables à la présence d'espèces faunistiques et floristiques d'intérêt national et/ou communautaire et potentiellement protégées ;

Étant précisé qu'en cas de présence avérée d'espèces protégées et/ou de leurs habitats, il est de la responsabilité du porteur de projet de prendre connaissance et de respecter la réglementation relative aux espèces protégées (articles L. 411-1 et L. 411-2 du Code de l'environnement) ;

Considérant que les pourtours de la parcelle d'implantation du projet sont répertoriées comme zones présentant des potentialités de présence de zones humides d'après les données d'information géographiques disponibles ;

Considérant que la campagne d'identification et de caractérisation d'éventuelles zones humides au droit du projet a été réalisée en mars 2026 selon les dispositions de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par celui du 1er octobre 2009, mais uniquement sur la base du critère pédologique³ ;

Considérant que la loi du 24 juillet 2019 portant création de l'Office français de la biodiversité a notamment rétabli le caractère alternatif relatif au protocole de détermination des zones humides, nécessitant également de pouvoir disposer des résultats des investigations sur la base du critère floristique, ce que le dossier ne démontre pas à ce stade ;

Considérant ainsi et sur la base de ces éléments qu'il ne peut être écarté la présence potentielle de zones humides au droit de certaines parties de l'enveloppe du projet ;

Considérant qu'il revient au porteur de projet de statuer sur la présence effective ou l'absence de telles zones au droit de l'enveloppe du projet avant toute réalisation de travaux et le cas échéant, de mettre en œuvre des mesures d'évitement et de réduction proportionnées afin de préserver ces milieux naturels sensibles et leur fonctionnalités associées ;

Considérant que les principes de gestion des eaux pluviales des parties imperméabilisées sont exposés dans un document intitulé « Dossier d'incidence », indiquant que des ouvrages spécifiques seront dimensionnés et mis en place, tels un massif filtrant enterré sous chaussée ayant un volume de stockage d'environ 997 m³, un système d'infiltration ;

Étant précisé qu'une étude hydrogéologique de faisabilité de la réinfiltration des eaux pluviales a été réalisée et joint au présent dossier de demande d'examen au cas par cas ;

Considérant que les modalités précises de choix de la filière de gestion des eaux pluviales ainsi que leurs caractéristiques techniques devront faire l'objet d'une étude d'incidence examinée dans le cadre de la procédure relative aux installations, ouvrages, travaux et activités soumis à déclaration ou à autorisation en application des articles L. 214-1 et suivants du Code de l'environnement ;

Étant précisé que le projet doit être en conformité avec les préconisations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 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 dans le cadre de la lutte contre les incendies, l'entrepôt sera doté d'une citerne incendie d'un volume d'environ 480 m³, sans qu'il soit précisé à ce stade s'il sera installé un bassin étanche de collecte et de confinement des eaux d'extinction en cas de sinistre ;

Étant précisé qu'il revient au pétitionnaire de préciser ce point, de même que les dispositions exactes qui devront être mise en œuvre dans le cadre des OLD (notamment dimensionnement des bandes pé-

3 Réalisation de 8 sondages à la tarière manuelle d'une profondeur allant jusqu'à 1,20 m.

rimétrales à débroussailler et maintenir en l'état au niveau de la parcelle d'implantation du projet, de même qu'aux abords des voiries) ;

Considérant que les eaux usées seront collectées, traitées, et évacuées par un réseau séparatif interne connecté au réseau public d'assainissement communal ;

Considérant que la réalisation du projet induit une augmentation local du trafic routier lié aux véhicules des employés mais également des poids-lords desservant l'entrepôt dont la volume journalier est estimé à environ 5 à 10 ;

Considérant que de part sa localisation, le projet recoupe le périmètre de la zone de bruit représentée par l'A63 présent à environ une quinzaine de mètres des limites nord du site du projet, et classée en catégorie n°1 (zone de bruit portée à 300 m de part et d'autre de l'axe routier) selon l'arrêté préfectoral du 8 février 2023 portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transport terrestre dans le département de la Gironde ;

Considérant qu'il revient au pétitionnaire de prendre connaissance et de se conformer aux normes applicables en matière d'isolation acoustique des bâtiments ;

considérant qu'il revient au pétitionnaire de prendre en compte le phénomène de retrait et gonflement des argiles de forte intensité en produisant une étude géotechnique spécifique permettant de caractériser les propriétés du sol et sous-sol (consistance, imperméabilité, niveau et variation de la nappe) et de proposer de solutions techniques intégrant les contraintes identifiées ;

Considérant qu les déchets de chantier seront collectés et pris en charge par les différentes filières adaptées ; qu'il sera aménagé environ 18 550 m² d'espaces verts comprenant des plantations indiquées comme étant des essences locales et non allergènes, et que les éclairages extérieurs seront de type crépusculaires ;

Considérant d'une façon générale qu'il incombe au porteur de projet de prendre toutes les mesures et de mettre en place tout dispositif approprié permettant de prévenir les risques de pollution accidentelle et de rejets vers les milieux récepteurs, étant précisé qu'il en va de même en ce qui concerne la prévention des nuisances sonores et vibrations issues de la phase de chantier vis-à-vis des riverains ;

Considérant que le projet est susceptible d'avoir des incidences significatives sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du site ; qu'il convient de poursuivre l'évaluation des incidences Natura 2000 selon les dispositions de l'article R414-23 du Code de l'environnement par une évaluation approfondie à adresser auprès de l'autorité décisionnaire ;

Considérant que le projet est soumis à l'obtention d'autorisations d'urbanisme et au titre de la Loi sur l'eau ; que dans le cadre de ces procédures seront vérifiées en particulier la compatibilité du projet avec les principaux enjeux relevés (gestion des eaux pluviales et d'éventuelles zones humides, intégration paysagère, dispositifs de lutte contre l'incendie) ;

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 re-

lève 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 bâtiment d'activités et d'un logement de gardien au sein d'un terrain représentant une superficie d'environ 3,85 ha dans la commune de Cestas (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 1 septembre 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 RAPO⁴. Il doit être adressé à :
Monsieur le président du tribunal administratif de Bordeaux
9 rue Tastet
CS 21490
33063 Bordeaux-Cedex

4 Sauf conditions dérogatoires