

**Arrêté préfectoral du 18 septembre 2026
portant décision d'examen au cas par cas n° 2026-020240 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° 2018-6980 du 28 août 2018 portant décision de non soumission à la réalisation d'une étude d'impact le projet de création d'un lotissement à usage d'activités économiques de 7 lots dans une emprise foncière d'environ 60 589 m² nécessitant le défrichement préalable d'environ 50 028 m² de boisements dans la commune de Gujan-Mestras (33) ;

Vu la demande d'examen au cas par cas n° 2026-020240 relative au projet de création d'une zone d'activités économiques composée de 3 lots au lieu-dit « Chante-Claire », au sein d'un terrain d'assiette d'environ 31 757 m² nécessitant préalablement le défrichement d'environ 16 583 m² de boisements, dans la commune de Gujan-Mestras (33) ;

Considérant la nature du projet qui consiste à créer une zone d'activités économiques composée de 3 lots représentant un total cumulé d'environ 14 900 m² de surface de plancher au sein d'un terrain d'assiette d'environ 31 757 m², comprenant l'aménagement d'environ 15 003 m² d'espaces verts, la création d'un système de gestion des eaux pluviales issues du ruissellement des parties communes ainsi que les eaux usées ;

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, en limite sud-ouest du tissu urbain existant et au sein d'une parcelle boisée située entre la N250/A660 au sud, la bretelle de l'échangeur n° 5 de la voie précitée à l'est, une zone résidentielle à l'est et une autre zone d'activités économiques en cours de développement en continuité immédiate au nord,

- dans une commune relevant des dispositions de la loi du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite Loi littoral,
- en zone « AUy » du plan local d'urbanisme (PLU) communal approuvé le 18 avril 2005 et dont la révision a été arrêtée le 3 juillet 2025 et a fait l'objet d'un avis¹ de la MRAe de Nouvelle-Aquitaine daté du 16 octobre 2025,
- au sein d'un secteur comportant l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle « Triangle/route des lacs /A660 » et partiellement (limite sud et extrémité nord-est) au sein d'un espace classé boisé (EBC) au sens des dispositions L.113-1 et suivant du Code de l'urbanisme,
- à environ 2,5 km au sud de la Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) Bassin d'Arcachon et banc d'Arguin,
- à environ 750 m au sud-est de la Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I *Craste de Nezer*,
- à environ 2,7 km au sud de la ZNIEFF de type I *Près salés de la cote sud du bassin d'Arcachon* et de celle de type II *bassin d'Arcachon*, de la zone spéciale de conservation (Directive habitat) et de la zone de protection spéciale (Directive Oiseaux) Natura 2000 *Bassin d'Arcachon et Cap Ferret* et *Bassin d'Arcachon et banc d'Arguin*,
- dans un secteur boisé où les obligations légales de débroussaillage (OLD) s'appliquent, conformément aux dispositions de l'article L.134-6 et suivants du Code forestier,
- en zone potentiellement humide d'après les données d'information géographiques disponibles 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) « Nappes profondes de Gironde » est mis en œuvre ;

Considérant qu'il a été procédé à un diagnostic naturaliste comprenant la mobilisation de données bibliographiques du secteur puis la réalisation d'inventaires de terrain sur une première période allant de décembre 2022 à mars 2023, puis une seconde allant de juillet 2024 à juin 2025 ;

Considérant qu'il a été identifié et caractérisé 7 types d'habitats naturels, répartis entre milieux de landes mésophiles et à Bruyère (principalement la partie centrale et au nord), pinèdes dont l'âge varie de 15 à 25 ans, parfois accompagnées de chênes pédonculés et d'arbousiers (parties sud, extrémités est et nord-ouest) et une portion de terrain localisé au nord-ouest, correspondant à d'anciens jardins avec cabanes ;

Considérant l'absence de flore protégée ou à enjeu local de conservation, avec une potentialité de présence, selon bibliographie, du Millepertuis à feuilles de linéaire et du Lotier très étroit ;

Considérant que des arbres mûres pouvant présenter des fissures et cavités favorables au gîte de certaines espèces animales ont été inventoriés à l'extrémité sud de l'enveloppe du projet, hors emprise réelle du projet ;

Considérant qu'il a été recensé 11 espèces végétales exotiques envahissantes dont 8 figurent dans l'aire d'étude immédiate, principalement en limite sud ;

Considérant que les prospections de terrain ont débouché sur la caractérisation des espèces faunistiques au sein de l'aire d'étude immédiate du projet, selon la répartition suivante :

- oiseaux : 39 espèces dont 30 sont protégées, dont la Fauvette pitchou, l'Engoulevent d'Europe, le Chardonneret élégant, le Serin cini, le Tarier pâtre, le Circaète Jean-le-Blanc ;
- 6 mammifères inventoriés dont l'Écureuil d'Europe et la genette commune ;

1 Consultable ici : https://www.mrae.developpementdurable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2025_18326_r_plu_gujan-mestras_33_valide_2_.pdf

- Chauves-souris : 10 espèces inventoriées, toutes protégées, dont la Noctule commune, la Pipistrelle pygmée ;
- reptiles : le Lézard des murailles et la Couleuvre verte et jaune en partie sud ;
- 28 espèces d'insectes, dont le Grand capricorne en limite nord-ouest du périmètre ;

Considérant que la réalisation du projet implique notamment le défrichement d'une superficie en nature de boisements dont une partie correspond à la mise en application des OLD, le tout représentant au total environ 16 583 m² ; étant précisé que la mise en œuvre des OLD, d'une profondeur de 50 m, recoupe en limite sud le périmètre d'espaces boisés classés ;

Considérant qu'il est estimé la destruction d'environ 6 252 m² de Landes à bruyères à balais et pins maritimes, d'environ 3 649 m² de landes mésophiles, d'environ 10 208 m² de pinèdes, soit au total environ 29 980 m² de milieux arborés et de fourrés favorables aux espèces ;

Considérant que le pétitionnaire fait part de la mise en œuvre de mesures d'évitement et de réduction des impacts du projet sur son environnement, dont la mise en place d'un protocole spécifique de démolition des bâtis des anciens jardins vis-à-vis de la potentialité de présence de chauves-souris par un écologue mandaté, ainsi qu'un protocole de prélèvement/sauvetage d'espèces animales de type reptiles (incluant le Lézard des murailles) et de petits mammifères ;

Considérant qu'à l'issue de la mise en œuvre des mesures de réduction des incidences du projet sur son environnement, le pétitionnaire indique la présence d'impacts résiduels, principalement liés à la mise en œuvre des OLD au sein d'un environnement contraint ;

Considérant que la réalisation du projet nécessite la formulation d'une demande dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces et d'habitats d'espèces protégées selon les dispositions des articles L.411-1 et L.411-2 du Code de l'environnement ; étant précisé que la démolition de bâtis et le sauvetage de chauve-souris nécessitent également chacune une demande de dérogation spécifique qui devront être intégrées à l'ensemble ;

Considérant que dans le cadre de l'analyse qu'a effectué le pétitionnaire des effets cumulés de son projet avec celui situé immédiatement en son nord et dans sa continuité³, il est établi que ces derniers sont de nature à générer des incidences cumulées sur les milieux boisés comprenant des espèces protégées les utilisant, et qu'ainsi, il s'engage à développer son dossier de demande de dérogation avec définition de mesures compensatoires en cohérence et coordination avec celle délivrée le 2 avril 2024 pour le projet voisin au nord, et notamment étudier toute possibilité de mutualisation de mesures (sites de compensation, plans de gestion) ;

Considérant qu'il a été procédé à une campagne d'identification et de caractérisation d'éventuelles zones humide au droit de l'enveloppe du projet, sur la base de critères floristiques et pédologiques de façon alternative, conformément aux dispositions introduites par la loi du 24 juillet 2019 portant création de l'Office français de la biodiversité ;

Considérant qu'à l'issue des investigations précitées et de leurs résultats, le pétitionnaire déclare que le projet ne recoupe aucune zone humide avérée au droit de l'enveloppe du projet ;

Considérant cependant que l'identification de sols de type « podzosols » coté en *pro parte*³ nécessite la réalisation d'expertise spécifiques afin de conclure sur le caractère humide ou non ;

3 Il s'agit du projet dit du « Parc d'activités du Lac », comprenant un accès commun et mutualisé par une voie d'accès à construire, qui inclus la réalisation d'un giratoire au sud desservant deux lots du présent projet, et un au nord qui se connectera à un giratoire existant au nord, desservant la route des lacs et l'avenue des Loisirs. Ce projet de parc d'activités a fait l'objet d'une décision d'examen au cas par cas tel que mentionné plus haut.

3 Les protocoles réglementaires d'identification des zones humides sur critères pédologiques comprennent des classes de sols évaluées en *pro parte*, cela signifie qu'il existe un doute quant à leur caractère humide (absence de visuel) qui nécessite d'être levé en réalisant des investigations complémentaires, en particulier profondeur maximale du toit de la nappe et durée d'engorgement en eau pour apprécier la saturation prolongée par l'eau dans les cinquante premiers centimètres de sol.

qu'il revient ainsi au pétitionnaire de réaliser les expertises spécifiques mentionnées ci-avant et le cas échéant, de prendre toute mesure permettant l'évitement ou la réduction de telles zones ;

Considérant que selon le dossier, la maîtrise d'ouvrage du projet s'engage à faire poser préalablement à la réalisation du chantier des piézomètres permettant de caractériser les niveaux de la nappe souterraine ;

Considérant qu'il revient au pétitionnaire de mettre en œuvre les OLD au droit de l'enveloppe de son projet, en prenant en considération les dispositions spécifiques en la matière propre au département de la Gironde⁵ et tout retour d'expérience disponible faisant suites aux importants incendies de forêt survenus aux étés 2022 puis 2026 en Gironde ;

Étant précisé à ce sujet que le pétitionnaire indique appliquer une bande débroussaillée et maintenue en l'état de 50 m de profondeur depuis les limites de son projet en direction des premiers boisements, incluant le défrichement des 12 premiers mètres ; qu'il ménagera une piste périmétrale d'accès à ces engins de 5 m de large, en renforcement d'une piste DFCI existante présente au sud du projet ;

Considérant que la configuration en enclave du projet lié à son implantation génère lors de la création de son accès routier, ainsi que l'acheminement des réseaux divers, une servitude de passage avec le projet dit du « Parc d'activités du Lac », situé immédiatement au nord, nécessitant de fait une mutualisation de la voirie d'accès à créer, ayant pour conséquence de créer un lien de fonctionnalité et de dépendance avec le projet précité ;

Étant précisé qu'il revient au pétitionnaire de prendre en compte cette configuration dans le cadre de la définition puis élaboration de son projet ;

Étant justement précisé que la gestion des eaux pluviales de ruissellement des parties communes, ainsi que les eaux usées et potentiellement d'autres réseaux, seront de préférence mutualisés avec le projet situé au nord, et qu'en cas d'impossibilité, le pétitionnaire déclare disposer d'une servitude de passage lui permettant d'aménager sa portion de voirie et réseau divers indépendamment de l'autre projet ;

Considérant que les eaux pluviales seront collectées et gérées par au moins deux structures réservoirs enterrées sous les lots (volumes de stockage dimensionnés à ce stade à environ 10 et 300 m³) et que ces derniers devront gérer leurs eaux pluviales sur leur propre parcelle ;

Considérant que le choix de la filière de gestion des eaux pluviales ainsi que leurs caractéristiques techniques exactes 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 ;

Considérant que dans le cadre de l'intégration paysagère du projet il sera mis en place des arbres de haute tige et un engazonnement de certaines parties avec aménagement de stationnements publics semi-perméables et extinction de l'éclairage public sur certaines plages nocturnes ;

Étant précisé qu'en conformité avec les politiques publiques de préservation de la biodiversité et de prévention des risques liés à la santé, il appartient au pétitionnaire de privilégier des essences locales, non allergènes et non invasives adaptées à leur environnement et d'adopter des techniques de gestion adaptées à ces objectifs ;

Étant également précisé que le réseau national de surveillance aérobiologique (RNSA) référence les différentes espèces présentant potentiellement un pollen allergisant ;

Considérant qu'il incombe au pétitionnaire 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, d'assurer la collecte et le tri sélectif des déchets de chantier et leur prise en charge

⁵ Notamment l'arrêté préfectoral du 17 octobre 2025 relatif aux OLD et pris en application de l'article L.131-10 du Code forestier validé par le Préfet de la Gironde le 21 octobre 2025.

par les différents filières agréées, 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 qu'il convient de poursuivre l'évaluation des incidences Natura 2000 selon les dispositions de l'article R.414-23 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, notamment au titre du Code de l'urbanisme, du Code forestier, du Code de l'environnement, ainsi qu'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 ;

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 création d'une zone d'activités économiques au lieu-dit « Chante-Claire » dans la commune de Gujan-Mestras (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://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/presentation-projets-examen-au-cas-par-cas-a14042.html>.

À Bordeaux le 18 septembre 2026
Pour la préfète 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.

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 RAPO⁶. Il doit être adressé à :
Monsieur le président du tribunal administratif de Bordeaux
9 rue Tastet
CS 21490
33063 Bordeaux-Cedex

6 Sauf conditions dérogatoires