



Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

Article R. 122-3-1 du code de l'environnement

Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas.

Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative.

Ce document est émis par le ministère en charge de l'écologie.

Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur. Si vous ne disposez pas du logiciel adapté, vous pouvez télécharger Adobe Acrobat Reader gratuitement [via ce lien](#)

Cadre réservé à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas

Date de réception : 27-11-2025 /

Dossier complet le : 18-12-2025 /

N° d'enregistrement : 009564/KK P

1 Intitulé du projet

Projet de construction d'une zone d'activités dédiées à la logistique sur un terrain de 8,71 ha, et d'une surface de plancher totale de 27 381 m², en continuité de la zone industrielle de Camparian sur la commune de Vayres (33).

2 Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

2.1 Personne physique

Nom

Prénom(s)

2.2 Personne morale

Dénomination

SGE FONCIERE AMENAGEMENT

Raison sociale

SGE FONCIERE AMENAGEMENT

N° SIRET

47866059000025

Type de société (SA, SCI...)

Sociétés

Représentant de la personne morale ☐ Madame

☒ Monsieur

Nom

D'INCAU

Prénom(s)

Jean-Paul

3 Catégorie(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de catégorie et sous-catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))
1.Installations classées pour constructions et opérations	la protection de l'environnement (ICPE), 1B, 39. Travaux, d'aménagement., 39B

3.1 Le projet fait-il l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement ? (clause-filet) ?

☐ Oui ☒ Non

3.2 Le projet fait-il l'objet d'une soumission volontaire à examen au cas par cas au titre du III de l'article R.122-2-1 ?

☐ Oui ☒ Non

4 Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire.

4.1 Nature du projet, y compris les éventuels travaux de démolition

Le projet prévoit la réalisation : - d'un bâtiment de 4 cellules de stockage, - de 2 plots de bureaux accessoires à l'activité principale, en R+1 et accessible depuis le RDC, - de 2 locaux de charges accolés au bâtiment, - de locaux techniques nécessaires au bon fonctionnement du projet - de 4 cellules d'activité autonomes (en partie Nord) chacune avec des bureaux en mezzanine Il est complète d'aménagements extérieurs, tels que les voiries d'accès, les aires de manœuvre des PL, les aires de stationnement PL et VL (respectivement 6 et 200), les aires pompiers, les bassins de récupération des eaux et les espaces verts d'une surface totale de 37 876 m² incluant une zone d'évitement de zone humide. La surface de plancher totale sera de 27 381 m² : 4 250 m² dédiés aux lots d'activités en partie Nord et 23 131 m² dédiés à l'entrepôt en partie Sud. La toiture du bâtiment principal recevra des panneaux solaires photovoltaïques conformément à la loi Energie-Climat de novembre 2019. Il n'est pas concerné par la RE2020. Le projet fera l'objet d'une démarche de certification BREEAM de niveau « Excellent ». L'ancien chai existant sur le terrain (au Nord-Ouest) sera conservé.

4.2 Objectifs du projet

Le projet de parc logistique est compatible avec le projet de requalification du secteur d'entrée de ville et d'extension de la zone d'activités de Camparian défini dans la planification urbaine de la commune de Vayres. Le projet est d'une importance capitale sur le marché des actifs logistiques, situé sur un axe majeur Bordeaux Libourne Périgueux Clermont-Ferrand et Lyon, qui croise de nombreuses autoroutes dans le sens Nord Sud. Ce site est proche de la CALI et de la Métropole Bordelaise, bassin de consommation et répondra aux nombreuses demandes de prestataires logistiques qui doivent distribuer pour le compte de leurs clients et de clients chargeurs. En s'implantant autour de Bordeaux, les prestataires logistiques peuvent réduire les distances, optimiser les rotations des poids lourds, diminuer les coûts de transport et améliorer le service aux clients. Le présent projet apporte une réponse à la pénurie foncière et d'offre de qualité en dynamisant l'économie locale par la création d'emplois.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 Dans sa phase travaux

Phase travaux de construction : - Balisage et mise en defens des secteurs a enjeux ecologiques evites - La passage des reseaux enterres et de l'ensemble des reseaux divers dans des tranches; - L'aménagement des voies nouvelles (terrassment, mise en place de couches de fondation et de forme, mise en place de bordure et de revetement); - La construction des batiments, - L'aménagement et la conservation des espaces verts paysagers et des espaces communs, plantation d'arbres.

4.3.2 Dans sa phase d'exploitation et de démantèlement

Le terrain sera occupe par une zone d'activites dediee a la logistique. L'ensemble des batiments seront accessibles depuis la voie nouvelle raccordee a la route Poumeyrade. Cette nouvelle voirie se termine en impasse avec un espace de retournement permettant d'anticiper un futur prolongement de la voie. La voie nouvelle permettra de boucler la plateforme logistique en conformite avec la reglementation ICPE pour des raisons de securite. Le projet connaîtra une activite industrielle, artisanale et commerciale, en insertion dans la zone industrielle de Vayres.

4.4 À quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

① La décision de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Permis de construire (code de l'urbanisme) Autorisation au titre de la Loi sur l'Eau (code de l'environnement : rubrique 3.3.1.0) Enregistrement ICPE (code de l'environnement : regime enregistrement - rubrique 1510, regime declaratif - rubrique 2925.1)

4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques du projet	Valeurs
Assiette de l'opération : Emprise au sol des bâtis : Espaces verts :	(87 175 , m ²) (26 767 , m ²) (37 876, m ²)

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune d'implantation

Numéro : Voie :

Lieu-dit :

Localité :

Code postal : BP : Cedex :

Coordonnées géographiques^[1]

Long. : " Lat. : "

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7°a), 9°a), 10°,11°a) b),12°,13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36°, 37°, 38°, 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement

Point de départ : Long. : ° ' " Lat. : ° ' "

Point de d'arrivée : Long. : ° ' " Lat. : ° ' "

Communes traversées :

Précisez le document d'urbanisme en vigueur et les zonages auxquels le projet est soumis :

 Joignez à votre demande les annexes n°2 à 6.

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

☐ Oui ☒ Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage avait-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

☐ Oui ☐ Non

[1] Pour l'outre-mer, voir notice explicative.

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ? En cas de modification du projet, préciser les caractéristiques du projet « avant /après ».

5 Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

① Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive Géo-IDE, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	☐	☒	Le site ZNIEFF le plus proche est situe a 150 m au Sud-Est du projet. Il s'agit du site "Vallee du Gestas " reference 720015764.
En zone de montagne ?	☐	☒	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	☐	☒	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	☐	☒	
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	☐	☒	

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	☒	☐	La commune de Vayres est concernée par l'arrêté préfectoral du 8 février 2023, révisé le 16 octobre 2023, portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département de la Gironde. La commune dispose de son propre PPBE, la partie Nord de l'emprise projet est concernée par un zonage lié au bruit du trafic routier de la route N89.
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	☐	☒	
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	☒	☐	Les prospections floristiques et pédologiques ont permis d'identifier une zone humide de 8,79 ha, dont 7,57 ha au sein de l'emprise projet.
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ?	☒	☐	La commune est concernée par un PPRN approuvé le 16/06/2003.
Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	☐	☒	
Dans un site ou sur des sols pollués ?	☐	☒	
Dans une zone de répartition des eaux ?	☒	☐	Selon l'arrêté n°E2005/14 du 28/02/2005, la commune de Vayres est située en zone de répartition des eaux au titre de l'aquifère supérieur de « l'Eocène supérieur » à partir de la cote de référence de - 50 mNGF.
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	☐	☒	
Dans un site inscrit ?	☐	☒	Le site inscrit le plus proche se trouve à environ 2,1 km de l'emprise projet. Il s'agit du site "Château, parc et abords (VAYRES)" référence "SIN0000133".

Le projet se situe-t-il dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	☐	☒	Le site Natura 2000 le plus proche se situe a 460 m au Sud-Est. Il s'agit du site "Reseau hydrographique du Gestas" reference FR7200803.
D'un site classé ?	☐	☒	Le site classe le plus proche se situe a environ 3,4 km. Il s'agit du site "Chateau et parc du Grand-Puch " reference SCL0000618.

6 Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

6.1 Le projet est-il susceptible d'avoir les incidences notables suivantes ?

Veuillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	☐	☒	
	Impliquera-t-il des drainages/ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☐	☒	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	☒	☐	Des terrassements seront probablement nécessaires, dans le cadre de la construction des voiries et des bâtiments. Les déblais seront valorisés sur site ou un site de même fond géochimique. Ceux pouvant être valorisés seront conduits dans un centre de tri agréé.
	Est-il déficitaire en matériaux ?	☐	☒	
	Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	☐	☒	

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Est-il en adéquation avec les ressources disponibles, les équipements d'alimentation en eau potable/ assainissement ?	☒	☐	Les reseaux d'alimentation en eaux potable et d'assainissement sont existants a proximite du projet. Le projet beneficiera des aménagements existants (station d'epuration, reseau AEP) pour assurer une bonne gestion des ressources.
	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☒	☐	Le projet entraine la destruction d'habitats et d'habitats d'especes en phase travaux et exploitation. Une strategie d'evitement et de reduction a ete mise en oeuvre pour limiter les incidences sur le milieu naturel (voir annexe description du site et du projet).
Milieu naturel	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	☐	☒	Aucun lien ecologique n'existe entre le projet et le site Natura 2000. En effet, l'urbanisation du secteur rompt toute continuité ecologique.
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☒	☐	Le projet engendrera la consommation d'espaces agricoles sur lequel il s'implante.
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☐	☒	

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics ?	☒	☐	Le projet entrainera la circulation d'engins de chantier lors de la phase de travaux, cet impact sera temporaire. En phase d'exploitation, les simulations de l'etude trafic montre que les infrastructures routieres du secteur ont ete suffisamment dimensionnees pour absorber les trafics induits par les nouvelles activites sur zone sans aucune difficulte meme en testant une demande maximale. Les
	Est-il source de bruit ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☒	☐	Une partie de l'emprise projet au Nord est concernee par le bruit genere par trafic routier de l'autoroute N89.
	Engendre-t-il des odeurs ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des vibrations ?	☒	☐	La phase travaux pourra entrainer des vibrations temporaires. Une charte chantier a faible impact environnemental sera elaboree specifiquement pour l'operation.
	Est-il concerné par des vibrations ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	☒	☐	Des eclairages seront prevus dans le cadre du projet. Il sera privilegie des sources LED et des commandes automatiques et graduables.
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	☐	☒	
Émissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	☒	☐	Durant la phase travaux, de faibles emissions de poussieres dans l'atmosphere pourront avoir lieu. Celles-ci seront cependant limitees dans le temps, a la duree des travaux.
	Engendre-t-il des rejets liquides ?	☒	☐	Le projet engendrera une augmentation des surfaces impermeables, et par consequent des eaux pluviales issues de ces surfaces.
	Si oui, dans quel milieu ?	☐	☐	Les eaux pluviales seront collectees et stockees dans des noues pour infiltration. Une surverse de securite sera mise en place vers le fosse a l'Est le long de la route communale.

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Émissions	Engendre-t-il des effluents ?	☒	☐	Le projet sera à l'origine de la création d'eaux usées. En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif au droit du terrain, des systèmes de gestion autonome des eaux usées et des eaux vannes sont intégrés au projet.
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	☒	☐	En phase chantier, les déchets dangereux et/ou qui ne peuvent être valorisés seront dirigés vers des centres de tri agréés. Les déchets inertes pourront être valorisés sur d'autres sites en tant que granulats. En phase d'exploitation, le projet produira des déchets liés à la nature des activités logistiques pratiquées.
Patrimoine/Cadre de vie/Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	☐	☒	Le projet se situe en dehors de tout site faisant l'objet d'une protection archéologique ou patrimoniale au titre des abords de monuments historiques. Le projet se situe en dehors du zonage des sites inscrits et classes.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	☐	☒	Le projet s'implante sur des parcelles de viticulture en friche. L'usage du sol en sera modifié.

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?

☐ Oui ☒ Non

Si oui, décrivez lesquelles :

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

☐ Oui ☒ Non

Si oui, décrivez lesquelles :

6.4 Description des principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables

Les impacts du projet sur l'environnement sont décrits dans l'annexe 7 Description du site et du projet, au chapitre VI.

6.5 Description, le cas échéant, des mesures et caractéristiques du projet susceptibles d'être retenues ou mises en œuvre pour éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (en y incluant les scénarios alternatifs éventuellement étudiés) et permettant de s'assurer de l'absence d'impacts résiduels notables. Il convient de préciser et de détailler ces mesures (type de mesures, contenu, mise en œuvre, suivi, durée).

La sequence ERC du projet est decrite dans l'annexe 7 Description du site et du projet, au chapitre VI. En resume : - Evitement : Reduction de l'emprise projet pour preserver totalement la parcelle n°51 et l'ancien chai qui abritent des enjeux ecologiques forts (zones humides et especes protegees). - Reduction : Mise en defens des secteurs evites (incluant les deux frenes, la haie arbustive et la zone humide) - Reduction : Conservation de 37 876 m² d'espaces verts pleine terre, soit 43,5% du terrain d'assiette. - Reduction : Retrait des batiments depuis les limites separatives, et hauteur maximale reduite pour une meilleure harmonie avec les autres batiments de la zone industrielle. - Reduction : Amenagement des noues vegetalisees en accotement de voirie pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales. - Reduction : Les places de stationnement des vehicules legers, realisees en gazon renforce, permettront egalement l'infiltration des eaux in-situ. - Reduction : Lutte contre les plantes exotiques envahissantes - Reduction : Mise en place d'une cloture peripherique permeable a la petite faune. - Reduction : Preservation d'environ 25 100 m² de zones humides, soit plus de 30%. - Reduction : L'entreprise en charge des travaux devra presenter des garanties concernant la fiabilite des engins utilises (respect des normes en vigueur, engins non fuyants) et l'organisation de la zone de chantier. Ces elements seront precises dans le cadre du Dossier de Consultation des Entreprises. - Reduction : Les materiaux seront stockes sur des aires specifiques, impermeables, equipees de dispositifs de traitement des eaux pluviales. - Reduction : Des bacs de retention seront mis en place pour recuperer les eaux de lavage des outils et bennes.

7 Auto-évaluation (facultatif)

① Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Le projet ne s'implante pas au sein de zonages d'inventaire et de protection de l'environnement et du patrimoine. Le terrain d'implantation est constitué d'un espace agricole majoritairement en friche et non exploité, en continuité d'une zone d'activités. L'ensemble des contraintes environnementales du site a été intégré au projet dès la phase de conception pour réduire les nuisances sur les futurs usagers et la biodiversité. Au regard des faibles enjeux environnementaux identifiés, de l'ensemble des mesures d'évitement, de réduction et de compensation prévues par le projet, et des procédures connexes auxquelles il est soumis, il n'apparaît pas nécessaire de réaliser une étude d'impact.

8 Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié .	☐
2	Si le projet fait l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement (clause filet), la décision administrative soumettant le projet au cas par cas.	☐
3	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe).	☐
4	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain.	☐
5	Un plan du projet ou, pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), 9° a), 10°, 11° a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 38°, 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé	☐
6	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), 9° a), 10°, 11° a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 38°, 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau	☐
7	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	☐

① Veuillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent.

Objet		
1		☐
2		☐
3		☐
4		☐
5		☐

9 Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur avoir pris en compte les principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables ☒

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus ☒

Nom D'INCAU

Prénom **Jean-Paul**

Qualité du signataire	President
-----------------------	-----------

À Artigues-Pres-Bordeaux

Fait le 27-11-2025 / / /

Signature du (des) demandeur(s)