



**PRÉFET
DE LA RÉGION
NOUVELLE-AQUITAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement**

**Arrêté préfectoral du 20 janvier 2026
portant décision d'examen au cas par cas n° 2025-009564 en application
de l'article R. 122-3-1 du Code de l'environnement**

Le préfet 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 du préfet de la région Nouvelle-Aquitaine, préfet de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest, préfet de la Gironde, du 3 janvier 2024 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°2025-009564 relative à un projet de construction d'une zone d'activités dédiées à la logistique sur la commune de Vayres (33) ;

Considérant la nature du projet qui consiste à construire une zone d'activités dédiée à la logistique sur un terrain d'assiette de 8,71 ha et d'une surface de plancher totale de 2,73 ha, sur la commune de Vayres (33), comprenant les aménagements associés tels que décrits dans le formulaire d'examen au cas par cas susvisé ;

Étant précisé dans le dossier que le projet comprend :

- un bâtiment de 4 250 m² en partie nord d'une hauteur maximale de 9 m, et un bâtiment de 23 131 m² en partie sud dédié à l'entrepôt d'une hauteur maximale de 12 m,
- des volumes secondaires de bureaux et de locaux techniques,
- des panneaux solaires photovoltaïques sur la toiture du bâtiment principal,
- des voiries d'accès, des aires de manœuvre et de stationnement pour les poids lourds (PL) et les véhicules légers (VL), des aires dédiées à l'intervention des pompiers, un bassin de récupération des eaux,
- des espaces verts sur une surface totale 3,78 ha,

Étant précisé dans le dossier que le projet, situé proche de la Communauté d'Agglomération du Libournais (CALI) et de la métropole bordelaise, permet de répondre à un besoin de logistique, de réduire les distances entre clients, d'optimiser les rotations de poids lourds, et diminuer les coûts de transport ;

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 :

- sur des parcelles de viticulture en friche, dans un contexte agricole dominé par la viticulture,
- majoritairement en zone 1 AUx du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Vayres correspondant à une zone à urbaniser destinée aux activités économiques et en partie en zone Ux correspondant à des zones urbaines à vocation d'activités économiques,
- sur une zone concernée par une OAP du secteur de Camparian, insérée dans la continuité de la zone d'activités de Camparian,
- à environ 600 m du cours d'eau *Le Gestas*,
- à environ 460 m du site Natura 2000 *Réseau hydrographique du Gestas* (FR7200803) désigné au titre de la Directive Habitat faune flore,
- à environ 690 m de la ZNIEFF¹ de type 1 *Prairie de Goudichaud*,
- à environ 150 m de la ZNIEFF de type 2 *Vallée du Gestas*,
- à proximité d'habitations, la plus proche étant située à moins de 100 m ;
- à environ 80 m de la RN89,
- sur une commune classée en zone de répartition des eaux²,
- sur une commune concernée par un Plan de Protection du Risque Inondation (PPRi), mais en dehors des zonages à risques,
- sur une zone présentant un aléa moyen vis-à-vis du phénomène de retrait et gonflement des argiles ;

Considérant que la préservation des zones humides présente un enjeu fort de conservation pour la biodiversité ;

Considérant que les prospections floristiques et pédologiques réalisées sur site ont conduit à identifier une zone humide de 8,79 ha, dont 7,57 ha au sein de l'emprise du projet ; que le projet conduit à impacter 5,07 ha de zones humides nécessitant un besoin de compensation ;

Considérant que des interventions de pré-diagnostic écologique réalisées ont été réalisées sur site entre juin et octobre 2025, qu'elles nécessitent d'être poursuivies pour analyser le cycle de vie complet des espèces recherchées ;

Étant précisé :

- que les habitats d'espèces sont principalement des vignobles cultivés intensivement dont les vignes ont été arrachées ;
- que le pré-diagnostic révèle la présence de plusieurs espèces faunistiques protégées telles que le Léopard des murailles au niveau de la ferme au nord-ouest, une vingtaine d'espèces d'oiseaux (dont le Charbonneret élégant, le Verdier d'Europe, le Milan noir et la Cisticole des joncs), ainsi qu'un cortège de chiroptères ;
- que la présence ou l'absence d'amphibiens protégés doit être confirmée par de nouvelles interventions sur site ;

Considérant qu'en cas de présence d'espèces protégées et/ou de leurs habitats, le pétitionnaire doit 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

1 Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

2 Une zone de répartition des eaux (ZRE) est une zone comprenant des bassins, sous-bassins, systèmes aquifères ou fractions de ceux-ci caractérisée par une insuffisance, autre qu'exceptionnelle, des ressources en eau par rapport aux besoins.

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 le pétitionnaire s'engage à mettre en œuvre une stratégie d'évitement des secteurs à enjeux environnementaux, qui concernent en particulier 2,51 ha de zones humides caractérisées au nord du site, ainsi que la ferme située au nord-ouest avec son chai, des buissons et des frênes, favorables à certaines espèces d'oiseaux et de chiroptères ;

Considérant que le pétitionnaire s'engage à mettre en place plusieurs mesures visant à réduire les impacts du projet sur l'environnement, comme le balisage et la mise en défens des secteurs à enjeux écologiques, l'aménagement et la conservation des espaces verts paysagers, la gestion des plantes exotiques envahissantes, et la mise en place d'une clôture perméable à la petite faune ;

Considérant que des terrassements seront nécessaires dans le cadre du chantier, que les déblais seront en priorité valorisés sur site ou valorisés dans des centres agréés ;

Considérant que le projet sera raccordé au réseau d'alimentation en eau potable ;

Considérant que les eaux pluviales seront collectées et dirigées vers des noues végétalisées de stockage et d'infiltration situées le long des chaussées ; qu'une surverse de sécurité sera mise en place ;

Étant précisé que le projet engendrera une augmentation des surfaces imperméables qui représente au total 4,5 ha soit environ 51,5 % du terrain d'assiette ;

Considérant que les eaux de ruissellement des bâtiments accueillant des activités industrielles seront gérées par des bassins de rétention étanches équipés d'une géomembrane et de vannes permettant d'isoler les eaux polluées, que des séparateurs d'hydrocarbures permettront de traiter ces eaux avant infiltration sur site ;

Considérant qu'un système de gestion autonome des eaux usées est intégré au projet ;

Considérant que le pétitionnaire s'engage à la mise en œuvre, en phase travaux, de plusieurs mesures visant à limiter les risques de pollution des sols, des eaux superficielles et souterraines, comme le stockage des matériaux sur des aires imperméables, la mise en place de bacs de rétention, la mise à disposition de kits anti-pollution ;

Considérant que des mesures de lutte contre les incendies sont nécessaires au regard des caractéristiques industrielles du projet ;

Étant entendu que le dispositif de protection devra être conforme au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) de Gironde ; que le pétitionnaire devra prendre l'attache du SDIS afin de vérifier que son projet prend suffisamment en compte le risque incendie ;

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 des simulations de trafic ont montré que les infrastructures routières existantes dans le secteur sont suffisamment dimensionnées pour absorber le trafic induit par les nouvelles activités du projet ;

Considérant qu'il appartient au pétitionnaire de prendre en compte l'insertion paysagère du projet, notamment vis-à-vis des riverains ;

Étant précisé que le projet s'inscrit dans un paysage majoritairement ouvert et viticole ; que le site est visible depuis les routes présentes aux alentours ;

Étant précisé que la hauteur des constructions projetées sera similaire aux autres bâtiments d'usage industriel dans la zone ; que le projet préserve 3,78 ha d'espaces verts, avec un traitement de la végétation par un paysagiste et un écologue ; qu'il prévoit la plantation de haies sur les limites sud de site ;

Considérant que le pétitionnaire s'engage à réaliser une étude géotechnique de sol préalablement à la construction ;

Considérant que le projet s'implante à environ 60 m de l'établissement Vayres Embouteillage Conditionnement, site soumis à enregistrement au titre de la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ; qu'il appartient au pétitionnaire d'évaluer les incidences liées à cette proximité, notamment en termes d'accès, des gestions des eaux pluviales et des eaux résiduaires industrielles ;

Considérant que, dans le cadre de son autorisation au titre de l'urbanisme, il appartient au pétitionnaire de justifier auprès des autorités compétentes la compatibilité du projet avec le document d'urbanisme en vigueur, le volet paysager, la prise en compte suffisante du risque incendie ;

Considérant que le projet relève de rubriques de la nomenclature loi sur l'eau (3.3.1.0) nécessitant une autorisation environnementale ; que le dossier à déposer dans ce cadre doit comprendre une étude d'incidence environnementale prévue par l'article R.181-13 du Code de l'environnement ;

Considérant que la composante industrielle du projet relève de plusieurs rubriques de la nomenclature relative aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (1510, 2925.1) nécessitant une décision d'enregistrement ; que le dossier à déposer dans ce cadre doit comprendre une description des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine conformément au 4° de l'article R.512-46-3 du Code de l'environnement ;

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 construction d'une zone d'activités dédiées à la logistique sur la commune de Vayres (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 20 janvier 2026

Pour le préfet 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. Ce recours suspend le délai du recours contentieux.

Le recours gracieux doit être formé dans un délai de deux mois (ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux), il doit être adressé à :

Monsieur le préfet de la région Nouvelle-Aquitaine
Esplanade Charles-de-Gaulle
33 077 Bordeaux-Cedex

Le recours hiérarchique doit être formé dans un délai de deux mois (ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux), il doit être adressé à :

Ministre de la Transition écologique, de la Biodiversité, de la Forêt, de la Mer et de la Pêche
Hôtel de Roquelaure
246 boulevard Saint-Germain
75 007 Paris

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 21 490
33063 Bordeaux-Cedex

3 Sauf conditions dérogatoires