

**Arrêté préfectoral du 31 juillet 2026
portant décision d'examen au cas par cas n° 2026-020008 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° 2026-020008 relative au projet d'aménagement d'un parc d'activités artisanales « Albina One » à Saint-Aubin-de-Médoc (33) ;

Considérant la nature du projet qui consiste à aménager, sur le site anthropisé d'un ancien hôtel, trois bâtiments à vocation artisanale, d'emprise au sol d'environ 0,3 ha, sur un terrain d'assiette d'environ 1,05 ha (parcelles BR 50 en partie, 56, 57), de 81 places de stationnement ouvertes au public, ainsi que le raccordement aux réseaux existants (électriques, téléphoniques, assainissement collectif des eaux usées, alimentation en eau potable), comprenant les aménagements associés tels que décrits dans le formulaire d'examen au cas par cas susvisé ; étant précisé que les travaux ont démarré le 16 avril 2024, suite à l'octroi d'un premier permis de construire ; que le projet a été modifié depuis et fait l'objet d'une seconde demande de permis de construire ;

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 :

- en zone US8 du Plan Local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Bordeaux Métropole en vigueur, zone urbaine spécifique liée à l'économie,
- sur le site anthropisé d'un ancien hôtel,

- dans une commune classée en zone de répartition des eaux¹ au titre de l'Oligocène à l'Ouest de la Garonne,
- dans le périmètre de protection éloigné du champ captant de Thil-Gamarde,
- dans un secteur ne présentant pas d'autre sensibilité environnementale particulière faisant l'objet d'un référencement (site Natura 2000, ZNIEFF, site classé) signalée par le pétitionnaire ;

Considérant que les incidences du projet sur l'eau et les milieux aquatiques seront étudiées et examinées dans le cadre de la procédure relative aux installations, ouvrages, travaux et activités en application des articles L. 214-1 et suivants du Code de l'environnement, notamment au titre de la rubrique 2.1.5.0 relative à la gestion des eaux pluviales, et au titre d'un éventuel rabattement de nappe, compte-tenu du caractère affleurant de la nappe au droit du projet ; étant précisé que les ouvrages hydrauliques envisagés (fosse, noues, ouvrage de régulation du rejet à 3L/s, séparateur à hydrocarbures) sont dimensionnés pour une pluie centennale ; que l'usage de produits phytosanitaires est interdit au niveau des ouvrages de gestion des eaux pluviales ;

Considérant que dès lors que le projet est situé dans le périmètre de protection d'un captage d'eau potable, il appartient au pétitionnaire de produire une étude de vulnérabilité réalisée par un hydrologue agréé en matière d'hygiène publique ;

Considérant que le projet doit être en conformité avec les préconisations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour-Garonne, avec le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Estuaire de la Gironde et Milieux associés, et SAGE Nappes profondes de Gironde, afin d'assurer la protection et l'amélioration de l'état des eaux et des milieux aquatiques et la préservation des zones humides ;

Considérant qu'un diagnostic permettant de caractériser et de délimiter d'éventuelles zones humides sur la base de critères floristique et pédologique (9 sondages à la pelle mécanique) a été réalisé, suite à des investigations les 10 mai 2021 et 15 septembre 2022, dans le cadre du premier dépôt de permis de construire ; que ce diagnostic conclut à une absence de zones humides sur le site du projet ; qu'il existait toutefois un étang artificiel au Nord Ouest du site à côté de l'ancien hôtel, qui ne figure plus sur le plan du nouveau projet ;

Considérant qu'un pré-inventaire faunistique et floristique, réalisé à la suite des investigations de terrain, le 10 mai 2021, avant le démarrage des travaux, et le 12 mai 2026, après réalisation des travaux préparatoires de l'opération en 2024, a conclu à la présence sur le site de deux espèces protégées d'amphibiens et de reptiles : *La Rainette Méridionale*, à proximité de l'ancien étang, et *Le Lézard des Murailles* ; qu'il est cependant à noter que 101 espèces végétales ont été recensées sur le site, dont une espèce avec un intérêt patrimonial estimé de faible à moyen : *Sceau de Salomon multiflore* ; que 5 espèces de chiroptères utilisent le site comme zone de chasse et de transit, sans possibilité de gîte apparente ; que 10 espèces d'avi-faune nicheuses ont été contactées sur le site ou les abords immédiats ; que le pétitionnaire n'a proposé aucune mesure d'évitement ni de réduction ; qu'il convient néanmoins d'éviter les travaux pendant la période de nidification et de reproduction, ce qui aurait moins d'impact sur la faune, d'éviter le raclage du sol lors des travaux préparatoires du sol, d'interdire le rejet d'effluents dans le milieu, de collecter les effluents potentiellement polluants et les déchets et de les traiter dans le cadre de filières adaptées ;

Considérant en particulier que le pétitionnaire s'assurera, avant le démarrage des travaux, de la présence ou de l'absence d'espèces protégées et/ou de leurs habitats sur le site d'implantation ; qu'en cas de présence d'espèces protégées et/ou de leurs habitats, le pétitionnaire devra 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 cas d'impact résiduel et sous réserve

¹ 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.

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 ; en intégrant notamment, dans les zones potentiellement impactées, la bande boisée à débroussailler en application des OLD ;

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 ; qu'il lui appartient également de se conformer aux exigences de sécurité vis-à-vis du risque incendie ;

Étant entendu que le pétitionnaire devra prendre attache auprès de la DDTM et du SDIS afin de s'assurer que son projet prend suffisamment en compte le risque incendie ;

Considérant que le pétitionnaire devra prévoir, en phase chantier et exploitation, des aménagements empêchant la formation d'eaux stagnantes dont la présence pourrait constituer des gîtes larvaires favorisant la prolifération des moustiques ;

Considérant que le projet est soumis à l'obtention d'un nouveau permis de construire, que dans le cadre de cette procédure, sera vérifiée la compatibilité du projet avec les principaux enjeux relevés (notamment la compatibilité du projet avec le document d'urbanisme en vigueur, le volet paysager, les risques) ; étant précisé que des bosquets d'arbres de hautes tiges, au sud est et nord est du site, ne sont pas conservés, selon le plan de masse ; qu'un aménagement paysager (représentant 32 % de la surface du site) prévoit des arbres de grande taille (10 Micouliers, 4 Erables de Montpellier), de moyenne taille (10 Chênes verts, 3 Bouleaux verruqueux, 1 Prunelier) et de petite taille (5 Arbousiers et une haie végétale le long de la route de Picot) ;

Considérant que le pétitionnaire s'assurera de l'absence de risque d'impact de son projet en tenant compte des effets cumulés potentiels avec d'autres projets, sur les enjeux relevant des paysages, de la biodiversité, des zones humides, et des risques ; qu'il pourra prendre connaissance à cet égard des projets en cours sur son secteur en consultant le site internet https://carto.sigena.fr/1/autorite_environnementale_na.map; qu'il pourra bénéficier ultérieurement d'analyses d'effets cumulés sur certains sites remarquables à une échelle appropriée ;

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 parc d'activités artisanales « Albina One » à Saint-Aubin-de-Médoc (33) n'est pas soumis à la réalisation d'une étude d'impact.

Article 2 :

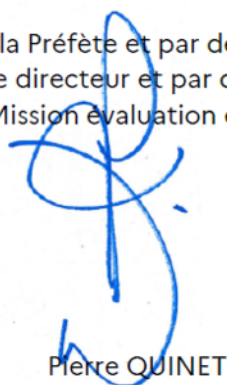
La présente décision, délivrée en application de l'article R. 122-3-1 du Code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Article 3 :

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

À Bordeaux le 31 juillet 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. 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 :

Madame la préfète de la région Nouvelle-Aquitaine
Esplanade Charles-de-Gaulle
33077 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 :

Monsieur le ministre de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires
Hôtel de Roquelaure
246 boulevard Saint-Germain
75007 Paris

Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du RAPO². Il doit être adressé à :

Monsieur le président du tribunal administratif de Bordeaux
9 rue Tastet
CS 21490
33063 Bordeaux-Cedex

2 Sauf conditions dérogatoires