

**Arrêté préfectoral du 28 août 2026
portant décision d'examen au cas par cas n° 2026-021723 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° 2026-021723 relative au projet de construction d'un Intermarché sur la commune de Sadirac (33) ;

Considérant la nature du projet qui consiste à construire un complexe Intermarché sur une surface d'environ 2 ha, avec 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 dédié à la surface de vente et des locaux dédiés aux réserves et aux bureaux,
- un parc de stationnement d'environ 80 unités,
- une station-service, une station de lavage, une aire de restauration,
- la création de voies d'accès et d'un giratoire, le projet étant desservi par la RD 671,
- l'aménagement d'espaces verts sur 8 620 m², avec la plantation d'arbres,

Étant par ailleurs précisé que le dossier évoque l'installation de laboratoires et d'ombrières photovoltaïques ;

Étant précisé que toute modification substantielle du projet, tel que présenté dans la demande, nécessiterait un nouvel examen ;

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 terrains occupés par une prairie de fauche entrecoupée de ronciers, de fourrés et de jonchaies sur la partie située au nord de la RD671, et par un boisement au sud de la RD671,
- dans le prolongement d'une zone d'activité existante,
- à environ 900 m du site Natura 2000 *Réseau hydrographique de la Pimpine*, et 2,8 km du site Natura 2000 *Réseau hydrographiques du Gestas*, désignés au titre de la Directive Habitats,
- à environ 200 m de la ZNIEFF de type 2 *Vallée du Gestas*, et 650 m de la ZNIEFF de type 2 *Réseau hydrographique de la Pimpine et coteaux calcaires associés*,
- sur une commune classée en Zone de Répartition des Eaux (ZRE) ;

Considérant que le projet comprend plusieurs composantes qui sont insuffisamment présentées ; que ces imprécisions ne permettent pas de cerner l'ensemble des impacts du projet sur l'environnement et la santé humaine ;

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

Considérant qu'un diagnostic de zones humides, réalisé en juin 2026, met en évidence la présence de milieux humides sur l'ensemble de l'emprise du projet de 2 ha, qui ne font pas l'objet d'une stratégie d'évitement ;

Considérant que le projet doit être en conformité avec les préconisations du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) *Adour-Garonne* afin d'assurer la protection et l'amélioration de l'état des eaux et des milieux aquatiques et la préservation des zones humides ; ainsi qu'aux Schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) *Nappes profondes de Gironde et Dordogne atlantique* qui couvrent la commune de Sadirac ;

Considérant qu'un pré-diagnostic écologique, réalisé le 18 juin 2026, a permis de définir des enjeux faunistiques et floristiques modérés au niveau des boisements de chênes, des fourrés, des ronciers et des fossés, tenant compte de l'observation de plusieurs espèces protégées d'oiseaux, de reptiles et de chiroptères ;

Considérant par ailleurs que plusieurs espèces protégées d'oiseaux ont été observées dans un rayon 1 km selon les données du site FAUNA¹ (Héron garde-bœufs, Effraie des clochers, Cisticole des joncs, Roitelet à triple bandeau) ;

Considérant que les aménagements du projet entraîneront l'altération et la destruction d'habitats naturels et d'habitats d'espèces ;

Considérant que l'analyse des enjeux environnementaux du site et des impacts du projet sur la biodiversité nécessite d'être précisée, et la séquence éviter – réduire approfondie ;

Considérant qu'en cas d'impact résiduel et sous réserve que le projet satisfasse aux conditions dérogatoires limitatives, le pétitionnaire devra obtenir un arrêté préfectoral de dérogation à l'interdiction de destruction des espèces protégées et de leurs habitats avant démarrage des travaux ; en intégrant notamment dans l'analyse des zones impactées la bande boisée à débroussailler ;

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 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 ;

¹ <https://observatoire-fauna.fr/>

Considérant que le projet prévoit d'être raccordé aux réseaux existants d'eau potable et d'eaux usées ;

Considérant que le dossier ne présente pas les capacités disponibles de ces réseaux et celles de la station de traitement associée ;

Considérant qu'une étude hydrogéologique, réalisée en juin 2026, identifie la présence d'une nappe superficielle à des profondeurs comprises entre 1,4 à 2,1 m/TN (en période de basses eaux marquée par la canicule) ;

Considérant que les modalités de gestion des eaux pluviales ne sont pas suffisamment détaillées dans le dossier ; qu'elles nécessitent d'être approfondies en tenant compte de la sensibilité du milieu récepteur et des différentes activités mises en œuvre dans le cadre du projet ;

Considérant que les travaux sont susceptibles de faire l'objet d'un dossier loi sur l'eau au titre d'une ou plusieurs rubriques de la nomenclature des opérations soumises à autorisation ou à déclaration en application des articles L. 214-1 à L. 214-3 du Code de l'environnement (zones humides, eaux pluviales notamment) ;

Considérant que le dossier évalue, en phase d'exploitation du projet, une fréquentation comprise entre de 2 200 à 2 700 clients par jour en moyenne, soit un trafic estimé à environ 1500 véhicules par jour ;

Considérant que le dossier n'analyse pas les impacts de l'augmentation du trafic sur le réseau routier local, notamment en termes d'encombrement, de nuisances sonores et de rejets liés aux gaz d'échappement des véhicules ;

Étant précisé qu'un camping est accolé à la zone de projet ;

Concernant le projet est situé sur un secteur concerné par des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) ;

Considérant les dispositions du Règlement Interdépartemental de Protection des Forêts Contre l'Incendie (RIPFCI) de la Gironde, des Landes et du Lot-et-Garonne, approuvé par arrêté préfectoral du 20 avril 2016, modifié par celui du 7 juillet 2023 impliquant la mise en œuvre des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) et son maintien en état débroussaillé autour des constructions et chantiers de toute nature, en application des dispositions des articles L.134-6 et L.134-10 à 12 du Code forestier ;

Étant précisé qu'un massif forestier est localisé à proximité du projet ;

Considérant que le projet est susceptible d'aggraver le risque incendie, tant du point de vue de l'aléa induit (création d'une interface entre des boisements et une installation à risque), que des enjeux à défendre en cas d'incendie ;

Considérant que la prise en compte du risque incendie n'est pas suffisamment développée ;

Étant entendu que le pétitionnaire devra prendre l'attache de la DDT et du SDIS afin de vérifier que son projet prend suffisamment en compte le risque incendie ;

Considérant que l'intégration paysagère du projet dans son contexte n'est pas abordée dans le dossier ;

Étant précisé que la conversion du terrain en zone commerciale modifiera la vision paysagère du site étant donné son état actuel ;

Considérant que le projet doit se conformer aux règles d'urbanisme en vigueur ; 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, de présenter le volet paysager et la prise en compte suffisante du risque incendie ;

Étant précisé que le projet est localisé en zone urbanisée UY et en zone Naturelle et forestières Npr sur la partie située au nord de la RD671, et en zone agricole protégée Ap sur la partie située au sud de la RD671, définies par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Créonnais ;

Étant par ailleurs précisé que le projet est situé dans le périmètre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;

Considérant que le dossier, tel que présenté, ne permet pas d'appréhender les impacts du projet sur l'environnement et la santé humaine dans leur globalité ;

Considérant que la poursuite du projet nécessite l'approfondissement de la démarche ERC d'évitement, de réduction et à défaut de compensation des impacts ;

Considérant qu'il ressort des éléments fournis par le pétitionnaire et des connaissances disponibles à ce stade, que le projet est susceptible d'impact notable sur l'environnement au titre 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 Intermarché sur la commune de Sadirac (33) est soumis à la réalisation d'une étude d'impact.

Article 2 :

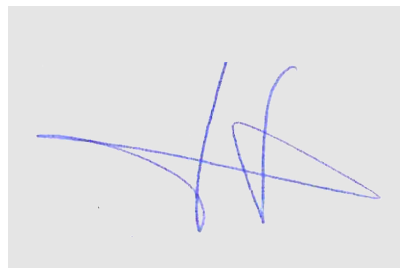
La présente décision, délivrée en application de l'article R. 122-3-1 du Code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Article 3 :

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

Bordeaux, le 28 août 2026

Pour la préfète et par délégation,
Le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement
et du logement de la Nouvelle-Aquitaine

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, is centered on a light gray rectangular background.

Vincent JECHOUX

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 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