



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

**Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale  
de la région Nouvelle-Aquitaine sur le  
défrichement et la réalisation du lotissement « Le domaine de  
Pénide » sur la commune d'Arsac (33)**

n°MRAe 2019APNA117

dossier P-2019-8402

<b>Localisation du projet :</b>	Arsac (33)
<b>Maître(s) d'ouvrage(s) :</b>	Holding FTP
<b>Avis émis à la demande de l'Autorité décisionnaire :</b>	Préfet de la Gironde
<b>en date du :</b>	4 juin 2019
<b>dans le cadre de la procédure d'autorisation :</b>	Autorisation de défrichement

L'Agence régionale de santé et le Préfet de département au titre de ses attributions dans le domaine de l'environnement ayant été consultés.

**Préambule.**

*L'avis de l'Autorité environnementale est un avis simple qui porte sur la qualité de l'étude d'impact produite et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet. Porté à la connaissance du public, il ne constitue pas une approbation du projet au sens des procédures d'autorisations préalables à la réalisation.*

*Par suite de la décision du Conseil d'État n°400559 du 6 décembre 2017, venue annuler les dispositions du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 en tant qu'elles maintenaient le Préfet de région comme autorité environnementale, le dossier a été transmis à la MRAe.*

*En application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, l'avis de l'Autorité environnementale doit faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage, réponse qui doit être rendue publique par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L. 123-2 ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L. 123-19.*

*En application du L. 122-1-1, la décision de l'autorité compétente précise les prescriptions que devra respecter le maître d'ouvrage ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter les incidences négatives notables, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites. Elle précise également les modalités du suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine. En application du R. 122-13, le bilan du suivi de la réalisation des prescriptions, mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter, réduire et compenser ces incidences devront être transmis pour information à l'Autorité environnementale.*

*Le présent avis vaudra pour toutes les procédures d'autorisation conduites sur ce même projet sous réserve d'absence de modification de l'étude d'impact (article L. 122.1-1 III du code de l'environnement).*

*Cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 31 juillet 2019 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Hugues AYPHASSORHO.*

*Le délégué cité ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.*

## I. Le projet et son contexte

Le présent avis porte sur la réalisation, précédée d'un défrichement de 2,3 ha, d'un lotissement de 20 lots à usage d'habitation nommé « Le Domaine de Pénide », sur la commune d'Arzac en Gironde. Sont prévus au total vingt lots de surfaces comprises entre 600 à 1 019 m<sup>2</sup>, dont un macro-lot de quatre logements sociaux.

Cette opération s'implante sur un terrain d'assiette de 9,6 ha, dans un secteur objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il s'agit de la dernière tranche d'aménagement, la MRAe ayant rendu un avis sur les deux projets de lotissement précédents le 11 avril 2018<sup>1</sup>.

Le projet global d'aménagement a fait l'objet d'une décision de soumission à étude d'impact après examen « au cas par cas » au titre des catégories 47 (relative aux défrichements) et 39 (relative aux opérations de construction et d'aménagement) du tableau annexé à l'article R. 122-2 du Code de l'environnement<sup>2</sup>.

La soumission à étude d'impact a été motivée par la sensibilité environnementale de ce secteur, en considérant que l'aménagement méritait d'être appréhendé dans son ensemble en tenant compte de la préservation des fonctionnalités des milieux naturels, du risque inondation par remontées de nappes, de la gestion des eaux pluviales et usées et de l'impact de l'aménagement sur la biodiversité ainsi que la conformité avec les objectifs environnementaux de l'OAP<sup>3</sup>.

Le projet est soumis à autorisation de défrichement, permis d'aménager et à déclaration au titre de la Loi sur l'eau et les milieux aquatiques. La Mission Régionale d'Autorité environnementale est saisie dans le cadre de la demande d'autorisation de défrichement qui est fournie dans le dossier transmis, à l'appui de l'étude d'impact.

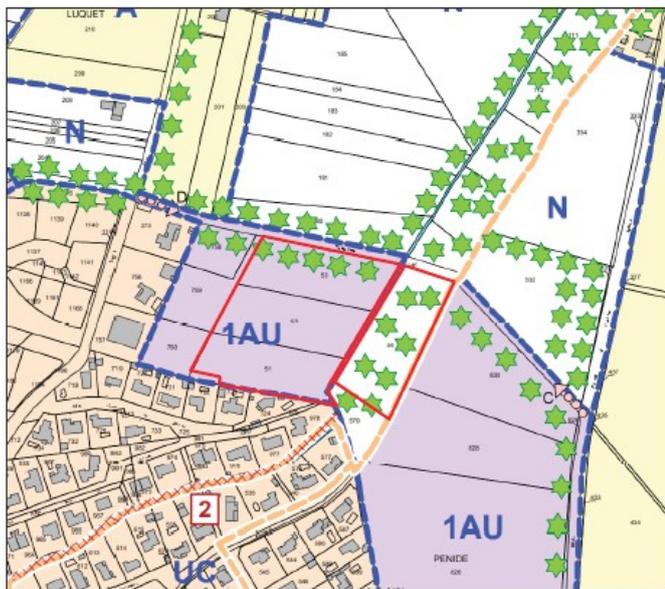


Situation géographique – source étude d'impact page 24

1 <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/archives-2018-r394.html>

2 **Catégorie 47** : « les défrichements soumis à autorisation au titre de l'article L.341-3 du Code forestier et portant sur une superficie totale, même fragmentée, supérieure à 0,5 ha et inférieure à 25 ha ». **Catégorie 39** : « les travaux, constructions et opérations d'aménagement constitués ou en création qui, soit créent une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000 m<sup>2</sup> et inférieure à 40 000 m<sup>2</sup> et dont le terrain d'assiette ne couvre pas une superficie supérieure ou égale à 10 ha, soit couvrent un terrain d'assiette d'une superficie supérieure ou égale à 5 ha et inférieure à 10 ha et dont la surface de plancher créée est inférieure à 40 000 m<sup>2</sup> »

3 <http://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/annee-2017-a1999.html>



- 1** Emplacement réservé
  - Espace Boisé Classé à conserver
  - Chemins doux existants ou à créer
  - Recul des constructions au titre de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme.
  - Secteurs soumis au risque d'inondation et concernés par les dispositions prévues par le PPRI
- Elements de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 153-19 :**
- ○ ○ Plantation à réaliser
  - ★ ★ ★ Entité végétale remarquable



Plan local d'urbanisme et orientation d'aménagement et de programmation du secteur « Penide » – plan de composition - source étude d'impact pages 106, 107 et 133

Le projet de lotissement présenté complétera l'aménagement prévu au PLU, en réalisant la dernière tranche des logements ainsi que les liaisons avec le secteur des deux premières tranches de lotissement, qui ont été traitées par le précédent avis de la MRAe. Le terrain de cette troisième tranche de réalisation du lotissement est boisé de chênes et traversé par un cours d'eau (ruisseau sans toponymie, dénommé ruisseau ou fossé de Bernada) présentant de forts enjeux de préservation d'habitats et des espèces.

La MRAe relève que cette dernière phase d'aménagement présente des enjeux plus conséquents que les deux premières tranches. En effet la construction du pont permettant la liaison avec le reste du lotissement et les travaux de remblaiement prévus en lit majeur doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les effets cumulés de l'ensemble du programme, et notamment du défrichement et des trafics induits par le projet global, devront être également traités. Pour mémoire le précédent projet portait sur un défrichement de l'ordre de 4 hectares pour 40 lots. Par ailleurs, compte tenu des schémas d'aménagement présentés, il serait nécessaire de préciser qu'il s'agit bien de la dernière tranche d'aménagement de ce secteur, en indiquant le devenir des trois parcelles situées à l'ouest du périmètre du projet.

## II – Analyse de la qualité de l'étude d'impact

L'étude d'impact aborde l'ensemble des thématiques de façon claire et accompagnée de nombreuses cartographies et de synthèses permettant une lecture rapide des enjeux. Cependant certains points doivent être approfondis.

### Concernant le milieu physique et les impacts sur l'eau

Les enjeux sont considérés comme faibles, excepté pour la nappe superficielle, enjeu qualifié de fort, compte tenu de la nature sableuse des matériaux de recouvrement et des niveaux des plus hautes eaux dans les

premiers mètres de sol, de l'ordre de -0,5 m à -0,70 m par rapport au terrain naturel (voir la synthèse présentée en page 55 de l'étude d'impact).

Selon la base de données nationale du Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), citée dans le dossier, le secteur du projet ne présente pas de risque inondation par remontées de nappe. Par contre l'analyse des secteurs de crues décennale et centennale du ruisseau de Bernada a conduit à prévoir un remblai de 1 271 m<sup>2</sup> dans le lit majeur pour sécuriser le projet (cf. pages 154 et 155 de l'étude d'impact). Le projet prévoit de plus la mise en place de protection des berges pour stopper l'érosion.



Figure 75 : Emprise de la zone inondable centennale (en bleu) et superficie de la zone remblayée (en orange) au niveau de la rive gauche (Source : ARTELIA)

La MRAe souligne que la présentation suffisamment détaillée de ces travaux à réaliser et de leurs impacts restent à préciser. Des alternatives à ces travaux auraient également mérité d'être étudiées (suppression des lots concernés, réduction de la superficie des parcelles, par exemple). Ces hypothèses ne semblent pas avoir été envisagées, si l'on se rapporte aux scénarios développés dans la partie de l'étude d'impact consacrée aux examens d'alternatives. La MRAe relève qu'il s'agit d'une lacune à l'égard de la séquence réglementaire ERC (Éviter, Réduire et en dernier lieu Compenser les impacts résiduels).

La MRAe relève que les travaux de construction des réseaux, nécessitant une période estimée à environ 14 jours, seront, si possible, menés en période de basses eaux afin d'éviter des rabattements de la nappe. Cependant, il apparaît que les échéanciers des différents travaux ne permettent pas de garantir la faisabilité de ce calendrier. L'étude d'impact émet donc en parallèle l'hypothèse de travaux réalisés en période de hautes eaux engendrant ainsi des rabattements temporaires de nappe. Les risques ont été identifiés et des mesures sont prévues pour éviter les risques de pollution.

Il est précisé dans l'étude d'impact que le pont (pont cadre) n'engendrera pas de modification du profil en long ou en travers du cours d'eau. De même que pour le remblaiement, le descriptif des travaux est insuffisamment développé. La MRAe recommande de développer les éléments fournis dans la partie relative à l'analyse de variantes (pages 130 à 134), pour permettre d'apprécier par un croisement précis avec l'état initial et les enjeux, que les garanties annoncées d'absence d'impacts sur le cours d'eau et les milieux naturels rivulaires sont effectives.

La MRAe note que le projet d'aménagement n'intègre pas de système de récupération des eaux pluviales (permettant l'arrosage des espaces verts ou des jardins...). Le projet pourrait être amélioré de ce point de vue dans le sens d'une économie de la ressource en eau potable.

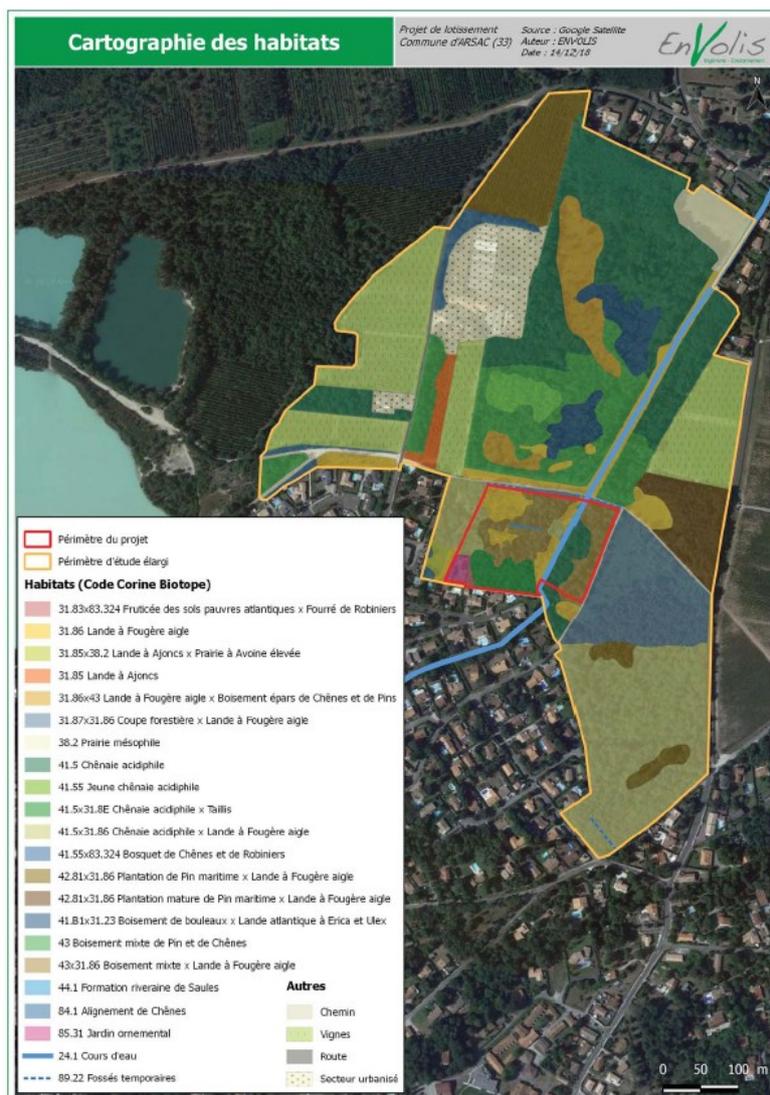
## Concernant le milieu naturel

Les inventaires écologiques ont fait l'objet de huit passages, dont trois au printemps et en été et deux en hiver.

La MRAe relève que le projet est éloigné de sites à enjeux référencés (Natura 2000, Zone Naturelle d'intérêt Faunistique et Floristique). Cependant le site comprend 22 types de milieux (habitats naturels et habitats d'espèces).

De nombreuses cartographies permettent d'identifier ces milieux sur l'ensemble de l'aire d'étude élargie, ainsi que la présence de certaines espèces ou habitats d'espèces et leur degré d'enjeu dans l'aire d'étude et sur le périmètre du projet.

L'étude d'impact reprend les enjeux du périmètre du projet dans un tableau présenté page 102. Les enjeux forts sont identifiés pour le Grand Capricorne, les chiroptères et les amphibiens.



Cartographie des habitats naturels et de leurs enjeux – source étude d'impact pages 65

La MRAe relève que, si les conclusions globales de l'analyse présentée quant au descriptif des impacts ne sont pas complètement inexacte (voire *infra*), la terminologie adoptée, qui dénomme la phase de travaux comme phase « d'incidences temporaires » et la phase de fonctionnement comme « phase d'incidences permanentes » peut induire en erreur quant à l'appréciation des degrés d'importance des phases d'évitement-réduction d'impacts : les impacts issus de la phase de travaux pour réaliser le projet (défrichage, imperméabilisation etc.), qui sont les impacts principaux du projet, sont bien, malgré le caractère temporaire des travaux, des impacts permanents puisque le projet détruit définitivement des habitats naturels et des habitats d'espèces. C'est cette phase qui est fondamentale dans la séquence Évitement-Réduction d'impact.

La MRAe relève à ce titre les efforts d'évitement vis-à-vis des enjeux principaux : évitement des abords du cours d'eau, de la zone humide identifiée, préservation de certains arbres remarquables identifiés, période la moins défavorable à la faune pour le défrichement, en adoptant une technique de défrichement permettant à la faune de fuir sur des milieux propices.

Cependant l'analyse manque de descriptifs du fonctionnement des milieux. Par exemple, si la zone humide identifiée de 159 m<sup>2</sup> sera effectivement préservée de tout aménagement, il aurait été important de qualifier l'ensemble de ce son fonctionnement et de ses fonctionnalités afin de mieux appréhender les altérations potentielles qui pourraient lui faire perdre de l'intérêt, sans pour autant la détruire.

Les comparaisons des tableaux « impacts permanents » « impacts temporaires » conduisent à de sérieuses interrogations quant à la qualification des enjeux et des impacts résiduels (par exemple les chiroptères ne sont identifiés comme enjeux que dans le tableau relatif aux impacts « fonctionnement » et non dans la partie « travaux » alors que, même en l'absence de gîtes, les boisements peuvent être considérés comme zones de chasse ou corridor de déplacement).

La conservation du caractère non aménageable de la parcelle A54, parcelle centrale composée d'une chênaie et du cours d'eau, est importante. La MRAE souligne toutefois que ceci peut difficilement être considéré comme une mesure d'évitement propre au projet, dans la mesure où cette parcelle est de toute façon classée en zone N du PLU.

La MRAe remarque que le projet prévoit le maintien d'un corridor boisé d'une largeur de 10 m au sud du projet, en conformité avec l'OAP : 4 mètres seront intégrés dans les espaces communs et 6 se situeront en zone inconstructible des parcelles privatives. La MRAe relève qu'aucun élément réglementaire ne préserve ce corridor à moyen ou long terme. Un classement en Espace Boisé Classé ou autre mesure de protection du PLU aurait permis de conforter l'OAP sur cet aspect.

Dans le même ordre d'idée, l'étude d'impact n'explore pas la question d'une éventuelle réglementation du lotissement à proposer éventuellement au niveau du PLU, permettant d'imposer la pose de clôtures adaptées et le maintien et la préservation des arbres pour prendre en considération la continuité écologique pour la petite faune.

Concernant les mesures en phase de chantier, il est prévu un dispositif (barrière à amphibiens) suivi par un écologue, visant à éviter l'intrusion et la destruction des espèces sur le lieu des travaux (zone d'hivernage pour les amphibiens). Cependant les travaux démarrent en septembre 2019 pour s'achever en novembre 2020. Cette mesure revient dans la configuration présentée à couper pendant un an l'accès à une zone d'hivernage pour les amphibiens, ce qui ne peut que perturber le cycle de vie de ces espèces. En l'absence d'éléments plus précis et notamment d'une cartographie des différents habitats identifiés (reproduction, repos, chasse) servant de socle à cette mesure, d'évaluation de ses impacts... La MRAe relève que des questions restent posées quant à son caractère suffisant en regard de l'enjeu (positionnement et durée).

Concernant les mesures de préservation du Grand Capricorne, il est à noter que la capacité de dispersion de cette espèce est de 2 km<sup>2</sup>, la recherche d'habitats potentiels auraient mérité d'être étudiés autour du projet.

Ainsi qu'indiqué plus haut les travaux concernant le pont voire la zone de remblai restent insuffisamment décrits.

Le descriptif précis des objectifs des mesures et de leurs modalités de suivi restent à produire.

### **Concernant le milieu humain**

L'étude d'impact présente un état des lieux démographique de la commune qui connaît une forte attractivité depuis quelques années. Arzac présente un taux élevé de résidences principales avec un bassin d'emploi fortement orienté sur la Métropole bordelaise, ce qui augmente la circulation sur des axes déjà chargés, avec son corollaire de risques, de pollutions et d'émission de gaz à effet de serre. Elle présente un taux de boisement important ainsi qu'une forte activité viticole.

La commune d'Arzac n'est pas soumise à un plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt (PPRIF) mais est néanmoins concernée par ce risque par un plan communal de sauvegarde. L'étude d'impact mentionne qu'un débroussaillage sera réalisé en pourtour du projet dans un rayon de 50 m conformément au code forestier sans en préciser les caractéristiques. L'impact potentiel de ce débroussaillage qui peut compromettre à certaines périodes le cycle de vie de certaines espèces, n'est pas traité dans l'analyse du milieu naturel. Cet aspect fait partie intégrante des effets du projet (en phase de fonctionnement) entrant dans la séquence « ERC ».

Le projet est situé hors du secteur couvert par le plan de prévention contre le risque inondation (PPRI) approuvé en 2005.

### **Concernant les effets cumulés des projets connus**

L'étude d'impact mentionne sept projets « connus », essentiellement des défrichements préalables à l'aménagement de lotissements et viticole. L'étude d'impact précise le taux de boisement de la commune et la perte de 2,5 % des espaces naturels au cours de la dernière décennie. L'impact du défrichement des projets est considéré comme faible.

La MRAe relève pour sa part un modèle de développement basé sur l'habitat individuel avec des parcelles de taille importante aménagées dans des lotissements, qui pour l'essentiel se sont orientés sur des terrains boisés. Ce sont donc des habitats naturels qui disparaissent pour des espèces, aujourd'hui dites communes, et pour lesquelles le cumul des défrichements pourrait cependant engendrer des impacts irréversibles en termes de biodiversité.

Le lien avec la première étude d'impact n'est, de plus, pas réalisé. Les effets cumulés tant sur les milieux naturels que sur le niveau de trafic et les déplacements ne sont pas analysés, hormis via le prisme du respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du PLU. L'articulation éventuelle des mesures d'évitement-réduction d'impact reste également à exposer. Les données tant du PLU que de la première étude d'impact restent à mobiliser.

### **III - Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale**

La MRAe souligne que le projet aurait gagné à la réalisation d'une étude d'impact unique pour l'ensemble des tranches de lotissement sur le secteur de la Pénide.

Cette démarche, qui certes aurait requis la mobilisation des trois maîtres d'ouvrage impliqués, aurait permis de mieux apprécier l'impact global prévisible dès l'amont des premières phases de l'aménagement et d'envisager en conséquence des gammes plus riches d'alternatives, en intégrant dès le départ les dimensions écologiques plus sensibles de cette dernière tranche de lotissement.

Sur la base d'un état initial qui met en évidence les sensibilités du milieu, l'étude d'impact de cette dernière phase d'aménagement reste insuffisamment claire sur la prise en compte des enjeux, écologiques en particulier.

La démonstration de la prise en compte globale des enjeux en termes de trafic et de l'articulation des logiques de prise en compte de l'environnement entre les trois tranches d'aménagement revenaient en principe à cette dernière étude d'impact. Cet attendu n'est pas rempli ici.

La MRAe fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis.

À Bordeaux, le 31 juillet 2019.

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine  
Le président de la MRAe

**Signé**

Hugues AYPHASSORHO