



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

**Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale
de la région Nouvelle-Aquitaine sur un projet
de lotissement de 212 lots et 3 macro-lots
sur un terrain d'assiette de 53,8 hectares à Arès (33)**

n°MRAe 2020APNA13

dossier P-2019-9236

Localisation du projet : Arès (33)
Maître(s) d'ouvrage(s) : SAS BASS'IM
Avis émis à la demande de l'Autorité décisionnaire : Préfète de la Gironde
en date du : 29/11/2019
Dans le cadre des procédures d'autorisation : Autorisation environnementale

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 27 janvier 2020 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Gilles PERRON.

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 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur un projet de lotissement composé de 212 lots et de 3 macro-lots de logements sociaux sur la commune d'Arès, en Gironde. Il se situe en continuité à l'Est du centre-bourg de la commune, au lieu-dit "La Montagne".

Le projet concerne trois parcelles AP 1p, 42 p et 34 p, d'une contenance cadastrale de 538 525 m². Le projet n'occupe qu'une partie de ces parcelles et s'étend sur 278 211 m². La partie aménagée, effectivement lotie, concerne 246 167 m².



Source : extrait de l'étude d'impact p.27

Le projet est réparti en trois îlots, correspondant à trois secteurs 1AU1, 1AU2 et 1AU3 du PLU, avec phasage dans le temps de la réalisation de l'opération globale. Le projet d'aménagement comprendra *in fine* trois lotissements de superficies à lotir respectives de 95 921 m², 71 945 m² et 78 301 m². Les îlots contiennent respectivement 46, 33 et 37 logements sociaux, soit près de 55% du nombre total de logements pour chaque tranche de réalisation.



Extrait de l'étude d'impact p.8 du RNT- PLU de la commune

Selon le projet présenté, ces îlots seront matérialisés par des corridors boisés qui créeront des "quartiers" au sein du lotissement. Une voirie traversante dessert l'aménagement du nord au sud, tandis que des voiries secondaires alimenteront les lots de la moitié ouest. Des voiries en forme de boucle permettent d'accéder

aux lots de la façade est. Les voiries sont accompagnées de liaisons douces sur toute leur longueur. Ces voies pourront être empruntées par les piétons et les cycles et permettent de lier les différents quartiers entre eux. Des noues paysagères bordent également les voiries.

La présence de parkings publics est assurée sur chaque îlot, soit 31 places au total réparties entre les trois phases du projet.

La voie principale est encadrée par une coulée verte plantée d'arbres et d'arbustes et le projet est marqué par une présence forte des espaces verts (30% de la superficie totale).

La haie arborée déjà existante sur la façade ouest du projet sera conservée au sein de l'aménagement. Elle permet la conservation d'un écran végétal avec les lotissements voisins existants directement attenants au projet.



Plan d'aménagement du lotissement :

Extrait de l'étude d'impact p.173

Le périmètre du projet intègre également une bande tampon de défense contre l'incendie d'une largeur de 50 m, à l'est du projet, en contrefort des massifs boisés résineux. Une piste de défense incendie, destinée au SDIS, est comprise dans cette bande tampon.

Contexte réglementaire

Le projet est soumis à étude d'impact au titre des articles L.122-1 et suivants et R122-1 et suivants du Code de l'Environnement.

Il est soumis à Autorisation Environnementale au titre de la Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques. Cette procédure emportera également une autorisation de défrichement et une dérogation à la réglementation sur les espèces protégées.

Le projet est situé en terrains boisés de pins, hors Espace Boisé Classé du document d'urbanisme, et, selon le dossier, hors espaces remarquables au titre de la Loi littoral.

Le présent avis sera centré sur les enjeux principaux relevés par la MRAe, qui concernent la consommation d'espace forestier, l'imperméabilisation des sols et les impacts sur les espèces protégées.

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

Le contenu de l'étude d'impact transmise à l'Autorité environnementale intègre les éléments requis par les dispositions de l'article R122-5 du code de l'environnement. Elle est accompagnée d'un résumé non technique clair permettant au public d'apprécier de manière exhaustive les enjeux environnementaux et la manière dont le projet en a tenu compte.

II-1 Milieux physiques et naturels : état initial, impacts et mesures

Milieu physique : Le projet s'inscrit dans un secteur de relief peu prononcé, sur un sol de nature sableuse. Les travaux de viabilisation seront menés rapidement après le défrichement et le décapage des sols afin de réduire la période de mise à nu des sols. Les travaux seront fractionnés en trois phases, sur une période de

5 ans, correspondant aux trois secteurs du lotissement.

Zones humides et hydrographie: Il est noté l'absence de zone humide au sein du périmètre du projet, en se basant sur les deux critères (pédologiques et floristiques) retenus par les textes en vigueur. Le projet n'est pas concerné par un périmètre de protection de captage d'eau potable. Le ruisseau du Cirès se trouve à 700 mètres à l'est du projet. Il est noté qu'aucune atteinte ne sera portée au réseau hydrographique. Les travaux seront réalisés par temps sec afin de limiter le risque de lessivage des sols.

L'étude d'impact précise que les dispositifs de gestion des eaux pluviales seront mis en place avant la création des surfaces imperméabilisées (voirie, trottoirs, parkings, accès) afin d'éviter tout risque de ruissellement et de pollution. De plus, les mesures classiques pour limiter les risques de pollution dans ce type de projet seront appliquées (aucun déversement de produits nocifs ou toxiques à même le sol en phase travaux, installation d'une base vie dès le démarrage du chantier comprenant une zone de stockage des matériaux et des engins de chantier sur plateforme étanche, approvisionnement et entretien des engins de chantiers au niveau de ce secteur prédéfini et sur sol étanche).

Milieus naturels: Il est noté la présence de trois sites Natura 2000 à proximité du projet mais sans connexion hydraulique. Le site *Bassin d'Acachon et Cap Ferret* (ZSC-Directive Habitats) se situe à 450 mètres au sud du projet, le site *Bassin d'Arcachon et Banc d'Arguin* (ZPS-Directive Oiseaux) se situe à 525 mètres au sud du projet et le site *Zones humides de l'arrière dune du littoral girondin* (ZSC-Directive habitats) se situe à 3,6 km. L'étude d'impact conclut, compte tenu des distances et de la nature du projet, que le projet n'est pas susceptible d'avoir d'incidence notable sur les sites Natura 2000.

Les inventaires de terrain ont été réalisés entre novembre 2016 et mars 2018. Les protocoles peuvent être considérés comme satisfaisants.

Aucun habitat naturel d'intérêt communautaire n'est recensé. Il est également noté l'absence d'espèces floristiques protégées ou d'arbres remarquables.

Toutefois le projet engendre la destruction d'habitats d'espèces protégées ou patrimoniales, dont environ 5,7 ha d'habitats favorables à l'Alouette lulu et 12,51 ha d'habitats favorables à la Fauvette pitchou. Le pétitionnaire a déposé un dossier de demande de dérogation espèces protégées. L'étude indique la mise en oeuvre de mesures compensatoires au sein de parcelles sur la commune d'Arès. A ce titre, il est noté la restauration et la gestion de 9,94 ha d'habitats favorables à l'Alouette lulu et de 34 ha favorables à la Fauvette pitchou. L'étude d'impact indique que les mesures de compensation feront l'objet d'un suivi sur 30 ans.

Il est noté que le projet prévoit la conservation de la haie qui se trouve sur la bordure ouest du projet. Après déboisement, plus 30 % de la superficie du projet seront occupés par des espaces verts (espèces rustiques non allergènes), et une "coulée verte" (boisement et noue) s'inscrira le long de la voie principale de desserte.

Faune¹: Il a été recensé la présence de trente espèces d'oiseaux, dont la plupart font l'objet de protection au niveau national. Treize espèces de mammifères dont 7 espèces de chiroptères sont présentes dans l'aire d'étude. Toutefois, il est noté l'absence de gîte à chiroptère au sein du site du projet.

Boisement compensateur au titre du code forestier : Le pétitionnaire s'engage à réaliser un boisement compensateur de près de 50 ha pour compenser le défrichement de 246 167 m². La MRAE estime nécessaire de préciser les incidences environnementales éventuelles de cette mesure, qui devrait faire intégralement partie (situation, modalités, suivi) de l'étude d'impact.

II-2-2 Le milieu humain et le paysage: état initial, impacts et mesures

Patrimoine culturel : L'étude indique qu'il n'existe pas de site inscrit ou classé à proximité immédiate du projet. De plus il est noté l'absence de site archéologique sur le site d'étude².

Urbanisme : Le projet s'inscrit en zone 1AU vouée à une urbanisation progressive dans le respect des orientations d'aménagement. Le dossier indique que le projet n'est soumis à aucune servitude.

Paysage : L'étude indique que le paysage actuel correspond à un assemblage de divers stades de maturité de la culture du Pin maritime, de la très jeune plantation à la pinède mature proche de l'exploitation. L'implantation du lotissement modifiera de manière pérenne l'aspect paysager du secteur. Le projet se situe au sein d'une enclave aveugle de l'urbanisation, il est peu visible depuis le centre-bourg, il est masqué par une haie végétale en bon état à l'ouest.

Défense incendie: Le projet prévoit l'installation de bornes incendies régulièrement réparties (2 à 3 par îlot) afin de lutter contre tout départ de feu. Il est également noté qu'il est prévu un entretien d'une zone pare-feu d'une largeur de 50 m en bordure ouest du lotissement, ainsi que la présence d'une piste DFCI³ afin de

1 voir détails en pages 98 et suivantes de l'étude d'impact

2 une zone archéologique se trouve à 550 mètres au sud du projet

3 défense des forêts contre l'incendie

permettre l'accès des secours en cas d'incendie. Ces dispositions sont, d'après le dossier, conformes aux prescriptions et préconisations du SDIS.

Concernant les eaux usées, l'étude relève que les incidences permanentes seront liées à la charge supplémentaire à traiter au niveau de la station d'épuration qui assure le traitement des eaux usées issues de la commune d'Arès. Cette capacité de traitement est indiquée comme suffisante dans le dossier. La MRAe considère que ce point devra faire l'objet d'une attention spécifique au moment des délivrances d'autorisation d'urbanisme au fur et à mesure de la réalisation du projet, compte tenu de son importance (212 lots et trois macro-lots pour mémoire)

II-2-3 Analyse des effets cumulés, raisons du projet et choix d'alternatives

L'étude d'impact intègre une partie relative à l'analyse des effets cumulés du projet avec d'autres projet connus. Un tableau en page 212 recense onze projets soumis à étude d'impact dans un rayon trois kilomètres, dont huit impliquent un défrichement pour une superficie totale d'environ 20 ha. Trois autres projet concernent l'extension d'un centre commercial, un projet de création d'un golf sur 40 ha qui a été abandonné et un projet d'implantation de corps morts dans une zone de mouillage à Arès. L'étude conclut à l'absence d'effets cumulés du projet avec les projets identifiés, compte tenu du caractère dispersé des défrichements et de la taille de la commune.

Le dossier présente deux variantes d'aménagement non retenues ainsi qu'un chapitre⁴ justifiant la version du projet d'aménagement finalement retenu. Ces alternatives ne remettent pas en cause cependant la localisation du projet, par ailleurs prévue dans le cadre du PLU. La MRAe estime que des alternatives d'implantations et les justifications fournies au stade du PLU mériteraient d'être rappelées dans le cadre de la présente étude d'impact.

L'étude d'impact présente de manière satisfaisante la description de la vulnérabilité du projet au changement climatique en pages 217 et suivantes, au travers de l'analyse des risques naturels, de la ressource en eau, de la biodiversité et de la santé.

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

Le projet porte sur la réalisation d'un lotissement sur la commune d'Arès comprenant 212 lots et 3 macro-lots. Il se situe en continuité du centre-bourg de la commune, au lieu-dit "La Montagne". Le projet d'aménagement s'étend sur un terrain d'assiette de près de 54 hectares, dont environ 28 ha seront aménagés (lotissement, voiries et réseaux divers).

L'analyse de l'état initial de l'environnement a permis de mettre en évidence les principaux enjeux du site d'implantation. Les mesures figurant dans l'étude d'impact apparaissent proportionnées aux enjeux identifiés. Le secteur retenu pour l'implantation du projet présente de forts enjeux environnementaux, en matière de consommation d'espace naturel et pour les espèces protégées. Pour ces dernières une demande de dérogation est en cours d'instruction. Le projet reste dépendant des conclusions de cette autorisation.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis.

A Bordeaux, le 27 janvier 2020

Pour la MRAe Nouvelle Aquitaine
Le membre permanent délégué



Gilles PERRON

4 voir pages 165 et suivantes

