

**Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale  
Nouvelle-Aquitaine relatif au  
projet immobilier « Voie Romaine » sur la commune de  
Saint-Vincent-de-Tyrosse (40)**

n°MRAe 2022APNA86

dossier P-2022-12661

**Localisation du projet :** Commune de Saint-Vincent-de-Tyrosse (40)  
**Maître(s) d'ouvrage(s) :** Société Bouygues Immobilier  
**Avis émis à la demande de l'Autorité décisionnaire :** Préfète des Landes  
**En date du :** 13 mai 2022  
**Dans le cadre de la procédure d'autorisation :** Autorisation environnementale  
L'Agence régionale de santé et la préfète de département au titre de ses attributions dans le domaine de l'environnement ayant été consultées.

### 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.*

*En application du décret n°2020-844, publié au JORF le 4 juillet 2020, relatif à l'autorité environnementale et à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas, le présent avis est rendu par 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 devra 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).*

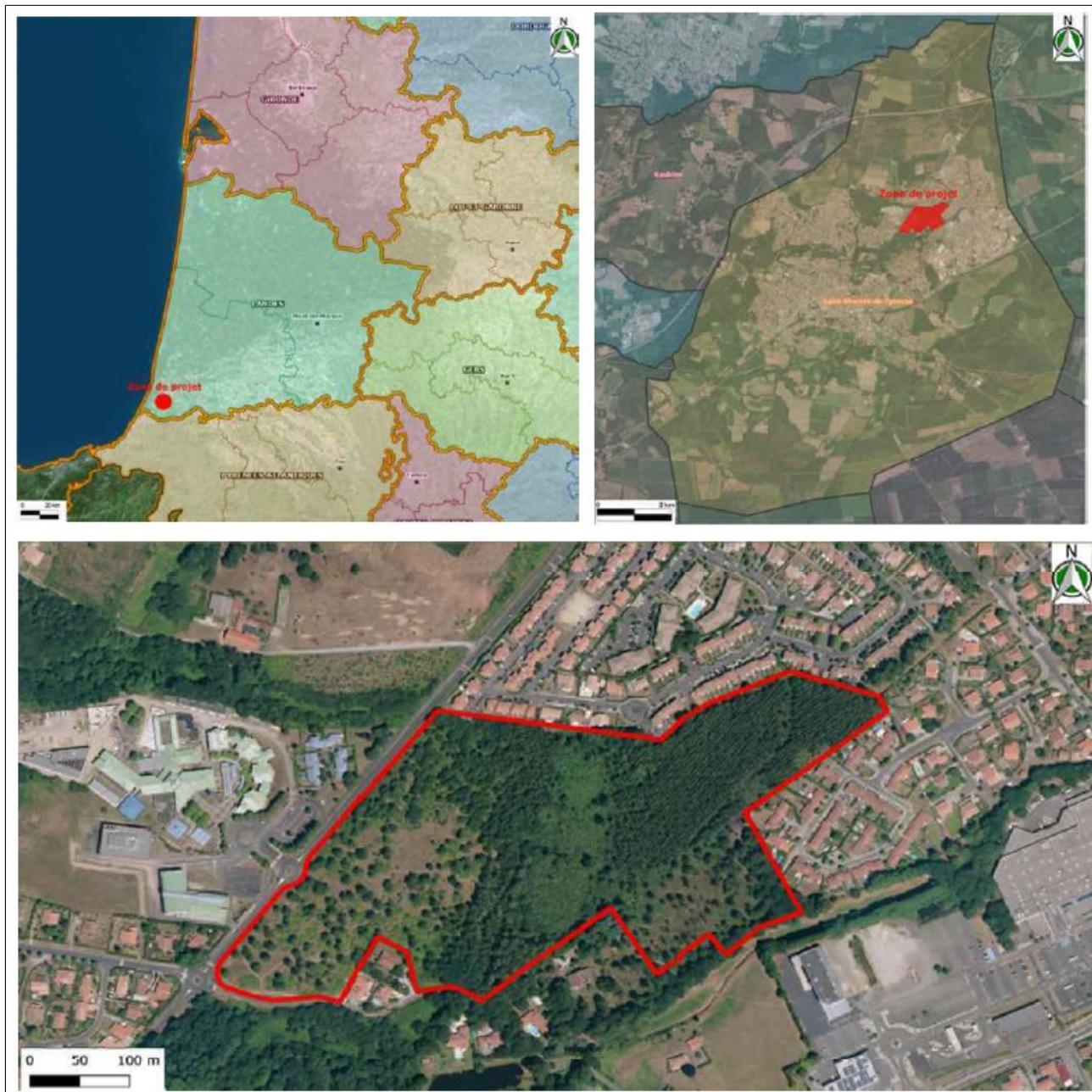
*Cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 8 juillet 2022 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Didier BUREAU.*

*Le délégataire 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 projet objet de l'étude d'impact porte sur l'aménagement d'un projet immobilier sur le territoire de la commune de Saint-Vincent-de-Tyrosse dans les Landes.

Le projet, qui se développe sur une surface d'environ 12,7 ha, s'implante au niveau d'une surface boisée située au nord-est du centre-bourg, dans un secteur en grande partie urbanisé. Le site d'implantation est bordé par une voie romaine à l'ouest, par le chemin de Laste au sud et à proximité de la route départementale D810 à l'est.



*Localisation du projet – extrait étude d'impact page 12*

Le projet porte sur la construction de 376 logements avec une densité de 30 logements à l'hectare et de locaux d'activités, répartis comme suit :

- 94 logements collectifs sociaux,
- 120 logements collectifs en accession,
- 66 logements maisons jumelées,
- 96 logements maisons en bandes,
- un bâtiment d'activités et une crèche.

L'accès au projet est prévu depuis le sud-ouest via un carrefour giratoire existant situé en face du lycée.



Plan masse du projet – extrait étude d'impact page 25

Le projet s'inscrit dans une démarche d'écoquartier portant notamment sur la performance thermique des constructions, la consommation carbone, la qualité de l'air, la gestion des eaux pluviales et les mobilités alternatives.

### Procédures relatives au projet

Ce projet fait l'objet d'une étude d'impact en application de la rubrique n°39 b) du tableau annexé à l'article R122-2 du Code de l'environnement relative aux opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha, ou l'emprise au sol est supérieure ou égale à 40 000 m<sup>2</sup>. De ce fait, il est également soumis à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale, objet du présent document.

Le projet est également soumis à autorisation environnementale du fait de son impact sur des zones humides (impact évalué à 2,52 ha). Cette autorisation environnementale comprend également un volet défrichement (la surface boisée du site d'étude est voisine de 7 ha, dont 5,6 ha font l'objet d'une demande de défrichement – carte en page 55), ainsi qu'une demande de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées et de leurs habitats.

Il ressort du dossier des enjeux portant principalement sur le milieu naturel (présence de zones humides, de zones boisées et d'espèces protégées de faune) et du voisinage (présence d'habitations à proximité du projet).

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

Le contenu de l'étude d'impact transmise à la Mission Régionale d'Autorité environnementale intègre les éléments requis par les dispositions de l'article R122-5 du code de l'environnement.

L'étude d'impact comprend un résumé non technique clair permettant au lecteur d'apprécier de manière exhaustive les enjeux environnementaux et la manière dont le projet en a tenu compte.

### II.1 Analyse de l'état initial du site du projet et de son environnement

#### Milieu physique

Le projet s'implante au sein du Bassin Aquitain, sur des terrains de type sableux relativement perméables du système landais. La zone du projet présente un relief peu marqué, présentant une légère pente vers le sud-ouest.

Le réseau **hydrographique** du secteur d'étude est composé de plusieurs ruisseaux (ruisseau le Bouret, ruisseau de Maubecq et ruisseau de Ménaout). Le ruisseau le Bouret s'écoule en bordure de la zone du projet sur sa partie sud-est (carte page 74).

Concernant les **eaux souterraines**, le projet s'implante au droit de plusieurs masses d'eau, la moins profonde étant constituée par la nappe des « *Sables plio-quadernaires des bassins côtiers et terrasses anciennes de la Gironde* », relativement proche de la surface (nappe affleurante en période de hautes eaux) et vulnérable aux pollutions.

En termes **d'alimentation en eau potable**, le site n'est pas concerné par la présence de captages ou de périmètres de protection associés.

### Milieu naturel<sup>1</sup>

Le projet s'implante en dehors de tout périmètre d'inventaire et de protection sur cette thématique. Plusieurs sites Natura 2000 sont néanmoins recensés dans un périmètre de 10 km autour du projet, dont :

- les *Zones humides de l'arrière dune du Marensin* (Zone Spéciale de Conservation), à 4 km au nord-est. Ce site composé d'étangs et de forêts abrite une faune variée et sensible (Cistude d'Europe, Vison d'Europe, Cordulie à corps fin, oiseaux),
- les *Zones humides associées au marais d'Orx* (Zone Spéciale de Conservation), à 5 km au sud, présentant une grande richesse écologique en lien avec la réserve naturelle du marais d'Orx,
- les *Barthes de l'Adour* (Zone Spéciale de Conservation), à 5,7 km au sud-est concernant les plaines alluviales de l'Adour et abritant plusieurs espèces protégées, notamment d'oiseaux, de chiroptères et de mammifères semi-aquatiques.

Plusieurs Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) sont également recensées (cartographie en page 86), se superposant en grande partie avec le réseau des sites Natura 2000.

Le site d'implantation du projet a fait l'objet d'investigations faune et flore réalisées en juillet, août 2019, puis en février, avril, mai et juin 2020.

Les investigations ont permis de mettre en évidence les différents habitats naturels du site d'implantation, listés et cartographiés en page 94 de l'étude d'impact. Le site d'implantation est constitué d'une mosaïque d'habitats, comprenant notamment des boisements de pins maritime, des chênaies, des prairies et des zones buissonnantes. Il est également à noter la présence du ruisseau le Bouret qui s'écoule au sud du site d'implantation.

Les investigations pédologiques et de végétation ont permis de mettre en évidence la présence de **zones humides**. Ainsi, environ 3,5 ha de zones humides ont été identifiées sur le critère pédologique, et environ 1,2 ha ont été identifiées sur le critère végétation, conduisant à une surface totale voisine de 4,75 ha de zones humides présentée sur la cartographie ci-après.

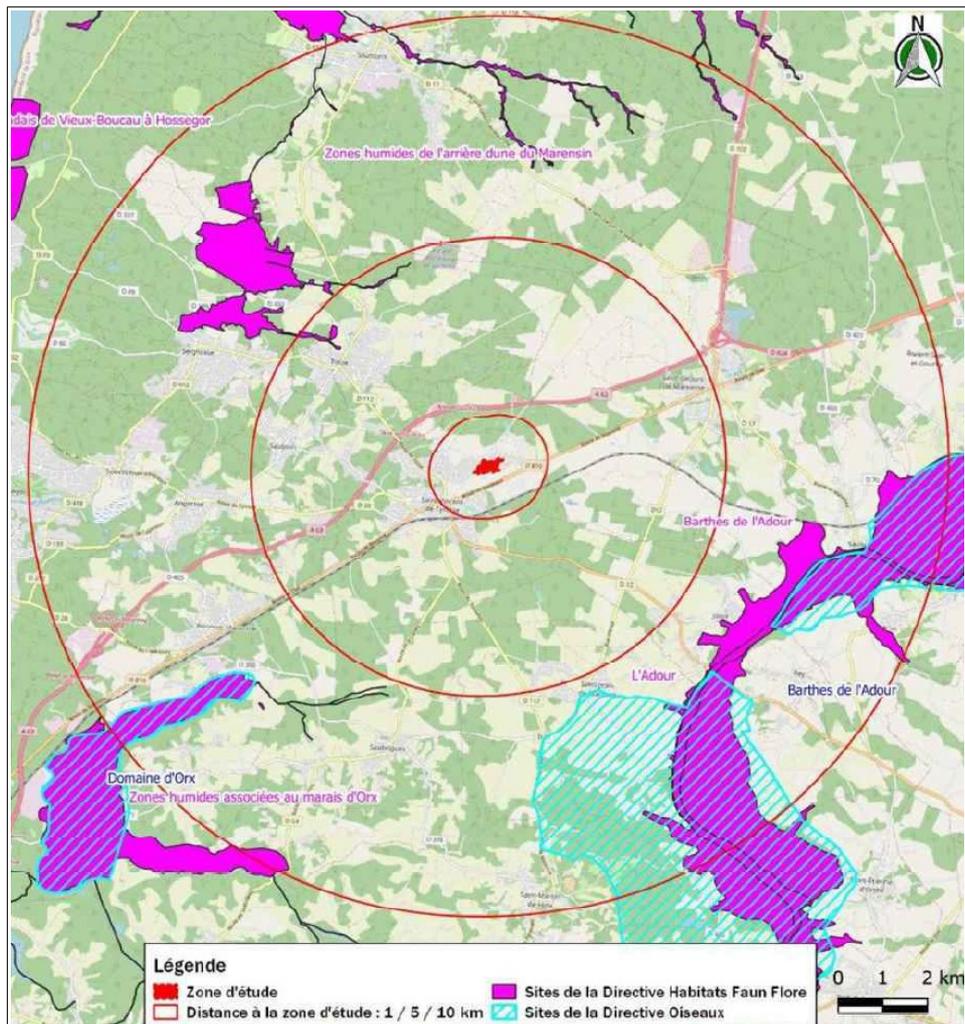
L'étude précise en page 99 que la nappe superficielle proche de la surface joue un rôle majeur dans la présence de zones humides sur le site.

Concernant la **flore**, les investigations ont permis d'identifier 154 espèces végétales, dont le Lotier très étroit, espèce protégée présente de manière localisée (deux pieds – cartographie en page 103 de l'étude). Le site est également concerné par le développement d'espèces exotiques envahissantes (17 espèces recensées – cartographie page 106).

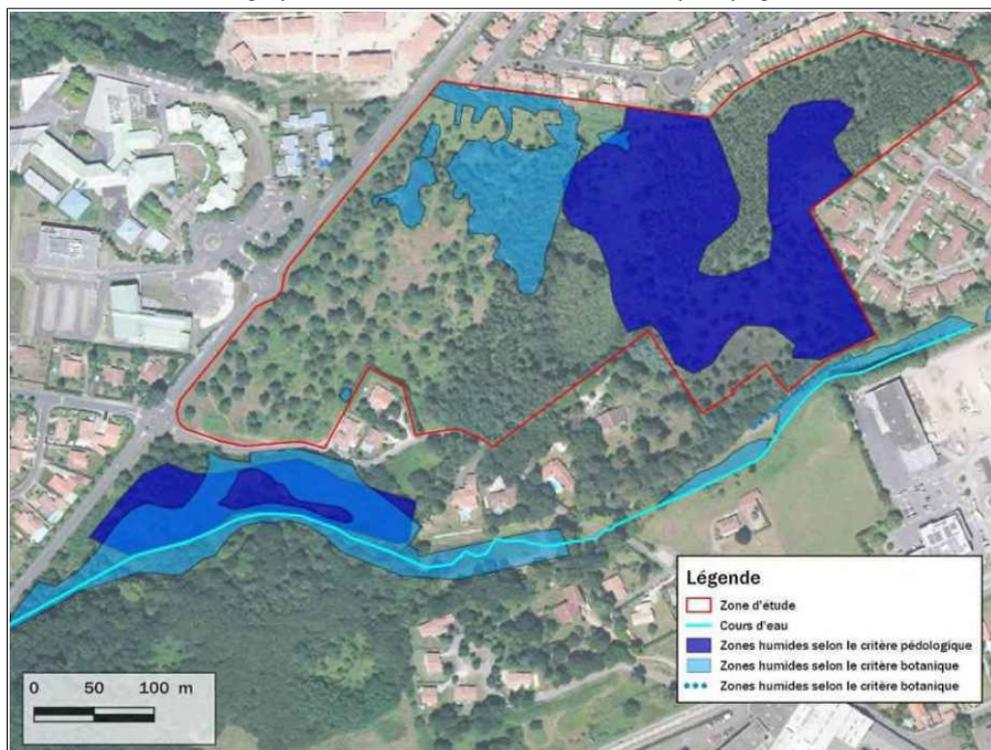
Concernant la **faune**, les investigations ont mis en évidence des enjeux avec la présence de plusieurs espèces d'oiseaux (Spatule blanche, Pic noir, Serin cini, Tourterelle des bois, Verdier d'Europe), d'amphibiens (Crapaud épineux, Rainette méridionale, Triton palmé, Grenouille agile), de reptiles (Couleuvre verte et jaune, Léopard des murailles), de papillons (21 espèces communes observées, d'insectes saproxyliques (Grand capricorne et Lucane cerf-Volant) et de mammifères, dont l'Écureuil roux.

Le site présente également un intérêt pour les chiroptères (Grand Murin, Murin à oreilles échancrées, Sérotine commune, Pipistrelle). Selon l'étude, les zones les plus favorables pour ces espèces sont la zone de chênaies à l'est, les boisements mixtes au centre, ainsi que les boisements hors site d'implantation le long du cours d'eau au sud.

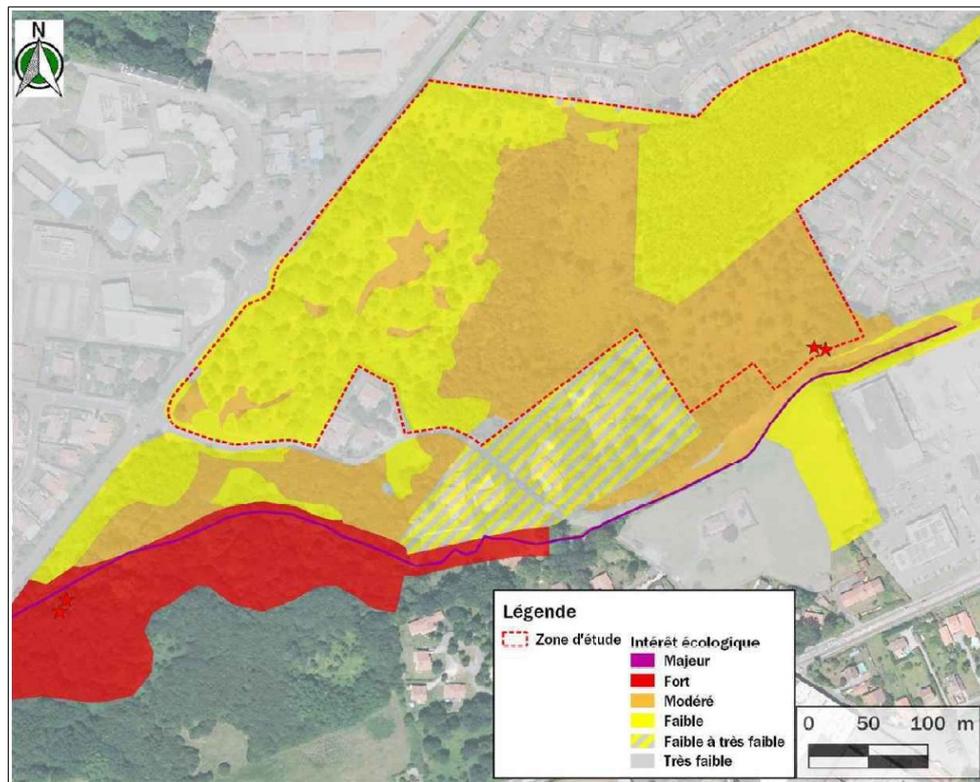
1 Pour en savoir plus sur les espèces citées dans cet avis : <https://inpn.mnhn.fr/accueil/index>



Cartographie Natura 2000 – extrait étude d'impact page 80



Cartographie des zones humides (en bleu foncé critère pédologique, en bleu clair critère végétation)



Cartographie de synthèse des enjeux hiérarchisés de l'aire d'étude – extrait étude d'impact page 138

Il ressort de cette partie que le site d'implantation, encore à l'état naturel dans un secteur relativement urbanisé à l'est, à l'ouest et au nord, présente un intérêt significatif pour la faune avec la présence de plusieurs espèces protégées, notamment au niveau des zones boisées de feuillus et boisements mixtes, et de zones de landes, en lien potentiel avec le ruisseau qui longe le site au sud. Le site présente également de larges zones humides favorables au développement de la biodiversité.

### Milieu humain

Le site d'implantation est localisé sur le territoire de la commune de Saint-Vincent-de-Tyrosse, faisant partie de la communauté de communes de Marenne-Adour-Côte-Sud.

La zone du projet est localisée au nord-est du centre-ville, entre les quartiers du nord et ceux situés au nord-est de la commune. Elle est bordée par le lycée Sud des Landes à l'ouest, un quartier d'habitation au nord, une zone boisée et des habitations au sud, ainsi qu'un quartier d'habitation et un centre commercial à l'est.

En termes **d'urbanisme**, la communauté de communes de Marenne-Adour-Côte-Sud dispose d'un PLUi approuvé en conseil communautaire le 27 février 2020. La zone de projet est concernée par une zone 1AU (zone ouverte à l'urbanisation) faisant l'objet d'une orientation d'aménagement rappelée en page 145 de l'étude.

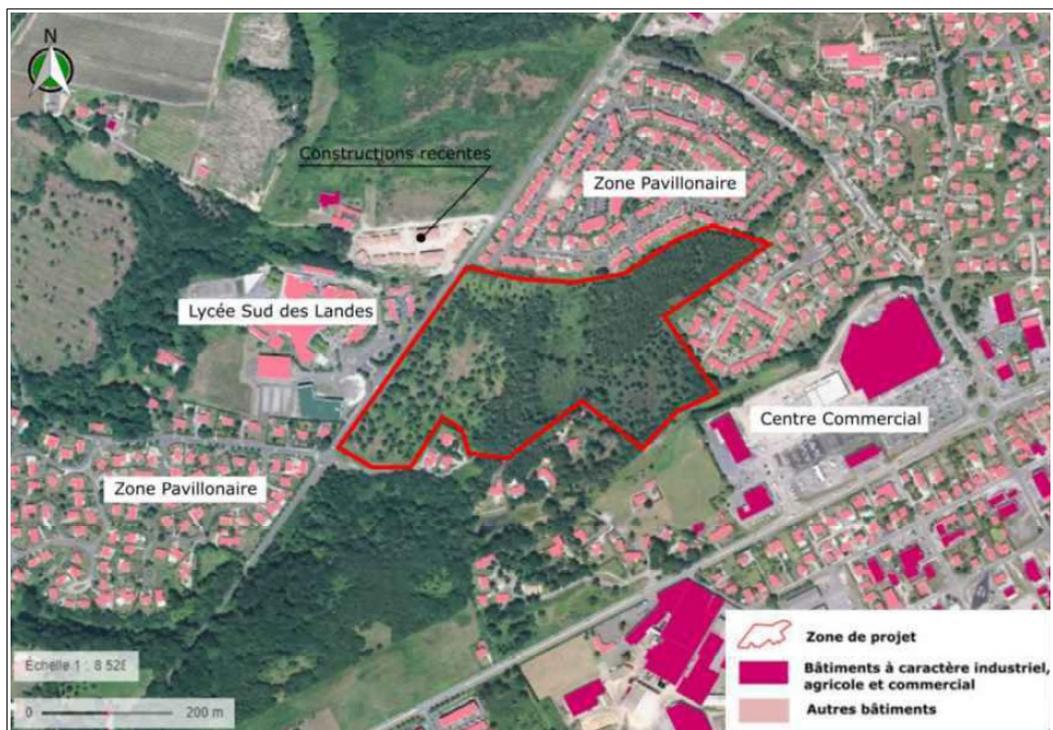
Ce PLUi a fait l'objet d'une évaluation environnementale et d'un avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale en date du 28 octobre 2019, disponible sur internet<sup>2</sup>. Dans son avis, la MRAe indiquait en particulier en conclusion :

*« Les éléments relatifs à la justification des choix du projet apparaissent nettement insuffisants au regard des enjeux du territoire, et le projet de PLUi planifie une consommation excessive d'espaces, en contradiction avec l'objectif national de maîtrise de l'artificialisation des milieux.*

*Les manques d'explications et de justifications d'éléments clés relatifs aux choix opérés, à la capacité d'accueil du territoire, à la manière dont le projet évite ou réduit ses incidences sur les milieux les plus sensibles, nuisent à la bonne compréhension du document par le public et à son acceptabilité. »*

La zone d'étude est desservie par plusieurs voiries (voie Romaine à l'ouest, chemin de Laste au sud). La route départementale RD 810 qui relie la commune de Saint-Geours-de-Marenne à Bénése Marenne est localisée à environ 300 m au sud du projet.

<sup>2</sup> [http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp\\_2019\\_8769\\_e\\_plui\\_macd\\_dh\\_bm\\_signe.pdf](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2019_8769_e_plui_macd_dh_bm_signe.pdf)



Bâti autour du site d'implantation – extrait étude d'impact page 141

En termes de **transports en commun**, la zone de projet est desservie par trois lignes de bus reliant les communes de Labenne, Saint-Vincent-de-Tyrosse, Bénèsse-maremmè et Saint-Geours-de-maremmè via un arrêt de bus situé au niveau du lycée. Plusieurs pistes cyclables desservent également le site.

L'étude ne met pas en évidence de problématique particulière en termes de **bruit** ambiant. La zone d'étude est par ailleurs d'ores et déjà desservie par les différents **réseaux** (eau, électricité, etc).

L'étude d'impact comprend en page 163 et suivantes une analyse du **paysage** et du **patrimoine**.

Le projet s'inscrit dans le grand ensemble paysager constitué par le **plateau forestier des landes de Gascogne**. Il s'insère en limite du site inscrit des « *Etangs landais sud* » qui s'étend sur plusieurs milliers d'hectares en bordure de l'océan. Le projet s'inscrit plus particulièrement au niveau d'une « coulée verte » du bourg de Saint-Vincent-de-Tyrosse correspondant aux abords d'un ruisseau. Le site présente des perceptions visuelles depuis les routes et les quartiers d'habitation alentours.

Le monument historique le plus proche, constitué par l'Église Saint-Sever, est localisé à Tosse à environ quatre kilomètres du site d'implantation du projet.

## II.2 Analyse des impacts temporaires, permanents, directs et indirects du projet sur l'environnement et des mesures d'évitement, de réduction et de compensation

### Milieu physique

L'étude d'impact présente en pages 197 et suivantes une analyse des incidences du projet sur le milieu physique.

Afin de réduire les **risques de pollution** du milieu récepteur, le projet prévoit plusieurs mesures en phase travaux, portant notamment sur l'accompagnement de la maîtrise d'ouvrage et de la maîtrise d'œuvre sur la durée du chantier (MA1), le balisage de la zone de travaux (MR1), l'évitement de la pollution des sols et de l'eau (MR5), et la gestion des déchets.

En termes de **gestion des eaux pluviales**, le porteur de projet a fait le choix de privilégier la filière d'infiltration sous forme de noues réparties sur l'ensemble du site, complétées par un aménagement paysager (bandes tampons le long des noues) afin de réduire la vitesse d'écoulement des eaux. Le dispositif s'accompagne de fossés d'écrouissage pour tenir compte de la présence de la nappe à faible profondeur en période de hautes eaux, connectés aux fossés existants en périphérie du site.

**La MRAe recommande de prévoir un contrôle en phase exploitation du bon fonctionnement du système d'assainissement et de l'absence de dégradation de la qualité des eaux du milieu récepteur.**

Le porteur de projet fait le choix de ne prévoir aucune construction souterraine (cave, sous-sol, parking souterrain). L'étude présentée est très sommaire sur la **gestion des eaux usées**.

**La MRAe demande de compléter le dossier par l'étude de la gestion des eaux usées du projet, en précisant le dispositif d'assainissement envisagé, en analysant la capacité résiduelle et les éventuelles problématiques des systèmes de collecte et de traitement (réseau et station d'épuration).**

### Milieu naturel

L'étude intègre une analyse des effets du projet sur les habitats naturels, la faune et la flore. Le porteur de projet a privilégié l'évitement de plusieurs secteurs, sur une surface voisine de trois hectares, comprenant :

- une surface de 1,88 ha au sud-ouest,
- une bande végétale au centre,
- une surface de 0,55 ha au sud-est comprenant des milieux forestiers mixtes de chênes et de pins,
- une bande végétale de saulaie au nord-ouest.

L'étude précise toutefois en page 221 que le secteur de 1,88 ha évité par le présent projet est rétrocédé à la commune pour la construction d'une école. Les mesures d'évitement des milieux naturels par le porteur de projet ne portent donc que sur une surface voisine de 1,12 ha.

Le projet intègre plusieurs mesures de réduction et d'accompagnement, comprenant notamment la planification des travaux en fonction des exigences écologiques des espèces remarquables (MR2), la mise en place de barrières pour la faune (MR4), la limitation de la destruction des arbres et des espèces protégées qu'ils abritent (MR6), la limitation de la prolifération des espèces végétales exotiques envahissantes (MR8). Le projet prévoit également le déplacement de la station de Lotier (MR9), la restauration des zones de travaux dégradées en espaces verts (MR10) et la mise en place d'habitats (gîtes) pour la faune (MR11).

Le projet s'accompagne d'aménagements paysagers, dont le plan figurant en page 245 de l'étude d'impact est repris ci-après.

Le projet s'accompagne de mesures de suivis de la biodiversité (mesure MS1) sur une période de 20 ans.

Le projet contribue toutefois à la **destruction d'habitats naturels**, comprenant en particulier 6,8 ha de milieux boisés, constituant en partie des habitats d'espèces protégées notamment pour les chiroptères (3,17 ha), les oiseaux (6,8 ha), et les mammifères (Ecreuil et Hérisson).

L'étude évalue également à 5,23 ha les surfaces d'habitats favorables (milieux ouverts et semi-ouverts) aux reptiles impactés par le projet. Le projet contribue également à combler des fossés favorables aux amphibiens sur un linéaire voisin de 640 m.

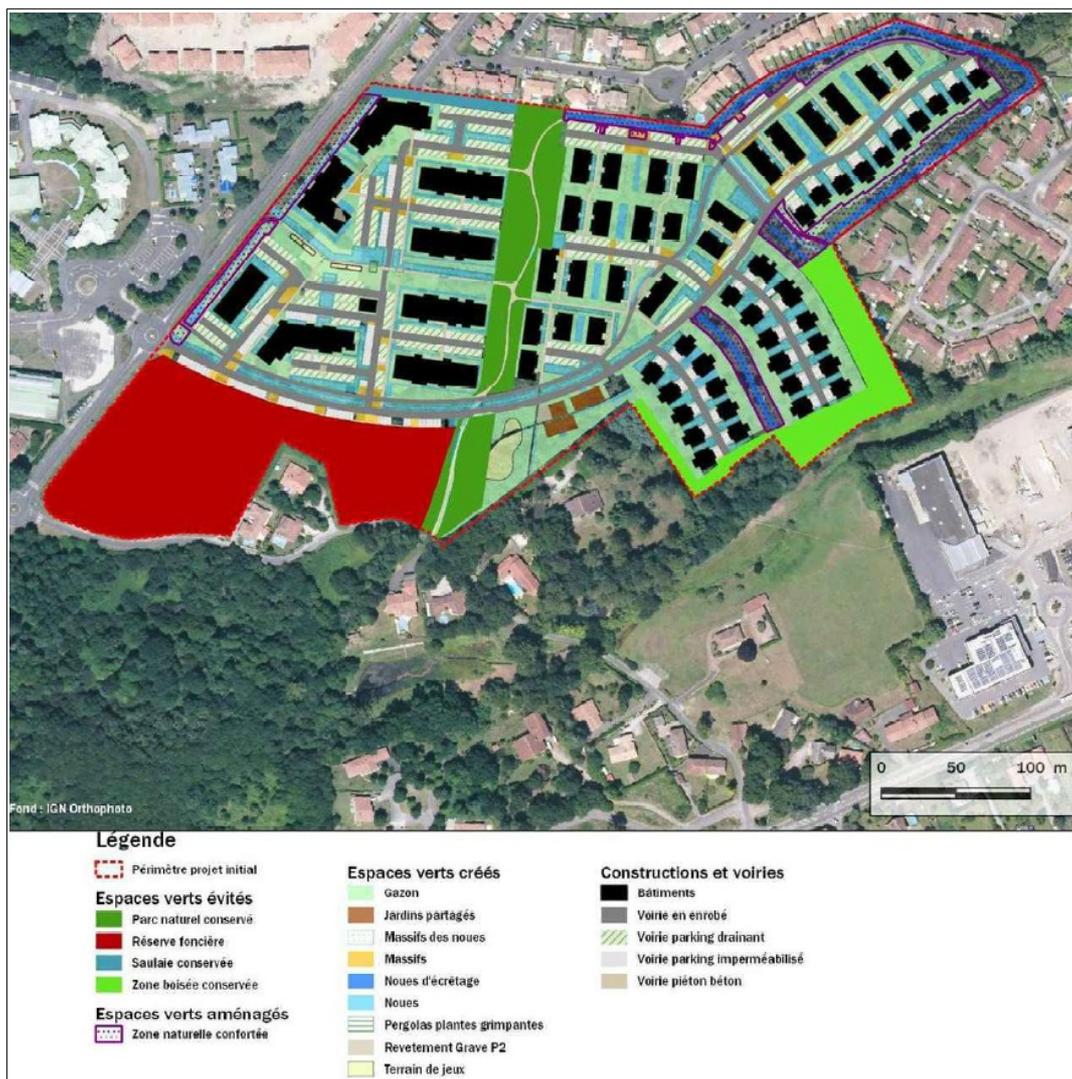
Concernant la flore, le projet contribue à la destruction d'une surface estimée à 520 m<sup>2</sup> de prairie favorable au Lotier à Gousses très étroites, constituant une espèce protégée.

Le projet prévoit des **mesures de compensation** sur une durée de 30 ans. Le tableau de synthèse en pages 317 et suivantes rappelle les surfaces d'habitats détruits et/ou altérés et les superficies de compensation correspondantes.

Les mesures de compensation sont présentées dans le dossier de demande de dérogation pour destruction d'espèces protégées. Celles-ci portent sur un site de compensation d'une surface de 11,6 ha sur la commune de Saint-Paul-les-Dax situé à 18 km, faisant partie d'un ensemble foncier plus vaste (domaine d'Abesse).

Environ la moitié des parcelles de compensation est couverte par une plantation de Pin maritime. Une partie de ces parcelles est incluse dans la ZNIEFF de la « *Tourbière de l'étang d'Abesse* ». En dehors des Pins maritimes, la zone de compensation est composée d'une vieille chênaie (constituant en grande partie un espace boisé classé selon la page 171 du dossier de demande de dérogation) et de prairies qui accueillent d'ores et déjà une grande diversité écologique avec la présence de chiroptères, d'amphibiens et d'oiseaux.

Les mesures proposées portent notamment sur l'amélioration de la capacité d'accueil du site pour les espèces cibles (conservation et diversification d'une vieille chênaie, création d'un îlot de vieillissement, création de corridors, gestion des espèces envahissantes, création de mares) et sur le suivi des mesures proposées.



Plan des aménagements paysagers – extrait étude d'impact page 245

La MRAe estime que le gain écologique apporté par les mesures de gestion prévues n'est pas convaincant et reste à démontrer, d'autant que les mesures de compensation portent sur des espaces d'ores et déjà boisés, naturels et favorables en l'état à la biodiversité. Les mesures de compensation pour la destruction du Lotier à gousses très étroites et le suivi associé sont également imprécis.

Le projet prévoit une demande de défrichement sur une surface de 5,8 ha selon l'étude d'impact en page 306, accompagné de mesures compensatoires de type reboisement, potentiellement sur les communes de Saint-Martin de Hinx (3,4 ha), Saubrigues (12,3 ha) et Benesse Maremne (1,9 ha) selon le dossier.

Concernant les **zones humides**, le projet contribue selon l'étude à la destruction d'une surface évaluée à 2,5 ha sur la surface totale des zones humides caractérisées à hauteur de 4,75 ha. Le porteur de projet évalue ainsi à environ 2,25 ha les zones humides préservées du fait du traitement des surfaces non artificialisées. Le projet s'accompagne d'un ensemble de fossés susceptible de modifier les conditions de fonctionnement de la nappe, et de ce fait, de remettre en cause les conditions d'alimentation des zones humides de l'ensemble du site d'implantation.

La MRAe relève que le niveau d'impact retenu pour les zones humides n'est pas démontré, et apparaît sous-estimé. Par ailleurs, aucune mesure de suivi des zones humides dites préservées n'est présentée, ce qui ne permet pas d'apporter de garanties sur ce point.

L'étude d'impact prévoit la mise en œuvre d'une mesure de compensation sur une surface voisine de 5,6 ha située sur la commune de Saint-Paul-les-Dax, au niveau d'un vaste complexe humide associé à l'étang d'Abesse situé à 18 km du projet. Le plan de gestion de cette zone est présenté en annexe de l'étude d'impact. Les mesures portent sur l'amélioration des fonctionnalités des zones humides du site (remodelage

des zones de transition entre tourbières et parcelles de compensation, coupe des pins dans la zone du marais, éclaircie des peuplements, création de dépressions humides) et le suivi associé.

**La MRAe demande au porteur du projet de présenter un bilan surfacique du site de compensation (zones humides existantes, en bon état, dégradées, zones humides créées, restaurées). L'étude d'impact doit également être complétée par l'analyse du gain attendu par les mesures de compensation proposées au regard de l'analyse des fonctionnalités du site existant et des mesures de gestion proposées sur le site de compensation, en référence à la méthode nationale d'évaluation des fonctions des zones humides<sup>3</sup>.**

### **Milieu humain**

L'étude d'impact intègre en pages 250 et suivantes une analyse des incidences du projet sur le milieu humain.

Le projet prévoit plusieurs mesures en **phase travaux** (maintien des circulations, affichage, nettoyage et remise en état des voiries, horaires de chantier, gestion des déchets) permettant de réduire les incidences négatives de la phase chantier sur le voisinage et les usagers des voiries.

Concernant les **déplacements**, l'étude précise que le projet prévoit de se raccorder sur le réseau routier existant au niveau de la voie Romaine à l'ouest. L'étude précise que le projet prévoit également un réseau de pistes cyclables et de voies piétonnes. La cartographie du réseau des liaisons douces figure en page 281 de l'étude d'impact.

**Pour une bonne information du public, la MRAe demande au porteur de projet de quantifier l'augmentation des déplacements liée au projet et d'en analyser les incidences sur la circulation au niveau des voiries.**

L'étude d'impact intègre en pages 276 et suivantes une analyse des incidences du projet sur le **paysage**. Le projet s'accompagne de plantations et d'aménagements d'espaces verts permettant de favoriser son insertion paysagère.

Concernant la thématique du **climat**, l'étude précise en page 263 que « *le projet n'est pas de nature à modifier directement le climat à l'échelle locale ou régionale. Il ne produira pas de composés halogénés (brome, chlore) susceptibles de provoquer la diminution de la couche d'ozone stratosphérique. En revanche, la pollution atmosphérique liée aux véhicules légers du parc immobilier produira divers gaz à effet de serre (CO, CO<sub>2</sub>, COV, N<sub>2</sub>O, ...).* ».

L'analyse des incidences du projet sur le climat, qui constitue une obligation réglementaire en application des dispositions de l'article R122-5 du Code de l'environnement, reste très incomplète.

**La MRAe demande au porteur de projet de quantifier les émissions de gaz à effet de serre du projet sur l'ensemble de sa durée de vie (phase de construction, phase de fonctionnement et phase de fin de vie le cas échéant) intégrant les effets liés aux opérations de défrichage. Le porteur de projet pourra à cet égard utilement se référer au guide méthodologique de février 2022 (Ministère de la Transition Écologique) relatif à la prise en compte des émissions de gaz à effet de serre dans les études d'impact<sup>4</sup>.**

**Il convient également d'analyser la cohérence du projet avec les réflexions en cours concernant le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de la communauté de communes Marenne Adour Côte Sud.**

**La MRAe relève également que le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone de projet aurait mérité d'être évalué.**

## **II.3 Justification et présentation du projet d'aménagement**

L'étude d'impact expose en pages 180 et suivantes la description du projet et les raisons des choix opérés. Le site d'implantation du projet est classé en zone 1Au du PLUi de la Communauté de communes Marenne Adour Côte Sud approuvé en 2020.

Le projet s'implante sur une surface voisine de 10 ha après application des mesures d'évitement, avec une densité d'urbanisation évaluée à environ 30 logements/hectare.

L'analyse de l'état initial de l'environnement a permis de mettre en évidence des enjeux pour la faune, ainsi que la présence de zones humides, dans un secteur relictuel de milieux naturels. Le porteur de projet a

3 <http://www.zones-humides.org/guide-de-la-m%C3%A9thode-nationale-d%C3%A9valuation-des-fonctions-des-zones-humides>

4 [https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Prise%20en%20compte%20des%20%C3%A9missions%20de%20gaz%20%C3%A0%20effet%20de%20serre%20dans%20les%20%C3%A9tudes%20d%E2%80%99impact\\_0.pdf](https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Prise%20en%20compte%20des%20%C3%A9missions%20de%20gaz%20%C3%A0%20effet%20de%20serre%20dans%20les%20%C3%A9tudes%20d%E2%80%99impact_0.pdf)

privilegié l'évitement d'une partie des secteurs sensibles sur une surface voisine de 1,12 ha. Plusieurs variantes d'aménagements sont également présentées en pages 221 et suivantes de l'étude d'impact.

Le projet présente des impacts résiduels très significatifs sur la thématiques des espèces protégées et des zones humides qu'il convient d'approfondir en tenant compte des observations figurant dans les parties précédentes.

**En l'état, l'absence d'alternatives moins pénalisantes pour le milieu naturel n'est pas démontrée, et la perspective de dérogation à l'interdiction de destruction ou d'altération des espèces protégées et de leurs habitats, aux termes de l'article L 411-1 du Code de l'environnement, n'apparaît pas suffisamment justifiée par l'absence d'autres solutions plus satisfaisantes et de moindres impacts sur l'environnement.**

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

Le projet objet de l'étude d'impact porte sur l'aménagement d'un projet immobilier sur le territoire de la commune de Saint-Vincent-de-Tyrosse dans le département des Landes.

L'analyse de l'état initial de l'environnement permet de mettre en évidence la présence d'enjeux environnementaux significatifs, portant sur la présence de zones humides, de zones boisées et d'espèces protégées de flore et de faune.

Le projet présenté n'évalue pas tous ses impacts potentiels à un niveau suffisant, notamment en ce qui concerne les zones humides du site d'accueil. Le dossier ne présente pas une analyse des effets du projet sur le climat suffisamment détaillée.

Des impacts résiduels élevés sur l'environnement persistent après application des mesures d'évitement et de réduction présentées, qui ne peuvent par conséquent être résolus que par des mesures de compensation, mais dont les gains attendus tant sur le volet zones humides que sur le volet espèces protégées apparaissent insuffisants.

En l'état, la MRAe considère que la prise en compte de l'environnement par le projet présenté doit être approfondie. Elle recommande d'envisager des alternatives de moindres impacts.

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

À Bordeaux, le 8 juillet 2022

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,  
le membre délégataire

**Signé**

Didier Bureau