



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

**Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale
de la région Nouvelle-Aquitaine sur le projet
de création d'un lotissement « Domaine de l'Airial »
à Vielle-Saint-Girons (40)**

n°MRAe 2020APNA7

dossier P-2019-9214 et 9257

Localisation du projet : Commune de Vielle-Saint-Girons (40)
Avis émis à la demande de l'Autorité décisionnaire : Préfet des Landes
En date du : 4 décembre 2019
Dans le cadre de la procédure d'autorisation : Autorisation de défrichement et permis d'aménager
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.

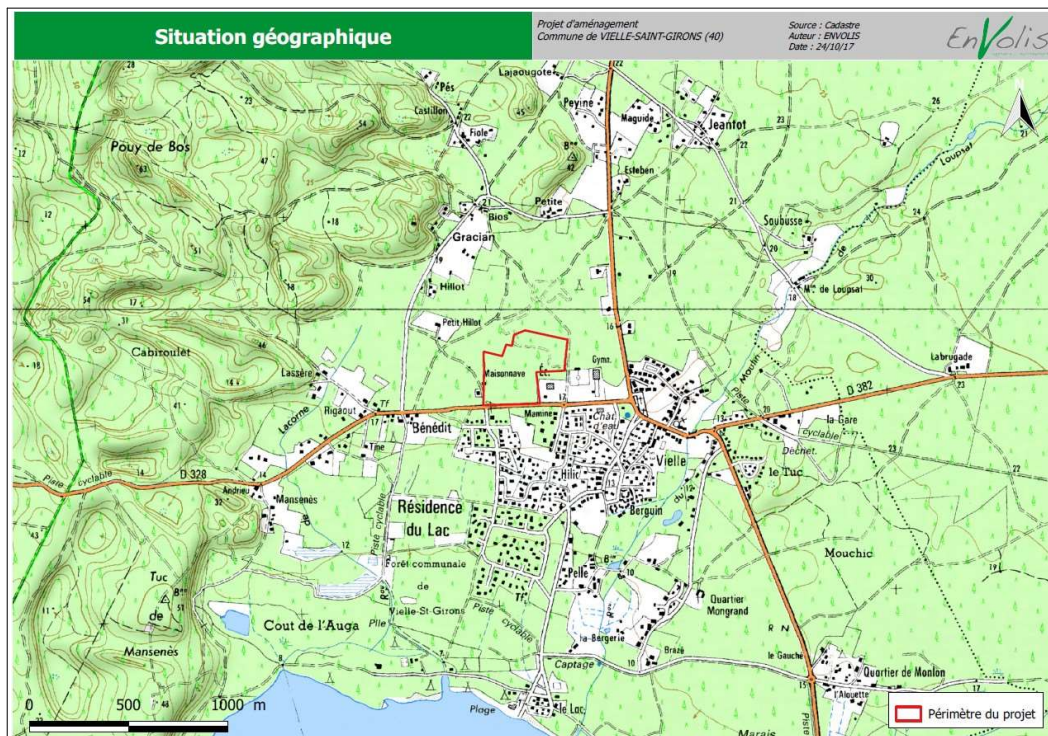
Le présent avis vaudra pour toutes les procédures d'autorisation conduites sur ce même projet sous réserve d'absence de modification de l'étude d'impact (article L. 122.1-1 III du code de l'environnement).

Cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 20 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. Contexte

Le projet objet de l'étude d'impact, datée de juillet 2019, porte sur l'aménagement d'un lotissement d'habitations de 99 lots au sein de la commune de Vielle-Saint-Girons, sur une surface voisine de 11 ha localisée à l'ouest du centre bourg de la commune, à proximité de l'étang de Léon.



Localisation du projet – extrait étude d'impact page 17

Le projet est soumis à étude d'impact en application de la rubrique n°39 du tableau annexé à l'article R122-2 du Code de l'environnement relative aux constructions.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale est saisie à la fois dans le cadre du dossier de demande de défrichement (dossier P-2019-9214) et de la demande de permis d'aménager du projet (dossier P-2019-9257), à l'appui de la même étude d'impact. Un seul avis de la MRAe est formulé, qui vaut pour les deux procédures.

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

II.1 Analyse du résumé non technique

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.2 Analyse de l'état initial du site du projet et de son environnement

Concernant le **milieu physique**, le projet s'implante à proximité du réseau dunaire de la façade atlantique, dans un secteur au relief peu marqué. Les cours d'eau les plus proches du site sont les ruisseaux de Lacorne et du Moulin de Loupsat, qui se jette dans l'étang de Léon. Plusieurs nappes d'eau souterraines sont recensées au droit du projet, dont la nappe du Plio-Quaternaire relativement vulnérable aux pollutions de surface. Le site d'implantation n'est pas concerné par la présence de captage d'alimentation en eau potable, ou de périmètre associé.

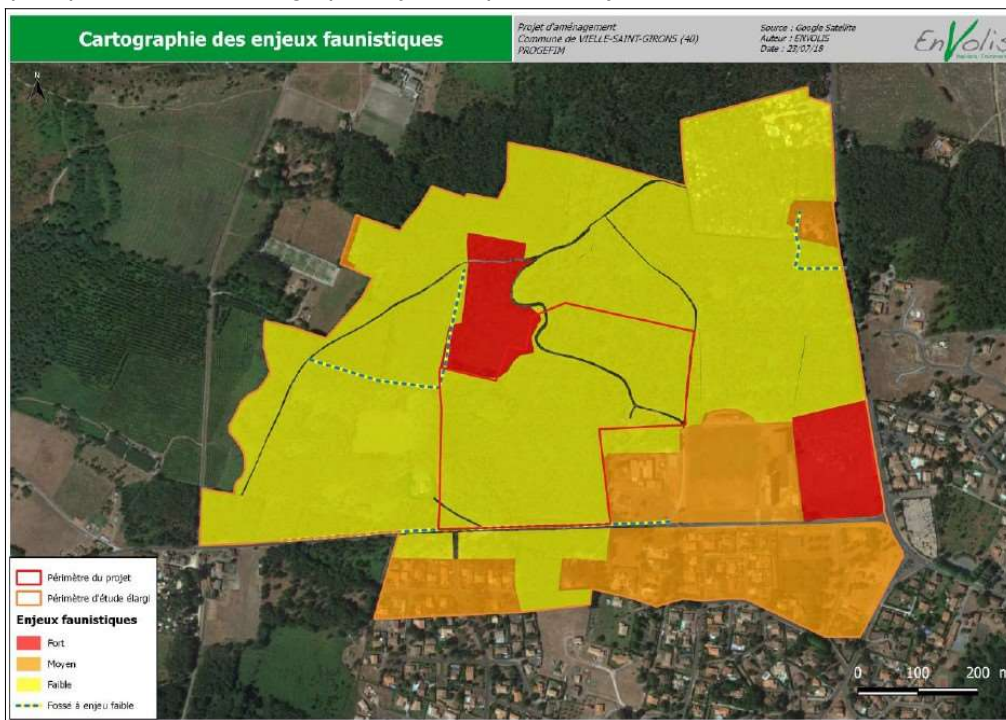
Concernant le **milieu naturel**, le site d'implantation n'intercepte aucun périmètre de protection ou d'inventaire portant sur cette thématique. Il ressort toutefois que plusieurs sites Natura 2000 sont présents à proximité du projet : le site des *Zones humides de l'étang de Léon* à environ 600 m au sud-est et le *courant d'Huchet* à 1,8 km au sud-ouest. Plusieurs Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique sont également présentes à proximité du projet.

Plusieurs investigations faune et flore ont été réalisées en octobre 2017, puis en mars, avril, juin et juillet 2018. Ces investigations, réalisées sur un périmètre d'étude élargi, ont permis de mettre en évidence les habitats naturels du site d'implantation, cartographiés en page 40 de l'étude d'impact. Le site d'implantation

est composé majoritairement de landes et de jeunes plantations de pins.

Concernant la faune, les investigations ont mis en évidence la présence de plusieurs espèces d'oiseaux (Gobemouche noir, Milan noir, Spatule blanche, Martinet noir, Tarier pâtre, Verdier d'Europe et Fauvette pitchou), de reptiles (Couleuvre verte et jaune, Lézard des murailles), de papillons (Citron, Vulcain, Cuivré commun, etc), d'odonates et d'orthoptères. **Pour une bonne information du public, il conviendrait de présenter dans l'étude d'impact les cartographies s'attachant à localiser les espèces observées et les habitats de repos et de reproduction de ces espèces.**

L'étude d'impact présente une cartographie synthétique des enjeux hiérarchisés de l'aire d'étude.

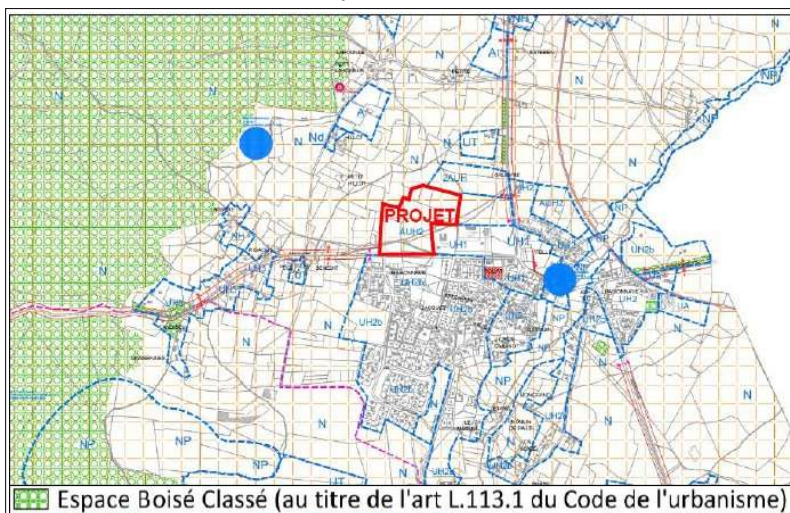


Cartographie des enjeux hiérarchisés du site pour la faune – extrait page 49 de l'étude d'impact

Le projet (périmètre en rouge), qui s'implante essentiellement sur des plantations de pins, présente des enjeux faunistiques évalués comme faibles dans l'étude d'impact.

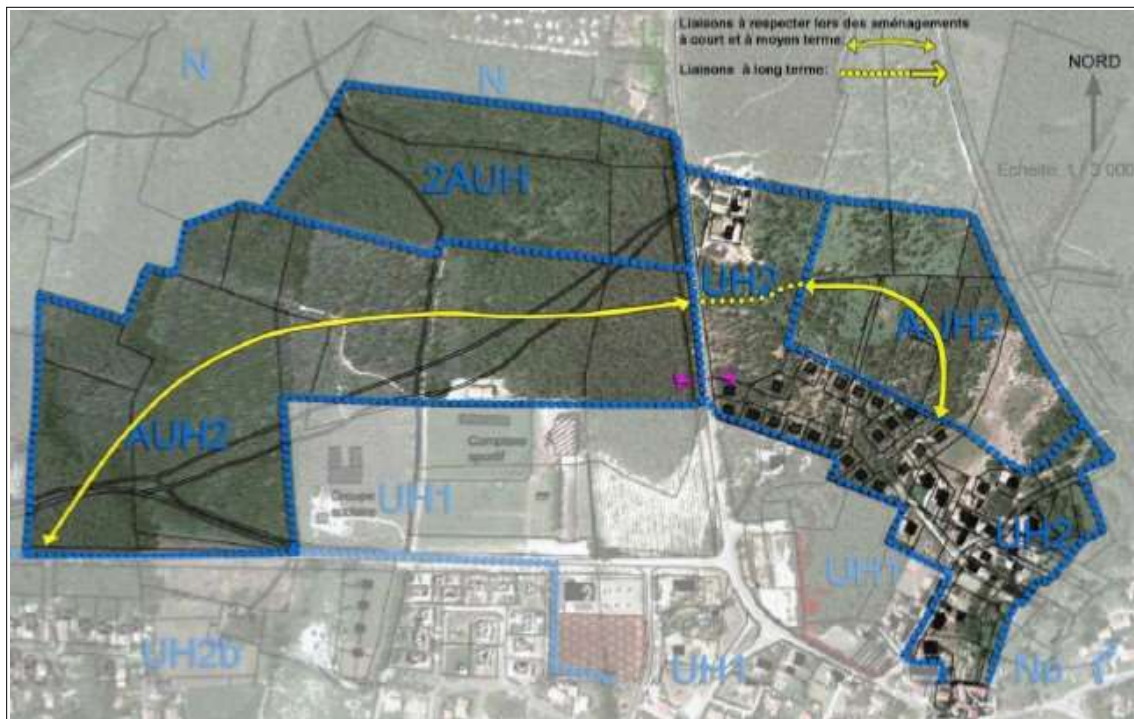
Sur l'emprise du projet, aucune formation végétale n'a été identifiée comme caractéristique d'habitats de zones humides. Les investigations de sols n'ont pas, non plus, mis en évidence de zone humide sur le critère pédologique. L'étude d'impact conclut ainsi à l'absence de zone humide sur l'emprise du projet.

Concernant le milieu humain, la commune de Vielle-Saint-Girons est couverte par un plan local d'urbanisme approuvé le 24 janvier 2012 n'ayant pas fait l'objet d'une évaluation environnementale. Le projet de lotissement est situé en zone AUH2 correspondant à une zone d'aménagement équipée en périphérie et destinée à une urbanisation sous forme d'habitat pavillonnaire individuel.



Extrait du plan de zonage de la commune – page 56 de l'étude d'impact

Le rapport rappelle également l'orientation d'aménagement, figurant dans le PLU, couvrant l'emprise du projet et les zones adjacentes ouvertes à l'urbanisation. Il est notamment indiqué une liaison à aménager entre l'est et l'ouest.



Orientation d'aménagement – extrait rapport de présentation page 57

Le rapport de présentation du plan local d'urbanisme, disponible sur le site internet de la mairie de Vielle-Saint-Girons, précise en page 70 que le parti d'aménagement de ce secteur vise à permettre la réalisation d'aménagements sur des terrains de petites dimensions.

En termes d'assainissement, l'étude d'impact précise que le projet est prévu d'être raccordé au réseau d'assainissement collectif de la commune, qui possède par ailleurs une station d'épuration d'une capacité de 13 000 Équivalent Habitants.

L'étude d'impact relève le risque feu de forêt du fait de la présence de plantations de pins maritimes autour du site d'implantation du projet.

Il est également à noter que la commune de Vielle Saint-Girons est soumise à la réglementation de la Loi littoral.

II.3 Analyse des impacts temporaires, permanents, directs et indirects du projet sur l'environnement et des mesures d'évitement, de réduction et de compensation

Concernant **le milieu physique**, le projet prévoit plusieurs mesures en phase travaux (aires de stockage des matériaux, gestion des déchets, etc) permettant de réduire les risques de pollution du milieu récepteur.

Concernant les eaux usées, le projet prévoit un raccordement vers la station d'épuration présentant une capacité suffisante pour absorber les rejets supplémentaires générés par le projet. **Il y aurait lieu toutefois pour le porteur de projet de confirmer l'absence de problématiques spécifiques du réseau d'assainissement collectif (conformité, surcharge hydraulique, etc).**

En matière de gestion des eaux pluviales, le projet prévoit la création de noues de rétentions sur les parties communes et privées, dimensionnées pour une pluie de retour de fréquence trentennale.

Concernant **le milieu naturel**, le porteur de projet a privilégié l'évitement des secteurs les plus sensibles, liés notamment à la présence de la Fauvette pitchou au nord du périmètre du projet. Le projet prévoit plusieurs mesures en phase travaux (mise en défens du milieu sensible au nord, protection des arbres, suivi écologique du chantier). Le projet s'accompagne de la mise en œuvre de plantations paysagères (le plan de principe est présenté en page 85 de l'étude d'impact).

Concernant **le milieu humain**, le projet s'implante à proximité immédiate de la zone urbanisée du bourg, dans un secteur de lotissements et d'une nouvelle école, et bénéficie de la présence des différents réseaux et des voiries. Le projet s'accompagne de plantations de chênes verts et de chênes lièges le long de la voirie principale desservant les différents lots, ainsi que sur les différentes placettes permettant de favoriser son insertion dans le paysage.

En termes de prise en compte du risque incendie, le projet intègre la mise en place de bornes incendie, la réalisation de voiries dimensionnées pour le passage des véhicules de secours, ainsi que la mise en place d'espaces tampon en périphérie des terrains. **Il y aurait toutefois lieu pour le porteur de projet de confirmer que l'ensemble des recommandations des services d'incendie et de secours (SDIS) ont bien été prises en compte.**

II.4 Justification et présentation du projet d'aménagement

L'étude d'impact (pages 78 et suivantes) précise que le projet vient compléter l'urbanisation existante du bourg de Vielle-Saint-Girons, en continuité de l'urbanisation existante, en accord avec les enjeux de développement urbain et démographique de la commune.

Le projet a fait l'objet de plusieurs variantes. La variante n°1, comprenant 174 lots s'établissait sur l'ensemble de la zone AUH2 du PLU.

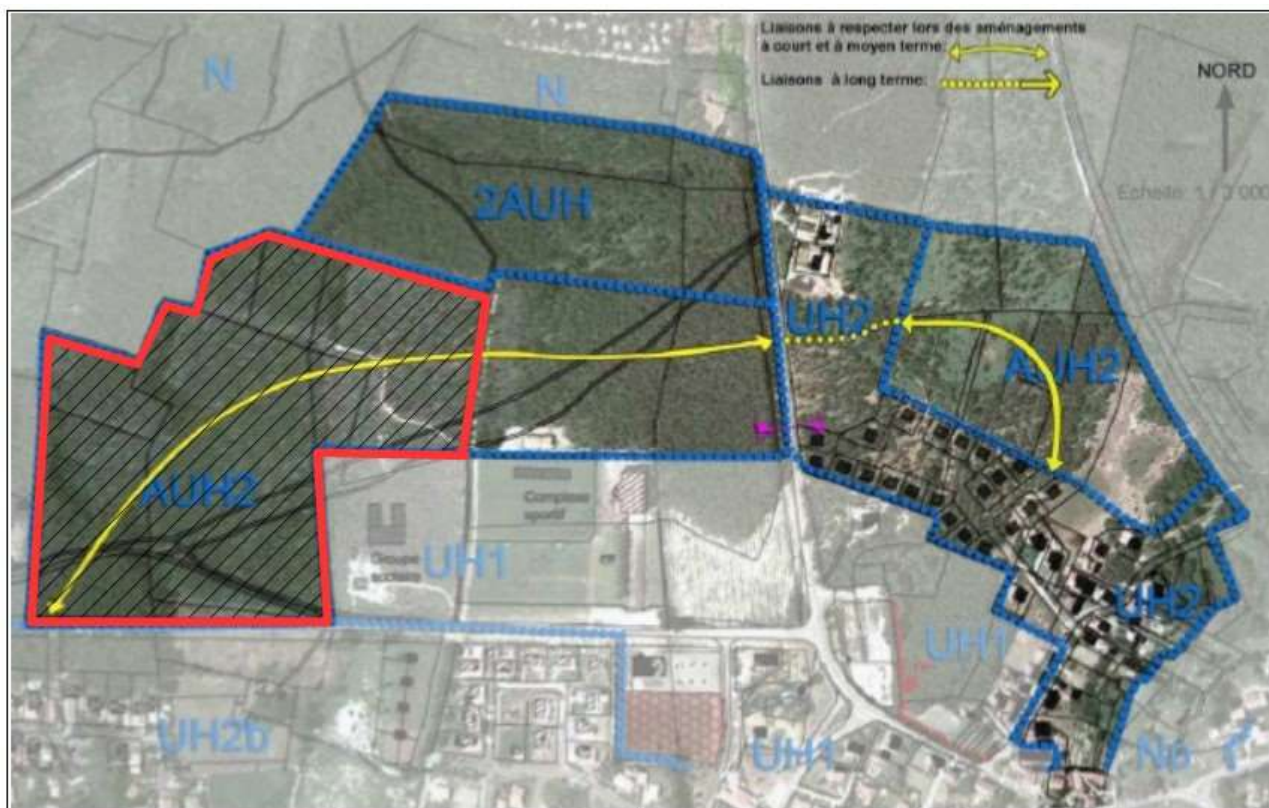


Le projet finalement retenu évite les secteurs à enjeux fort et moyen pour la faune. Il intègre la création de 99 terrains à bâtir, d'une surface comprise entre 501 m² et 697 m² (lots de 574 m² en moyenne).



Plan du projet – extrait étude d'impact page 83

La cartographie ci-après superpose le périmètre du projet retenu sur l'orientation d'aménagement du PLU de la commune.



Superposition du périmètre du projet (en rouge) sur l'orientation d'aménagement du PLU

La mission régionale de l'Autorité environnementale relève que la population de la commune de Vielle-Saint-Girons s'élevait en 2016 à 1 246 habitants. À cet égard, le projet, sous la forme finalement retenue, prévoit la création de 99 nouveaux logements sous forme de maisons individuelles, ce qui représente une part conséquente tant en termes de poids démographique et de surface artificialisée au regard de l'enveloppe urbaine du bourg. **Le dossier n'apporte cependant pas d'éléments permettant de justifier le dimensionnement du projet tel que retenu, qui apparaît ainsi nettement surdimensionné.**

Il apparaît également que le projet s'implante sur des secteurs boisés (plantation de jeunes pins). Si l'état initial de l'environnement a permis de mettre en évidence l'absence d'enjeux particuliers faune et flore au droit de l'emprise du projet, il n'en demeure pas moins que la préservation des espaces boisés, à proximité du littoral, constitue un fort enjeu environnemental. Les forêts et zones boisées font notamment partie des espaces pouvant être considérés comme espaces remarquables du littoral en application de l'article R121-4 du Code de l'urbanisme.

Ainsi, au regard de ce qui précède, **il y aurait lieu pour le porteur de projet de présenter les arguments permettant de justifier les dimensions du projet présenté dans le dossier, tout en le replaçant dans le projet urbain global de la commune. L'opportunité d'un phasage de réalisation en fonction du rythme réel d'urbanisation des lots mériterait également d'être analysée.**

Au delà de ces observations, le présent projet s'insère dans une zone potentiellement ouverte à l'urbanisation (AUH2 et 2AUH) bien plus vaste que le seul projet retenu, dont une partie a été considérée comme des mesures d'évitement par le projet. Le dossier n'apporte cependant aucune garantie sur la pérennité dans le temps de la préservation des zones évitées. **Il y aurait ainsi lieu pour la collectivité de se prononcer sur le maintien ou non de ces secteurs dans les perspectives d'urbanisation de la commune. En cas de réduction des perspectives d'urbanisation, il conviendrait de se réinterroger sur la pertinence de maintenir l'orientation d'aménagement (notamment liaison est ouest) telle que prévue dans le PLU de 2012. Les modalités de raccordement du présent projet mériteraient dès lors d'être réexaminées.**

Il ressort également que le territoire de la commune est couvert par le Schéma de Cohérence Territoriale Côte Landes Nature approuvé le 5 juin 2018. Un Plan local d'Urbanisme Intercommunal a été prescrit le 9 décembre 2019. C'est dans ce cadre actualisé et plus global que la justification de la localisation et du dimensionnement de l'extension de l'urbanisation de la commune de Vielle mériterait d'être analysée. **En l'absence de ces éléments, la réalisation du présent projet semble prématurée.**

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 lotissement d'habitations de 99 lots au sein de la commune de Vielle-Saint-Girons, dans le département des Landes.

L'analyse de l'état initial de l'environnement permet de mettre en évidence les différents enjeux du site d'implantation, dont la présence localisée au nord d'habitats naturels de la Fauvette Pitchou.

Le porteur de projet a privilégié l'évitement des secteurs présentant le plus d'enjeux, sur la base d'une variante dont le périmètre ne constitue toutefois qu'une partie des secteurs ouverts à l'urbanisation dans le plan local d'urbanisme actuel de la commune.

Il ressort à cet égard plusieurs observations portant sur le dimensionnement et l'absence de justification du projet, dont le cadre de réflexion pertinent apparaît être celui du plan local d'urbanisme intercommunal en cours d'élaboration en lien avec les dispositions du SCoT Côte Landes Nature approuvé récemment.

En l'absence de ces éléments et au regard des enjeux du secteur d'implantation, la MRAe considère que l'étude d'impact présentée ne permet pas de garantir une prise en compte satisfaisante de l'environnement par le projet.

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

À Bordeaux le 20 janvier 2020

Pour la MRAe Nouvelle Aquitaine
Le membre permanent délégué

A stylized signature in black ink, reading "signé" in a bold, italicized font.

Gilles PERRON