



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

**Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale  
de Nouvelle-Aquitaine sur  
le projet d'aménagement du lotissement Le Clos Seuvia  
à Soustons (40)**

n°MRAe 2021APNA62

dossier P-2021-10774

**Localisation du projet :** commune de Soustons  
**Maître(s) d'ouvrage(s) :** société SCCV OIHANA  
**Avis émis à la demande de l'Autorité décisionnaire :** préfète des Landes  
**Le :** 23 février 2021  
**Dans le cadre de la procédure d'autorisation :** autorisation de défrichement  
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 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 23 avril 2021 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Bernadette MILHERES.*

*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 un projet de lotissement "*Le Clos Seuvia*" dans la commune de Soustons, commune littorale localisée dans le sud-ouest du département des Landes. La totalité de la commune est couverte par le site inscrit des *Etangs landais sud*<sup>1</sup>, protégé au titre de la qualité pittoresque des paysages. Le présent projet s'implante dans l'unité paysagère de la pinède du plateau landais de ce site inscrit.

Jouxtant un massif boisé au Nord, le projet est envisagé sur une parcelle forestière ayant fait l'objet d'une coupe rase en 2015. L'emprise du projet est encadrée, à l'Ouest, par des habitations et, au sud, par le lotissement "*Le Grand Barrat*" en cours de construction.

### Localisation du projet



Sources : Projet d'aménagement du lotissement Le Clos Seuvia – Etude d'impact – p. 14 et 40

Le projet s'insère dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble de 430 logements sur l'est de la commune de Soustons. Le lotissement "*Le Grand Barrat*" en constitue la première phase de réalisation, le lotissement "*Le Clos Seuvia*" serait la deuxième.

Le lotissement "*Le Clos Seuvia*", objet du présent avis, d'une superficie d'environ 3,5 ha, accueillera 91 logements au maximum, soit environ 25 logements à l'hectare. Le projet vise à proposer une offre de logements variée, avec 45 % de logements sociaux pour favoriser la mixité sociale.

Le projet comprend :

- des bâtiments collectifs accueillant 60 logements ;
- 20 maisons individuelles et mitoyennes construites par l'aménageur ;
- 11 maisons individuelles à bâtir.

Le projet de lotissement comprend également la création d'une voirie interne, de cheminements doux paysagers et des espaces verts. Conformément aux prescriptions du document d'urbanisme, le projet comprendra 60 % d'espaces bâtis et 40 % d'espaces de pleine terre non imperméabilisés. Le lotissement sera accessible depuis la voie structurante du quartier, via le lotissement "*Le Grand Barrat*". Deux accès au lotissement seront créés depuis cette voie structurante de quartier.

<sup>1</sup>Par arrêté ministériel du 18 septembre 1969 [http://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/etangslандаissud\\_24.pdf](http://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/etangslандаissud_24.pdf).

Le site inscrit des Etangs landais sud s'étend sur plusieurs milliers d'hectares, entre l'océan et la RD 652. Il comprend dans son périmètre plusieurs étangs classés eux-mêmes au titre des sites. Le site inscrit généralisé constitue en quelque sorte un écrin à la multitude de sites classés du littoral.

## Plan de composition du projet



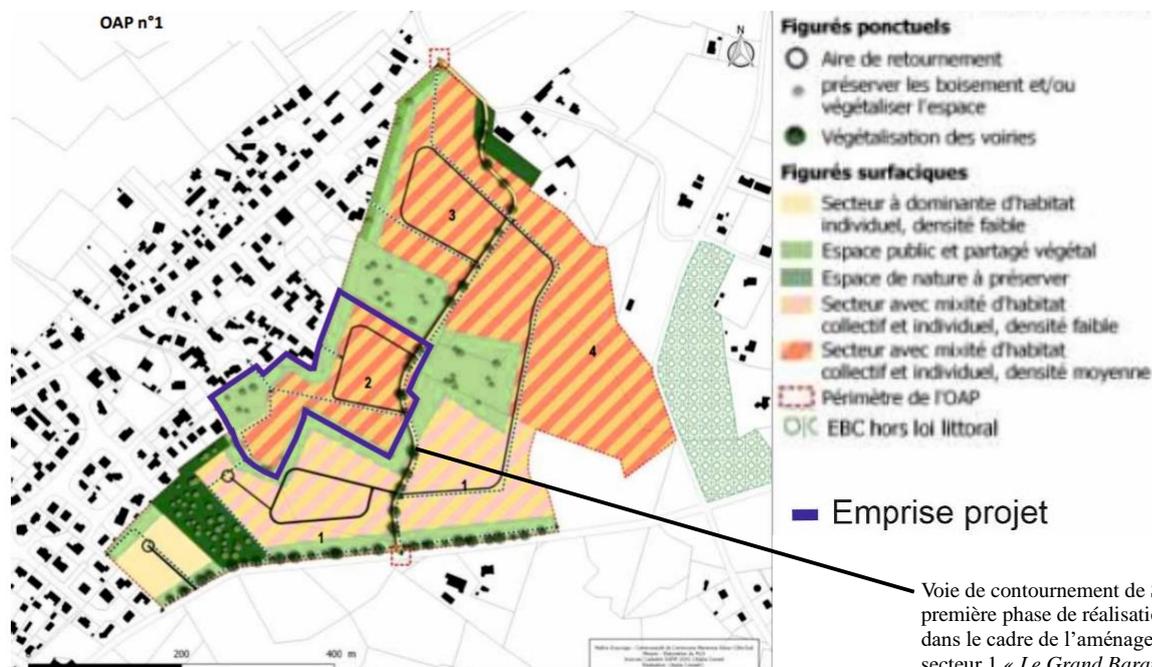
Figure 51 : plan de composition avec implantation des bâtiments (source : Premier plan, PFA5, 2020)

Sources : Projet d'aménagement du lotissement Le Clos Seuvia – Etude d'impact – p. 119

### Procédures relatives au projet

Le projet relève de demandes d'autorisations d'urbanisme pour l'aménagement de l'opération et la construction des bâtiments, ainsi qu'une déclaration au titre de la loi sur l'eau s'agissant des rejets des eaux pluviales et d'une autorisation de défrichement compte tenu de la vocation forestière des terrains actuels. Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale a été sollicité dans le cadre de la demande autorisation de défrichement.

Le projet se situe dans une zone classée 1AU, ouverte à l'urbanisation et soumise à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLUi de la communauté de communes Maremne Adour-Cote-Sud (MACS). L'OAP distingue quatre secteurs d'urbanisation (voir carte ci-dessous) et prévoit une voie de contournement de Soustons en reliant la RD116 à la RD50. Le projet exposé dans le cadre de la présente saisine de la MRAe correspond au secteur d'urbanisation n°2 "Le Clos Seuvia". La MRAe a rendu un avis le 14 mars 2018 dans le cadre de la demande de défrichement pour le secteur n°1 "Le Grand Barrat"<sup>2</sup>. Le dossier indique que l'aménagement des secteurs n° 3 et 4 est projeté à partir de 2023 et de 2025. Les maîtres d'ouvrages sur ces divers secteurs diffèrent.



<sup>2</sup> AVIS DÉLIBÉRÉ N° 2018APNA42 adopté lors de la séance du 14 mars 2018 [www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/p\\_2017\\_5977\\_ae\\_collegiale\\_defrichement\\_lotissement\\_legrandbarrat\\_soustons\\_40\\_mrae-signé.pdf](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/p_2017_5977_ae_collegiale_defrichement_lotissement_legrandbarrat_soustons_40_mrae-signé.pdf)  
2021APNA62 rendu par délégation de la

La présente saisine de la MRAe fait suite à l'examen d'un cas par cas<sup>3</sup> pour le projet du secteur n°2 *Le Clos Seuvia*. La décision rendue en 2019 conclut à la nécessité d'une actualisation de l'étude d'impact initiale à une échelle appropriée en précisant notamment « *les incidences potentielles sur l'environnement du projet ne peuvent être analysées indépendamment des impacts liés aux aménagements projetés sur l'ensemble de ces secteurs* ». Elle précise « *en particulier les enjeux suivants* :

- *économie des espaces naturels,*
- *risque feu de forêt,*
- *prise en compte de la biodiversité, maintien des continuités écologiques avec confirmation de la présence ou de l'absence de zones humides,*
- *capacité d'accueil, notamment au regard de la disponibilité en eau potable, de la performance des dispositifs d'assainissement, de la gestion des eaux en surface et souterraines,*
- *préservation des paysages,*
- *cadre de vie, trafics et mobilité, gestion des risques sanitaires, desserte par les infrastructures.*

Étant précisé que l'étude d'impact se fondera sur une analyse approfondie des variantes d'aménagement envisageables ; qu'elle prendra en compte les effets cumulés de l'ensemble des projets d'aménagements du secteur ; »

L'avis de la MRAe sur l'étude d'impact de 2018 notait notamment que « *la prise en considération des impacts cumulés de l'ensemble des projets d'aménagement envisagés sur le secteur, qu'il s'agisse des opérations d'extension de l'urbanisation ou de l'infrastructure routière de contournement en projet, serait nécessaire pour permettre d'apporter tous les éléments de justification d'une prise en compte satisfaisante de l'environnement.* »

**La MRAe souligne que le dossier objet de la présente saisine ne présente pas une analyse des incidences du projet à l'échelle pertinente. L'étude d'impact transmise se borne au secteur n°2. En conséquence l'avis de la MRAe ne peut être rendu sur l'actualisation attendue de l'étude d'impact de 2018.**

Le présent avis porte sur les principaux enjeux environnementaux relevés par la MRAe, relatifs aux impacts du projet sur la ressource en eau, le risque incendie, la biodiversité, le paysage, le cadre de vie.

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

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

#### **Milieu physique**

Concernant les **eaux souterraines et superficielles**, la zone d'étude se trouve au niveau de deux masses d'eau souterraine<sup>4</sup>. Le projet n'intersecte aucun périmètre de protection de captage d'eau potable. **La MRAe relève que le dossier ne donne aucune précision sur la capacité du territoire à mobiliser la ressource en eau nécessaire à la réalisation de ce secteur ni du projet global d'aménagement des secteurs successifs.** L'aquifère sollicité devra être précisé.

L'emprise du projet est incluse dans la zone hydrographique « *Le courant de Soustons du confluent de la Dêche au confluent du Bouyic* ». Aucun cours d'eau n'est présent sur les terrains du projet. Le Ruisseau de Bouyic s'écoule à environ 500 m environ au sud-ouest avant de se jeter dans l'Etang de Soustons. Un ruisseau s'écoule par intermittence à environ 480 m du projet (cf. figure 13 p. 28).

Concernant les **risques naturels**, l'emprise du projet est concerné par les risques « feux de forêt » et « mouvements de terrain » (aléa faible de retrait gonflement des argiles). Le secteur du lotissement n'est pas situé en zone inondable, ni en secteur de nappes sub-affleurantes ou identifiés en sensibilité très forte au phénomène d'inondation par remontée de nappe. La MRAe relève toutefois qu'une étude hydrogéologique spécifique a mis en évidence des phénomènes de remontée de nappes superficielles jusqu'à 1 mètre de profondeur par rapport au terrain naturel sur la partie Ouest et jusqu'à 2 mètres de profondeur sur la partie Est.

#### **Milieu naturel<sup>5</sup>**

Les enjeux écologiques de l'emprise du projet du secteur "*Le Clos Seuvia*", présentés ci-après, sont cartographiés en page 76 (cf. figure 33 p. 76).

<sup>3</sup> Arrêté préfectoral portant décision d'examen au cas par cas en application de l'article R. 122-3 du Code de l'environnement n°2019-9125 en date du 11 décembre 2019

<sup>4</sup> *Sables plio-quadernaires des bassins côtiers région hydro et terrasses anciennes de la Gironde*, masse d'eau de niveau 1 ; *Grès, calcaires et sables de l'Helvétien captif*, masse d'eau de niveau 2

<sup>5</sup> Pour en savoir plus sur les espèces citées dans cet avis : <https://inpn.mnhn.fr/accueil/index>

## Les enjeux écologiques de l'emprise du projet



Figure 49 : carte de synthèse des enjeux écologiques (source : NYMPHALIS, 2020)

Sources : Projet d'aménagement du lotissement Le Clos Seuvia – Etude d'impact – p. 76

Le projet n'intersecte aucun statut de protection ou d'inventaire. L'emprise du projet se situe toutefois à 500 m environ du site Natura 2000 *Zones humides de l'arrière dune du Marensin*<sup>6</sup>, également classé ZNIEFF de type II, abritant un mélange d'habitats hygrophiles (landes hygrophiles à éricacées, prairies à Molinie, végétations lacustres, tourbières, mégaphorbiaies etc), d'habitats dunaires (dunes boisées, dépressions intradunaires) et enfin de vieilles chênaies acidophiles. Plusieurs espèces animales rares trouvent un biotope favorable dans ces différents habitats (Cistude d'Europe, Vison d'Europe, Cordulie à corps fin, Lucarne cerf-volant, Loutre d'Europe etc). La ZNIEFF de type I *Rives marécageuses et herbières aquatiques de l'étang de Soustons*<sup>7</sup> se trouve à 1,5 km du site d'implantation du projet (cf. figures 25 et 26 p. 46 et suivantes).

La zone d'étude est intégrée à un réservoir de biodiversité de milieux boisés dénommé « Boisements de conifères et milieux associés »<sup>8</sup> (cf. Figure 32 p. 74).

Les inventaires de terrain, en complément du travail bibliographique, ont été menés entre les mois de mars et septembre 2020 (8 prospections diurnes et 3 nocturnes). Les prospections ainsi réalisées ne permettent pas de mettre en évidence la présence de faune/flore sur un cycle biologique complet. **Il apparaît nécessaire de préciser l'analyse par des prospections couvrant la période hivernale.**

Concernant les **habitats**, les enjeux se concentrent sur la présence d'un peuplement forestier à dominance de Chêne liège (mélangé à une chênaie acidophile à Chêne pédonculé), habitat rattachable à l'habitat d'intérêt communautaire « *Dunes boisées littorales thermo-atlantiques à Chêne liège* ». Situé au droit du périmètre d'étude, ce peuplement forestier de 1,50 ha participe à une continuité existante avec la vieille futaie de chênes pédonculés et de pins maritimes au nord-est du périmètre d'étude. Ces formations sont toutefois dans un état de conservation dégradé du fait des coupes arbustives régulières. Suite à une coupe rase de plantation de pins maritimes effectuée en 2015, une formation très dense de landes à Fougère-aigle s'est développée sur plus de la moitié de la surface de la zone d'étude. Deux espèces végétales de protection régionale sont

<sup>6</sup> Ce site s'étend sur 1 616 ha et comprend une succession de milieux imbriqués et interdépendants : dunes, étangs littoraux et leurs marais et marécageux associés, forêts-galeries, tourbières. Plusieurs espèces animales rares trouvent un biotope favorable dans ces différents habitats (Cistude d'Europe, Vison d'Europe, Cordulie à corps fin). Concernant la flore, le Flûteau nageant est également une espèce emblématique du site.

<sup>7</sup> Comporte des habitats de tourbières et de marais.

<sup>8</sup> Réservoir de biodiversité de milieux boisés dénommé « Boisements de conifères et milieux associés » répertorié par le Schéma régional de cohérence écologique d'Aquitaine, aujourd'hui annulé le juge administratif. Bien que non opposable, cette information est de nature à faciliter l'identification des enjeux biodiversité.

présentes (Lotier grêle et Lotier hispide). Des espèces exotiques envahissantes se sont également identifiées (Robinier faux-acacia, Raisin d'Amérique, Bambou, etc).

Les investigations portant sur le critère végétation et sur le critère pédologique n'ont pas mis en évidence la présence de zones humides (cf. figure 29 p. 55).

Concernant la **faune**, les enjeux concernent la présence d'espèces d'avifaune d'intérêt communautaire (Engoulevent d'Europe, Fauvette pitchou, Milan noir) et déterminante ZNIEFF en Aquitaine (Gobemouche noir). La trentaine d'espèces d'oiseaux identifiées est dominée par des espèces de fourrés et de boisements. L'Engoulevent d'Europe est nicheur au sein d'un boisement clairsemé de chênes marquant la limite Sud du projet. A cet enjeu s'ajoutent la dizaine d'espèces de chiroptères observées sur l'emprise du projet, dont cinq déterminantes ZNIEFF en Aquitaine et cinq font l'objet d'un Plan National d'Action. Les chiroptères trouvent un terrain de chasse et de transit sur l'ensemble de l'espace aérien de la zone d'étude et au sein des lisières et des haies arborées en limite Sud-Est. L'ensemble des secteurs boisés connexes à la zone d'étude sont favorables à l'accueil de chiroptères arboricoles en gîte ou en transit. Deux espèces d'invertébrés liées aux massifs d'arbousiers sont présents à l'Ouest et au Sud (Nymphale de l'Arbousier, Méconème scutigère, Lucarne cerf-volant). Les enjeux faunistiques sont cartographiés en page 73 (cf. figure 31 p.73).

**En l'état actuel du dossier, la MRAe considère que la pression d'inventaire apparaît insuffisante et que le diagnostic mériterait d'être affiné et les enjeux réévalués.**

### Milieu humain

La commune de Soustons accueillait environ 7 900 habitants en 2017. Elle couvre 100,4 km<sup>2</sup> pour une densité de population de 78,5 habitants/km<sup>2</sup>. Depuis l'augmentation de la population est principalement liée à l'arrivée de nouveaux habitants. Le parc est constitué à 59 % de résidences principales.

Concernant le **paysage**, le projet se situe au sein du site inscrit "*Etangs landais sud*".

Concernant les **infrastructures et les déplacements**, le lotissement sera desservi par la RD116, via la voie structurante de quartier en cours d'aménagement (cf. Figure 38 p. 88). Cette voirie a pour objectif de desservir à terme l'ensemble des zones d'habitats du secteur et de relier la RD116 à la RD50, projet de contournement routier du centre de Soustons. Le réseau de transport en commun est situé à environ 700 m au Sud-Ouest du projet (bus/car vers Saint-Geours-de-Maremne, Moliets et Maâ, Dax ou Bayonne). **Pour une bonne information du public, la MRAe estime nécessaire qu'une cartographie des différents axes routiers (actuels ou futurs) de desserte du secteur avec leurs caractéristiques et leur échéance de réalisation soit intégrée dans l'étude d'impact.**

Concernant le **risque incendie**, l'emprise du projet est classée en "aléa fort" (carte élaborée par la DDTM40 version 2011). Les parcelles ayant été déboisées, le risque incendie est limité à la partie nord de l'emprise qui demeure boisée.

## ***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

Concernant le **sol et le sous-sol**, les études géotechniques des maisons et des bâtiments préciseront les mesures à mettre en place en fonction des sols en présence.

Concernant les **eaux souterraines et superficielles**, les eaux pluviales des espaces communs seront infiltrées au sein de cinq noues principales et plusieurs noues secondaires. Les eaux pluviales des surfaces privées seront traitées par infiltration à la parcelle. Les eaux usées seront collectées et dirigées vers le réseau des eaux usées existant pour être traitées par la station de traitement des eaux d'épuration communale de Soustons, qui dispose d'une capacité nominale de traitement égale à 100 000 équivalent habitants. Le dossier précise que cette station présente une capacité de traitement résiduelle suffisante<sup>9</sup>. **La MRAe relève que le dossier ne donne aucune précision sur la consommation escomptée d'eau potable et la capacité des aquifères mobilisés pour faire face à ces besoins ainsi qu'au cumul des besoins des secteurs successifs d'urbanisation. Des précisions sont attendues sur ce point.**

Concernant les **risques naturels**, les ouvrages collectifs seront dimensionnés pour une pluie de retour de 100 ans pour anticiper les éventuels risques d'inondation par remontée de nappe (au lieu de 30 ans imposés localement). La faible profondeur des ouvrages d'infiltration des eaux pluviales permettra de limiter toute incidence sur les écoulements souterrains. La surélévation des constructions de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel permettra de limiter les risques d'inondation des constructions en cas de remontée de nappe ou de forte pluviométrie. Pour prévenir tout risque d'interception de la nappe en période de hautes eaux, les

<sup>9</sup> La station est à 31 % de sa capacité en charge hydraulique, à 19 % de sa capacité en charge organique DB05 et 21 % de celle de DCO.

travaux d'implantation des réseaux souterrains seront réalisés hors période de hautes eaux et de forte pluviométrie. Le chantier cessera en cas de remontée de nappe.

### Milieu naturel

Le projet initial a été adapté pour tenir compte des enjeux environnementaux :

- évitement des habitats d'espèces grâce à la création d'une bande de 20 à 50 mètres d'espaces verts boisés le long de la limite Ouest du projet et grâce à l'aménagement d'un talus planté de chênes et de noisetiers à l'arrière des lots 2 et 3 ;
- préservation des stations de Lotier grâce à la création de « *périmètre de protection de la zone d'habitat des espèces protégées* » (zone non aedificandi) dans le lot 5 et intégration des stations dans les espaces verts du lot collectif 1 ;
- évitement de l'habitat de nidification de l'Engoulevent d'Europe grâce à la création d'une bande de 7 mètres d'espaces verts boisés le long de la limite Sud du projet et grâce à la création de « *périmètre de protection de la zone d'habitat des espèces protégées* » (zone non aedificandi) dans les lots 4, 5, 6, 7 et 8 ;
- conservation à l'Est de la haie existante en tant que corridor de transit et de chasse des chiroptères, et en particulier le Grand rhinolophe.

Les zones ainsi évitées seront intégrées dans les espaces verts du projet. Les haies et les chênaies conservées seront renforcées par des plantations d'essences locales et ne présentant pas de caractère allergisant.

Au titre de mesures de réduction, le projet prévoit la gestion optimisée des éclairages nocturnes ; l'absence de clôture des espaces verts commun, notamment des zones humides ; une gestion raisonnée des espaces verts ; l'interdiction de produits phytosanitaires et du brûlage/stockage des déchets ; l'obligation d'essences locales pour toutes plantations.

En phase de chantier, le porteur de projet entend mettre en place un ensemble de mesures d'évitement et de réduction des impacts du chantier, telles qu'un calendrier préférentiel des travaux, mise en défens des zones écologiques sensibles (station de Lotier et zone de nidification de l'Engoulevent d'Europe), limitation de l'emprise des travaux, mesures de prévention des pollutions des sols et des eaux, gestion des déchets, mesures de lutte et de suivi contre les espèces invasives. Le chantier, et en particulier la gestion des espèces exotiques envahissantes, fera l'objet d'un suivi écologique.

### Le plan de composition du projet au vu des enjeux biodiversité



Figure 50 : plan de composition retenu pour tenir compte de l'OAP et des enjeux environnementaux (source : Premier plan, PA4, 2020)  
Sources : Projet d'aménagement du lotissement Le Clos Seuvia – Etude d'impact – p. 116

L'aménagement sera toutefois à l'origine de la destruction de 2,2 ha de landes à Fougères aigle et 3 700 m<sup>2</sup> de zones de chênaies, habitat d'intérêt communautaire. Par ailleurs, la création de la voirie principale du lotissement déjà amorcée dans le cadre de l'aménagement du lotissement « *Le Grand Barrat* » impacte la haie existante en limite Sud-Est du projet, créant ainsi une discontinuité de 15 m environ dans le corridor emprunté par les chiroptères en transit sur le secteur.

La MRAe relève les principaux intérêts des mesures proposées telles que la sauvegarde des espèces végétales par évitement ou par intégration aux aménagements d'espaces verts et la préservation de l'habitat de nidification de l'Engoulevent d'Europe. **La MRAe rappelle toutefois que les niveaux d'enjeux et d'impacts sur la faune ne sont pas évalués de manière appropriée ni à la bonne échelle. Il convient**

pour le porteur du projet d'en tirer les conséquences en termes de mise en œuvre de la séquence Éviter, Réduire, Compenser (ERC). La fréquentation du site par plusieurs espèces de chiroptères incite notamment à demander des mesures plus approfondies comme la mise en place de gîtes dédiés à leur accueil.

Enfin, la MRAe recommande la mise en place d'un protocole visant à limiter le développement et la dissémination des espèces exogènes et d'un protocole de suivi sur toute la phase d'exploitation, ainsi que l'utilisation d'espèces locales non allergisantes pour les plantations.

L'étude d'incidence Natura 2000 conclut à des impacts résiduels non significatifs pour les espèces à l'origine de la désignation des sites Natura 2000 *Zones humides de l'arrière dune du Marensin* situé à 500 m. Il ressort de cette étude que le projet n'entretient aucun lien écologique tangible avec le site Natura 2000 en raison d'une rupture de continuité écologique liée à l'urbanisation et la présence d'infrastructures routières. La zone de projet et le site Natura 2000 partagent une seule espèce d'intérêt communautaire en commun, le Lucarne cerf-volant, dont l'habitat fait l'objet d'évitement.

### Milieu humain

Concernant le **paysage**, les points de vue directs sur les terrains du projet restent limités par d'importants écrans de végétation. Le futur lotissement sera toutefois visible en partie depuis la RD 116 et les habitations les plus proches. Le projet intègre des mesures d'insertion paysagère incluant la conservation et le renforcement de zones boisées en périphérie du lotissement, la création de talus plantés de chênes et noisetiers en limite d'emprise et l'aménagement d'espaces verts.

En l'état du dossier, **la MRAe considère que le parti pris d'aménagement (façade bâtie sur la voie, densité des constructions en entrée de lotissement...) va à l'encontre des préconisations paysagères habituellement pratiquées et éprouvées en site protégé (insertion discrète du bâti dans le milieu naturel, transparence recherchée des projets). Le projet gagnerait grandement en qualité en réduisant davantage son impact visuel. Par ailleurs, la question des clôtures n'est pas traitée dans le projet.**

Concernant les **infrastructures de transport et les déplacements**, le projet induit une augmentation du trafic local estimé à environ 58 648 véhicules supplémentaires par an, soit environ 160 en moyenne journalière (200 véhicules/jour en semaine et à 125 véhicules/jour le week-end). Les différents lots du site seront reliés entre eux par un réseau hiérarchisé de voiries, en favorisant les modes alternatifs à l'automobile. La proximité du centre-ville et l'aménagement de liaisons douces dans le prolongement de ce secteur permettraient aux habitants du lotissement de ne pas nécessairement utiliser leur voiture pour se déplacer. **La MRAe note toutefois que le projet s'inscrit dans une opération d'aménagement d'ensemble qui gagnerait à être intégrée dans le réseau des pistes cyclables communales. La MRAe recommande qu'une réflexion soit ouverte sur ce sujet.**

Concernant le potentiel de développement en **énergies renouvelables**, il ressort de l'étude de faisabilité diligentée par le porteur de projet que plusieurs solutions s'offrent aux futurs propriétaires (chauffage par poêles à bûches ou granulés, chauffe-eau solaire thermique, panneaux solaires photovoltaïques, aérothermie etc).

Concernant le **cadre de vie** (nuisances sonores et atmosphériques), le dossier apporte peu d'éléments sur la prise en compte des nuisances sonores et atmosphériques susceptibles d'être occasionnées par les trafics routiers et les bruits de voisinage (pompes à chaleur et climatiseurs). **La MRAe relève que la prise en compte des nuisances sonores et atmosphériques n'est pas suffisamment étayée et argumentée, notamment vis-à-vis du bâtiment collectif envisagé près de la voie structurante (formes urbaines, exposition des appartements etc). Des précisions sont attendues sur ces points.**

Concernant le **risque incendie**, l'étude se limite à mentionner que les opérations d'aménagement prennent en compte le guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne et respecteront les prescriptions du SDIS. Ainsi le projet initial a été modifié pour conserver une bande de 12 m sans construction depuis la pinède au Nord et prévoit la mise en place d'un poteau incendie. **La MRAe recommande de préciser la situation du projet par rapport aux obligations légales de prise en compte du risque feu de forêt (débroussaillage, déclinaison des recommandations du service départemental d'incendie et de secours) compte-tenu de la présence de boisements aux abords du site.**

### II.3 Effets cumulés du projet avec d'autres projets

Le dossier présente les effets cumulés du présent projet avec le projet de lotissement limitrophe en cours d'aménagement, "*Le Grand Barrat*" (cf. p. 203 et suivantes).

Or, le présent projet de lotissement résidentiel fait partie intégrante d'une opération d'aménagement d'ensemble décomposées en 4 secteurs, aménagés par tranches successives.

En outre, le présent projet fait partie intégrante d'espaces ouverts à l'urbanisation qui seront traversés et connectés, via une voie structurante du quartier, à un futur axe de contournement routier de Soustons permettant un déplacement sud-est/nord-est en évitement de l'hyper-centre et mettant en relation les futurs

quartiers du secteur. Ce futur axe structurant a vocation à relier notamment à l'est du centre bourg les routes départementales RD116, RD17 et RD50.

**La MRAe considère que l'ensemble de ces projets sont de nature à induire des effets cumulés qui doivent d'être analysés.** Les effets sur les continuités écologiques, sur la consommation d'espaces naturels, sur les infrastructures et les déplacements ainsi que les questions d'intégration paysagère et le cadre de vie, notamment le bruit routier, sont des points attendus de cette analyse dans une optique de démonstration de l'optimisation des partis d'aménagement à une échelle pertinente.

#### ***II.4 Justification et présentation du projet d'aménagement***

L'étude d'impact expose en page 106 et suivantes les raisons du choix du projet. L'aménagement du secteur considéré a fait l'objet d'une réflexion globale à l'échelle du territoire de la Communauté de communes de MACS, à laquelle appartient la commune de Soustons. Selon le dossier, il vient conforter l'urbanisation développée en continuité du tissu urbain existant de la commune. Il est ainsi présenté comme une opération de densification de la zone urbaine existante afin de répondre à une forte demande en logements.

Toutefois, la MRAe estime que les incidences potentielles sur l'environnement du projet ne peuvent être analysées indépendamment des impacts liés aux aménagements projetés sur l'ensemble du secteur. **A ce titre, il appartient au porteur de projet d'actualiser l'étude d'impact initiale sur une aire d'étude appropriée comprenant notamment l'ensemble des projets d'aménagements urbains et routiers envisagés sur le secteur.**

Par ailleurs, la MRAe rappelle qu'il convient de conforter le projet par une analyse approfondie des variantes d'aménagement envisageables compte tenu des attentes d'ores et déjà exprimées<sup>10</sup> dans le cadre des avis précédemment émis à l'occasion du projet « *Le Grand Barat* » en 2018, et de l'élaboration du PLUi de Marenne Adour Côte Sud (Landes). Dans ses avis, relatifs à l'étude d'impact d'une part, et au PLUi de Marenne Adour Côte-Sud d'autre part, la MRAe avait exprimé des attentes sur les points suivants, repris dans la décision de soumission à actualisation de l'étude d'impact sur un périmètre pertinent de 2019 :

*« – explications et de justifications concernant le potentiel de logements, les besoins fonciers, et la mobilisation du foncier disponible au sein des zones urbaines et à urbaniser à court terme et long terme, – démonstration au regard des attendus de la loi Littoral, du respect des coupures d'urbanisation et de la prise en compte de la capacité d'accueil par les ouvertures à l'urbanisation , – réexamen de la démarche « éviter-réduire-compenser » à l'échelle de l'ensemble de la zone d'extension d'urbanisation, en prenant en compte à bon niveau l'importance des enjeux (notamment le milieu naturel, les paysages, le cadre de vie) ».* **Le MRAe note que le dossier transmis ne répond pas aux attendus précités. Elle recommande que l'étude soit reprise en ce sens.**

### **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 du lotissement "*Le Clos Seuvia*" dans la commune de Soustons. Le projet s'implante au sein d'une commune où s'applique la loi Littoral, dans le périmètre d'un site inscrit.

L'étude aborde une analyse ciblée, limitée à ce secteur qui est une partie intégrante d'une opération d'aménagement globale portée dès le document d'urbanisme. A l'occasion des avis de la MRAe rendus en 2018 sur le projet "*Le Grand Barat*" et en 2019 sur le PLUi de Marenne Adour Côte Sud (Landes) et de la décision de soumission à actualisation de l'étude d'impact de 2018 sur un périmètre pertinent, il avait été exprimé l'attendu d'une analyse des incidences sur l'environnement à une échelle appropriée qui dépassait l'échelle de chaque secteur d'urbanisation pris isolément. Le dossier transmis dans le cadre de la présente saisine ne répond pas à cette attente.

---

<sup>10</sup> Dans le cadre de l'avis relatif à l'élaboration du PLUi de Marenne Adour Côte Sud (Landes) rendu le 28 octobre 2019, la MRAe a exprimé des attentes sur les points suivants :

- explications et justifications concernant le potentiel de logements, les besoins fonciers et la mobilisation du foncier disponible au sein des zones urbaines et à urbaniser à court et long terme ;
- démonstration au regard des attendus de la loi Littoral, du respect des coupures d'urbanisation et de la prise en compte de la capacité d'accueil par les ouvertures à l'urbanisation ;
- réexamen de la démarche « éviter-réduire-compenser » à l'échelle de l'ensemble de la zone d'extension d'urbanisation, en prenant en compte à bon niveau l'importance des enjeux (notamment le milieu naturel, les paysages, le cadre de vie).

La MRAe confirme la nécessité d'actualiser l'étude d'impact initiale sur une aire d'étude appropriée comprenant notamment les opérations d'extension de l'urbanisation et l'infrastructure routière de contournement en projet sur le secteur, dans une optique de démonstration de l'optimisation des partis d'aménagement à une échelle pertinente. En l'absence, il ne peut être considéré que l'évaluation environnementale du projet d'aménagement soit réalisée.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale émet des observations et recommandations détaillées dans le corps de l'avis notamment sur les éléments d'analyse apportés à l'échelle du secteur "*Le Clos Seuvia*", mais il manque une véritable évaluation environnementale, à la bonne échelle pour produire un avis d'Autorité environnementale. Le dossier devrait donc être représenté.

A Bordeaux,