

**Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale
Nouvelle-Aquitaine sur
le projet de création d'un lotissement d'habitation de 51 lots
individuels et 3 macro-lots sur environ 8,4 ha à Arès (33).**

n°MRAe 2022APNA84

dossier P-2022-12643

Localisation du projet : Commune d'Arès (33)
Maître(s) d'ouvrage(s) : société SAS BASS'IM
Avis émis à la demande de l'Autorité décisionnaire : préfète de la Gironde
En date du : 9 mai 2022
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 devra être transmis pour information à l'Autorité environnementale.

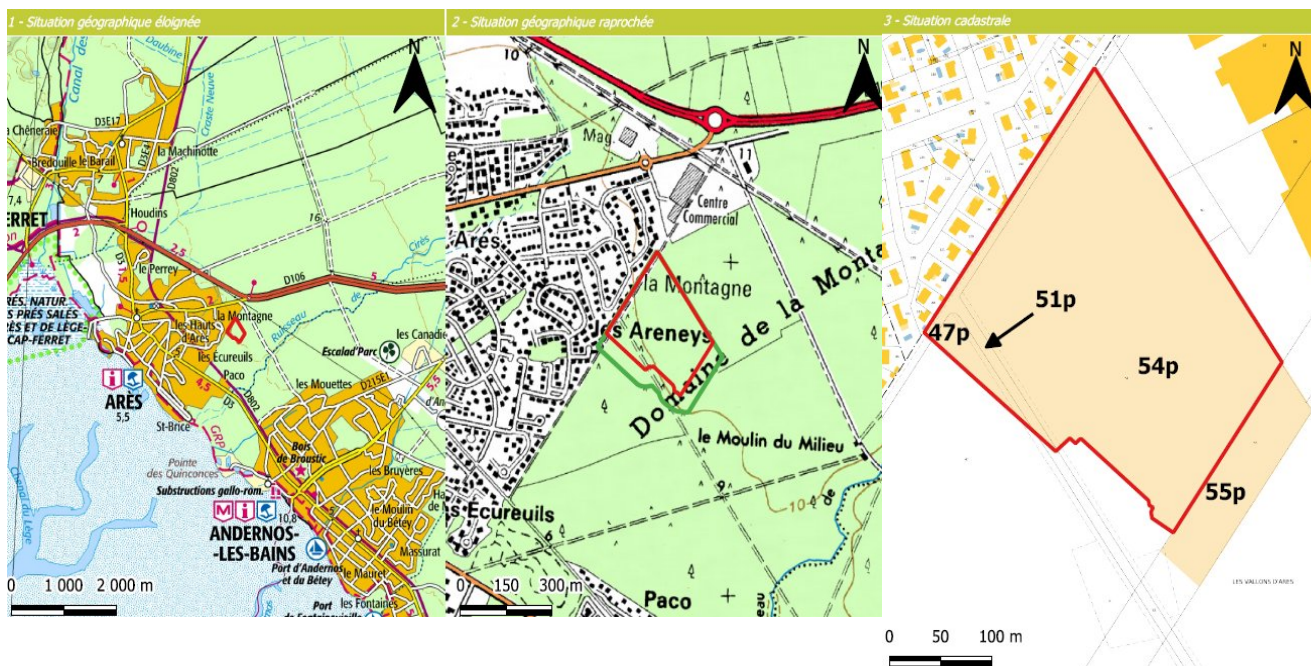
Le présent avis vaudra pour toutes les procédures d'autorisation conduites sur ce même projet sous réserve d'absence de modification de l'étude d'impact (article L. 122.1-1 III du code de l'environnement).

Cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 6 juillet 2022 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Didier BUREAU.

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 le projet de création d'un lotissement d'habitation sur une superficie de 8,44 ha, prévoyant l'aménagement de 51 lots individuels libres et de 3 macro-lots comprenant 40 logements sociaux et 24 logements locatifs libres, nommé « Chênes verts », sur la commune d'Arès, dans le département de la Gironde (33), au lieu-dit Domaine de la Montagne.



Figures n°1, 2 et 3 – Localisation de la zone du projet au niveau communal, intra-communal et plan parcellaire (source : étude d'impact, page 15¹).

Le dossier indique que ce projet constituerait une variante de moindre impact d'un projet initial de lotissement d'ensemble composé de trois îlots couvrant une superficie d'environ 27,82 ha². Le porteur de projet défend que cette version réduite du projet³ serait le résultat de la démarche d'Évitement/Réduction/Compensation (ERC) des impacts du projet sur son environnement qu'il aurait conduit (pages 145 à 150).

La MRAe s'était prononcée sur le projet initial par un avis du 27 janvier 2020⁴ qui relevait d'une autorisation environnementale (avec une autorisation loi sur l'eau, une autorisation de défrichement et une demande de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées).

La demande de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées sur le projet global a fait l'objet d'un avis défavorable du Conseil National de la Protection de la Nature (CNPN) lors de son examen le 28 février 2020. Le porteur de projet a demandé le retrait du dossier d'autorisation environnementale le 24 avril 2020.

Le présent avis de la MRAe est sollicité dans le cadre du dossier de demande d'autorisation de défrichement limité au lotissement « Chênes verts ». Il relève par ailleurs d'un permis d'aménager, d'une déclaration au titre de la loi sur l'eau et d'une demande de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées.

- 1 Les numéros de page mentionnés dans la suite de l'avis correspondent aux numéros de page de l'étude d'impact sauf précision.
- 2 Lotissement initial d'ensemble nommé « Le domaine du bois de la montagne » dont les 3 « îlots » le composant se nomment : « Chênes verts » (correspondant au présent projet), « Bourdaine » et « Aubépine ».
- 3 Le présent projet comporte 115 logements au total, répartis entre 51 lots individuels libres et 3 macro-lots comprenant 40 logements sociaux et 24 logements locatifs libres sur une superficie réellement lotie de 7,41 ha, contre 338 logements au total, répartis entre 212 lots individuels libres et 3 macro-lots comprenant 46, 33 et 37 logements sociaux sur une superficie réellement lotie de 24,62 ha pour le projet d'origine.
- 4 Avis n° 2019-9236 consultable à cette adresse : http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/p_2019_9236_a_mls_1_signe.pdf



Figure 73 : Variante n°2 du projet (Source : Cabinet SANCHEZ, juin 2018)

Figure n° 4 – extrait du plan de composition du projet d'aménagement d'ensemble du lotissement « Le domaine du bois de la Montagne » sur environ 27,82 ha, comprenant d'est en ouest les îlots « Chênes verts », « Bourdaine » et « Aubépine » (source : étude d'impact, page 147).



Figure 76 : Variante n°5 du projet (variante actuelle) (Source : Cabinet SANCHEZ, janvier 2022)

Figure n° 5 - extrait du plan de composition du projet de lotissement « Chênes verts », objet du présent avis, correspondant à l'îlot n° 1 du projet d'aménagement d'ensemble du lotissement « Le domaine du bois de la Montagne » (source : étude d'impact, page 149).

La MRAe constate que le lotissement « Chênes verts » présente une configuration d'aménagement quasiment similaire au projet global transmis en 2019 (C.f figures n° 4 et 5 ci-dessus). En outre, la présence d'amorces d'un certain nombre de voiries et cheminements démontre que le périmètre de projet devant faire l'objet d'une évaluation environnementale ne peut se limiter au périmètre du lotissement précité tel que présenté dans le dossier.

Il est ainsi remarqué :

- que la voirie principale structurant l'îlot se termine brusquement en limite ouest de l'enveloppe d'aménagement (cul de sac), ce qui laisse présager une possibilité (réservation) d'extension du lotissement sur une zone actuellement en nature de pinèdes d'exploitation à l'ouest ; cette voie principale structure en fait l'ensemble des trois îlots, du nord au sud, du « *domaine du bois de la Montagne* » (voir carte p 3 de l'avis);
- que cette même voirie principale est raccordée à un futur aménagement routier comportant notamment un giratoire qui relie directement le centre commercial E. Leclerc en cours d'achèvement, situé au nord du projet (pages 17, 20, 161 – plan de composition page 19) ; pourtant, aucune description n'est donnée de cette composante pourtant directement liée et nécessaire au projet ;
- que des cheminements doux sont visibles sur des axes est/ouest et nord/sud, se terminant brusquement en limite ouest de l'enveloppe du projet (cul de sac), laissant présager une possibilité (réservation) d'extension du lotissement sur la pinède ;
- que la piste de Défense de la Forêt Contre les Incendies (DFCI⁵) existante, est située au droit d'une partie de futurs lots individuels ; son dévoiement n'est pas décrit dans le projet présenté ;
- que les aménagements⁶ nécessaires à la défense de la forêt contre les incendies sont partiellement présentés dans le plan de composition (les bandes périphériques de débroussaillage de 50 m inhérentes aux Obligations Légales de Débroussaillage (OLD⁷) sont absentes) ;
- que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) communal en vigueur présente une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) couvrant le périmètre global de l'opération d'aménagement tel qu'examiné dans l'avis MRAe du 27 janvier 2020, en cohérence avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), soit donc sur 27,82 ha et non sur les 8,44 ha exposés dans le présent projet.

La MRAe rappelle les dispositions de l'article L.122-1 du code de l'environnement qui décrivent la notion de projet global à considérer pour une évaluation environnementale pertinente, devant inclure l'ensemble des composantes du projet y compris en cas de multiplicité de maîtres d'ouvrage et en cas de fractionnement dans le temps et dans l'espace.

La MRAe constate qu'à ce titre, elle aurait dû être saisie sur une étude d'impact globale, conduite à l'échelle des trois îlots précités qui s'apparenteraient à trois phases d'une opération d'aménagement d'ensemble. L'étude présentée dans le dossier transmis à la MRAe en 2022 est par conséquent incomplète, donc insuffisante, puisqu'elle se limite à présenter un périmètre de 8,44 ha formant le lotissement « Chênes verts » au lieu d'exposer le projet d'aménagement d'ensemble « *Le domaine du bois de la Montagne* » sur une superficie de 27,82 ha dont il n'est pas apporté la démonstration de son abandon (C.f remarques plus haut).

De fait, la suite du présent avis ne pouvant s'appuyer que sur la présentation de ce qui constitue la phase n° 1 du projet, la MRAe considère qu'elle devra être ressaisie sur la base d'une nouvelle étude d'impact, à conduire à l'échelle du projet d'ensemble, avant l'octroi d'une première autorisation. En outre, le processus d'analyse de l'état initial de l'environnement et de la santé humaine, conduit en 2017-2018 à l'échelle du projet d'aménagement d'ensemble pour l'étude d'impact initiale, transmise pour avis à la MRAe en 2019, nécessite d'être actualisé, ainsi que les étapes suivantes de l'évaluation environnementale en conséquence.

Au regard de ses caractéristiques limitées aux 8,44 ha, le projet transmis ne relèverait pas selon le porteur de projet d'une étude d'impact en application des rubriques du tableau annexé à l'article R. 122-2 du Code de l'environnement (colonne de gauche). Il explique page 3 qu'il a fait le choix de volontairement présenter une telle démarche « *Afin de sécuriser [le] projet au regard des enjeux environnementaux* ». **Le périmètre d'évaluation environnementale n'étant pas pertinent, la lecture présentée par le porteur de projet du R 122-2 est erronée.**

Les principaux enjeux du dossier portent sur la justification du projet et de son lieu d'implantation (ce qui inclus la compatibilité avec les dispositions de la loi littoral), la définition et la prise en compte du bon périmètre de projet, la réalisation d'un état initial de l'environnement adapté au projet et actualisé, la prise en compte des risques naturels et plus particulièrement le risque d'incendie de forêt, l'évaluation et la prise en compte des mobilités en lien avec l'environnement du projet et des nuisances sonores.

5 Les pistes DFCI ont pour objet de permettre la circulation des véhicules chargés de la prévention et de la lutte contre les incendies de forêt à l'intérieur des massifs forestiers afin d'en assurer la protection.

6 Ces aménagements incluent la création d'une bande de 50 m débroussaillée (et devant être maintenue en l'état) depuis la limite externe des habitations en contact avec la forêt, une piste DFCI la traversant, l'installation de 3 hydrants permettant d'assurer la disponibilité et le ravitaillement en eau des sapeur-pompier.

7 Dispositions instaurées par la loi de 1985 relative à la gestion, la valorisation et la protection de la forêt et dont le champ d'application a été précisé par la loi d'orientation sur la forêt de 2005. Elles prescrivent un débroussaillage obligatoire et de maintien en état débroussaillé aux propriétaires de terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts.

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

Le contenu de l'étude d'impact transmis à la MRAe n'est pas proportionné aux enjeux puisque cette dernière n'est pas présentée à la bonne échelle de projet qui devrait être celle de l'opération d'aménagement d'ensemble "Le domaine du bois de la montagne", l'îlot les "Chênes verts" n'en étant qu'une première phase (cf contexte plus haut).

L'étude d'impact comprend un résumé non technique qui *de facto* ne permet pas au lecteur d'apprécier de manière exhaustive les enjeux environnementaux et la manière dont le projet en a tenu compte.

Comme précisé supra, l'étude d'impact telle que présentée n'ayant pas été réalisée à la bonne échelle de définition du projet, l'analyse de sa qualité par la MRAe ne pourra être que partielle. Elle en relève par conséquent certains points saillants exposés ci-dessous, non-exhaustifs.

1

II.1 Analyse de l'état initial du site « Chênes verts » et de son environnement

Quatre aires d'étude ont été retenues pour établir l'état initial du site « Chênes verts » et de son environnement :

- Le périmètre aménagé, dit "réel d'aménagement", d'une superficie d'environ 7,41 ha correspondant à l'emprise stricte du lotissement et ses voiries associées,
- Le périmètre total représentant environ 8,44 ha correspondant au périmètre aménagé avec les bandes de débroussaillage de 50 m à réaliser dans le cadre des OLD,
- Le périmètre "élargi", englobant les deux précédents, additionné d'une zone d'influence du projet pendant la phase de travaux, s'étendant sur environ 1 km au sud du projet jusqu'aux zones résidentielles existantes, et plus ou moins 500 m à l'est, jusqu'au ruisseau de Cirès, permettant de décrire les environs immédiats du site et les entités naturelles similaires au projet,
- Le périmètre "éloigné", dessinant un rayon de 5 km autour du projet, permettant d'analyser les fonctionnalités écologiques, l'aspect paysager, les milieux et habitats naturels favorables aux espèces protégées.

La MRAe note que la mise en oeuvre des OLD étant une obligation réglementaire directement liée à la réalisation du projet, elle constitue une composante du périmètre opérationnel à prendre en compte, ce qui ne rend pas pertinent la définition distincte des deux périmètres listés ci-dessus.

La MRAe recommande de :

- **supprimer le périmètre de 7,41 ha dans l'étude, qui est susceptible d'induire en erreur quant à la définition du périmètre réel d'intervention du site de projet "Chênes verts", et d'y inclure les composantes de projet non exposées (giratoire à l'est, îlots à l'ouest, etc),**

- **redéfinir le périmètre "élargi" sur la même base méthodologique de celui utilisé pour le périmètre "éloigné", c'est à dire un périmètre géométriquement désigné par un cercle et un rayon à partir du centre du projet (par exemple d'un kilomètre), afin d'inclure tous les habitats périphériques du projet, tels les lotissements existants à l'ouest et le complexe commercial au nord, ces derniers participant pleinement à la zone d'influence du projet.**

II.1.1 Milieu physique

Le relief au droit du projet est peu marqué, l'altitude moyenne oscille entre 5 et 11 m, avec une légère pente orientée Nord-Est/Sud-Ouest. Les sols, appartenant à la formation dite de Castets, présentent des horizons sableux. Le projet recoupe la nappe souterraine du Plio-Quaternaire et plusieurs nappes profondes se superposent, telles l'aquifère du Crétacé supérieur – Oligocène et Éocène inférieur (pages 30 à 34).

L'évaluation de la piézométrie locale (recherche du niveau de la nappe superficielle, de la perméabilité locale et sa vulnérabilité à d'éventuelles pollutions de surface) est basée sur des données anciennes issues de l'étude d'impact de 2019 de l'opération d'aménagement d'ensemble (relevés des capteurs piézométriques datant du 18 janvier 2017).

La MRAe recommande d'actualiser ces données par de nouvelles campagnes à mener sur une échelle appropriée (projet global).

Le ruisseau de Cirès est situé à environ 600 m à l'est du projet, il se jette dans le bassin d'Arcachon et constitue la limite communale entre Arès et Andernos-les-Bains.

Concernant les risques naturels, le projet, situé au sein d'un massif forestier, est exposé à un risque fort d'incendie de forêt et est par ailleurs sensible au phénomène d'inondation par débordement de cave (pages

118 à 124).

II.1.2 Milieu naturel⁸ et zones humides

Le projet est distant des zonages d'inventaires et de protection naturels d'environ 770 m à environ 4 km⁹. L'état initial de la biodiversité présente sur le site consiste en une unique visite de terrain réalisée le 8 juin 2020, ne couvrant ni l'ensemble des groupes faunistiques (par exemple absence de recherche d'éventuels Chiroptères¹⁰) ni tous les cycles biologiques. Il s'appuie par ailleurs sur des inventaires de terrain effectués entre 2016 et 2018¹¹ dans le cadre de la réalisation de l'étude d'impact initiale du projet d'ensemble.

La MRAe constate que ces derniers sont obsolètes et donc inopérants, l'évolution des milieux naturels n'étant par conséquent pas prise en compte.

La MRAe considère que l'état initial de l'environnement est incomplet. Elle demande d'actualiser les données sur la biodiversité notamment par la réalisation d'une nouvelle série d'inventaires de terrain en justifiant la méthodologie employée.

Habitats naturels et zones humides

L'absence de réalisation d'inventaires habitats/faune/flore récent et exhaustif, comme évoqué plus haut, nuit à la bonne évaluation de ces derniers au droit du projet. Le même processus est mis en avant, à savoir la présentation de données issues d'inventaires anciens et non actualisés au regard du présent projet (C.f note de bas de page n°11 ci-dessous pour le détail des inventaires menés entre 2016 et 2018).

À l'aune de ces inventaires (transposé à l'échelle du présent projet), il ressort que sur 17 types d'habitats naturels recensés, 5 figurent dans le périmètre du présent projet, correspondant majoritairement à des plantations de pins maritimes de divers âges.

La MRAe demande d'actualiser les données sur les habitats naturels notamment par la réalisation d'une nouvelle série d'inventaires de terrain en justifiant la méthodologie employée.

Concernant la présence d'éventuelles zones humides au droit du projet, le dossier conclut à leur absence en renvoyant à une expertise de terrain¹² réalisée en janvier 2017 dans le cadre du projet d'opération d'ensemble « Le domaine du bois de la Montagne ».

La MRAe souligne d'une part que ces inventaires de terrain sont aujourd'hui trop anciens pour être mobilisables, et d'autre part non opérants en raison de l'évolution de la réglementation relatif aux critères de détermination des zones humides (rétablissement du caractère alternatif en 2019¹³).

La MRAe recommande de mener une nouvelle campagne de caractérisation d'éventuelles zones humides, sur la base des deux critères d'habitats/végétatifs et pédologiques conformément à la réglementation.

Flore et boisements compensateurs au titre du code forestier

Le dossier indique page 85 que la réalisation d'inventaires écologiques menés sur un cycle biologique complet n'a pas mis en exergue la présence d'espèces végétales patrimoniales. Le même constat s'applique ici : les données mobilisées (campagnes antérieures réalisées entre 2016 et 2018) sont obsolètes et la réalisation d'une unique visite de terrain le 8 juin 2020 est insuffisante, cette dernière n'étant par ailleurs pas accompagnée de la liste des espèces végétales inventoriées sur le site du projet, ni du degré de conservation de ces dernières et leur enjeu associé.

La MRAe demande d'actualiser les données sur les espèces floristiques notamment par la réalisation d'une nouvelle série d'inventaires de terrain en justifiant la méthodologie employée.

La superficie du défrichement nécessaire à la réalisation du présent projet passant d'environ 24,61 ha (projet initial de 2019 d'opération d'aménagement d'ensemble) à environ 14,2 ha, la superficie du boisement compensateur prévu au titre du code forestier évolue en conséquence, passant d'environ 50 à 14,82 ha. L'annexe n° 9 de l'étude d'impact présente les conventions de boisements compensateurs, indiquant les

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

9 Liste détaillée de ces zones avec leurs caractéristiques présentée pages 48 à 51.

10 Nom d'ordre attribué aux Chauves-souris.

11 Sur la base de 6 sorties diurnes (détermination des habitats naturels, de la flore et de la faune) réalisées les 28 novembre 2016, 22 février 2017, 19 avril 2017, 14 juin 2017, 23 août 2017 et de 2 nocturnes (écoute et enregistrement des Chauves-souris) réalisés les 13 et 14 juin 2018.

12 Cet exercice doit être mené sur la base des critères méthodologiques énoncés dans l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par celui du 1er octobre 2009, à savoir l'examen des habitats et de la végétation et la caractérisation des sols via la réalisation de sondages pédologiques.

13 La Loi du 24 juillet 2019 portant création de l'Office Français pour la Biodiversité a introduit des dispositions rétablissant le caractère alternatif (et plus cumulatif) des deux critères permettant la désignation d'une zone humide (végétatifs et pédologiques).

communes, parcelles cadastrales d'implantation et engagements prévus pour sa mise en œuvre.

La MRAe recommande de préciser quelles seront les éventuelles incidences environnementales qui en découlent (modalités pratiques de mise en œuvre et de suivi, bénéfices attendus), ces dernières faisant partie intégrante de l'étude d'impact.

Faune

La même méthode que pour les inventaires floristiques a été appliquée aux inventaires faunistiques. La visite de terrain du 8 juin 2020 ayant notamment permis d'actualiser le statut des habitats naturels présents au droit du projet a conduit à mettre en évidence (en plus des autres espèces avicoles¹⁴ inventoriées entre 2016 et 2018¹⁵) la présence de l'Engoulevent d'Europe, hors emprise stricte du projet. Ce dernier, protégé au niveau communautaire et national, est placé en préoccupation mineure sur la liste rouge nationale des oiseaux, avec un enjeu qualifié de moyen dans le dossier. La visite précitée a également permis de mettre à jour la potentialité de présence de certaines espèces, telles que l'Alouette lulu, la fauvette pitchou, le Chardonneret élégant, le Milan noir et le Faucon crécerelle. Aucune n'est susceptible de nicher au droit du projet à l'exception des deux dernières, au niveau des haies bordant les lotissements en limite ouest du projet. Concernant les autres espèces (mammifères, incluant les Chiroptères, reptiles, papillons de jour, libellules), les résultats présentés sont obsolètes et inopérants car issus de ceux menés entre 2016 et 2018 pour le projet initial d'opération d'ensemble « Le domaine du bois de la Montagne ».

La MRAe demande d'actualiser les données sur les espèces faunistiques notamment par la réalisation d'une nouvelle série d'inventaires de terrain en justifiant la méthodologie employée.

Continuités écologiques

D'après la cartographie des trames vertes et bleues du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires de la Nouvelle-Aquitaine, le projet s'inscrit dans un contexte de zones urbaines à l'ouest, principalement en nature de lotissements, en interface avec une mosaïque de boisements de conifères d'âges divers à l'est ainsi que la présence du ruisseau de Cirès, offrant une coupure à l'urbanisation et un réservoir de biodiversité (pages 65 à 69).

II.1.3 Milieu humain

La commune d'implantation du projet dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 26 février 2004, une révision ayant été prescrite le 27 avril 2017. Elle est par ailleurs régie par les dispositions de la loi du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite « Loi littoral ».

Le projet prend place au sein d'une zone ouverte à l'urbanisation nommée « 1AU3 », située en partie nord de deux autres zones nommées « 1AU2 » et « 1AU1 ». Ces trois secteurs forment le périmètre du projet initial d'opération d'aménagement d'ensemble, faisant l'objet de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n° 4 dit de « La Montagne » du PLU¹⁶, dessinant une organisation en « hameaux » ou « îlots » reliés entre eux par une voie principale traversante.

Dans le cadre de la mise en œuvre de ses OLD, et plus particulièrement la création d'une bande débroussaillée de 50 m de profondeur entre les logements les plus proches de la forêt et cette dernière, une bande sera créée en interface sud, au niveau de la zone « 1AU2 » (venant contredire l'affirmation page 16 selon laquelle le projet est uniquement située en zone « 1AU3 ») et une autre en interface est, en zone naturelle « N » au sein d'Espaces Boisés Classés (EBC¹⁷).

Le site du projet est encadré au nord et au sud par deux importants axes routiers que sont les Routes Départementales (RD) n° 106 et 3. L'étude met en avant les résultats de comptages routiers effectués en 2016 par le conseil départemental de la Gironde indiquant respectivement 17 100 et 14 500 véhicules journaliers les fréquentant. Le dossier indique que le réseau routier actuel sera en capacité d'absorber l'augmentation de trafic liée à la mise en œuvre du projet.

La MRAe constate que les données sur lesquelles repose cette affirmation sont obsolètes car datent de 6 ans, donc non représentatives du trafic actuel (si l'on tient compte d'une dynamique de croissance continue des flux de circulations sur un secteur qui plus est à forte attractivité, notamment touristique, comme souligné

14 Désigne les espèces d'oiseaux.

15 Pour le détail des espèces, leur statut de protection et enjeu de conservation, se reporter au tableau page 86, issus de l'étude d'impact produite en 2019. A noter toutefois la non-reproduction de la colonne « Statut sur le site » permettant d'indiquer si l'espèce contactée est nicheuse ou non sur le site. Cette absence d'information, non justifiée, est au demeurant préjudiciable pour l'analyse des enjeux sur les espèces avicoles.

16 OAP complète consultable en annexe n° 2 de l'étude d'impact.

17 Zonage d'urbanisme visant à préserver des espaces boisés, bois, forêts, parcs, sujets isolés et dont les modalités sont définies aux articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme.

page 113).

La MRAe constate que le dossier ne présente aucune modélisation du flux journalier de véhicules attendus par la mise en œuvre du projet, ne permettant pas de juger de leur impact sur les axes de circulation mentionnés, d'autant plus que la finalisation du complexe de centre commercial E. Leclerc, situé immédiatement au nord du projet et relié à ce dernier par un giratoire à construire, va générer d'importants flux de circulations venant se cumuler à ceux du lotissement objet du projet, non analysés aujourd'hui.

La MRAe demande de revoir l'évaluation du trafic routier sur la zone et aux abords du projet, en actualisant les données de circulations disponibles.

Le dossier indique que la commune d'Arès est membre du syndicat intercommunal du bassin d'Arcachon auquel est dévolue la compétence de la gestion des eaux usées. Le système d'assainissement collectif des communes membres de ce syndicat est présenté, avec les capacités de traitement. Le dossier juge ces dernières suffisantes pour prendre en charge les effluents que le projet va générer, sans pour autant indiquer les capacités propres à la commune et si le secteur du projet (aujourd'hui en nature de pinède) est desservi par ce réseau d'assainissement collectif. **La MRAe recommande de compléter l'étude sur ces points.**

II.1.4 risques naturels

Le projet est situé au sein d'un vaste massif forestier majoritairement en nature de résineux, représentant environ 4 250 hectares au niveau communal. L'atlas départemental du risque d'incendie de forêt classe la commune en risque fort. Un plan de prévention du risque d'incendie de forêt a par ailleurs été prescrit le 1^{er} octobre 2004. Le projet, une fois mis en œuvre, se trouvera en interfaces est, nord et sud avec la forêt, l'enjeu est donc qualifié de fort dans le dossier. Une piste DFCI borde le projet en limite est/sud-est et une autre en limite sud.

Le projet est par ailleurs situé dans une zone sujette au phénomène d'inondation par débordement de cave.

II.1.5 Paysages et patrimoine

Le projet ne recoupe aucun site inscrit ou classé ni aucune zone de protection paysagère et patrimoniale. Il s'inscrit dans un vaste massif forestier constituant par ailleurs une coupure d'urbanisation entre les communes d'Arès et d'Andernos-les-Bains à l'est.

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

Le dossier présenté n'apporte pas les éléments d'état des lieux environnemental du site d'accueil, par défaut de présentation d'une étude actualisée des milieux naturels et de la biodiversité, et par ailleurs sur un périmètre géographique tronqué car limité au seul tiers est, nommé « Chênes verts », du périmètre réel du projet (se reporter à la partie I contexte plus haut dans l'avis). Par ailleurs il n'apporte pas les éléments permettant de justifier la compatibilité de son implantation sur le site retenu au regard du contexte territorial, à savoir au sein d'une commune sur laquelle s'appliquent les dispositions de la loi littoral, dont le PLU est ancien (approuvé le 26 février 2004), et pour lequel sa révision, prescrit le 27 avril 2017, n'est pas approuvée donc opposable. Par ailleurs, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre, approuvé le 24 juin 2013, n'est plus opposable aujourd'hui, ayant été annulé par décision du tribunal administratif le 18 juin 2015. Le projet est situé au sein d'une zone naturelle de massif de Pins, identifiée comme coupure d'urbanisation entre les communes d'Arès et d'Andernos-les-Bains.

Le niveau de la nappe d'eau souterraine au droit du projet, susceptible d'être à environ - 0,40 m en période hivernale des hautes eaux (selon des mesures effectuées en janvier 2017, page 33), mérite d'être actualisé au regard du risque d'inondation de cave identifié page 121, tout comme l'évaluation de sa vulnérabilité à d'éventuelles pollutions de surface et la détermination de la perméabilité locale.

Le projet est exposé à un risque fort d'incendie de forêt, ses limites est, nord et sud étant directement en interface avec la forêt. L'enjeu est identifié à juste titre comme fort, mais hormis la mise en œuvre des OLD (se reporter aux notes de bas de pages n° 5 à 7 plus haut dans l'avis), l'étude ne mentionne pas d'éventuels échanges en amont avec le service départemental d'incendie et de secours afin de définir une véritable stratégie de défense contre l'incendie, le projet étant par ailleurs directement en interface à l'ouest avec d'autres zones résidentielles.

Le dossier n'indique pas clairement le devenir de l'actuelle piste DFCI et ne démontre pas la pertinence du nouveau réseau de pistes. Le MRAe relève que le projet expose un nombre important de nouveaux habitants à ce risque (le site se trouvant en interface avec la forêt sur trois côtés (est,

nord et sud) sur un linéaire total important).

La MRAe demande de préciser dans l'étude d'impact l'ensemble des dispositifs de lutte contre le risque feu de forêt et le cas échéant d'inclure l'intégralité des échanges et préconisations du SDIS, permettant de s'assurer d'une prise en compte rigoureuse des garanties en matière de lutte contre l'incendie dans un secteur sensible.

La compatibilité du projet avec son environnement en matière de flux de déplacements routiers n'est pas démontrée car les données présentées dans le dossier en la matière sont obsolètes. Le dossier ne présente pas d'étude prévisionnelle de trafic, et les effets induits par les flux de circulations issus du centre commercial E. Leclerc, situé immédiatement au nord du projet et raccordé directement par un giratoire à créer (non abordé dans le dossier) ne sont pas évalués. Il en va de même par voie de conséquence des nuisances sonores, particulièrement importantes s'agissant de projet de lotissement. **La MRAe demande, une fois l'état initial repris (comme indiqué plus haut), une évaluation des effets induits par le projet et les effets cumulés avec le centre commercial et le giratoire notamment.**

La capacité de prise en charge des eaux usées du projet par le réseau intercommunal du bassin d'Arcachon n'est également pas démontrée, faute d'informations spécifiques sur la commune d'implantation du projet et notamment ses capacités de raccordement au réseau public.

Dans ces conditions, la MRAe ne peut que relever l'insuffisance de l'étude d'impact présentée, ayant des répercussions sur la démarche d'évitement, de réduction et à défaut de compensation (ERC) des impacts du projet qui ne peut être que partielle.

La MRAe demande au pétitionnaire de reprendre l'étude afin d'en présenter une version complète, contenant un état initial du site total (ensemble des interventions) récent et précis concernant les milieux physique, naturel et humain à l'échelle pertinente du projet d'ensemble « Le domaine du bois de la Montagne », afin d'identifier l'ensemble des incidences et de proposer des mesures ERC adaptées et proportionnées, permettant de justifier de la compatibilité du projet avec son environnement particulier (massif boisé situé en commune « loi littoral »).

II.3 Justification du choix du projet

L'étude d'impact présente pages 138 à 150 une justification des choix ayant guidé le projet, suivie d'une présentation de l'évolution de ce dernier (variantes).

Le dossier justifie le projet et son implantation sur la base des deux éléments suivants :

- l'article L.411-2 du code de l'environnement, notamment relatif aux conditions d'octroi des demandes de dérogations aux interdictions de destruction d'espèces protégées, accompagné d'extraits de jurisprudence applicables à des projets urbains similaires, le tout dans l'optique de démontrer que le projet répond à une opération d'intérêt public majeur au sens de cet article,
- des extraits du rapport de présentation du PLU, de son PADD et de l'OAP n°4 relative au secteur de « La Montagne », en axant sur les besoins en logements au travers du prisme de la consommation d'espaces, de la mixité sociale et de l'évolution démographique communale.

La MRAe relève que la justification d'un projet et de son implantation ne peut reposer sur un argument issu d'une procédure d'autorisation administrative (et plus particulièrement une condition parmi d'autres à la demande de dérogation à la destruction d'espèces protégées).

Concernant le recours au document d'urbanisme communal opposable, la MRAe note que ce dernier datant de 2004, il ne permet pas à ce jour d'évaluer avec justesse les besoins en logements, et notamment au regard des possibilités de densification du tissu urbain existant, à mettre en perspective avec celles relative aux opportunités d'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs, dans un contexte d'absence de document d'urbanisme supérieur encadrant le PLU (SCOT non opposable depuis 2013).

Concernant l'évolution du projet et plus particulièrement la présentation de 5 variantes aboutissant à la définition d'un périmètre de projet tel que présenté dans l'étude d'impact, la MRAe considère qu'elles sont sans objet et non mobilisables du fait de la non adéquation du périmètre retenu au regard de la notion de périmètre de projet, tel que précisé dans la partie I du présent avis.

La MRAe recommande de reprendre la justification du choix du projet et du lieu de son implantation, incluant la définition de sites et de variantes d'implantations alternatifs en prenant en compte les points évoqués précédemment (définition et échelle du projet, état initial de l'environnement, application des mesures ERC).

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

L'étude d'impact objet du présent avis porte sur la réalisation d'un lotissement d'habitation nommé « Chênes verts » sur une superficie de 8,44 ha, prévoyant l'aménagement de 115 logements répartis entre 51 lots individuels libres et 3 macro-lots, sur la commune d'Arès.

Le porteur de projet n'ayant pas retenu un périmètre de projet approprié, se limitant au seul îlot n° 1 « Chênes verts », sans prendre en considération les deux autres îlots du « *domaine du bois de la Montagne* » ni les accès et aménagements liés à la lutte contre le risque incendie, n'a pas réalisé les études permettant d'identifier l'état initial du site de manière pertinente, ce qui nuit par conséquent à la bonne définition et mise en œuvre de la séquence d'évitement, réduction et le cas échéant de compensation des effets du projet sur son environnement. De même la justification du choix du projet et la recherche de vraies alternatives d'implantation ne sont pas abouties.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale conclut à ce stade à une évaluation insuffisante des incidences du projet sur l'environnement, pouvant conduire à une information du public défailante concernant les impacts du projet. L'étude d'impact doit être reprise en conséquence afin de pouvoir être à nouveau soumise à l'avis de la MRAe.

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 6 juillet 2022

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,
le membre délégataire

Signé

Didier Bureau