



**PRÉFET  
DES LANDES**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



**PROJET IMMOBILIER « VOIE ROMAINE »  
A SAINT VINCENT DE TYROSSE**

**ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE  
DU 9 OCTOBRE 2023 AU 10 NOVEMBRE 2023**

**RAPPORT**



Autorité organisatrice : Préfecture des Landes



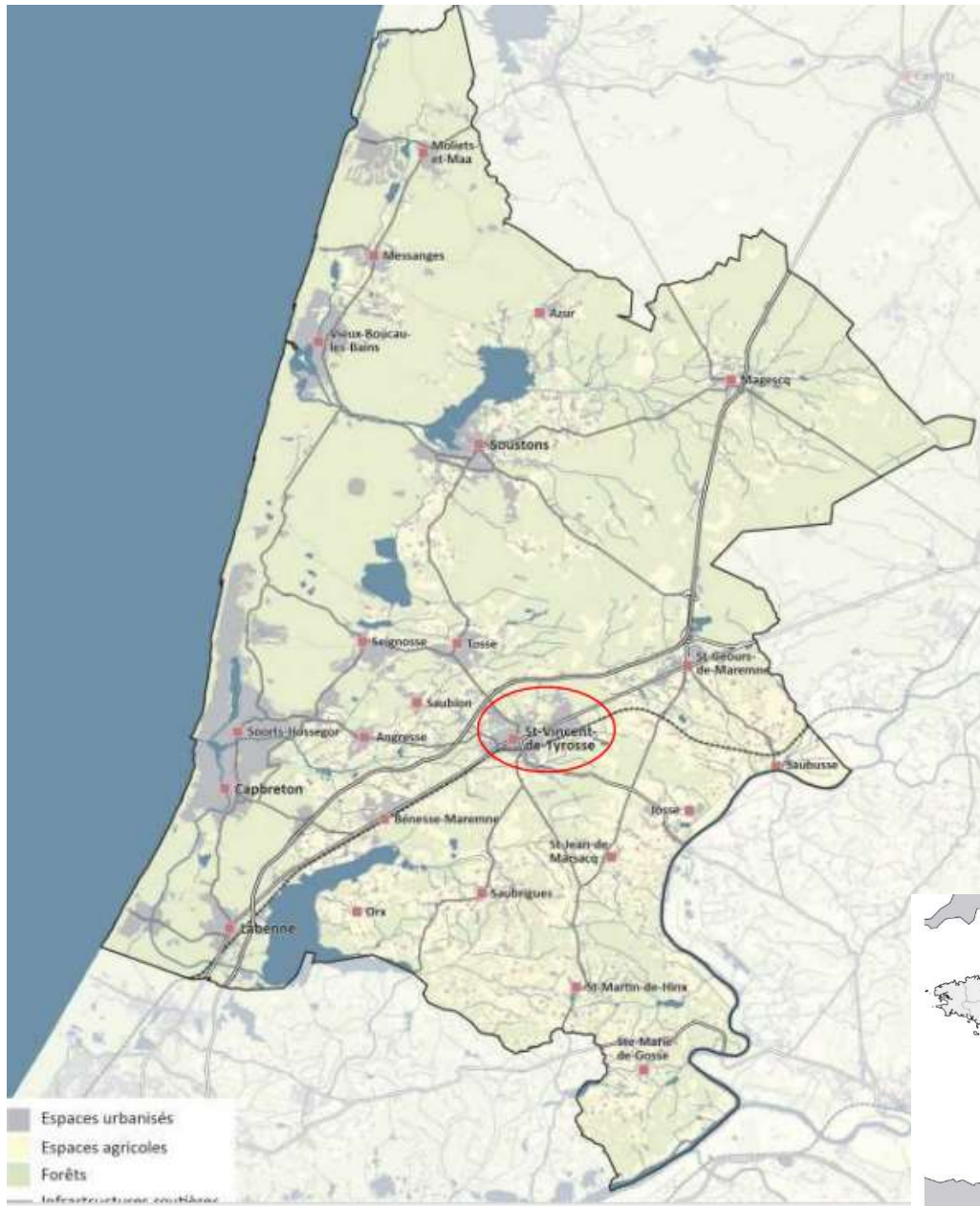
Pétitionnaire : Bouygues immobilier



Commissaire-enquêteur : Anne Guchan Dorlanne

## SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION</b> .....	1
<b>I LE PROJET ET SON CONTEXTE</b> .....	2
1 – LE PROJET IMMOBILIER « VOIE ROMAINE » .....	3
2- UNE OPERATION PREVUE DANS LE PLAN LOCAL D’URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI).....	4
3- L’ENVIRONNEMENT .....	9
3-1 Aperçu sur l’environnement et principaux impacts induits par le projet.....	9
3-2 Informations sur les trois thèmes spécifiques, objets du présent dossier de demande d’autorisation environnementale. ....	10
a) « Zones humides » .....	10
b) Défrichement .....	11
c) Espèces protégées.....	12
<b>II CADRE JURIDIQUE :ET DOSSIER D’ENQUETE PUBLIQUE</b> .....	13
1-TEXTES APPLICABLES AUX AUTORISATIONS NECESSAIRES AU PROJET IMMOBILIER « VOIE ROMAINE » :	
PROCEDURE D’AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE.....	13
1-1 « Evaluation environnementale » du projet « voie romaine » à St Vincent de Tyrosse .....	13
1-2 Procédure d’Autorisation Environnementale pour les 3 autorisations nécessaires, préalables à la réalisation du projet .....	13
a) Autorisation « loi sur l’eau » .....	13
b) Autorisation de défrichement.....	14
c) Autorisation « Dérogation à la Destruction d’Espèces Protégées » .....	14
1-3 Textes applicables à l’enquête publique unique d’« autorisation environnementale » .....	14
1-4 Les acteurs de l’enquête publique unique .....	15
2 - TEXTES APPLICABLES A L’ENQUETE PUBLIQUE .....	15
2-1 Règlementation relative à l’enquête publique unique .....	15
2-2 Règlementation relative à l’enquête publique environnementale.....	15
3- COMPOSITION DU DOSSIER.....	15
<b>III ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L’ENQUETE PUBLIQUE</b> .....	16
1- DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR .....	16
2 - PREPARATION DE L’ENQUETE PUBLIQUE –CONTACTS PREALABLES ET ARRETE PRESCRIVANT L’ENQUETE PUBLIQUE.....	16
3- INFORMATION ET MISE EN PLACE DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC .....	16
4 - DUREE ETPERMANENCES.....	17
5- DEROULEMENT DE L’ENQUETE PUBLIQUE.....	17
6 - REMISE DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE .....	17
<b>IV- OBSERVATIONS ET ANALYSES</b> .....	18
1- ELEMENTS CHIFFRES SUR LA PARTICIPATION DU PUBLIC .....	18
2- OBSERVATIONS ET PROSOITIONS DU PUBLIC.....	18
2-1 Atteinte aux zones humides .....	19
2-2 Défrichement .....	23
2-3 Atteintes aux espèces protégées et leur habitat .....	24
2-4 Gestion de la circulation induite par le projet .....	27
2-5 Divers .....	30
3- QUESTIONS ANNEXES DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE .....	33
3-1 Questions reprises dans le PV de synthèse .....	33
3-2 Observations complémentaires .....	34
a) Le dossier .....	34
b) Les impacts et la séquence « éviter, réduire, compenser » .....	35
c) Les positions des structures expertes consultées lors de la préparation du dossier.....	35
d) Observations sur la portée du projet pour le secteur sud landais.....	37
<b>V –BILAN ET AVIS CONCLUSIF</b> .....	39
<b>ANNEXES</b> .....	43



## INTRODUCTION

La société Bouygues immobilier (aménageur, promoteur et constructeur) développe un projet immobilier important à Saint-Vincent-de-Tyrosse, commune au sud du département des Landes. Elle se situe à 10 km en rétro littoral des stations d'Hossegor, Capbreton, Seignosse... et s'avère une zone extrêmement attractive. Cette commune appartient à la Communauté de Communes Maremne Adour Côte Sud MACS. Elle est en outre à équidistance des pôles urbains de Bayonne et de Dax (20km environ) reliés par la RD810 et l'autoroute A63 qui traversent la commune et sont des axes importants et fréquentés.



Bayonne

Dax

Communauté de communes Maremne Adour Côte Sud MACS-  
Aperçu des zones urbanisées

Saint Vincent de Tyrosse accueille une population de 7798 habitants (INSEE 2020 <sup>1</sup>) et 3801 ménages. L'évolution attendue dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal PLUI est de 10271 habitants à l'horizon 2030 <sup>2</sup> soit près d'1/3 d'arrivants, ce qui est conséquent.

Or, le littoral et les polarités de Dax et Bayonne sont chroniquement en fort déficit de logements : cela provoque un report vers les petites villes avoisinantes dont Saint Vincent de Tyrosse.

Cette commune est ainsi en pleine expansion mais est victime de son succès. Saint Vincent de Tyrosse subit donc une pression foncière et une augmentation des prix d'acquisition et de location immobilières qui raréfie l'offre et éloigne, au final, les potentiels habitants.

La commune doit donc aménager son territoire pour organiser l'installation d'acquéreurs ou locataires. Elle doit appliquer les nouveaux principes d'organisation du territoire en évitant le grignotage des surfaces

<sup>1</sup> Cf INSEE <https://www.insee.fr/fr/statistiques/1405599?geo=COM-40284>

<sup>2</sup> PLUI cf volet « justifications des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain » [https://www.cc-macs.org/fileadmin/Contenus-web/5-Urbanisme-Environnement-voirie/PLUi/02-Rapport-presentation/Livre\\_2\\_Justification\\_des\\_Choix.pdf](https://www.cc-macs.org/fileadmin/Contenus-web/5-Urbanisme-Environnement-voirie/PLUi/02-Rapport-presentation/Livre_2_Justification_des_Choix.pdf)



agricoles, naturelles et forestières. L'habitat, les équipements et les services indispensables doivent trouver leur place dans le tissu urbain en densifiant l'existant tout en respectant l'environnement

Ce projet constitue une solution proposée par les autorités compétentes et les acteurs de la promotion immobilière. Il concerne l'aménagement d'un ensemble immobilier de 384 logements et d'équipements associés, mais doit prendre en compte l'impact sur l'environnement et l'intégration du projet aux milieux naturels qui accueilleraient ce vaste projet.

**Au terme de la phase d'instruction entre le pétitionnaire (Bouygues immobilier) et les divers services de l'Etat concernés, et à l'issue notamment des compléments demandés et des avis du Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel (CSRPN), de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE), l'aménagement d'ensemble est présenté à la présente enquête publique unique.**

**Cette enquête publique est destinée à soumettre ce projet au public afin d'assurer son information et sa participation à la réflexion : elle est conduite par une commissaire-enquêtrice chargée de produire un rapport et des conclusions, cela afin de permettre d'apporter une aide à la décision destinée à l'autorité compétente chargée d'instruire les autorisations nécessaires.**

**La présente enquête publique unique est prescrite par arrêté préfectoral du 18 septembre 2023. Elle est dite unique car dans une seule démarche, elle recueille l'avis du public sur la délivrance d'une « autorisation environnementale » portant sur 3 thèmes : l'atteinte aux zones humides (loi sur l'eau), un défrichement de zone boisée (sylvicole et naturelle) et l'impact sur les espèces protégées.**

## -I- LE PROJET ET SON CONTEXTE

### 1 – LE PROJET IMMOBILIER « VOIE ROMAINE »

- Une antique voie romaine a donné son nom à une route partant du centre de St Vincent de Tyrosse vers le nord-est : cette appellation a été conservée pour la phase projet de cette opération. Cette dernière longe pour partie cette route et couvre 12,7 ha. Une partie de 1,8 ha, au sud, sera rétrocédée à la commune pour un équipement collectif (gymnase). Le porteur du projet (pétitionnaire) est « Bouygues immobilier ».

Bouygues Immobilier propose d'élaborer un ensemble de 384 logements individuels et collectifs. Le projet est prévu entre

- à l'ouest, la route dite « voie romaine » desservant un lycée et un pôle de formation musicale intercommunal,
- au nord, un lotissement
- et, au sud-est une très vaste zone commerciale autour d'un Centre Leclerc (magasin principal, drive, centre auto, jardinerie...) et divers autres commerces.

Les habitations seraient complétées d'un bâtiment d'activités et d'une crèche.



-Détail des aménagements et constructions

- 94 logements sociaux en immeuble collectif
- 120 logements collectifs en accession
- 66 maisons jumelées
- une centaine de maisons
- un bâtiment d'activités

La crèche serait réalisée en RDC d'un bâtiment collectif.

## Un projet d'éco quartier prévoyant la création de 376 logements neufs sur la commune de Saint-Vincent-de-Tyrosse

### Plan du projet



 214 logements collectifs répartis sur 7 bâtiments

 162 logements individuels

Source : Bouygues Immobilier

### Éléments clés

#### Un nouvel éco quartier

 57% d'espaces de pleine terre  
27% d'espaces bâtis ou artificialisés  
16% d'emprise au sol des constructions  
1 310 arbres à termes

 1 600m<sup>2</sup> de bureaux /services

#### 376 logements, 30 lgt/Ha

94 LLS répartis sur 3 bâtiments  
120 collectifs libres répartis sur 4 bâtiments  
96 maisons en bande en accession libre et sociale

66 maisons accolées en accession libre

841 places de stationnement dont 282 places visiteurs + locaux 2 roues (1,5m<sup>2</sup>/lgt)

Espaces verts et de convivialité

### A noter

-On remarque qu'une pré-commercialisation est déjà engagée, sous l'appellation « **Canopée** », ce qui témoigne d'une volonté de réalisation dans les délais les meilleurs pour Bouygues Immobilier, au terme de plusieurs années de négociations et études.

cf site de Bouygues immobilier :

<https://www.bouygues-immobilier.com/programme-neuf-saint-vincent-de-tyrosse/ref/5736> )

-Le chiffre figurant sur les illustrations est à actualiser, le **nombre de logements** est annoncé à **384** (cf réponse de Bouygues Immobilier dans le PV de synthèse infra)

## 2- UNE OPERATION PREVUE DANS LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI)

Les problèmes des communes littorales et rétro littorales telle St Vincent de Tyrosse sont de deux types.

- ✓ Gérer la croissance démographique, en maîtriser les impacts tout en répondant aux besoins des habitants.
- ✓ Eviter une trop grande consommation d'espaces et préserver la nature et le paysage.

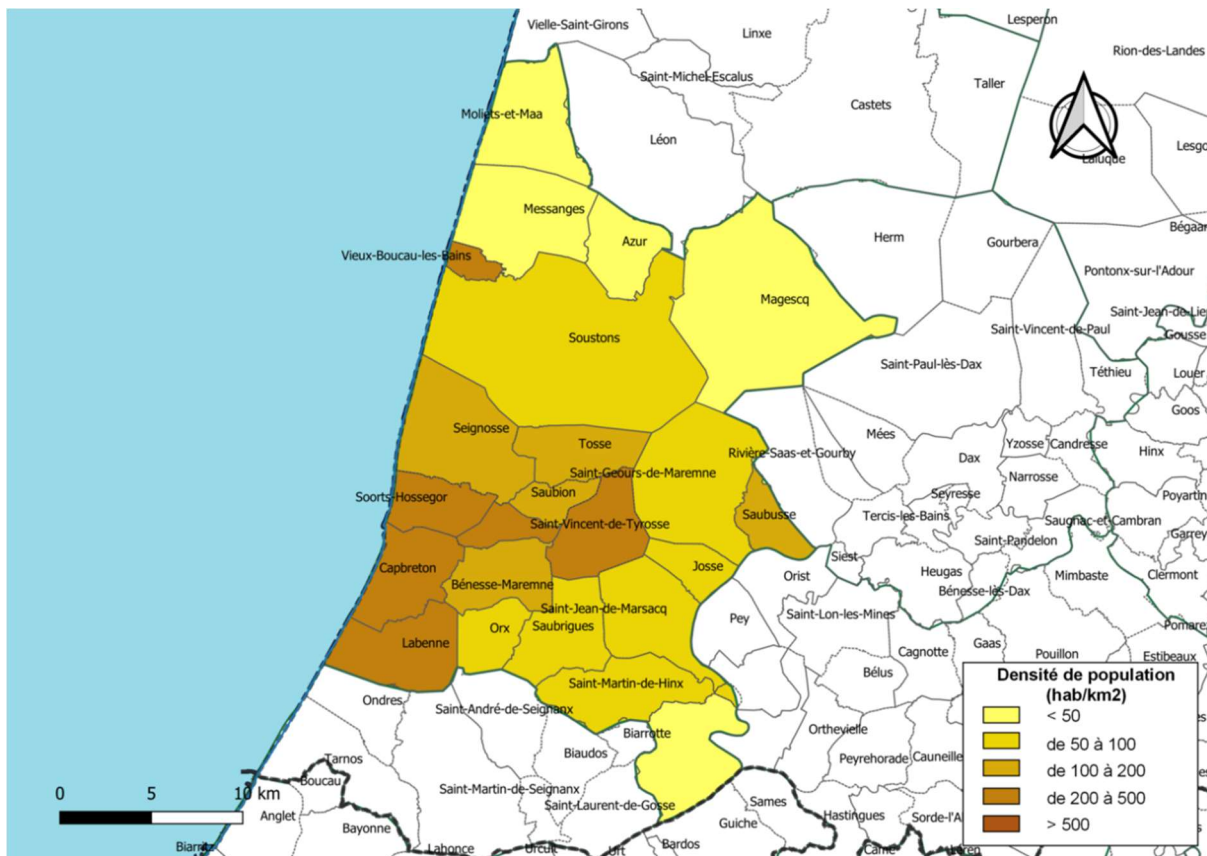
- **Le PLUI de la Communauté de Communes MACS a donc prévu ce nouveau secteur d'habitat face au déficit chronique de logements dans cette zone.**

Il indique que « *Les villes de Capbreton, Saint-Vincent-de-Tyrosse et Soustons totalisent 38,7% de la population de la Communauté* » de communes Maremne Adour Côte Sud<sup>3</sup> (MACS). Il convient donc d'adapter l'urbanisme aux arrivées de populations (en rétro littoral ou entre les polarités de Dax et Bayonne) ainsi qu'au

<sup>3</sup> Rapport de présentation PLUI MACS chap 1 Le PLUI a été adopté le 20 février 2020



développement économique. Le PLUI rappelle que le SCOT de MACS annonce qu'il est nécessaire de « se préparer à accueillir 27 000 habitants supplémentaires d'ici 2030 »



### -Descriptif de l'OAP n°1 : des impératifs environnementaux et paysagers importants

L'aménagement de ce périmètre est décrit dans les Orientations d'Aménagements et d'Orientations et plus précisément l'OAP n°1 avec leur destination de zones ouvertes à l'urbanisation (zonage 1AU du PLUI)

Ce secteur accueillera « *préférentiellement des constructions à usage de logement et/ou des activités de service accueillant du public. Il s'agit pour ces deux secteurs de conforter un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche* ». Obligation est faite de « *réaliser une opération d'aménagement d'ensemble* ».

Elle peut inclure des « *équipements publics d'intérêt général* », ce qui est le cas avec une crèche et un bâtiment multi activités.



#### Figurés ponctuels

- préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace

#### Figurés linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Linéaire commercial : possibilité d'implantation de commerce en RDC sur front de rue
- ⇨ Voie secondaire du quartier
- ⇨ Voie de desserte locale
- ⇨ Réseau de promenades et modes doux
- ⇨ Liaison de desserte routière et modes doux à étudier

#### Figurés surfaciques

- Secteur d'équipements publics
- Espace public et partagé végétal
- Espace de nature à préserver
- Secteur avec mixité d'habitat collectif et individuel, densité moyenne
- Périmètre de l'OAP

#### Eléments complémentaires OAP

- Espaces boisés classés hors Loi Littoral

L'OAP n°1 impose divers principes qui conditionnent l'acceptabilité du dossier de Bouygues immobilier. On en citera quelques-uns ci-après :

« - porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP...

- Dans les opérations d'aménagement, 15 % de cette surface doivent être aménagés en espaces verts collectifs et plantés. Les espaces libres .../...pourront aussi être traités en squares et plantés d'arbres de haute volée.../...

- Les zones réservées à des opérations de logements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement. .../...

- Chaque sujet supprimé devra être remplacé »

Suivent de nombreuses prescriptions détaillées sur l'architecture, les essences privilégiées, les circulations douces, l'optimisation énergétique, la gestion des eaux ...

### Corridors et trames boisés

- Parc arboré en cœur du quartier \_ 10 250 m<sup>2</sup>
- Fuseau renaturalisé \_ 6 000 m<sup>2</sup>
- ||||| ▶ Interconnexion écologique
- Zone tampon avec les riverains : entre 8 et 25 mètres \_ 5 000 m<sup>2</sup> (strale arborée + arbustive)

NOTA : La taille des houppiers se rapproche de la taille des végétaux à la plantatio. Dans un soucis de lisibilité du plan, la taille projetée des arbres est minimisée.



### -Informations complémentaires

- Propriété des parcelles et demande de permis de construire : Bouygues Immobilier.

La propriété des parcelles par l'aménageur est une condition à la mise en œuvre de la procédure (Cf attestation de vente figurant dans le dossier).

Le permis de construire a été signé le 7 mars 2022. Le panneau réglementaire a été implanté sur le site (constatation de la commissaire-enquêtrice, et constatations par huissier).

Les autorisations soumises à la présente enquête publique conditionneront la mise en œuvre de cette opération immobilière.



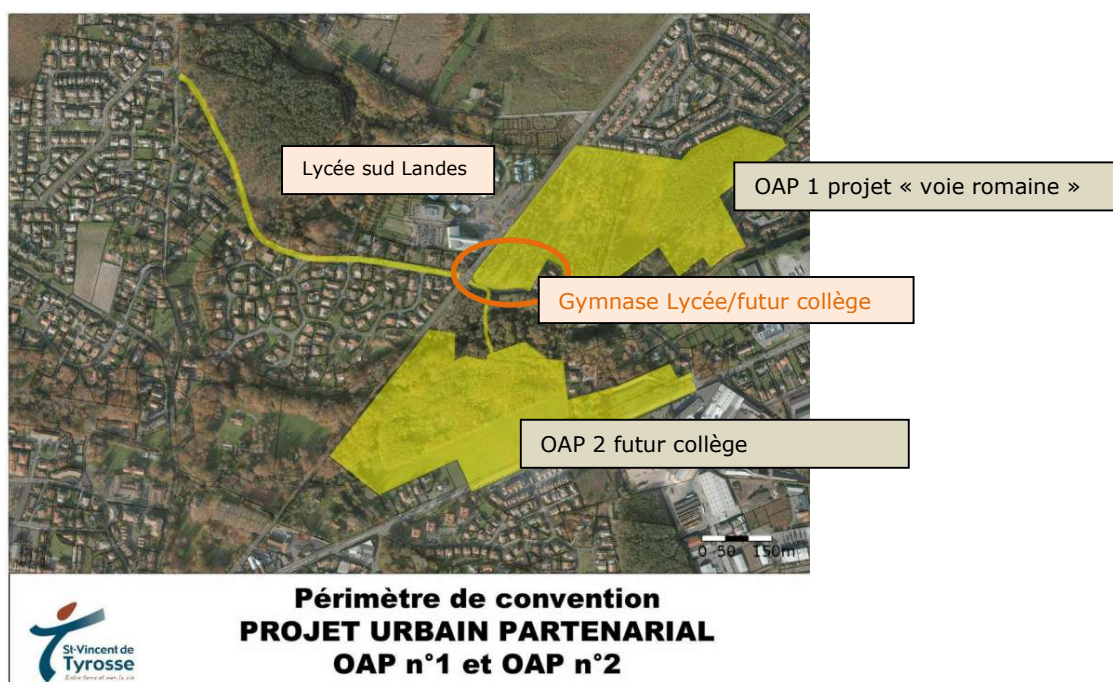


- Rétrocession d'une partie du foncier par Bouygues Immobilier destiné à créer un équipement collectif sous forme d'un « Projet Urbain Partenarial » PUP.

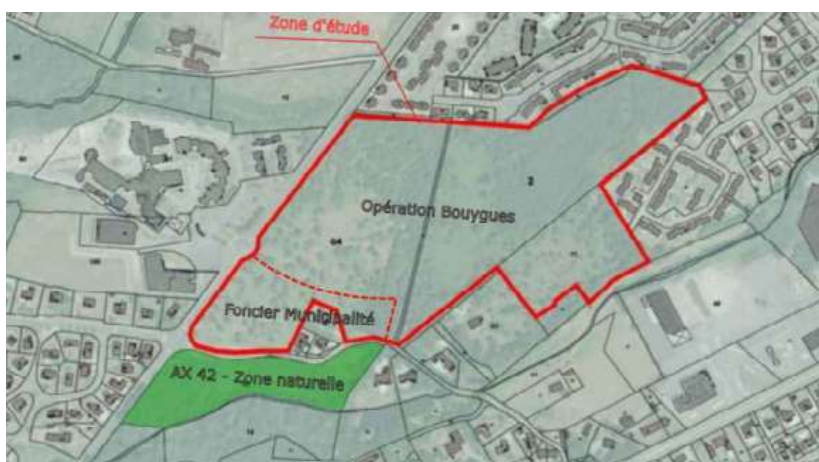
Bouygues Immobilier rétrocède gratuitement à la Commune une partie des terrains au sud-ouest pour un projet d'équipement collectif (environ 1,8 ha). Un gymnase est envisagé, qui sera mutualisé entre le lycée existant et le nouveau collège en projet, au sud (sur l'OAP n°2).

Une collaboration public-privé a été actée sous forme de *Projet Urbain Partenarial* (PUP). L'article L.332-11-3 du Code de l'Urbanisme prévoit, lorsque divers aménagements ou constructions doivent être corrélés à des équipements publics, la signature d'une convention PUP entre la collectivité et le propriétaire du terrain, aménageur ou constructeur. Ce dernier participe au financement.

Ce PUP entre Bouygues Immobilier, le Département (maitre d'ouvrage du futur collège), la communauté de communes (compétente en matière d'urbanisme) et la commune, est destiné à un gymnase mutualisé entre les établissements scolaires (existant et futur).



- La zone d'étude du dossier intégrera le secteur foncier rétrocédé à la municipalité, afin de proposer un diagnostic homogène de la zone.



### 3- L'ENVIRONNEMENT

On rappellera que le terme Environnement a une large définition. En effet, l'article R.122-20 du Code de l'Environnement aborde l'évaluation environnementale sous plusieurs angles : « **la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages.**

*Les incidences sur l'environnement sont regardées en fonction de leur caractère positif ou négatif, direct ou indirect, temporaire ou permanent, à court, moyen ou long terme.../... Elles prennent en compte les incidences cumulées du plan ou programme avec d'autres plans ou programmes connus ». L'analyse va donc bien au-delà des seuls impacts sur la faune et la flore.*

Le dossier (de 1600 pages) propose un abondant et détaillé travail sur l'environnement : les protections réglementaires, les diagnostics, les enjeux, les impacts des thèmes multiples (cf ci-dessus). Il cible ensuite les trois volets de la demande d'autorisation environnementale globale au titre de la « loi sur l'eau (zones humides), du défrichement et de l'atteintes aux espèces protégées.

#### 3-1- APERÇU SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRINCIPAUX IMPACTS INDUITS PAR LE PROJET

Le dossier aborde très largement le profil environnemental de ce secteur.

- **Il faut noter en préalable que le secteur considéré est positionné en dehors de tout classement de sensibilité ou de protection** : pas de zonage Natura 2000, hors ZNIEFF, pas de périmètre de captage d'eau potable, pas zonage risques (inondation, risques littoraux, mouvements de terrain, industriel, transports de matière dangereuses...) etc.

Le dossier précise que le site d'étude Bouygues Immobilier comporte les caractéristiques suivantes :

*« il est situé dans le réservoir de biodiversité de la trame verte ;*

*Le ruisseau en limite Sud est considéré comme un corridor écologique de la trame bleue ;*

*Il est situé sur une continuité écologique terrestre dégradée par des points de conflits : l'urbanisation ainsi que la voie ferrée et la RD810 »*

Pour information, le site Natura 2000 le plus proche est à 4 km (« Zones humides de l'arrière dune du Marensin») ; les autres sites sont entre 5 et 10 km. Le diagnostic ne soulève aucune interférence entre ces sites et le projet d'aménagement.

- **Le présent rapport n'a pas pour objet de reprendre les détails du dossier sur l'environnement mais abordera ci-dessous quelques points d'attention, au-delà des thèmes de l'Autorisation Environnementale abordés plus loin.**

#### Impacts du point de vue du paysage.

On peut noter que les impacts paysagers sont signalés comme notables dans le dossier. Le projet porte sans nul doute atteinte à la perception visuelle comme tout projet de modification de la nature d'un terrain. L'ensemble boisé deviendra un quartier habité, construit, mais toutefois prévu comme un ensemble répondant à des principes de bonne intégration du bâti dans un contexte « vert ». Cela en application de l'OAP 1 de St Vincent de Tyrosse tel que prévu dans le PLUI de MACS. Il s'agit d'un « écoquartier ».



### Impacts durant travaux et après travaux

Le dossier mentionne des atteintes fortes durant travaux<sup>4</sup> sur la «destruction, dégradation d'habitats» (habitats naturels), la «destruction potentielle de spécimens, destruction d'habitat et d'espèces , dérangement, fonctionnalités écologiques impactées» (mammifères, chiroptères, avifaune , reptiles, insectes).

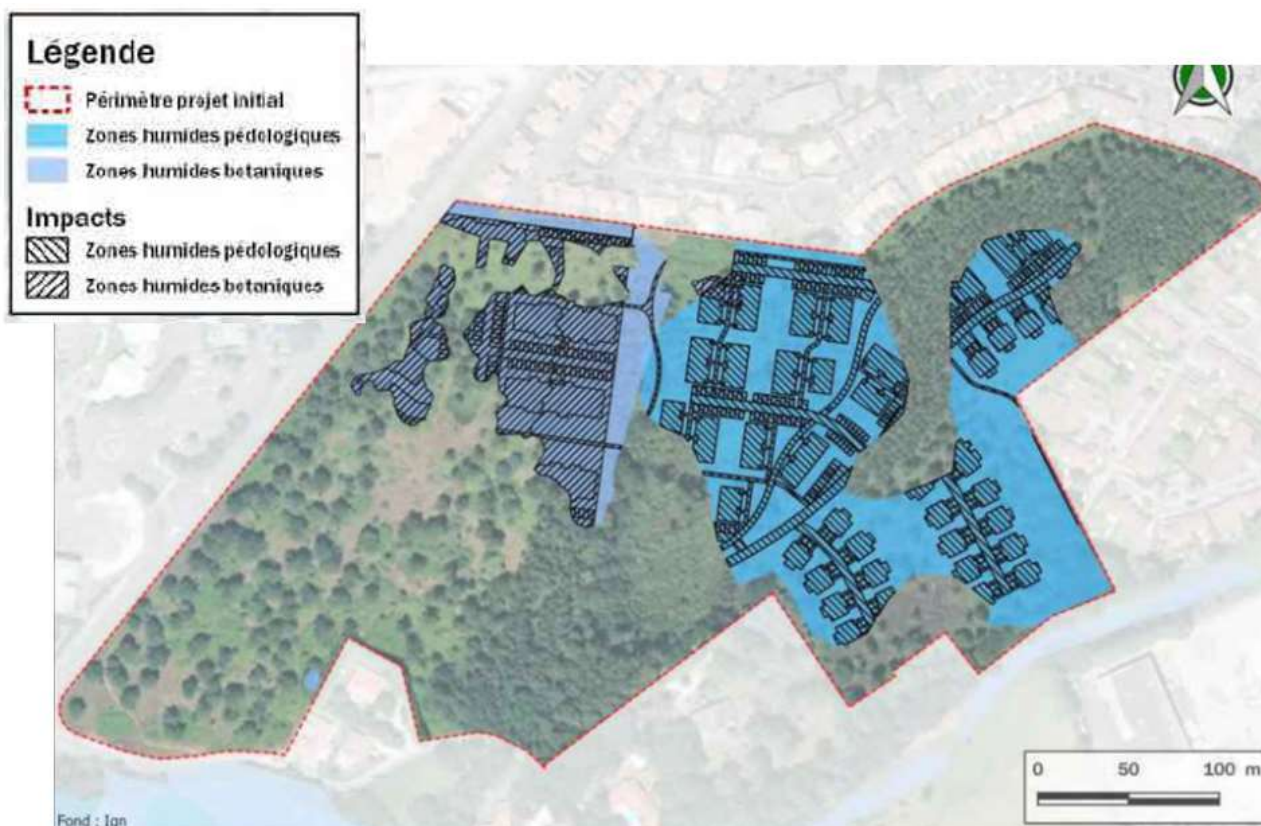
Une fois l'aménagement réalisé, les impacts de toutes natures (climat-air, sol, habitats, espèces, trafic, déchets, bruit...) sont estimés dans le dossier « nuls » à « faibles », hormis pour le paysage. Ce dernier est bien évidemment modifié de manière significative puisque désormais il s'agit de zones construites, mais le traitement final de ce quartier respecterait la qualité paysagère souhaitée, selon le porteur du projet.

## 3-2- INFORMATIONS SUR LES TROIS THEMES SPECIFIQUES, OBJETS DU PRESENT DOSSIER DE DEMANDE D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE : ZONES HUMIDES, DEFRIQUEMENT, ESPECES PROTEGEES.

### a) Zones humides

4,77 ha sont référencés « Zones humides » : « *Présence de zones humides selon le critère pédologique sur 35 062m<sup>2</sup> et selon le critère botanique sur 12 694m<sup>2</sup> soit la présence de zones humides sur plus de 40% de la surface totale de la zone de projet* »<sup>5</sup>

2,5 ha seront impactés. L'atteinte de ce projet aux zones humides impose donc une autorisation issue de la « loi sur l'eau ».



### *Impact du projet immobilier sur les zones humides*

<sup>4</sup> Dossier pièce 1 résumé non technique § 6.1 p29 et suivantes

<sup>5</sup> P14 du résumé non technique-pièce 1 du dossier

En cas de destruction de zones humides, le SDAGE<sup>6</sup> Adour Garonne prévoit une compensation de l'ordre de 150 % de la surface perdue, soit près de 4 ha. Plus spécifiquement, une compensation est envisagée sur le site des étangs d'Abesse à St Paul lès Dax, propriété de la CDC Biodiversité, émanation de la Caisse des Dépôts et Consignations, qui développe un volet de renaturation et de compensation écologique en s'appuyant sur une maîtrise foncière.<sup>7</sup> Le projet de compensation est joint au dossier ainsi qu'une convention avec Bouygues Immobilier sur cette opération.

## b) Défrichement

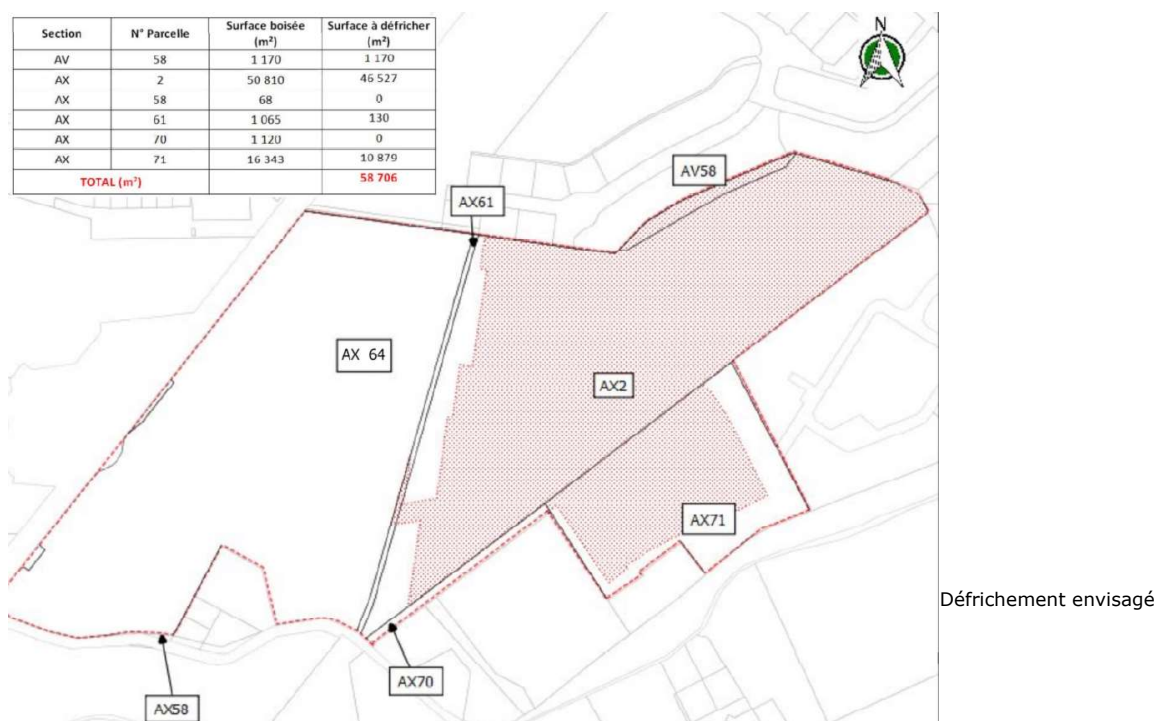
-Le périmètre du projet intègre également un ensemble boisé d'environ 7 ha. Il accueille une « *plantation de Pin maritime qui est un boisement dédié à la production de bois, et dont le sous-bois est régulièrement entretenu. Il abrite une avifaune commune assez peu diversifiée, ainsi que l'Ecureuil roux.../...* »

« *Le boisement clair à l'Ouest et l'ensemble des habitats naturels ... ont fait l'objet d'un débroussaillage récent.../...(ils) accueillent une faune et une flore diversifiées, parfois protégées, mais généralement communes, voire même exotiques envahissantes (Herbe de Pampa, Robinier, Bambou, etc.)...* ». Ces parties boisées sont donc hétérogènes (pins maritimes, feuillus).

-L'intérêt écologique est indiqué « faible » dans l'emprise du site étudié.

-Le défrichement de 5,8 ha est nécessaire à la réalisation de l'aménagement futur. Cette « *opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain* » (art 341-1 du Code forestier) nécessite une autorisation (art L341-3 du Code forestier).

-L'article L341-6 du code forestier impose des boisements (ou reboisements) à titre de compensation de cette destruction.



<sup>6</sup> Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux SDAGE établit les orientations d'une gestion équilibrée de la ressource en eau, sur le plan de la qualité et de la quantité. C'est un document de planification qui s'impose aux décisions des documents d'urbanisme en l'occurrence, ou de tout projet ou programme en relation avec les bassins hydrographique.

<sup>7</sup> Des exemples de compensation par la CDC Biodiversité : <https://www.cdc-biodiversite.fr/mettre-en-oeuvre-la-compensation-ecologique-cossure/>

## A NOTER

-Les préconisations du PLUI sur ce secteur sont strictes sur le plan du maintien de zones vertes ou boisées intégrées au projet d'ensemble ou sur le remplacement des espèces d'arbres.

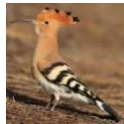
-Le dossier fait apparaître des demandes de compensations effectuées sur des communes avoisinantes (Saubrigues, Bénesse, St Martin de Hinx) mais selon l'information du pétitionnaire Bouygues Immobilier, elles n'ont pas abouti, les propriétaires n'ayant pas donné suite (cf PV de synthèse infra).

Ainsi, d'autres boisements compensateurs ont fait l'objet de conventions entre le pétitionnaire et divers propriétaires (en Gironde) sur environ 14 ha.

### c) Espèces protégées

37 espèces animales et 1 espèce végétale sont concernées par la demande de dérogation au titre des espèces protégées

- ✓ Mammifères : 8 espèces
- ✓ Oiseaux : 10 espèces, en y ajoutant 21 espèces de passage
- ✓ Reptiles : 2 espèces
- ✓ Amphibiens : 3 espèces
- ✓ Poissons : 0
- ✓ Insectes : 1 espèce
- ✓ Flore : 1 espèce



huppe fasciée

-Le dossier indique des espèces à enjeu majeur, notamment l'anguille d'Europe, espèce protégée, mais « hors de l'emprise projet »<sup>8</sup> ( ruisseau du Bourret au sud du site , à l'extérieur).

On notera que sont aussi présentes des espèces végétales exotiques (herbe de la pampa, bambous, ...) du fait selon le dossier, de la proximité avec des zones construites.

-L'enjeu écologique des espèces d'oiseau sur le site est classifiée « faible » à « modérée ». Les conclusions sont similaires pour les mammifères, reptiles, amphibiens, libellules, insectes...

On verra infra <sup>9</sup> que des avis de structures expertes atténuent cette appréciation en demandant des compléments de diagnostic et diverses explications. Bouygues Immobilier y apporte, avec ses spécialistes, de nombreux éléments de réponses, complétant abondamment le volet environnemental du dossier.

-Les impacts en phase Travaux et en phase Exploitation sont estimés maîtrisés dans le dossier de « *demande de dérogation aux mesures de protection au titre des articles L.411-1 et suivants du Code de l'environnement* ». On note que Bouygues Immobilier axe nettement son propos sur l'absence d'atteinte aux espèces (« *Les chapitres suivants visent à démontrer que le projet immobilier ne portera pas atteinte à l'état de conservation des populations d'espèces protégées concernées par la demande de dérogation* » (cf partie 3 infra, §1.3).

-Le dossier présente un tableau détaillé des mesures visant à compenser l'atteinte aux Habitats, Espèces ou Groupe d'espèces.

Les compensations présentées dans le dossier de demande de dérogation<sup>10</sup> sont situées sur le site des étangs d'Abesse également identifié pour la compensation « zones humides », ce qui représente environ 3 fois plus de surface que l'emprise du projet tyrossais.

Hérisson d'Europe



couleuvre verte et jaune



lotier à gousses très étroites



pipistrelle



écureuil roux



<sup>8</sup> Dossier pièce 1 résumé non technique p15

<sup>9</sup> Volet-III- Observations §3 3-2 c)

<sup>10</sup> Dossier de demande de dérogation P64, ainsi que dans le résumé non technique p43

## - II - CADRE JURIDIQUE ET DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

### 1- TEXTES APPLICABLES AUX AUTORISATIONS PREALABLES AU PROJET IMMOBILIER « VOIE ROMAINE » : LA PROCEDURE D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE.

#### 1-1- « EVALUATION ENVIRONNEMENTALE » DU PROJET « VOIE ROMAINE » A ST VINCENT DE TYROSSE

(art L.122-1 à L.122-14 & R.122-1 à R122-27 du Code de l'Environnement)

L'article L 122-1 II du Code de l'Environnement impose que « Les projets qui, par leur nature, leur dimension ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine font l'objet d'une évaluation environnementale en fonction de critères et de seuils. » .../... -III- L'évaluation environnementale permet de décrire et d'apprécier de manière appropriée, en fonction de chaque cas particulier, les incidences notables directes et indirectes d'un projet sur les facteurs suivants :

- 1° La population et la santé humaine ;
- 2° La biodiversité, en accordant une attention particulière aux espèces et aux habitats protégés au titre de la directive 92/43/ CEE du 21 mai 1992 et de la directive 2009/147/ CE du 30 novembre 2009 ;
- 3° Les terres, le sol, l'eau, l'air et le climat ;
- 4° Les biens matériels, le patrimoine culturel et le paysage ;
- 5° L'interaction entre les facteurs mentionnés aux 1° à 4° . »

L'étude du projet d'aménagement « voie romaine » couvre plus de 12 ha. Il relève de l'annexe de l'article R122-2 du Code de l'environnement. Une enquête publique doit être organisée (articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du Code de l'environnement).

#### 1-2- UNE « AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE » POUR LES 3 AUTORISATIONS NECESSAIRES, PREALABLES A LA REALISATION DU PROJET

Art.L181-1 et suivants & R.181-1 et suivants du Code de l'Environnement

L'« autorisation environnementale » regroupe, pour un même projet, plusieurs autorisations relevant de législations distinctes et liées à des enjeux environnementaux. Elle s'applique à des « installations, ouvrages, travaux ou activités » (IOTA), qui ont un caractère pérenne. En l'occurrence le projet nécessite 3 autorisations qui font l'objet de trois dossiers spécifiques :

- un dossier de demande d'autorisation au titre de la « Loi sur l'Eau »
- un dossier de demande d'autorisation de défrichement
- un dossier de demande de dérogation pour la destruction d'espèces protégées

##### a) Autorisation « Loi sur l'Eau »

La nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités soumis à autorisation ou à déclaration, figure au tableau annexé à l'article R.214-1 du Code de l'environnement. Le type de travaux à effectuer nécessite une autorisation pour ce projet portant atteinte aux écosystèmes aquatiques, en l'occurrence une zone humide signalée dans le périmètre du futur aménagement immobilier.

-cf Rubrique 3.3.1.0 l'art R214-1 du code de l'Env. « Assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau étant : 1°. Supérieure ou égale à 1 ha (A)... », ce qui est en l'occurrence le cas avec plus de 2,5 ha impactés.

#### **b) Autorisation de défrichement**

Articles L.341-1 et suivants du Code forestier.

-Le périmètre du projet intègre également un ensemble boisé qui comprend diverses classifications de typologie forestière. Un défrichement de 5,8 ha (sur les 12,7 ha du périmètre d'étude du projet) est nécessaire à la réalisation de l'aménagement futur.

-Cette « *opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain* » (art 341-1 du Code forestier) nécessite une autorisation (art L341-3 du Code forestier).

L'article L341-6 du code forestier impose des boisements (ou reboisements) à titre de compensation de cette destruction.

#### **c) Autorisation pour une « dérogation à la destruction d'espèces protégées »**

Articles L.411-1 et suivants & R.411-1 et suivants

- Le Code de l'environnement interdit la destruction d'espèces protégées ou de leur habitat (cf liste nationale d'espèces protégées). Sont ainsi interdits : l'atteinte aux spécimens d'espèces animales ou végétales (quel que soit leur stade de développement), la dégradation des habitats, nécessaires à la reproduction ou au repos de l'espèce considérée...

- NB : l'article L.411-2 du Code de l'environnement instaure la possibilité de déroger à l'interdiction de porter atteinte aux espèces protégées sous diverses conditions :

- ✓ « *Il n'existe pas d'autre solution satisfaisante* » pour réaliser le projet ;
- ✓ ...il est nécessaire que « *la dérogation ne nuise pas au maintien, dans un état de conservation favorable, des populations des espèces concernées dans leur aire de répartition naturelle* »
- ✓ le projet est fondé sur des « *raisons impératives d'intérêt public majeur, y compris de nature sociale ou économique, ...* »

### **1-3 TEXTES APPLICABLES A L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE D'« AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE »**

- Articles L123-1 et suivants & R123-1 et suivants du Code de l'Environnement : déroulement de la procédure d'enquête publique.

- L'article L.123-6 du Code de l'environnement : si plusieurs enquêtes publiques doivent être lancées, dont l'une au moins en application de l'article L.123-2 du même Code, ce qui est le cas (cf supra), il peut être procédé à une enquête publique unique.

- Article L181-10 Code de l'environnement : « 1° Lorsque le projet est soumis à l'organisation de plusieurs enquêtes publiques, il est procédé à une enquête publique unique... Il s'agit donc ici des 3 autorisations signalées plus haut et relevant de la loi sur l'eau, du défrichement et des espèces protégées. Elles donnent lieu à une seule consultation du public : l'enquête publique unique (Code de l'Environnement : art. L181-1 à L181-32 et des articles R181-1 à D181-57, ainsi que l'art R.123-7).

### **1-4 LES ACTEURS DE L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE**

-Autorité organisatrice de l'enquête publique

Art L181-10 du Code de l'Environnement sur l'enquête publique unique prévoit que cette enquête publique unique est ouverte et organisée l'autorité administrative compétente pour délivrer



l'autorisation : la préfecture des Landes (Direction Départementale des Territoires et de la Mer DDTM 40 - service de la protection de l'Environnement et des Milieux Aquatiques).

-Le pétitionnaire est la Société Bouygues Immobilier.

### 3- COMPOSITION DU DOSSIER

-En application de l'article L.123-19 du Code de l'Environnement, le présent rapport cite « *la liste de l'ensemble des pièces du dossier* ».

-Les articles R123-8 , R181-13 et suivants du Code de l'Environnement rappellent les éléments à produire, d'une part pour l'enquête publique environnementale et également pour l' « Autorisation Environnementale », objet du présent rapport.

- La mention des textes qui régissent l'enquête publique et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative.
- L'arrêté préfectoral instituant l'enquête publique
- Les publicités parues (« Sud-Ouest » et les « affiches landaises »).
- Les avis des structures expertes (MRAE, CSRPN, ARS) et les réponses du pétitionnaire.

S'agissant d'une demande d'autorisation environnementale dont le projet est soumis à étude d'impact ou évaluation environnementale, les pièces du dossier sont précisées aux articles R. 181-13 à 15 du code de l'environnement :

- L'identification du pétitionnaire (raison sociale, sa forme juridique, numéro de SIRET, l'adresse de son siège social, qualité du signataire de la demande ;
- La mention du lieu où le projet doit être réalisé ainsi qu'un plan de situation du projet à l'échelle 1/25000.../...,
- Un document attestant que le pétitionnaire est le propriétaire du terrain
- Le descriptif des travaux envisagés, de leur exécution, moyens de suivi et de surveillance, des données sur la gestion des eaux
- L'étude d'impact
- Une note de présentation non technique.
- Des éléments graphiques, plans ou cartes utiles à la compréhension

-L'articles D.181-15-5 relatif aux espèces protégées prévoit l'ajout de diverses pièces spécifiques dans le dossier de demande <sup>11</sup>. De même l'article D.181.15-9 sollicite, lorsque l'autorisation environnementale tient lieu d'autorisation de défrichement, divers éléments complémentaires<sup>12</sup>.

- Etait également joint le règlement cartographique du PLUI relatif à St Vincent de Tyrosse.

↳ Le dossier est estimé complet après demande de pièces complémentaires par la commissaire-enquêtrice auprès de la DDTM40 et du pétitionnaire Bouygues Immobilier. Il s'agissait d'oublis de pièce (cartes à échelle correcte au 25000eme, références juridiques de la procédure, références du pétitionnaire Bouygues immobilier...), ainsi qu'une actualisation d'information (attestation de propriété).

---

<sup>11</sup> Les espèces concernées, avec leur nom scientifique et nom commun ; les spécimens de chacune des espèces faisant l'objet de la demande avec une estimation de leur nombre et de leur sexe ; la période ou des dates d'intervention ; les lieux d'intervention ; les mesures de réduction ou de compensation mises en œuvre ; la qualification des personnes amenées à intervenir ; le protocole des interventions ; les modalités d'enregistrement des données obtenues ; les comptes rendus des interventions.

<sup>12</sup> Une déclaration sur la survenue d'un incendie dans les 15 années précédant la demande ; la localisation et la superficie de la zone à défricher (par parcelle cadastrale et pour la totalité de l'opération) ; un extrait du plan cadastral.

## **-III- ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE**

### **1- DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

- 1er Septembre 2023 : décision n° E23000071/64 de la présidente du tribunal administratif de Pau, Madame Valérie Quemeneur, sous signature de la vice-présidente ayant délégation, Mme Sylvande Perdu, désignant Mme Anne Guchan Dorlanne en qualité de commissaire enquêteur et Mme Valérie Bédère en qualité de suppléante.

### **2- PREPARATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE, CONTACTS PREALABLES, ET ARRETE PRESCRIVANT L'ENQUETE PUBLIQUE**

- Septembre 2023 : divers échanges avec Mme Behem et M Lafaurie de la DDTM40 (gestion de la procédure, explication du contexte et des thèmes du dossier...)
- 13 septembre 2023 : visite de site par la commissaire-enquêtrice.  
A noter : présence du panneau informant du permis de construire
- 15 septembre 2023 : contact avec Mme Esnault référente du dossier chez Bouygues immobilier. Plusieurs échanges autour du dossier (pièces, compensation, avis CSRPN...).
- 22 septembre 2023 : réception du dossier « papier » et du registre par la commissaire enquêteur (cf art.123-5 Code Env).
- 25 septembre 2023 : rendez-vous avec Mme de Elizondo, responsable du service urbanisme de St Vincent de Tyrosse (échanges autour du dossier).
- Fin septembre - début octobre 2023 : constat de dossier incomplet et échanges (DDTM40, Bouygues immobilier) afin d'insérer diverses pièces dans le dossier « papier » en mairie et sur le site de la préfecture avant le début de l'enquête publique.
- 9 octobre 2023 : rencontre avec M Gelez, maire, et Mme de Elizondo, responsable du service urbanisme (échanges sur le projet et son contexte)

**L'enquête publique a été prescrite par arrêté de la préfète des Landes, en date du 18 septembre 2023.**

### **3- INFORMATION ET MISE EN PLACE DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC**

**La publication légale dans 2 journaux** a été effectuée dans les délais impartis

- dans les 15 jours avant l'enquête publique :
  - « Sud Ouest » édition locale samedi 23 septembre 2023 (+ Sud Ouest en ligne)
  - « Les affiches landaises » samedi 23 septembre 2023.
- dans les 8 jours à partir du début de l'enquête publique :
  - « Sud Ouest » édition locale samedi 14 octobre 2023.
  - « Les Affiches landaises » samedi 14 octobre 2023.
- La commissaire-enquêtrice constate que les affichages sont réglementaires et bien en place :
  - ✓ sur le panneau d'affichage de l'entrée de l'Hôtel de ville de Saint Vincent de Tyrosse
  - ✓ et par affichage de l'avis aux abords du site.

## Information dématérialisée

- 4 octobre 2023 : La DDTM informe de la mise en ligne du dossier sur le site de la préfecture  
<https://www.landes.gouv.fr/Publications/Publications-legales/Enquetes-publiques/AE-pour-projet-immobilier-Voie-romaine-SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE-du-09-10-2023-au-10-11-2023>
- Un poste informatique a été mis à disposition à la mairie pour consultation du dossier.
- L'enquête publique est également annoncée sur le site de la commune, rubrique « actualités » avec un lien activable vers la rubrique dédiée du site internet de la préfecture des Landes  
<https://www.ville-tyrosse.fr/actualites/enquete-publique-prealable-au-projet-immobilier-voie-romaine>

## Participation dématérialisée à l'enquête publique

La commissaire-enquêtrice a vérifié tout au long de l'enquête la mise en ligne du dossier et a testé l'accès à la messagerie dédiée.

## 4 - DUREE ET PERMANENCES

L'enquête publique se déroulera du lundi 9 octobre 9h au vendredi 10 novembre 17h30.

3 permanences ont été organisées à la mairie de St Vincent de Tyrosse

Lundi 9 octobre 2023	de 9h à 12h
Mardi 24 octobre 2023	de 14h30 à 17h30
Vendredi 10 novembre 2023	de 14h30 à 17h30

## 5 - DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

### - Information du Public

Le Commissaire-enquêteur constate que les impératifs d'information relative à cette enquête publique sont respectés et que l'information a été pleinement assurée.

La mairie a mis en place l'ensemble des outils afin de renseigner et faire participer le public de la manière la plus complète possible.

- Accueil du public : une salle a été mise à disposition, de même que l'accès au réseau wifi de la mairie.

### - Déroulement

L'enquête s'est déroulée sans incident. Des échanges ont eu lieu avec le service Urbanisme ainsi que M Dubus, maire adjoint chargé de l'urbanisme.

### - Ouverture et clôture de l'enquête publique.

L'enquête a démarré comme prévu le 9 octobre 2023 à 9h ; elle a été clôturée le 10 novembre 2023 à 17h30 .

## 6 - REMISE DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Un rendez-vous a été fixé le 3 novembre 2023 avec la responsable du projet (Bouygues Immobilier) , Mme Esnault. Un exemplaire du procès-verbal de synthèse a été remis . (Art R 123-18 du Code de l'Environnement).<sup>13</sup>

<sup>13</sup> Art R 123-18 du Code de l'Environnement. Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse.

## - IV- OBSERVATIONS ET ANALYSES

### 1- ELEMENTS CHIFFRES SUR LA PARTICIPATION DU PUBLIC

#### Visiteurs lors des permanences

Lundi 9 octobre 2023	0 visiteur
Mardi 24 octobre 2023	2 visiteurs
Vendredi 10 mai 2023	2 visiteurs

#### Consultation du dossier

Consultation du dossier en mairie hors permanence : 0

Consultation du dossier en ligne : le site de la préfecture ne comporte pas de compteur sur les consultations en ligne.

#### Observations

**16 personnes** se sont exprimées, formulant **40 observations** qui, en majorité, se recourent.

Observations orales recueillies lors de permanences	- 5 observations
Ont déposé sur le registre	- 10 observations
Observations déposées sur l'adresse internet	- 25 observations

### 2- OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS DU PUBLIC

Les visites et observations n'ont pas été nombreuses. Il peut paraître étonnant qu'un projet de cette envergure ne suscite pas plus d'intérêt au moins localement. Néanmoins les remarques émises par chaque personne ont été nombreuses (40) . **Les observations et propositions se recourent en majorité et sont donc classées par thème.**

#### - les trois thèmes objets principaux de l'enquête publique :

✓ Zone humide (loi sur l'eau) .....	10 observations du public
✓ Défrichement, sujet en lien avec la conséquence de perte de forêt.....	4 "
✓ Espèces protégées en lien avec les conséquences de perte d'habitat....	7 "

#### - un sujet connexe : les flux de circulation provoqués par le projet

dans une commune qui subit déjà de nombreux engorgements..... 7 "

#### - des questions diverses émanant de riverains (pollutions visuelles

ou sonores, diminution de la valeur des biens...) ..... 12 "

#### Aperçu sur les positionnements du public

Favorable (sous condition) .....	1 personne
Défavorables .....	12 personnes
Sans position spécifique mais avec remarques sur l'aménagement.....	3 personnes

*NB Les observations seront commentées et analysées par la commissaire enquêtrice en fin de chaque thème ; son positionnement sera également indiqué.*

## 2-1 ATTEINTE AUX ZONES HUMIDES

Ce sujet est en lien avec le risque de remontées de nappes et d'inondation. 10 observations ont été émises dont la plupart se rejoignent.

N°	Observations	Réponse du pétitionnaire
1	<p>Mme B. Parriaux-L'orée du bois- St Vincent de Tyrosse (visite permanence du 24/10/2023+ observations sur le site de la préfecture)</p> <p>Favorable sous condition d'assurances sur les sujets suivants</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Risque inondation -remontée de nappes dans des lotissements et s'interroge sur ce projet en zone humide, et suggère la « préservation des bois et surfaces boisées » pour éviter cela.</li> <li>- Problèmes récurrents de reflux des eaux dans sa maison précédemment occupée et actuelle. Erreurs de conception à ne pas reproduire dans ce projet.</li> </ul>	<p>En période hivernale, la plus soumise aux risques d'aléas inondation, l'évapotranspiration des arbres est très fortement ralentie, limitant l'absorption de l'eau par les racines. Le rôle des arbres dans l'assèchement des sols est donc très faible. Par ailleurs, les végétaux (et notamment les haies) ne peuvent jouer ici leur rôle habituel dans la limitation du ruissellement en cas de forte pluie, compte tenu de la topographie plane du site et du sol particulièrement drainant.</p> <p>Le projet prévoit la conservation d'une centaine de vieux feuillus et la replantation de 690 arbres, qui pourront jouer leur rôle de « pompe à eau » plus particulièrement en période printanière de croissance des arbres.</p> <p>Une attention particulière sera apportée lors de la mise en œuvre des réseaux EU des constructions, afin de s'assurer de leur bonne mise en œuvre et étanchéité.</p>
2		

*La gestion des eaux pluviales est abordée dans le dossier (information indiquée lors de la permanence : report aux p.367 et s., p.371 372, p.958 et s.). Le dossier est clair sur ce point. Néanmoins des questions sont posées sur les problèmes des quartiers voisins qui ont reçu les explications voulues.  
La commissaire enquêtrice acte cette réponse.*

3	<p>Mme Verdoio – St V de Tyrosse- Observation sur registre en mairie 7/11/2023</p> <p>Opposition au projet</p> <p>-Il est fait état de stagnations d'eau sur le lotissement existant ; risque d'inondation présent et accentué par le projet.</p>	<p>Le lotissement existant a été très largement imperméabilisé, avec peu d'espaces laissés pour l'infiltration des eaux de pluie, ce qui pourrait expliquer la stagnation de l'eau.</p> <p>Le projet Canopée préserve 55% d'espaces de pleine terre, la surface du bâti ne représentant que 18 % de la surface du projet immobilier en termes d'emprise au sol.</p>
---	---	---

*La commissaire enquêtrice acte cette réponse sur les problèmes d'eau dans le lotissement jouxtant le futur projet , qui a lui-même été construit sur une zone humide. A l'évidence, des techniques adaptées devraient être utilisées pour gérer au mieux les eaux du futur écoquartier.*

4	<p>L Pongeon av des faisans St V de Tyrosse Observation sur registre en mairie 8/11/2023</p> <p>Opposition au projet</p> <p>- Critique sur les constructions en zone humide et sur le risque d'inondation qui en résulte.</p>	<p>Sur les 4,72ha de zone humide, 2,23 ha ont été évités. Le système de drainage du terrain est amélioré par rapport à l'existant, les noues actuelles étant peu fonctionnelles car non entretenues : faibles profondeurs, nombreux embâcles.</p>
---	---	---

*La commissaire enquêtrice acte cette réponse sur l'amélioration de l'existant et les options du projet à venir.*



5	<p><i>B Lacomme , impasse des Tourts, St V de Tyrosse</i>  <i>Observations sur le site de la préfecture 8/11/2023</i></p> <p>Opposition au projet.</p> <p>- Imperméabilisation de 12 hectares de terrain dans une zone majoritairement humide (déborde lors d'épisodes fortement pluvieux)</p>	<p>Une attention particulière a été portée sur la question de la gestion des eaux pluviales, avec l'intervention de bureaux d'études spécialisés. Le fonctionnement hydraulique du site a été étudié par le cabinet d'Hydro-géologie ETIAGES, et les écoulements de la nappe ont été modélisés par le BET GEOPAL. (voir réponses n°1, 2 et 3 aux demandes de pièces complémentaires de la DDTM)</p>
6	<p>-Les capacités prévues par le concepteur du projet ne semblent pas adaptées à ces contextes pluvieux (noues et fossés d'écrêtements insuffisants, risques d'inondation du futur lotissement) et à l'afflux d'eau pluviale arrivant du lotissement existant au nord, jusque-là absorbée par le terrain naturel sur lequel sera réalisé le lotissement...La situation empirera selon cette observation.</p>	<p>Le dimensionnement des noues d'écrêtement de nappe a été calculé pour abaisser le niveau de celle-ci de 50 cm dans le cas des plus hautes eaux (Voir Etude ETIAGE), et améliorer le drainage de la zone vers les exutoires naturels existants.</p>
7	<p>-Le site de compensation est trop éloigné de St Vincent de Tyrosse (18km St Paul les Dax) et il est regrettable de ne pas pouvoir compenser sur le périmètre communal.</p>	<p>Malgré nos recherches, nous n'avons pas pu trouver de terrains mobilisables dans le cours terme pour recevoir cette compensation (voir p 8 à 11 de la réponse à l'avis du CSRPN n°2)</p>

*La commissaire enquêtrice acte cette réponse*

8	<p><i>I Reynier quartier Burry St V de Tyrosse</i>  <i>Observation sur le site de la préfecture 8/11/2023</i></p> <p>Opposition au projet</p> <p>-Maintien des arbres pour réguler le cycle de l'eau, absorber l'eau de pluie, et réduire les inondations.  Cette parcelle avait ce rôle contre les inondations ; elles ont été accentuées par le lotissement construit au nord (imperméabilisation du sol et inondations existantes à noter)</p>	<p>Voir réponse à la remarque n°1 pour le rôle des arbres dans la gestion des eaux pluviales.</p> <p>Effectivement, avec l'imperméabilisation forte du lotissement situé immédiatement en amont, l'eau a tendance à se concentrer suivant le sens d'écoulement de la nappe Nord-Sud, en limite nord du projet. Il est prévu d'agrandir et approfondir le fossé existant en limite de propriété pour mieux capter ces eaux.</p>
9	<p>-Une surélévation des constructions de 30 cm est prévue mais sera-t-elle suffisante ?</p>	<p>30 cm sont suffisants pour empêcher la survenue de sinistre dans les habitations en cas d'épisode de remontée de nappe.</p>

*La commissaire enquêtrice acte cette réponse*

10	<p><i>M et Mme Verdier 12 chemin de Laste St V de Tyrosse</i>  <i>Permanence 10/11/2023 – Observations orales</i>  (Habitation dans le hameau au sud du projet, enclavée dans la parcelle rétrocédée à la commune).</p> <p>Les dispositifs de gestion d'eaux pluviales sont-ils dimensionnés pour éviter que l'imperméabilisation du lotissement ne provoque un ruissellement vers les maisons voisines au sud (déclivité du terrain nord sud ?)</p>	<p>Voir réponses précédentes, notamment la réponse n° 7</p>
----	--	---

*La commissaire enquêtrice acte cette réponse*

### **Analyse des observations du public et des réponses du pétitionnaire.**

La destruction de zones humides et la gestion de l'eau constituent des sujets d'intérêt pour le public inquiet des risques aggravés d'inondations.

Au terme de la lecture du dossier, des échanges avec le public et des réponses au PV de synthèse, divers points sont à retenir.

- Selon le code de l'environnement, les zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». (Art. L.211-1 du code de l'environnement)

On peut estimer que les zones humides repérées sur le site ne sont pas en eau « habituellement » selon la définition ci-dessus mais occasionnellement (épisodes pluvieux...). Elles supportent des plantations de diverses natures (pins cultivés, arbres divers, broussailles, herbes, ...). Un talweg orienté Nord/Sud draine les eaux de ce secteur par gravitation.

Le terrain a donc été comblé ou asséché par eutrophisation naturelle ou par la sylviculture<sup>14</sup>.

Il n'est pas inutile de rappeler le contexte des sols des Landes de Gascogne, sableux et argileux, qui retiennent l'eau. Le dossier indique diverses inondations, récentes, dus à des épisodes pluvieux exceptionnels. Le public indique également des phénomènes de remontées de nappes sur des lotissements adjacents.

- Cet emplacement de zone humide (définie par observation pédologique et botanique) est de 2,5 ha soit moins de 20% de l'aménagement ce qui peut être considéré comme relativement modéré.
- La gestion de l'eau dans le projet fait ainsi l'objet d'éléments explicatifs, d'une part, dans le dossier (notamment p.345 et suivantes, cartes en annexe sur l'organisation du réseau d'évacuation des eaux...), -d'autre part, dans les réponses au PV de synthèse.  
Le pétitionnaire rappelle les expertises réalisées et insiste sur divers éléments techniques. Le pétitionnaire prévoit ainsi un réseau de noues et de fossés dans le futur quartier, ainsi qu'un agrandissement de fossés, permettant la régulation optimisée des eaux.
- Diverses observations de riverains font état de reflux dans des maisons existantes proches et d'inondation de voirie. Ils habitent dans des secteurs adjacents qui, eux-mêmes, ont été bâtis sur des zones forestières et/ou zones humides. Le pétitionnaire a porté attention à ce sujet des risques d'inondation dans son aménagement d'ensemble notamment pour les eaux pluviales et de remontées.
- La séquence « Eviter Réduire Compenser » est bien abordée. Concernant l'évitement en particulier, la recherche d'alternatives à l'atteinte aux milieux aquatiques et humides et l'argumentation sur les choix effectués sont pertinents. La compatibilité du projet avec le schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux SDAGE Nouvelle Aquitaine, est également établie.
- Le site de compensation est un sujet majeur soulevé par la MRAE, le CSRPN et le public.
  - Les questions posées s'axent sur la recherche de sites plus proches, dans la commune. Le pétitionnaire indique que ses investigations n'ont pu aboutir pour des motifs clairement expliqués (absences de terrains voisins disponibles, terrains déjà désignés pour la compensation du projet - en stagnation- du golf de Tosse, refus de propriétaires). 569 ha ont été prospectés et analysés selon le dossier du pétitionnaire.
  - Le site choisi, « les étangs d'Abesse », est distant de 18k, à St Paul lès Dax. Il est propriété de la CDC biodiversité qui achèterait des parcelles destinées à cette compensation : cela participe à l'amélioration d'un site qui d'ailleurs jouxte un « Espace Naturel Sensible » départemental, ce qui peut, à terme, constituer un ensemble de valeur. Ce site de compensation « zones humides » (étangs d'Abesse) est également le site de compensation des espèces protégées. Une convention a été établie.  
Il est peut-être dommage de n'avoir sollicité à cet égard qu'un opérateur, la CDC Biodiversité, et non d'autres structures expertes ou gestionnaires. Le pétitionnaire a indiqué que ses sollicitations

---

<sup>14</sup> Notons qu'historiquement, les landes marécageuses et insalubres du sud-ouest ont été asséchées par la sylviculture, ce qui en a supprimé le caractère de zones humides sur 1 million d'ha. Il s'agissait au XIXème siècle d'une quasi utilité publique

(Conservatoire des Espaces Naturels par ex.) n'ont pas eu de suite. On peut le regretter mais on considère que les étangs d'Abesse bénéficieront d'un foncier sécurisé (acquisition par la CDC biodiversité) ainsi que d'une gestion homogène et globale. Par ailleurs, la compensation proposée est dans la même entité biogéographique à savoir des zones humides inscrites dans le massif forestier de pins ; il s'agit d'une équivalence écologique à défaut d'être un site à proximité. Le pétitionnaire a été réinterrogé sur ce choix et a bien confirmé les éléments de son dossier sur l'absence de site propre à une compensation aux abords de St Vincent de Tyrosse.

#### Synthèse et avis de la commissaire-enquêtrice

- Cette zone humide n'occupe pas l'intégralité du périmètre, elle ne sera, en outre, impactée que sur une partie.
- Il s'agit d'une zone humide déterminée par des critères pédologiques et floristiques ; elle accueille des boisements divers : on peut la considérer comme eutrophisée et n'est pas en eau « habituellement » (selon définition d'une zone humide établie par le Code de l'Environnement).
- Les observations et propositions du public, essentiellement des riverains, font apparaître des inquiétudes sur les risques d'inondation, de ruissellement des eaux de pluie dans leurs maisons, terrains et rues. Il est bien établi que la gestion de l'eau dans le projet de lotissement fait l'objet d'études spécifiques et de solutions techniques présentées dans le dossier et rappelées dans le PV de synthèse. Elles s'avèrent propres à rassurer le public.
- L'analyse a montré par ailleurs l'absence d'alternative à l'emplacement du futur écoquartier, réalisé dans une zone destinée à l'urbanisation par le PLUI de MACS.
- Par ailleurs un site de compensation a été proposé et apparaît adéquat. Son éloignement (18km) n'est pas un facteur pénalisant ; le pétitionnaire a bien indiqué la difficulté de négocier des sites de compensation « zones humides » à proximité.
- Ces éléments peuvent ouvrir la voie à une autorisation au titre de la loi sur l'eau.

## 2-2 DEFRICHEMENT

Ce sujet est en lien étroit avec des observations sur la perte d'un environnement forestier et de ses aménités.

N°	Observations	Réponse du pétitionnaire
11	<p><i>I Reynier quartier Burry St V de Tyrosse</i>  <i>Observation sur le site de la préfecture 8/11/2023</i></p> <p>Opposition au projet</p> <p>- 12 ha arborés contribuent à la préservation de la biodiversité urbaine, à créer des corridors écologiques, à assurer un piège à carbone, un îlot de fraîcheur... : ne pas supprimer ce milieu</p>	<p>Ce site a été ouvert à l'urbanisation de longue date dans le PLU afin de répondre aux besoins de logements des populations, en croissance au fil des ans.</p> <p>Le projet répond également à l'objectif de préservation de la biodiversité via notamment le label « Biodiversity ». Ce label s'attache à préserver la diversité des milieux et des espèces, et faire vivre aux habitants des expériences de nature enrichissantes.</p>
12	<p>-Compensation-reboisement : Les boisements compensateurs sont situés en Gironde à plus de 170 km; nécessité d'une vraie compensation, au niveau local.</p> <p>A noter : le quartier compte bon nombre d'arbres qui dépérissent et beaucoup ont déjà été abattus.</p>	<p>Le reboisement sur 14 ha en Gironde, sur le site de compensation à Saint Paul les Dax, ainsi que la plantation de nombreux sujets sur le site du projet permettront de recréer des puits de carbone en quantité supérieure.</p> <p>-Malheureusement, il n'a pas été possible de trouver des terrains de reboisement sur le territoire proche, car nombreux terrains éligibles sont fléchés par la DDTM sur le projet de golf de Tosse.</p> <p>Les arbres que nous allons replanter sur le site auront suffisamment d'espace de pleine terre pour leur permettre un bon développement racinaire. (Ce qui n'est peut-être pas le cas dans le quartier Burry, si les arbres sont plantés dans des trottoirs en enrobé, ayant accès plus difficilement à la ressource en eau).</p> <p>De plus, les surfaces imperméables ont été limitées.</p>

*La commissaire enquêtrice acte cette réponse*

13	<p><i>C. Bernard</i>  <i>Observation sur le site de la préfecture 9/11/2023</i></p> <p>Opposition au projet</p> <p>-Destruction de la forêt, perte d'agrément, de biodiversité            En contradiction avec la charte de l'arbre établie par la commune.</p>	<p>Les arbres supprimés sont essentiellement des pins, moins favorables à la biodiversité que les feuillus, maintenus pour leur grande majorité. Il est prévu la replantation de 690 arbres de haute tige ou en cépée afin de stimuler la biodiversité sur le site.</p>
14	<p>-Boisements compensateurs éloignés (en Gironde) : rechercher des sites proches, sur la commune.</p>	<p>Voir réponse à la remarque n°12</p>

*La commissaire enquêtrice acte cette réponse*

### **Analyse des observations du public et des réponses du pétitionnaire.**

Le défrichement concerne moins de la moitié ou moins des 12 ha du périmètre d'étude. Le Code Forestier prévoit que l'autorisation de défrichement doit s'accompagner de mesures compensatoires (reboisements compensateurs). A cet effet, des conventions ont été passées avec divers propriétaires en Gironde (dans le Médoc) pour 14 ha de reboisements.

### Synthèse et avis de la commissaire-enquêtrice

Les réponses du pétitionnaire aux observations du public apparaissent de nature à rassurer sur l'atteinte à l'environnement arboré.

Il faut ainsi souligner divers éléments :

- la nécessité de ce défrichement pour la conduite de l'opération dans un secteur à faible diversité et sensibilité forestière et sur une partie du site de 5,8 ha;
- un défrichement limité aux seuls espaces à construire, le reste des parcelles du projet demeurant en état naturel mais entretenu,
- une végétalisation de l'éco quartier et la replantation de près de 700 arbres devraient permettre d'organiser un nouvel environnement paysager arboré, le retour ou la conservation des espèces animales ;
- la mise en place de boisements compensateurs suffisants : 5,8 ha effacés pour 14 ha replantés soit près du triple, même si ce reboisement intervient dans le département voisin.
- Le traitement paysager, très arboré, du lotissement (végétalisation sur plusieurs mètres en bordure du site, plantations de près de 700 arbres).

Le défrichement est ainsi, dans ces conditions, acceptable

## 2-3 ATTEINTE AUX ESPECES PROTEGEES ET LEUR HABITAT

Ce thème est établi en lien avec le sujet de leur perte d'habitat forestier (sylvicole ou naturel).

N°	Observations	Réponse du pétitionnaire
15	<i>Mme Verdoio – St V de Tyrosse- Observation sur registre en mairie 7/11/2023</i> Opposition au projet -dénonce la perte d'environnement arboré et la destruction des espèces associées	Une grande partie du terrain est occupée par de la sylviculture de pins, donc destinée par nature à être exploitée et coupée.  La destruction des espèces associée est compensée par la revalorisation écologique du site des Abesses à Saint Paul les Dax sur environ 17 ha, surface bien supérieure au espaces défrichés.  Par ailleurs, sur 7 ha de terrain concernés par l'obligation de reboisement, nous en reboisons 14ha (X2) en Gironde.
16	<i>A.Gabarres et R. Letellier-St V de Tyrosse Observation sur le site de la préfecture 8/11/2023 (Leur terrain est face au site du projet)</i> Opposition au projet - destruction de la forêt et des espèces associées	Voir réponse n°13 et 15
17	<i>M Pongeon av. des faisans St V de Tyrosse Observation sur registre en mairie 8/11/2023</i> Opposition au projet - Perte d'environnement arboré et destruction des espèces associées.	Voir réponse n°13 et 15
18	<i>M Gauthier Observation sur registre en mairie 9/11/2023</i> Opposition au projet - Perte d'environnement arboré et destruction des espèces associées	Voir réponse n°13 et 15



19	<p><i>M A Dumont St V de Tyrosse</i>  <i>Observation sur le site de la préfecture 9/11/2023</i></p> <p>Opposition au projet</p> <p>-Perte d'environnement arboré et destruction des espèces associées</p>	Voir réponse n°13 et 15
20	<p><i>I Reynier quartier Burry St V de Tyrosse</i>  <i>Observation sur le site de la préfecture 8/11/2023</i></p> <p>Opposition au projet</p> <p>-Ruisseau le Bourret au sud de la zone : quelle gestion envisagée pour la ripisylve, importante pour la préservation des espèces et quelles précautions prise dans l'élaboration du projet ?</p>	L'espace en bordure immédiate du ruisseau est constitué de prairie, il n'est pas boisé.
21	<p><i>M Boliéra (ou Bouera ?)</i>  <i>Observation sur registre en mairie 9/11/2023</i></p> <p>Opposition au projet</p> <p>- destruction de la forêt, perte d'agrément</p>	Concernant la destruction de la forêt, voir réponse n°15 Concernant la perte d'agrément, je suppose que la personne parle de l'aspect visuel de cet espace boisé. Le projet paysager de la résidence Canopée prévoit la réalisation d'une zone boisée de 20m de profondeur le long de la voie romaine. Cette nouvelle lisière boisée formera un écran végétal, limitant ainsi l'impact visuel des bâtiments.

*La commissaire enquêtrice acte l'ensemble de ces réponses sur l'atteinte aux espèces et à leur habitat forestier*

### **Analyse des observations du public et des réponses du pétitionnaire**

- **L'avis d'une majeure partie du public qui s'est prononcée met en avant l'impact du projet sur les espèces et leur habitat.** Cela rejoint le sujet du défrichement qui diminue les milieux d'accueil de ces espèces animales ou végétales. C'est un point sensible dans le contexte de ce projet qui crée un lotissement ex nihilo. La réponse du pétitionnaire sur ces sujets est de nature rassurante ; on peut certes déplorer les modifications à l'état naturel d'un secteur face à un projet mais les espèces, certes protégées, s'avèrent toutefois communes dans ce département.

-Le dossier indique des espèces à enjeu majeur, notamment l'anguille d'Europe, espèce protégée, mais « hors de l'emprise projet »<sup>15</sup>. Elle est associée au ruisseau du Bourret au sud. On remarquera sa situation dans un secteur relativement anthropisé, en bordure du centre commercial ; il est néanmoins hors du lotissement. On notera également la réponse sur les ripisylve du ruisseau qui est indiquée non arbustive mais en prairie. Ces éléments peuvent lever les craintes.

### **Remarques complémentaires de la commissaire-enquêtrice**

- **Les structures expertes (MRAE, CSRPN)** regrettent des lacunes dans le diagnostic et les impacts aux espèces et aux milieux (cf infra partie 3 , 3-2, observations complémentaires).

Il semblerait néanmoins que les réponses de Bouygues Immobilier soient relativement abondantes et fournissent les éléments manquants. Il est à noter que les instances institutionnelles expertes (souvent composées d'universitaires) et les bureaux d'études spécialisés, prestataires des maitres d'ouvrages, se livrent à l'évidence, à des « querelles d'experts », ce qui n'ôte rien à leurs compétences respectives mais complique la lecture et la compréhension du dossier en rajoutant une abondante littérature scientifique qui n'est pas propre à éclairer le lecteur.

<sup>15</sup> Dossier pièce 1 résumé non technique p15

- **Les espèces protégées.** Sont distinguées 37 espèces animales et 1 espèce végétale protégées. Parmi celles-ci, 21 espèces animales « de passage » sont identifiées. On peut aussi remarquer que les espèces protégées signalées (écureuil roux, huppe fasciée...) sont endémiques dans ces régions sud landaises et ne sont pas identifiées sur la liste rouge des espèces menacées
- **Le secteur considéré est positionné en dehors de tout classement** de sensibilité ou de protection : pas de zonage Natura 2000, hors ZNIEFF, pas de périmètre de captage d'eau potable, pas zonage risques (inondation, risques littoraux, mouvements de terrain, industriel, transports de matière dangereuses...).
- Des mesures de **réduction des impacts** sont nombreuses et bien décrites (pendant et après travaux)
- Par analogie avec la réglementation sur les **conditions de dérogation** à l'interdiction de destruction d'espèces protégées (art L.411-2 du Code de l'Environnement), il est possible d'avancer quelques arguments.
  - ✓ Il n'y a pas de « *solution alternative satisfaisante* ». A l'évidence, il n'y a pas d'autre secteur pouvant accueillir un projet d'habitat. St Vincent de Tyrosse est une commune dont l'agglomération est peu étendue et qui est immédiatement encerclée par des zones forestières et agricoles. Le projet ne peut donc être déplacé. Le PLUI a réservé cette zone à l'urbanisation, même si en l'état elle est encore un espace naturel dans une zone qui se densifie.
  - ✓ Le projet ne constitue pas une menace au « *maintien, dans un état de conservation favorable, des populations des espèces concernées dans leur aire de répartition naturelle* ». Les espèces protégées signalées ne sont pas dans une situation de sensibilité particulière ; mêmes protégées les espèces s'avèrent assez communes dans ce périmètre sud landais voire au-delà, comme il a été indiqué précédemment.
  - ✓ Le projet répond à une demande aiguë de logements pour des populations qui doivent s'éloigner pour se loger (avec les problèmes de déplacements et donc de pollution). Cela peut, par similarité, rejoindre les conditions avancées par le Code de l'Environnement : *des « raisons impératives d'intérêt public majeur <sup>16</sup>, y compris de nature sociale ou économique, ... ».*

L'intérêt public majeur fait l'objet d'une étude jointe au dossier « *Eléments d'appréciation de l'intérêt public majeur et de l'absence d'alternative* »<sup>17</sup> qui étudie l'intérêt public majeur sous l'angle des besoins prégnants en logement. Une analyse juridique (notamment jurisprudentielle) aurait été utile pour parachever la démonstration et servir d'aide à la décision pour les services instructeurs de l'Etat. L'étude rappelle l'importance du projet et la solution qu'il apporte face aux tensions immobilières extrêmement fortes dans ce secteur. C'est un sujet d'importance qui oriente les politiques d'aménagement du territoire (notamment le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Environnement du Territoire SRADDET de Nouvelle-Aquitaine, repris dans le Schéma de cohérence Territoriale SCOT de MACS). Les acteurs institutionnels locaux ont traduit collectivement cette préoccupation dans les documents d'urbanisme qui ont spécifiquement désigné cette zone tyrossaise comme étant « à urbaniser »<sup>18</sup>.

---

<sup>16</sup> La question juridique reste entière pour définir l'intérêt public majeur, sans définition spécifique mais abordé par la jurisprudence. Un lotissement de cette envergure pourrait-il l'illustrer ?

<sup>17</sup> P867 du dossier-étude du cabinet ADEQUATION 2021

<sup>18</sup> A titre illustratif, il convient de noter que les jeunes ménages, primo accédants, etc ne peuvent plus habiter dans leur commune d'origine ou proche de leur activité professionnelle. Parmi les conséquences on note des menaces de fermetures de classes dans la commune (lycée Sud Landes) devant l'impossibilité pour des familles d'habiter dans ce secteur et d'y scolariser leurs enfants.

## Synthèse et avis de la commissaire enquêtrice

- Il est bien évident que la perte d'espaces forestiers et la construction d'un lotissement impactent les espèces végétales et animales comme le souligne à juste titre le public.
- L'état des lieux naturaliste est très important. Il a été complété abondamment à la suite des remarques des structures expertes interrogées (MRAE, CSRPN de Nouvelle-Aquitaine).
- Les explications sur la séquence « Eviter Réduire Compenser » apparaissent de nature à apaiser les craintes : les impacts de l'opération sur les espèces n'apparaissent pas de nature à déséquilibrer ou faire disparaître des espèces rares ou majeures. La faune et la flore, même si des espèces repérées sont protégées, relèvent pour la quasi-totalité de variétés au demeurant communes dans ce secteur landais.
- Aucun classement de protection ou de sensibilité (par ex. Natura 2000, ZNIEFF...) ne concerne ce secteur.
- Si l'on tente une analogie avec les critères de dérogation à l'atteinte aux espèces protégées et leurs habitats, on peut convenir qu'il n'existe pas d'autres alternatives à l'emplacement de ce projet, que la biodiversité du site restera présente dans son aire de répartition sud landaise. Enfin la tension foncière et l'accueil de population locale constituent une exigence « de nature sociale ou économique » (nécessité d'habitat) que l'on peut fortement rapprocher d'un « intérêt public majeur » local.
- Le contexte est favorable à la délivrance d'une autorisation d'une dérogation à la destruction d'espèces protégées.

## 2-4 GESTION DE LA CIRCULATION INDUITE PAR LE PROJET

La remarque sur les nouveaux flux de circulation et son corollaire sur la sécurité aux abords du projet est un point connexe important. L'engorgement de la circulation à St Vincent de Tyrosse devient prégnant.

S'il n'est pas du ressort du pétitionnaire, le sujet ne doit pas être ignoré et le public s'interroge fortement sur l'état actuel et futur de la circulation.

N°	Observations	Réponse du pétitionnaire
22	<p><i>M. Arrangois Jean Claude - 5 chemin Laste – St V de Tyrosse (Permanence du 24/10/2023) remarques orales</i> (fait partie de la commission de quartier Laste, quartier concerné par le projet)</p> <p>Rappelle les difficultés existantes de circulation qui vont s'accroître avec le lotissement (divers dangers actuels : lycéens à pied sans accotement, voie cyclable insuffisante, densification du trafic vers le centre commercial...)</p> <p>Donc étudier très rapidement, en parallèle du montage de l'opération immobilière, une voirie adéquate sur la voie romaine, et alentours, à la fois pour améliorer la circulation et par souci de sécurité.</p>	<p>Dans le cadre des différents projets d'aménagement de ce secteur (projets Bouygues Immobilier, Pichet, Seixo), la commune a prévu un ensemble de travaux afin de sécuriser et de fluidifier la circulation dans le secteur nord de la ville : nouvelle voirie entre la RD 810 (assortie de la création d'un rondpoint) et la voie romaine, réaménagement des voiries existantes autour du projet (Allée des Chanterelles, avenue de Casteroun, voie romaine). Ces travaux sont financés par les opérateurs privés précités dans le cadre de la signature d'un Projet Urbain Partenarial (PUP)</p> <p>Dans le PUP, la ville s'engage à réaliser les différents travaux au plus tard le 31 décembre 2026.</p>

*La commissaire enquêtrice acte cette réponse propre à apporter les réponses attendues sur la gestion de flux de circulation. Les travaux sont annoncés dans un délai rapide (2026)*

23	<p><i>Mme B. Parriaux- L'orée du bois-saint Vincent de Tyrosse (Visite permanence du 24/10/2023 + observations sur le site de la préfecture)</i></p> <p>Favorable au projet sous condition</p> <p>Consciente du manque de logements et aussi du bassin d'emploi plus que bouché ; il convient d'envisager une gestion globale des flux de circulation.</p> <p>-Ce projet devrait accueillir 500 voitures environ qui vont sortir par la voie romaine. Actuellement existent d'importantes difficultés de circulation sur la commune (secteur « orée du bois », diverses rues alentour). Quelles solutions envisagées ?</p>	Voir réponse à la remarque 22
----	--	-------------------------------

*La commissaire enquêtrice acte cette réponse*

24	<p><i>A Gabarres et R. Letellier-St V de Tyrosse observation sur le site de la préfecture 8/11/2023</i></p> <p>Opposition au projet de lotissement</p> <p>Inquiétude sur les flux de circulation, déjà difficile à St Vincent de Tyrosse.</p>	Voir réponse à la remarque 22
----	---	-------------------------------

*La commissaire enquêtrice acte cette réponse*

25	<p><i>B Lacomme , impasse des Tourts, St V de Tyrosse Observations sur le site de la préfecture 8/11/2023</i></p> <p>Opposition au projet</p> <p>Inquiétude sur les flux de circulation, déjà extrêmement difficiles quotidiennement (et saisonnièrement avec les retours de plages...)</p> <p>-Suggestion d'un deuxième accès.</p>	<p>Voir réponse à la remarque 22</p> <p>Nous avons proposé dans le cadre de la concertation avec les élus un deuxième accès sur la voie romaine. Cette solution n'a pas été retenue, les accès étant trop proches l'un de l'autre, donc sans grand intérêt.</p>
26	<p>-Ce projet doit être l'occasion de réfléchir aux conditions de circulation à la fois automobile, cycliste, piétonne dans une optique de fluidification et de sécurité.</p>	Voir réponse à la remarque 22

*La commissaire enquêtrice acte cette réponse*

27	<p><i>I Reynier quartier Burry St V de Tyrosse Observation sur le site de la préfecture 8/11/2023</i></p> <p>Opposition au projet</p> <p>Mêmes remarques que supra sur les conséquences de l'augmentation de circulation</p>	Voir réponse à la remarque 22
----	--	-------------------------------

*La réponse n'apparaît pas mais renvoie à l'évidence à la réponse supra, la commissaire enquêtrice acte cette réponse*

	<p><i>M et Mme Verdier 12 chemin de Laste St V de Tyrosse Permanence 10/11/2023 -Observations orales</i></p> <p>Leur habitation se situe dans le hameau au sud du projet, enclavée dans la parcelle rétrocédée à la commune pour le gymnase.</p>	Voir réponse à la remarque 22
--	--	-------------------------------

28	<p>-Augmentation du trafic avec le lotissement : le chemin de Laste est déjà très emprunté par les lycéens notamment ou divers véhicules : forts risques de collision</p> <p>-Tout le lotissement débouche sur la voie romaine, en un seul accès. Il en faudrait un second éventuellement, mais veiller à ne pas le prévoir de 2eme sortie sur le chemin de Laste trop étroit.</p>	<p>Voir réponse à la remarque 26. La sortie sur le chemin de Laste a été évoquée mais écartée très vite, cette voirie étant peu adaptée et réservée à la circulation des riverains.</p>
----	--	---

*La commissaire enquêtrice acte cette réponse*

### **Analyse des observations du public et des réponses du pétitionnaire**

La circulation sera à l'évidence fortement augmentée par cet important lotissement (passage estimé de 500 véhicules/jour, sans compter le flux induit par le futur collège au sud). Les questions s'orientent sur les difficultés déjà existantes dans la commune où les encombrements sont récurrents aux heures de sortie de bureaux, de classe. Il est à ce jour extrêmement difficile de circuler aux heures de sorties de bureaux, de classes etc ; la voie romaine est désormais une voie de dégagement signalée par les applications GPS de circulation (par ex. Waze, Google maps) pour délester la traversée de la commune. En saison estivale, les retours de plages proches engendrent également des bouchons bien connus désormais.

On peut s'étonner effectivement de l'évaluation du dossier concernant le trafic : « *Légère augmentation du trafic aux heures de pointe* » (p39, p286) tempéré par un « *Développement des transports en commun et des mode de déplacements doux, intégrés au projet* ». Néanmoins, il est évident comme le soulignent les observations du public, que l'usage de la voiture individuelle va nettement augmenter avec ce projet, ne serait-ce qu'en comptant le nombre de parkings envisagés dans le lotissement.

Les flux engendrés figurent dans la réponse à la MRAE (observation n°5 p.70 de ce document) : +1750 veh/jour pour le projet « voie romaine » (mais à augmenter de 1100 veh/jour pour le futur lotissement au sud dans l'OAP n°2). Une requalification d'itinéraires auto/cyclo est envisagée (carte p71 du dossier)

Si le sujet n'est pas directement l'objet de l'enquête, il n'en demeure pas moins qu'il a été également abordé par la MRAE et que le pétitionnaire y a répondu (évaluation des flux engendrés). Ce thème relève à l'évidence et principalement des autorités compétentes en matière de circulation qui doivent y porter attention et ont entamé une réflexion à travers le Projet Urbain Partenarial PUP.

### **Synthèse et avis de la commissaire-enquêtrice**

-Même si ce thème ne relève pas directement des trois sujets ciblés par l'enquête publique, le public soulève ce point important : il est corrélé à la réalisation du lotissement et il serait nécessaire que les structures concernées (communauté de communes MACS, commune...) engagent des réflexions, en parallèle avec les réalisations projetées de lotissements et d'équipements.

-Le pétitionnaire indique que des travaux de fluidification seront entrepris avec pour terme 2026 ce qui paraît de nature à rassurer le public.

Néanmoins il conviendra de se pencher sur les interrogations et suggestions émises par le public (sécurité, aménagements différenciés vélo/voiture/piétons, fluidification du trafic...). Une initiative d'information et d'échanges devrait être localement organisée (comité de quartier, par exemple ou réunion municipale)



## 2-5 DIVERS

N°	Remarques	Réponse du pétitionnaire
29	<p>Mme Verdoio St V de Tyrosse Observation sur registre en mairie</p> <p>Opposition au projet de lotissement</p> <p>-Perte d'agrément (pollutions sonores, visuelles...)</p>	<p>Le projet paysager prévoit une ceinture verte boisée de 8m de large minimum sur le pourtour du projet, afin notamment de minimiser les vis-à-vis avec les constructions riveraines.</p>

*La commissaire enquêtrice acte cette réponse qui lève a priori les inquiétudes des riverains*

30	<p>A.Gabarres et R. Letellier-St V de Tyrosse observations sur le site de la préfecture 8/11/2024</p> <p>Opposition au projet de lotissement</p> <p>-Indiquent la gêne induite par les travaux</p>	<p>Nous demandons aux entreprises de respecter les horaires de chantier, de maintenir les abords du chantier propre, de nettoyer les roues des camions, .... Une charte « chantier à faible nuisance » sera annexée aux marchés de travaux des entreprises</p>
31	<p>-Soulignent leur inquiétude sur l'effet visuel (vis-à-vis) du nouveau lotissement sur leur habitation (NB : la situation de leur parcelle n'est pas indiquée.)</p>	<p>Voir réponse à la question 29</p>

*La commissaire enquêtrice acte cette réponse qui lève a priori les inquiétudes des riverains*

32	<p>I Reynier quartier Burry St V de Tyrosse Observation sur le site de la préfecture 8/11/2023</p> <p>Opposition au projet</p> <p>- non-conformité de ce projet avec la loi ZAN Climat et Résilience du 22 août 2021, qui vise à atteindre en 2050 une artificialisation nette de 0% (et de 50% d'ici 2030). « Certes la zone du projet est déjà fortement urbanisée mais c'est aujourd'hui qu'il faut trouver des alternatives durables pour la construction de nos futurs logements et faire appliquer cette loi »</p>	<p>Les modalités d'application de la loi au niveau local n'ont pas encore été définies. Les réflexions sont en cours à l'échelon régional. La région n'a pas encore communiqué aux communes les chiffres précis sur la consommation maximale autorisée d'ici 2031</p>
33	<p>- « Lors de sa réponse au CSRPN, Bouygues Télécom a pourtant évoqué des alternatives de constructions en centre-ville en estimant pouvoir y créer 354 logements (contre 376 pour le projet Voie Romaine), mais cela est rapidement écarté par le promoteur sous prétexte que cela ne répondra pas à la demande de construction de logements imposée par la Macs d'ici 2030 (1232 logements) »</p>	<p>Cette alternative ne permet pas sur le court terme de répondre aux objectifs de production de logement des élus communaux et intercommunaux (à travers le SCOT)</p>
34	<p>- La qualité de l'« éco quartier » est mise en cause en raison de sa création même sur un espace naturel qui est antinomique avec le vocable « éco ». Quid des arbres adultes projetés sur les documents commerciaux ? L'urbanisation et la « bétonnisation » sous couvert d'un éco quartier sont une question forte au regard du « grignotage » des zones encore vertes dans cette commune.</p>	<p>Le projet s'emploie à minimiser l'impact des espaces bâtis et donner toute leur place aux espaces végétalisés. Les feuillus (chênes, châtaigniers) anciens sont maintenus. Les espaces de pleine terre représentent 55% de l'emprise du projet et l'espace bâti occupe 18%. Les matériaux perméables pour les parkings et les cheminements sont privilégiés. La notion de grignotage est à appréhender à l'échelle de l'ensemble de la commune. La zone du projet est située dans une « dent creuse », et non en périphérie du secteur urbanisé</p>

-Effectivement, le principe ZAN Zero Artificialisation Nette doit être appliqué par la Région Nouvelle Aquitaine (via le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires SRADDET qui n'a pas encore été révisé en ce sens, la démarche est en cours- cf site SRADDET Nouvelle Aquitaine.

- L'alternative de construction en centre-ville n'a pas abouti en raison d'espace manquants pour une opération d'ampleur.

- Le pétitionnaire s'engage sur divers éléments ci-dessus relatifs aux arbres maintenus ou plantés, aux espaces verts, à la perméabilité du sol afin d'éviter les inondations. Au regard de la réglementation visant à densifier une agglomération et non sa périphérie, la localisation du projet est considérée effectivement comme une densification urbaine (entre des équipements scolaires, un centre commercial, un lotissement existant).. La commissaire-enquêtrice acte ces réponses

35	<p>M Pongeon av. des faisans St V de Tyrosse Observation sur registre en mairie 8/11/2023</p> <p>Opposition au projet</p> <p>Perte de valeur de leur bien avec la perte de l'agrément forestier et la contiguïté avec un lotissement</p>	<p>La pénurie de l'offre de logements et l'attractivité du secteur a induit une croissance forte des prix des biens immobiliers sur la commune, de l'ordre de 42% sur 5 ans. Cette donnée doit faire relativiser la perte de valeur supposée.</p>
----	--	---

La commissaire enquêtrice acte cette réponse

36	<p>L Pongeon av. des faisans St V de Tyrosse Observation sur registre en mairie 8/11/2023</p> <p>Opposition au projet</p> <p>Perte d'agrément forestier (motif de leur achat)</p>	<p>Cet espace boisé n'est pas destiné à l'agrément des riverains, il s'agit sur une grande partie d'une forêt exploitée en sylviculture, à vocation forestière, donc destinée à être coupée.</p> <p>La mutation de cette parcelle en secteur d'habitat était hautement prévisible, le secteur étant classé en zone à Urbaniser au PLU depuis plusieurs décennies.</p>
----	---	---

La commissaire enquêtrice acte cette réponse. Les parcelles sylvicoles sont privées et exploitées. Elles sont désormais cédées à Bouygues Immobilier aux fins de constructions, finalités annoncées dans l'OAP 1 du PLUI. Les acquéreurs n'ont probablement pas, lors de l'achat de leur bien, été informés des évolutions urbanistiques de ce secteur, ce qui provoque les présentes réactions, bien compréhensibles au demeurant.

37	<p>M Gauthier Observation sur registre en mairie 9/11/2023</p> <p>Opposition au projet</p> <p>Perte de valeur de leur bien avec la perte de l'agrément forestier et la contiguïté avec un lotissement.</p>	<p>Voir réponse au commentaire n°35</p>
----	--	---

La commissaire enquêtrice acte cette réponse

38	<p>M et Mme Verdier Permanence du 10/11/2023-Observations orales</p> <p>- Quelle distance entre la limite de leur propriété et l'écoquartier ?</p>	<p>Au point le plus proche entre la limite de propriété de M et Mme Verdier et le projet, il y a 18 m environ.</p>
39	<p>- Quels aménagements derrière leur parcelle sur la zone rétrocédée ? Cf p485 du dossier (plan datant de 2020-fig.11) : des constructions sont prévues aux abords immédiats. Est-ce confirmé dans cette zone rétrocédée ?</p>	<p>La zone rétrocédée est destinée à recevoir un gymnase comme il est précisé dans le Projet Urbain Partenarial signé par la ville de Tyrosse, la MACS et Bouygues Immobilier.</p>

La commissaire enquêtrice acte cette réponse et renvoie sur la réponse 29 qui indique un aménagement de bordure végétalisée de 8m de profondeur.

40	<p><i>Liliane Domenc Avenue Casteroun - St Vincent de Tyrosse</i> <i>Observation sur le site de la préfecture 10/11/2023</i></p> <p>Opposition au projet tel que localisé dans ce secteur.</p> <p>Cela malgré le besoin évident en logements. Mais projet en contradiction avec les souhaits de la mairie de St V. de Tyrosse (maitriser l'urbanisation, conserver la nature en ville...). Il convient de construire différemment (gestion de l'énergie, végétalisation...), en intégrant un lien social.</p>	<p>Ce projet a été élaboré en concertation avec les élus de la ville de Tyrosse. L'ensemble des thèmes énoncés par Mme Domenc a été traité :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <u>maitriser l'urbanisation</u> : une urbanisation raisonnée en terme d'emprise au sol (18%), des typologies mixtes avec des maisons sur l'arrière du site pour une meilleure intégration dans l'environnement, ...</li><li>- <u>conserver la nature en ville</u> : projet paysagé généreux, labels Biodivercity et « végétal Local », trame verte et noire pour la circulation de la faune...</li><li>- <u>gestion de l'énergie</u> : chaudière collective pour les bâtiments R+2</li><li>- <u>Lien social</u> : il est prévu un jardin d'enfants avec des jeux, des boulo-dromes, des espaces potagers, ...</li></ul>
----	---	--

La commissaire enquêtrice acte cette réponse

### **Analyse des observations du public et des réponses du pétitionnaire**

Les réponses sur les divers points sont informatives

-le principe du « zéro artificialisation nette » ZAN est ici appliqué et les aménagements correspondent aux préconisations des documents d'urbanisme qui s'en inspirent (Schéma de Cohérence Territoriale SCOT de MACS, PLUI...)

-les sujets sur la perte d'agrément des riverains et la dévalorisation potentielle de l'habitat face à la disparition d'une forêt de production obtiennent des réponses satisfaisantes.

- les éléments fournis sur les distances, aménagements, ainsi que sur la configuration de l'écoquartier sont bien établis.

### **Synthèse et avis de la commissaire-enquêtrice**

Ces divers thèmes recueillent des réponses satisfaisantes. On ne peut qu'encourager le public à se tourner vers le pétitionnaire et les collectivités pour le suivi plus détaillé de cette réalisation qui appelle des séquences d'information de la part des acteurs du projet.

### 3- QUESTIONS ANNEXES DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

#### 3-1 QUESTIONS REPRISES DANS LE PV DE SYNTHESE

	Observations et questions	Réponse du pétitionnaire
A	<p>Différence entre le permis de construire et le projet sur le nombre annoncé de logements.</p> <p>Le projet annonce 376 logements, le permis de construire 384. Quel est le bon chiffre ? S'il évolue ne faut-il pas actualiser le dossier, ou a minima intégrer un erratum ?</p>	<p>Le bon chiffre est 384 logements, conformément au permis de construire. Cet écart n'a pas d'impact sur les problématiques Loi sur l'eau/espèces protégées/défrichement, objet de l'autorisation environnementale.</p>
B	<p>Observation 6 de la MRAE</p> <p>Elle demande à ce que projet quantifie l'émission de gaz à effet de serres en « phases de fin de vie du projet », « le cas échéant »</p> <p>On notera la précaution de la MRAE avec la locution « le cas échéant » qui n'implique pas obligation. Par ailleurs, les § 3-B, 4-B de Bouygues Immobilier apportent des éléments</p> <p>Pour information, est-il possible d'estimer ce que recouvre la « fin de vie du projet » et est-il réaliste à ce terme, de véritablement quantifier les GES produits in fine ?</p>	<p>Des bureaux d'études spécialisés peuvent réaliser des analyses approfondies du cycle de vie des projets, notamment en quantifiant les volumes de tous les matériaux utilisés. Nous avons privilégié ici une approche par ratio.</p>
C	<p>Boisements compensateurs</p> <p>Des conventions avec des propriétaires figurent en annexe du dossier « défrichement ».</p> <p>L'éloignement des compensations (Gironde) est une question posée par le public (cf supra § « défrichement »).</p> <p>A quelle échéance approximative la compensation serait-elle réalisée ?</p> <p>Quel état des négociations éventuelles avec d'autres secteurs de communes voisines (information du dossier) ?</p>	<p>Les boisements compensateurs pourront être programmés dès la délivrance de l'arrêté d'Autorisation Environnementale.</p> <p>Cela restera à la main de XP Bois, en charge de la réalisation du boisement, qui gère les relations avec les propriétaires des parcelles à planter.</p> <p>Voir réponse au commentaire n°12</p>
D	<p>Beaucoup d'interrogations de la MRAE et du CSRPN<sup>19</sup> sur le site de compensation « zones humides » à St Paul lès Dax (étangs d'Abesse). Sous maîtrise foncière et gestion de la CDC Biodiversité, il n'apporterait pas un « gain écologique net » selon ces avis. Cette question est très présente dans les avis figurant au dossier.</p> <p>La collaboration avec un opérateur tel CDC Biodiversité permet de faciliter la recherche de compensation, tout en permettant, au final, d'avoir une opération globale et homogène.</p> <p>A-t-on recherché d'autres « zones humides » dégradées et à remettre en état à titre de compensation dans le même rayon que les 18 km des étangs d'Abesse à St Paul lès Dax ? (par ex. aux abords de l'Adour, des étangs sud landais, zones humides rétro-littorales, courants côtiers... ) ?</p>	<p>oui, voir carte P11 de la réponse n°2 au CSRPN.</p>

<sup>19</sup> MRAE Mission Régionale d'Autorité Environnementale, CSRPN Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel, ARS Agence Régionale de Santé

	<p>- Contact avec d'autres opérateurs que la CDC Biodiversité ?</p>	<p>Nous avons consulté le CEN, mais sans résultat. Nous avons consulté l'ensemble des communes riveraines également, sans résultat. La CDC effectue dans ses missions une veille foncière sur des terrains identifiés potentiellement intéressants pour de la compensation, ce qui lui permet d'être informé des mises en vente. C'est l'opérateur le plus efficace pour traiter les sujets de compensation.</p>
E	<p>Sont distinguées 37 espèces animales et 1 espèce végétale protégées. 21 espèces animales « de passage » sont identifiées parmi les 37. Par ex. est signalée menacée au niveau européen la rainette méridionale mais au niveau régional cette menace est « de préoccupation mineure » (p622 du dossier) . Idem pour le triton palmé (p625).</p> <p>- Ces espèces sont-elles, malgré ou grâce à leur classement de protection, considérées comme « communes » ou spécifiques de ces régions sud landaises.</p> <p>Les espèces menacées ont-elles été observées directement sur le site (liste rouge des espèces menacées) ? Si elles sont aux alentours, quel impact ?</p>	<p>Selon le rapport de l'APAVE, l'ensemble des espèces rencontrées présentent des enjeux de conservation faibles à modérés.</p> <p>Quelques amphibiens ont été observés dans des mares situées à l'extérieur du site. L'implantation de barrière anti amphibiens en bordure du chantier évitera l'accès de la faune sur le terrain en automne pour la période d'hibernation. Par ailleurs, il est prévu une inspection des fossés avant travaux afin de procéder le cas échéant au déplacement des espèces.</p> <p>- Concernant l'avifaune, certaines espèces observées sont menacées, mais celles-ci sont pour la plupart de passage. Elles sont plutôt présentes dans les peuplements de feuillus, qui sont ici conservés.</p> <p>- Concernant les chiroptères, aucun nid n'a été observé sur le site (les pins n'étant pas un milieu favorable), qui sert probablement de site de nourrissage. Cependant, il est prévu avant travaux qu'un écologue inspecte les cavités dans les arbres pour le cas échéant capturer et déplacer les espèces</p>

 **Synthèse et avis de la commissaire-enquêtrice**  
Ces divers thèmes recueillent des réponses satisfaisantes.

### 3-2 OBSERVATIONS COMPLEMENTAIRES

Outre les avis émis à la suite des réponses au PV de synthèse par le pétitionnaire, d'autres éléments destinés à l'analyse finale sont étudiés ci-après par la commissaire-enquêtrice.

#### **a) Le dossier**

- L'étude d'impact réalisée a été abondamment complétée.
  - o Le diagnostic initial a identifié les enjeux et les contraintes du territoire impacté. L'information, enrichie au fur et à mesure des requêtes de structures expertes, semble répondre à la finalité d'information du public.
  - o Le dossier gagnerait en aisance de consultation pour le public s'il était composé de manière plus organisée notamment en suivant l'ordre d'énumération des pièces telles que mentionnée dans le Code de l'Environnement, ce qui facilite le contrôle. La lecture d'un dossier de près de 1600 pages aurait mérité un sommaire global permettant d'assurer aisément la recherche d'éléments. On rappellera qu'un objectif de l'enquête publique est bien d'assurer une information claire du public.  
Certes les exigences de la législation de plus en plus nombreuses, et les demandes complémentaires (Services de l'Etat, MRAE, CSRPN) au cours de la procédure de montage du



dossier ont contraint le pétitionnaire à des rajouts explicatifs importants mais le dossier, assez monolithique, aurait gagné à un découpage permettant de mieux l'appréhender.

- Informations à corriger.

Le dossier indique la construction de 376 logements, or le PV d'huissier constatant l'affichage du permis de construire sur site, mentionne 384 logements. En réponse au PV de synthèse, Bouygues Immobilier confirme le nombre de 384. L'origine de cette différence réside dans l'élaboration du dossier qui remonte à 4 ou 5 ans, qui a évolué et qui n'a peut-être pas été actualisé.

#### **Synthèse et avis de la commissaire-enquêtrice**

En phase préparatoire de l'enquête, le dossier est estimé complet après requête de la commissaire-enquêtrice auprès de la DDTM40 et du pétitionnaire Bouygues Immobilier sur divers oublis de pièces non actualisées ou obligatoires selon le Code de l'Environnement : cartes à échelle correcte, références du pétitionnaire, actualisation de titre de propriété...

### **b) La séquence « Eviter, Réduire, Compenser » les impacts sur l'environnement**

-La priorité est dans l'absolu d'Eviter les incidences sur l'environnement.

-Ce n'est que si l'Évitement n'est pas possible (et justifié) qu'il faut chercher à Réduire et par défaut, Compenser (séquence ERC). Le non-évitement est ici argumenté par les nécessités de logements dans une zone extrêmement tendue et contrebalancé par les mesures mises en place qu'il s'agisse

- ✓ de la réalisation d'un éco-quartier à l'artificialisation relative avec 18% d'emprise au sol
- ✓ d'une gestion maîtrisée des eaux pluviales, des déchets etc
- ✓ de l'aménagement futur laissant une large place aux cheminements doux et arborés, aux espaces renaturés, au paysagement bien intégré
- ✓ de compensations suffisantes

-On peut considérer que la « Réduction » est ici largement démontrée par la nature même de l'aménagement : certes il s'agit de constructions mais elles n'occupent pas l'intégralité de la zone et la réalisation fait largement place à une renaturation (près de 700 arbres replantés selon les réponses du pétitionnaire, paysagement, limites séparatives végétalisées...).

-Quant à la compensation des zones atteintes (zones humides, défrichement), son bien-fondé est analysé plus haut, dans les observations du public qui ont abordé ce sujet et dans les paragraphes ci-dessous (§ c).

### **c) Les positions des structures expertes consultées lors de la préparation du dossier**

- **L'ARS n'émet que des remarques de précautions générales** qui ne remettent pas en cause le projet (pas d'eaux stagnantes gîtes de moustiques tigres, choix d'essences non allergisantes, pas de nuisances sonores des appareils).

#### **Synthèse et avis de la commissaire enquêtrice**

La commissaire-enquêtrice acte cette position

- **L'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale MRAE de Nouvelle Aquitaine** <sup>20</sup>

- En juillet 2022, les points de l'avis de la MRAE portent notamment sur le système d'assainissement d'eau du futur lotissement, l'impact sur les zones humides et les interrogations sur les mesures de suivi, les compensations, l'analyse de l'évolution du trafic lié au projet et l'absence d'alternatives moins pénalisantes pour le milieu naturel.
- En mai 2023, le pétitionnaire, Bouygues immobilier, apporte de nombreuses réponses techniques, jointes au dossier.
- Enfin, on notera que la MRAE émet, en début de document, un avis positif sur l'étude d'impact : elle « comprend un résumé non technique clair et permettant au lecteur d'apprécier de manière exhaustive les enjeux environnementaux et la manière dont le projet en a tenu compte ». Cela va dans le sens d'une bonne information du public qui est une des finalités de l'enquête publique.
- Un élément annexe : le 10 juin 2022, lors d'une modification du PLUI touchant les OAP, dont l'OAP n°1 concernée par le présent projet, la MRAE indiquait que « le projet de modification n°1 du PLUI de la communauté de communes Maremne Adour Côte Sud n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ». Aucune inquiétude n'était soulevée à cette occasion.

#### Synthèse et avis de la commissaire enquêtrice

- La commissaire-enquêtrice a pris connaissance des avis de la MRAE, des réponses du pétitionnaire et estime ses explications éclairantes (même si l'on arrive potentiellement dans une « querelle d'experts » sur des données et appréciations scientifiques).
- En réponse aux observations du PV de synthèse, les précisions du pétitionnaire sur les mesures de compensations sont fournies et s'avèrent aptes à lever les questionnements.
- Elle acte l'avis positif de la MRAE sur la clarté du résumé non technique de l'étude d'impact, ce qui entre en résonance avec la finalité d'information du public qui est attendue dans une enquête publique.

- **Les avis du Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel CSRPN**<sup>21</sup>

22 novembre 2022 : avis défavorable à plusieurs titres notamment : absence de solutions alternatives suffisantes ; insuffisance du diagnostic initial du site (critique de la méthodologie) ; faiblesse des mesures de Réduction des impacts et éloignement du site de compensation « zones humides » (18km) .

Le 20 mars 2023, le pétitionnaire produit des éléments de réponse sur l'absence d'alternative possible à ce projet (trouver des zones à urbaniser hors agglomération serait négatif pour l'environnement forestier et agricole). Il produit un panel de données récentes. Enfin, il acte que l'argumentaire sur la compensation n'avait pas suffisamment été abordé et le développe.

27 juin 2023 : l'avis final de la MRAE devient favorable sous deux conditions

- une demande d'approfondissement notamment sur la compensation proposée;

---

<sup>20</sup> Les missions régionales d'autorité environnementale (MRAE) créées en 2016, visent à renforcer l'indépendance des décisions et avis rendus sur des projets, plans et programmes. Pour permettre au public d'être correctement informé, il est prévu qu'une « autorité compétente en matière d'environnement » rende un avis public sur la qualité des évaluations et la prise en compte de l'environnement par les projets. Cf L.122-1 et s. et R121 et s. du code de l'environnement.

<sup>21</sup> Le Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel (CSRPN) relève de l'art. L. 411-1A et R. 411-22 à 30 du Code de l'environnement. Il constitue l'instance de gouvernance scientifique régionale en matière de biodiversité. La mission du CSRPN est strictement définie par l'art L.411-1-A et R.411-22 du Code de l'Environnement : il est saisi « *sur toute question relative à l'inventaire et à la conservation du patrimoine naturel* ».

- des améliorations à intégrer (porter attention aux aménagements floristiques , rechercher un site de compensation plus proche, dégradé , à remettre en état)

#### Synthèse et avis de la commissaire-enquêtrice

- Il convient de noter que l'avis défavorable du CSRPN est devenu favorable sous conditions.
- L'opération menée par la CDC Biodiversité sur des terrains dont elle aura la maîtrise foncière exonère Bouygues immobilier de recherches plus poussées sur des zones humides peut-être plus dégradées dans le même rayon que le site de Saint Paul lès Dax.  
Néanmoins, s'avère pertinent l'argument d'une gestion globale d'un site de zones humides intéressant, qui va s'étendre par cette compensation.
- La commissaire-enquêtrice acte les explications complémentaires bien étayées en faveur du maintien du site des étangs d'Abesse à titre de compensation.

#### d) Observations sur la portée du projet pour le secteur sud landais

En regard des éléments environnementaux présentés ci-dessus, un point sur les aménagements projetés est effectué ci-après en vue de l'analyse bilantielle (cf partie V).

- Les enjeux de la construction de 384 logements et de deux équipements collectifs ne sont plus à démontrer dans ce secteur rétro littoral.

Le PLUI de MACS prévoit un fort besoin de logements à l'horizon 2030<sup>22</sup>. Cette opération y répond. On rappelle que St Vincent de Tyrosse constitue selon le PLUI un des 3 pôles urbains de l'intercommunalité avec Capbreton et Soustons (cf le Projet d'Aménagement et de Développement Durable PADD de ce PLUI).

Dans le PLUI la justification de cet OAP n°1 (St Vincent de Tyrosse) et, de fait de l'habitat qui y est prévu, est claire : « *favoriser les opérations résidentielles dense à proximité des équipements présents et à venir* »<sup>23</sup>. Figurent également les prescriptions en matière de trame verte à respecter par cet aménagement. A l'issue de l'enquête publique dédiée à ce PLUI aucune observation n'était formulée sur cet OAP et ses finalités.

Le dossier indique qu'il n'y a pas d'évolution notable du chiffre de la population alors que les projections du SCOT tendaient à l'augmentation. On peut aisément supposer que l'absence de logements en est un facteur majeur, au vu de la difficulté de se loger. Les acteurs du territoire sont préoccupés par l'émergence d'un phénomène de reflux des populations vers l'intérieur du Département en raison du coût des logements. Une des conséquences nouvelles est la menace de fermeture de classes devant la baisse d'installation de familles<sup>24</sup>.

- La densification de ce secteur tyrossais est annoncée avec, prochainement, un nouveau collège et une voie de liaison entre la voie romaine et la RD810 , et un lotissement sur le périmètre de l'OAP n°2, immédiatement au sud de l'opération « voie romaine ».

<sup>22</sup> [https://www.cc-macs.org/fileadmin/Contenus-web/5-Urbanisme-Environnement-voirie/PLUi/01-Pieces-administratives/Rapport\\_de\\_la\\_commission\\_d\\_enquete.pdf](https://www.cc-macs.org/fileadmin/Contenus-web/5-Urbanisme-Environnement-voirie/PLUi/01-Pieces-administratives/Rapport_de_la_commission_d_enquete.pdf) Tableau p19

<sup>23</sup> Idem p95 carte

<sup>24</sup> Sud Ouest 6/9/2023 <https://www.sudouest.fr/landes/renree-scolaire-dans-les-landes-a-macs-la-baisse-des-effectifs-inquiete-16524631.php> et échanges avec la mairie.

On peut ainsi considérer que la réalisation d'un «écoquartier» prend l'ascendant sur l'atteinte environnementale. Ce périmètre est certes considéré à l'état naturel et dédié pour grande partie à la sylviculture mais il devient imbriqué dans des zones déjà aménagées et construites dans le tissu urbain, ou en voie de l'être.

- Pour illustrer le contexte quasi-urbain de ce secteur, on peut se pencher sur la circulation alentours. On observe que la route est plutôt fréquentée notamment aux heures de classes pour le lycée, et pour les créneaux d'embauche et de débauche. On doit bien considérer que Saint Vincent de Tyrosse est une commune de grand passage, à circulation dense. Les applications routières GPS font d'ailleurs désormais passer par cette voie pour délester la Route Départementale principale... Ce sujet sur la circulation fait d'ailleurs partie des observations du public
- Un projet axé sur le développement durable et soucieux de l'environnement. L'éco quartier ainsi projeté maîtrise le mieux possible les impacts environnementaux : le projet applique les préconisations de l'OAP n°1 extrêmement nombreuses et précises en matière de gestion des eaux, gestion paysagère, bruit, circulations douces, architecture...  
Le pétitionnaire apporte les compléments d'informations sollicités (cf compléments rajoutés au dossier). Enfin, sur la zone du projet (hors la zone rétrocédée à la commune), 57% d'espaces demeureront en pleine terre, 27% d'espaces seront bâtis ou artificialisés et les constructions auront 18% d'emprise au sol<sup>25</sup>, ce qui, in fine, peut apporter un solde positif pour cette opération d'éco-quartier qui répond à un besoin prégnant.

---

<sup>25</sup> Dossier p 725

## - V- BILAN ET AVIS CONCLUSIF

Cet avis conclusif est basé sur le dossier, les avis du public, les réponses du pétitionnaire et l'analyse de la commissaire-enquêtrice.

Le pétitionnaire Bouygues Immobilier a répondu avec rigueur aux demandes complémentaires des services de l'Etat, des structures spécialisées, ainsi qu'aux questions du public et de la commissaire-enquêtrice.

L'analyse bilantielle porte donc sur les avantages et inconvénients du projet face à l'environnement et, par incidence, sur les 3 thèmes de la présente enquête publique unique : les atteintes aux zones humides et aux espèces protégées ainsi que le défrichement projeté.

Cette analyse bilantielle est basée sur les développements détaillés ci-dessus (partie IV) qui sont synthétisés ci-après

- **La préservation de l'environnement, les impacts du projet.**

- Il est indéniable que la construction d'un nouveau quartier dans un ensemble boisé nécessite un défrichement (certes partiel) qui porte atteinte à la faune et la flore (dont des espèces protégées), ainsi qu'à une partie de la zone humide identifiée.

Pour le public qui s'est exprimé sur ces points, l'intégrité des milieux naturels apparaît menacée.

Il s'agit d'une perte d'aménités effective (atteinte au paysage, perturbation du patrimoine animal et végétal, rupture d'une trame verte...) et, selon des habitants proches, d'un risque d'inondation avec l'imperméabilisation d'une partie des parcelles.

Ces 3 sujets sous-tendent les autorisations nécessaires à la réalisation de l'opération immobilière et ont été abordés individuellement supra : autorisation « loi sur l'eau » pour les zones humides, autorisation de défrichement, dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées.

- Par ailleurs des observations du public (et une remarque de la MRAE) soulèvent divers autres points principalement environnementaux à ne pas négliger dans la réalisation du projet.

- ✓ Les flux de circulation vont s'amplifier de manière importante dans une commune déjà engorgée à certaines heures : une gestion globale doit être envisagée rapidement, en parallèle avec les prochains projets du périmètre (futurs lotissement et collège de l'OAP n°2 jouxtant le présent projet).
- ✓ Sont dénoncées également des pollutions sonores, visuelles (des riverains ayant vue sur l'espace arboré vont supporter des vis-à vis, du trafic et voir baisser leur qualité de vie aux alentours. Il s'agit ainsi d'une perte d'aménité, du regret d'un paysage existant avec un corollaire : la dévalorisation potentielle des biens.
- ✓ Une question règlementaire est soulevée : le non-respect du principe de « Zéro Artificialisation Nette » ou ZAN sur ce projet.

- Le public s'est prononcé en quasi-totalité (12 personnes sur 16) contre le projet sur des arguments liés à la défense de cet environnement, son utilité, ses aménités.

Toutefois

- Les impacts de la réalisation de ces 384 logements dans cet environnement boisé et sur des espèces et des zones humides, peuvent être estimées relativement faibles au demeurant : les atteintes sont réduites et compensées de manière satisfaisante. Il n'apparaît pas d'incidence environnementale majeure.



- Des espèces faunistiques et floristiques repérées sont certes protégées mais d'une part, elles ne sont pas considérées comme menacées ; d'autre part, elles s'avèrent relativement communes dans ce secteur landais.
- les compensations en termes de gestion de zones humides à restaurer, de milieux et habitats propres à l'accueil d'espèces végétales et animales, ainsi que les reboisements envisagés sont bien établies.
- Ce périmètre n'est soumis à aucun classement environnemental de protection ou de sensibilité. Les zones Natura 2000 sont éloignées de plusieurs kilomètres et ne supportent aucune incidence.
- Les demandes d'autorisations au titre de la loi sur l'Eau, du défrichement et de la dérogation à l'atteinte aux espèces protégées et leurs milieux sont estimées recevables, les conditions législatives apparaissent remplies et les arguments explicites (cf supra)
- En parallèle, les autres composantes environnementales (déchets, eau, air, santé, paysage, bruit...) ont à l'évidence des diagnostics peu révélateurs d'une sensibilité particulière. Le pétitionnaire a pu également apaiser les craintes sur les sujets de perte d'agrément et de valeur des biens, ainsi qu'aux taux d'artificialisation (ZAN).

- **La réalisation du projet immobilier « voie romaine ».**

- Il n'a été trouvé aucune alternative possible à cette opération sur cette commune entourée d'espaces ruraux et forestiers, non constructibles.
- L'opération prend place dans un secteur entouré par une urbanisation préexistante (lycée, centre commercial, route, lotissement) et qui se développera prochainement (nouveau collège, voirie, équipement sportif scolaire). Il respecte ainsi le principe de non artificialisation de zones naturelles, agricoles ou forestières dont est entourée la commune.
- Ce projet proposé répond à des besoins aigus en logements nettement identifiés par les collectivités locales dans les documents d'urbanisme et qui relèvent d'un intérêt collectif et social.
- L'impact sur le voisinage est fortement mis en avant par les riverains, mais il apparaît que l'opération immobilière, respectera les préconisations de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation OAP n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal PLUI de la communauté de Communes Maremne Adour Côte Sud MACS.  
Il s'agira d'un écoquartier qui suivra les nombreux critères de développement durable (Eau, air, végétalisation, déchets, circulations douces, bruit, etc) et dont la partie construction n'occupera selon le dossier que 18% de la surface<sup>26</sup> (et 27% d'espaces artificialisés), ce qui apparaît de nature à relativiser les impacts sur l'environnement.

-----

---

<sup>26</sup> 16% de la surface dédiée au lotissement, c'est-à-dire surface restante après rétrocession de la partie sud à la commune pour un gymnase notamment

Ainsi, après examen des avantages et inconvénients, ce projet constitue le meilleur positionnement possible entre le besoin crucial de logements dans cette région et le respect des milieux naturels.

Les impacts sur l'Environnement (biodiversité, milieux physiques, air, santé ...) semblent bien atténués ou rééquilibrés, notamment avec la configuration d'un nouveau quartier réalisé selon les préconisations de développement durable.

Ainsi, la position de la commissaire-enquêtrice est favorable à l'obtention d'une autorisation environnementale au titre de la loi sur l'Eau (atteinte au zones humides), du défrichement et de la dérogation aux impacts sur les espèces protégées, dont l'instruction finale appartient aux services compétents de l'Etat.

Hossegor le 26 novembre 2023

Anne GUCHAN DORLANNE  
Commissaire-enquêtrice

## ANNEXES

- I. ARRETE DE LA PREFETE DES LANDES DU 18 SEPTEMBRE 2023 PRESCRIVANT L'ENQUETE PUBLIQUE
- II. DECISION DE LA PRESIDENTE DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU 1<sup>er</sup> SEPTEMBRE 2023 DESIGNANT LA COMMISSAIRE ENQUETRICE
- III. AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE (mairie) & affiche
- IV. ANNONCES LEGALES « Sud Ouest » et «Affiches landaises."
- V. CERTIFICAT D’AFFICHAGE
- VI. PV AFFICHAGE SUR SITE
- VII. PROCES VERBAL DE SYNTHESE ET REPONSES APORTEES AUX OBSERVATIONS PAR LE PETITIONNAIRE (BOUYGUES IMMOBILIER)
- VIII. OAP N°1 DU PLUI DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNE MAREMNE ADOUR COTE SUD MACS , SOUS-TENDANT LE PROJET « VOIE ROMAINE »