



**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
Demande d'Autorisation Environnementale**

CONCLUSIONS



Autorité organisatrice : Préfecture des Landes



Pétitionnaire : Bouygues immobilier



Commissaire-enquêteur : Anne Guchan Dorlanne

CONCLUSIONS MOTIVEES

L'enquête publique unique prescrite par arrêté préfectoral du 18 septembre 2023 concerne une « autorisation environnementale » relative à 3 demandes légalement requises par le Code de l'Environnement avant la réalisation d'un projet immobilier :

- une demande d'autorisation « loi sur l'eau » (articles L214-1 à L214-11 et R214-1 à R214-30 du Code de l'Environnement) au titre de la rubrique 3.3.1.0 de l'annexe de l'article R.214-1 du Code de l'Environnement ;
- une demande d'autorisation de défrichement (Articles L.341-1 et suivants du Code forestier);
- une demande de dérogation à l'interdiction d'atteinte aux espèces et habitats protégés (Articles L.411-1 et suivants & R.411-1 et suivants du Code de l'Environnement);

Cette consultation permet au public de porter un avis sur le dossier de demande d'autorisation environnementale.

1- L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE ORGANISEE AUTOUR DU PROJET IMMOBILIER « VOIE ROMAINE »¹

Le projet

384 logements sont envisagés à Saint Vincent de Tyrosse (Landes – Nouvelle Aquitaine) accompagnés d'équipements collectifs (crèche...) dans un futur lotissement sous forme d'écoquartier. Ce dernier intègre les enjeux et les principes du développement durable (habitations économes en énergie, déplacements doux, gestion optimisée des déchets, paysage et intégration de la nature, végétalisation, gestion de l'eau...).

Ce secteur est déjà destiné à l'urbanisation dans le PLUI² de la communauté de communes Marenne Adour Côte Sud MACS (OAP³ n°1 de la commune). 12 ha constituent le périmètre d'étude. 1,8ha seront rétrocédés à la commune pour réaliser un gymnase. Les espaces de pleine terre représentent 55% de l'emprise du projet et l'espace bâti occuperait 18%.

Il convient de noter le double contexte local de cette commune : il s'agit d'une zone rétro littorale (aux prix élevés) et d'un secteur dépendant des polarités urbaines de Dax et Bayonne, également soumises aux fortes tensions foncières. L'offre en habitat ne répond pas aux forts besoins exprimés (primo-accédants, population locale, personnes à revenus modestes etc) .

Le futur quartier longe la route « voie romaine » d'où son nom ⁴. Face au site à l'ouest se trouvent le lycée Sud Landes et le pôle de formation musicale intercommunal. A l'est, se trouve un centre commercial important, et au nord, l'écoquartier jouxtera un lotissement existant.

On peut ainsi considérer qu'il s'agit d'une démarche de densification urbaine.

¹ Ce projet est également intitulé « Canopée » (cf documents de pré-commercialisation de Bouygues Immobilier)

² Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

³ Orientation d'Aménagement et d'Orientations

⁴ Le nom commercial prévu est « Canopée »

L'environnement

- Thèmes relatifs à l'Enquête publique (Zone humide, défrichement, espèces protégées)

Le site est composé de parcelles sylvicoles (pins maritimes) et de zones arborées naturelles sur environ 7 ha. Leur défrichement est envisagé sur 5,8ha .

Des espèces protégées y sont repérées mais s'avèrent pour la quasi-totalité relativement communes dans le sud landais et les impacts du projet sont notés peu importants.

La zone humide concernée n'est pas en eau de manière permanente (définition des zones humides du Code de l'Environnement) : elle a été identifiée comme telle par données pédologiques et végétales sur 4,77 ha (sur les 12 ha du périmètre d'étude).

Des zones de compensation à la perte d'une partie de cette « zone humide » ont été proposées à 18km, sur le site des étangs d'Abesse à St Paul lès Dax. Il accueillera également une démarche similaire de compensation pour l'atteinte aux espèces protégées. Enfin des boisements compensateurs sont prévus sur 14ha dans le nord Médoc soit près de 3 fois la surface défrichée.

Les risques d'inondation, déjà présents dans les secteurs bâtis alentours, sont néanmoins identifiés et le constructeur y apporte diverses solutions techniques.

- Autres thèmes abordés par le public

Comme dans toute construction ex nihilo, les impacts les plus notables résident dans la modification du paysage et son corollaire : la perte d'agrément pour les riverains qui se sont manifestés.

La circulation est également un point d'attention avec l'arrivée, à terme, d'environ 500 véhicules dans le lotissement (+1750 veh/jour selon le pétitionnaire, mais à augmenter de +1100 veh/jour pour le futur lotissement au sud dans l'OAP n°2)

Le public a fait part de ses inquiétudes et de ses propositions sur tous ces sujets lors de l'enquête publique.

L'enquête publique

Elle a pour objet d'émettre un avis de la commissaire-enquêtrice, après consultation du public et analyse d'éléments divers, sur le projet d'aménagement immobilier « voie romaine ». Cela dans la perspective d'une « autorisation environnementale » préalable, émise par l'Etat, en raison d'impacts potentiels sur le site : atteinte à la zone humide, aux espèces protégées et défrichement.

Cette enquête publique est dite « enquête publique unique » car elle englobe en une seule consultation du public, les trois thèmes ci-dessus.

Organisateur de l'enquête publique et pétitionnaire

La préfecture des Landes (services de la DDTM⁵ 40), est organisatrice de l'enquête publique. Le pétitionnaire de cette autorisation est la société Bouygues Immobilier.

Commissaire-enquêtrice désignée

Par décision du tribunal administratif n° E23000071/64 en date du 1^{er} septembre 2023, Madame Anne Guchan Dorlanne a été désignée commissaire-enquêtrice.

⁵ Direction Départementale des Territoires et de la Mer

Dossier

Le dossier, après demandes de pièces complémentaires par la commissaire-enquêtrice, est estimé complet et propre à éclairer le public ; il était mis à disposition en mairie de St Vincent de Tyrosse et sur le site internet de la préfecture des Landes, autorité organisatrice.

Arrêté d'enquête publique, durée de l'enquête publique, information du public et permanences

- L'arrêté préfectoral du 18 septembre 2023 prescrit l'ouverture de l'enquête publique.
- Durée : l'enquête publique a été ouverte du lundi 9 octobre 9h au vendredi 10 novembre 17h30, aux heures d'ouverture de la mairie de St Vincent de Tyrosse.

- Information du public.

La publication légale dans 2 journaux a été effectuée dans les délais impartis : le 23 septembre 2023 et le 14 octobre 2023 dans Sud-Ouest (édition locale) et les Affiches Landaises. L'affichage sur site a été régulièrement effectué et constaté.

Le dossier d'enquête publique et un registre étaient disponibles en mairie de Saint Vincent de Tyrosse. Un poste informatique a été mis à disposition en mairie pour consultation du dossier. Une information dématérialisée était disponible sur le site internet de la commune et de la préfecture des Landes.

- 3 permanences ont été organisées à la mairie de Saint Vincent de Tyrosse, dans une salle réservée à cet effet :

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

Déroulement de l'enquête publique, réception du public et de ses observations

Visiteurs lors des permanences

Lundi 9 octobre 2023	0 visiteur
Mardi 24 octobre 2023	2 visiteurs
Vendredi 10 novembre 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 recoupent.

Observations orales recueillies lors de permanences	3 personnes	- 5 observations
Ont déposé sur le registre	7 personnes	- 10 observations
Observations déposées sur l'adresse internet	8 personnes	- 25 observations

Positionnement du public

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

Procès-verbal de synthèse

Il a été remis par la commissaire enquêtrice au pétitionnaire, ce dernier a apporté des réponses aux remarques et propositions du public (cf rapport d'enquête publique et ses annexes)

2- CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS SUR LES TROIS THEMES DE LA DEMANDE D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE

Ces conclusions sont issues des analyses effectuées par la commissaire-enquêtrice à partir des éléments du dossier, des remarques et positionnements des structures expertes (Mission Régionale de l'Autorité Environnementale MRAE, Conseil scientifique Régional de la protection de la Nature CSRPN), des observations du public, ainsi que d'échanges avec divers acteurs locaux et les réponses du pétitionnaire, (le promoteur du projet, Bouygues Immobilier).

Chacune des trois demandes d'autorisation fera l'objet de conclusions motivées, appuyées sur les éléments du rapport.

Ces avis s'appuient sur un **bilan entre les avantages et inconvénients du projet sur son environnement**, dont les éléments ont été détaillés dans le rapport d'enquête publique.

2-1 AVIS SUR LA DEMANDE D'AUTORISATION AU TITRE DE LA « LOI SUR L'EAU » (ATTEINTE AUX ZONES HUMIDES)

- Les zones humides repérées sur le site ne constituent pas réellement un site d'une haute qualité. Il s'agit de secteurs ponctuellement en eau, déterminés par des critères pédologiques et floristiques. Ce site est actuellement sous gestion sylvicole et pour le reste, présente des boisements divers sans intérêt majeur, lesquels ont provoqué depuis longtemps une quasi eutrophisation du site.
- La surface de zones humides est de 4,77 ha dont 2,5 ha seront impactés par le projet.
- Aucun classement de protection (par ex. Natura 2000) ou d'intérêt environnemental (par ex. ZNIEFF) n'existe sur ce secteur.
- Les risques d'inondation signalés par le public dans les lotissements voisins ne seront pas aggravés par cet écoquartier qui a intégré les dispositifs techniques de gestion des eaux
- Les éléments explicatifs extrêmement nombreux tendent à confirmer la bonne évaluation du site, de ses impacts et des mesures de compensation qui les accompagnent notamment l'important projet de compensation sur le site des étangs d'Abesse à St Paul lès Dax qui accueille également la compensation pour l'atteinte aux espèces végétales et animales.
Les compensations sur ce site, même éloigné de 18 km permettent d'assurer une gestion homogène et globale d'un secteur d'intérêt.
- Il n'apparaît pas ainsi que ce projet nuise « *au libre écoulement des eaux* », réduise « *la ressource en eau* », accroisse « *notamment le risque d'inondation* », ou porte « *gravement atteinte à la qualité ou à la diversité du milieu aquatique* » (si l'on procède par analogie avec les termes de l'art L.214-3 du Code de l'Environnement).
- Le projet répond à un besoin collectif impérieux avec les 384 logements proposés qui doivent répondre au problème de logement inhérent au secteur.
- Il s'agit en outre d'un site dans le prolongement de l'agglomération tyrossaise, le long d'une route de plus en plus fréquentée, desservant notamment un lycée et un lotissement contigu au futur quartier ; il est également proche de l'arrière d'un centre commercial important. La densification de l'urbanisation est ici avérée.
- Il n'y a pas d'alternative au projet, aucun emplacement ne pouvant être trouvé dans la commune, son centre est peu étendu. Il n'est pas possible de proposer des emplacements en périphérie de l'agglomération constituée de zones naturelles agricoles ou forestières, l'artificialisation de ces zones étant proscrite.

↳ En conséquence, l'avis de la commissaire-enquêtrice est favorable à la délivrance de l'autorisation « loi sur l'eau » qui sera instruite par les services compétents de l'Etat.

2-2 AVIS SUR LA DEMANDE D'AUTORISATION DE DEFRICHEMENT

-Le projet prévoit des défrichements pour mener à bien l'opération de construction de l'écoquartier. Il s'agit de parcelles sylvicoles, d'intérêt moyen, de secteurs arbustifs de faible qualité, mais suffisants pour l'accueil d'espèces végétales et animales, assez communes dans la région, même si certaines sont protégées mais non classées menacées.

-On rappellera l'état très moyen des parcelles sylvicoles et le caractère peu significatif du reste du périmètre, dans un secteur sans classement spécifique (il n'existe aucune qualification de protection sur ce secteur comme un « Espace Boisé Classé » par exemple).

-La superficie de défrichement est d'environ 6 ha sur les 12 ha du périmètre d'étude.

-Des boisements compensateurs sont prévus sur 14 ha (en Gironde). Les conventions passées avec les propriétaires prévoient des mesures de gestion.

- En ce qui concerne la préservation des milieux arborés, on peut noter que le futur quartier sera intégré dans un couvert végétal et un aménagement paysager laissant largement place aux trames vertes propres à retrouver un milieu d'accueil pour la flore et la faune (8m de séparations arbustives en limite de lotissement, plantation de 690 arbres...)

↳ En conséquence, l'avis de la commissaire-enquêtrice est favorable à la délivrance de l'autorisation de défrichement qui sera instruite par les services compétents de l'Etat.

2-3 AVIS SUR LA DEMANDE DE DEROGATION A LA DESTRUCTION D'ESPECES PROTEGEES

- On rappelle qu'aucun classement légal de protection (par ex zone Natura 2000) ou de sensibilité (ZNIEFF) ne concerne ce site.

- En rapprochant les éléments du projet des conditions de dérogation à l'atteinte aux espèces protégées⁶, l'analyse est proposée ci après

✓ Il n'y a « pas de solution alternative satisfaisante », aucun autre secteur ne pouvant accueillir un projet d'habitat de cette envergure (la commune est immédiatement encerclée par des zones forestières et agricoles) : le PLUI avait bien ciblé cette zone pour l'habitat.

✓ Est démontré un « maintien, dans un état de conservation favorable, des populations des espèces concernées dans leur aire de répartition naturelle ». Les espèces protégées ne sont pas dans un état de sensibilité particulière, elles s'avèrent assez communes dans ce périmètre sud landais voire au-delà.

✓ L'importance des besoins en logements dans ce secteur (zones rétro littorales et zones d'influence des pôles de Dax et Bayonne) est un enjeu local extrêmement important, partagé par tous les acteurs du territoire.

↳ En conséquence, l'avis est favorable à la délivrance de l'autorisation d'atteinte aux espèces protégées et leur habitat qui sera instruite par les services compétents de l'Etat.

⁶ Article L.411-2 du Code de l'environnement

AVIS

Il s'appuie sur des éléments relatifs à l'organisation de l'enquête publique, sur le contenu du dossier, les échanges avec le pétitionnaire, et sur un bilan entre les avantages et inconvénients du projet sur son environnement (cf rapport d'enquête publique).

Sur l'organisation de l'enquête publique unique

- La procédure issue du Code de l'Environnement a été respectée et notamment
 - ✓ l'ordonnance de la présidente du Tribunal Administratif de Pau désignant la commissaire-enquêtrice,
 - ✓ l'arrêté prescrivant l'enquête publique unique,
 - ✓ l'organisation de l'information du public (publications légales dans deux journaux et information diverse du public)
 - ✓ la mise à disposition de registres pour le dépôt de ses observations
 - ✓ le respect des délais de remise du PV de synthèse au pétitionnaire, de ses réponses et du rapport d'enquête publique.
- Le dossier est estimé complet et propre à éclairer le public ; il était mis à disposition en mairie de St Vincent de Tyrosse et sur le site de la préfecture, autorité organisatrice
- Les 3 permanences en mairie se sont déroulées aux jours et heures indiqués dans l'arrêté. L'enquête s'est déroulée sans incident.

Sur les observations émises

- 16 personnes, assez impliquées en raison de leur riveraineté, ont émis 40 observations, majoritairement défavorables, basées sur des arguments similaires : atteinte à la biodiversité, risques d'inondations, perte d'agrément de leur habitation avec la proximité de ce nouveau lotissement, inquiétudes sur les effets du défrichement, artificialisation...
- Durant l'enquête, le pétitionnaire Bouygues Immobilier a répondu clairement aux questions posées dans le procès-verbal de synthèse et a apporté tous les éléments voulus sur les 3 thèmes concernés par la demande d'Autorisation Environnementale : les atteintes aux zones humides, aux espèces et leurs habitats et le défrichement.
Néanmoins ce sujet de la gestion des eaux dans ce secteur est un point fort des inquiétudes du public.
- Ont été fortement soulignés par le public divers sujets connexes : la circulation induite par cette réalisation, la perte de l'agrément d'une zone forestière qui va être pour partie défrichée, eu encore l'artificialisation (application du « Zéro Artificialisation Nette »), la dévalorisation des biens...

Des réponses y ont été utilement apportées propres à lever les appréhensions des riverains.

L'analyse finale a pris en compte divers éléments sur le plan environnemental

- Le diagnostic très développé sur la zone humide identifiée, sur les espaces boisés à défricher et sur les espèces végétales et animales protégées sur le site,
- l'absence de classification de protection ou de sensibilité du secteur du projet,
- Les mesures de compensation suffisantes et bien explicitées,
- Le traitement des impacts du projet, les suivis durant les travaux et les dispositifs de gestion environnementale bien envisagés pour le futur éco-quartier, dans un contexte de développement durable (Eau, air, paysage, énergie, déchets, circulations douces...)

- la perte d'aménités exprimée par les habitants alentours, les atteintes visuelles, sonores, la circulation à venir, ... qui sont bien prises en compte par le pétitionnaire.

En regard, le projet s'appuie sur

- la nécessité de créer des zones d'habitat dans un secteur où le besoin en logements devient crucial pour la vie locale,
- l'absence d'alternative au projet dans des zones proches afin de ne pas artificialiser des espaces naturels, ruraux et forestiers,
- la réalisation de cette opération dans un espace déjà destiné à l'urbanisation dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la communauté de communes Maremne Adour Côte Sud.
- le traitement environnemental de cet écoquartier qui respectera les principes de développement durable et notamment les sujets abordés par le public : la végétalisation du site, la gestion des eaux pluviales, le traitement des risques d'inondation...

En conclusion

- Après avoir étudié le dossier relatif aux trois demandes contenues dans l'Autorisation Environnementale portant sur
 - ✓ une atteinte à une zone humide, au titre de la loi sur l'eau,
 - ✓ un défrichement
 - ✓ une dérogation à la destruction d'espèces protégées animales et végétales.
 et analysé les autres sujets abordés dans l'enquête publique,
- Après avoir pris connaissance des avis des structures expertes interrogées,
- Après avoir constaté la régularité du déroulement de l'enquête publique unique,
- Après avoir constaté que le public a été bien informé et pu exprimer ses observations dans de bonnes conditions, et nonobstant les positions des riverains majoritairement défavorables,
- Après avoir analysé dans le rapport d'enquête publique les différentes observations et les réponses explicatives du pétitionnaire Bouygues Immobilier,
- Au terme de l'analyse bilancielle établie dans le rapport d'enquête publique, faisant état des avantages et inconvénients de l'opération au regard de l'environnement,

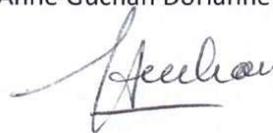
la commissaire-enquêtrice émet un **AVIS FAVORABLE** à la délivrance d'une Autorisation Environnementale,

Elle formule en outre **deux recommandations** :

- informer le public des réflexions et propositions sur la **circulation** qui va se développer de manière importante avec cette opération (et les prochains projets voisins : nouveau collège, futur lotissement, équipement sportif mutualisé collège-lycée...);
- initier une démarche informative portée par les autorités compétentes et le pétitionnaire pour présenter (notamment aux quartiers riverains) les modalités de **gestion des eaux** dans et aux abords de l'opération.

Hossegor, le 26 novembre 2023

La commissaire-enquêtrice
Anne Guchan Dorlanne

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Anne Guchan Dorlanne', written in a cursive style.