

**Avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité environnementale  
de Nouvelle-Aquitaine  
sur le projet de lotissement du domaine de l'Engoulevent  
à Lit-et-Mixe (40)**

n°MRAe 2023APNA29

dossiers P-2023-13640 et 13629

**Localisation du projet :** Commune de Lit-et-Mixe (40)  
**Maître(s) d'ouvrage(s) :** SOVI Aménageur promoteur  
**Avis émis à la demande des Autorités décisionnaires :** Maire de Lit-et-Mixe et Préfète des Landes  
**En dates du :** 12 janvier 2023 et 24 février 2023  
**Dans le cadre des procédures d'autorisation :** Permis d'aménager et autorisation défrichement  
L'Agence régionale de santé et la préfète de département au titre de ses attributions dans le domaine de l'environnement et la préfète ayant été consultées.

**Préambule.**

*L'avis de l'Autorité environnementale est un avis simple qui porte sur la qualité de l'étude d'impact produite et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet. Porté à la connaissance du public, il ne constitue pas une approbation du projet au sens des procédures d'autorisations préalables à la réalisation.*

*En application du décret n°2020-844, publié au JORF le 4 juillet 2020, relatif à l'autorité environnementale et à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas, le présent avis est rendu par la MRAe.*

*En application de l'article L.1221 du code de l'environnement, l'avis de l'Autorité environnementale doit faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage, réponse qui doit être rendue publique par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L.123 2 ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L. 123 19.*

*En application du L.122-1-1, la décision de l'autorité compétente précise les prescriptions que devra respecter le maître d'ouvrage ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter les incidences négatives notables, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites. Elle précise également les modalités du suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine. En application du R.122-13, le bilan du suivi de la réalisation des prescriptions, mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter, réduire et compenser ces incidences devra être transmis pour information à l'Autorité environnementale.*

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

*Cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 8 mars 2023 par délibération de la commission collégiale de la MRAe de Nouvelle-Aquitaine.*

*Ont participé et délibéré : Annick BONNEVILLE, Raynald VALLÉE, Pierre LEVAVASSEUR, Élise VILLENEUVE, Cyril GOMEL.*

*Chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.*

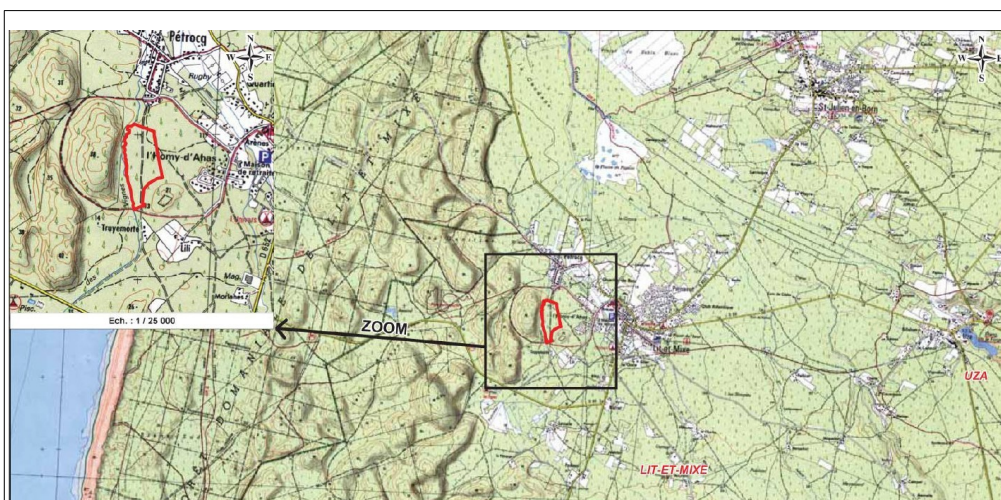
*Étaient absents/excusés : Hugues AYPHASSORHO, Didier BUREAU, Freddie-Jeanne RICHARD, Jessica MAKOWIAK*

## I. Le projet et son contexte

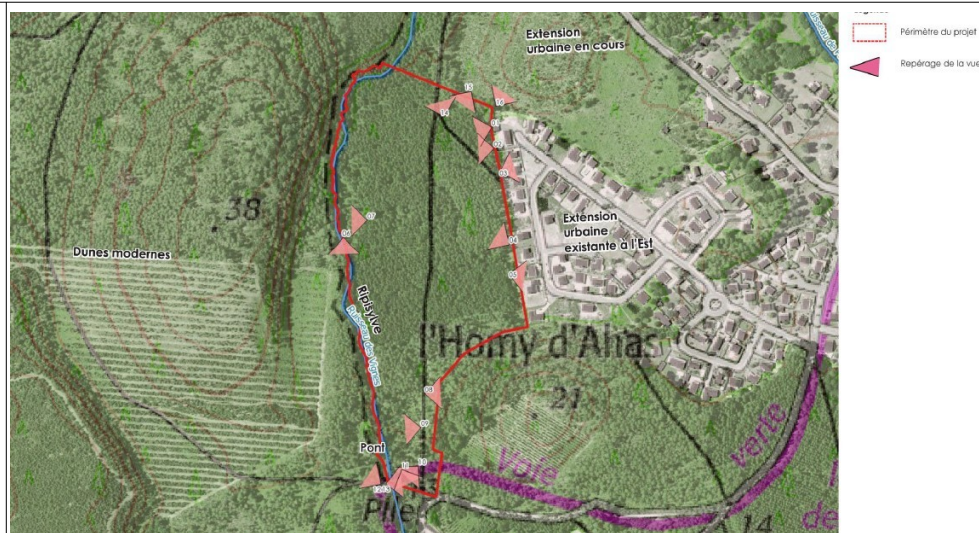
Le projet objet de l'étude d'impact et du présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur l'aménagement, sur le territoire de la commune littorale de Lit-et-Mixe du département des Landes (40), d'un lotissement à vocation d'habitat composé de 102 lots à terme. Selon les données INSEE de 2019, cette commune touristique compte 1 657 habitants pour 1 871 logements, dont 800 résidences principales, 984 résidences secondaires et 88 logements vacants.

Le projet comprend 88 terrains à bâtir, dont 86 lots individuels et 2 macro-lots destinés aux logements sociaux, qui feront l'objet d'un redécoupage ultérieur en 16 lots. Le projet ne présente pas d'estimation de la population qui serait accueillie ni la part attendue de résidences secondaires.

Il s'implante dans un boisement de 9,86 ha, situé à environ 920 m à l'ouest du centre bourg de Lit-et-Mixe. Le site est délimité au nord par un lotissement en cours de construction, à l'est par un lotissement existant, au sud par le chemin de Tryemorte et la voie verte, et à l'ouest par le ruisseau des Vignes et le massif forestier. La localisation du projet est présentée ci-après.



Plan de localisation du projet – extrait étude d'impact page 31



Périmètre du projet – extrait notice descriptive page 6

Le projet prévoit un raccordement aux réseaux existants au niveau du lotissement situé au nord. Une voirie interne permettant de desservir l'ensemble des lots sera créée et raccordée d'une part au lotissement situé au nord et d'autre part au Chemin de Tryemorte au sud. Le projet s'accompagne également du réaménagement du chemin de Tryemorte jusqu'au lotissement situé à l'est.

Les 86 lots libres sont prévus sur des surfaces de 545 à 1074 m<sup>2</sup>, et les deux macro-lots sur 3 962 m<sup>2</sup> et 3 407m<sup>2</sup> pour 16 logements sociaux

La densité du projet est de l'ordre de 10,3 logements à l'ha en prenant en compte l'ensemble du périmètre opérationnel (102 logements pour 9,86 ha).

### **Procédures relatives au projet**

Le projet est soumis à une procédure d'autorisation de défrichement au titre du code forestier et à un permis d'aménager au titre du code de l'urbanisme.


Le présent avis a été sollicité successivement dans le cadre de ces deux procédures. L'étude d'impact jointe aux deux dossiers est identique. **A défaut d'une saisine conjointe sur deux dossiers identiques, ce qui aurait été souhaitable, la MRAe recommande que l'ensemble des éléments fournis au titre de chaque procédure soit joint aux dossiers de consultation du public<sup>1</sup>.**

Ce projet a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas en application de la rubrique n°47a du tableau annexé à l'article R122-2 du Code de l'Environnement relative aux opérations de défrichement portant sur une superficie totale de plus de 0,5 ha. Par décision<sup>2</sup> du 25 novembre 2021, le projet a été considéré comme susceptible de présenter une incidence notable sur l'environnement, et a été soumis à étude d'impact.

Les principaux enjeux environnementaux mis en évidence lors de l'examen au cas par cas portaient notamment sur le milieu naturel (présence d'espèces protégées, proximité du site Natura 2000), les risques naturels (feux de forêt notamment), le paysage et la capacité d'accueil (site inscrit, commune relevant de la loi Littoral). La décision soulignait également la nécessité d'étudier les effets cumulés avec le lotissement situé à l'est dont le projet apparaît comme une extension.

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

L'étude d'impact transmise à la Mission Régionale d'Autorité environnementale est établie en référence aux dispositions de l'article R122-5 du code de l'environnement. Elle comprend un résumé non technique reprenant les différents éléments présentés.

L'étude d'impact précise en page 217 que la commune souhaite réaménager le chemin de Truyemorte au sud dans le cadre de la réalisation du projet. Ce réaménagement étant fortement lié à la réalisation du projet, le périmètre de l'étude d'impact aurait du l'intégrer, permettant d'en apprécier les incidences environnementales. 

Par ailleurs, l'analyse des effets cumulés avec l'autre lotissement en cours, qui était attendue par la décision de soumission à étude d'impact n'apparaît pas dans le dossier.

**La MRAe recommande de compléter le dossier d'étude d'impact en y intégrant le réaménagement du chemin induit par le lotissement, ainsi que les effets cumulés tels qu'attendus dans la décision de soumission à étude d'impact.**

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

Les principaux éléments issus de l'analyse de l'état initial de l'environnement sont repris ci-après.

#### **Milieu physique**

Le projet s'implante au niveau de la zone de transition entre le système dunaire et la plaine sableuse, dans la région hydrographique des « *Fleuves côtiers* », au sein du secteur « *Les côtiers de l'embouchure du courant de Mimizan à l'embouchure de l'Adour* ».

Le réseau **hydrographique** du secteur d'étude est composé de plusieurs ruisseaux, dont le ruisseau des Vignes situé en limite ouest du site d'implantation, et le ruisseau de Padaou à l'est. La carte du réseau hydrographique, extraite de l'étude d'impact est reprise ci-après.

1 Le dossier de défrichement a fait l'objet de demandes de compléments. Il y sera fait référence dans le présent avis.

2 [https://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/p2021\\_11695\\_di.pdf](https://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/p2021_11695_di.pdf)

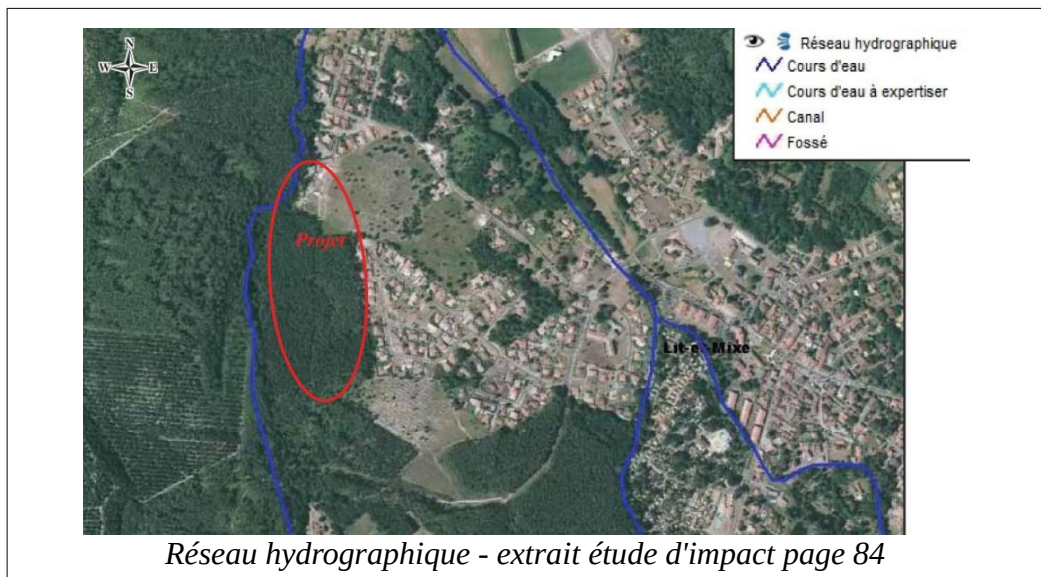


Photo du ruisseau des Vignes à l'ouest du projet - extrait étude d'impact page 102



Concernant les **eaux souterraines**, le projet s'implante au droit de plusieurs nappes d'eau, dont notamment l'aquifère du Plio-quatenaire peu profond et vulnérable aux pollutions de surface. Les investigations de sols ont permis de mettre en évidence la présence de la nappe à une profondeur comprise entre -1,30 m et -2,30 m du terrain naturel et une bonne capacité d'infiltration des eaux. La zone est potentiellement sujette au risque d'inondations de caves par remontées de nappes.

En termes **d'alimentation en eau potable**, le site n'est pas concerné par la présence de captages ou périmètres de protection associés.

En termes de risques naturels, le site d'implantation est concerné par le **risque feux de forêt** du fait de son implantation au sein d'un massif boisé (zone d'aléa fort).

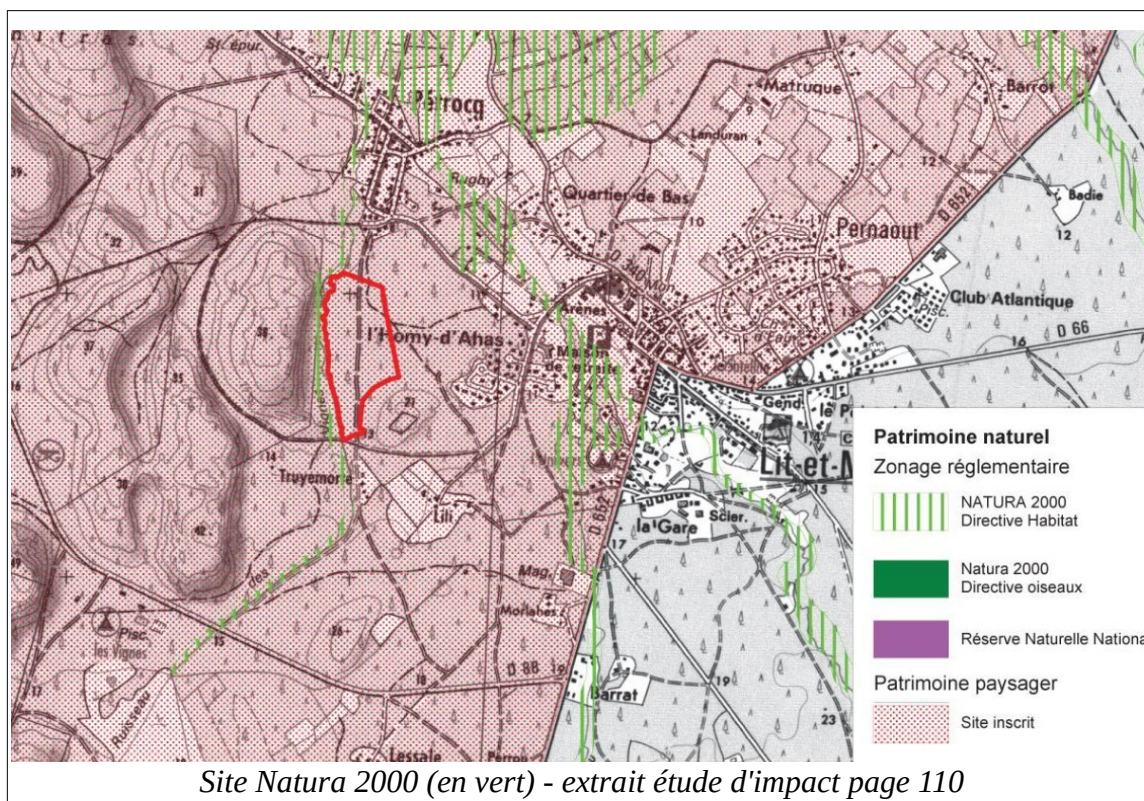
### Milieu naturel<sup>3</sup>

Le projet s'implante sur une parcelle boisée, couverte par des pinèdes, une Chênaie acidiphile et un boisement mixte. Plusieurs périmètres d'inventaire et de protection sont recensés à proximité du projet. En particulier, les sites Natura 2000 les plus proches sont constitués par :

- le **site Natura 2000** des « *Zones humides de l'ancien étang de Lit-et-Mixe* », dont fait partie le ruisseau des Vignes, situé à proximité immédiate du projet. Ce site d'une grande richesse écologique englobe les cours d'eau du bassin versant du courant de Contis et abrite plusieurs espèces protégées de faune (Vison d'Europe, Loutre d'Europe, Cistude notamment) et de flore (Flûteau nageant).
- le **site Natura 2000** des « *Dunes du littoral landais de Mimizan plage à Vieux-Boucau* », à environ 5 km à l'ouest du projet.

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

La cartographie du site Natura 2000 le plus proche du projet (*Zones humides de l'ancien étang de Lit-et-Mixe*) est présentée ci-après (zone en hachuré vert). Cette cartographie fait également apparaître l'inclusion du projet dans le site inscrit au titre des paysages des « *Étangs Landais Sud* » (zone rose sur la carte).



Les **Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique** (ZNIEFF) les plus proches sont constituées par :

la ZNIEFF de type I<sup>4</sup> de « *la Plaine de pigeon et le marais de Mahourat* » à environ 1,3 km au nord est du projet. Cette ZNIEFF présente un intérêt pour la faune et la flore, dont notamment le Vison d'Europe et l'Hibiscus des marais. Le secteur dunaire diversifié accueille de nombreuses plantes rares et de nombreux insectes ;

- La ZNIEFF de type II de « *l'ancien étang de Lit-et-Mixe et le courant de Contis* », située à environ 440 m à l'est du projet. Cette ZNIEFF constitue un système hydraulique vaste et complexe se composant d'une multitude d'habitats naturels, abritant une faune variée et riche.
- La ZNIEFF de type II des « *dunes littorales du Banc de Pineau à l'Adour* », à environ 5 km à l'ouest du projet.

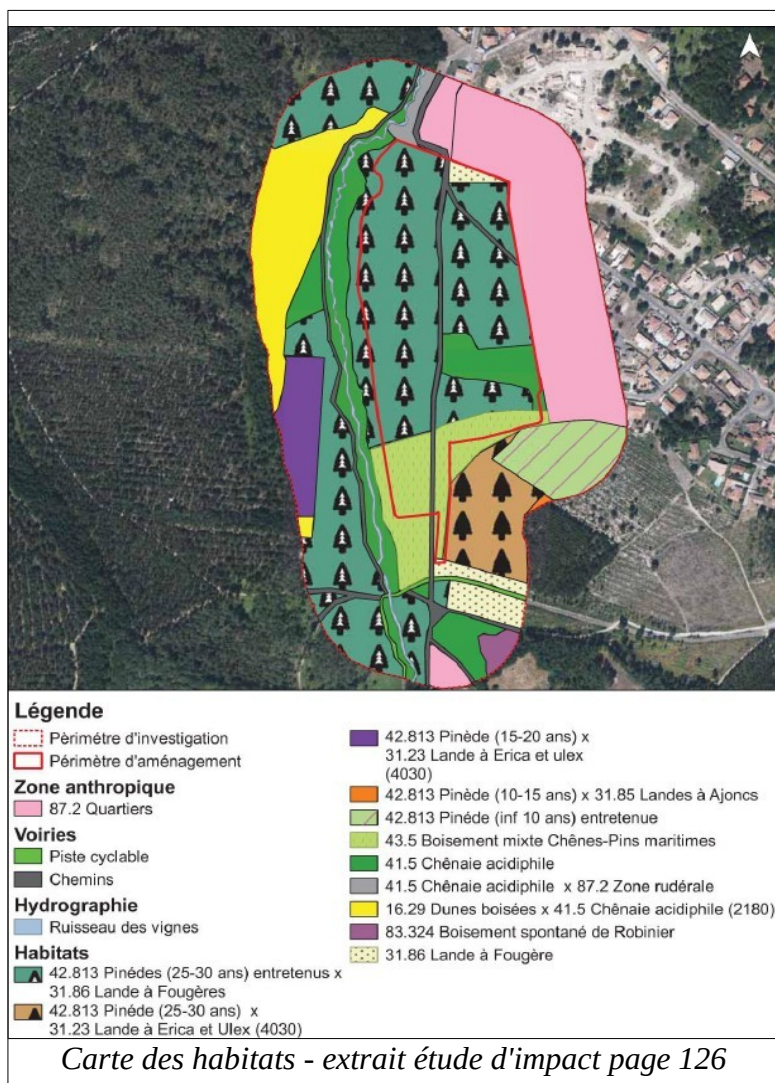
Le ruisseau des Vignes constitue par ailleurs un axe à migrateurs amphihalins<sup>5</sup> selon le SDAGE Adour Garonne.

Le site d'implantation du projet a fait l'objet d'investigations faune et flore réalisées entre avril 2021 et septembre 2022, couvrant les différents mois de l'année (hors octobre), selon le tableau synthèse figurant en page 243 de l'étude d'impact.

La cartographie de synthèse des habitats naturels issue de ces inventaires est reprise ci-après.

4 Les ZNIEFF de type I recensent les secteurs de très grande richesse patrimoniale et sont souvent de superficie limitée. Les ZNIEFF de type II définissent les ensembles naturels homogènes dont la richesse écologique est remarquable.


5 Espèces migratrices qui selon des moments déterminés de leur cycle de vie passent de l'eau douce à l'eau salée.



Concernant la **flore**, les investigations ont permis d'identifier 43 espèces végétales, dont le « *Polystic à aiguillons* » présentant un statut de protection dans les Landes, et localisée en bordure du ruisseau des Vignes. La présence de 4 espèces (*Aulne glutineux*, *Bourdaïne*, *Carex paniculé* et *Osmonde royale*) indicatrices de zones humide, a également été notée, mais non localisée dans le dossier.

Concernant la **faune**, les investigations ont mis en évidence des enjeux forts avec la présence de plusieurs espèces d'oiseaux (*Engoulevent d'Europe*, *Fauvette à tête noire*, *Verdier d'Europe*, *Coucou gris*, *Bergeronnette grise*, *Huppe fasciée*, etc), de chiroptères (*Pipistrelle commune*, de *Nathusius*, de *Kuhl*, *Sérotine commune*), d'amphibiens (*Crapaud épineux*, *Grenouille agile* et *Triton palmé*), de reptiles (*Lézard des murailles*), de coléoptères (*Lucane Cerf-volant*, *Grand Capricorne*) et de papillons (*Céphale*, *Myrtil*, *Tircis*, *Vulcain*). Le ruisseau et sa ripisylve constituent un **corridor écologique** (trame bleue) pour plusieurs espèces, notamment des poissons, des reptiles et des mammifères semi-aquatiques.

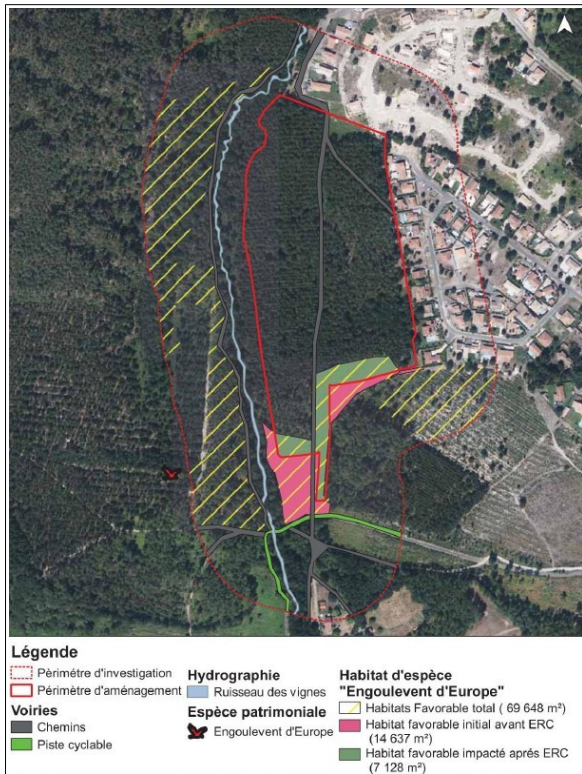
L'étude présente, en page 140 et suivantes, des cartographies s'attachant à identifier les habitats d'espèces<sup>6</sup> pour les espèces identifiées sur l'aire d'étude. Ces cartes présentent notamment la partie sud de l'emprise comme habitat potentiel à l'Engoulevent d'Europe. Elles mettent également en évidence de forts enjeux le long du cours d'eau, partie intégrante du périmètre du site Natura 2000.

Par la suite, le dossier indique que la majeure partie du site de projet, constituée d'une zone boisée, n'est pas un habitat d'espèces, alors que la plupart des espaces boisés environnants sont considérés comme habitat d'espèce. Pourtant, la typologie de végétation (pinèdes avec landes à fougères, chênaie) est similaire. 

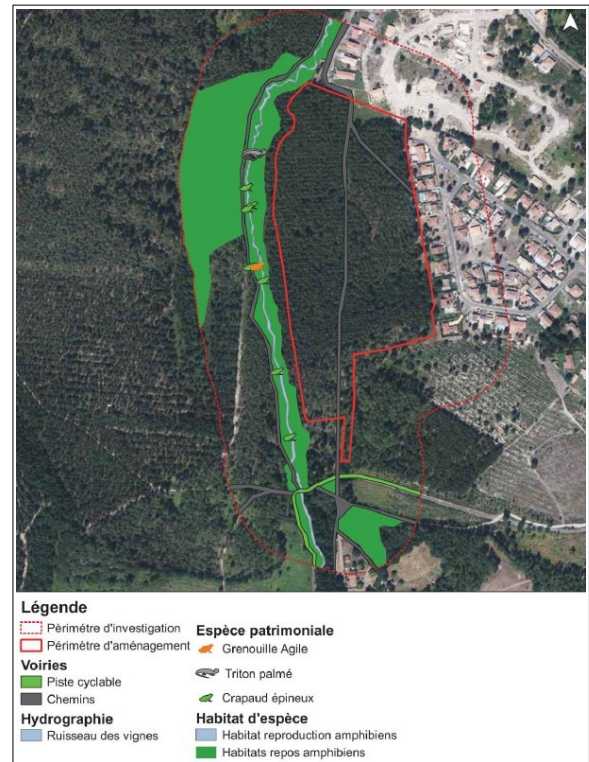
6 Les « habitats d'espèces » désignent les milieux de repos, de reproduction ou de chasse des espèces animales . Leur ensemble constitue le biotope de l'espèce considérée.

Le dossier n'apporte pas d'élément pour justifier cette différence d'appréciation, notamment les raisons pour lesquelles le terrain d'assiette du projet ne présenterait pas de potentialité d'habitat d'espèce : site de repos et de reproduction pour les amphibiens, les chiroptères et les oiseaux forestiers. Pourtant, cet espace longe le cours d'eau, à très fort enjeu écologique et partie intégrante du site Natura 2000.

**La MRAe recommande de mettre en cohérence les conclusions avec les données écologiques présentées, en attribuant aux zones boisées du site d'implantation un niveau d'enjeu correspondant à leurs potentialités. La MRAe considère que l'analyse de l'état initial de l'environnement ne rend pas compte de la valeur de ces milieux en termes d'habitat de repos ou de reproduction pour les espèces susceptibles d'utiliser le site.**



Habitats Engoulement d'Europe – Ei page 140



Habitats amphibiens – Ei page 141

Concernant les **zones humides**, l'étude d'impact précise en page 92 qu'aucun secteur n'est caractéristique de zone humide dans le périmètre d'étude. Elle indique dans le même temps des potentialités de présence de zones humides fortes à très fortes, et précise en page 125 que 4 espèces végétales (Aulne Glutineux, Bourdaine, Carex paniculé, Osmonde royale) indicatrices de zones humides ont été observées (mais sans les localiser).

**La MRAe rappelle que le diagnostic des zones humides doit être basé sur des investigations portant sur les sols et la végétation, en référence aux dispositions de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides. Sur cette base, il conviendra de compléter le dossier par la présentation d'une cartographie des zones humides identifiées dans l'aire d'étude.**

### Milieu humain

Le site d'implantation est localisé à environ un kilomètre à l'ouest du centre bourg de Lit-et-Mixe. Les premières habitations sont situées à quelques mètres à l'est et au nord du projet.

L'étude d'impact intègre en pages 98 et suivantes une analyse paysagère. L'analyse met en évidence des points de vue sur le projet au sud depuis le chemin de Truymorte, ainsi qu'au nord et à l'est depuis les lotissements déjà existants.

Le site inscrit des « *Etangs Landais sud* » dans lequel s'insère le projet couvre une superficie voisine de 68 000 ha. Il a été inscrit dès 1969 pour le « caractère pittoresque » de ce grand ensemble paysager autour des étangs, reliés entre eux par des cours d'eau appelés courants, en formant l'écrin des étangs du littoral,

sites classés. Le projet s'implante dans un secteur boisé composé de pinèdes et de chênaies, traversé par un cours d'eau jouant le rôle de corridor paysager et écologique.

**La MRAe souligne que le site du projet, constituant une zone boisée à proximité immédiate du ruisseau des Vignes et de sa ripisylve, présente les caractéristiques retenues dans le cadre de la désignation du site inscrit. Il présente dès lors un enjeu paysager fort.**

En termes **d'urbanisme**, la commune de Lit-et-Mixe est soumise à l'application de la loi Littoral. Elle fait partie de la Communauté de Communes Côte-Landes-Nature et dispose d'un Plan Local d'Urbanisme<sup>7</sup> (PLU) communal approuvé le 29 août 2013, sans que celui-ci ait fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Les terrains d'emprise du projet sont localisés en zone Auh2, correspondant à une zone réservée à l'urbanisation sur la base d'une opération d'aménagement d'ensemble. Elle est dotée d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) relativement succincte (localisation des voies et principe de préservation du ruisseau).



*Extrait plan de zonage - le projet se situe en zone Auh2 à l'ouest*

Le projet d'aménagement et de développement durable du PLU en vigueur fixe un objectif de densité moyenne de 15 logements à l'hectare pour ce type de zones à urbaniser (27 ha au total, le projet représentant plus du tiers de cette capacité totale).

Le territoire de la commune de Lit-et-Mixe fait également partie du périmètre du **Schéma de Cohérence Territoriale** (SCoT) Côte-Landes-Nature<sup>8</sup> approuvé le 5 juin 2018, ayant fait l'objet d'un avis<sup>9</sup> de la MRAe en date du 14 mars 2018. Les dispositions du SCoT ne sont pas présentées dans l'étude d'impact, ce qui conduit la MRAe à les expliciter ci-après.

Dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et son Document d'Orientations et d'Objectifs (chapitre 6 – objectif 1), le SCoT identifie 5 « villages » au sens de la loi littoral, comprenant les bourgs de Saint-Julien-et-Born, de Contis, de Saint-Girons, de Vielle et de Lit-et-Mixe.

Le SCoT, établi à travers son DOO, document d'orientations et d'objectifs, différentes prescriptions :

- l'objectif n°3 (du chapitre 1) : **Se développer sans s'étaler**, qui prescrit de privilégier le renouvellement urbain et la densification des zones déjà urbanisées, et de faire évoluer les formes urbaines en développant de nouvelles formes d'habitat plus dense pour économiser le foncier.

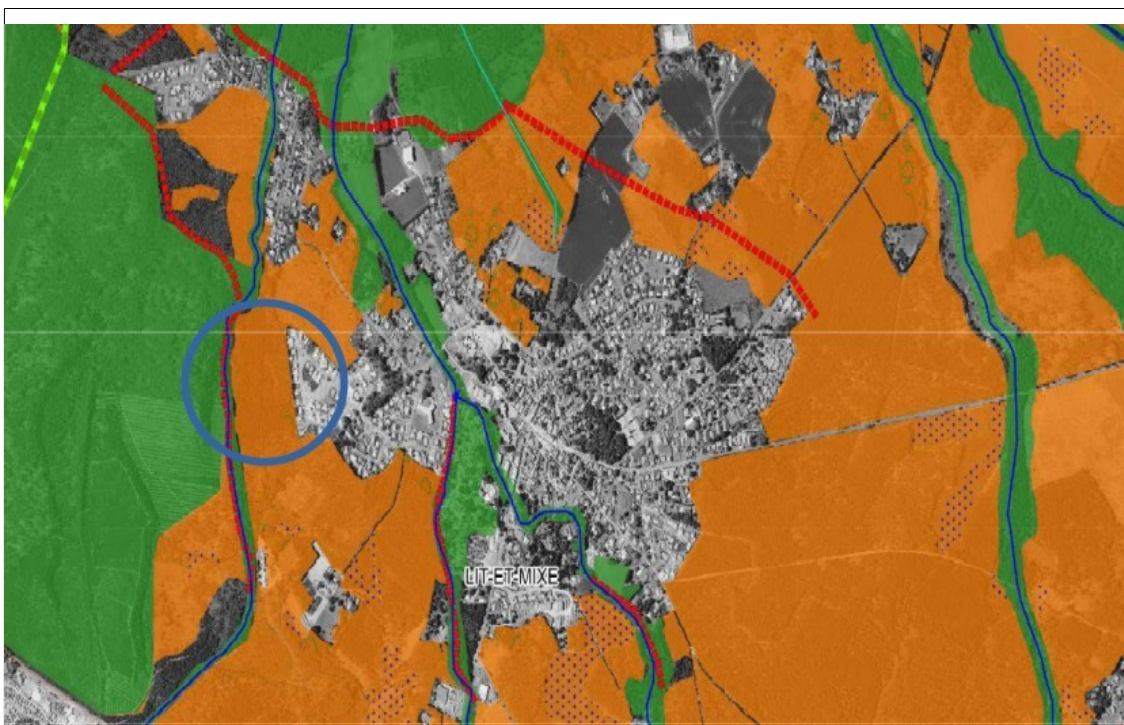
7 <https://www.lit-et-mixe.com/vie-pratique/urbanisme>

8 <https://www.cc-cln.fr/amenager-preserver/planification-et-amenagement-du-territoire/le-scot>

9 [https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp\\_2017\\_5848\\_scot\\_cote\\_landes\\_natures\\_avis\\_ae\\_mrae\\_signe.pdf](https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2017_5848_scot_cote_landes_natures_avis_ae_mrae_signe.pdf)



- l'objectif n°4 (du chapitre 6) : **préserver les espaces littoraux remarquables et les espaces boisés significatifs**. Cet objectif prescrit (P128) aux PLU d'intégrer dans les Espaces Littoraux Remarquables les parties naturelles et d'intérêt écologique des sites inscrits. Les dispositions P130 à P135 limitent les possibilités de construction et imposent un classement en EBC pour les espaces boisés significatifs.



*Carte des espaces naturels à préserver au titre de l'objectif 1 du chapitre 4 du DOO*

- Dans les documents graphiques du DOO déclinant l'objectif N°1 du chapitre 4 « **Préserver les enjeux de la biodiversité et la structuration du territoire par la trame verte et bleue** », le site du projet est zoné en « site naturel à préserver », en tant « qu'espace naturel de qualité » à préserver (DOO p. 82). Le boisement situé en continuité, à l'Ouest du site et sur l'autre rive du ruisseau des Vignes, est quant à lui classé en espace remarquable du littoral, à protéger strictement.

**La MRAe considère que l'exposé des orientations du SCoT et de son évaluation environnementale sont nécessaires pour permettre à l'étude d'impact de situer le projet et son degré de prise en compte de l'environnement au sein de la stratégie environnementale territoriale. Il en sera fait mention dans le présent avis notamment dans la partie relative à la justification du projet et l'examen des alternatives.**

Il convient également de mentionner que la Communauté de communes Côte Landes Nature s'est engagée dans l'élaboration d'un **PLU intercommunal (PLUi)**, prescrit le 9 décembre 2019. Le site internet<sup>10</sup> de la collectivité indique l'état d'avancement des réflexions (phase de diagnostic réalisée, phase d'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable en cours).

La procédure en cours d'élaboration du PLUi explique que le PLU communal en vigueur, réalisé sans évaluation environnementale, n'ait pas fait l'objet d'une révision qui aurait permis d'intégrer l'évolution des attendus liés à la prise en compte de l'environnement entrés en vigueur depuis 2013.

**La MRAe recommande de prendre en compte dans le dossier les réflexions en cours concernant le PLUi, en lien avec les dispositions du SCoT en vigueur, notamment en termes de potentialités d'ouverture à l'urbanisation.**

10 <https://www.cc-cln.fr/amenager-preserver/planification-et-amenagement-du-territoire/le-plui>

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

### **Milieu physique**

L'étude d'impact présente en pages 165 et suivantes une analyse des incidences du projet sur le milieu physique.

Afin de réduire les risques de pollution du milieu récepteur, le projet prévoit plusieurs mesures en phase travaux, portant notamment sur la limitation des terrassements, l'entretien des engins de chantier, le recueil et le traitement des eaux avant rejet, ainsi que la gestion des déchets.

**Au regard de la très grande sensibilité du ruisseau des Vignes, la MRAe recommande au porteur de projet d'explicitier de façon détaillée l'ensemble des mesures prévues en phase travaux (assainissement provisoire, zones de stockages, contrôle en phase chantier) visant à limiter tout risque de pollution (et d'atteinte aux berges et à la ripisylve) du cours d'eau.**

En termes de **gestion des eaux pluviales**, le projet prévoit en phase d'exploitation l'infiltration via des noues situées en bordures de voies et des tranchées d'infiltration à la parcelle. Le réseau de noues sera interconnecté de manière à obtenir un volume de stockage unique pour l'ensemble du site. Le dispositif de noues et de tranchées d'infiltration est dimensionné sur la base d'un événement pluvieux de période de retour de 20 ans. L'étude précise en page 41 que les eaux pluviales des parcelles privatives seront également dirigées vers des tranchées d'infiltration dimensionnées au cas par cas (période de retour 20 ans) suivant la surface imperméabilisée de chaque parcelle.

La MRAe souligne que l'aménagement ne semble pas prévoir d'exigence particulière en termes de maintien d'espaces végétalisés ou de pleine terre. **Elle recommande de préciser la façon dont est pris en compte de façon prévisionnelle, dans le dimensionnement du système de gestion des eaux pluviales, le cumul des surfaces imperméabilisées du secteur (pour mémoire secteur identifié comme à risque de remontée de nappes). La MRAe note que les hypothèses prises en compte dans l'étude n'intègrent pas d'évolutions liées au changement climatique.**

Concernant la ressource en eau, qui sera fortement impactée par ce projet d'urbanisation, dans un secteur classé en Zone de répartition des eaux, **la MRAe constate que les effets du projet ne sont pas analysés. Ceci constitue une lacune notable dans une perspective de changement climatique et de tension croissante sur la ressource.**

Concernant l'assainissement, l'étude précise en page 40 que les eaux usées seront dirigées vers le réseau d'assainissement collectif connecté à la station d'épuration située sur la commune de Lit-et-Mixe. L'étude précise que la capacité de cette station d'épuration est adaptée au traitement de ce surplus d'eaux usées.

**La MRAe estime nécessaire de compléter l'étude par la présentation d'une quantification des rejets, ainsi qu'une quantification de la capacité résiduelle de la station d'épuration, notamment en été (période de forte affluence touristique).**

Le projet augmente le risque feux de forêt du fait de son insertion au sein d'un massif boisé. Il prévoit à ce titre des mesures spécifiques, notamment un recul du projet vis-à-vis des zones boisées (retrait supérieur à 12 m des lots et 17 m des constructions).

**La MRAe recommande de préciser l'ensemble des dispositions retenues pour tenir compte du risque incendie, et de confirmer que ces différentes dispositions ont bien été validées par les services compétents.**

**Les éventuelles opérations régulières de débroussaillage au sein des zones boisées rendues nécessaires pour la défense incendie devraient également être précisées, et leurs incidences écologiques évaluées (notamment sur les espèces protégées)**

La MRAe relève que l'analyse des incidences du projet sur le **climat** (qi constitue une obligation réglementaire en application des dispositions de l'article R122-5 du Code de l'environnement) reste sommaire.

**La MRAe recommande de compléter le dossier par un bilan des émissions de gaz à effet de serre en se référant au guide méthodologique de février 2022 (Ministère de la Transition Écologique) relatif à la prise en compte des émissions de gaz à effet de serre dans les études d'impact<sup>11</sup>.**

11 <https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Prise%20en%20compte%20des%20%C3%A9missions%20de%20gaz%20%C3%A0%20effet>

**Il conviendrait également d'analyser les possibles optimisations de ce bilan (potentiel de développement des énergies renouvelables notamment).**

### **Milieu naturel**

L'étude intègre en pages 189 et suivantes une analyse des effets du projet sur les habitats naturels, la faune et la flore.

Le porteur de projet a intégré les mesures d'évitement suivantes :

- le retrait pour les constructions de 20 m du lit du cours d'eau du ruisseau des Vignes (E4), ainsi que l'évitement de la population de Polystic à Aiguillon, et de l'habitat de l'Engoulevent d'Europe (E1),
- le choix d'un calendrier de travaux évitant la période de présence de l'Engoulevent d'Europe,
- l'adaptation des horaires des travaux (travaux de jour uniquement, sans éclairage nocturne du chantier).

La MRAe note que le retrait de 20 m s'applique aux constructions par rapport au haut de la berge du cours d'eau. La limite des lots par rapport au haut de la berge sera en revanche comprise entre 11 m (minimum) et 26 m (maximum), avec une moyenne de 18 m.

Le projet prévoit également plusieurs mesures de réduction d'impacts, en phase de travaux, portant notamment sur la lutte contre les plantes exotiques envahissantes, l'installation de barrières pour les amphibiens.

La limitation des nuisances lumineuses pour la faune est prévue en phase d'exploitation. Le projet prévoit également, à titre de mesures de réduction d'impact ou d'accompagnement, la gestion d'un milieu en faveur de l'Engoulevent d'Europe et du Grand Capricorne ainsi que l'entretien des haies et des arbres hors période de nidification des oiseaux. Il intègre la mise en place de panneaux pédagogiques au sud et de zones d'habitat pour les insectes (hibernacula).

Sur cette base, l'étude évalue en pages 191 les incidences résiduelles du projet à faible.

**La MRAe estime que l'analyse n'est pas suffisante au regard des enjeux avérés et potentiels du site d'implantation, notamment en termes d'habitats d'espèces pour l'avifaune, les chiroptères, les amphibiens et les reptiles.**

Il convient, après avoir reconsidéré comme indiqué plus haut, le niveau d'enjeu attribué aux zones boisées, de présenter une quantification des incidences résiduelles du projet sur les espèces et habitats d'espèces protégées, tenant également compte de l'altération des habitats et des phénomènes de dérangement de la faune.

Par ailleurs, il convient de prendre en compte dans l'analyse les incidences potentielles liées aux opérations de débroussaillage, ainsi que celles liées au réaménagement du chemin de Truymorte.

Enfin, comme indiqué dans la partie relative à l'analyse de l'état initial de l'environnement, il convient de consolider le diagnostic des zones humides, d'apprécier les incidences du projet sur celles-ci, et en cas d'incidences résiduelles, de justifier l'absence d'évitement et de proposer des mesures de compensation.

L'étude précise en page 189 que l'évaluation préliminaire des incidences Natura 2000 (jointe en annexe) a permis de conclure à l'absence d'impact notable dommageable du projet sur le site. Il est pourtant également noté que le site abrite potentiellement la Loutre et le Vison d'Europe faisant partie des espèces à fort intérêt patrimonial à l'origine de la désignation du site Natura 2000.

Or, l'évaluation préliminaire réalisée par le porteur de projet ne tient pas compte des risques d'effarouchement de ces espèces du fait, de la très grande proximité de zones habitées par rapport au corridor écologique formé par le ruisseau et ses abords. Le formulaire<sup>12</sup> de description du site cite également plusieurs autres espèces importantes, dont des amphibiens et des oiseaux potentiellement concernés par les pertes d'habitats naturels liés au projet.

En l'état, le niveau d'incidences retenu par l'étude d'impact sur la thématique des espèces protégées (évalué à faible) ainsi que sur le site Natura 2000 (évalué sans impact) bordant le projet n'est pas justifié.

[%20de%20serre%20dans%20les%20C3%A9tudes%20d%E2%80%99impact\\_0.pdf](#)

12 <https://inpn.mnhn.fr/docs/natura2000/fsdpdf/FR7200715.pdf>

Or, la MRAe rappelle que selon les termes de l'article L. 414-4 VI du code de l'environnement : « l'autorité chargée d'autoriser, d'approuver ou de recevoir la déclaration s'oppose à tout document de planification, programme, projet, manifestation ou intervention si l'évaluation des incidences requise en application des III, IV et IV bis n'a pas été réalisée, si elle se révèle insuffisante ou s'il en résulte que leur réalisation porterait atteinte aux objectifs de conservation d'un site Natura 2000. »

La MRAe considère dès lors nécessaire que l'étude d'incidence Natura 2000 et l'évaluation d'impact sur les espèces protégées soit complétées pour être suffisantes.

Concernant le défrichement, l'étude précise que le projet prévoit une demande d'autorisation au titre du code forestier pour une surface de 9,16 ha, avec des boisements compensateurs à hauteur de 19,80 ha. **La MRAe relève que la mesure de compensation forestière n'est pas détaillée (l'étude indique que les boisements compensateurs sont en cours de prospection).** Il sera utile de préciser cet aspect avant les phases de consultation du public.

## Milieu humain

L'étude d'impact intègre une analyse des incidences du projet sur le milieu humain.

Le projet s'implante à proximité de lotissements et prévoit une voie traversante reliant au nord le lotissement existant au nord est, et le chemin de Truyemorte au sud.

L'étude précise par ailleurs en page 217 que la commune souhaite réaménager le chemin de Truyemorte au sud dans le cadre de la réalisation du projet, le long de la voie verte (en violet sur la carte ci-dessous).



Périmètre du projet – extrait notice descriptive page 6 – en bleu les accès nord et sud, en violet la voie verte qui longe le chemin de Truyemorte

L'étude estime le trafic supplémentaire sur ces voiries à environ 83 véhicules, correspondant au taux de motorisation de la commune (environ 90%) appliqué au nombre de logements. Sur ce point, **la MRAe recommande de tenir compte des chiffres<sup>13</sup> publiés par l'INSEE pour la commune, qui indiquent qu'environ 1 ménage sur 2 possède 2 voitures ou plus, conduisant à un trafic routier proche de 150 véhicules pour le projet.** Le projet prévoit également la mise en place d'une voie douce traversant le projet du nord au sud, parallèlement à la voie de desserte interne routière.

13 <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-40157#figure-3-12>

L'étude conclut que le projet ne génère pas de conséquences majeures sur l'ambiance paysagère du site, du fait notamment de la conservation d'espaces boisés au sud et à l'ouest, en précisant que le projet prévoit également la plantation d'une haie composée d'un mélange d'espèces arbustives et arborées à l'est. Le plan paysager figure en page 188 de l'étude d'impact.

La MRAe rappelle le fort enjeu paysager représenté par le ruisseau des Vignes et sa ripisylve. **Au regard également des enjeux écologiques de celui-ci, de sa fonction de corridor, tant écologique que paysager, la MRAe estime que le maintien d'une bande tampon de 20m par rapport aux constructions (avec un retrait limité à 11 m par rapport à la limite de certains lots<sup>14</sup>) apparaît insuffisant. Une démarche d'évitement plus complète de cet espace à fort enjeu, conduisant à augmenter le retrait à l'égard du cours d'eau, devrait être poursuivie.**

**La MRAe recommande également de compléter l'étude par la présentation des incidences paysagères du réaménagement du chemin de Truymorte au sud.**

Elle recommande de compléter l'étude par la présentation de photomontages permettant au lecteur d'apprécier l'insertion paysagère du projet, notamment depuis les secteurs sensibles (habitations, voiries), et d'explicitier comment ont été pris en compte les recommandations préalables et, le cas échéant, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.<sup>15</sup>

### **II.3 Justification et présentation du projet d'aménagement**

L'étude d'impact expose en pages 50 et suivantes la justification du choix du site et du parti d'aménagement du projet, uniquement dans le cadre des règles définies par le PLU en vigueur, qui ont retenu le site du projet en secteur urbanisable Auh2.

Les différents scénarios ayant conduit au choix du projet sont exposés. L'étude d'impact précise que le scénario retenu permet de "*répondre aux différentes contraintes imposées par la mairie*" (densité minimale, voiries traversantes, nombre de logements sociaux). Le projet intègre des aménagements paysagers ainsi qu'un recul vis-à-vis du cours d'eau (pas de construction à moins de 20 m du cours d'eau et limite des lots privatifs à 11m du cours d'eau).

Toutefois, le projet s'implante en extension de la forme urbaine du bourg, au sein d'un espace naturel boisé, en frontière du périmètre d'un site Natura 2000, au sein du site inscrit "Etangs landais Sud" et sur des milieux naturels présentant des caractéristiques écologiques et paysagères similaires à ceux situés sur l'autre rive du cours d'eau, qui ont justifié leur désignation en espaces remarquables du littoral dans le SCoT.

**La MRAe considère que l'étude d'impact, qui approfondit la connaissance du territoire par rapport à celle mobilisée pour établir le PLU et le ScoT, en application de la loi Littoral, conduit à caractériser ce site en espace remarquable du littoral, sans en tirer les conséquences.**

**Ce projet d'urbanisation ne semble donc pas compatible avec le site prévu, étant donnés les risques d'incidences pour l'environnement au regard des enjeux écologiques et paysagers.**

Concernant le parti d'aménagement retenu la MRAe rappelle toute l'importance qu'il convient d'accorder à la gestion économe de l'espace. La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 définit un objectif de division par deux du rythme d'artificialisation des sols dans les dix ans à venir pour atteindre le zéro artificialisation nette en 2050. Au sein de la région Nouvelle-Aquitaine, cette exigence de gestion économe du foncier est également traduite dans le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de Nouvelle-Aquitaine qui fixe un objectif de réduction de 50 % de la consommation d'espace à l'échelle régionale par des modèles de développement économes en foncier.

**Ce projet en extension urbaine, avec une densité moyenne autour de 10 logements à l'hectare, ne s'inscrit pas en cohérence avec les orientations prescriptives du ScoT conduisant à limiter l'étalement urbain en faveur d'une gestion économe de l'espace.**

**De manière plus générale, la MRAe considère que la composition de l'aménagement projeté et les règles complémentaires adoptées à travers le règlement de lotissement ne font pas référence aux pratiques désormais couramment en vigueur pour prendre en compte l'environnement et la qualité du cadre de vie (économie d'espace, mobilité, nuisances, qualité paysagère...).**

14 Des précisions ont été apportées à ce sujet dans le dossier d'autorisation de défrichement. Elles demandent à être reprises et clarifiées. Les recommandations amont des services du patrimoine semblaient porter par ailleurs sur un recul de l'ordre de 50 mètres.

15 Avis requis pour les projets localisés en site inscrit.

### **III - Synthèse des points principaux de l'avis de la mission régionale d'Autorité environnementale**

Le projet objet de l'étude d'impact porte sur l'aménagement d'un lotissement composé de 88 terrains à bâtir à vocation d'habitat, sur une surface naturelle boisée de 9,86 ha située en bordure du ruisseau des Vignes, à l'ouest du bourg de Lit-et-Mixe.

Le présent avis s'inscrit dans le cadre de deux procédures distinctes : autorisation de défrichement au titre du code forestier et permis d'aménager au titre du code de l'urbanisme. Un dossier commun doit être présenté au public et pris en compte par les autorités décisionnaires.

L'analyse de l'état initial confirme les forts enjeux écologiques et paysagers attachés au projet. Celui-ci est en effet localisé en site inscrit et en bordure immédiate d'un site Natura 2000, accueillant des milieux naturels comparables à ceux environnants, considérés comme habitat d'espèces protégées. L'étude d'impact conduit à caractériser ce site en espace remarquable du littoral sans en tirer les conséquences.

de manière générale que le degré de prise en compte de l'environnement par le projet ne peut pas être considéré comme satisfaisant.

Ce projet d'urbanisation ne semble donc pas compatible avec le site prévu, étant donnés les risques d'incidences pour l'environnement au regard des enjeux écologiques et paysagers.

De plus, la MRAe relève le caractère insuffisant de l'évaluation d'incidence sur Natura 2000.

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

À Bordeaux, le 9 mars 2023

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,  
la présidente de la MRAe

**Signé**

Annick Bonneville