

**Avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité environnementale
de Nouvelle-Aquitaine
sur le projet de construction d'un lotissement « les Perdrix » route
des lacs à Vielle-Saint-Girons (40)**

n°MRAe 2023APNA99

dossier P-2023-14141

Localisation du projet : Commune de Vielle-Saint-Girons (40)
Maître d'ouvrage : Société CALIDRIS PROMOTION
Avis émis à la demande de l'Autorité décisionnaire : Maire de Vielle-Saint-Girons et Préfète des Landes
En date du : 2 mai 2023
Dans le cadre de la procédure d'autorisation : Permis d'aménager et autorisation de défrichement
L'Agence régionale de santé et la préfète de département au titre de ses attributions dans le domaine de l'environnement ayant été consultés.

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 28 juin 2023 par délibération de la commission collégiale de la MRAe de Nouvelle-Aquitaine.

Ont participé et délibéré : Annick BONNEVILLE, Raynald VALLEE, Pierre LEVAVASSEUR, Elise 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 : Didier BUREAU, Freddie-Jeanne RICHARD, Jessica MAKOWIAK, Hugues AYPHASSORHO.

I - Le projet et son contexte

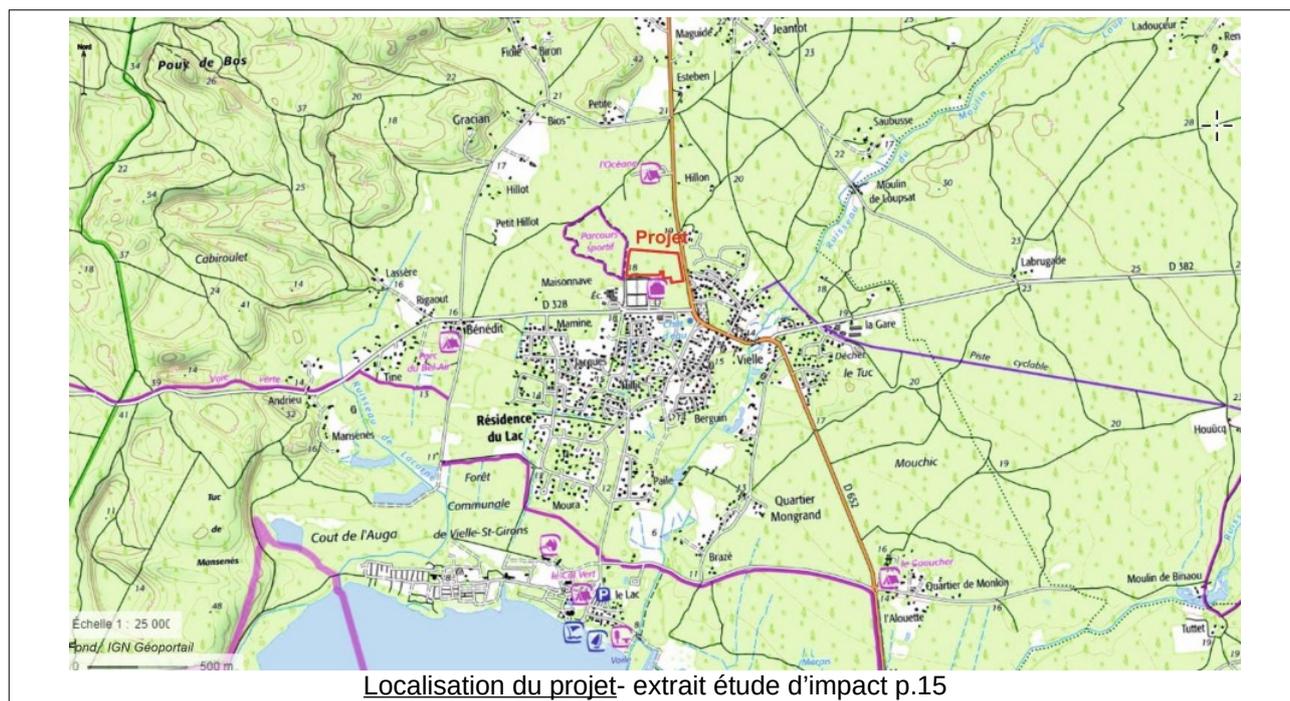
Le projet objet de l'étude d'impact et du présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur l'aménagement d'un lotissement à vocation d'habitat individuel, sur le territoire de la commune littorale¹ de Vielle-Saint-Girons du département des Landes (40). Il se compose de 37 lots privatifs à terme et d'une aire de stationnement communale, en limite. L'ensemble constitué de ces deux aménagements est désigné "projet" au fil du présent avis. Il est réalisé en continuité du lotissement "Domaine de l'Aïrial" qui a fait l'objet d'une étude d'impact et d'un avis² de la MRAe le 20 janvier 2020 et qui est actuellement en cours de travaux (cf carte p.3 du présent avis).

Selon les données INSEE de 2019, cette commune touristique compte 1 420 habitants pour 1 377 logements, dont 667 résidences principales, 681 résidences secondaires et 29 logements vacants.

Le projet prévoit la création de 37 lots d'une surface moyenne de 569 m². La densité du projet est de l'ordre de 10 logements à l'hectare en prenant en compte le périmètre d'aménagement du lotissement³ (37 logements pour 3,7 ha, hors aire de stationnement). Le projet présente une estimation de la population qui serait accueillie, 81 résidents projetés⁴ mais ne précise pas la part attendue d'habitants en résidence secondaire.

Le projet de lotissement s'implante sur des parcelles anciennement boisées en pins maritimes n'ayant pas été replantées suite à leur dernière coupe d'exploitation⁵, car la commune avait inscrit depuis 2012 dans son PLU une future opération d'aménagement sur ce périmètre selon le dossier. Le site du projet s'insère dans le prolongement nord-ouest du bourg de Vielle, à la croisée de la route des Lacs (RD 652) et de la RD328. Il se développe à l'est du lotissement "Domaine de l'Aïrial" en cours de travaux, au nord du groupe scolaire et des équipements sportifs communaux et à l'ouest de zones d'habitat.

Le site du projet est desservi par la RD 652 et la voie nouvelle du lotissement "Domaine de l'Aïrial". Il s'inscrit dans l'Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU de Vielle-Saint-Giron, en vigueur depuis 2012 et n'ayant pas fait l'objet d'une évaluation environnementale.



- 1 Commune soumise à la loi n° 3 janvier 1986 modifiée relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral
- 2 https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/p_2019_9214_et_9257_avis_ae_lotissement_vielle_40_signe.pdf
- 3 Comprenant les espaces privatifs, communs et les espaces verts.
- 4 D'après le SCOT, le nombre de personnes par ménages est en moyenne de 2,2 sur le territoire du projet
- 5 Coupes rases effectuées entre 2015 et 2018 pour la partie est, entre 2020 et 2021 pour la partie ouest.



Occupation des sols autour du projet- extrait étude d'impact p.42



Plan de composition retenu du projet (lotissement et stationnements) – extrait étude d'impact p.116

Procédures relatives au projet

Le projet (lotissement et aire de stationnement publique) est soumis à une procédure d'autorisation de défrichement au titre du code forestier.

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 R.122-2 du code de l'environnement relative aux opérations de défrichement portant sur une superficie totale de plus de 0,5 ha. Par décision du 19 août 2022, le projet a été considéré comme susceptible de présenter une incidence notable sur l'environnement, et a été soumis à étude d'impact⁶.

Les principaux enjeux environnementaux mis en évidence lors de l'examen au cas par cas portaient sur l'économie d'espace, la problématique de prévention du risque incendie et la préservation des fonctionnalités écologiques et paysagères du site.

6 http://autorite-environnementale-entrepot.developpement-durable.gouv.fr/internet_2075/2022-012866-57475_12866_signe-2.pdf

La décision soulignait également la nécessité d'étudier les effets cumulés avec le lotissement « Domaine de l'Aïrial », situé à l'ouest, dont le présent projet apparaît comme une extension, et l'absence de prise en compte des attendus formulés dans l'avis formulé par la MRAe le 20 janvier 2020.

La partie lotissement est également soumise à un permis d'aménager au titre du code de l'urbanisme. Le présent avis de la MRAe a été sollicité successivement dans le cadre de ces deux procédures.

L'étude d'impact jointe aux deux dossiers est identique.

La MRAe note que le projet relève par ailleurs d'une procédure de déclaration au titre de la loi sur l'eau, qui n'a pas encore fait l'objet de dépôt de dossier, et que le stationnement doit également faire l'objet d'une déclaration préalable au titre du code de l'urbanisme.

La collectivité ayant choisi de ne pas faire de déclaration de projet, malgré cette complexité procédurale, il conviendra que l'ensemble des prescriptions relatives aux mesures destinées à éviter, réduire ou compenser les impacts dommageables listées par l'étude d'impact (art. R. 122-5 du code de l'environnement), précisant l'identité des différentes maîtrises d'ouvrages responsables, soit repris respectivement par le permis d'aménager pour le lotissement et la déclaration préalable pour l'aire de stationnement, en vertu des articles L. 122-1-1 du code de l'environnement et de l'article L. 111-26 du code de l'urbanisme.

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

L'étude d'impact transmise à la MRAe présente une analyse ciblée sur le terrain visé par le projet précité sans considérer l'étude d'impact produite en juillet 2019 sur le périmètre du lotissement « Domaine de l'Aïrial ». La décision de soumission à étude d'impact du projet « les Perdrix » en août 2022 indiquait cependant explicitement : « le projet ne peut être analysé isolément compte tenu de ses interactions avec le projet global d'aménagement et de programmation d'ensemble de ce secteur », c'est-à-dire le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation du Domaine de l'Aïrial, compte tenu notamment de :

- leur lien fonctionnel par une desserte routière ;
- des mesures d'évitement de l'étude d'impact « Domaine de l'Aïrial » à garantir dans le présent projet.

La MRAe recommande donc au porteur de projet de reprendre l'étude pour évaluer les incidences du projet en appréciant leurs conséquences à l'échelle globale du programme d'ensemble (comprenant a minima le « lotissement de l'Aïrial », le « lotissement les Perdrix » et l'aire de stationnement), en vérifiant notamment s'il garantit la préservation des zones évitées identifiées dès 2019.

De plus, le dossier est constitué d'un nombre important de pièces dont les intitulés et les doublons ne facilitent pas la compréhension du public. **La MRAe recommande de clarifier la constitution du dossier qui sera mis à disposition lors de la participation du public.**

II.1 Analyse de l'état initial du site du projet « les Perdrix »

Milieu physique

Le projet s'implante à proximité du réseau dunaire de la façade atlantique, dans un secteur au relief peu marqué. Il se situe dans le bassin versant du « ruisseau du Moulin-de-Loupsat ». Les cours d'eau les plus proches sont les ruisseaux de Lacorne (à environ 1 km) et du Moulin-de-Loupsat (à environ 500 m) qui se jettent dans l'étang de Léon à environ 1,7km au sud. Plusieurs nappes d'eaux souterraines sont recensées au droit du projet, dont la nappe du Plio-Quaternaire relativement vulnérable aux pollutions de surface. La nappe superficielle est assez proche de la surface, avec des profondeurs de l'ordre de 2 m à 2,5 m en période de basses eaux et de moins d'1 m en période de hautes eaux par rapport au niveau des terrains. Selon les études pédologiques réalisées, les terrains sont de nature sableuse, présentant des horizons plus ou moins perméables. Le site d'implantation n'est pas concerné par la présence de captage d'alimentation en eau potable ni de périmètre associé.

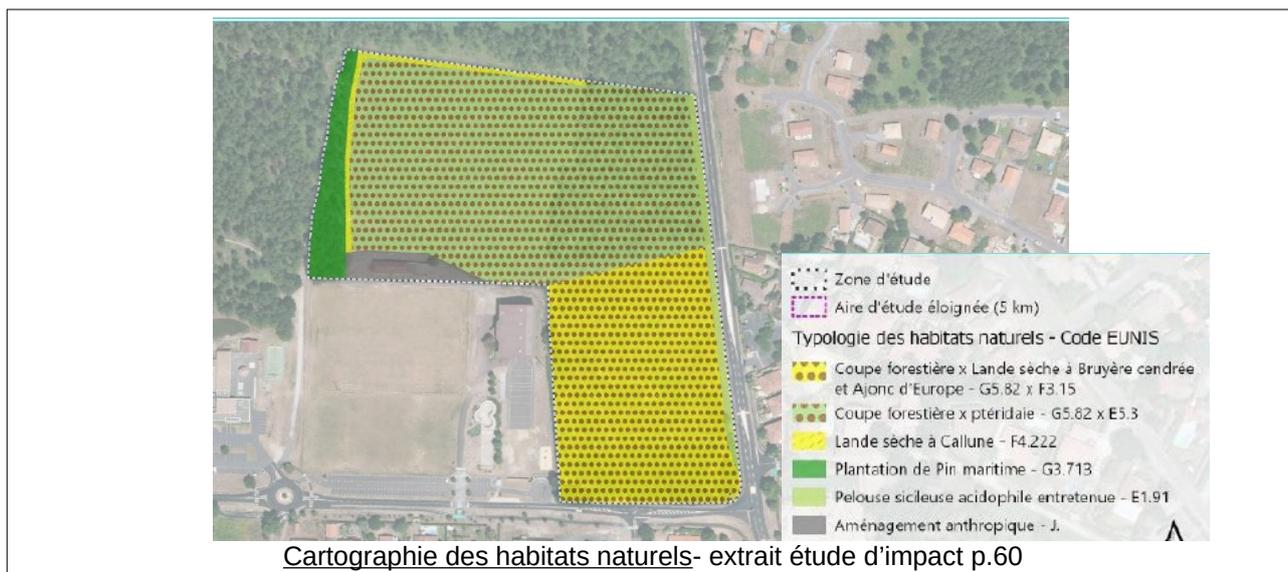
En termes de pollution, l'Agence régionale de Santé signale, dans sa contribution au présent avis, un risque de présence de sols pollués dans l'emprise du site.

En termes de risques naturels, le site d'implantation est concerné par le risque feux de forêt, en zone d'aléa fort au titre de l'atlas départemental du risque incendie de forêt. Il est également situé en zone potentiellement sujette aux inondations de caves par remontée de nappes.

Milieu naturel⁷

Le site d'implantation n'intercepte aucun périmètre de protection ou d'inventaire portant sur cette thématique. Il ressort toutefois que plusieurs sites sont présents à proximité du projet : le site Natura 2000 des « Zones humides de l'étang de Léon » à environ 350 m au sud-est et le « Courant d'Huchet » à environ 2,1 km au sud-ouest. Plusieurs Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) sont également présentes à proximité du projet (moins de 2 km).

Plusieurs investigations faune et flore ont été réalisées en novembre 2021, puis en janvier, mars, mai et septembre 2022. Elles ont permis de mettre en évidence les habitats naturels du site dont la cartographie est reprise ci-après. La MRAe relève que ces dernières ont été réalisées sur un périmètre d'étude légèrement élargi au sud par rapport au périmètre du lotissement « les Perdrix » sans considérer le périmètre d'effet du programme d'ensemble précité. **La MRAe recommande d'expliquer ce choix.**



La MRAe rappelle que les zones humides doivent être caractérisées en application des dispositions de l'article L. 211-1 du Code de l'environnement, modifié par la loi du 24 juillet 2019 renforçant la police de l'environnement. Les zones humides correspondent au cumul des terrains répondant à l'un au moins des deux critères pédologique ou floristique. La MRAe relève que le diagnostic présenté est a priori réalisé sur la base des deux critères, à partir de l'inventaire floristique et de 5 sondages pédologiques. La répartition des sondages est cependant réalisée de manière homogène sur la zone d'étude sans justification, sans prendre en compte que la zone sud a reçu une coupe rase bien plus ancienne, et sans valoriser par ailleurs les secteurs susceptibles d'être plus favorables aux zones humides.

Concernant la **flore**, les investigations ont permis d'identifier 78 espèces végétales, dont le Lotier grêle espèce protégée au niveau régional situé hors de l'emprise du projet d'aménagement et une espèce déterminante ZNIEFF, le Ciste à feuilles de sauge. La présence de 4 espèces (Corrigiole des grèves, Souchet vigoureux, Bruyère à quatre angles et Molinie bleue) indicatrices de zones humides ont également été observées sur l'ensemble de la zone d'étude sous forme de pieds isolés. Malgré ces observations, le dossier conclut à une absence de zone humide du point de vue du critère de la végétation.

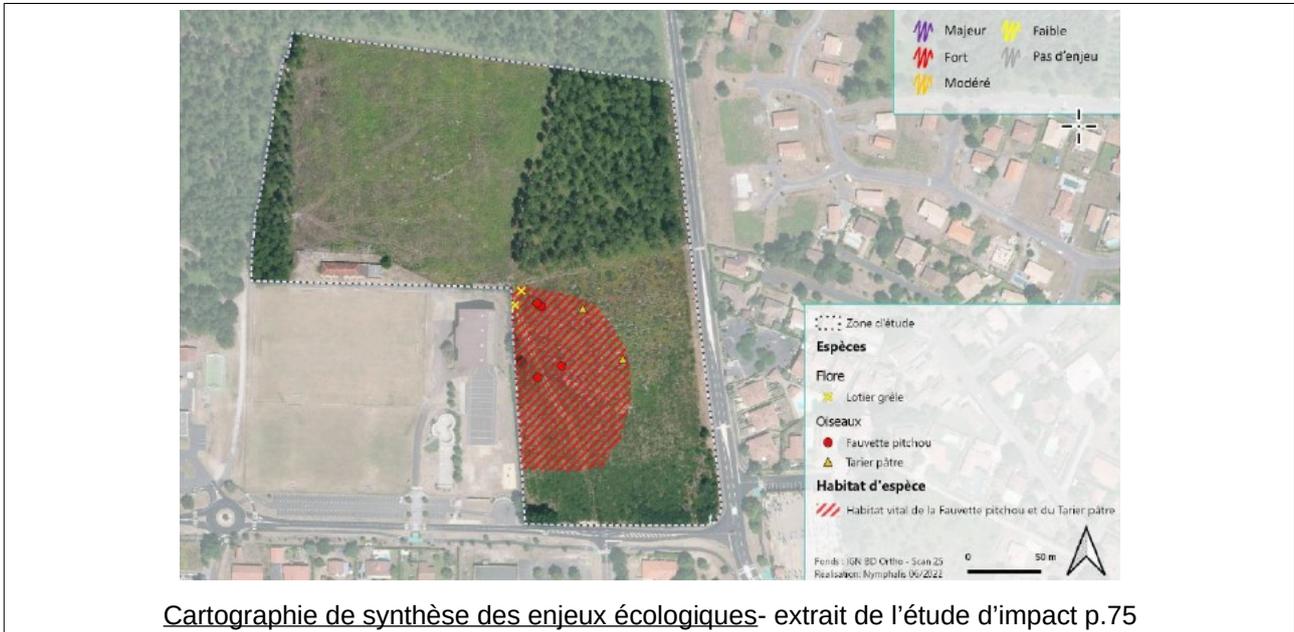
La MRAe recommande que le dossier d'étude soit repris concernant l'analyse des zones humides (localisation des sondages pédologiques, espèces indicatrices) et complété notamment en localisant les pieds de Molinie bleue observés sur l'ensemble du site du projet. Cette espèce est en effet la plante hôte principale d'une espèce protégée de papillon présentant de forts enjeux, le Fadet des laïches.

Concernant la **faune**, les investigations ont mis en évidence la présence de plusieurs espèces d'oiseaux (Bruant zizi, Bergeronnette grise, Tariet pâle, Fauvette pitchou etc.), de chiroptères (Pipistrelle commune, de Khul, Noctule de Leisler, Sérotine commune), de reptiles (Lézard des murailles), de papillons (Thècle de la ronce, Azurée porte queue, Cuivré commun et Titon français).

⁷ Pour en savoir plus sur les espèces citées dans cet avis : <https://inpn.mnhn.fr/accueil/index>

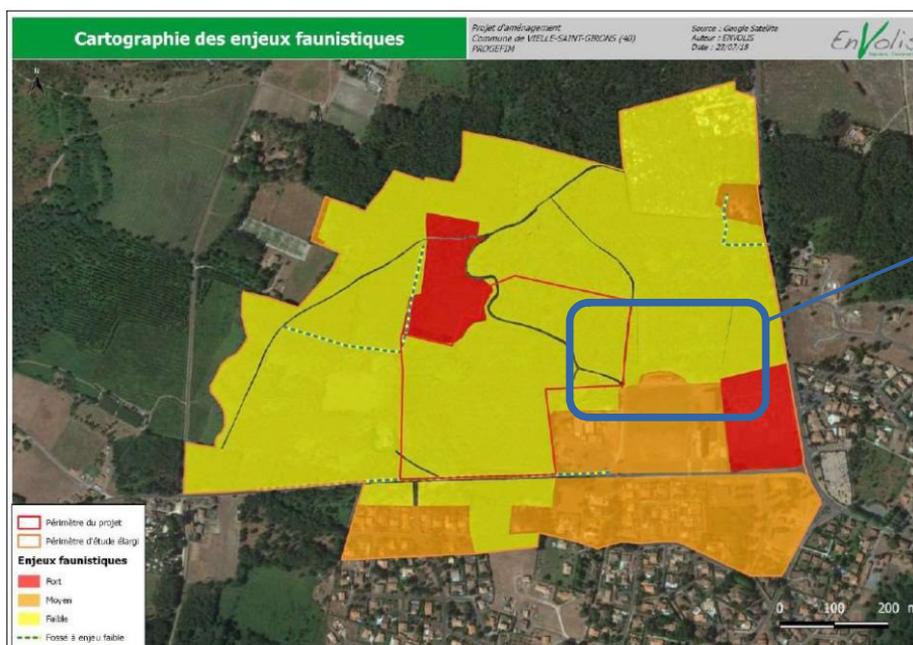
Selon le dossier et la cartographie de synthèse des enjeux relatifs au milieu naturel reprise ci-après, les enjeux forts se concentreraient dans la partie sud de la zone d'étude liés aux habitats de nidification de la Fauvette pitchou et du Tarier pâtre et de la présence de station de Lotier grêle.

La MRAe relève l'insuffisante caractérisation des enjeux de biodiversité dans le dossier, notamment au travers des cartographies, en raison du défaut de localisation des différentes espèces observées et de leurs habitats de repos et de reproduction, et du nombre et de la localisation des sondages pédologiques.



Le choix de limiter la zone d'étude au périmètre du lotissement « les Perdrix » ne permet pas de mesurer les conséquences à l'échelle globale du programme d'ensemble en termes d'incidences sur la biodiversité (voir recommandation en p. 4 portant sur la qualité de l'étude d'impact).

La carte de synthèse des enjeux à l'échelle du programme d'ensemble fournie dans l'étude d'impact de 2019 est rappelée ci-après.



Site du lotissement « les Perdrix » (ajout MRAE du rectangle bleu)

Cartographie des enjeux hiérarchisés du site pour la faune – extrait page 49 de l'étude d'impact

13 espèces végétales exotiques envahissantes ont été recensées au sein de la zone d'étude (p.63).

Milieu humain

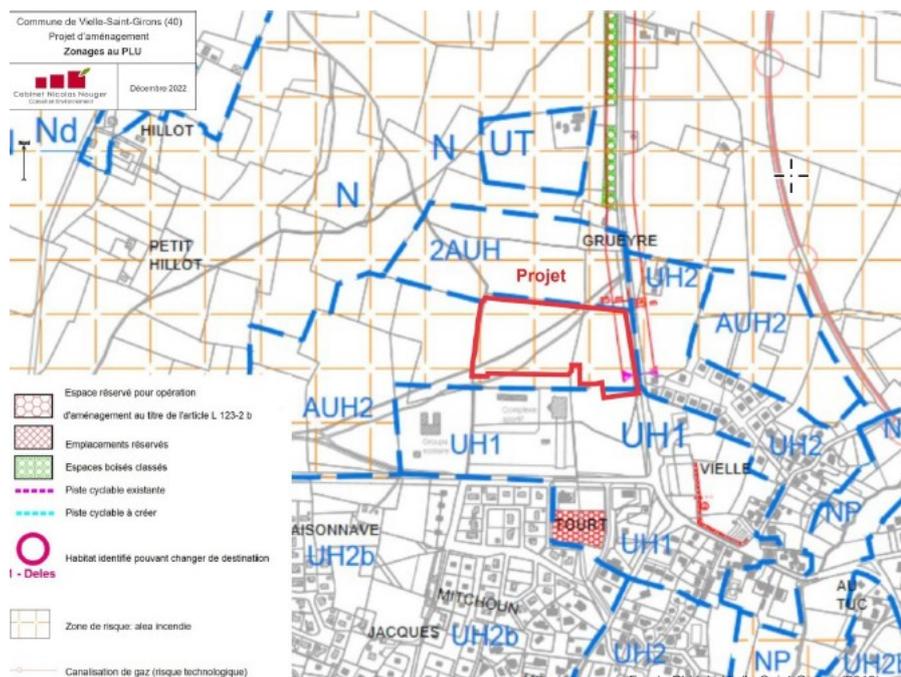
Le site d'implantation est localisé au lieu-dit « Maisonnave » le long de la RD652 dans le prolongement nord-ouest du bourg de Vielle et à proximité immédiate d'une école primaire et d'équipements sportifs.

L'étude d'impact intègre en pages 40 et suivantes une analyse paysagère. L'analyse met en évidence des points de vue sur le projet depuis les deux routes départementales jouxtant le site d'implantation de façon discontinue en fonction de la végétation et du bâti et, des points de vue en perception statique, depuis les habitations les plus proches et depuis les équipements sportifs et l'école primaire au sud du site.

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 sur une partie naturelle du site inscrit, dans un secteur boisé pouvant être considéré comme un espace remarquable du littoral. La MRAe souligne que le site du projet, constituant une zone boisée, présente certaines caractéristiques retenues dans le cadre de la désignation du site inscrit. Il présente dès lors un enjeu paysager fort alors que l'étude le qualifie de faible. **Elle recommande que l'enjeu soit requalifié dans le dossier à la hauteur de sa valeur.**

En termes **d'urbanisme**, la commune de Vielle-Saint-Girons 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'Urbanisme⁸ (PLU) communal approuvé le 24 janvier 2012.

Les terrains d'emprise du projet sont localisés en zone UH1 (zone du cœur de bourg destinée à une urbanisation mixte) pour la limite sud-est et en zone AUH2, pour le reste des terrains, 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.



Plan de zonage du PLU dans le secteur du projet- extrait étude d'impact p.98

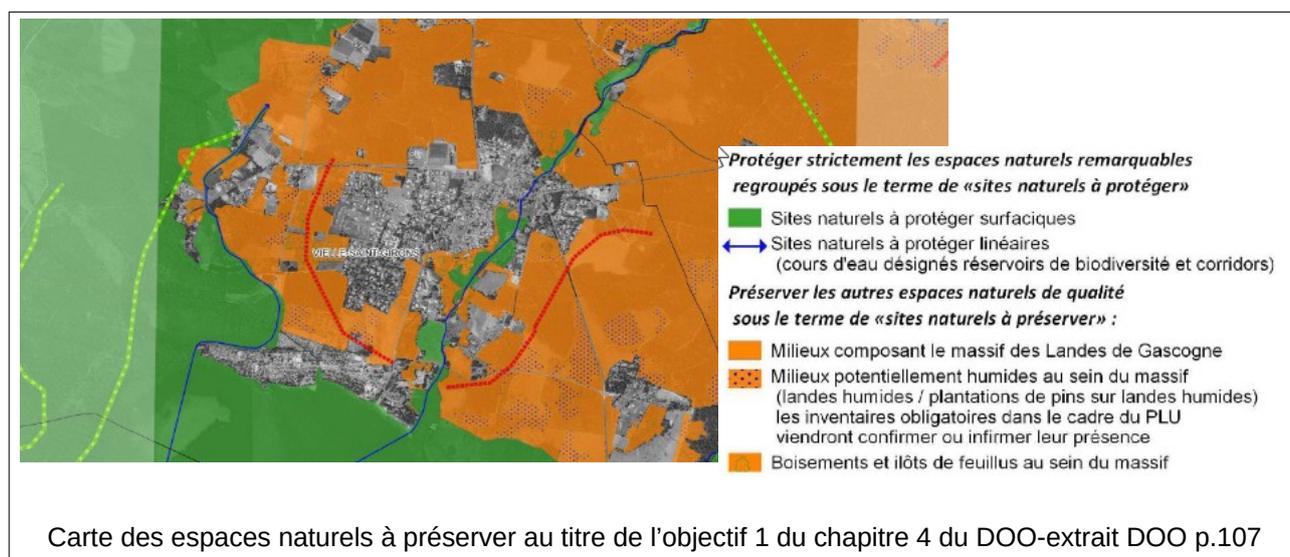
8 <https://cirrus.alpi40.fr/index.php/s/b4SwixLbMFXWfwz>

Le territoire de la commune de Vielle-Saint-Girons fait également partie du périmètre du **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Côte-Landes-Nature**⁹ approuvé le 5 juin 2018, ayant fait l'objet d'un avis¹⁰ 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, quant à lui, établit à travers son DOO 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 ;
- 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 ;
- 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 la prise en compte de son évaluation environnementale sont nécessaires pour permettre à l'étude d'impact de démontrer le respect des dispositions du SCoT en matière d'environnement. Il en sera fait mention dans le présent avis notamment dans la partie relative à la justification du projet et l'examen des alternatives.

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 internet¹¹ 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).

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

10 https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2017_5848_scot_cote_landes_natures_avis_ae_mrae_signe.pdf

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

Il est ainsi précisé que PLU actuel n'a pas fait l'objet d'évaluation environnementale, ni d'une révision permettant la mise en compatibilité vis-à-vis du SCoT, qui aurait permis d'intégrer l'évolution des attendus liés à la prise en compte de l'environnement, notamment via la loi littoral, entrés en vigueur depuis 2012.

La MRAe recommande de prendre en compte dans le dossier les dispositions du SCoT en vigueur, enrichies le cas échéant des réflexions en cours concernant le PLUi, afin de justifier la possibilité d'urbaniser cet espace qualifié en l'état de « site naturel à préserver ».

Dans l'hypothèse où les dispositions du SCoT et du projet de PLUi permettraient sur ces bases d'envisager l'urbanisation de ce site, la MRAe maintient la recommandation émise à l'occasion de l'avis sur la phase 1 d'aménagement de cette OAP (p.6 de l'avis¹² de la MRAe du 20 janvier 2020) : « *il y aurait lieu pour le porteur de projet de présenter les arguments permettant de justifier les dimensions du projet présenté dans le dossier, tout en le replaçant dans le projet urbain global de la commune. L'opportunité d'un phasage de réalisation en fonction du rythme réel d'urbanisation des lots mériterait également d'être analysée* ».

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 135 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 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.

En termes de **gestion des eaux pluviales**, le projet prévoit l'infiltration via un réseau de noues/bassins de faible profondeur sur les espaces communs, et directement à la parcelle pour les lots, avec un ouvrage qui pourra être relié au dispositif commun en cas d'évènement exceptionnel (pluie de retour supérieur à 30 ans).

Concernant les espaces de stationnement, le dossier évoque un revêtement filtrant (« dalles gazon ») pour les places intégrées au lotissement mais le revêtement du stationnement public n'est pas précisé.

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 au regard des évolutions liées au changement climatique.**

Concernant la ressource en eau, dans un secteur classé en Zone de Répartition des Eaux¹³, la MRAe constate que les effets du projet ne sont pas analysés. **Dans un contexte de raréfaction de la ressource en eau, la MRAe recommande qu'un bilan global des consommations en eau liées au projet à l'échelle du programme d'ensemble soit établi, afin de mesurer l'impact du projet et les éventuelles conséquences en matière d'approvisionnement.**

Concernant l'assainissement, l'étude précise en page 94 et suivantes que les eaux usées seront dirigées vers la station d'épuration de la commune présentant une capacité d'accueil suffisante pour absorber les rejets supplémentaires du projet.

La MRAe relève que l'analyse des incidences du projet sur le climat reste sommaire. **Elle 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 effets de serre dans les études d'impacts.**¹⁴

Concernant l'exposition au risque de pollution des sols soulevé par l'Agence régionale de Santé, la MRAe constate l'absence d'analyse dans le dossier présenté. **Elle recommande que soient conduites les investigations nécessaires pour s'assurer de la compatibilité de ce risque avec la réalisation du projet, en précisant le cas échéant les mesures pertinentes.**

¹² https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/p_2019_9214_et_9257_avis_ae_lotissement_vielle_40_signe.pdf

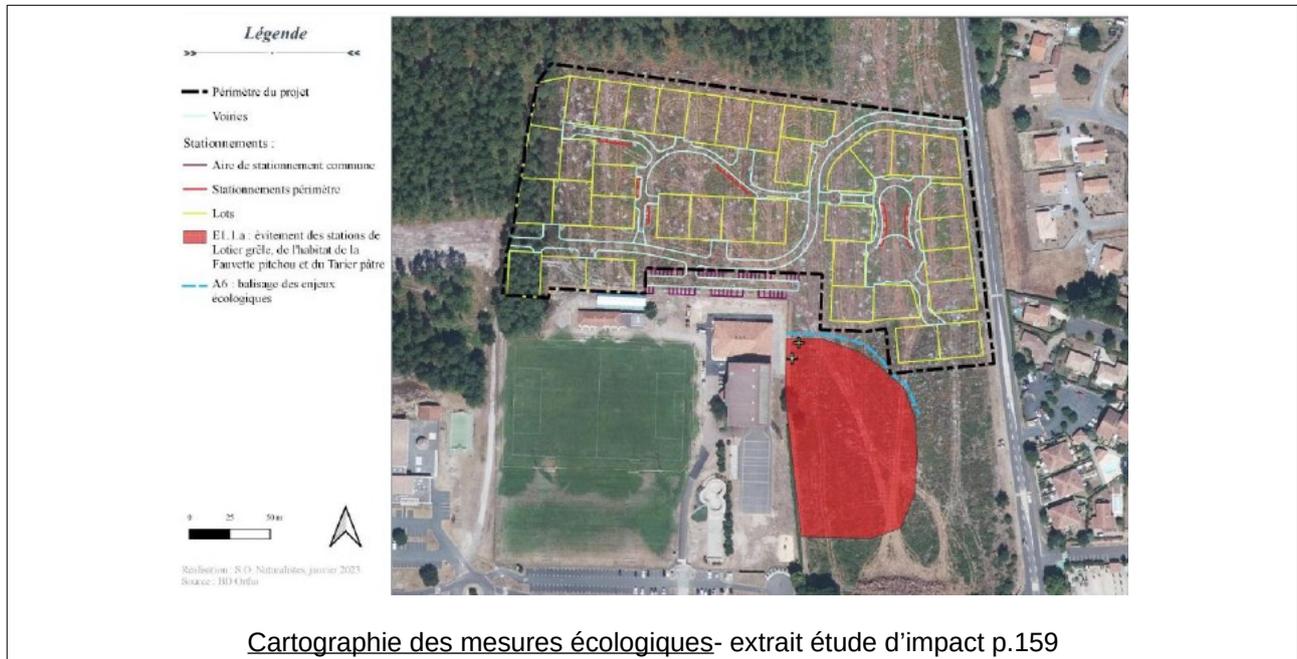
¹³ Une zone de répartition des eaux (ZRE) est une zone comprenant des bassins, sous-bassins, systèmes aquifères ou fractions de ceux-ci caractérisée par une insuffisance, autre qu'exceptionnelle, des ressources en eau par rapport aux besoins.

¹⁴ https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Prise%20en%20compte%20des%20C3%A9missions%20de%20gaz%20C3%A0%20effet%20de%20serre%20dans%20les%20C3%A9tudes%20d%E2%80%99impact_0.pdf

Milieu naturel

L'étude intègre en pages 153 et suivantes une analyse des effets du projet sur les habitats naturels, la faune et la flore.

Le pétitionnaire a modifié l'emprise du projet pour éviter les habitats de la Fauvette pitchou et du Tarier pâtre et des stations de Lotier grêle.



Il a adapté le calendrier des travaux afin d'éviter les périodes de nidification des oiseaux nicheurs sur le site et prévoit aussi une mise en défens de leurs habitats et des stations de Lotier grêle.

Le projet prévoit plusieurs mesures de réduction d'impact durant la phase travaux (adaptation des horaires, travaux de jour uniquement, sans éclairage nocturne du chantier ; des mesures de lutte contre les espèces exotiques envahissantes : contrôle visuel, suivi et élimination si présence avérée).

L'étude évalue les incidences résiduelles du projet comme « faibles ». Pour autant, comme précité dans la partie diagnostic de l'état initial de l'environnement, **la MRAe recommande que soient évaluées les incidences du projet sur les espèces végétales indicatrices de zones humides, notamment les stations éparses de Molinie bleue insuffisamment caractérisées dans l'étude et la recherche du papillon Fadet des laïches et ainsi de décliner la démarche itérative d'évitement, de réduction et en dernier recours de compensation de potentiels impacts.**

Milieu humain

Le projet s'implante dans le prolongement du bourg de Vielle, dans un secteur urbanisé et boisé. Le projet comprend aussi la réalisation d'un parking communal au sud du lotissement. Il s'accompagne d'aménagements des espaces verts et d'une circulation douce le long de la voie principale reliant le lotissement « Domaine d'Aïrial » à la RD 652. Le dossier fait mention d'un accès restant à aménager pour connecter cette voirie douce à la piste cyclable existante, située à l'Est de la RD 652, en dehors de l'emprise du site. Une connexion serait également à réaliser vers la voie située au Sud.

La MRAe recommande de saisir l'occasion du dossier de déclaration préalable attachée au stationnement public, pour y intégrer les aménagements piétons et cyclables destinés à connecter le projet aux voiries douces environnantes.

Le projet augmente le risque de feux de forêt du fait de son implantation à proximité immédiate d'un espace boisé.

La MRAe recommande de préciser l'ensemble des dispositions retenues pour tenir compte de ce risque et, de confirmer qu'elles 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. La MRAe recommande d'actualiser le dossier en considérant notamment les retours d'expériences sur les incendies survenus dans le massif des Landes de Gascogne en été 2022.

II.3 Justification et présentation du projet d'aménagement

L'étude expose en page 110 et suivantes la justification du choix du site et du parti d'aménagement du projet dans le cadre des règles définies par le PLU en vigueur, qui ont retenu le site du projet en secteur urbanisable AUH2 afin de répondre aux enjeux de développement urbain et démographique de la commune.

Toutefois, le projet s'implante en extension de la forme urbaine du bourg à proximité immédiate d'un espace naturel boisé identifié dans le SCoT comme un espace naturel à préserver (cf. partie analyse de l'état initial supra).

Concernant le parti d'aménagement retenu, la MRAe rappelle 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 de 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 recommande que l'aménagement projeté et les règles complémentaires adoptées à travers le règlement du lotissement soient revus pour correspondre aux pratiques désormais couramment en vigueur pour prendre en compte l'environnement et la qualité du cadre de vie (économie d'espace, mobilité, qualité paysagère, nuisances...).

II.3 Analyse des effets cumulés

L'étude présente cette analyse en page 201 et suivantes. Elle porte essentiellement sur les effets cumulés avec les projets d'aménagement les plus proches, soit uniquement ceux situés sur le secteur sud de la commune de Vielle-Saint-Girons. Depuis 2018, 4 projets d'ouverture à l'urbanisation dans ce secteur et soumis à autorisation de défrichement, représentant une consommation d'espace boisé de presque 15 ha, ont été autorisés.

À l'échelle de la commune, et notamment pour le secteur nord, une analyse exhaustive des différents projets d'habitat aurait permis une meilleure information du public sur les conséquences des choix retenus en termes d'économie d'espace. Cette analyse aurait permis d'envisager concrètement la ré-utilisation d'espaces déjà anthropisés et le maintien des fonctionnalités écologiques et sur le paysage. Elle aurait enfin permis de justifier les choix au regard de la nécessité de préserver des espaces boisés à proximité du littoral pouvant être considérés comme des espaces remarquables du littoral en application de l'article R121-4 du code de l'urbanisme.

La MRAe recommande que l'étude soit reprise en considérant ce projet comme l'extension du lotissement « l'Aïrial » dont il convient d'analyser les conséquences à l'échelle du programme d'ensemble. Le rythme d'artificialisation de la commune ces dernières années montre la nécessité d'analyser dans un cadre actualisé et plus global la justification du dimensionnement et de la localisation de l'extension de l'urbanisation de la commune de Vielle.

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 37 lots à bâtir à vocation d'habitat individuel, sur une surface naturelle de 3,7 ha s'insérant en extension d'un récent projet d'aménagement d'un lotissement et dans le prolongement du bourg de Vielle.

L'analyse de l'état initial de l'environnement permet de mettre en évidence certains enjeux du site, dont la présence localisée d'habitats naturels d'espèces à préserver et potentiellement de zones humides, mais elle demande à être actualisée en évaluant les incidences du projet à l'échelle globale du programme d'ensemble dont la première phase avait établi un état initial sur une aire élargie plus pertinente.

Le porteur de projet a privilégié l'évitement des secteurs présentant le plus d'enjeux de la zone d'étude restreinte retenue, sur la base d'une variante dont le périmètre ne constitue qu'une partie des secteurs ouverts à l'urbanisation dans le PLU en vigueur de la commune.

Il ressort à cet égard plusieurs observations portant sur le dimensionnement et l'absence de justification du projet, fortement consommateur d'espace. Le cadre de réflexion pertinent apparaît être celui du PLUi en cours d'élaboration, qui mettra en compatibilité le document local d'urbanisme avec les dispositions du SCoT Côte Landes Nature approuvé en 2018, ce qui n'est pas le cas du PLU en vigueur.

L'étude d'impact présentée ne permet pas de garantir en l'état une prise en compte satisfaisante de l'environnement par le projet, y compris au regard des dispositions de la loi Littoral.

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 29 juin 2023

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

Signé

Annick Bonneville