RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale de Nouvelle-Aquitaine sur le projet de lotissement « Natur'L » à Seignosse (40)

n°MRAe 2023APNA115

dossier P-2023-14245

Localisation du projet : Commune de Seignosse (40)
Maître(s) d'ouvrage(s) : CALIDRIS Promotion
Avis émis à la demande de l'Autorité décisionnaire : le Maire de Seignosse
En date du : 25 mai 2023
Dans le cadre de la procédure d'autorisation : Permis de construire
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 24 juillet 2023 par délégation de la commission collégiale de la MRAe de Nouvelle-Aquitaine à Raynald VALLÉE.

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

I. Le projet et son contexte

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), porte sur le projet d'aménagement d'un lotissement à vocation d'habitat composé de 17 lots, situé sur la commune littorale de Seignosse, dans le département des Landes (40).

Le projet comprend, sur environ 2 hectares, 38 logements, dont 10 correspondent à des maisons individuelles, 5 à de l'habitat individuel groupé et 5 à des macro-lots accueillant 23 logements dont 8 destinés au parc social. Le dossier ne précise pas le nombre d'occupants prévus, ni la destination saisonnière ou non d'une partie des logements (pour mémoire les résidences secondaires représentent une part importante du patrimoine bâti communal existant : 5 146 unités sur un ensemble de 7 116, soit 72,3% du parc communal en 2019[1])

Il s'implante sur un milieu constitué de fourrés et de landes, faisant suite à une coupe forestière rase. Le terrain est encadré à l'Est par des milieux de même type ayant succédé à la coupe rase, au Nord par des zones pavillonnaires, et au Sud par un ruisseau séparant le périmètre du projet de la zone d'activités de Larrigan. Un reliquat de pinède d'exploitation subsiste à l'Ouest ainsi qu'en bordure du périmètre du projet. Le projet est par ailleurs situé à environ 1 km au Sud-Est du centre bourg de Seignosse.

Figure n° 1 – plan de localisation du projet à l'échelle communale (source: étude d'imapct, page 14).

Une voirie interne comprenant deux giratoires sera créée et raccordée à l'avenue Lenguilhem en assurant la desserte de l'ensemble des lots.

Un cheminement piéton traversant le projet sur un axe Nord/Sud est prévu. Des places de stationnement publiques et privatives dont le nombre total n'est pas indiqué seront réalisées (pages 11 et 114[2] et plan « PC33 – plan des lots » accompagnant le dossier de permis de construire).

Le projet est une composante d'un projet d'aménagement d'ensemble d'environ 20 hectares, prévu par l'OAP n°3 de Seignosse dans le cadre du PLUi Maremne-Adour-Côte-Sud (MACS). Le PLUi approuvé le 27 février 2020, a fait l'objet d'une évaluation environnementale et d'un avis de la MRAe Nouvelle-Aquitaine le 28 octobre 2019[3].

Les plans de composition du projet et de l'OAP sont présentés ci-après. Il apparaît que le projet appartient à un ilôt central de l'OAP et occupe un sous-secteur d'un secteur plus vaste destiné à l'habitat collectif.

1 Selon l'exploitation de données INSEE issues des bases RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales, géographie au 1er janvier 2022, page 78 de l'étude d'impact.

2 Les numéros de page mentionnés dans la suite de l'avis correspondent aux numéros de page de l'étude d'impact sauf précision.

3 Avis consultable via ce lien :https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2019_8769_e__PLUi_macs_dh_bm_signe.pdf

Figure n° 2 – plan de composition du projet (source: étude d'impact, page 112).

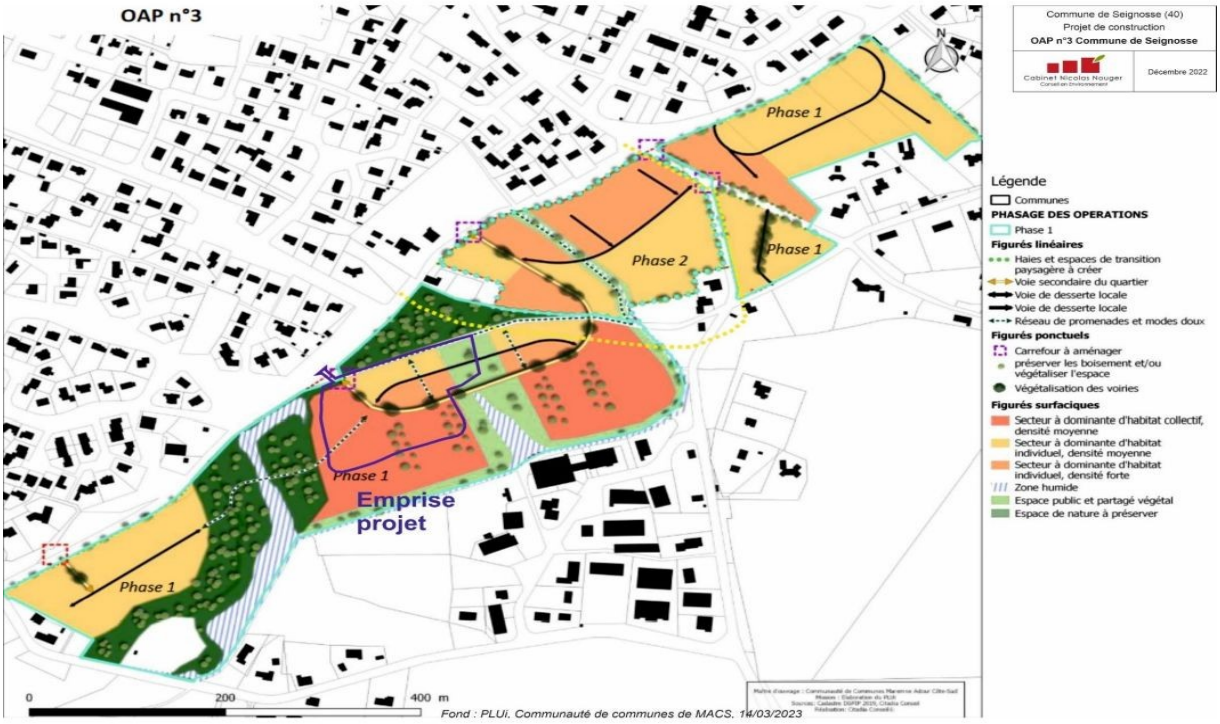

Figure n° 3 – OAP n° 3 en vigueur, issue du plan local d'urbanisme intercommunal de Seignosse dans lequel s'inscrit le projet en tant que composante (source: étude d'impact, page 96).

Procédures relatives au projet et enjeux

Le projet est soumis à autorisation de défrichement au titre du code forestier et déclaration au titre de la loi sur l'eau. Il relève d'un permis de construire valant division au titre du code de l'urbanisme. Le présent avis est sollicité dans le cadre de cette dernière procédure.

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[4] du 18 août 2022, 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 et de zones humides), les risques naturels (feux de forêt notamment), le paysage (site inscrit) et l'aménagement du territoire (commune relevant de la loi Littoral et opération inscrite au sein d'une orientation d'aménagement et de programmation). La décision soulignait la nécessité d'appréhender les impacts potentiels du projet et la démarche d'évitement-réduction d'impacts correspondante à une échelle appropriée, à savoir celle de l'Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP) n° 3 de la commune de Seignosse, d'une superficie d'une vingtaine d'hectares dans laquelle s'inscrit le projet.

Le présent avis porte sur les principaux enjeux environnementaux relevés par la MRAe compte tenu des caractéristiques du projet et de son contexte, à savoir : la définition d'un périmètre d'étude pertinent, la prise en compte de la biodiversité et sa préservation (notamment zones humides, habitats, oiseaux, chauves-souris), la gestion des eaux pluviales et usées, la consommation d'eau, le risque d'incendie de forêt et l'insertion paysagère.

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

Le projet constitue, ainsi que rappelé précédemment, une composante d'un projet d'aménagement d'ensemble de 20 hectares à vocation d'habitat. L'étude d'impact se limite à présenter un périmètre de 6,7 ha englobant l'enveloppe du projet de lotissement "Natur'L" (2,05 ha), augmenté de la zone située

4 Consultable à cette adresse :http://autorite-environnementale-entrepot.developpement-durable.gouv.fr/internet_2075/2022-012895-57609_p_2022_12895_di.pdf

immédiatement à l'Est (ancienne emprise de la pinède aujourd'hui rasée). Le plan de composition du lotissement présente une amorce de prolongement de la voirie interne partant du périmètre strict du lotissement pour le dépasser en direction des autres secteurs à urbaniser à l'Est au sein de l'OAP. Le projet d'extension du lotissement par une urbanisation similaire à d'autres secteurs actuellement à l'état naturel et partiellement boisés est ainsi affirmé. Par ailleurs, ainsi que détaillé plus loin, des secteurs à préserver (zones humides ou zones d'intérêt écologique) issus de l'étude d'impact, vont au-delà des principes de préservation retenus dans l'OAP (cf. figure 3 ci-dessus) qui ont été déterminés à une échelle d'analyse plus grossière. Cette configuration confirme que le périmètre du projet devant faire l'objet d'une évaluation environnementale ne peut se limiter au périmètre de l'enveloppe stricte du lotissement et de ses abords tel qu'actuellement présenté dans le dossier.

La MRAe rappelle à cet égard les dispositions de l'article L.122-1 du code de l'environnement qui décrivent la notion de projet à considérer pour une évaluation environnementale pertinente, comme devant inclure l'ensemble des composantes du projet y compris en cas de multiplicité de maîtres d'ouvrage et en cas de fractionnement dans le temps et dans l'espace[5]. L'étude d'impact n'ayant pas été réalisée à la bonne échelle de définition du projet ne peut pas être considérée comme proportionnée aux enjeux. L'analyse de sa qualité par la MRAe ne peut être que partielle.

La MRAe relève qu'elle aurait dû être saisie sur une étude d'impact conduite à l'échelle du périmètre défini dans l'OAP n° 3 de Seignosse, en tant qu'opération d'aménagement d'ensemble phasée dans le temps. La décision du 18 août 2022 précitée, faisant office de cadrage, en avait déjà posé les bases. Il était attendu que soit présenté le projet d'aménagement prévu sur une superficie voisine de 20 ha, et de justifier dans ce cadre la bonne anticipation des impacts cumulés, dès la première phase de travaux. Une mobilisation éventuelle des éléments fournis au stade du document d'urbanisme aurait pu être réalisée et actualisée à cette fin. Le dossier présenté à ce stade est insuffisant à ce titre.

II.1 Analyse de l'état initial du site lotissement « Natur'L » et ses abords Est et de son environnement

II.1.1 Milieu physique et risques

Le terrain d'implantation du projet présente une topographie peu marquée, avec 3 m de dénivelé. Les sols s'inscrivent dans la formation de Sables des Landes. Les investigations de sols menées le 2 février 2022 ont mis en évidence la présence de la nappe à une profondeur comprise entre -1,30 m (niveau des basses eaux) et -2,20 m (niveau des hautes eaux) du terrain naturel. Les résultats des tests de perméabilité effectués à la même date concluent à une forte capacité d'infiltration des eaux. Le site du projet est situé en dehors de tout périmètre de captage d'eau potable destiné à la consommation humaine ou de protection associés. Le réseau hydrographique du secteur d'étude est composé de deux ruisseaux, l'un situé à environ 50 m au Sud du projet, constituant un affluent du canal de Monbardon situé au Sud-Ouest, et l'autre à environ 80 m à l'Ouest du projet.

Le périmètre du projet est concerné par le risque feux de forêt du fait de sa proximité immédiate à l'Ouest d'un massif boisé. L'atlas départemental du risque d'incendie de forêt qualifie ce secteur de la commune de Seignosse en zone d'aléa fort. Le secteur est également potentiellement sujet au risque d'inondations de caves par remontées de nappes.

La MRAe recommande de reprendre l'exercice en réalisant un état initial sur le périmètre de terrain permettant d'actualiser l'étude d'impact à la bonne échelle.

II.1.2 Milieux naturels[6]

Le site d'implantation du projet n'intersecte aucun périmètre de protection ou d'inventaire portant sur cette thématique. Plusieurs sites sont toutefois présents à proximité du projet : le site Natura 2000 *Zones humides de l'arrière dune du Marensin* désigné au titre de la Directive « Habitats » à environ 820 m au Nord, ainsi que trois Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I (*Étang Noir- la zone périphérique* ; *Étang de Hardy et Étang Blanc* ; *Station botanique de la lagune de Mailloques*) situées entre 1,15 et 4,6 km et une ZNIEFF de type II (Z*ones humides d'arrière-dune du Marensin)* située à environ 880 m

5 Article L.122-1 III CEnv : …. « *Lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, il doit être appréhendé dans son ensemble, y compris en cas de fractionnement dans le temps et dans l'espace et en cas de multiplicité de maîtres d'ouvrage, afin que ses incidences sur l'environnement soient évaluées dans leur globalité* ».

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

au Nord (cartes de localisations pages 55 et 56).

Habitats naturels et zones humides

Les inventaires naturalistes réalisés de début décembre 2021 à mi-septembre 2022[7] au droit de la zone d'étude (le périmètre de 6,7 ha) ont mis en évidence sept types d'habitats naturels principalement issus de l'ancienne coupe de la pinède, dont la majorité correspond à un peuplement de Fougère aigle sur coupe forestière (partie centrale), une lande sèche à Bruyère cendrée et Ajonc d'Europe sur coupe forestière (secteur Ouest), un patch de fourrés à Ajoncs d'Europe sur coupe forestière (secteur Est). Les autres habitats sont visibles sur la cartographie ci-après.

Concernant les zones humides, des inventaires selon les critères habitats/floristiques et pédologiques[8] ont été entrepris[9], concluant à la présence de trois zones sur critères habitats/floristique, représentant une superficie totale de 27 423 m², principalement sur le pourtour Sud/Sud-Est de la zone d'étude du projet.

Concernant la flore, 78 espèces ont été recensées sur l'aire d'étude du projet, jugées communes et dont aucune n'est protégée. Par ailleurs, dix espèces exotiques envahissantes ont été répertoriées, principalement au niveau des secteurs remaniés (coupes et pistes forestières).

Concernant la faune , les investigations ont mis en évidence la présence de trente espèces d'oiseaux, dont la Fauvette pitchou au niveau du secteur à fourrés d'Ajoncs, et le Gobe-mouche gris au niveau des boisements de Chênaie acidophile mixte, espèces toutes deux protégées et déterminantes de ZNIEFF, la première étant en outre considérée comme menacée au niveau national (sur liste rouge des oiseaux nicheurs). L'enjeu retenu est fort pour la première et modéré pour la seconde selon le dossier.

Est également relevée la présence de reptiles : le Lézard des murailles et la Couleuvre à collier, espèces toutes deux protégées et déterminantes de ZNIEFF, ne présentant pas d'enjeux notables selon le dossier.

Pour les mammifères (hors chiroptères[10]), 5 espèces communes ont été identifiées, incluant l'Écureuil roux, espèces protégée. Le dossier ne précise pas le niveau d'enjeu retenu.

Pour les chiroptères, on relève neuf espèces inventoriées, toutes protégées au niveau national et communautaire, certaines déterminantes de ZNIEFF et d'autres ayant un statut de conservation défavorable tel la Grande Noctule, caractérisée comme vulnérable au niveau national et régional. Le dossier précise que cette espèce étant arboricole, les boisements à l'Est du projet constituent un habitat favorable aux fonctions de gîte, de transit et de chasse de l'espèce. Le niveau d'enjeu retenu varie de faible pour le Grand Rhinolophe à très fort pour la Grande Noctule.

Pour les insectes, 14 espèces communes sont inventoriées, dont 5 espèces de papillons. L'analyse des données bibliographiques indique une potentialité de présence du Fadet des Laîches, espèce de papillon protégée au niveau national et communautaire avec statut d'espèce menacée, présentant un enjeu de conservation fort au niveau régional. Le dossier précise toutefois que la probabilité de présence d'individus au niveau du site du projet parait faible en raison de la faible diversification des stations de Molinie bleue qui constitue la plante hôte indispensable au cycle biologique du Fadet. Le dossier relève également la potentialité de présence du Grand capricorne, espèce protégée d'insecte saproxylophage[11] dont la Chênaie acidophile mixte est susceptible de servir d'habitat. Il est toutefois précisé qu'aucune trace de la présence de l'espèce n'a été relevée lors des prospections de terrain.

7 Inventaires habitats naturels/flore/faune réalisés sur 5 journées, le 1er décembre 2021, 12 janvier, 24 mars, 2 mai et 12 septembre 2022, les 3 dernières dates incluant une recherche spécifique de la faune nocturne, dont les chauves-souris.

8 Méthodologie et critères de détermination d'éventuelles zones humides indiqués dans l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par celui du 1er octobre 2009 et sur la base de critères alternatifs, conformément aux dispositions introduites par la loi du 24 juillet 2019.

9 Identification d'habitats caractéristiques et relevés floristiques le 12 janvier 2022, réalisation de 7 sondages pédologiques. Détails des journées d'inventaires pages 32 à 64, cartographie de répartition des sondages page 65.

10 Nom d'ordre donné au groupe des chauves-souris.

11 Désigne les espèces s'alimentant de bois mort auxquels ils participent à sa décomposition.

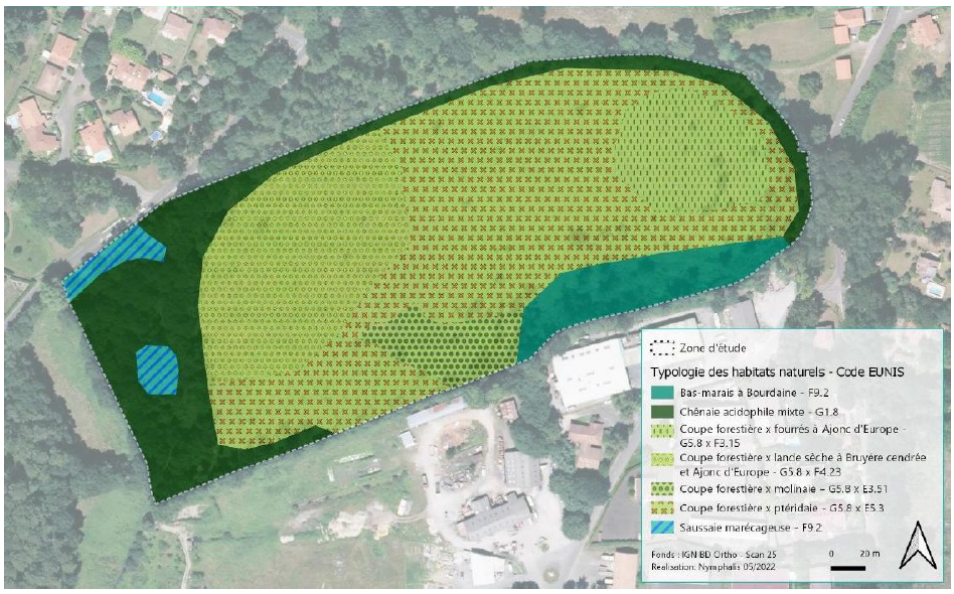

Figure n° 4 – Cartographie des habitats naturels inventoriés au sein de la zone d'étude (source : étude d'impact page 57).

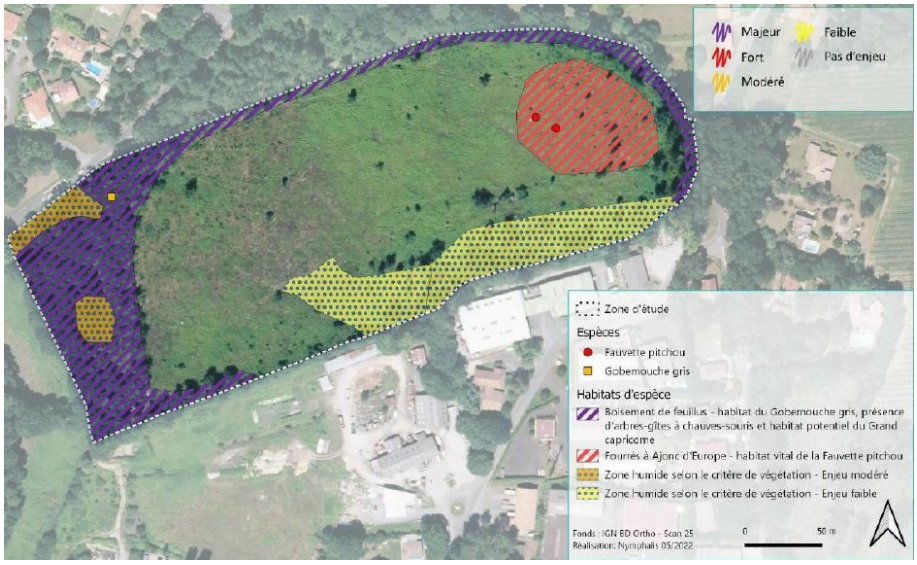

Figure n° 5 – carte de synthèse des enjeux naturels – (source : étude d'impact page 75).

La MRAe relève que les inventaires naturalistes présentés correspondent à ceux initialement fournis lors de la demande d'examen au cas par cas du projet en 2022, hormis un passage en septembre 2022. **La MRAe recommande de réaliser une série d'inventaires supplémentaires, à l'échelle pertinente de l'OAP, permettant également d'actualiser les données. C'est seulement sur cette base que pourront être appréhendés les effets potentiels cumulés de l'aménagement d'ensemble, et la pertinence des mesures d'évitement-réduction d'impacts du lotissement examiné.**

II.1.4 Milieu humain et documents de planification

Le projet est localisé à environ un kilomètre au Sud-Ouest du centre bourg de Seignosse, entre les lieux-dits *« Lenguilhem »* et *« Pont du sable »*. Les premières habitations sont situées à 30 m au Nord-Ouest et 60 m au Nord-Est (zones pavillonnaires). Une zone d'activités est présente à environ 60 m au Sud.

En termes d'urbanisme**,** la commune de Seignosse est soumise aux dispositions de la loi Littoral. Elle est membre de la Communauté de Communes Maremne-Adour-Côte-Sud (MACS), qui dispose d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), approuvé le 27 février 2020, ayant fait, ainsi qu'indiqué en introduction,

l'objet d'une évaluation environnementale et d'un avis de la MRAe de Nouvelle-Aquitaine le 28 octobre 2019[12].

La parcelle cadastrale n° AE 31 sur laquelle s'implante le projet est localisée en zone 1Auh du PLUi, correspondant à une zone ouverte à l'urbanisation à vocation d'habitat et soumise à l'OAP n° 3. Articulée autour d'une série de secteurs à pourvoir en logements individuels et collectifs, partiellement reliés entre eux par un axe routier principal, l'OAP prévoit des espaces naturels à préserver faisant office de coupure d'urbanisation entre les îlots, tel celui situé immédiatement au nord du périmètre strict du projet de lotissement « Natur'L » (se reporter à la figure n° 3 plus haut, reproduisant son plan graphique)

Par ailleurs, la commune est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale[13] (SCoT) de MACS, approuvé le 4 mars 2014, dont la modification simplifiée n° 1 a fait l'objet d'un avis de la MRAe le 28 juin 2023[14]. La modification proposée avait notamment pour objectif d'intégrer les dispositions du Code de l'urbanisme modifiées en 2018[15], introduisant la notion de secteurs déjà urbanisés (SDU) au sein des communes littorales, et laissant le soin au SCoT de localiser et définir les critères de délimitation des agglomérations, villages et SDU, puis de les traduire dans le PLUi sous forme de périmètres opérationnels et de modalités d'urbanisation.

Le PLUi[16] en vigueur fixe plusieurs objectifs en matière d'aménagement de son territoire, non évoqués dans le présent dossier. La MRAe en reproduit ci-après les principaux éléments, issus du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :

- l'objectif B (de l'orientation n° 1) vise à économiser le foncier par la modération d'environ 30 % de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport aux années antérieures, en déclinant les principes d'une **urbanisation compacte** qui **privilégie le renouvellement urbain** aux extensions urbaines, avec un objectif de densité moyenne de 20 logements à l'hectare sur ces secteurs auquel appartient le projet, qui affiche pour sa part une densité de construction d'environ 18,5 logements à l'hectare (38 logements pour 2,05 ha) ;
- l'objectif 3.3 (de l'orientation n° 3) vise la **conservation de l'intégrité des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques** que forment les trames vertes et bleues, le constat étant fait d'une relative **homogénéité** de ces dernières sur le territoire (massifs forestiers, réseaux hydrographiques).

La MRAe constate que le projet est situé sur un secteur à dominante forestière qui d'après les éléments du rapport de présentation du PLUi relatif au diagnostic et à l'état initial de l'environnement, constitue une trame verte bordant le Sud du bourg en tant que réservoir de biodiversité. La MRAe considère que l'exposé des orientations du SCoT/PLUi et de leur évaluation environnementale est nécessaires pour permettre à l'étude d'impact de démontrer le respect des dispositions préconisées en matière d'environnement au stade de la planification. **La MRAe recommande de prendre en compte les remarques émises dans ses avis du 28 octobre 2019 et du 28 juin 2023 relatifs à l'évaluation environnementale du PLUi et de la modification du SCoT. L'adéquation reste à démontrer entre l'estimation des besoins fonciers sur la commune et l'urbanisation des zones situées en zone naturelles, agricoles ou forestières qu'il convient de préserver, dans le cadre de la réduction de la consommation de ces espaces et de prise en compte à un niveau suffisant de la biodiversité.**

Concernant les modalités de gestion des eaux usées, le dossier reprend les éléments issus du rapport sur le zonage d'assainissement eaux usées et pluviales de Seignosse, établi en juin 2020, indiquant que la commune possède une station d'épuration dont la capacité nominale de traitement est de 25 800 équivalents-habitant, mais que toutefois les capacités de traitement sont régulièrement dépassées, notamment en période estivale de forte affluence touristique.

La MRAe rappelle que dans son avis du 28 octobre 2019 relatif à l'évaluation environnementale du PLUi de MACS, il avait été relevé que certaines stations d'épuration communales étaient arrivées à leur capacité de

12 Avis consultable via ce lien :https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2019_8769_e__PLUi_macs_dh_bm_signe.pdf

13 Les documents le composant sont consultables à cette adresse :https://www.cc-macs.org/urbanisme-/-environnement-/-cadre-de-vie/urbanisme/schema-de-coherence-territoriale-scot/

14 Avis consultable à cette adresse : https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp-2023-14003-ms1-scot-maremneadourcotesud_40_-post-collegiale.pdf

15 Article 42 de la loi du 23 novembre 2018 portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN, relatives à l'aménagement et à la protection du littoral.

16 Les documents opposables composant le PLUi sont consultables à cette adresse : https://www.cc-macs.org/urbanisme-/-environnement-/-cadre-de-vie/urbanisme/plan-local-durbanisme-intercommunal-PLUi/

traitement maximale et qu'elles présentaient par ailleurs des dysfonctionnements liés à des infiltrations d'eaux claires météoriques et phréatiques. Le dossier évoque un projet d'extension des capacités de traitement de la station d'épuration de Seignosse, afin qu'elle puisse à terme prendre en charge 35 000 équivalents-habitant. Le dossier indique que l'estimation du nombre d'équivalents-habitant supplémentaires à prendre en charge du fait de la densification planifiée des zones urbaines « U » et à urbaniser « AU » est estimé à 4 860, ce qui représenterait à terme un total de 34 860 équivalents-habitant à prendre en charge.

Le dossier ne présente toutefois aucune estimation du nombre d'équivalents-habitant lié à la réalisation de son projet ni ne précise si ce dernier sera compatible avec les capacités actuelles de traitement.

La MRAe constate qu'à ce stade, il n'est pas fait la démonstration de la capacité de prise en charge des effluents liés au projet par la station d'épuration communale dans le contexte précité, les travaux d'extension de la station d'épuration n'ayant pas débuté.

La MRAe recommande de préciser si le calendrier de réalisation du projet d'aménagement sera compatible avec celui de livraison de la future extension de la station d'épuration.

II.1.5 Patrimoine et paysage

Le périmètre du projet s'insère en totalité au sein du site inscrit des « E*tangs Landais sud* », couvrant une superficie voisine de 68 000 ha. Il appartient par ailleurs à l'unité paysagère du plateau forestier, telle que définie dans le rapport de présentation du PLUi de MACS. L'étude d'impact intègre pages 41 et 42 quelques photos du site du projet ainsi qu'une analyse paysagère mettant en évidence des zones de visibilités discontinues, réparties entre le Nord et l'Est, depuis la voie communale longeant les limites du site, ainsi qu'au Sud, depuis la zone d'activités. La zone boisée à l'Ouest offre un masque visuel dense limitant les perceptions visuelles.

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

II.2.1 Milieu physique

Le projet présente en pages 127-128 une analyse de ses incidences sur le climat, notamment en matière d'émissions de CO_2 lors des phases d'aménagement/construction puis d'habitation des logements, ainsi que pour les flux de déplacements qui y sont liés. Celles liées à la phase chantier sont estimées à 1 830 tonnes[17] et celles liées à la consommation des logements créés à 9,9 tonnes annuelles de CO_2[18]. Celles liées au trafic automobile estimé et issu du projet serait de 194 tonnes de CO_2 annuelles. Afin de réduire ces émissions le projet propose une série de mesures telles que la création de liaison douces afin d'inciter à réduire le trafic automobile (mesure R.2.2a-1), ou la conformité des bâtiments à la réglementation environnementale RE 2020 (mesure R.2.2b-12).

La MRAe recommande d'actualiser les données utilisées pour déterminer le bilan des émissions de gaz à effet de serre (2010 pour celles liées à la construction des logements) 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[19]. Dans le bilan, la perte de fonctionnalité écologique mérite également d'être comptabilisée.

Afin de réduire les risques de pollution du milieu récepteur, le projet prévoit plusieurs mesures en phase travaux, telles que le stockage de produits polluants de type hydrocarbures en dehors du site (R2.1d-2), l'entretien des engins de chantier (R2.1d-4), le recueil et le traitement des eaux avant rejet (R2.2b-1).

En termes de gestion des eaux pluviales, le projet prévoit leur collecte puis infiltration via des bassins situés en bordures de voies publiques et des noues d'infiltration à la parcelle dont la faible profondeur d'implantation permettra de limiter la vulnérabilité du projet aux phénomènes de remontées de nappes (R2.2q-8, R2.2b-10). En outre, la plantation d'aménagements paysagers en pleine terre favorisera l'infiltration des eaux pluviales (R2.2b-4).

Concernant la ressource en eau dont le projet contribuera à impacter la disponibilité, le dossier se borne à indiquer que les points de captage d'alimentation en eau potable alentours ne seront pas impactés car le projet se situe en dehors de tout périmètre de protection. Sur cette thématique, la MRAe constate que les

17 Sur la base du guide 2010 des facteurs d'émissions de l'ADEME.

18 D'après les hypothèses de consommation des logements neufs respectant la réglementation thermique 2012 (RT 2012), sur la base d'une surface de plancher totale du projet de 3 327 m² et les facteurs d'émission carbones issus de la base « Bilan carbone » de l'ADEME.

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

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.

La MRAe recommande d'approfondir la question de la consommation prévisible en eau potable du projet.

II.2.2 Risques

La réalisation du projet en bordure immédiate d'un massif boisé à l'Ouest augmente le risque de feux de forêt. Le dossier précise que des moyens de lutte contre les incendies seront mis en place, conformément aux prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) des Landes, sans plus de détails.

La MRAe recommande de préciser l'ensemble des dispositions retenues pour tenir compte du risque incendie, notamment concernant le recul vis-à-vis de la bande boisée en limite Ouest, et de confirmer que ces différentes dispositions ont bien été validées par les services compétents. La mise en œuvre d'éventuelles opérations régulières de débroussaillement 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).

L'exercice de refonte de l'analyse de l'état initial à l'échelle adaptée devra conduire à une analyse des impacts adaptée en conséquence.

II.2.3 Milieu naturel

La MRAe rappelle que le défaut de prise en compte du périmètre pertinent du projet à l'échelle de l'OAP dans le cadre de la réalisation de l'état initial de l'environnement est de nature à fausser l'exercice d'évaluation des incidences du projet, ces derniers apparaissant alors partiels.

De fait, les habitats d'Ajonc d'Europe et le boisement de chênes, identifiés comme enjeux forts car constitutifs des habitats de la Fauvette pitchou, du Gobe-mouche gris et de certaines espèces de chiroptères, situés en dehors du périmètre strict de l'enveloppe du projet de lotissement « Natur'L », ne seront pas évités lors de la phase d'aménagement de cette partie contiguë.

Dès lors, la MRAe considère que le niveau d'incidences résiduelles retenu n'est pas démontré.

L'étude précise pages 162-163 que l'évaluation préliminaire des incidences Natura 2000 a permis de conclure à l'absence d'impact notable dommageable du projet sur le site du fait de l'absence d'habitats d'intérêt communautaire similaires à ceux ayant contribué à la désignation du site Natura 2000, et qu'il en va de même concernant les espèces floristiques et faunistiques.

Sur la base des mêmes considérations qu'évoquées plus haut (défaut de définition et de prise en compte du périmètre de projet adéquat), la MRAe considère que l'absence d'impacts sur ce site Natura 2000 n'est pas démontré. L'exercice est à retravailler sur cette base, notamment en prenant en compte le fait que le périmètre de l'OAP comprend des zones de boisements à l'Est offrant des potentialités d'accueil pour certaines espèces telles le Lucane cerf-volant, mentionné dans le formulaire[20] de description du site Natura 2000 *Zones humides de l'arrière dune du Marensin.* Ce dernier cite également plusieurs autres espèces importantes, telles des libellules, pour lesquelles il convient donc d'évaluer les potentialités de pertes d'habitats naturels liées au projet global.

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*. »

Concernant le défrichement, le dossier précise que le projet nécessite l'obtention d'une demande d'autorisation au titre du code forestier pour une surface de 2,04 ha afin d'ôter sa vocation forestière. Il ne précise toutefois pas si des mesures de compensations forestières sont prévues, et le cas échéant, quelles en sont les modalités concrètes (superficie, localisation, etc.).

La MRAe estime que les impacts cumulés sur les surfaces forestières sont à évaluer dès cette première phase. Elle recommande également d'apporter des précisions sur les compensations envisagées au titre du code forestier et du fonctionnement écologique (surfaces, essences, localisation).

20 Consultable à cette adresse: https://inpn.mnhn.fr/site/natura2000/FR7200717

II.2.4 Milieu humain et documents de planification

La Réalisation du projet va conduire à une augmentation du trafic routier en phase d'exploitation. Le dossier propose une estimation du trafic supplémentaire induit sur la base de 38 logements créés, avec une hypothèse de 90 véhicules journaliers en semaine ouvrée et 56 véhicules journaliers le week-end. Avec une hypothèse majorante, soit le déplacement de tous les véhicules des résidents simultanément le même jour, le trafic supplémentaire serait de l'ordre de 112 mouvements. Le dossier conclut à un impact du projet sur le réseau routier relativement faible.

La MRAe relève que cette estimation n'est pas exploitable en l'état car elle ne précise pas ses hypothèses de calcul. **Sur ce point, elle recommande de tenir compte des chiffres[21] publiés par l'INSEE pour la commune qui indiquent qu'environ 1 ménage sur 2 possède 2 voitures ou plus**. La MRAe considère qu'en fonction de ces éléments, l'estimation des incidences du projet sur son environnement en matière de trafic routier devra être revue, et surtout en prenant en considération l'échelle pertinente du projet, à savoir l'OAP.

L'augmentation du trafic lié au projet va également engendrer des nuisances sonores. Le projet entend les réduire par une série de mesures détaillées page 168, tel l'aménagement de liaisons douces au sein du quartier résidentiel, contribuant selon le dossier à réduire le trafic automobile (R.2.a-1). L'impact résiduel est jugé faible.

Sur le sujet des trafics et de la prévention des nuisances induites, la présentation et l'évaluation de l'aménagement d'ensemble sont des éléments nécessaires à une conception argumentée de chaque composante du projet.

II.2.5 Patrimoine et paysage

Le dossier indique que le projet va modifier l'ambiance paysagère par la suppression de son caractère forestier (landes et fourrés sur ancienne pinède) malgré la faible visibilité du projet alentour du fait du masque visuel qu'offre la végétation relictuelle autour du projet. La conservation de cette dernière (R.2.2b-16) et la plantation d'essences végétales locales participeront à l'intégration paysagère du projet (R.2.1f-2, R.2.2r-1 et R.2.2k-1). L'impact résiduel est jugé faible. Le dossier identifie que le projet est situé au sein du site inscrit *Étangs landais Sud*, sans pour autant proposer d'analyses ou de recherches quant à sa compatibilité avec ce site. Aucune mesure particulière d'intégration n'est également proposée.

La MRAe recommande d'illustrer les mesures proposées par la présentation de photomontages permettant au lecteur d'apprécier l'insertion paysagère du projet, notamment depuis les secteurs sensibles où la visibilité est avérée, et d'expliciter si des recommandations préalables ont été formulées et, le cas échéant, de quelles façons ; il en va de même concernant l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.[22]

II.3 Justification et présentation du projet d'aménagement

L'étude d'impact expose en pages 104-105 la justification du choix du site et du parti d'aménagement retenu du projet, s'inscrivant dans les objectifs du PADD du PLUi, uniquement à l'échelle du zonage « 1 Auh ». Ces objectifs ne reflètent pas ceux plus globaux applicables à l'échelle du PLUi en vigueur de la communauté de communes MACS. La MRAe considère que l'affirmation de l'accord du projet avec les enjeux de développement urbain et démographique de la commune de Seignosse, définis dans le PADD du PLUi, n'est pas démontrée.

Le dossier expose pages 106 à 110 les deux scenarios d'implantation du projet ayant conduit au choix final du projet, tel qu'exposé dans l'étude d'impact. La variante n° 2 retenue, permet d'éviter la majorité des zones humides identifiées en décalant plus au Sud le giratoire initialement situé dans ces zones. La partie relictuelle recoupée par la voirie d'accès au projet, juste avant le giratoire, sera mise en défens en phase de travaux puis intégrée aux espaces verts en phase d'exploitation. Le dossier indique que le règlement intérieur du lotissement en imposera sa conservation. En outre, ce scénario permet de réduire la superficie de chênaie acidophile devant être détruite par le projet, située à l'Ouest et au Nord, par le décalage de certaines constructions plus au Sud.

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

21 Dossier communal complet consultable à cette adresse :https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-40296
22 Cet avis est requis pour les projets localisés en site inscrit.

Le projet objet de l'étude d'impact, porte sur l'aménagement d'un lotissement composé de 17 lots correspondant à 20 bâtiments, pour un total de 38 logements, sur un terrain de 2,08 ha, correspondant à une partie d'une ancienne pinède d'exploitation aujourd'hui en nature de coupe rase, au Sud de la commune de Seignosse.

Le projet a fait l'objet d'un examen au cas par cas le soumettant à la réalisation d'une étude d'impact. La décision indiquait qu'une échelle appropriée devait être retenue pour l'étude d'impact (OAP n°3 de 20 ha). Celle-ci devait permettre de rendre compte des effets cumulés et de la pertinence, au sein du projet d'ensemble, des mesures d'évitement-réduction d'impacts puis de compensation prises dès les premières phases de réalisation.

L'étude d'impact présentée ne reprend pas ce périmètre et se limite à présenter et analyser le projet à l'échelle de l'enveloppe du lotissement « Natur'L » et de ses abords immédiats à l'Est.

En conséquence, la MRAe recommande de reprendre le travail effectué en l'élargissant au périmètre pertinent que représente l'OAP et en approfondissant dans ce cadre la démarche qui n'a pas été menée au niveau de précision nécessaire dans le cadre du document de planification.

Des améliorations du projet d'ensemble sont susceptibles d'en découler, avec notamment une réduction des surfaces artificialisées, un maintien de la fonctionnalité des zones humides et des corridors écologiques.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis. L'ensemble de ces remarques est à prendre en compte pour l'actualisation demandée du présent dossier et sa nouvelle présentation à la MRAe pour avis..

Fait à Bordeaux, le 24 juillet 2023

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,
le membre délégataire

Signé

Raynald Vallée