



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA RÉGION AQUITAINE

Direction régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement
d'Aquitaine

Bordeaux, le

20 JUIN 2011

Mission Connaissance et Évaluation

Affaire suivie par : C. REFAUVELET

Avis de l'autorité administrative de l'État sur l'évaluation environnementale (en application de l'article L.122-1 et R.122-1 du Code de l'environnement)

Projet de création d'une zone commerciale à Saint Pierre du Mont (Landes)

I – Présentation du projet

La demande de permis de construire, comprenant l'étude d'impact, porte sur la création d'une zone commerciale située sur la commune de Saint Pierre du Mont, en périphérie sud de l'agglomération de Mont-de-Marsan. Les parcelles destinées à accueillir ce nouvel espace commercial jouxtent la déviation de Mont-de-Marsan, et se trouvent à proximité immédiate d'un échangeur.

La surface de l'ensemble commercial projeté est de 82 000 m² environ, sur un terrain d'assiette d'une superficie totale de 42 hectares. Le projet comporte en outre près de 118 000 m² de parking et voiries et 151 000 m² d'espaces verts.

Une part des surfaces commerciales projetées (de 4000 à 5000 m²) sera destinée à accueillir des activités existant dans l'agglomération montoise.

Afin de pouvoir autoriser cette construction, la commune de Saint Pierre de Mont a procédé à une révision simplifiée de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), au mois de novembre 2010.

II- Cadre juridique

L'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement a été saisie par courrier du 22 avril 2011 par les services de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Landes, dans le cadre de la procédure d'instruction de permis de construire (PC n°28111F0010), sur l'étude d'impact du projet d'aménagement d'une zone commerciale porté par la SARL de l'Étang et localisée sur le territoire de la commune de Saint Pierre du Mont.

L'autorité environnementale a accusé réception du dossier le 26 avril 2011. L'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement dispose d'un délai de deux mois à compter de cette date pour donner son avis.

Cette saisine est conforme aux dispositions du code de l'Environnement (articles L.122-3, R.122-1-1, R.122-5, R.122-13).

L'avis de l'autorité environnementale porte à la fois sur la qualité de l'étude d'impact et sur la prise en compte de l'environnement dans le projet.

La délégation territoriale de l'ARS du département des Landes a émis un avis le 30 mai 2011.

III – L'analyse du caractère complet du dossier

Le dossier transmis à l'autorité environnementale comprend les documents suivants:

- Étude d'impact et résumé non technique de l'étude d'impact
- Document d'évaluation des incidences sur le réseau Natura 2000
- Dossier de demande de permis de construire

L'étude d'impact est articulée de la manière suivante:

- Présentation du projet
- État initial du site et de son environnement
- Raisons du choix du site et du projet
- Impacts des installations sur l'environnement
- Mesures correctrices
- Évaluation du risque sanitaire
- Méthodes et difficultés rencontrées pour évaluer les effets sur l'environnement

L'étude d'impact ne couvre pas l'ensemble des thèmes requis par l'article R122-3 du code de l'environnement. Les dépenses liées aux mesures en faveur de l'environnement ne sont pas estimées.

IV – L'analyse détaillée de la qualité du contenu du rapport d'étude d'impact et du caractère approprié des informations qu'il contient

IV. 1 - L'analyse du résumé non technique

Le résumé non technique accompagne l'étude d'impact et est destiné à en faciliter sa compréhension par le public. Il doit reprendre sous forme synthétique les éléments essentiels et les conclusions de chacune des parties de l'étude d'impact et être un document autonome.

Le résumé non technique figurant dans le dossier reprend de manière claire et synthétique l'ensemble des thèmes abordés dans l'étude d'impact.

IV.2 État initial du site et de son environnement

L'analyse de l'état initial de l'environnement doit être conçue comme un outil d'aide à la décision. Elle doit mettre en évidence les atouts environnementaux du site sur lesquels le projet pourra s'appuyer et comporter des analyses et synthèses transversales.

L'analyse de l'état initial de l'environnement s'articule autour de la présentation de la situation géographique, du contexte géologique et hydrologique, du contexte climatique, de la qualité de l'air, de l'hydrographie, de l'occupation du sol environnante et future, des composantes écologiques du site, des aspects visuels, de la voirie et du trafic local, du bruit et des servitudes.

IV.2.1 – Le milieu physique

La description du milieu physique ne met en exergue aucun enjeu spécifique. Le réseau hydrographique pérenne est éloigné du site (600 m pour le cours d'eau le plus proche).

IV.2.2 – Le milieu humain

Cette partie présente successivement les documents d'urbanisme concernant le territoire, l'habitat, les zones commerciales, les zones industrielles et artisanales, les zones agricoles et sylvicoles, les principaux équipements publics, ainsi que les servitudes d'utilité publiques.

Le site est constitué principalement de friches agricoles et de boisements (le dossier comporte un récépissé de dépôt de demande d'autorisation de défrichement). On y trouve par ailleurs, 4 habitations déjà acquises par le demandeur.

L'environnement immédiat est constitué de zones d'activités (commerces notamment) et de zones d'habitat pavillonnaire. Le rapport propose des cartographies localisant ces zones, et l'activité commerciale dans un rayon de 1 km autour du projet est décrite.

Le rapport décrit le cadre de vie des habitants à proximité du projet notamment en décrivant les perceptions visuelles qu'ils sont susceptibles d'avoir du site.

L'autorité environnementale regrette :

- **que le potentiel de la zone (parcelles en friche sur 19,6 ha) ne soit pas appréhendé**
- **que l'espace ne soit pas traité comme une ressource, les équilibres entre espaces à urbaniser, espaces agricoles et naturels n'étant pas qualifiés ; au vu de la surface importante occupée par le projet, le rapport aurait mérité de présenter une mise en perspective de ces éléments à l'échelle de l'agglomération**

IV.2.3 – Le milieu naturel

L'étude présente successivement le cadre floristique, une description des milieux, les milieux faunistiques.

Les inventaires ont été effectués en septembre 2009, octobre 2010, janvier 2011.

Le rapport évoque des inventaires complémentaires programmés pour juin 2011.

Il conclut à un faible intérêt floristique, malgré la présence de dépressions humides et de beaux spécimens de chênes (non cartographiés).

L'autorité environnementale regrette pour l'analyse des enjeux floristiques, l'absence d'inventaire au printemps et en été.

Les inventaires faunistiques, joints en annexe 6, listent un certain nombre d'espèces protégées. **L'autorité environnementale regrette que le rapport ne propose pas d'analyse cartographiée en fonction du statut de protection de ces espèces.** Elle rappelle en effet que, conformément à l'article L411-1 du code de l'environnement, la destruction d'espèces animales et végétales protégées et de leur habitat est interdite. Une dérogation peut cependant être accordée à condition qu'il n'existe pas d'autre solution satisfaisante et que la dérogation ne nuise pas au maintien, dans un état de conservation favorable, des populations des espèces concernées dans leur aire de répartition naturelle.

Enfin, une analyse fonctionnelle du site, sous l'angle des trames vertes et bleues aurait été nécessaire, au regard notamment de l'importante surface concernée par le projet.

IV.2.4 – Paysage et patrimoine culturel

Le site fait l'objet d'une description urbanistique et paysagère relativement précise.

Les enjeux relatifs à la prise en compte du paysage et à la perception du site depuis les axes de circulation sont correctement mis en évidence.

Le rapport aurait mérité d'être complété par une représentation cartographique accompagnant les photos proposées et illustrant l'analyse restituée de façon littérale.

IV.2.5 – Synthèse

L'analyse de l'état initial du site couvre l'ensemble des dimensions environnementales mais est parfois imprécise. L'autorité environnementale note l'absence d'inventaire floristique au printemps ou en été et l'absence de qualification des grands équilibres territoriaux.

IV.3 Analyse des raisons du choix du site et du projet

Cette partie doit traiter des raisons pour lesquelles, notamment du point de vue des préoccupations d'environnement, parmi les partis envisagés qui font l'objet d'une description, le projet présenté a été retenu.

Trois variantes ont été étudiées pour le choix du site d'implantation du projet :

- un site dit à l'écart de toute urbanisation (non localisé dans le dossier), dont le caractère éloigné aurait eu trop d'impact économique (viabilisation), trop d'impact sur les milieux naturels, et aurait été trop éloigné de zones d'habitat suffisamment denses
- la réutilisation du site actuel, abandonnée car le centre commercial existant ne semble pas en capacité de répondre aux attentes actuelles des consommateurs, notamment en terme de possibilité d'extension
- Le site finalement choisi

Le choix du site est présenté comme optimisé :

- il permet au projet, notamment par ses dimensions, de s'inscrire dans l'évolution naturelle des modes de consommation en mettant à disposition une grande variété de commerces au même endroit,
- il rend les commerces plus accessibles en proposant une meilleure gestion des voiries
- il bénéficie d'une desserte optimale en matière de réseaux

Par ailleurs, le rapport précise que le site ne présente pas de sensibilité écologique, que les terres agricoles sont délaissées depuis plusieurs années, que les espaces sylvicoles ont été dévastés par la tempête Klaus.

Enfin, pour ce qui concerne le projet d'aménagement de la zone, il cite un certain nombre de mesures destinées à limiter l'impact environnemental du projet, et notamment :

- une bande arborée de 20 mètres de large sera créée entre les riverains et la zone commerciale
- les zones de livraisons les plus importantes seront éloignées des habitations
- le site sera relié aux liaisons cyclables existantes

L'autorité environnementale relève l'effort apporté à la présentation de ces variantes, mais regrette de ne pouvoir disposer d'éléments d'analyse plus précis, qui auraient notamment pu lui permettre de comprendre comment la zone commerciale a été dimensionnée et le projet implanté sur le terrain entre deux zones commerciales déjà existantes.

1IV.3 – Impacts des installations sur l'environnement

Les impacts temporaires et permanents, directs et indirects du projet doivent être qualifiés et quantifiés au regard du projet.

IV.3.1 – Impacts liés aux travaux

Cette partie présente successivement les impacts et mesures portant sur la géologie, sur les milieux écologiques, sur les riverains, la sécurité publique, la production des déchets .

Cette partie aurait mérité d'être illustrée par des cartographies, d'autant plus qu'elle traite également d'impacts permanents, tels les impacts sur les milieux écologiques.

De plus, les plans du projet inclus dans le dossier de demande de permis de construire, font apparaître la nécessité d'importants travaux de terrassement, avec des secteurs nécessitant des déblais ou des remblais pouvant aller jusqu'à trois mètres.

L'autorité environnementale regrette que les impacts liés à ces terrassements importants n'aient pas été traités dans le rapport.

Les impacts sur les milieux écologiques auraient mérité d'être évalués plus précisément.

IV.3.2 – Impacts liés à l'exploitation

Cette partie présente successivement les impacts et mesures portant sur les milieux aquatiques, sur la qualité de l'air, sur la production des déchets, sur le trafic local, sur le paysage, sur le contexte visuel, sur les impacts sonores, sur les composantes naturelles, sur l'occupation du sol et les activités humaines, ainsi que sur la sécurité publique et le voisinage.

Elle évalue de façon relativement précise les impacts sur les milieux aquatiques superficiels et souterrains en proposant une estimation des consommations et des rejets, en évaluant les impacts liés à l'imperméabilisation des sols.

De même, elle quantifie les effets positifs du projet sur les émissions diffuses liées au trafic sur les routes qui lui sont adjacentes.

L'autorité environnementale relève le caractère précis et quantifié de l'évaluation de ces impacts.

Elle regrette cependant que les insuffisances relevées au sein de l'analyse de l'état initial de l'environnement n'aient pas permis au demandeur de traiter les autres enjeux majeurs avec le même niveau de précision : la consommation d'espaces naturels et agricoles et les milieux écologiques. L'analyse des impacts d'un point de vue paysager aurait méritée d'être étayée, au regard notamment des perceptions d'une urbanisation linéaire depuis la déviation.

De plus, l'étude ne donne aucune informations sur le devenir des structures commerciales existantes et destinées à disparaître.

Enfin, l'évaluation des incidences sur les sites du réseau Natura 2000 permet de conclure à l'absence d'incidence sur les sites les plus proches.

V – Mesures correctrices

Les mesures présentées doivent systématiquement rechercher en premier lieu à éviter les incidences sur l'environnement, en second lieu à les réduire et en dernier recours à compenser les impacts environnementaux résiduels.

V.1 Mesures en faveur de l'environnement

L'autorité environnementale note la prise en compte en amont par le maître d'ouvrage de certaines composantes environnementales dans la conception du projet. Parmi les mesures permettant de limiter les impacts sur le milieu naturel, il est noté:

- Mise en place d'une charte de chantier à faible nuisance
- Limitation des volumes de déchets
- Tri des déchets

- Limitation de consommation d'eau potable et d'énergie
- Réalisation de deux prairies filtrantes
- Implantation de haies paysagères
- Maintien de 42 700 m² de boisement , 34 800 m² de reboisement pour 173 000 m² de défrichage, engagement du demandeur de replanter 1400 arbres dans le cadre de l'aménagement paysager.

Ces mesures apparaissent dans l'ensemble proportionnées, bien que peu précises, par rapport aux impacts identifiés précédemment.

Toutefois, concernant les nuisances sonores, les riverains les plus proches du projet sont situés à 25 mètres de la voie logistique du « pôle d'équipement de la maison ». Le dossier indique que ce pôle accueille les unités au plus faible nombre d'approvisionnement sans précision sur l'impact sonore prévisible sur le secteur et la pertinence des mesures compensatrices prévues.

L'autorité environnementale regrette qu'aucune estimation chiffrée ne soit avancée pour un projet d'une telle ampleur.

V.4 Évaluation des méthodes utilisées

L'étude présente les méthodes utilisées pour évaluer les effets du projet sur l'environnement en quelques lignes.

Cette partie du rapport d'étude d'impact précise les sources utilisées pour la réalisation de l'étude. Elle ne mentionne aucune difficulté particulière dans sa réalisation.

VI – Prise en compte de l'environnement et conclusion de l'autorité environnementale

L'autorité environnementale considère que la plupart des dimensions environnementales a fait l'objet d'un traitement proportionné dans le rapport, et que le projet est susceptible d'avoir des impacts positifs sur certaines d'entre elles (notamment sur les conditions de circulation sur la déviation).

Elle émet toutefois quelques réserves sur la dimension écologique (pour laquelle des inventaires complémentaires sont toutefois programmés en juin 2011) et sur l'intégration du projet dans un développement harmonieux de l'urbanisme commercial à l'échelle de l'agglomération montoise, eu égard notamment aux importantes surfaces d'espaces agricoles, naturels et forestiers impactés par le projet et au devenir des sites existants.

Pour le Directeur et par délégation,
Le Chef de la Mission
Connaissance et Évaluation



Sylvie LEMONNIER