



**Arrêté préfectoral du 25 février 2021
portant décision d'examen au cas par cas n° 2020-10084 en application
de l'article R. 122-3 du code de l'environnement**

La Préfète de la région Nouvelle-Aquitaine

Vu le code de l'environnement, notamment la section première du chapitre II du titre II du livre premier, et plus particulièrement ses articles L. 122-1, R. 122-2 et R. 122-3 ;

Vu l'arrêté de la ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer du 12 janvier 2017, fixant le modèle du formulaire de la demande d'examen au cas par cas en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement ;

Vu la demande d'examen au cas par cas n° 2020-10084 relative au projet de construction d'un parc résidentiel de loisir composé de 80 emplacements en location pour y implanter des chalets en bois avec place de parking sur une superficie d'environ 39 690 m² sur la commune de Vendays-Montalivet (33), reçue complète le 20 janvier 2021 ;

Vu l'arrêté de la préfète de région du 17 février 2020 portant délégation de signature à Madame Alice-Anne MÉDARD directrice régionale de l'environnement de l'aménagement et du logement de la région Nouvelle-Aquitaine ;

Considérant la nature du projet qui consiste à défricher environ 2,87 ha de boisements principalement en nature de Pins maritimes, préalablement à la construction d'un parc résidentiel de loisir dont voici les principales composantes :

- création de 80 emplacements répartis en 13 ensembles, permettant la construction ultérieure de chalets en bois posés sur des plots béton,
- création de deux places de stationnement automobile par chalets (en dalles de gazon PVC ou béton ou écorces de bois), soit au total 160 emplacements,
- création d'environ 4 106 m² de voiries internes (une allée centralisant 6 autres se terminant en impasses avec giratoire),
- aménagement d'espaces verts, de noues d'infiltration des eaux pluviales et de 14 puisards ;

Étant précisé que toute modification substantielle du projet, tel que présenté dans la demande, nécessiterait un nouvel examen ;

Considérant que ce projet relève du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement ;

Considérant la localisation du projet :

- dans une commune soumise aux dispositions de la loi du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite « Loi littoral », et plus particulièrement dans les espaces proches du rivage tels que définis à l'article L.121-13 du code de l'urbanisme,
- en limite nord-ouest du territoire communal (secteur de Montalivet), au sein du quartier dit des « colonies », partagé entre zones résidentielles de type pavillonnaires et touristiques de type colonies de vacances et campings,
- en zone « Ut » du Plan Local d'Urbanisme (PLU) communal, approuvé le 13 mars 2017 et correspondant à une zone urbaine touristique équipée destinée à l'accueil des colonies de vacances, d'équipements collectifs publics, de résidences touristiques et de parc résidentiels de loisirs et bénéficiant d'une orientation d'aménagement et de programmation spécifique définie dans le PLU,

- sur une commune incluse dans le parc naturel régional du Médoc, soumise aux risques d'inondations, littoraux et d'incendies de forêt et dont les Plans de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) et Littoraux (PPRL) ont respectivement été approuvés le 25 octobre 2002 et le 31 décembre 2001,
- à environ 600 m à l'est de la Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type II *Dunes littorales entre le Verdon et le Cap Ferret*,
- à environ 550 m à l'est de la zone spéciale de conservation (Directive habitat) Natura 2000 *Dunes du littoral girondin de la pointe de Grave au Cap Ferret* et à environ 1,4 km à l'ouest de la zone de protection spéciale (Directive Oiseaux) Natura 2000 *Marais du Nord Médoc*,
- sur une commune dont les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) « Nappes profondes de Gironde » et « Estuaire de la Gironde et milieux associés » sont mis en œuvre ;

Considérant que la réalisation du projet implique préalablement le défrichement d'environ 2,87 ha de boisements en nature de pinède atlantique, que cette opération est à réaliser hors période de reproduction et de nidification, afin de contribuer à limiter les impacts sur l'avifaune ;

Considérant que pendant les travaux de défrichement, le porteur de projet devra s'assurer que ces derniers ne portent pas atteinte à l'environnement naturel avoisinant, notamment en veillant à prévenir tout risque de pollution accidentelle et de rejets vers les milieux récepteurs voisins ;

Considérant qu'il est évoqué la réalisation en septembre 2019 d'une opération de débroussaillage au droit de l'enveloppe du projet, dans le cadre de la prévention contre les risques d'incendies ;

Considérant qu'il a été réalisé un pré-diagnostic habitats/faune/flore au droit de l'enveloppe stricte du projet, comprenant un inventaire de terrain le 9 octobre 2019, complété par un autre en mai 2020 ayant permis de caractériser quatre types d'habitats, dont un recouvrant quasi exclusivement l'enveloppe du projet (plantations de Pins maritimes entretenus avec absence de strates arbustives et herbacées basses consécutive au débroussaillage intervenu un mois avant les inventaires de terrain) ;

Considérant que les prospections de terrain ont débouché sur la caractérisation des espèces floristiques et faunistiques en présence selon la répartition suivante :

- 36 espèces végétales dont une bénéficiant d'un statut de protection (Lotier grêle),
- 37 espèces d'oiseaux, toutes bénéficiant d'un statut de protection comme pour la Fauvette Pitchou en danger d'extinction, étant précisé qu'il est également fait état de la présence d'autres espèces vulnérables telles que notamment le Pipit farlouse, l'Alouette lulu et l'Engoulevent d'Europe,
- 6 espèces de mammifères comprenant 3 chiroptères, tous bénéficiant d'un statut de protection,
- une espèce de reptile (Lézard des murailles) avec potentialité de présence de deux autres (Couleuvre verte et jaune et Lézard à deux raies) ainsi qu'un amphibien (Rainette méridionale),
- 20 espèces d'invertébrés répertoriées, avec potentialité de présence du Criquet des dunes, du Criquet tacheté, de l'Oedipode soufré et le Tétrix Caucasion, ces 4 espèces présentant d'importants enjeux de conservation,

Considérant que la destruction de l'habitat naturel de type Landes à Bruyère et à balais et Ajonc d'Europe suite au débroussaillage préventif, au droit de l'enveloppe du projet, constitue une perte d'habitat favorable à la nidification et au maintien de certaines espèces d'oiseau, dont principalement la Fauvette Pitchou, espèce bénéficiant d'un statut de protection communautaire ;

Considérant que le nombre restreint de campagnes de prospection de terrain en octobre et en mai ne permet pas de couvrir les cycles biologiques faunistiques et floristiques, et par conséquent de garantir l'exhaustivité des relevés concernant l'identification exacte d'espèces faunistiques et floristiques d'intérêt national et/ou communautaire dont certaines sont protégées ;

Étant de ce fait précisé que la présence avérée d'espèces protégées et/ou de leurs habitats engage la responsabilité du porteur de projet quant au respect des procédures particulières à mettre en place au titre de la réglementation relative aux espèces protégées (articles L. 411-1 et L. 411-2 du Code de l'environnement) ;

Considérant que la demande de dérogation à l'interdiction de destruction, altération ou dégradation de sites de reproduction ou d'aires de repos d'animaux d'espèces animales protégées devrait compléter et approfondir l'inventaire et la connaissance des habitats et espèces floristiques et faunistiques présentes au droit de l'enveloppe du projet, afin notamment d'engager la séquence d'évitement et de réduction des incidences prévisibles à un niveau suffisant ;

Considérant que dans le cadre de la détermination de la filière adéquate de traitement des eaux pluviales à mettre en place pour le projet, il a été réalisé une étude hydrogéologique comprenant la réalisation le 17 octobre

2019 de 18 sondages de reconnaissance à la pelle mécanique, répartis de façon homogène sur l'ensemble de l'enveloppe du projet, sur une profondeur allant de 1,5 à 1,7 mètres dont 11 comportaient des essais d'infiltration afin de déterminer le niveau de perméabilité du sous-sol ;

Considérant que les résultats concluent à la bonne perméabilité de ce dernier et qu'aucune venue d'eau n'a été constaté jusqu'à 1,7 mètre de profondeur ; qu'ainsi la solution retenue de gestion des eaux pluviales des parties imperméabilisées des voiries et espaces de stationnement consiste en l'implantation de noues enherbées situées au centre des îlots des chalets ainsi que le long des voiries, et qu'il est annoncé un entretien annuel par fauchage des végétaux présents dans la noue ;

Considérant que les eaux pluviales issues des toitures des chalets seront collectées et traitées séparément par infiltration via la mise en place de 14 puisards (non localisés à ce jour) ;

Considérant que les eaux usées seront collectées et évacuées au niveau de l'Avenue Jean Moulin par un réseau séparatif interne connecté au réseau public d'assainissement communal pour traitement par la station d'épuration ;

Considérant qu'il a été procédé à une campagne d'identification et de caractérisation d'éventuelles zones humide au droit du projet, sur la base de critères végétatifs ou pédologiques, conformément aux dispositions introduites par la loi du 24 juillet 2019 portant création de l'Office français de la biodiversité, et qu'il a été conclu à l'absence de zones humides au droit du projet ;

Considérant que le choix de la filière de gestion des eaux pluviales ainsi que leurs caractéristiques techniques devront faire l'objet d'une étude d'incidence examinée dans le cadre de la procédure relative aux installations, ouvrages, travaux et activités soumis à déclaration ou à autorisation en application des articles L. 214-1 et suivants du Code de l'environnement ;

Considérant qu'il est évoqué la réalisation d'espaces verts au centre des 7 ronds-points distribuant les chalets, représentant environ 29,3 % de la surface totale du projet, qu'une haie sera installée en limite est du projet, sans qu'il soit toutefois précisé à ce stade le type de végétation pressentie, leurs essences et distribution, étant précisé qu'il revient au porteur de projet de privilégier l'implantation d'essences végétales locales, diversifiées, non allergènes et non invasives afin de lutter contre la problématique des allergies ;

Considérant qu'afin d'assurer l'intégration paysagère du projet dans son environnement forestier et littoral, dans un contexte d'appartenance de la commune au parc naturel régional du Médoc, il est prévu d'encadrer la construction des chalets par les particuliers acquéreurs via la mise à disposition de 3 modèles prédéfinis de « Cabanes avec mezzanine » (la « Médocaine », « Résiner » et « Montalivet ») dont les points communs résident dans le choix de matériaux, couleurs et formes (utilisation importante du bois dont les essences seront locales, tuiles en terre cuite de type Romane ou Marseillaise, etc.) en adéquation avec l'identité locale du projet et son environnement naturel ;

Considérant la localisation du projet, au sein d'une enclave forestière en nature de pinède avec strate arbustive basse, qu'il est de la responsabilité du porteur de projet de prendre connaissance du risque d'incendie de forêt et de mettre en place tout dispositif nécessaire à la prise en compte et à l'intégration de ce risque au sein du projet ;

Considérant qu'il est de la responsabilité du porteur de projet de prendre toutes les mesures et de mettre en place tout dispositif approprié permettant de garantir la non atteinte à l'environnement naturel avoisinant, notamment en veillant à prévenir tout risque de pollution accidentelle et de rejets vers les milieux récepteurs, étant précisé qu'il en va de même en ce qui concerne la prévention de nuisances sonores et vibrations issues de la phase de chantier vis-à-vis des riverains (projet en interface avec des zones résidentielles à l'ouest et au nord) ;

Considérant qu'il est évoqué à ce titre la mise en place de mesures visant à éviter et réduire les incidences liées à la mise en œuvre du projet dont voici les principaux points :

- stationnement des engins de chantier sur des aires spécifiques imperméabilisées, vérification de l'état générale de ces derniers et réalisation des opérations de maintenance hors site,
- réalisation des travaux en période sèche, limitant toute infiltration ou migration de polluants ou matières en suspension, concentration des interventions lourdes sur une période la plus courte possible,
- suppression de trous favorables à la colonisation par les amphibiens susceptibles d'investir le chantier,
- lutte intégrée contre la dissémination des espèces végétales exotiques envahissantes ;

Considérant qu'il revient au porteur de projet de prendre toutes les mesures nécessaires pour assurer la collecte et le traitement des déchets de chantier par les différentes filières adaptées, ainsi que pour prévenir tout risque éventuel de pollution et de dissémination dans le milieu environnant ;

Considérant qu'il ressort des éléments fournis par le pétitionnaire et des connaissances disponibles à ce stade, compte tenu des réglementations spécifiques encadrant son autorisation, que le projet ne relève pas de l'annexe III de la directive 2014/52/ UE du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014 ;

ARRÊTE :

Article 1^{er} :

En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement le projet de construction d'un parc résidentiel de loisir composé de 80 emplacements en location pour y implanter des chalets en bois avec place de parking sur une superficie d'environ 39 690 m² sur la commune de Vendays-Montalivet (33) n'est pas soumis à la réalisation d'une étude d'impact.

Article 2 :

La présente décision, délivrée en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Article 3 :

Le présent arrêté sera publié sur les sites Internet de la préfecture de région et de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Nouvelle-Aquitaine.

À Bordeaux le 25 février 2021

Pour la Préfète et par délégation,
Pour la Directrice et par délégation
Le Chef de la Mission évaluation environnementale



Pierre QUINET

Voies et délais de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

Lorsqu'elle soumet un projet à étude d'impact, la présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable est obligatoire (RAPO) conformément aux dispositions du V de l'article R.122-3 du code de l'environnement. Ce recours suspend le délai du recours contentieux.

Le recours gracieux doit être formé dans un délai de deux mois (ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux), il doit être adressé à :
Madame la Préfète de la région Nouvelle-Aquitaine
Esplanade Charles-de-Gaulle
33077 Bordeaux-Cedex

Le recours hiérarchique doit être formé dans un délai de deux mois (ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux), il doit être adressé à :
Madame la ministre de la Transition Écologique
Hôtel de Roquelaure
246 boulevard Saint-Germain
75007 Paris

Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du RAPO. Il doit être adressé à :
Monsieur le président du tribunal administratif de Bordeaux
9 rue Tastet
CS 21490
33063 Bordeaux-Cedex