



**Arrêté préfectoral du 23 juillet 2021
portant décision d'examen au cas par cas n° 2021-11249 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 l'arrêté préfectoral n° 2016-0482 du 10 octobre 2016 portant décision de soumission à la réalisation d'une étude d'impact le projet de défrichement d'environ 5,38 ha préalablement à la création d'un lotissement de 52 lots situé sur la commune de Soustons (40), aux lieux-dits « Licorne » et « Guicheney » ;

Vu l'avis délibéré n° 2018-5977 du 14 mars 2018 de la Mission régionale d'autorité environnementale de la région Nouvelle-Aquitaine relatif à un projet de défrichement en vue de l'aménagement du lotissement "Le Grand Barrat" sur la commune de Soustons (40) ;

Vu l'avis n° 2019-8769 du 28 octobre 2019 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale de la Région Nouvelle-Aquitaine sur l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Maremne Adour Côte Sud (Landes) ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2019-9125 du 11 décembre 2019 portant décision de soumission à la réalisation d'une étude d'impact le projet de défrichement d'environ 3,5 ha pour l'aménagement d'un lotissement situé rue du Guicheney sur la commune de Soustons (40) ;

Vu l'avis n° 2021-10774 du 23 avril 2021 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale de Nouvelle Aquitaine sur le projet d'aménagement du lotissement « Le Clos Seuvia » à Soustons (40) ;

Vu la demande d'examen au cas par cas n° 2021-11249 relative au projet de création d'un lotissement d'habitation de 125 logements sur un terrain d'assiette d'environ 5,1 ha sur la commune de Soustons (40), reçue complète le 19 juin 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 créer un lotissement à usage d'habitation de 125 logements composé de 76 logements locatifs, 13 lots à bâtir, 36 logements pavillonnaires mitoyens et maisons individuelles sur un terrain d'assiette d'environ 5,1 ha ;

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 »,

- au sein du site inscrit *Étang landais sud* et à environ 1,2 km à l'ouest du site classé *Étang de Soustons et son îlot*,
- au sein d'une zone où l'aléa de risque d'incendie de forêt est classé comme « Fort » selon la carte de l'aléa d'incendie de forêt de la commune,
- en zone « 1AU » du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de la communauté de communes Maremne Adour Côte Sud (MACS), approuvé le 27 février 2020, et correspondant à une zone à urbaniser en extension de l'agglomération dans la poursuite des quartiers de mixité des fonctions existants, destinée à accueillir des constructions à usage de logement et/ou d'activités de service accueillant du public et soumise au respect d'orientations d'aménagement et de programmation,
- à environ 740 m au nord de la Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type II et de la zone spéciale de conservation (Directive habitat) Natura 2000 *Zones humides de l'arrière dune du Marensin* ;

Considérant que le projet va s'implanter au droit d'un secteur en cours d'urbanisation, faisant l'objet d'opérations d'aménagement et de programmation au titre du PLUi précité, dans le prolongement immédiat au nord de deux projets de construction de lotissements (lotissement « Le Grand Barrat » avec 62 lots sur environ 8,3 ha et lotissement « Le clos Seuvia » avec 91 logements sur environ 3,5 ha) ;

Considérant qu'il est indiqué que la phase de travaux consistera à terrasser le site afin de réaliser les voiries internes et de desserte, les zones de stationnement, l'aménagement des espaces verts et la viabilisation des lots sans autres précisions, ne permettant pas d'évaluer à ce stade la nature exacte des différentes composantes intervenants dans la phase de travaux et leur articulation, en particulier sur les points suivants :

- évaluation de la nature et des volumes de déblais, taux de réutilisation sur site en remblais et d'évacuation des excédents impropres,
- détermination précise du linéaire de voiries internes et celle reliant le lotissement à la route de Campagnac au nord et son articulation avec la future voie de contournement de Soustons en limite est du projet, développement d'éventuelles voies douces et articulation avec le réseau communal existant et l'offre de transports en communs, offre de stationnement public (nombre et répartition sur l'ensemble du lotissement, taux d'imperméabilisation), modalités de gestion des eaux pluviales de ruissellement,
- conduite du chantier et gestion des nuisances sonores et vibrations, prévention des pollutions et rejets accidentels, établissement d'un phasage des opérations et d'un calendrier du projet ;

Considérant qu'il revient au porteur de projet de mener une évaluation plus approfondie de ces problématiques afin de déterminer plus précisément les incidences potentielles liées à la réalisation du projet pour y appliquer des mesures d'évitement et de réduction appropriées ;

Considérant qu'il a été procédé à un pré-diagnostic faune-flore-habitat au droit de l'enveloppe stricte du projet comprenant une visite de terrain 25 février 2021 ayant permis de caractériser deux types d'habitats, un champ agricole en cultures de maïs et un petit boisement en Pins maritimes au sud ;

Considérant l'analyse des espèces végétales ; qu'il est déclaré que l'enveloppe du projet ne recoupe aucune espèces protégées, uniquement sur la base d'informations issues de la consultation de bases de données naturalistes ; qu'il n'est dressé aucun inventaire des espèces végétales en présence, notamment au sein de la pinède, espace naturel potentiellement riche et diversifié ; que cette pinède, bien que présentant un état de conservation dégradé, est favorable au gîte de Chauves souris et en constitue donc un habitat à enjeux ;

Considérant l'analyse des espèces faunistiques, dont l'évaluation des divers groupes reste très succincte, avec la seule évocation de potentialités de présences ou de passages, certaines espèces bénéficiant d'un statut de protection nationale et communautaire comme le Grand Capricorne et la plupart des espèces de Chauve souris, dont certaines fréquentent la lisière des espaces boisés ;

Considérant cependant que la réalisation d'une unique campagne de prospections de terrain, sur une période biologique peu favorable ne permet pas, en tout état de cause, de couvrir à un niveau suffisant les cycles biologiques faunistiques et floristiques, et par conséquent de garantir la fiabilité des relevés concernant la présence d'espèces faunistiques et floristiques d'intérêt national et/ou communautaire et potentiellement protégées ; étant de ce fait précisé qu'en cas de présence avérée d'espèces protégées et/ou de leurs habitats, il est de la responsabilité du porteur de projet de prendre connaissance et de se conformer à la réglementation relative aux espèces protégées (articles L. 411-1 et L. 411-2 du Code de l'environnement) ;

Considérant que dans le cadre de la détermination d'éventuelles zones humide au droit de l'enveloppe stricte du projet, le porteur de projet indique avoir recherché d'éventuels habitats naturels spécifiques et espèces végétales indicatrices, avoir également réalisé des sondages pédologiques à la tarière manuelle sur une zone identifiée comme humide dans le cadre de précédentes recherches effectuées à l'occasion de l'évaluation environnementale du PLUi (petite zone localisée en limite sud-ouest de l'interface entre la Pinède et le champ de maïs, superficie non communiquée) ; que toutefois la réalisation de sondages pédologiques ne permettent pas de conclure que le périmètre strict du projet ne comporte aucune zone humide ;

Considérant que la détermination d'éventuelles zones humides ne peut être entreprise que sur la base d'investigations de terrain comprenant des relevés de végétation botaniques effectués à une période propice, avec détermination des taux de recouvrement pour chaque espèce ; que les sondages pédologiques doivent être réalisés par secteurs homogènes sur l'intégralité de l'emprise du projet, afin de déterminer les différentes classes de sols en présence, tous ces indicateurs devant être appliqués selon la méthode alternative, conformément aux dispositions introduites par la loi du 24 juillet 2019 portant création de l'Office français de la biodiversité ;

Considérant ainsi le caractère incomplet des investigations menées en la matière ne permettent pas de conclure à ce stade à la présence ou l'absence de zones humides au droit de l'emprise du projet ; qu'il convient de compléter et approfondir les investigations menées ;

Considérant que les eaux pluviales seront collectées et rejetées dans le milieu naturel par infiltration, sans qu'il soit fait état à ce stade de la réalisation d'éventuelles investigations permettant de déterminer la nature du sous-sol et d'en déduire ses capacités d'infiltration ni de localiser la hauteur des nappes phréatiques, à mettre en perspective avec l'imperméabilisation de surfaces naturelles d'écoulement induites par la réalisation du projet, dans un contexte de secteur identifié comme sensible aux phénomènes de remontées de nappes ;

Considérant qu'il n'est également pas fait état, à ce stade, de la mise en œuvre d'un éventuel dispositif de gestion séparative des eaux pluviales issues du ruissellement des surfaces imperméabilisées des parties communes telles les voiries et places de stationnement, les parties privatives tels les lots, de même que les modalités de gestion qualitative et quantitative de ces eaux, à mettre en perspective avec les deux lotissements en cours de développement au sud ;

Considérant qu'il est déclaré que le projet sera à l'origine de la création d'eaux usées collectées par un réseau séparatif propre et relié au collecteur public du secteur pour traitement par la station d'épuration de Port d'Albret sur la commune de Soustons, sans qu'il soit évalué à ce stade le volume d'effluents en équivalent-habitant que la réalisation du projet est susceptible de générer, à mettre en perspective avec le développement des deux autres lotissements sur le même secteur et au regard des capacités de traitement résiduelles offerte par la station susmentionnée ;

Considérant que le projet sera raccordé au réseau public d'abduction d'eau potable, sans toutefois qu'il soit fait état d'une évaluation du volume nécessaire prévisible à mettre en perspective avec les capacités mobilisables auprès des aquifères (non identifiés), et par conséquent de la détermination d'éventuelles tensions sur la ressource disponible, dans un contexte d'effets cumulés avec les autres projets de lotissements sur le secteur ;

Considérant qu'il est évoqué la réalisation d'espaces verts avec fourniture à titre indicatif, d'une liste non exhaustive d'espèces végétales régionales susceptibles d'être utilisées, de même qu'une liste d'espèces à proscrire, sans toutefois préciser les aménagements paysagers envisagés et leur insertion dans ce secteur en cours d'aménagement (types de végétaux, et distribution interne, modalités de lutte contre les allergies, articulation avec la Pinède préservée et les aménagements paysagers des lotissements connexes au sud) ;

Étant précisé qu'il revient au porteur de projet de rechercher un impact visuel moindre par une insertion appropriée du bâti à l'environnement naturel (effets de « transparence » à rechercher de part les formes et les volumes, le jeu des couleurs et des matériaux, les délimitations des parcelles et espaces verts) ;

Considérant qu'il est évoqué durant la phase de chantier une circulation accrue par le passage d'engins, sans toutefois qu'il soit fait état d'une évaluation du volume attendu, des effets induits en termes de nuisances sonores et de vibrations susceptibles d'être générés sur un secteur à forte densité résidentielle, ainsi que des solutions d'évitement ou atténuations à mettre en œuvre en conséquence ;

Considérant l'augmentation prévisible du trafic routier induit par le projet, à mettre en perspective avec le développement du secteur, notamment la construction de deux autres lotissements, le projet de voie de contournement est de Soustons qui reliera la route départementale n° 216 au sud (route de Magescq) à la route départementale n° 50 au nord (route d'Azur) via la route de Campagnac et servira de desserte principale au

lotissement ; étant précisé qu'il revient au porteur de projet d'évaluer les effets cumulés et de proposer des solutions d'aménagement à articuler avec les offres locales de transports alternatifs telles que les transports en commun et les pistes cyclables ;

Considérant le risque induit par le classement en risque fort d'incendie de forêt de la pinède présente au sud de l'enveloppe du projet, en bordure de la zone pavillonnaire ; qu'il revient au porteur de projet de prendre en compte ce risque et de mettre en œuvre tout dispositif approprié permettant d'assurer la sécurité des résidents tels que la création d'une piste périphérique garantissant l'accès pour intervention aux véhicules de lutte contre l'incendie et reliée à la voie publique ;

Considérant que le présent projet est partie-prenante et s'insère pleinement dans celui d'aménagement de la zone « 1Au » identifié dans le PLUi précité et ouvrant à l'urbanisation une vingtaine d'hectares, notamment en ce que le futur axe routier principal structurant les lotissements en cours d'aménagement s'avère être la future voie de contournement est de Soustons, permettant ainsi de desservir ce secteur ouvert à l'urbanisation et par ailleurs de réaliser le contournement du centre-bourg ;

Considérant qu'il ressort des éléments fournis par le pétitionnaire et des connaissances disponibles à ce stade, que le projet est susceptible d'impact notable sur l'environnement au titre 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 création d'un lotissement d'habitation de 125 logements sur un terrain d'assiette d'environ 5,1 ha sur la commune de Soustons (40) nécessite la réalisation d'une étude d'impact.

Article 2 :

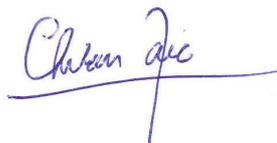
La présente décision, délivrée en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

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.

Poitiers, le 23 juillet 2021

Pour la préfète et par délégation,
Le directeur régional délégué de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la Nouvelle-Aquitaine

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Christian Marie', with a horizontal line extending to the right.

Christian MARIE

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