



**Arrêté préfectoral du 6 octobre 2021
portant décision d'examen au cas par cas n° 2021-11507 en application
de l'article R. 122-3-1 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. 122-3-1 ;

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. 122-3-1 du code de l'environnement ;

Vu la demande d'examen au cas par cas n° 2021-11507 relative au projet d'implantation d'un parc résidentiel de loisirs « Domaine Paloma » avenue du Lac sur la commune de Léon (40), reçue complète le 16 août 2021 ;

Vu la décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Nouvelle-Aquitaine en date du 25 septembre 2019 de soumission à évaluation environnementale après examen au cas par cas sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Léon (40) ;

Vu l'arrêté de la préfète de la région Nouvelle-Aquitaine 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 implanter un parc résidentiel de loisirs sur un terrain d'assiette de 5,13 ha ; étant précisé que le projet prévoit :

- la réhabilitation de bâtiments existants,
- la construction de nouveaux bâtiments d'accueil, une maison de gardien, un local de maintenance, une piscine et un pool-house,
- l'aménagement de 23 éco-lodges en milieu forestier du T2 (43 m²) au T4 (78,5 m²),
- l'aménagement de parkings en "terre pierres" : 40 places pour le parking accueil (800 m²) et 10 places pour le parking services (125 m²),
- l'aménagement de pistes au nord et au sud,
- la création d'une nouvelle piste entre le parking et l'accueil et de nouveaux chemins entre la piste et les éco-lodges (1 200 m²),
- la revégétalisation des pistes et chemins sur la partie sud du site (1 200 m²),

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

Considérant la localisation du projet :

- en zones 1AUT et 2AUT du Plan Local d'Urbanisme,
- au sein du site inscrit « Étang landais sud » (SIN0000208),
- à proximité immédiate du site Natura 2000 « Zones humides de l'Étang de Léon » (FR7200716),
- à proximité immédiate du site classé SCL0000568 « Étang de Léon (rives) »,

- à proximité immédiate de la Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique de type 2 « Étang de Léon et Courant d'Huchet »,
- à environ 200 m des ZNIEFF de type 1 « Zones Humides des rives ouest et sud de l'Étang de Léon (720000953) » et « Zones humides de la rive Est de l'Étang de Léon (720000952) »,
- à environ 300 m du site « Courant d'Huchet » (FR7210031),
- à environ 400 m de la Réserve Naturelle Nationale du Courant d'Huchet (FR3600057),
- dans un secteur présentant un risque de remontées de nappes ;

Considérant que le règlement de la zone 1AUT du PLU autorise une extension maximale de 30% de la surface de plancher existante et ne doit pas porter la surface de plancher à plus de 150 m² sur le terrain considéré ; qu'il convient d'intégrer le changement de destination des bâtiments existants dans ce calcul et vérifier que les surfaces de plancher ne sont pas supérieures à celles autorisées ;

Considérant que l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite n'est pas abordée à ce stade ;

Considérant que la conformité du projet avec le document d'urbanisme et avec le code de la construction doit être démontrée ;

Considérant que des inventaires ont été réalisés en 2019, 2020 et 2021 permettant de mettre en évidence :

- la présence de trois habitats naturels d'intérêt communautaire : Forêt aquitainienne de Chênes lièges, Forêt de pins et de chênes lièges et ourlet nitrophile à *Urtica dioica*,
- la présence de quatre habitats naturels caractéristiques des zones humides,
- la présence de dix espèces invasives,
- la présence de nombreuses espèces dont des espèces protégées ;

Considérant que les eaux usées générées par les activités commerciales et l'accueil des clients sont, d'après le dossier, évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif de traitement des eaux usées ; étant précisé que la station d'épuration a atteint sa capacité organique et que la pérennité du dispositif de traitement doit être démontrée ;

Considérant que le projet prévoit une destruction partielle des boisements de chênes et la création de cinq écolodges sur pilotis (de 78,5 m² au maximum) sur des zones humides pédologiques ;

Considérant que les impacts des tranchées pour l'installation des différents réseaux ainsi que l'implantation des pilotis et des pontons doivent être évalués ;

Considérant que les investigations présentées ont identifié une sensibilité écologique avérée sur la zone d'étude ainsi que la présence d'habitats caractérisés par des zones humides ; qu'il doit être démontré :

- l'absence d'impact sur les fonctionnalités écologiques des zones humides en phase travaux et d'exploitation,
- la préservation des habitats naturels et de la biodiversité,
- l'absence d'impacts et de risque du projet sur l'environnement en phase travaux et d'exploitation,
- la recherche d'économie d'espace pour préserver les milieux naturels et forestiers ;

Considérant que la Mission Régionale d'Autorité environnementale a soumis à évaluation environnementale le projet de modification n°1 du PLU de Léon qui prévoyait le changement de destination de la zone 2AUT en 1AUT ; qu'aucune évaluation environnementale n'a été présentée à la MRAe à ce jour ;

Considérant qu'étant en présence d'espèces protégées et/ou de leurs habitats, le projet devrait être en mesure de respecter la réglementation relative aux espèces protégées (articles L.411-1 et L.411-2 du code de l'environnement) ;

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 premier : En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du Code de l'environnement, le projet d'implantation d'un parc résidentiel de loisirs « Domaine Paloma » situé avenue du Lac sur la commune de Léon (40) nécessite la réalisation d'une étude d'impact, dont le contenu est défini par l'article R.122-5 du code de l'environnement.

Article 2 : La présente décision, délivrée en application de l'article R. 122-3-1 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 de la Nouvelle-Aquitaine.

Poitiers, le 6 octobre 2021

Pour la préfète et par délégation,
La directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement
et du logement de la Nouvelle-Aquitaine

Alice-Anne Médard

Alice-Anne MÉDARD

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 VII de l'article R.122-3-1 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