



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

**Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale  
de la région Nouvelle-Aquitaine sur  
le projet de lotissement d'activités « L'Airial »  
sur la commune de Mées (40)**

n°MRAe 2021APNA5

dossier P-2020-10320

**Localisation du projet :** Commune de Mées (40)  
**Maître(s) d'ouvrage(s) :** Société GSID  
**Avis émis à la demande de l'Autorité décisionnaire :** Communauté d'agglomération du Grand-Dax  
**En date du :** 12 novembre 2020  
**Dans le cadre de la procédure d'autorisation :** Permis d'aménager  
L'Agence régionale de santé, et la préfète de département au titre de ses attributions dans le domaine de l'environnement, 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. 122-1 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 devront 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 8 janvier 2021 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Bernadette MILHERES.*

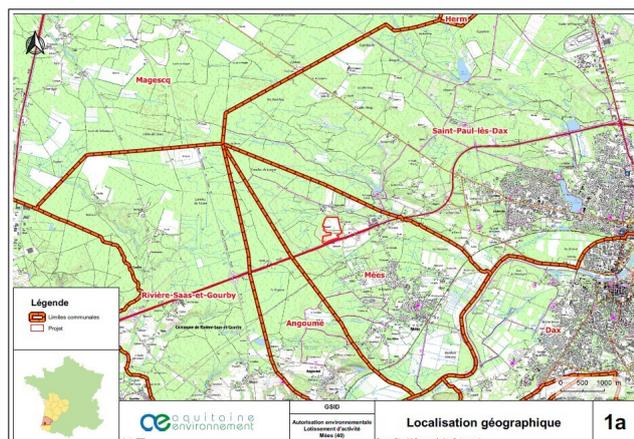
*Le délégué cité ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.*

## I. Contexte

Le projet objet de l'étude d'impact porte sur la création d'une zone d'activités économique sur une surface de 18,2 ha sur le territoire de la commune de Mées.

Le projet se situe au sein du quartier "Laustes", à environ 3 km au nord-ouest du centre bourg de la commune, en bordure de l'une des principales voies structurantes du département des Landes, la RD 824, et à proximité des principaux pôles économiques de l'agglomération du Grand Dax (centres bourgs de Dax et Saint-Paul-lès-Dax à environ 6 km à l'est).

La localisation du projet et le plan masse d'aménagement sont présentés ci-après.



Plan de localisation – extrait étude d'impact page 39



Plan masse – extrait étude d'impact page 233

Le projet prévoit la création de 12 ilots dont le découpage parcellaire est prévu d'être réalisé selon la demande des acquéreurs en cohérence avec une trame pré-établie. Il prévoit également la création de deux voiries principales, bordées d'espaces verts, orientées est-ouest et sud/nord présentes au centre de la zone, et permettant l'accès à un réseau routier secondaire.

Le projet fait l'objet d'une étude d'impact en référence aux dispositions (rubrique n°39 : les opérations d'aménagement) du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement.

La réalisation du projet nécessite notamment un permis d'aménager, une autorisation loi sur l'eau et une autorisation de défrichement sur une surface de 2,8 ha de parcelles sylvicoles localisées au sein du périmètre opérationnel.

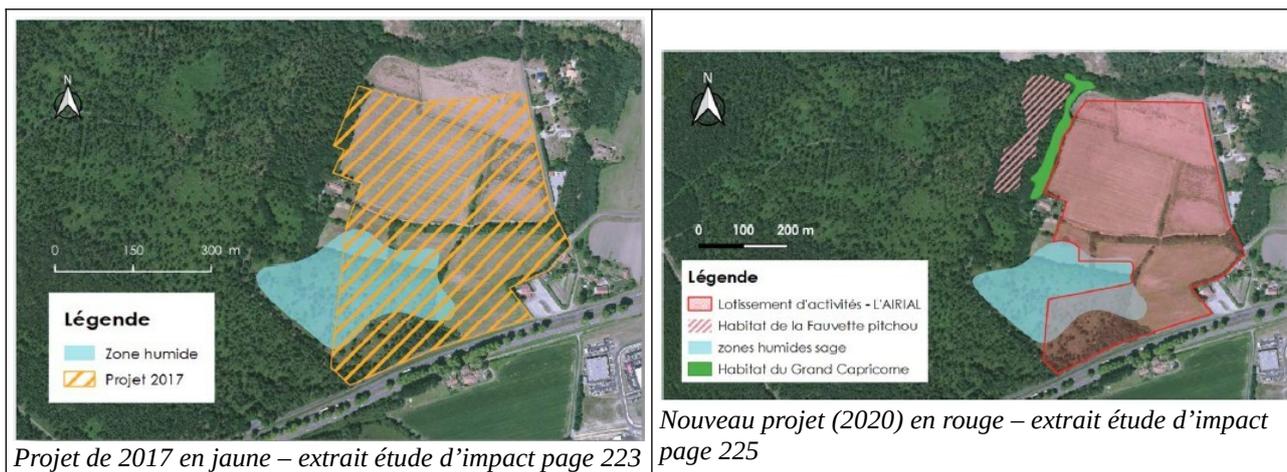
Une première version de l'étude d'impact a fait l'objet d'un premier avis de l'Autorité environnementale (assurée par le préfet de région de Nouvelle-Aquitaine) du 22 août 2017<sup>1</sup> dans le cadre de la procédure de permis d'aménager.

Puis un deuxième avis de l'Autorité environnementale (assurée par la Mission Régionale d'Autorité environnementale) du 4 mai 2018<sup>2</sup>, a été rendu dans le cadre de la procédure d'autorisation unique loi sur l'eau comprenant la demande de défrichement, sur la base d'une version de l'étude d'impact complétée pour tenir notamment compte du premier avis du 22 août 2017.

Au cours de l'instruction de la procédure d'autorisation unique loi sur l'eau, le porteur de projet a modifié son projet en excluant certaines parcelles situées en zone humide, afin selon le dossier, de tenir compte du résultat de l'enquête publique relative aux procédures loi sur l'eau et défrichement. Des parcelles au nord du périmètre initial ont en outre été intégrées au projet.

1 Avis n°2017-5056 du 22 août 2017 publié <http://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/projets-avis-rendus-par-le-prefet-deregion-r1419.html>

2 Avis n° 2018-6263 du 4 mai 2018 publié [http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/p\\_2018\\_6263\\_avis\\_ae\\_del\\_zae\\_mees\\_40\\_mls\\_mrae\\_signe.pdf](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/p_2018_6263_avis_ae_del_zae_mees_40_mls_mrae_signe.pdf)



L'étude d'impact du projet a donc été modifiée en conséquence pour tenir compte des évolutions précitées. Le présent avis porte sur cette nouvelle étude d'impact (2020). Il est émis dans le cadre de la nouvelle demande de permis d'aménager.

## II – Analyse des compléments apportés à l'étude d'impact

Le contenu de l'étude d'impact transmise à la Mission Régionale de l'Autorité environnementale intègre les éléments requis par les dispositions de l'article R122-5 du code de l'environnement. Le porteur de projet s'est attaché à compléter l'étude d'impact précédente. Le présent avis en apporte l'analyse aux points suivants.

### II.1 Les incidences du projet sur les zones humides :

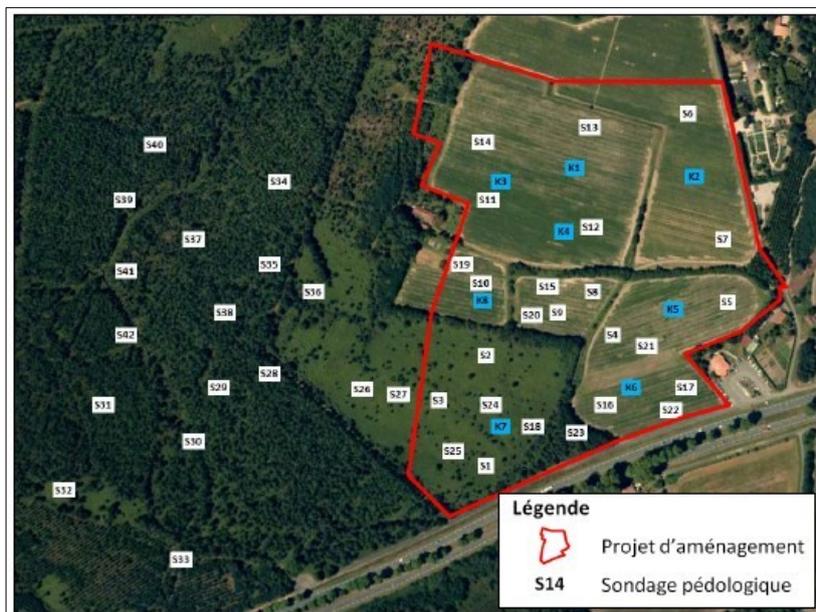
L'étude d'impact intègre en pages 162 et suivantes une caractérisation des zones humides tenant compte des dispositions récentes de la loi du 24 juillet 2019 renforçant la police de l'environnement (critère alternatif pédologique ou végétation pour la détermination des zones humides) sur un périmètre restreint.

Dans cette nouvelle version de projet, le maître d'ouvrage a retiré de l'emprise du projet des parcelles situées en zones humides. Le projet intercepte toutefois une surface de 1,65 ha de zones humides (anciennement 3,03 ha impactés) sur une surface totale de 5,2 ha de zones humides recensés



*Périmètre du projet par rapport aux zones humides – extrait étude d'impact page 105*

Par ailleurs, comme mentionné au I, de nouvelles parcelles, pour une surface voisine de 2 ha, ont été ajoutées au nord à l'emprise du projet. Or, la campagne de sondages pédologiques, dont la carte de localisation figurait dans l'ancienne version de l'étude d'impact (2018), ne semble pas couvrir ces parcelles. **Le périmètre d'étude retenu pour la caractérisation des zones humides n'est donc pas pertinent au regard du nouveau périmètre de projet. L'étude d'impact doit dès lors être reprise afin d'établir la présence ou l'absence de zones humides dans ce secteur nord.**



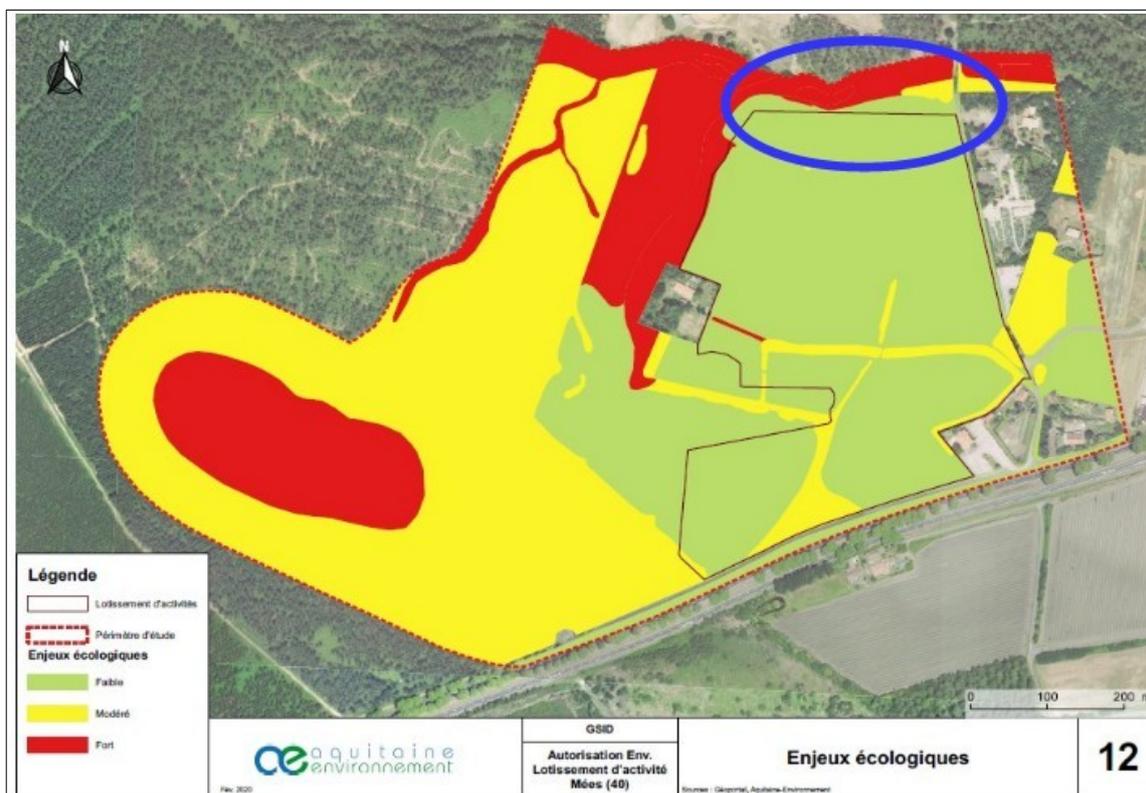
*Carte des sondages pédologiques – extrait étude d'impact 2018 page 101  
Le périmètre d'aménagement a depuis évolué en intégrant les parcelles agricoles au nord*

L'étude d'impact précise en page 265 que le projet contribue à conserver 70 % de la zone humide (zone évitée). **Cette affirmation n'est pas justifiée puisque le périmètre de caractérisation des zones humides n'est pas opportun comme indiqué précédemment. Il conviendrait en outre que le porteur de projet apporte des éléments démonstratifs permettant de garantir la pérennité de la partie de zone humide évitée, la réalisation du projet à proximité immédiate étant susceptible de modifier les conditions d'alimentation en eau de celle-ci. Et il y aurait également lieu d'intégrer des mesures de suivi dans le temps des zones humides évitées.**

Concernant la délimitation du projet, comme déjà souligné dans les deux précédents avis de la MRAe, le porteur de projet justifie le choix d'aménagement, rappelle les mesures d'évitement mais ne présente pas de scénario alternatif permettant d'envisager un évitement total de la zone humide. Ce scénario est présenté comme non viable économiquement en raison de la perte de la façade commerciale sur la RD 824 qui en altérerait la visibilité et en conséquence la valeur des lots commercialisés. **Comme déjà indiqué dans son avis du 4 mai 2018, la MRAe estime que cet argument mérite d'être ré-interrogé et que différentes possibilités permettant de concilier le développement de la zone commerciale avec la préservation de l'environnement doivent être explorées. L'évolution de l'étude d'impact transmise à la MRAe ne tient pas compte de ces remarques formulées dès l'avis de l'Ae en 2017 et renouvelées dans l'avis de la MRAe de 2018.**

## **II.2 Les incidences du projet sur le milieu naturel :**

L'étude d'impact comprend en page 193 une cartographie des enjeux écologiques du site d'implantation, repris ci-après.



Cartographie des enjeux écologiques du site d'implantation – extrait étude d'impact page 193

Il est en particulier noté que la partie nord du projet, du fait de l'ajout de parcelles dans le périmètre opérationnel, est situé à proximité immédiate d'un corridor écologique formé par le ruisseau au nord et sa ripisylve, marqué par des enjeux faunistiques (chiroptères, oiseaux, amphibiens), évalués comme forts (cf zone entourée de bleu sur la carte précédente). Dans sa nouvelle version (2020), le projet dans sa partie nord est localisé à proximité immédiate de ce corridor à enjeu fort. **Il conviendrait que le porteur de projet précise les mesures de réduction permettant de limiter le dérangement de la faune au niveau de ce corridor et d'apprécier l'impact résiduel sur les espèces protégées. En cas d'incidences résiduelles non nulles, il conviendra de mettre en œuvre une procédure de demande de dérogation au titre des espèces protégées en application des articles L414-1 et suivants du code de l'environnement. L'évolution de l'étude d'impact transmise à la MRAe accentue les incidences sur le milieu naturel via une extension du projet au nord en impactant le corridor à fort enjeu écologique. De nouveau le défaut de recherche d'alternative démontre une prise en compte insuffisante de l'environnement par le projet.**

### **II.3 Les incidences du projet sur les activités agricoles :**

Le projet, dans sa version 2020, contribue à consommer environ 15 ha d'espace agricole. L'étude précise en page 291 que cet impact est non négligeable (diminution de 7,85 % de la Surface Agricole Utile de la commune), mais que ce choix a été retenu dans le Plan Local d'urbanisme intercommunal. **L'étude d'impact mériterait toutefois de préciser les incidences du présent projet sur les exploitations agricoles concernées et de proposer des mesures permettant d'éviter ces impacts via la recherche d'alternatives.**

### **II.4 La compatibilité du projet avec l'urbanisme, l'analyse des effets cumulés avec d'autres projets connus**

L'étude d'impact rappelle en pages 205 et suivantes les dispositions du plan Local d'urbanisme Intercommunal du Grand Dax, approuvé le 18 décembre 2019. Ce PLUi a fait l'objet d'une évaluation environnementale et d'un avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) en date du 24 juillet 2019<sup>3</sup>.

Ce PLUi dispose d'une orientation d'aménagement correspondant au présent projet (dans sa version 2020),

<sup>3</sup> Avis n°2019-8293 du 24 juillet 2019 publié [http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp\\_2019\\_8293\\_plui\\_dax\\_signe.pdf](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2019_8293_plui_dax_signe.pdf)

présentée en page 206 de l'étude.

L'étude présente également en pages 341 et suivantes une analyse des effets cumulés du projet avec les projets connus, dont plusieurs zones d'activités. **A cet égard il y aurait lieu d'apporter dans le dossier des éléments justificatifs sur la localisation et le dimensionnement du présent projet au regard du besoin, des disponibilités existantes au sein des zones déjà aménagées, et des perspectives de développement économique du secteur d'étude. Il conviendrait dans cette perspective de privilégier en tout premier le développement des activités économiques dans les espaces à moindre enjeu environnementaux.**

## **II.5 Les incidences du projet sur le trafic et les conditions de déplacement**

L'étude précise en page 321 que le site est accessible depuis la RD 170 et la RD 824, en empruntant la route de Constantine. Elle précise également que l'augmentation du trafic sera importante et que le projet nécessitera un aménagement particulier des axes routiers. **Il y aurait ainsi lieu pour le porteur de projet de quantifier les incidences en terme de trafic, de préciser les mesures mises en oeuvre visant à préserver le cadre de vie des riverains vis à vis des nuisances sonores et d'intégrer dans l'étude d'impact les incidences et mesures liées aux aménagements routiers rendus nécessaires par la réalisation du projet de zone d'activités.**

## **III - Synthèse des points principaux de l'avis de l'Autorité environnementale**

Le projet objet de l'étude d'impact porte sur la création d'une zone d'activités économique sur une surface de 18,2 ha sur le territoire de la commune de Mées.

Ce projet, dans une version précédente, a déjà fait l'objet de deux avis de l'Autorité environnementale en date du 22 août 2017, puis du 4 mai 2018.

Le projet a depuis été modifié (évitement partielle de la zone humide recensée, ajout de parcelles au nord).

L'analyse du dossier fait apparaître plusieurs observations majeures, portant notamment sur le périmètre de caractérisation des zones humides, la justification du périmètre du projet, sur les incidences résiduelles du projet sur la partie de zone humide évitée, sur le milieu naturel et notamment la préservation des fonctionnalités du corridor écologique au nord, ainsi que sur l'agriculture, le cadre de vie des riverains et sur les aménagements annexes au projet (voiries notamment).

Au delà de ces éléments, et comme déjà indiqué dans les deux précédents avis de 2017 et 2018, le porteur de projet justifie le choix d'aménagement, rappelle les mesures d'évitement mais ne présente pas de scénario alternatif permettant d'envisager un évitement total des zones à enjeux. Ce scénario est présenté comme non viable économiquement en raison de la perte de la façade commerciale sur la RD 824 qui en altérerait la visibilité et en conséquent la valeur des lots commercialisés. Comme déjà indiqué dans son avis du 4 mai 2018, **la MRAe estime que cet argument mérite d'être ré-interrogé et que différentes possibilités permettant de concilier le développement de la zone commerciale avec la préservation de l'environnement demandent à être explorées. Dans ce cadre, et à une échelle plus large, il y aurait lieu de justifier la localisation et le dimensionnement de la future zone commerciale au regard des besoins recensés, des perspectives de développement économique du secteur d'étude et des enjeux environnementaux associés, et en tenant compte au préalable des disponibilités existantes au niveau des zones déjà aménagées.**

A Bordeaux,