



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

**Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale  
de Nouvelle-Aquitaine sur le projet  
d'aménagement de lots à vocation d'activités économiques  
sur la commune de Bénesse-Maremne (40)**

n°MRAe 2021APNA123

dossier P-2021-11450

**Localisation du projet :** Bénesse-Maremne (40)  
**Maître(s) d'ouvrage(s) :** S.C.I Haurrak-Mendy  
**Avis émis à la demande de l'Autorité décisionnaire :** Préfète des Landes  
**en date du :** 30 juillet 2021  
**dans le cadre de la procédure d'autorisation :** autorisation de défrichement  
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 devra 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 29 septembre 2021 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Didier BUREAU.*

*Le délégataire 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. Le projet et son contexte

Le projet, objet du présent avis, concerne la création de deux lots destinés à accueillir des activités économiques (une enseigne de vente de matériaux de construction et un concessionnaire automobiles-motos) au sein de la zone d'activités des Pins sur la commune de Bénesse-Maremne, dans le département des Landes, à environ 30 km au sud-ouest de Dax. Le projet s'implante sur une surface totale de 18 579 m<sup>2</sup> et nécessite un défrichement préalable. Un tiers environ de l'assiette foncière de projet, soit 6 400 m<sup>2</sup>, est occupé par un monticule sableux issu des opérations de déblaiement liées à la création du bassin de gestion des eaux pluviales de l'autoroute A 63, attenant à la partie ouest du terrain dont la date de réalisation n'est pas indiquée. La surface de plancher maximale du projet est de 9 900 m<sup>2</sup> (pages 146, 55 et 112<sup>1</sup>).

L'objectif du projet est de répondre, selon le dossier, à une forte demande locale en matière de foncier à vocation économique, sur un secteur attractif (sud Landes). **La MRAe note que cette attractivité n'est pas démontrée dans l'étude (avec le taux d'occupation des lots déjà urbanisés par exemple).** Les parcelles cadastrales n° AR 228 et 258, représentant la quasi-totalité de l'enveloppe du projet, sont classées en zone 2AU du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) de la communauté de communes Maremne-Adour-Côte-Sud (MACS) en vigueur, dont l'urbanisation nécessite sa modification. Seule la parcelle n° AR 228, classée en zone urbaine U, est actuellement autorisée pour ce type d'implantation.

*Localisation du projet et de son environnement immédiat (source : étude d'impact, pages 13 et 105)*

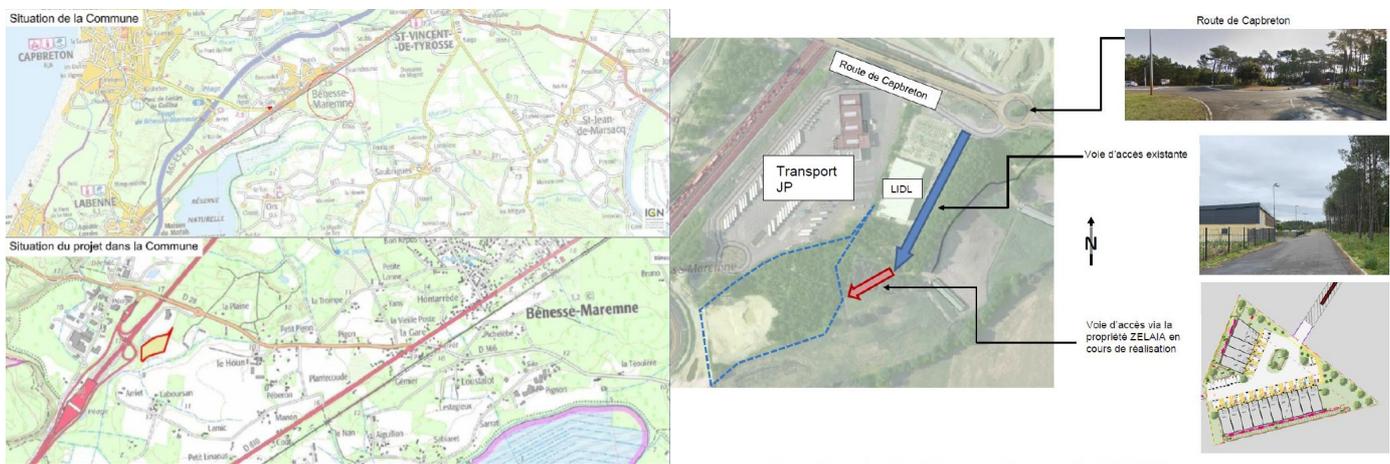
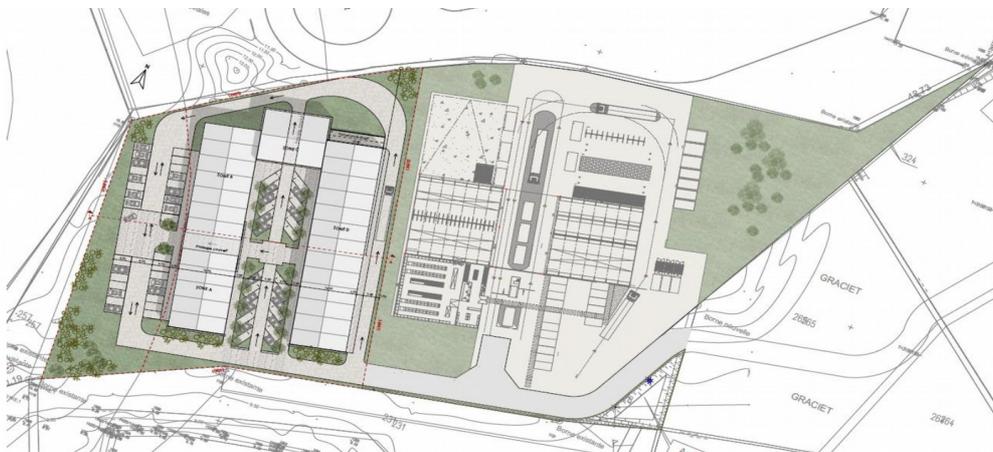


Figure 1 : localisation du projet à l'échelle communale (source : Premier Plan, PA1, 2021)

Figure 47 : accès à la ZAE (source : Premier plan, PA2, 2021)

Le projet comporte deux lots à bâtir et implique l'imperméabilisation d'environ 12 265 m<sup>2</sup>, soit environ 70 % de sa superficie totale. Les 30 % restant sont occupés par des espaces verts projetés. Une voirie interne, à créer dans le prolongement d'un accès existant, dessert les lots en les reliant à la RD 28. Les eaux pluviales issues du ruissellement des parties publiques imperméabilisées seront prises en charge par la création de noues et un bassin d'infiltration. Celles issues des parties privées (les deux lots) devront l'être par chaque acquéreur de lot, qui en détermineront les modalités exactes.



*Plan de composition du projet incluant la disposition des bâtiments et voiries internes (source : page 113)*

1 Les numéros de page mentionnés dans la suite de l'avis correspondent aux numéros de page de l'étude d'impact sauf précision.

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) est sollicité dans le cadre du dossier de demande d'autorisation de défrichement en cours d'instruction et déposé par la société civile immobilière Haurrak-Mendy. Le projet est également concerné par une demande de permis d'aménager (ensemble de l'opération), deux permis de construire (les lots individuels) et une déclaration au titre de la loi sur l'Eau. Il a été soumis à étude d'impact par décision préfectorale en date du 7 décembre 2020<sup>2</sup> après examen au cas par cas.

Les principaux enjeux environnementaux de ce projet relevés par la MRAe portent sur l'optimisation de la consommation foncière, la préservation des zones humides et de la biodiversité<sup>3</sup>, la gestion des eaux pluviales, les risques naturels notamment liés au débordement de nappe.

## II. Analyse de la qualité de l'étude d'impact

L'étude d'impact comporte l'ensemble des éléments prévus à l'article R. 122-5 du code de l'environnement. Elle permet d'apprécier les enjeux environnementaux et la manière dont le projet en a tenu compte. Certains plans et schémas sont cependant difficilement lisibles, en particulier le plan de masse présenté en page 113 et ses inscriptions. **Une vérification et amélioration de la lisibilité des illustrations est recommandée avant l'enquête publique.** Le résumé non technique ne comporte pas de cartes permettant d'identifier clairement les enjeux environnementaux liés au projet (notamment les zones humides, les habitats et espèces faunistiques). **La MRAe recommande d'intégrer les cartes pertinentes de l'étude d'impact dans le résumé non technique afin d'en améliorer sa compréhension.**

### II.1 Analyse de l'état initial du site du projet et de son environnement

Trois aires d'étude ont été définies dans le cadre de l'analyse de l'état initial de l'environnement : l'aire d'étude immédiate ou zone d'implantation potentielle du projet ; l'aire d'étude rapprochée d'un rayon d'environ 5 km autour de la première, mobilisée pour déterminer les éventuels liens écologiques et incidences du projet avec des aires naturelles sensibles et protégées, susceptibles de constituer des territoires de prospection peu étendus pour certaines espèces animales ; l'aire d'étude éloignée, d'un rayon périphérique d'environ 10 km depuis l'enveloppe du projet, incluant des aires naturelles ou protégées à statut singulier en matière de biodiversité et pouvant potentiellement constituer un lien écologique avec le projet, notamment pour certaines espèces animales dont l'aire de prospection est plus étendue (pages 43 et 44).

#### II.1.1 Milieu physique

La topographie de la zone d'implantation du projet est légèrement marquée (pente moyenne variant de 4,5 à 8%), avec la présence de deux dunes, l'une à l'est (de type boisé) et l'autre à l'ouest (en sables nus issus des travaux de remblais de l'autoroute A 63), faisant varier les cotes altimétriques de 10 à 17,5 m NGF<sup>4</sup> et créant deux fortes déclivités locales qui devront, selon le dossier, être nivelées lors de la réalisation de la plateforme d'accueil du projet. Le volume de déblais est estimé à 15 000 m<sup>3</sup> dont 6 000 m<sup>3</sup> ont été entreposés par la société GUINTOLI lors des travaux d'aménagement de l'A 63, et dont l'enlèvement sera à sa charge. Le projet prévoit donc l'enlèvement de 9 000 m<sup>3</sup> en propre.

Concernant les eaux superficielles, le projet est localisé au sein de la zone hydrographique « Le Bouret du confluent du Cousturé au confluent du canal de Ceinture (Boudigau) ». Un émissaire sans nom, affluent du ruisseau du Bouret, est situé à environ 70 m au sud du projet. Cette portion du terrain allant jusqu'à l'émissaire présente une pente marquée allant en direction de ce dernier. Le projet est donc susceptible de créer des incidences indirectes en matière d'hydrologie sur ce milieu.

**La MRAe relève que cet aspect n'est pas évoqué ni pris en compte dans l'étude d'impact. Elle recommande d'évaluer les éventuelles incidences sur ce milieu hydraulique et d'étudier des mesures d'évitement et réduction des impacts si nécessaire.**

Concernant le risque de remontées de nappes, le dossier indique que le projet n'est pas concerné par ce phénomène, car il n'est pas situé en secteur de nappes sub-affleurantes ou identifié en sensibilité très forte à l'échelle du PLUI. Cependant, il est précisé qu'une étude hydrogéologique spécifique est en cours de réalisation afin de définir quelle sera la solution de gestion des eaux pluviales appropriée compte tenu des contraintes locales.

Par ailleurs, la réalisation de 10 sondages pédologiques dans l'emprise stricte du projet, le 31 juillet 2020, a relevé au moins un point où la nappe est présente à - 0,60 m du terrain naturel. Or la date des sondages, en période correspondant à celle des basses eaux, est non représentative des hauteurs maximales possibles en

<sup>2</sup> Décision consultable via le lien suivant : [http://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/p\\_2020\\_10026\\_di.pdf](http://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/p_2020_10026_di.pdf)

<sup>3</sup> Pour en savoir plus sur les espèces citées dans cet avis : <https://inpn.mnhn.fr/accueil/index>.

<sup>4</sup> Le nivellement général de la France (NGF) constitue un réseau de repères altimétriques disséminés sur le territoire français, permettant à son utilisateur de rattacher un chantier dans la référence verticale nationale.

période de hautes eaux. Cette dernière fait donc l'objet d'une estimation dans l'étude, faute de réalisation de sondage à la période appropriée (page 21).

**La MRAe recommande que l'étude d'impact intègre les résultats de l'étude hydrogéologique en cours afin de statuer sur le risque de remontée de nappe au droit du projet et de dimensionner le projet en conséquence.**

### II.1.2 Milieu naturel

Le projet est éloigné de 1,4 km de tout zonage de protection et d'inventaire de la biodiversité (page 51). Il intersecte très légèrement un réservoir de biodiversité dénommé « boisements de conifères et milieux associés » identifié dans le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de l'ex-région Aquitaine.<sup>5</sup>

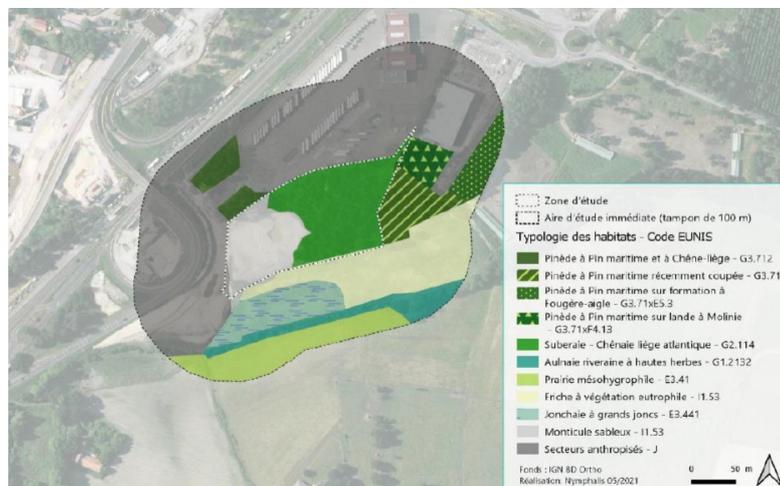
L'état initial du milieu naturel a été établi par l'analyse bibliographique (zonages de protection et d'inventaire, bases de données) puis par une première expertise de terrain réalisée par le bureau d'études REALYS fin juillet 2020 et complétée par des journées de terrain réalisées par le bureau d'études NYMPHALIS en janvier, mars et avril 2021<sup>6</sup>.

La MRAe relève l'absence de relevés de terrain sur une période allant de la fin juillet 2020 à la fin janvier 2021, ce qui ne permet pas de couvrir l'intégralité des cycles biologiques de nombreuses espèces sur une année complète et d'être ainsi représentatif.

**La MRAe recommande de compléter ces inventaires par la réalisation d'investigations complémentaires aux périodes manquantes afin d'assurer une couverture complète des cycles biologiques faunistiques et ainsi rendre pertinente l'analyse du milieu naturel, notamment au regard des enjeux potentiels que représentent le groupe des Chiroptères<sup>7</sup> et des insectes de type saproxylophage vis-à-vis de l'habitat principal situé au droit du projet (Suberaie – chênaie liège atlantique).**

Le recensement des habitats sur l'aire d'étude immédiate en identifie 10 dont 8 naturels. Ceux présents dans l'emprise stricte du projet correspondent à une Suberaie – Chênaie liège atlantique (11 860 m<sup>2</sup>, soit la quasi-totalité de l'espace) et un fragment de Pinède à Pin maritime sur lande à Molinie à l'extrémité nord-est. La Suberaie, majoritairement constitué de chênes liège, correspond à l'habitat d'intérêt communautaire Forêts à *quercus suber* (carte de synthèse des habitats page 56 et pages 57 à 60 pour la liste de ces derniers).

La recherche de zones humides (sur critère végétatif et par la réalisation de 8 sondages pédologiques) ont identifié un total d'environ 2,4 ha.



Cartographie des habitats naturels (source : page 56)

Dans l'aire d'étude immédiate, les habitats naturels inventoriés, dont des zones humides, sont favorables à diverses espèces contactées dont :

- 5 Le SRCE de l'ex-région Aquitaine a été annulé par le Tribunal administratif de Bordeaux par jugement du 13 juin 2017. Bien qu'il n'ait plus de portée juridique opposable, les éléments contenus dans son état des lieux constituent une source d'informations de nature à faciliter l'identification des enjeux relatifs à la biodiversité sur un territoire donné.
- 6 Dates d'inventaire successives précisées en page 45 pour les deux bureaux d'études. Liste exhaustive et détaillée des items inventoriés disponible page 53 du diagnostic écologique réalisé par le bureau d'études REALYS et en pages 20 et 21 de celui réalisé par NYMPHALIS.
- 7 Nom d'ordre attribué aux chauves-souris.

- des espèces d'oiseaux nicheuses protégées en France, telles que le Cisticole des joncs (vulnérable sur la liste rouge des espèces menacées de France métropolitaine) et le Tarier pâtre (quasi-menacée sur la liste rouge des espèces menacées de France métropolitaine),
- des espèces d'amphibiens et de reptiles (Rainette méridionale, Grenouille rieuse et Lézard des murailles, tous trois protégés en France et en Europe et à préoccupation mineure),
- des mammifères (ici 6 espèces de chiroptères ont été contactées (toutes protégées en France et en Europe, dont certaines sont quasi-menacées : Noctule de Leisler et Pipistrelle commune, et une vulnérable : Grande noctule)) et des invertébrés.

Le cours d'eau et sa ripisylve, au sein de l'habitat de l'aulnaie riveraine à hautes herbes, constitue un corridor de transit et de chasse dont l'enjeu est jugé modéré dans le dossier.

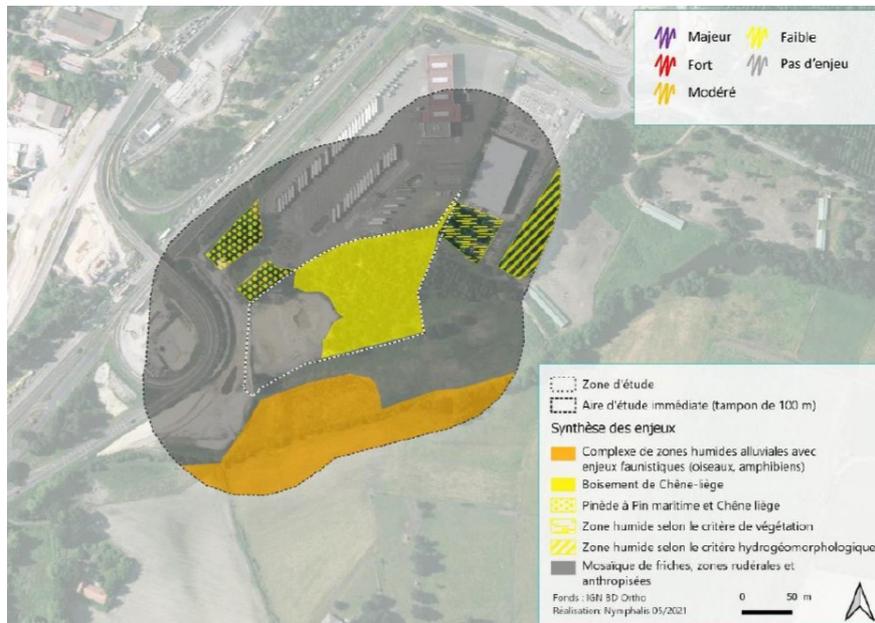


Figure 37 : cartographie des enjeux écologiques (source : rapport NYMPHALIS, 2021)

*Synthèse des enjeux écologiques (source : page 82)*

### II.1.3 Milieu humain

Le projet est situé dans une zone d'activités économiques le long de l'A 63 (à environ 90 mètres au nord-ouest). Le projet ne comporte pas d'habitations à proximité immédiate (les plus proches sont situées à environ 250 mètres au sud-ouest, au lieu-dit « Arriet »).

Le trafic routier actuel sur les principales voies structurantes à proximité du projet est présenté, sur la base de comptages effectués par le conseil départemental des Landes sur les années 2018 et 2019. La RD 28 cumule 11 335 véhicules journaliers en 2018, dont 3,84% de poids-lourds. L'A 63 en cumule 32 880 en 2018, dont 28,11% de poids-lourds (page 91).

### II.1.4 Risques naturels

La commune de Benesse-Maremne est principalement concernée par les risques de feux de forêt et de remontée de nappes.

Sur le risque d'incendie de forêt, le périmètre strict du projet est classé en aléa "moyen" d'après la carte d'aléas de la direction départementale des territoires et de la mer des Landes de 2011. Seule la partie est de l'emprise du projet est en état de boisements. Les arbres présents en partie ouest ont été supprimés avec l'aménagement de l'échangeur de l'A 63 et la mise à 2 x 3 voies (page 28).

Selon le PLUI de la communauté de communes MACS, le projet se situe hors zone à risque de remontée de nappes ou à risque d'inondation.

La MRAe relève que le choix d'évaluer le risque d'inondation par remontées de nappes sur la base d'une cartographie de ce phénomène à l'échelle du PLUI dans lequel se situe la commune d'implantation du projet, et de conclure à l'absence de risque au niveau de l'emprise du projet, est inapproprié et non conclusif au regard de l'échelle, notamment en l'absence d'études spécifiques au droit du projet.

## **II.1.5 Paysage et patrimoine**

Le site du projet appartient à l'entité paysagère du plateau forestier des Landes de Gascogne, en limite avec le bandeau littoral et se situe dans le site inscrit des étangs landais sud. Il est marqué par une topographie relativement plane. L'environnement immédiat est très anthropisé par la présence de la zone d'activités économiques et de l'A 63 et son échangeur. Des visibilité ponctuelles depuis un groupement d'habitations situées au sud-ouest du projet, au lieu-dit « Arriet » et dans une moindre mesure depuis le lieu-dit « Laboursan » de même que depuis l'entreprise de transport routier « Jacky Perrenot » sont identifiées.

### **II.2 Analyse des impacts temporaires, permanents, directs et indirects du projet sur l'environnement et des mesures d'évitement, de réduction et de compensation**

#### **II.2.1 Milieu physique**

##### **Impacts et mesures en phase de construction :**

Le projet prévoit des mesures classiques de prévention et maîtrise des pollutions accidentelles (page 131 à 134), telles que l'interdiction de rejets dans le milieu naturel et l'évacuation des eaux usées vers un système d'assainissement autonome à installer, à la charge des propriétaires de lot, le stockage des produits potentiellement polluants sur des zones dédiées hors zones écologiques sensibles, la mise en place d'espaces de collecte et de tri sélectifs des engins de chantier, etc.

Sur la gestion des eaux pluviales, il est prévu de créer des noues et un bassin d'infiltration enterré à faible profondeur, afin d'éviter l'interception de la nappe phréatique en période des hautes eaux (bassin avec profondeur de moins de 20 cm, positionnement a priori à 10,8 m NGF hors hauteur de la nappe en période des hautes eaux, et dimensionné pour gérer des pluies de retour centennal<sup>8</sup>, pages 116 et 133).

Le dossier affirme que l'imperméabilisation d'une grande partie de l'enveloppe du projet aura pour conséquence de diminuer l'infiltration verticale dans la nappe phréatique, avec potentiellement une baisse de sa recharge, limitant le phénomène de remontées de nappe (page 133).

La MRAe considère que cette affirmation n'est actuellement pas démontrée, en l'absence de résultats de l'étude hydrogéologique spécifique sur la hauteur maximale de la nappe, d'évaluation du degré de risque de remontées de nappes et donc du degré d'influence des ouvrages de gestion des eaux pluviales sur l'évolution de la nappe.

##### **Impacts et mesures en phase de fonctionnement :**

La gestion des eaux pluviales en phase de fonctionnement implique le même type d'effets que ceux qui ont été abordés en phase de construction. Le maintien en état boisé d'une portion de terrain à l'extrême nord-est de l'emprise du projet et la plantation d'espaces verts d'essences locales (détails des essences envisagées page 156) sont décrits comme des mesures contribuant à les atténuer.

La gestion des eaux usées produites par les deux lots devront être traitées par leurs propriétaires, faute de raccordement possible au réseau public d'assainissement collectif, en tenant compte des contraintes hydrogéologiques précédemment décrites (page 108). Cette filière devra obligatoirement prendre en compte les prescriptions formulées par le gestionnaire local du SPANC<sup>9</sup> qui délivrera son agrément (page 117).

#### **II.2.2 Milieu naturel**

Face aux risques de dissémination et prolifération de plantes exotiques envahissantes lors des opérations de terrassement et d'aménagement, le dossier évoque une veille et un suivi environnemental en phase de chantier par un écologue qui aura la charge de les localiser précisément et d'élaborer un protocole d'élimination par les équipes de chantier (page 155).

Le défrichement des 11 860 m<sup>2</sup> de Suberaie (Chênes lièges), constituant l'habitat d'intérêt communautaire Forêts à *quercus suber*, préalablement à la réalisation du projet, entraînera sa destruction. Son état de conservation est déclaré altéré et l'enjeu est jugé faible, en raison de la jeunesse de ses sujets, ne permettant pas selon le dossier d'abriter des insectes de type saproxylophages<sup>10</sup> (tels que le Grand capricorne, espèce protégée au niveau national et communautaire et menacée à l'échelle mondiale, dont l'enjeu de conservation est très fort) ou des Chauves-souris de type arboricoles (également protégées et dont certaines sont menacées) (page 77).

8 Le temps de retour pour les ouvrages de gestion des pluies désigne la durée moyenne au cours de laquelle, statistiquement, un événement d'une même intensité est susceptible de se reproduire (ici en l'occurrence un épisode pluvieux de forte intensité).

9 Service Public d'Assainissement Non Collectif ayant comme attributions le contrôle de conception-réalisation sur les ouvrages d'assainissement neufs ou réhabilités, le contrôle du diagnostic de l'existant et le contrôle périodique de bon fonctionnement et d'entretien des ouvrages existants.

10 Désigne les espèces d'insectes se nourrissant exclusivement de bois mort et participe ainsi à sa décomposition et à son recyclage au sein d'un écosystème forestier.

La MRAe considère que cette conclusion ne peut être invoquée à ce stade compte tenu de l'absence de réalisation de diagnostics écologiques sur une période biologique complète avec recherches adaptées à ce type d'insectes. La MRAe recommande, au vu des enjeux potentiels liés à cet habitat et aux espèces faunistiques protégées qui lui sont inféodés, de compléter et actualiser les investigations de terrain menées en début d'année 2021 (dernier passage le 28 avril) par d'autres à effectuer avant la réalisation du défrichement, afin de s'assurer de l'absence de toute espèce faunistique à enjeu. Cette action pourra utilement être suivie et coordonnée par l'écologue désigné pour le suivi du chantier.

La MRAE recommande également, en cas de découverte d'insectes de type saproxylophage, d'adapter les mesures environnementales à prendre, et notamment : adapter la période d'abattage des arbres, ne pas débiter les troncs et les déplacer dans des zones favorables à ces insectes afin qu'ils puissent mener leur cycle de vie à leur terme.

### **II.2.3 Milieu humain**

Les 9 000 m<sup>3</sup> de terrassements issus du nivellement du terrain vont nécessiter leur évacuation par camions dont le nombre et les rotations nécessaires sont estimés à 625 sur une base d'environ 15 rotations journalières à destination d'un site de traitement agréé sur la commune de Messange, à environ 20 km au nord du projet, en empruntant l'A63.

Une estimation du trafic induit par le projet en fonctionnement a été menée. Elle indique, sur la base de 312 jours ouvrés annuels du lundi au samedi, 295 voitures et 26 poids lourds supplémentaires, ce qui représente un accroissement du trafic d'environ + 2,7 % pour la RD 28 et + 1,25 % pour l'A 63. Il n'est pas jugé notable par le projet, et les infrastructures sont estimées suffisamment dimensionnées pour l'absorber (page 167).

Des mesures classiques de réduction des nuisances sonores liées à la réalisation du chantier sont proposées, telles que sa réalisation aux jours ouvrables et à des horaires courants (8h-18h), l'utilisation de matériels insonorisés, le positionnement des plus bruyants en dehors des bordures du site, etc. (page 168).

### **II.2.4 Risques naturels et technologiques**

Concernant la gestion des risques résiduels de feux de forêt (en prenant en compte le défrichement de la Suberaie à l'est et la conservation de la Pinède sur lande à Molinie située au nord-est hors de l'emprise du projet), le projet se contente de mentionner la mise en place d'un poteau incendie en entrée de site, selon les préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS, page 117).

**La MRAe considère que la description des moyens de lutte contre les incendies au droit du projet et leur articulation avec ceux des services de secours est trop succincte et que la démonstration de leur adaptation n'est pas démontée. Elle recommande en conséquence d'approfondir et de détailler ces points.**

Concernant le risque de remontée de nappe, l'absence de sondages pédologiques en période propice des hautes eaux et le recours à des estimations de cette dernière, ne permet pas de déterminer la hauteur exacte de la nappe et d'en déduire la sensibilité aux remontées, constituant le risque naturel majeur pour ce dossier.

**La MRAe rappelle, comme indiqué au paragraphe II.1.1 ci-avant, l'importance de pouvoir disposer dans l'étude d'impact des conclusions de l'étude hydrogéologique spécifique en cours de réalisation afin que les préconisations techniques qui en découlent puissent déterminer précisément les caractéristiques techniques et le dimensionnement des filières de traitement des eaux usées et pluviales adaptés au projet, d'autant plus que la première étude hydrogéologique a mis en évidence des niveaux de nappe potentiellement proche du terrain naturel en période des hautes eaux (page 142).**

### **II.2.5 Paysage et patrimoine**

Afin de limiter l'impact paysager du projet et sa perception sur son environnement, il est prévu d'implanter des arbres et arbustes d'essences locales, principalement sur les zones situées en périphérie des bâtiments (page 116, détail des essences page 156). La perception paysagère immédiate du projet sera fortement modifiée par la suppression du relief lié aux deux dunes sableuses et la mise en oeuvre d'un terrain aplani.

## **II.3 Justification du choix du projet**

L'étude présente en pages 105 et 106 la justification du site choisi. Selon le dossier, le projet permet de proposer un foncier à vocation économique dans le secteur sud-Landes, en plein développement économique, et bénéficiant d'une desserte par l'infrastructure structurante de l'A 63, reliant les Landes à l'Espagne.

Selon le dossier, l'engagement de la séquence d'évitement et de réduction des effets du projet sur son environnement a conduit à définir un scénario d'aménagement du projet alternatif par rapport au projet initialement prévu, dont les principales différences avec le scénario initial (page 111) portent sur :

- la réduction de la surface totale commercialisable des lots (de 18 796 m<sup>2</sup> à 17 398 m<sup>2</sup> (soit -7,5%) par l'abandon de la parcelle cadastrale n° AR 231, incluse dans la trame verte et bleue du PLUI de la communauté de communes MACS),
- l'intégration de la voirie interne desservant les lots au sein des parcelles cadastrales n° AR 228 et 258 en lieu et place de la AR 231,
- et l'abandon de la parcelle n° AR 257, sans explications (page 109).

Ces adaptations du projet conduisent à le rendre compatible avec le document d'urbanisme en vigueur.

La MRAe relève que le dossier n'intègre pas la démarche de sélection du site d'étude, et en particulier le recherche de sites alternatifs de moindres impacts environnementaux. Le dossier s'appuie sur le caractère artificialisé (anciens remblais liés à l'aménagement de l'A 63) d'une partie de la parcelle pour justifier son urbanisation.

La MRAe rappelle que l'État demande de réduire la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers, ainsi que le SRADDET, porté par la région Nouvelle-Aquitaine et approuvé depuis le 27 mars 2020, qui recommande une réduction de 50% de la consommation de ces espaces.

**La MRAe recommande de compléter le dossier par la présentation de la démarche de sélection du site d'étude, et en particulier des sites alternatifs envisagés ainsi que la justification du besoin de foncier économique dans le bassin de vie (taux d'occupation des zones d'activités notamment).**

### **III. Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale**

Le projet, objet du présent avis, concerne la création de deux lots destinés à accueillir des activités économiques sur la zone d'activités économiques des Pins, localisée sur la commune de Bénesse-Maremne, à environ 30 km au sud-ouest de Dax.

L'étude d'impact permet d'apprécier les enjeux environnementaux et la manière dont le projet en a tenu compte. Cependant la MRAe relève diverses analyses imprécises ou inexactes et recommande que la démarche soit reprise dès l'état initial notamment sur la caractérisation des enjeux liés au risque de remontée de nappe, aux incidences potentielles sur le cours d'eau et sa ripisylve en contrebas de la pente du terrain, et à la biodiversité (inventaires naturalistes aux périodes adéquates).

La MRAe recommande de justifier le choix d'une filière de gestion des eaux pluviales recourant à l'infiltration in situ, ainsi que l'hypothèse avancée d'influence de l'artificialisation des sols sur les mouvements de la nappe, en tenant compte de la hauteur maximale exacte de la nappe phréatique au droit de l'enveloppe du projet (hautes eaux) en s'appuyant sur l'étude hydrogéologique spécifique à conduire.

La MRAe fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis.

À Bordeaux, le 29 septembre 2021

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,  
le membre délégataire

**Signé**

Didier Bureau