

**Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale
Nouvelle-Aquitaine sur
le projet d'aménagement de la zone d'activités « Le parc de
Ladils » d'environ 8 hectares, sur la commune de Bazas (33)**

n°MRAe 2022APNA94

dossier P-2022-12788

Localisation du projet : Commune de Bazas (33)
Maître(s) d'ouvrage(s) : société Atlantique Gascogne
Avis émis à la demande de l'Autorité décisionnaire : commune de BAZAS
En date du : 07/06/ 2022
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 consultés.

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 4 août 2022 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Hugues AYPHASSORHO .

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. Le projet et son contexte

Le présent avis porte sur la création d'un parc d'activités économiques « le parc de Ladils » dans la commune de Bazas dans le sud du département de la Gironde. Suscité par la société de construction Atlantique Gascogne, maître d'ouvrage, le projet s'étend sur une superficie d'environ 7,58 ha.

Situé à proximité de l'autoroute A65 et de la RN 524 en continuité d'une urbanisation existante, le projet s'insère dans un espace agricole composé essentiellement de prairies encadrées de boisements divers.



Localisation du projet (extrait de l'étude d'impact page 15)

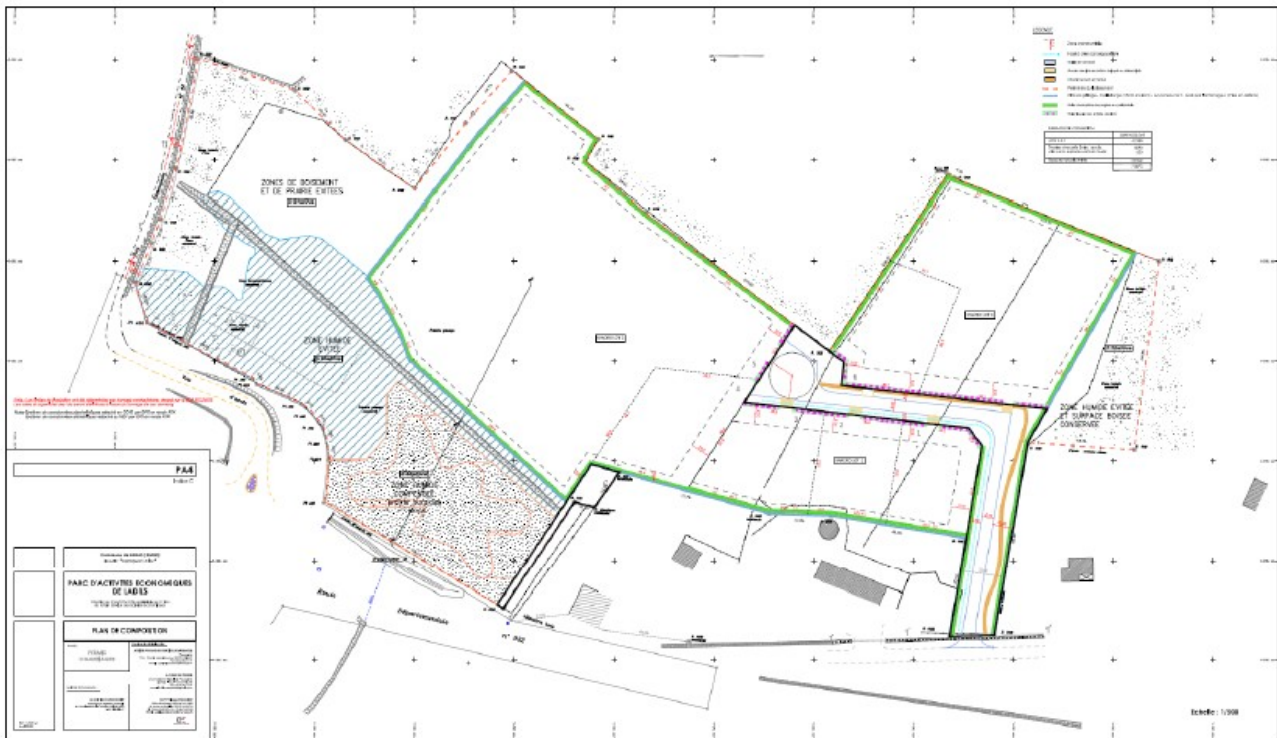


Vue aérienne du projet et de ses abords (extrait de l'étude d'impact page 16)

La surface totale des terrains cessibles est d'environ 42 180 m² pour une surface maximale de plancher

prévue au projet d'environ 36 000 m².

Le maître d'ouvrage prévoit la création de 3 macro-lots subdivisibles en 7 lots, en vue d'accueillir plusieurs entreprises de tailles variables. Le projet comprend la création de voiries (2 130 m²), d'une voie verte, et la conservation de 28 102 m² d'espaces naturels.



Plan de composition (extrait du dossier de permis d'aménager)

Procédures relatives au projet

Le projet a été soumis à étude d'impact après examen « au cas par cas », par décision du 18 mars 2019¹, compte tenu des enjeux principaux suivants : économie d'espaces agricoles et naturels, biodiversité, paysages, gestion des eaux.

Le projet relève d'un permis d'aménager et d'un dossier de déclaration Loi sur l'Eau. Il fait l'objet d'une demande de dérogation dans le cadre de la réglementation des espèces protégées.

L'avis de la Commission Départementale de Protection des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) a par ailleurs été sollicité sur le dossier.

II – Analyse de la qualité de l'étude d'impact

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

Milieu physique

La topographie du site est relativement plane avec des altitudes comprises entre +121 m NGF et +123 m NGF.

Le projet s'implante sur 2 bassins versants *La Petite Beuve* pour la majorité du site et *Le Brion* pour la partie nord-ouest.

Le dossier identifie un fossé à l'intérieur de l'emprise du projet dans la partie nord-ouest ainsi qu'un réseau de fossés sur les contours de l'emprise du projet.

Aucun périmètre de captage destiné à la production d'eau potable n'intersecte l'emprise du projet.

1 Arrêté préfète de région publié sur le site internet de la drear : https://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/p_2019_7929_di.pdf

S'agissant des risques naturels, le projet est concerné par le risque lié au retrait-gonflement des argiles (aléa moyen). Il est noté que la commune de Bazas est identifiée comme une zone à risque faible de feu de forêt.

Milieu naturel ²

Le projet se situe en dehors de tout périmètre de protection ou d'inventaire portant sur le milieu naturel.

Le dossier recense toutefois une ZNIEFF de type 1 Le Réseau hydrographique du Brion à environ 450 mètres et le site Natura 2000 Le Réseau hydrographique du Brion à environ 2,6 km. Le site Natura 2000 Le Réseau hydrographique de la Beuve se situe à environ 3 km du projet.

L'état initial a été défini sur la base de recherches bibliographiques relativement succinctes, complétées par treize prospections de terrain menées entre décembre 2018 et janvier 2020.

Les habitats naturels du site sont constitués essentiellement de prairies de fauche et de pâture avec la présence d'une zone boisée au nord (chênaie), d'une vaste mosaïque de landes à fougères mésophiles, bétulaies et chênaies à l'est.

Le terrain est par ailleurs colonisé par plusieurs espèces végétales envahissantes dont la Vergerette du Canada ou le Laurier palme.

S'agissant des zones humides, le dossier indique que le site comprend 13 126 m² de zones humides, identifiées selon les critères combinés végétation et pédologie³,



Cartographie des zones humides basée sur le critère floristique et pédologique (extrait de l'étude d'impact page 95)

Concernant la faune, l'aire d'étude est favorable à l'accueil de nombreuses espèces animales. Les inventaires ont ainsi mis en évidence la présence d'espèces protégées parmi l'avifaune (Tarier pâtre, Cisticole des joncs, deux espèces nicheuses certaines), des amphibiens (Salamandre tachetée et Grenouille

² Pour en savoir plus, site internet du Muséum d'histoire Naturelle : <https://inpn.mnhn.fr>

³ Sondages pédologiques réalisés en décembre 2018 et septembre 2021.

rieuse), des reptiles (Couleuvre verte et jaune) et des chiroptères (Pipistrelle commune, espèce la plus contactée sur le secteur).

Milieu humain et cadre de vie

Le projet se situe dans un secteur agricole inséré entre l'Autoroute A65 et la route de Langon (RN524) au nord-ouest de la commune de Bazas, en frange de la zone agglomérée. Le secteur présente un habitat résidentiel diffus et deux zones industrielles et commerciales existantes : « De Guillemme » et « De Gystève ».

L'emprise du projet est actuellement occupée par une prairie ouverte encadrée par plusieurs boisements et lisières. Elle jouxte à l'ouest un élevage bovin.

Le Plan d'Occupation des Sols de la commune de Bazas a été remplacé depuis le 1^{er} janvier 2021 par le règlement national d'Urbanisme (RNU). Le projet se situe en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune.⁴ La commune a délibéré le 21 septembre 2021 pour autoriser le projet par dérogation au regard de l'intérêt communal du projet, en vertu de l'article L 111.1.4 du code de l'urbanisme.

La commune fait partie de la communauté de communes du Bazadais qui a un PLUI en cours d'élaboration. Selon le dossier (page 110), le site a été ciblé dans le projet de PLUi comme une zone de développement économique prioritaire et fera l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) spécifique.

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

Milieu physique

L'étude d'impact présente une analyse des incidences du projet sur le milieu physique.

Imperméabilisation des sols

Le projet va modifier l'occupation actuelle des sols et entraîner une augmentation importante des surfaces imperméabilisées ayant des conséquences en matière de gestion des eaux pluviales.

Les eaux pluviales issues de surfaces imperméabilisées des espaces communs seront collectées, stockées et rejetées au fossé existant au droit de la route de Langon (N524), à débit régulé.

Les eaux issues des bâtiments seront traitées au sein de chaque lot avant d'être dirigées vers le milieu naturel. Afin d'éviter les risques de pollution, les eaux seront recueillies dans une noue paysagère le long de la voie à créer puis dirigées vers une chaussée réservoir sous voirie avant rejet vers le fossé.

L'artificialisation des sols générée par le projet et les enjeux actuellement connus de gestion des eaux pluviales urbaines (recherche d'atténuation de l'aggravation des phénomènes d'inondation et des pollutions des milieux, adaptation au changement climatique, etc.) devraient amener à travailler de façon plus approfondie sur la conception des projets de ce type.

La MRAe confirme l'importance de rechercher des solutions alternatives dans les mesures de gestion des eaux pluviales intégrées à l'aménagement urbain : en limitant notamment l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux poreux, en favorisant l'infiltration à la parcelle, en mutualisant les espaces extérieurs en les dotant d'une vocation d'agrément voire d'amélioration du cadre de vie, et en dépolluant les eaux pluviales, etc. Cet effort n'est pas visible dans le projet et le dossier présentés : celui-ci doit donc être complété sur ce point.

Risques de pollution accidentelle

Des mesures seront prises par le maître d'ouvrage pour réduire les impacts sur le milieu récepteur notamment en période de chantier : ravitaillement des engins de chantier hors site, kit anti pollution à disposition des employés, contrôle et visites de chantier.

Prise en compte du changement climatique

La MRAe note que l'analyse des incidences du projet sur le climat (qui constitue une obligation réglementaire en application des dispositions de l'article R.122-5 du Code de l'environnement relatif au contenu de l'étude d'impact) reste incomplète.

4 Pour information, un avis de la MRAe sur un projet de PLU a été émis et publié en février 2017 http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2016_4143_plu_bazas_mrae_signe.pdf

La MRAe recommande d'étudier les potentialités de recours aux énergies renouvelables sur les différents lots et de prévoir des mesures pour réduire les émissions de gaz à effet de serre (bâtiments, déplacements, production d'énergie, ...)

Le porteur de projet pourra utilement, à cet égard, se référer au guide méthodologique de février 2022 (Ministère de la Transition Écologique) relatif à la prise en compte des émissions de gaz à effet de serre dans les études d'impact⁵.

Milieus naturels

L'étude intègre une analyse des effets du projet sur les habitats naturels, la faune et la flore. Les enjeux sont qualifiés de forts. Le projet va entraîner la destruction d'habitats naturels et semi-naturels ainsi que des zones humides.

Le dossier indique avoir engagé une démarche d'évitement-réduction-compensation (ERC) depuis 2018 et avoir consenti un effort supplémentaire après la décision issue de l'examen au cas par cas de 2019. Il précise ainsi que le projet préserve le boisement et les prairies au nord, le boisement au sud et la majeure partie des zones humides.



Intentions de projet (extrait du permis d'aménager PA9)

Le projet entraînera toutefois la destruction de 4 010 m² de zones humides (évitement de 9 206 m²) et impactera 4,9 ha d'habitat de reproduction et de repos d'espèces à enjeux (Cisticole des joncs, Tarier patre), ainsi que 5,1 ha d'habitats de repos et ou de reproduction pour les oiseaux communs, 5,3 ha d'habitats de repos pour les amphibiens et 0,47 ha d'habitat de repos et reproduction pour les reptiles.

Les mesures de compensation pour les espèces protégées sont présentées page 129 et suivantes. Les parcelles de compensation (16 ha) sont localisées sur les communes de Bazas et de Cudos ; elles feront l'objet d'un suivi pendant 30 ans.

La compensation pour la destruction de la zone humide est proposée *in situ* au nord-ouest du terrain objet du projet d'aménagement. Elle consistera à réhabiliter les fonctionnalités écologiques, biogéochimiques et

5 https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Prise%20en%20compte%20des%20%C3%A9missions%20de%20gaz%20%C3%A0%20effet%20de%20serre%20dans%20les%20%C3%A9tudes%20d%27impact_0.pdf

hydrologiques du site, actuellement altérées.

L'appréciation des mesures compensatoires sera examinée dans le cadre du dossier de dérogation à la destruction des espèces protégées et de leurs habitats d'espèces.

La MRAe note la préservation de zones humides supplémentaires par rapport au plan de composition présenté dans le dossier d'examen au cas par cas. Une partie encore trop substantielle (30%) de zones humides sur le site sera cependant détruite et fera l'objet d'une mesure de compensation. Au regard des enjeux liés à la biodiversité et de la méconnaissance des activités accueillies, la MRAE considère qu'il est nécessaire de poursuivre la démarche d'évitement et de réduction. Les mesures compensatoires ne devraient intervenir que sur des impacts résiduels, réduits au maximum.

La MRAe recommande de poursuivre la démarche d'évitement et de réduction pour le milieu naturel, au regard des enjeux liés à la biodiversité et de la méconnaissance des activités futures qui seront accueillies. La MRAe rappelle que le recours à une mesure de compensation ne devrait intervenir qu'en dernier recours dans le cas d'une impossibilité démontrée d'évitement. Le SDAGE Adour Garonne 2022_2027 vise par ailleurs la préservation des zones humides, ce que ne démontre pas particulièrement le dossier présenté. La pertinence du choix de ce secteur pour développer la zone d'activité mériterait d'être ré-examinée.

Milieu humain

La création de cette zone d'activités en zone naturelle implique la proximité de quelques habitations, de bâtiments industriels et agricoles et de deux axes routiers.

Concernant le bruit, la MRAe note que le dossier ne précise pas le type d'activités qui s'installeront sur le site. Elle recommande que des contrôles de niveau sonore soient réalisés par les futurs exploitants pour vérifier l'absence de dépassement de valeurs réglementaires (notamment au niveau des habitations limitrophes du site) et mettre en place le cas échéant des mesures de réduction des nuisances.

Concernant la qualité de l'air, les impacts attendus en phase exploitation sont principalement liés à la nature des rejets atmosphériques des entreprises qui seront accueillies et à l'augmentation du trafic routier engendré par le projet en fonction du type d'entreprises qui s'y installera.

La MRAe recommande de choisir des aménagements permettant de limiter l'impact du projet sur la pollution de l'air et de minimiser l'exposition des populations qui s'implanteront dans la zone d'activités (offre de transport en commun, mobilité douces, forme urbaine, orientation et hauteur des bâtiments, dispositifs paysagers et végétalisation...).

Il est noté que le projet est conçu de manière à favoriser les modes de déplacement doux (création d'une voie à cheminement doux cycliste et piétons) et qu'il a intégré des mesures en faveur du paysage (préservation des lisières boisées, création d'espaces verts, plantation d'arbres et de haies, noues paysagères...).

La MRAe relève que le règlement du lotissement imposera d'apporter un soin particulier en termes de qualité architecturale et paysagère concernant notamment l'implantation du bâti, l'entrée de lot et la couleur du bâti. Enfin, il appartiendra également au porteur de projet de prévoir des aménagements permettant d'éviter la prolifération des moustiques, tant en phase travaux qu'en phase exploitation, au regard de l'implantation du moustique tigre en Gironde.

La MRAe confirme l'importance d'apporter au site une identité architecturale et de s'assurer de son intégration paysagère. Les choix d'une architecture, de coloris et de matériaux auront en effet à être adaptés aux volumes bâtis qui seront vraisemblablement de taille importante.

Concernant les activités économiques, la MRAe relève qu'un avis favorable a été donné par la CDPENAF ainsi que par l'autorité préfectorale dans le cadre de la procédure de demande de dérogation au titre de l'article L.11-4 du code de l'urbanisme. (dérogation au Règlement national d'urbanisme (RNU) pour une construction en dehors des zones urbanisées). La justification des besoins fonciers et de l'emplacement de la zone d'activité ont de plus fait l'objet d'une note de la communauté de communes.

Justification du projet retenu

L'étude présente en pages 80 et suivantes les raisons du choix du projet : pénurie d'offre foncière viabilisée permettant d'accueillir de nouvelles activités productives et artisanales sur le territoire, réponse aux politiques publiques de réindustrialisation, coopération territoriale entre la métropole bordelaise et les territoires ruraux, feuille de route Néo-terra de la Région visant à accompagner 900 nouvelles entreprises locales dans la transition énergétique.

Le dossier mentionne le fait que le site a été ciblé comme une zone de développement économique prioritaire dans le futur PLUi.

La MRAe note en page 88 l'évolution du plan de composition du projet pour éviter les secteurs les plus sensibles (zones humides, en partie, notamment) suite au diagnostic effectué sur le milieu naturel.

Elle considère cependant que l'étude d'impact demanderait des démonstrations plus spécifiques et précises en présentant notamment les types d'entreprises visées et en s'appuyant sur des données concrètes pour justifier l'implantation dans un espace agricole et naturel à enjeux au regard d'autres alternatives possibles.

La MRAe considère que la démonstration de la pertinence du choix de localisation du site au regard d'alternatives de moindre impact n'est pas concluante dans le dossier présenté. Dans la mesure où cette réalisation, si elle se concrétise, s'imposera au PLUi, il importe que cette démonstration soit aboutie et puisse être reprise de façon probante dans l'évaluation environnementale du PLUi.

III - Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale

Le projet objet du présent avis porte sur la création du parc d'activités "Le Ladils" sur la commune de Bazas (33) sur environ 7 ha.

Cette zone d'activités destinée à accueillir jusqu'à 17 lots s'installe sur un espace naturel et agricole en discontinuité de l'urbanisation.

L'étude d'impact identifie des enjeux environnementaux importants, en particulier sur le plan des milieux naturels, des zones humides et du paysage.

La MRAe recommande de poursuivre la démarche de réduction des impacts proposée et la recherche de mesures adaptées notamment pour les enjeux notamment liés à la santé, la biodiversité et changement climatique.

Elle estime que la justification du choix du site par rapport à des alternatives d'implantation de moindre impact demande à être approfondie dans la perspective du futur PLUi qui semble avoir d'ores et déjà pris en compte ce secteur de développement dans son projet, selon le dossier présenté.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis.

A Bordeaux, le 4 août 2022

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine
Le président de la MRAe

Signé

Hugues AYPHASSORHO