

**Avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité environnementale
de Nouvelle-Aquitaine
sur le projet d'extension de la zone industrielle de Péré à Saint-
Sever et Aurice (40)**

n°MRAe 2025APNA113

dossier P-2025-17631

Localisation du projet : Communes de Saint Sever et d'Aurice (40)
Maître d'ouvrage : Communauté de communes Chalosse Tursan
Avis émis à la demande de l'Autorité décisionnaire : Maires de Saint-Sever et d'Aurice
En date du : 6 mai 2025
Dans le cadre de la procédure d'autorisation : permis d'aménager
L'Agence régionale de santé et le préfet 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.1221 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).

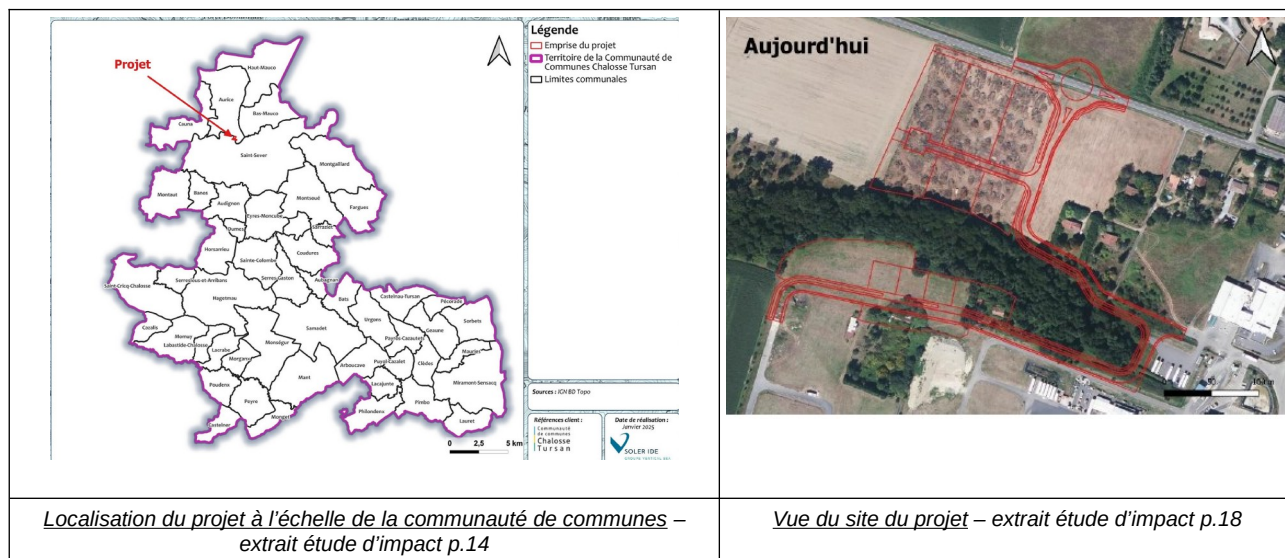
Cet avis d'autorité environnementale a été rendu par délibération de la commission collégiale de la MRAe de Nouvelle-Aquitaine.

Ont participé et délibéré : Jessica MAKOWIAK, Didier BUREAU, Cyril GOMEL, Patrice GUYOT, Jérôme WABINSKI, Michel PUYRAZAT.

Chacun des membres délibérants cités 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 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur le projet d'extension de la zone industrielle de Péré dans les communes de Saint-Sever et d'Aurice, situées dans le département des Landes. Le projet est porté par la communauté de communes Chalosse Tursan. Il vise à accueillir sur une emprise d'environ 4,7 ha des activités industrielles, artisanales et de services.



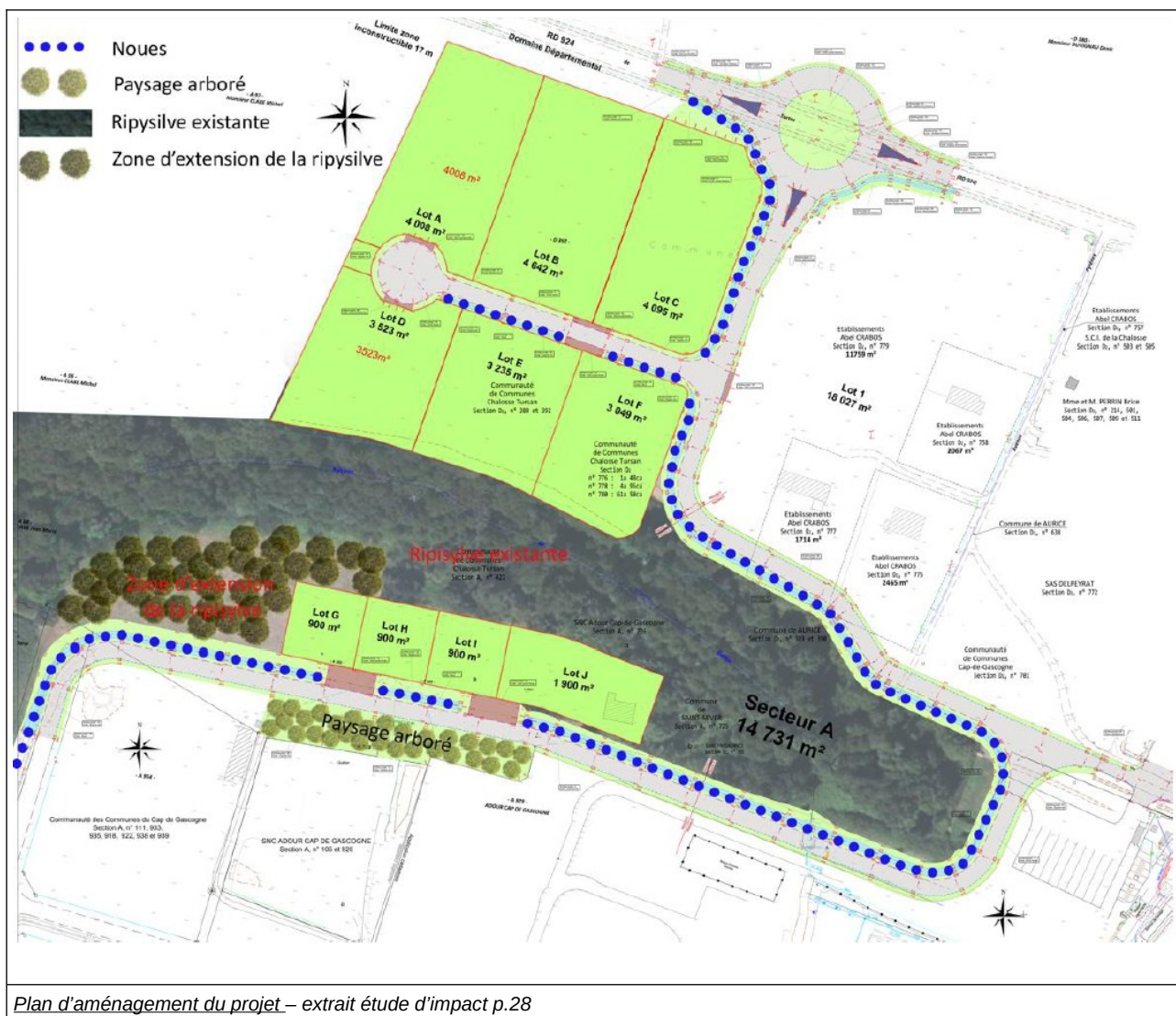
Description du projet d'aménagement

Selon le dossier, le projet doit permettre de répondre aux besoins de développement des entreprises et aux objectifs de développement économique identifiés dans les documents d'urbanisme communaux et supra-communaux (PLU des deux communes et SCoT du territoire de Chalosse Tursan).

Il est prévu :

- la réalisation de l'extension de la zone industrielle sous la forme d'un lotissement comportant 10 lots à bâtir sur une emprise d'environ 27 152 m² : au nord-ouest du site du projet, six macro-lots qui seront sécables en 2, 4 ou 6 parcelles, et au sud, quatre petits lots. L'emprise au sol des bâtiments sera limitée à 50% maximum (soit 13 576 m²) et la hauteur des constructions à 16 m ;
- la création d'une nouvelle voirie raccordée à la route départementale RD 924 au nord du site du projet et d'un giratoire permettant la desserte de la zone. Les surfaces imperméabilisées représentent 9 730 m² ;
- la création de cheminements doux et d'aménagements paysagers comprenant des ouvrages de gestion des eaux pluviales sur une surface globale d'environ 10 800 m².

Un plan de masse avec découpage des lots est proposé ci-dessous, reprenant les grands principes d'aménagement du projet.



Procédures relatives au projet

Le projet est soumis à une procédure d'autorisation de permis d'aménager au titre du Code de l'urbanisme. Ce projet a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas en application de la catégorie n°39 b) du tableau annexé à l'article R.122-2 du Code de l'environnement relative aux opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 hectares ou dont la surface de plancher ou l'emprise au sol est supérieure ou égale à 10 000 m². Par décision du 12 avril 2022, le projet a été considéré comme susceptible de présenter une incidence notable sur l'environnement, et a été soumis à étude d'impact¹. Les principaux enjeux environnementaux mis en évidence lors de l'examen au cas par cas portaient sur l'insuffisante caractérisation des enjeux liés au milieu naturel, la prise en compte des enjeux paysagers, de mobilité, et du risque inondation de cave par remontée de nappe.

Le présent avis est sollicité par les maires des communes de Saint-Sever et d'Aurice, dans le cadre de la procédure d'autorisation de permis d'aménager. Il vaut pour l'ensemble des procédures d'autorisation du projet².

Articulation avec les documents d'urbanisme

Les communes de Saint-Sever et d'Aurice font partie de la communauté de communes Chalosse Tursan et disposent chacune d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) communal approuvé respectivement le 15 décembre

¹ https://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/p_2022_12208_di.pdf

² À définition du projet et étude d'impact constante [Article L122-1-1 - Code de l'environnement - Légifrance](#)

2020 et le 28 septembre 2017. Les terrains du projet sont localisés en zones Ux du PLU d'Aurice et du PLU de Saint-Sever destinées à accueillir des activités industrielles, artisanales, commerciales et de services. Les deux communes font également partie du périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Adour Chalosse Tursan³ approuvé le 9 décembre 2019, ayant fait l'objet d'un avis⁴ de la MRAe en date du 10 juillet 2019. Le SCoT établit différentes prescriptions à travers son Document d'Orientations Générales (DOO). Dans l'axe 2 « soutenir un développement équilibré reposant sur l'économie présentielle et sur l'économie productive », la prescription n°22 vise à aménager des zones d'activités économiques non spécialisées, mais à vocation majoritairement artisanale et industrielle, en donnant la priorité au renforcement des zones existantes au sein des pôles de centralité identifiés sur le territoire comme celui de Saint-Sever.

Un PLU intercommunal de la communauté de communes Chalosse Tursan est en cours d'élaboration. Il a fait l'objet d'un avis⁵ de la MRAe en date du 24 février 2025.

II – Analyse de la qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

L'avis de la MRAe porte sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Qualité générale des documents

Le dossier fourni à la MRAe comprend l'étude d'impact et son résumé non technique. La MRAe relève toutefois que différentes annexes ne sont pas jointes à l'étude d'impact. Le dossier répond donc partiellement aux attendus de l'article R.122-5 du Code de l'environnement. En tant qu'opération d'aménagement, l'étude d'impact devrait inclure :

- les conclusions de l'étude d'optimisation de la densité des constructions dans la zone concernée ainsi qu'une description de la façon dont il en est tenu compte, dans le cadre de la Loi Climat et Résilience ;
- les conclusions de l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone et une description de la façon dont il en est tenu compte.

La MRAe recommande donc que l'étude soit complétée de ces éléments, en tenant compte des recommandations détaillées par ailleurs dans le présent avis.

Justification du choix du projet et recherche de solutions alternatives

L'étude d'impact expose en pages 52 et suivantes les raisons du choix du projet : répondre aux besoins de sécurisation des déplacements vers la zone existante en créant un deuxième accès via le nouveau giratoire, et anticiper les besoins potentiels de développement économique des entreprises en viabilisant de nouveaux terrains, seulement 7 569 m² restant disponibles à la vente selon le dossier.

Du fait de la cohérence de programmation de cette opération d'aménagement inscrite dans tous les documents d'urbanisme (communaux, intercommunaux et supra-communaux), aucun site de substitution n'a été envisagé.

Trois variantes d'implantation du projet sont présentées. La première variante datant de 2022 correspond au projet ayant fait l'objet d'un examen au cas par cas (*cf. supra « procédures relatives au projet »*). La troisième variante correspondant à la variante retenue évite totalement le milieu naturel sensible du site du projet, l'aulnaie marécageuse présente au centre du périmètre d'aménagement. **La MRAe souligne la bonne prise en compte, au fil des années, du processus d'évaluation environnementale présenté par le maître d'ouvrage, l'ayant conduit à proposer dans sa conception un projet d'aménagement moins impactant sur l'environnement.**

II – 1 Analyse de l'état initial du site du projet et de son environnement, des effets du projet sur l'environnement, et des mesures pour éviter, réduire et compenser ses incidences

Milieu physique et risques naturels

Le projet s'implante sur un terrain présentant une topographie relativement plane, reposant sur des sols sableux, et au droit d'un aquifère libre à dominante alluviale « Alluvions Adour amont ». Sept autres masses

3 [SCoT / Accueil - PETR Adour Chalosse Tursan](#)

4 [Avis rendus sur plans et programmes de la MRAe Nouvelle-Aquitaine en 2019 | Missions régionales d'autorité environnementale \(MRAe\)](#)

5 [Avis rendus sur plans et programmes de la MRAe Nouvelle-Aquitaine en 2025 | Missions régionales d'autorité environnementale \(MRAe\)](#)

d'eaux souterraines de type captives sont présentes au droit de l'aire d'étude immédiate, se situant entre 1,3 m et 2,3 m par rapport au sol. Une aulnaie marécageuse, identifiée comme le ruisseau de Guillon dans le PLU de la commune de Saint-Sever, est localisée au centre du périmètre du projet. Des fossés sont également présents de part et d'autre de la RD 924 au nord du site du projet.

Afin de réduire les risques de pollution, le projet prévoit plusieurs mesures notamment en phase de chantier et en phase d'exploitation : installation de la base de vie du chantier éloignée des secteurs sensibles du milieu naturel, des kits anti-pollution pour les engins, des systèmes de rétentions et de stockage étanches des produits susceptibles de créer une pollution accidentelle des eaux ou des sols, l'interdiction d'utiliser des produits phytosanitaires, un système de traitement des eaux pluviales susceptibles d'être polluées.

Concernant les eaux usées, elles seront collectées et dirigées vers la station d'épuration de Saint-Sever, d'une capacité de 18 000 équivalents habitants et présentant une charge d'environ 33 % en 2022.

Concernant les eaux pluviales, en l'absence de réseaux de gestion des eaux pluviales, les eaux de ruissellement s'écoulent actuellement vers l'aulnaie. Le risque de pollution du milieu récepteur représente un enjeu qualifié de modéré à fort. Le projet prévoit qu'elles seront récoltées sur place dans un dispositif de type « noues infiltrantes » raccordées au nord et au sud aux fossés existants. Celles des lots privés seront gérées par les futurs exploitants via une infiltration à la parcelle. **La MRAe recommande d'intégrer les annexes relatives aux études et à la gestion des eaux pluviales dans le dossier afin de faciliter la compréhension du public.**

Concernant les risques naturels, le projet se situe en zone potentiellement sujette aux inondations de caves par remontées de nappes. La MRAe relève que le dossier ne présente pas d'éléments permettant de s'assurer de l'absence de phénomène de débordement de nappe. Une attention particulière devra être portée sur la prise en compte de ce risque lors de la conception des futures constructions au travers de la réalisation préalable d'une étude hydrogéologique.

Milieux naturels

Zonages de protection et d'inventaire de la biodiversité : le projet n'intersecte aucun zonage mais plusieurs sites sont recensés à 400 m au sud du périmètre du projet (cartographie en page 90) avec des liens écologique et hydraulique :

- la Zone d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type II *L'Adour d'Aire sur l'Adour à la confluence avec la Midouze, tronçon des saligues et gravières* ;
- la ZNIEFF de type II *Vallons boisés de Saint-Sever à Aire-sur-l'Adour* ;
- le site Natura 2000 *L'Adour*.

La MRAe demande au maître d'ouvrage de compléter le dossier en intégrant les conclusions relatives à l'évaluation d'incidences Natura 2000 obligatoire⁶ et de présenter en annexe la notice simplifiée manquante.

Concernant les habitats et les espèces présents sur le site, les enjeux ont été déterminés sur la base de données bibliographiques et d'inventaires de terrain réalisés entre janvier 2022 et mai 2023. L'emprise du projet est principalement constituée de milieux boisés, de prairies et de taillis de reprises.

Concernant la flore, le diagnostic identifie deux espèces protégées (Lotier hispide et Lotier très étroit) au bord d'un sentier dans la zone de taillis bordant le nord de l'aulnaie marécageuse. Neuf espèces exotiques envahissantes sont également recensées au sein du périmètre d'aménagement.

Concernant les zones humides, les investigations ont porté sur les deux critères alternatifs de végétation et de sol. L'aulnaie marécageuse d'une superficie de 2,1 ha au centre du site du projet constitue une zone humide.

Concernant la faune, les prospections ont mis en évidence la présence d'enjeux écologiques qualifiés de modérés à forts avec la présence avérée d'espèces protégées parmi l'avifaune (Cisticole des joncs, Chardonneret élégant), les chiroptères, les insectes (Grand capricorne, Lucane cerf-volant, Cordulie à taches jaunes).

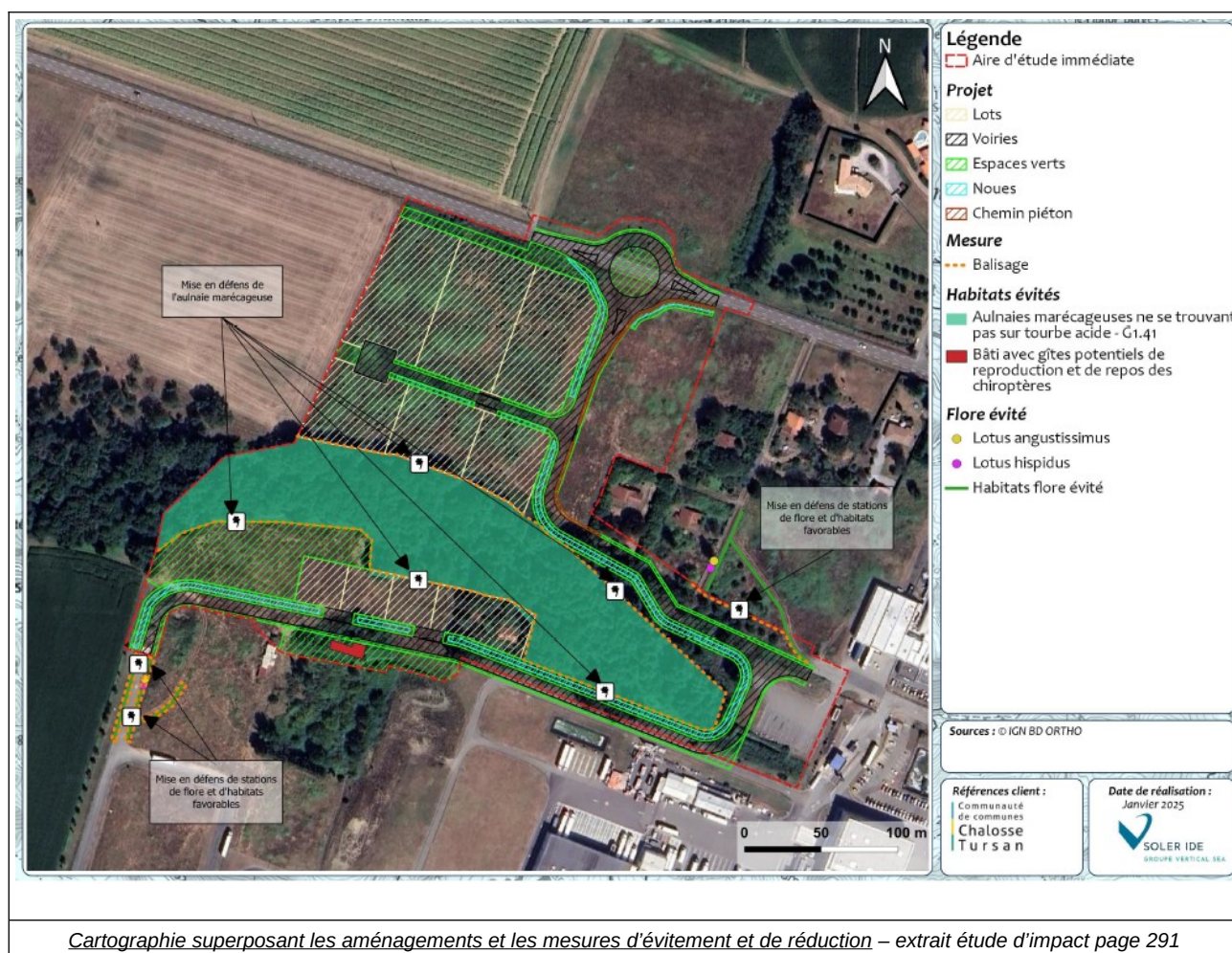
L'étude d'impact présente utilement en page 140 une cartographie de synthèse des enjeux écologiques : les

⁶ Cf. Article L. 414-4-VI du Code de l'environnement.

plus importants se concentrant au sein de l'aulnaie marécageuse au centre du site et des constructions abandonnées et ronciers situées à l'extrémité sud du périmètre du projet.

Malgré les mesures d'évitement des secteurs les plus sensibles dès la conception du projet (évitement total de l'aulnaie marécageuse) et la mise en œuvre des mesures classiques de réduction (adaptation du calendrier des travaux, mise en défens et balisage des secteurs à enjeux pendant la phase chantier, gestion des espèces exotiques envahissantes, etc.), l'étude conclut à la présence d'incidences résiduelles sur le milieu naturel.

En l'absence de zones tampons et pour ne pas porter atteinte aux milieux naturels adjacents, la MRAe recommande de mettre en place un cahier des charges des pratiques de bonne gestion applicables aux lots privés.



A partir de la page 330, l'étude présente les besoins de compensation liées à la destruction d'espèces protégées et de leurs habitats :

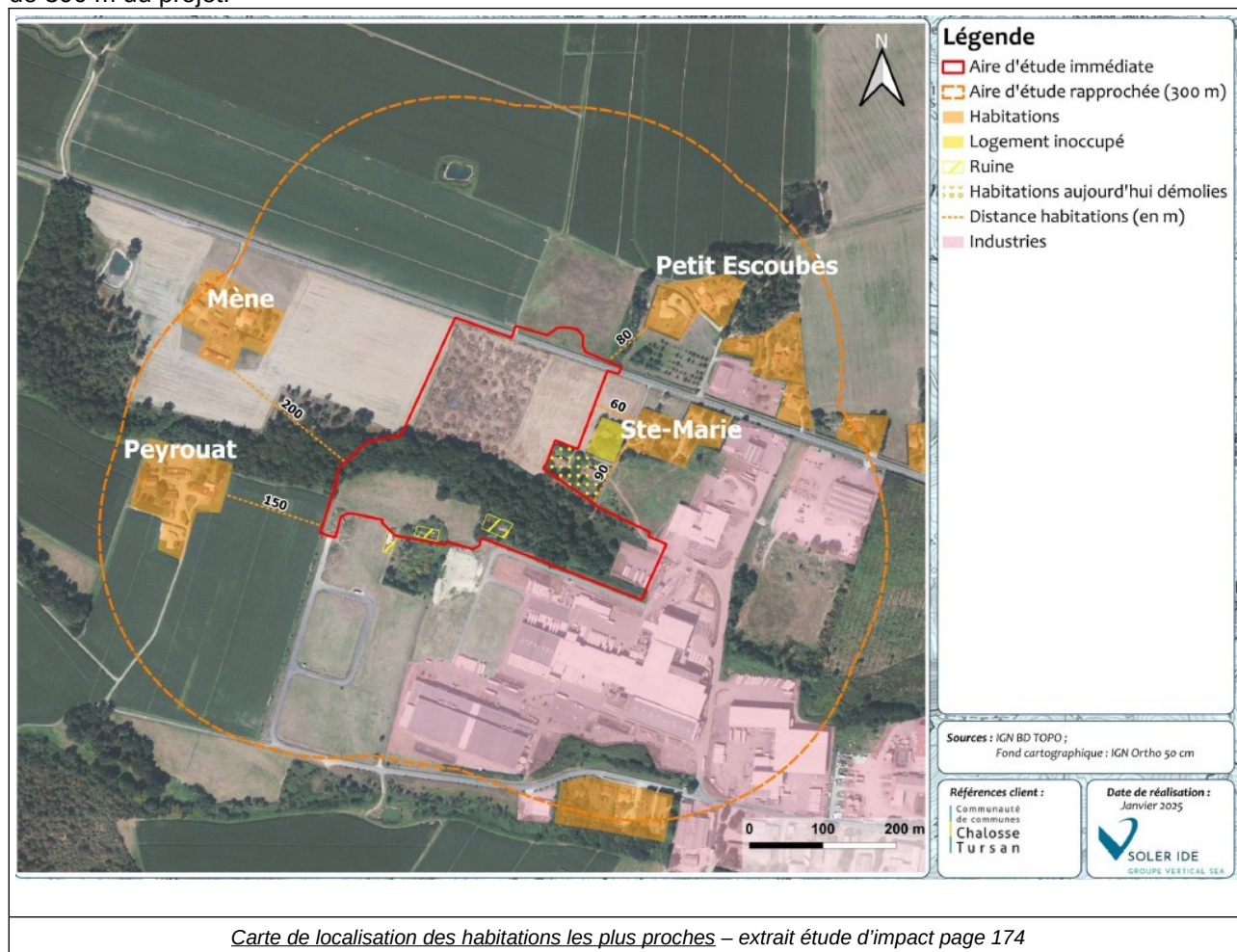
- la compensation de la perte de 2,1 ha d'habitat de l'avifaune des milieux semi-ouverts (Cisticole des joncs, Tarier pâtre) en restaurant environ 4,45 ha d'habitats favorables à ces espèces ;
- la compensation de la perte de 150 m² de milieux bâtis favorables aux cycles de vie des chiroptères en créant des habitats de substitution favorables à ces espèces sur une surface d'environ 282 m².

La MRAe note qu'un dossier de demande de dérogation « espèces protégées » sera constitué et présenté au service de l'État compétent.

Milieu humain et cadre de vie

Le projet est localisé en extension de la zone industrielle de Péré existante, à proximité immédiate d'un des axes routiers structurants du territoire de Chalosse Tursan. Une dizaine d'habitations sont localisées à moins

de 300 m du projet.



En matière d'insertion paysagère contribuant à la préservation du cadre de vie des riverains, le projet prévoit :

- la création d'un recul paysager de 17 m par rapport à la RD 924 composé d'arbres de hautes tiges ;
- la création d'un paysage linéaire sur la frange est du site ;
- le confortement de la ripisylve à son extrémité ouest et la création d'un paysage arboré en sa partie sud.

La MRAe relève l'absence de photomontages qui auraient pu permettre de mieux appréhender les effets de l'aménagement paysager projeté. Les habitations du hameau « Sainte-Marie » se retrouvent dans une situation enclavée entre la zone industrielle existante et son extension. Au regard des éléments disponibles dans le dossier, l'enjeu de préservation du cadre de vie des riverains ne semble pas suffisamment pris en compte. La MRAe souligne l'importance du traitement paysager du projet pour assurer la meilleure insertion possible.

Concernant les déplacements et le trafic routier, la MRAe note que l'une des opérations du projet consiste à sécuriser et fluidifier le trafic dans le secteur en créant un nouvel accès via le giratoire et une voirie interne connectant l'extension à la zone industrielle existante. Toutefois, elle relève l'absence d'analyse des impacts potentiels de l'évolution du trafic lié au projet. **La MRAe recommande de compléter ce point.**

Concernant la ressource en eau, **la MRAe recommande d'en préciser la disponibilité pour les besoins envisagés.**

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

Le présent avis concerne le projet d'extension de la zone industrielle de Péré et l'aménagement d'un nouvel accès via la création d'un giratoire sur la route départementale RD924, dans les communes de Saint-Sever et d'Aurice. Les différents bâtiments accueilleront des activités industrielles, artisanales, de services et de commerces.

Le processus d'évaluation environnementale conduit par le maître d'ouvrage a permis d'améliorer la prise en compte de l'environnement dès la conception du projet, notamment en évitant les secteurs les plus sensibles du milieu naturel.

La qualité du dossier doit être améliorée en intégrant les différents éléments manquants soulevés dans l'avis, notamment les conclusions relatives à l'évaluation d'incidences Natura 2000 et en complétant l'analyse de l'insertion paysagère du projet dans son environnement.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis. Les réponses apportées ont vocation à être prises en compte dans le dossier.

A Bordeaux, le 02 juillet 2025

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine

Le président de séance

Signé

Michel Puyrazat