RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
*Liberté Égalité Fraternité*

Mission régionale d'autorité environnementale
**Région Nouvelle-Aquitaine**

# Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale Nouvelle-Aquitaine relatif au projet d'aménagement des lotissements *La Fabrique 1* et *La Fabrique 2* à Mézos (40)

n°MRAe 2025APNA148 | dossier P-2025-18100

**Localisation du projet :** Commune de Mézos (40)
**Maître d'ouvrage :** SGE Foncière Aménagement
**Avis émis à la demande de l'Autorité décisionnaire :** Préfet des Landes
**En date du :** 26 juin 2025
**Dans le cadre de la procédure d'autorisation :** autorisation de défrichement
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. 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).*

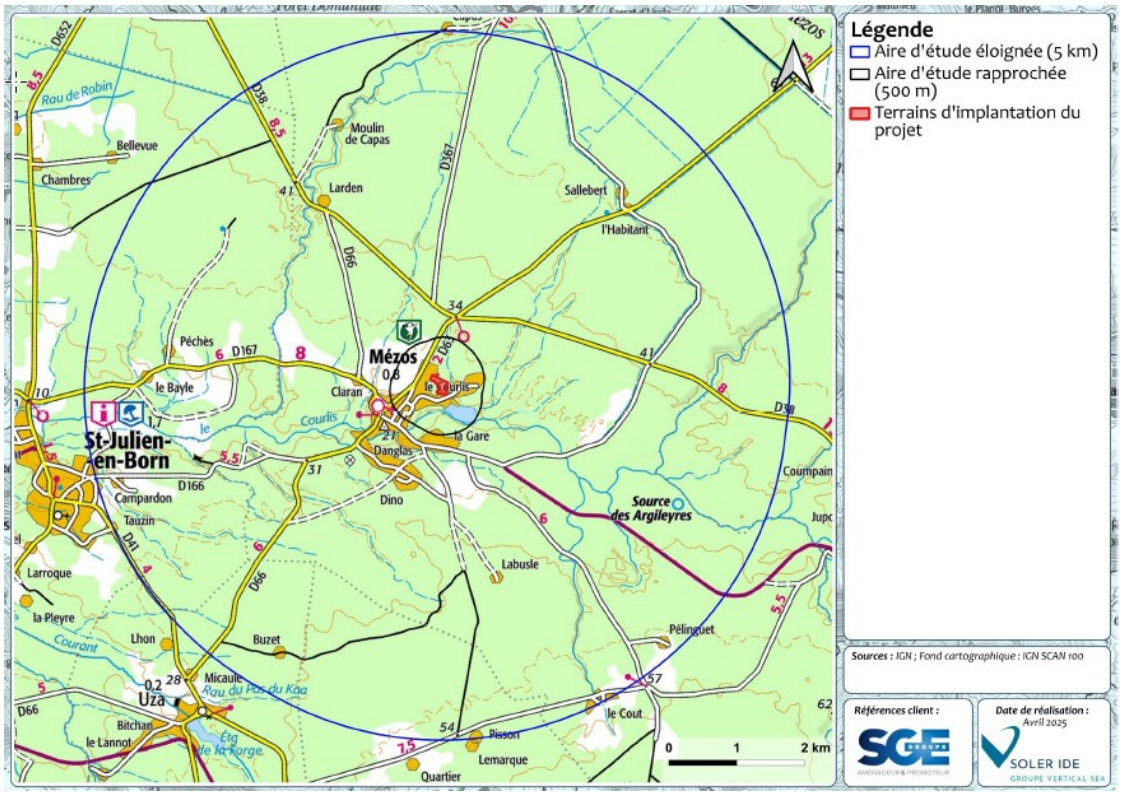
*Cet avis d'autorité environnementale a été rendu par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Cédric Ghesquières.*

*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 de l'étude d'impact et du présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur le défrichement préalable et l'aménagement des lotissements *La Fabrique 1* et *La Fabrique 2* à vocation d'habitat individuel pour un total de 32 lots, au lieu-dit *Saint-Jouan* dans la commune de Mézos du département des Landes (40).

Le programme d'aménagement est présenté en deux phases : un secteur nord dénommé programme 1 et un secteur sud, en continuité du précédent, dénommé programme 2. Les deux programmes, s'ils sont dissociés administrativement l'un de l'autre, constituent une unité urbaine qu'il convient de considérer dans son ensemble.




*Localisation du projet – extrait étude d'impact page 18*

Les projets de lotissements couvrent une superficie d'environ 3,5 ha (16 783 m² pour La Fabrique 1 et 18 067 m² pour La Fabrique 2). Les lots seront desservis par des voies nouvelles qui permettront de relier le lotissement artisanal situé au nord. Des cheminements doux sont associés aux projets : chemins piétons et cycles, accompagnés d'espaces verts.

La commune de Mézos est une commune rurale en secteur rétro-littoral du département des Landes. Elle est éloignée d'une quinzaine de kilomètres de la côte atlantique et est limitrophe de la commune de Saint-Julien en Born, commune littorale. Le village s'est établi sur les bords du Courlis, cours d'eau affluant du Courant de Contis.

Le terrain se développe en limite nord-est du centre bourg, en continuité d'un secteur résidentiel et à l'arrière des axes de communication qui traversent le village. Le programme d'aménagement s'insère dans un espace ouvert à proximité du quartier résidentiel du Courlis. La zone du projet est desservie au nord par la voie de desserte interne de la zone artisanale voisine. Au sud, le quartier résidentiel du Courlis se développe jusqu'aux abords du projet. Un espace tampon est préservé pour séparer les nouvelles habitations de celles qui sont implantées dans le quartier existant.

### Procédures relatives au projet

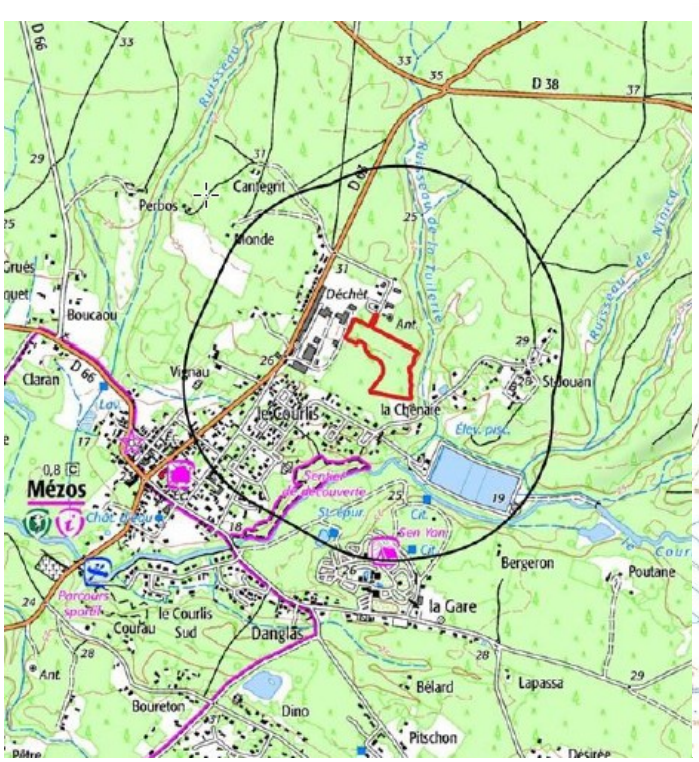
Le projet est soumis à une procédure d'autorisation de défrichement au titre du Code forestier.

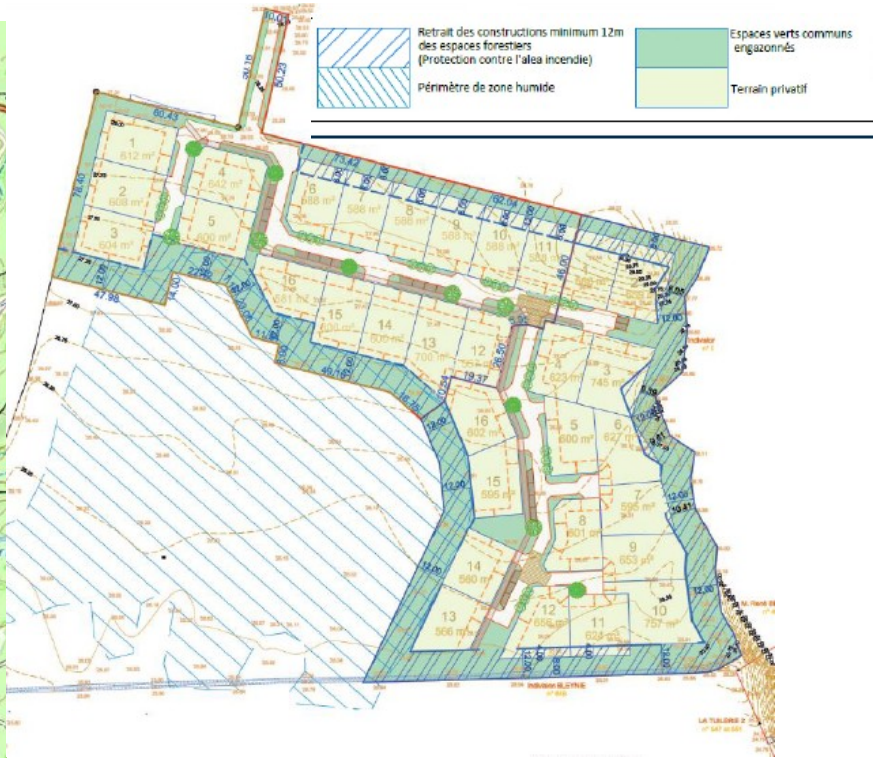
Ce projet a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas en application de la rubrique n°47 a) du tableau annexé à l'article R.122-2 du Code de l'environnement relative aux opérations de défrichement portant sur une superficie totale de plus de 0,5 ha. Par décision du 27 novembre 2023[1], le projet a été considéré comme susceptible de présenter une incidence notable sur l'environnement, dans la continuité de la décision du 5 août 2021[2].

1 Décision p_2023_14741
2 https://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/p_2021_11311_di.pdf

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 préservation des fonctionnalités écologiques (dont les zones humides) et paysagères du site, la problématique de prévention des risques d'incendie et d'inondation par remontée de nappe, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le présent avis est sollicité par le préfet des Landes, dans le cadre de la procédure d'autorisation de défrichement. Il vaut pour l'ensemble des procédures d'autorisation du projet[3].




*Implantation du projet et Plan de composition des lotissements – extrait étude d'impact page 20 et 24*

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

### *II-1 Qualité générale de l'étude d'impact et de son résumé non technique*

L'évaluation environnementale est une démarche itérative qui doit permettre au porteur du projet, ainsi qu'au public, de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux. Le présent avis 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 éclairer le maître d'ouvrage, la ou les autorités en charge des autorisations et le public.

Le contenu de l'étude d'impact transmise à la Mission Régionale d'Autorité environnementale comprend les éléments formels requis par les dispositions de l'article R.122-5 du Code de l'environnement.

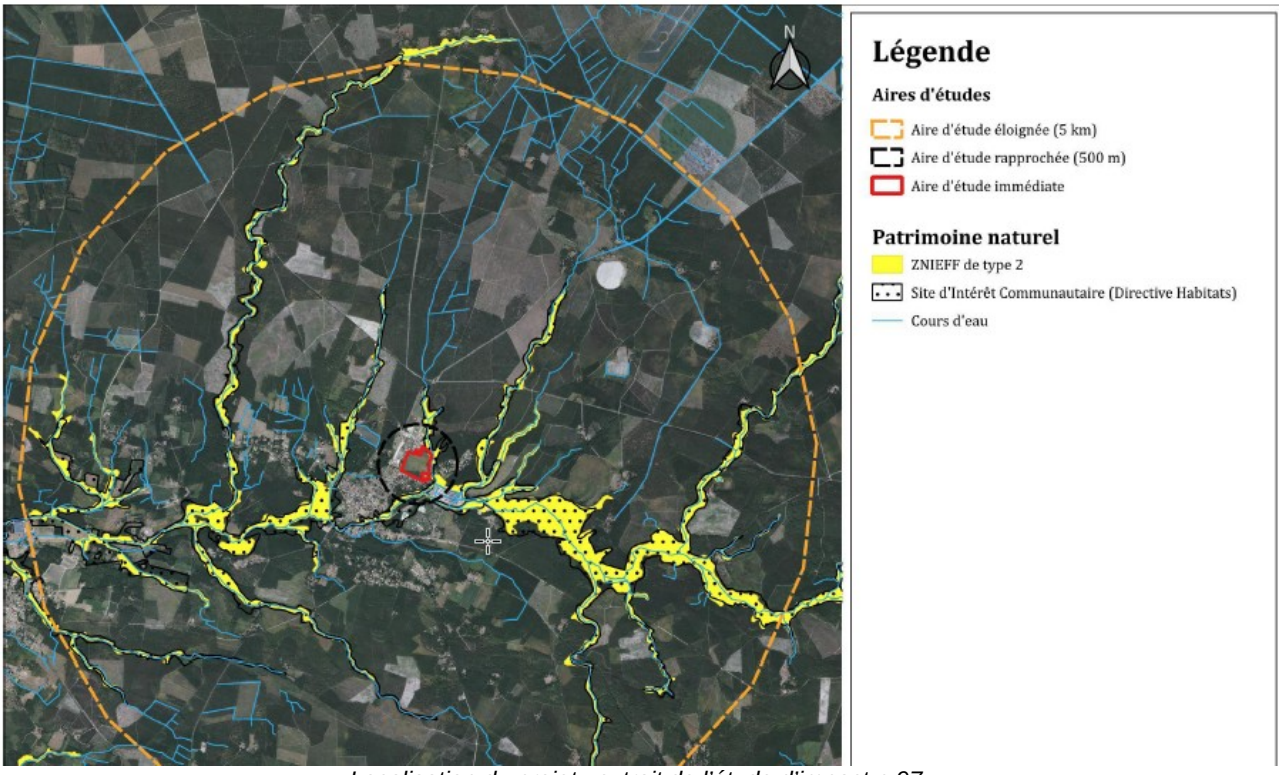
L'étude d'impact comprend un résumé non technique clair, permettant au public d'apprécier les enjeux environnementaux et la manière dont le projet en a tenu compte à tous les stades du projet.

### *II-2 Analyse de l'état initial du site du projet et de son environnement*

Trois types d'aire d'étude ont été définies dans le dossier d'étude d'impact :

- La zone du projet correspond à la zone d'implantation potentielle du projet de près de 9,6 ha. Une analyse des milieux naturels (inventaires de terrain) est réalisée à cette échelle. Les différentes thématiques liées au milieu physique sont analysées à cette échelle (géologie, pédologie, ressource en eau souterraine et superficielle, climatologie, risques naturels) ainsi que certaines thématiques liées au milieu humain (occupation des sols, urbanisme, risques, nuisances et pollutions).
- Une aire d'étude dite rapprochée, d'un rayon de 500 m autour du projet. Cette aire d'étude permet de prendre en compte les fonctionnalités écologiques ainsi que les potentielles espèces protégées issues de l'étude bibliographique.
- Une aire d'étude dite éloignée, d'un rayon de 5 km autour du projet pour l'analyse des thématiques patrimoine et paysage, les études acoustiques, socio-économiques et des milieux naturels.

3 À définition du projet et étude d'impact constante. L.122-1-1 III du Code de l'environnement https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000042654900/2023-09-07




*Localisation du projet_ extrait de l'étude d'impact p.97*

**Milieu physique et risques naturels**

L'altitude de l'aire d'étude immédiate est comprise entre 20 et 30,2 m NGF[4], avec une pente globale en direction du sud et du Ruisseau de la Tuilerie situé en bordure est de l'aire d'étude immédiate. Les sols sont marqués principalement par des sables fluvio-éoliens blanchâtres, à petits granules de quartz hyalin. Il s'agit d'une formation de bonne perméabilité. Des études géotechniques préalables à la réalisation du projet sont prévues afin de déterminer les contraintes et exigences constructives à prendre en compte afin d'assurer la stabilité et la pérennité des ouvrages.

Le ruisseau de la Tuilerie s'écoule le long de la limite est de l'aire d'étude immédiate, et vient se jeter dans l'Onesse à près de 160 m au sud du site. L'étude indique qu'aucun prélèvement ou rejet n'est présent au droit de l'aire d'étude immédiate, d'après les données de l'Agence de l'Eau Adour-Garonne.

En ce qui concerne les eaux pluviales, un fossé est situé sur l'aire d'étude immédiate au sud. Lorsqu'elles ne s'infiltrent pas directement dans le sol, ces eaux résiduaires s'écoulent soit vers le ruisseau de la Tuilerie, soit vers le fossé du projet.

Risques naturels

Le terrain d'accueil du projet est situé en zone potentiellement sujette aux inondations de caves par remontée de nappe et en zone d'aléa fort au titre de l'atlas départemental du risque incendie de forêt.

L'est de l'aire d'étude immédiate est identifié comme soumis à un risque de retrait-gonflement faible à moyen selon la base de données Géorisques.

**Milieu naturel[5]**

Le projet est implanté sur des parcelles qui sont de destination forestière. Les parcelles du projet sont issues d'une coupe rase de pins maritimes réalisée entre 2009 et 2012 selon les orthophotographies. Les pins maritimes étaient âgés alors de plus de 30 ans.

Une zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) de type II ainsi qu'un site Natura 2000, qui concernent des habitats naturels de zones humides, sont en contact avec l'aire d'étude immédiate :

- la ZNIEFF de *L'ancien étang de Lit-et-Mixe et le courant de Contis* couvre 2 396 ha entre Onesse-et-Laharie à l'est et Lit-et-Mixe à l'ouest. Elle comprend des prairies marécageuses, des aulnaies, des saulaies, des chênaies et des pinèdes,

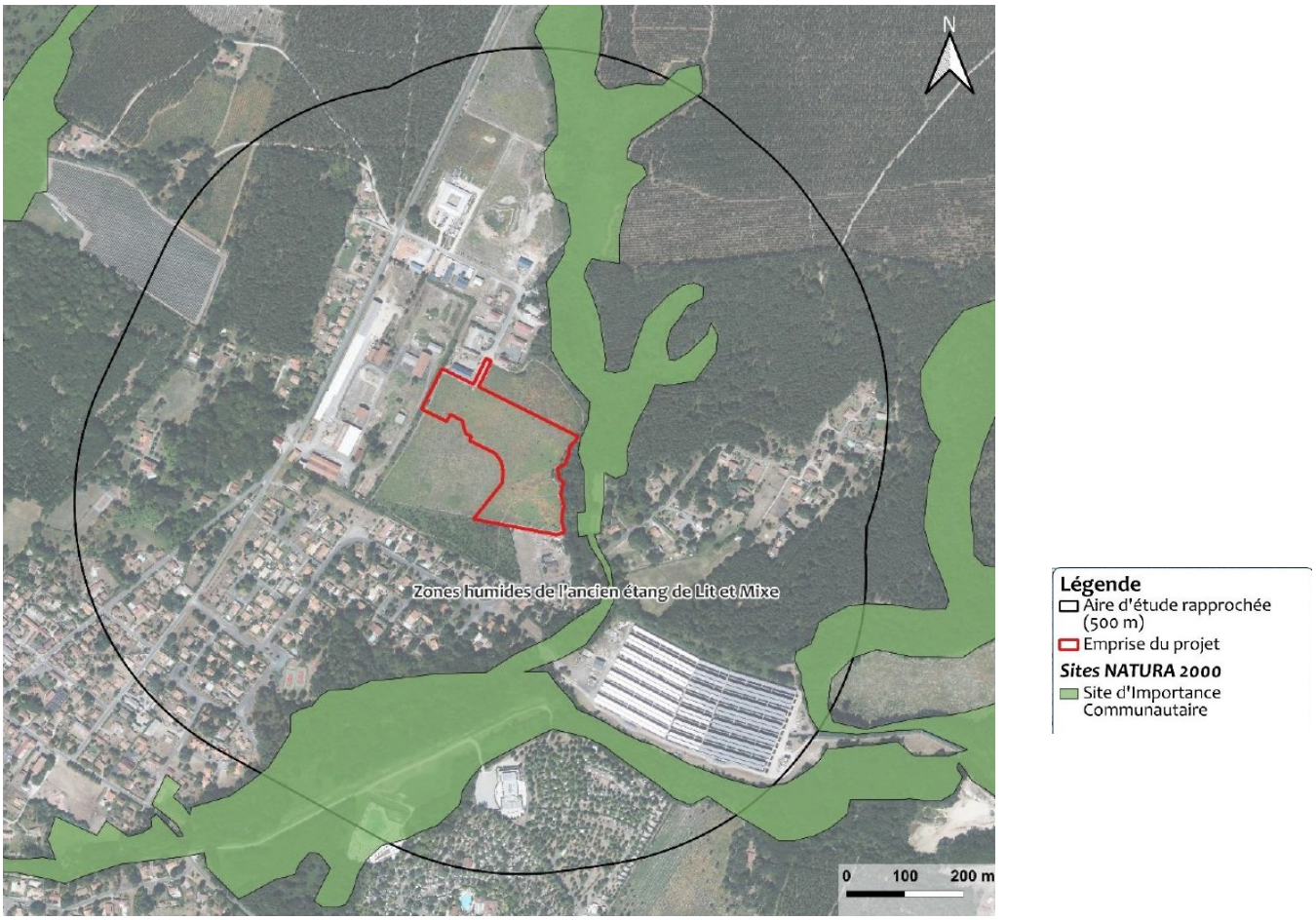
4 Nivellement général de la France
5 Pour en savoir plus sur les zonages, milieux et espèces cité(e)s : https://inpn.mnhn.fr/

- le site Natura 2000 des *Zones humides de l'ancien étang de Lit-et-Mixe* est constitué d'un réseau hydrographique, de zones humides et de milieux naturels associés. Les deux cours d'eau principaux, le Vignac et le Courlis, donnent naissance au courant de Contis.

Un lien écologique existe entre l'aire d'étude immédiate et ces deux sites au niveau d'un boisement de chênes qui occupe les pentes du vallon du ruisseau de la Tuilerie.

Concernant les habitats naturels, l'aire d'étude immédiate d'une surface totale de 9,6 ha est située en bordure d'habitations et de sites d'activités. Les surfaces étudiées sont aujourd'hui composées de deux pinèdes (au nord et au sud), d'une lande humide à molinie et d'une lande sèche au cœur du site d'étude. Un boisement de chênes occupe les pentes du vallon du ruisseau de la Tuilerie à l'est, et une haie arborée longe la clôture du site industriel à l'ouest.

Les secteurs de landes sèches et landes humides sont prépondérants (environ 6,7 ha) et sont l'objet d'un entretien régulier favorisant la colonisation par la fougère aigle. Des alignements d'arbres et de haies, des pinèdes et un boisement de chênes se trouvent en périphérie des landes centrales. Des fossés sont présents dans le périmètre des OLD[6]. Des landes arides de Gascogne et des Chênaies à Quercus robur et Quercus pyrenaica sont des habitats naturels d'intérêt communautaire identifiés.




*Localisation du projet par rapport au site Natura 2000 _ extrait de l'étude d'impact p.14*

Concernant **la flore**, 105 espèces ont été identifiées[7] lors des inventaires de terrains. Parmi elles, le Lotier très étroit et le Lotier Hispide, situés en bordure de site, sont protégés.

Sept plantes exotiques envahissantes ont été recensées sur la zone d'étude. Ces espèces occupent principalement les abords des pistes forestières.

Concernant **la faune**, 53 espèces d'invertébrés ont été contactées[8] dans l'aire d'étude immédiate, dont trois présentent un enjeu particulier : le Lucane cerf-volant, le Faune et le Cuivré mauvin. Le Triton palmé a été contacté au niveau des fossés.

Pour les reptiles, l'étude d'impact indique la présence des espèces protégées de Lézard des murailles et de Lézard à deux raies au sein de l'aire d'étude.

6 Obligation légale de débrousaillement
7 Liste complète en page 105 et 106 de l'EI
8 Liste complète en page 113 de l'étude d'impact

Concernant l'avifaune, 35 espèces ont été contactées[9] dont 30 sont protégées et 9 sont considérées comme patrimoniales : l'Alouette des champs, la Bouscarle de Cetti, le Faucon crécelle, la Fauvette pitchou, l'Hirondelle rustique, la Linotte mélodieuse, le Serin cini, le Tarier pâtre et le Verdier d'Europe.

Cinq espèces de mammifères ont été contactées. Les inventaires acoustiques ont également permis d'identifier 14 espèces de chiroptères[10] au sein de l'aire d'étude immédiate. La Grande Noctule et la Noctule commune sont considérées comme vulnérables et présentent un enjeu fort de patrimonialité.

Concernant les **zones humides,** un diagnostic réalisé par un écologue les 22 novembre 2023 et 9 janvier 2024 selon les deux critères floristiques et pédologiques a permis de caractériser une surface de zone humide sur le site de 24 219 m². Les approches botaniques et pédologiques n'ont pas été menées sur les zones concernées par les obligations légales de débroussaillement (OLD) selon le dossier. **La MRAe considère que le diagnostic doit concerner tous les espaces fonctionnellement liés au projet, et que des compléments sont à apporter sur ce point.**

#### Milieu humain

L'habitat situé à proximité de l'aire d'étude immédiate est principalement organisé en lotissements. Le cœur du bourg de Mézos est situé à près de 710 m au sud-ouest des terrains du projet. L'aire d'étude immédiate est située à proximité de quartiers résidentiels, d'une zone artisanale et d'un élevage piscicole. Un sentier de découverte passe à proximité de l'aire d'étude immédiate.

Le cours d'eau de la Tuilerie qui s'écoule le long de la bordure est de l'aire d'étude immédiate est de 1re catégorie[11].

Urbanisme

La commune de Mézos est couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) adopté en août 2012. Il a été révisé en 2016 pour redéfinir une zone destinée à accueillir un parc photovoltaïque.

L'aire d'étude immédiate a été classée en zone AU. Cette zone correspond à une zone à urbaniser non équipée, réservée à une urbanisation ultérieure sous forme de programmes d'aménagement, à caractère d'habitat.

La commune de Mézos est concernée par le SCoT du Born approuvé le 20 février 2020. Selon le dossier, le projet d'aménagement apparaît compatible avec le SCoT (étude d'impact page 50).

### *II-3 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 et risques naturels

En phase de travaux, les potentiels déblais excédentaires seront évacués vers les filières adaptées le cas échéant, mais l'équilibre déblais/remblais sera recherché en priorité. Des pistes chantier seront créées au droit des futures voies de desserte, dédiées à la circulation des engins, pour limiter le tassement du sol et la dégradation des milieux, hors de ces espaces.

Le pétitionnaire propose une série de mesures adaptées afin de limiter le risque de pollution et l'érosion des sols.

Les aménagements d'espaces verts et de plantations sont prévus, portant selon le dossier les surfaces végétalisées à un total de 71 % d'espaces de pleine terre sur les 3,5 ha du projet d'ensemble (espaces verts collectifs et jardins des superficies privatives). Les espaces imperméabilisés représentent une surface de 10 057 m².

Émissions de gaz à effet de serre (GES) et adaptation au changement climatique

L'étude d'impact ne présente pas de bilan des émissions de GES liées à la construction des bâtiments et ne contient pas de bilan carbone complet tenant compte des travaux d'aménagement des lotissements, du changement d'occupation des sols (changement de sol à vocation forestière et défrichement inclus) et de la phase d'exploitation. Les analyses du potentiel de développement des énergies renouvelables dont relève ce type de projet ne sont pas présentées (article R.122-5 du code de l'environnement).

**La MRAe recommande de compléter le dossier par un bilan des émissions de gaz à effet de serre en se référant 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'impact.[12]**

9 Liste complète en pages 126 et 127 de l'étude d'impact
10 Liste complète en page 134 de l'étude d'impact
11 Dont les eaux très oxygénées sont propices à certaines catégories de poissons
12 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%E2%80%99impact_0.pdf

Gestion des eaux usées

Elles seront traitées via le réseau d'assainissement collectif communal, présentant une capacité d'accueil suffisante d'après le dossier pour absorber les rejets supplémentaires du projet.

Risque de pollution accidentelle

Le projet prévoit plusieurs mesures en phase travaux notamment sur la limitation des terrassements, l'entretien des engins de chantier, le recueil et le traitement des eaux avant rejet, ainsi que la gestion des déchets.

Risques naturels

Le projet augmente le risque associé aux feux de forêt du fait de son implantation à proximité immédiate d'un espace boisé (frange est). Le lotissement sera défendu par un poteau incendie. Le terrain le plus éloigné du dispositif de défense se situe à environ 200 m de distance.

S'agissant de la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne, les opérations d'aménagement d'ensemble doivent notamment :

- imposer un recul minimum de 12 m[13] des constructions par rapport à l'interface d'aléa fort,
- réaliser une espace libre périphérique permettant aux véhicules de défense incendie de contourner le projet en situation d'urgence. Un minimum de 6 m de large est nécessaire pour la circulation des véhicules incendie.

**La MRAe recommande de préciser l'ensemble des dispositions retenues pour tenir compte du risque incendie, notamment dans le choix d'implantation des parcelles, et de confirmer qu'elles ont bien été validées par les services compétents.**

Les opérations régulières de débroussaillement au sein des zones boisées rendues nécessaires pour la défense incendie devraient être précisées et leurs incidences écologiques évaluées. Il est attendu la prise en compte des retours d'expérience sur les incendies survenus dans le massif des Landes de Gascogne durant l'été 2022 et des préconisations du nouveau règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies (RiPFCI)[14] datant de juillet 2023.

### Milieu naturel

L'étude présente en page 218 et suivantes une analyse des effets du projet sur les habitats naturels, la faune et la flore. Le porteur de projet a modifié l'emprise des aménagements afin d'éviter les secteurs à enjeux les plus forts.

Une adaptation du calendrier de réalisation des travaux est prévue afin de les réaliser hors période favorable aux cycles biologiques des espèces recensées sur le site.

Le projet prévoit plusieurs mesures de réduction d'impact durant la phase travaux (adaptation des horaires, travaux de jour uniquement, sans éclairage nocturne du chantier ; mesures de lutte contre les espèces exotiques envahissantes : contrôle visuel, suivi et élimination si présence avérée).

L'étude d'impact présente en page 155 une cartographie de synthèse des enjeux écologiques, considérés comme forts sur la lisière et en contact avec les boisements.

Le milieu du projet peut représenter une zone de chasse pour l'Agrion de Mercure, observé il y a quelques années à l'ouest des parcelles (source Fauna). De plus, le site Natura 2000 accueille la Cistude d'Europe qui pourrait fréquenter l'emprise du projet pour sa ponte.

Un retrait suffisant des travaux par rapport à la ripisylve existante mériterait d'être pris en compte pour réduire les incidences des travaux et du lotissement sur les espèces qui la fréquentent.

Globalement, l'analyse de l'état initial de l'environnement ne rend pas suffisamment compte de la valeur des milieux du site d'accueil des projets en termes d'habitat d'espèces susceptibles d'utiliser le site.

**La MRAe recommande un complément sur les espèces protégées présentes qui ont justifié la désignation du site Natura 2000.**

**La MRAe recommande de réexaminer le bilan des impacts du projet sur le bon état de conservation des espèces protégées de faune et de flore, et d'apporter des éléments suffisants pour affirmer qu'il ne nécessite pas l'engagement d'une procédure de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées et de leurs habitats, tel que cela est formulé sans démonstration suffisante dans l'étude d'impact page 14.**

13 Distance à prendre en compte pour réduire la transmission du feu par onde de chaleur, définie dans le massif forestier des Landes de Gascogne

14 https://www.dfci-aquitaine.fr/wp-content/uploads/2023/07/2023_Reglement-Interdepartemantal-de-Protection-de-la-Foret-Contre-les-Incendies-RI-PFCI.pdf

L'étude d'impact précise (page 224) que la **zone humide** identifiée au droit de l'aire d'étude immédiate sera dégradée durant le chantier pour l'aménagement des espaces verts communs sur un peu plus de 2 000 m², et que des incidences indirectes (pollution accidentelle) ou directes (piétinement, stationnement sauvage…) pourront impacter les habitats aquatiques et humides. À l'inverse, le résumé non technique indique page 67 que le projet a entièrement évité la zone humide identifiée sur le site.

**La MRAe recommande de caractériser la totalité des zones humides impactées par le projet, de cartographier les impacts résiduels (ne pouvant être évités) sur les zones humides et sur leurs fonctionnalités, et de proposer des compensations en conséquence.**

Concernant les impacts liés au défrichement, le porteur de projet ne précise pas s'il envisage la réalisation d'un boisement compensateur.

**La MRAe recommande que l'étude soit amendée afin d'englober les incidences sur la biodiversité des opérations de débroussaillement liées à la prévention du risque incendie, composante intrinsèque du projet.**

#### Milieu humain

La réalisation du projet implique l'exécution de travaux qui vont perturber momentanément les activités riveraines. Le phasage et l'enchaînement des différentes étapes ont été étudiés pour minimiser l'impact des chantiers. Le planning des travaux primaires se déroulera sur une période d'environ 3 à 4 mois selon le dossier, et les travaux de finitions seront effectués une fois les habitations construites.

Le chantier sera réalisé exclusivement en période diurne. Une charte chantier propre ainsi qu'un cahier des charges destiné aux maîtres d'œuvre seront rédigés et mis en place sur les chantiers de construction. Un plan de construction responsable sera fourni aux particuliers.

Les différentes mesures seront contrôlées dans le cadre de la mise en place d'un suivi environnemental de chantier.

### *II-4 Justification du choix du projet*

L'étude d'impact expose en pages 56 et suivantes la justification du choix du site et du parti d'aménagement du projet dans le cadre des règles définies par le PLU en vigueur, qui ont retenu le site du projet en secteur urbanisable AU afin de répondre, selon le dossier, aux enjeux de développement urbain et démographique de la commune.

La zone du projet est située en limite nord-est du bourg de Mézos, en continuité d'une zone artisanale et d'un quartier résidentiel. La zone AU correspond à une zone à urbaniser non équipée, réservée à une urbanisation ultérieure sous forme de programmes d'aménagement, à caractère d'habitat. D'après l'étude d'impact, ce projet s'intégrera, à proximité du centre-ville, dans un quartier comportant des zones résidentielles.

L'étude d'impact ne présente pas de site alternatif pour la réalisation du projet. Toutefois, il est noté que le projet a évolué afin de tenir compte des enjeux environnementaux. Sa superficie a été réduite et le nombre de lots également passant de 61 à 32.

Le porteur de projet présente les différentes variantes d'aménagement dont la version finale qui a permis d'éviter des secteurs à plus forts enjeux.

### *II-5 Analyse des effets cumulés*

L'étude présente l'analyse des effets cumulés en pages 269 et suivantes. Elle porte sur les effets cumulés avec les projets d'aménagement les plus proches situés dans un rayon de 6 km. Dans son analyse, le porteur de projet recense trois projets d'aménagement dans ce périmètre : un projet d'extension de la zone d'activité communale et deux projets photovoltaïques au sol dans les communes de Mézos et de Bias.

Le projet d'extension de la ZAC se trouve au nord, à proximité immédiate du projet. L'étude indique qu'une interface paysagère plantée offrira une meilleure intégration des activités avec les lieux habités environnant.

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

Le projet objet de l’étude d’impact porte sur le défrichement préalable et l'aménagement des lotissements *La Fabrique 1* et *La Fabrique 2* à vocation d'habitat individuel au lieu-dit *Saint-Jouan* dans la commune de Mézos du département des Landes.

Le porteur de projet a privilégié l’évitement de secteurs à plus forts enjeux. Le projet a ainsi été révisé en passant de 61 à 32 lots, et son périmètre a été réduit de 9,6 ha à 3,5 ha.

L’analyse de l'état initial de l'environnement présenté met toutefois en évidence la présence d’enjeux environnementaux significatifs, portant principalement sur la prise en compte des habitats et des espèces protégées, des zones humides, de la gestion des risques et du paysage.

L'analyse des incidences et des mesures présentés appellent des observations et des recommandations qui doivent conduire le porteur de projet à poursuivre la démarche d’évitement et de réduction des impacts, et à prévoir des compensations en conséquence. Le projet nécessitant la mise en œuvre d’obligations légales de débroussaillement (OLD), il est en particulier attendu des améliorations de la complétude de l’état initial de l’environnement, et un réexamen des niveaux des impacts résiduels et des mesures compensatoires à mettre en œuvre liées à celles-là.

Le projet est susceptible de relever d’une procédure de dérogation à l’interdiction de destruction d’espèces protégées et de leurs habitats.

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 par le pétitionnaire ont vocation à être prises en compte dans une mise à jour du dossier et de son résumé non technique.

Fait à Bordeaux, le 26 août 2025

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,

le membre délégataire

Cédric GHESQUIERES