

**Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale de
Nouvelle-Aquitaine sur le projet d'extension du parc d'activités
« Mios Entreprises » et sur la mise en compatibilité par
déclaration de projet du PLU de la commune de Mios (33)**

n°MRAe 2025APNA188

dossier P-2025-18391

Localisation du projet : Commune de MIOS (33)
Maître(s) d'ouvrage(s) : Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Nord (COBAN)
Avis émis à la demande de l'Autorité décisionnaire : COBAN
En date du : 29/07/2025
Dans le cadre de la procédure d'autorisation : Déclaration de projet et mise en compatibilité PLU
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).

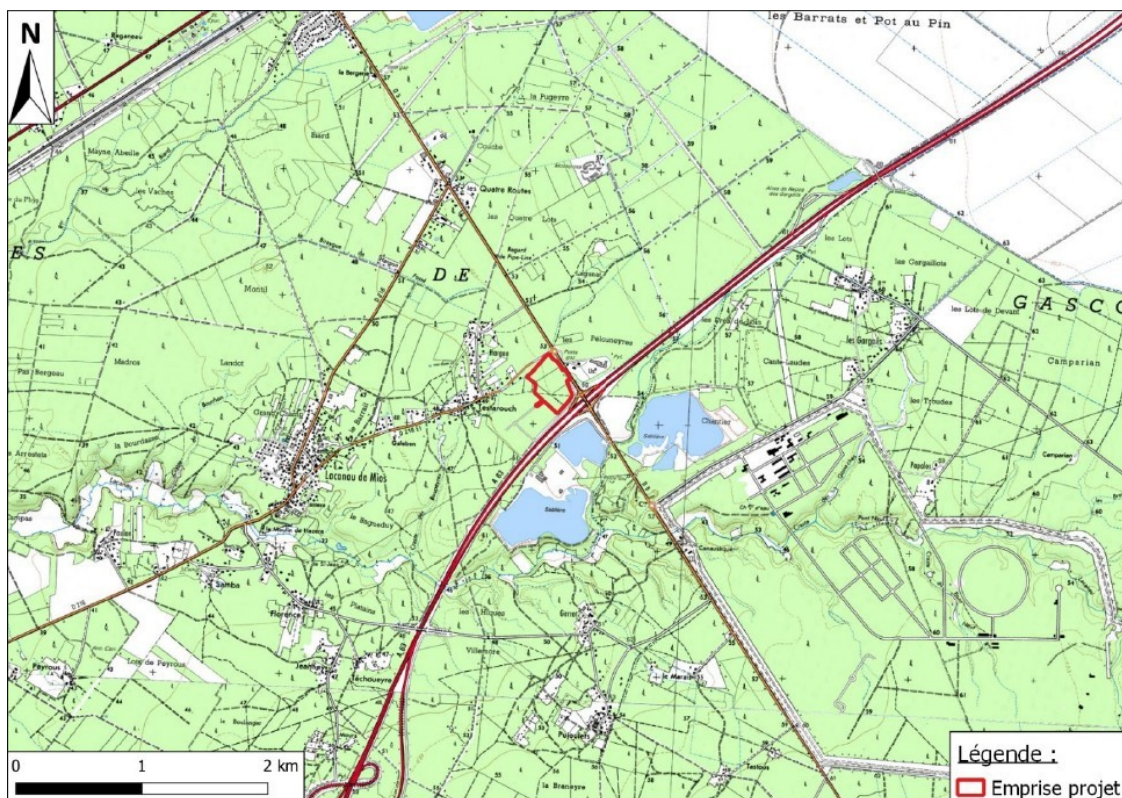
Cet avis d'autorité environnementale a été rendu par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Didier BUREAU.

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 présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur le projet d'extension d'une surface de 9,42 ha du parc d'activités « Mios Entreprises », situé au niveau du quartier de Lacanau de Mios au lieu-dit « Testarouch », au nord-est du centre-ville de Mios, au niveau de l'échangeur n°23 de l'autoroute A63 reliant Bordeaux à l'Espagne.

Le parc d'activités « Mios Entreprises » constitue une zone industrielle et artisanale dédiée aux Petites et Moyennes Entreprises et Industries (PME et PMI).



Plan de localisation du projet - extrait étude d'impact page 14

Le site d'implantation du projet est actuellement occupé par un espace boisé constitué majoritairement par une pinède exploitée pour la sylviculture. Le site confronte :

- à l'ouest, une bande boisée, la rue de Testarouch puis des maisons individuelles ;
- au sud-ouest, le parc d'activités « Mios Entreprises » ;
- au sud-est, l'avenue ZAC 2000, puis l'autoroute A63 et la base de loisirs Lakecity ;
- à l'est, la route du Barp (RD5) puis l'entreprise Xella ;
- au nord, des espaces boisés.

Le projet d'extension du parc d'activités prévoit l'aménagement de 16 lots à bâtir, allant de 2 353 m² à 8 095 m². Les activités ciblées sont de type industriel ou artisanal.

La surface de plancher maximale autorisée pour l'ensemble des 16 lots est de 57 500 m².

Le parc d'activités bénéficiera de deux entrées/sorties différentes : un accès au nord-est, via l'avenue de la ZAC 2000 par la création d'un carrefour giratoire, et un accès au sud-ouest, via un raccordement au carrefour giratoire existant dans le prolongement de la rue Gabelen.

Les lots privés seront desservis par une voie interne principale d'une largeur de 7 m reliant les deux entrées/sorties, et une voie secondaire d'une largeur de 6 m en impasse avec une aire de retournement. La voie principale sera accompagnée d'une voie verte partagée pour piéton et cycliste d'une largeur de 3 m, tandis que la voie secondaire bénéficiera d'un cheminement piéton de 1,5 m. Le projet prévoit la mise en place de noues paysagères le long des voiries pour la gestion des eaux de ruissellement.

Les espaces du lot commun constitués des voiries et accotement, seront rétrocédés à la collectivité à la fin des travaux. La COBAN conserve la gestion privée de la zone humide préservée en coeur de site.



Vue aérienne du site - extrait étude d'impact page 15

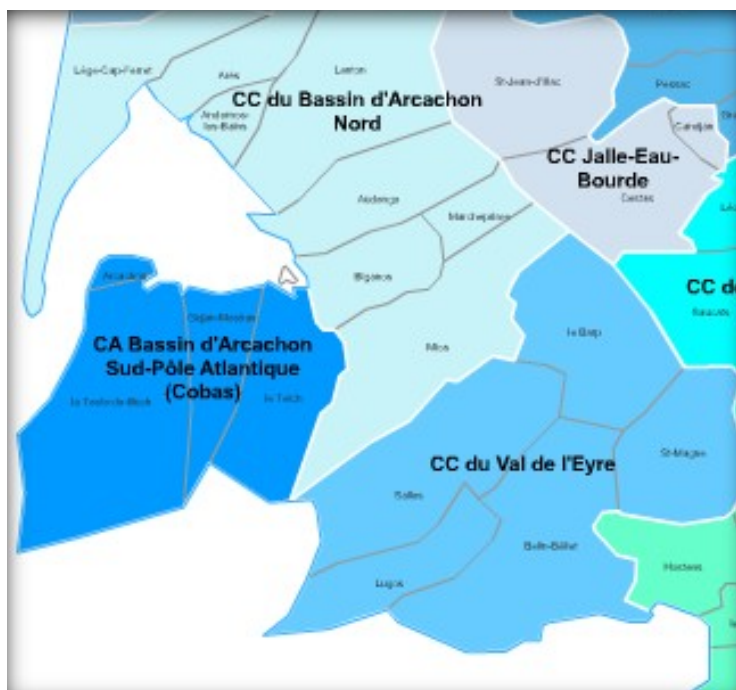


Plan de composition du projet (hypothèse d'implantation des bâtiments) - extrait étude d'impact page 17

Contexte territorial et documents d'urbanisme

La commune de Mios appartient à la communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon nord (COBAN) et au parc régional naturel des Landes de Gascogne (PNRLG), à l'interface avec le delta de la Leyre, la forêt des Landes de Gascogne et le Bassin d'Arcachon avec lequel elle n'est pas limitrophe. Elle se situe au carrefour avec les deux autres intercommunalités du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre (BARVAL), à savoir la communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon sud (COBAS) et la communauté de communes du Val de l'Eyre.

Mios constitue une des communes les plus vastes de Gironde (superficie de plus de 137 km²), son territoire étant limitrophe avec Cestas et l'agglomération bordelaise à l'est, et avec la commune de Sanguinet et le département des Landes à la pointe sud-ouest de la commune.



Localisation du territoire de Mios

La population communale a presque été multipliée par cinq entre les années 1970 (2 446 habitants en 1975) et aujourd'hui (11 756 habitants en 2022 selon l'INSEE), la commune étant la troisième commune la plus peuplée du BARVAL après La-Teste-de-Buch (27 141 habitants) et Gujan-Mestras (22 643 habitants).

Le territoire de Mios est couvert par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du syndicat du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre (SYBARVAL), qui a fait l'objet d'un avis¹ de la MRAe en date du 23 août 2023 et a été approuvé le 6 juin 2024. Le territoire du SCoT recouvre les communes comprises dans la COBAS, la COBAN et la communauté de communes du Val de l'Eyre.

Le 27 mars 2025, le SYBARVAL a arrêté la révision de son plan climat air énergie territorial (PCAET) qui a fait l'objet d'un avis² de la MRAe en date du 9 juillet 2025.

La réalisation du projet d'extension nécessite la mise en compatibilité du PLU de Mios, qui a fait l'objet d'un avis de la MRAe le 20 septembre 2018³ et été approuvé le 11 février 2019.

Procédures relatives au projet et au PLU

Ce projet a fait l'objet d'un examen au cas par cas en application des rubriques n°39 (opération d'aménagement) et n°47 (défrichement) du tableau annexé à l'article R122-2 du Code de l'environnement.

Par décision (n°2022-12272) du 12 avril 2022 disponible sur le site internet⁴ de la DREAL Nouvelle Aquitaine, le projet a été soumis à étude d'impact, en raison notamment des enjeux liés à la consommation de l'espace, à la prévention du risque incendie, aux déplacements et aux risques sanitaires liés en particulier à la présence d'une zone pavillonnaire voisine.

De ce fait, le projet est soumis à l'**avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale**, objet du présent document. Il est par ailleurs soumis à autorisation au titre du défrichement et demande de dérogation au titre des espèces protégées.

La réalisation du projet nécessite la mise en compatibilité du PLU, soumise à évaluation environnementale en application des articles R104-13 et R104-14 du Code de l'urbanisme.

Le présent avis est sollicité dans le cadre d'une **procédure d'évaluation environnementale commune** portant à la fois sur le volet projet et le volet plan, en application des articles L122-14 et R122-27 du Code de l'environnement).

- 1 Avis de la MRAe 2023ANA74 du 23 août 2023 consultable à l'adresse suivante : https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2023_14236_scot_sybarval_collegiale_final.pdf
- 2 Avis de la MRAe 2025ANA77 du 9 juillet 2025 consultable à l'adresse suivante : https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2025_17677_r_pcaet_barval_33.pdf
- 3 Avis 2018ANA112 du 20 septembre 2018 consultable à l'adresse suivante : https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2018_6816_plu_mios_signe.pdf
- 4 <https://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/annee-2022-r5460.html>

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

Le contenu de l'étude d'impact transmise à la Mission Régionale d'Autorité environnementale comprend les éléments requis par les dispositions de l'article R122-5 du Code de l'environnement.

S'agissant d'une procédure commune, et en référence à l'article R122-7 du Code de l'environnement, l'étude d'impact tient également lieu de rapport sur les incidences environnementales de la mise en compatibilité des documents d'urbanisme. Le dossier comprend les éléments mentionnés à l'article R122-20 du Code de l'environnement.

L'étude d'impact comprend un résumé non technique clair permettant au lecteur d'apprécier de manière exhaustive les enjeux environnementaux et la manière dont le projet en a tenu compte.

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

L'étude détaille en page 29 les différentes aires d'étude prises en compte dans l'analyse.

Milieu physique

Le projet est implanté au niveau d'une zone boisée dans un secteur au relief peu marqué, sur des formations géologiques sableuses (formation fluvio éolienne du *Sable des Landes*).

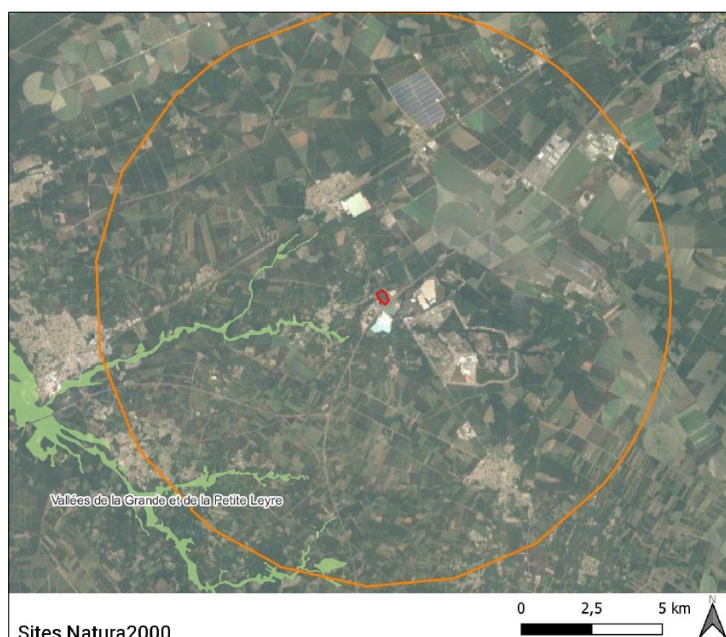
En matière **d'hydrologie**, le projet s'inscrit dans le bassin versant du ruisseau de « *Le Lacanau* ». Plusieurs ruisseaux et fossés sont recensés dans l'aire d'étude, dont la « *Craste des Boupeyres* » qui s'écoule en bordure nord du site.

Plusieurs **masses d'eau souterraine** sont recensées au droit du projet, la plus proche de la surface étant constituée par la nappe Plio quaternaire des « *Sables des Landes* », peu profonde et vulnérable aux pollutions de surface. Le site n'est pas concerné par la présence de captage ou de périmètre de protection associé.

Concernant les **risques naturels**, le site du projet est principalement concerné par le risque feux de forêt en raison de la présence de zones boisées au niveau et autour de celui-ci, ainsi que le risque de remontée de nappe.

Milieu naturel⁵

Le projet est installé au sein du **Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne**, au droit de parcelles forestières. Plusieurs périmètres d'inventaire ou de protection sont recensés à proximité, dont le **site Natura 2000** des « *Vallées de la Grande et de la Petite Leyre* », à environ 1,6 km à l'ouest. Ce site est constitué d'un vaste réseau hydrographique abritant des habitats favorables à plusieurs espèces protégées dont la Cistude d'Europe, la Loutre d'Europe et le Vison d'Europe. Il constitue aussi une **Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique** (ZNIEFF).



Extrait étude d'impact page 46

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

Le site d'implantation a fait l'objet de plusieurs investigations réalisées en 2019 (avril, mai, juin, juillet, août, septembre, octobre), 2020 (mars), 2022 (juillet), 2023 (mars) et 2024 (mars et mai). Le tableau récapitulatif des investigations est précisé en page 184.

Les investigations réalisées ont permis de mettre en évidence les différents **habitats naturels** du site d'implantation, cartographiés en page 51 de l'étude d'impact. Le site est constitué en grande partie (80%) de pinèdes. Le reste de la surface est principalement constitué de landes buissonnantes semi-ouvertes partiellement couvertes de Molinie bleue.

L'étude comprend un diagnostic des **zones humides**, réalisé sur la base de l'examen des critères de végétation et de sol. Sur cette base, une surface de 2,56 ha de zones humides a été identifiée, présentée dans la cartographie ci-après.



Extrait étude d'impact page 57

Concernant la **flore**, les investigations ont mis en évidence plusieurs espèces, dont le Lotier grêle (habitats favorables en bordure du site). Plusieurs espèces végétales exotiques envahissantes ont aussi été détectées.



Extrait étude d'impact page 64

Concernant la **faune**, les investigations ont mis en évidence des enjeux forts au niveau du site d'implantation, avec la présence de plusieurs espèces **d'oiseaux** (Tourterelle des bois, Fauvette pitchou, Chardonneret élégant, Milan noir, Serin cini, Verdier d'Europe), de **chiroptères** (Barbastelle d'Europe, Grand rhinolophe, Murins, Pipistrelles, Sérotine), de **reptiles** (Couleuvre, Coronelle, Lézard, Vipère), **d'amphibiens** (Crapaud épineux, Salamandre, Triton palmé), et **d'insectes** (odonates, papillons, dont le Fadet des Laïches). Plusieurs cartographies sont présentées à l'appui de l'analyse se limitant à distinguer les habitats favorables aux cortèges des milieux boisés de ceux favorables aux cortèges des milieux semi-ouverts à ouverts.

La MRAe recommande de présenter des cartographies représentant les habitats de repos et de reproduction des espèces à enjeux identifiées sur le site, ainsi que les corridors de déplacement.

Concernant la **trame verte et bleue**, le site d'étude ne s'implante pas au sein d'un corridor écologique ou d'un réservoir de biodiversité. Localisé dans le prolongement des terrains déjà artificialisés et imperméabilisés de la zone d'activités économiques, et enclavé par l'urbanisation et les différentes voies de circulation environnantes (rue de Testarouch au nord, RD 5 à l'est et A 63), le site ne participe pas à la fonctionnalité de la trame verte et bleue locale.

Milieu humain

Le site d'implantation est localisé sur la commune de Mios à proximité de l'autoroute A63. Le voisinage du site est constitué de la zone d'activités « *Mios Entreprises* » et de quelques lotissements et maisons individuelles.



Voisinage du site - extrait étude d'impact page 67

Les principales **voiries** desservant le site sont constituées par l'autoroute A63 et ses bretelles, la RD 5, la rue de Testarouch et l'avenue ZAC 2000. Les études réalisées mettent en évidence quelques situations de congestion en heure de pointe au niveau de la rue de Testarouch, du giratoire de la RD5 ainsi que sur la bretelle vers la RD5.

Le site est d'ores et déjà desservi par les différents **réseaux**. Concernant plus particulièrement **l'assainissement**, l'unique station d'épuration de la commune a fait l'objet en 2013 d'une extension, portant sa capacité à 10 000 EH. L'étude précise que cette station fonctionnait en 2022 à 85 % de ses capacités volumétriques, mais que les volumes moyens collectés en entrée en 2023 (1 661 m³/jour) dépassent la capacité nominale de la station (1 500 m³/jour), soit un taux de sollicitation moyen de l'ordre de 110 %. Elle précise également que la commune s'est engagée dans la création d'une nouvelle station d'épuration à Lacanau de Mios sous 5 ans avec une capacité de 5 000 EH.

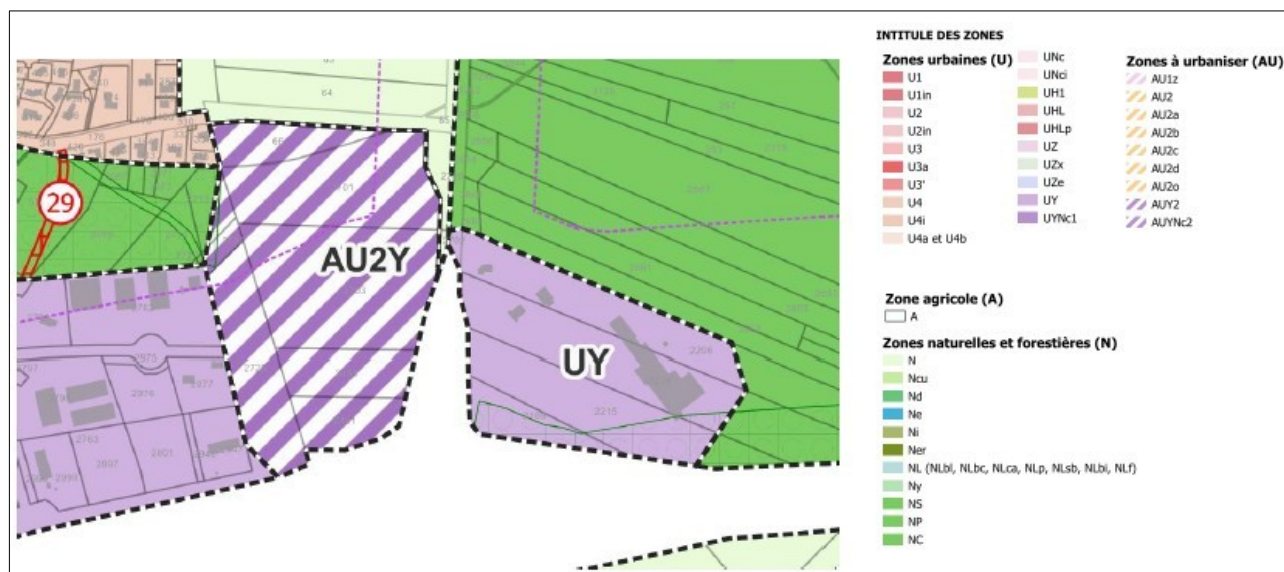
Concernant plus particulièrement les **transports en commun**, le site d'étude est desservi par la ligne 8 à l'arrêt Aire de Covoiturage A63 au Nord-Est et à l'arrêt Mios Entreprises au Sud-Ouest. Elle permet de relier le centre-ville de Mios à la gare de Marcheprime, avec une fréquence en semaine de 6 passages le matin entre 6h et 9h30 et de 6 passages le soir entre 16h et 20h.

L'étude comprend une étude **air et santé** ne mettant pas en évidence de problématique particulière. La qualité de l'air est globalement bonne sur la commune de Mios et dans l'environnement du site d'étude. Les enjeux constitués par les sources d'émissions locales liées au trafic routier se situent à proximité des voiries bordant le projet, en particulier l'autoroute A63 à l'est.

L'étude comprend une **étude acoustique** ayant permis de caractériser l'ambiance sonore en situation sans projet. Le projet s'insère dans un environnement sonore relativement élevé, marqué essentiellement par le bruit occasionné par la proximité de l'autoroute.

L'étude présente en pages 86 et suivantes une **analyse paysagère et patrimoniale** du site localisé dans l'unité paysagère des « *Landes girondines* », implanté sur une parcelle boisée de conifères enclavée. Il est visible depuis les emprises publiques ainsi que depuis les sites industriels au nord de la zone d'activités. La pinède au nord constitue une barrière visuelle. Le site n'est pas concerné par la présence de monuments historiques ou site inscrit ou classé au titre du paysage.

En matière **d'urbanisme**, la commune de Mios dispose d'un Plan Local d'Urbanisme. Le site d'implantation du projet est localisé en zone AU2Y à vocation de développement économique futur.



Extrait du plan de zonage du PLU - Rapport de mise en compatibilité page 115

L'étude précise que la réalisation du projet nécessite une mise en compatibilité du document d'urbanisme pour transformer le secteur en zone AU1Y constructible et lui adosser une orientation d'aménagement et de programmation (cf plus loin dans l'avis).

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

Afin de réduire les **risques de pollution** du milieu récepteur, le projet prévoit plusieurs mesures en phase travaux, portant notamment sur le respect d'une charte chantier propre (modalités de stockage des matériaux, kits anti pollution, assainissement provisoire), et la réalisation des travaux de tranchées pour la pose des réseaux en période de basses eaux (MR15).

En phase exploitation, le projet prévoit l'absence totale d'utilisation de produits phytosanitaires et de tout produit polluant (ME4).

Concernant la **gestion des eaux pluviales**, il est prévu de collecter les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées des espaces communs dans des noues perméables de faible profondeur le long des voiries permettant l'écrêtement d'une partie des eaux, puis de les stocker dans des structures réservoirs avant rejet à débit régulé dans le réseau public existant. Le dimensionnement des ouvrages de compensation, basé sur une pluie de période de retour de 30 ans, est présenté en pages 168 et suivantes de l'étude d'impact.

Les eaux pluviales des lots seront collectées et stockées à la parcelle au niveau d'une solution compensatoire individuelle. L'étude présente en page 171 pour chaque lot le volume d'eau à stocker en prenant en compte une surface imperméabilisée maximale, ainsi que le dimensionnement des solutions compensatoires selon deux hypothèses de profondeur (0,40 et 0,70 m). Le projet comprend une mesure

d'accompagnement (mesure MA4) portant sur la surveillance et l'entretien des noues.

Concernant les **eaux usées**, le projet d'extension du parc d'activités sera raccordé au réseau d'assainissement collectif de la commune. L'analyse de l'état initial de l'environnement met en évidence la nécessité à court terme de créer une nouvelle station d'épuration.

Le dossier de mise en compatibilité du PLU précise que la nouvelle station, d'une capacité nominale de 5 000 EH, permettra à terme de collecter et de traiter les effluents de Lacanau de Mios et du bourg de Mios, afin de soulager la STEP existante. Les travaux de construction de cette nouvelle station ont été engagés en septembre 2024, le basculement des effluents étant programmés en septembre 2025. **La MRAe recommande de confirmer la compatibilité du présent projet, notamment en termes de calendrier, avec les perspectives de développement de la capacité de traitement des eaux usées de la commune.**

Concernant l'**eau potable**, le dossier communique les prélèvements exercés entre 2019 et 2023 sur les deux forages qui alimentent la commune. Les volumes prélevés sont conformes avec les volumes maximum autorisés fixés dans l'arrêté préfectoral de décembre 2022.

Le projet prévoit un raccordement au réseau d'eau, le dossier estimant les besoins induits par la mise en compatibilité du PLU, de l'ordre de 8 000 à 11 500 m³ par an, compatibles avec les capacités d'approvisionnement en eau de la commune.

L'étude comprend en pages 39 et suivantes une présentation des résultats de l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement des énergies renouvelables sur le site. L'étude met en évidence un potentiel pour le développement du solaire photovoltaïque, d'un éventuel réseau de chaleur ou d'une chaufferie bois ou biomasse. **La MRAe recommande de préciser la manière dont ces conclusions ont été prises en compte par le projet.**

L'étude comprend un **bilan des émissions de gaz à effet de serre** pour chacun des différents pôles d'émission du projet. L'étude précise en page 129 qu'en compensation le parc d'activités fera appliquer des objectifs de développement des exergies renouvelables (sur toiture notamment) ou de végétalisation des toitures. Elle indique également que le règlement prescrira le maintien d'au moins 15 % de la surface de chaque lot en espace de pleine terre en dehors des bandes de recul végétalisées. **Pour une meilleure information du public, la MRAe recommande de présenter un tableau récapitulatif des émissions du projet en phase travaux, en phase exploitation, et de justifier les choix sur les postes les plus émissifs.**

Concernant la prise en compte du **risque incendie**, le projet prévoit plusieurs mesures portant sur l'installation d'une borne incendie au cœur du site, le débroussaillage régulier en façade nord et ouest de l'espace boisé, le maintien d'une bande de retrait par rapport à l'espace boisé, l'aménagement des voiries internes permettant la circulation des engins de lutte contre les incendies ainsi que l'aménagement d'une piste accessible depuis la rue de Testarouch.



Défense incendie du site - extrait étude d'impact page 107

La MRAe recommande au porteur de projet de confirmer que les mesures planifiées pour la prise en compte du risque incendie ont bien été validées par les services de défense incendie (SDIS de la Gironde), notamment en partie centrale et en l'absence de débroussaillage sur la zone verte évitée.

Milieu naturel

L'étude comprend une analyse des effets du projet sur les habitats naturels, la faune et la flore tenant compte des incidences des opérations de débroussaillage autour du projet telles que prévues dans l'étude d'impact.

Le porteur de projet a privilégié l'**évitement** d'une partie des zones humides identifiées (évitement de 1,61 ha – ME1), ainsi que l'évitement de quatre arbres gîtes pour les chiroptères et l'avifaune et le maintien de l'alignement de chênes en bordure est (ME2).

Le projet prévoit plusieurs mesures de **réduction** portant sur l'installation de chantier hors zones sensibles et la limitation des emprises temporaires (ME3), l'adaptation de la période des travaux (MR1), la mise en place d'un plan de circulation des engins hors secteurs sensibles (MR3), la mise en place de barrière pour éviter la destruction de faune (MR5), et de protocole pour la coupe des arbres (MR7), ainsi que la limitation de la prolifération des espèces exotiques envahissantes (MR9).

Le projet prévoit également des **mesures d'accompagnement** portant sur la création d'habitat de substitution (hibernaculum et pierrier), ainsi que sur le transfert des stations de Lotier grêle (MR11). Il comprend par ailleurs une mesure de renforcement de la trame verte locale (MA1) comprenant la plantation d'essences arborées et arbustives. **La MRAe recommande sur ce point de quantifier les plantations envisagées.**

Le projet prévoit un **suivi écologique** des travaux (MA2) par un écologue.

L'étude comprend une **quantification des incidences résiduelles du projet après application des mesures d'évitement et de réduction**. Les incidences résiduelles sont estimées à :

- 1,9 ha de milieu mixte semi ouvert landicole favorable notamment à la Fauvette pitchou, l'Engoulevent d'Europe, le Chardonneret élégant et le Bruant jaune ;
- 0,2 ha de milieu ouvert landicole favorable au Fadet des Laïches ;
- 7,2 ha de milieu forestier favorable aux chiroptères ;
- 0,282 ha d'habitat de milieu ouvert favorable au Lotier grêle.

La MRAe recommande d'actualiser ce bilan en cas d'évolution des surfaces de débroussaillage autour du projet liée à la bonne prise en compte de la défense incendie.

L'étude estime le besoin compensatoire à 22,63 ha comprenant 5,7 ha de milieu mixte semi ouvert landicole, 0,45 ha de milieu ouvert landicole, 16,2 ha de milieu forestier et 0,28 ha de milieu ouvert.

Concernant plus particulièrement les **zones humides**, le projet prévoit l'évitement d'une grande partie des zones humides identifiées sur le site (1,6 ha évité). La réalisation du projet engendre toutefois la destruction d'une surface estimée à 0,95 ha nécessitant des mesures de compensations précisées plus loin dans l'avis.

Les différents lots s'implantant à proximité immédiate des zones humides évitées (en vert, non hachuré), **la MRAe recommande de prévoir leur suivi dans le temps afin le cas échéant de prendre des mesures correctives pour garantir leur préservation.**

Le projet prévoit des **mesures de compensation** pour la faune et flore comprenant :

- une compensation **in situ** de restauration d'un milieu favorable au Lotier grêle, en bordure du site (cf page 153 de l'étude d'impact), sur une surface de 0,14 ha ;
- une compensation **ex situ** sur des parcelles d'une surface d'environ 24,5 ha à environ 870 m du projet classées en zone naturelles (zone N) au sein du PLU. L'étude comprend une analyse des enjeux environnementaux du site et précise en pages 156 et suivantes les mesures de gestion (restauration de milieu, évolution des pratiques de gestion, aménagements ponctuels pour la faune, suivi) en faveur des espèces impactées par le projet.

La MRAe note que les mesures de compensation portent sur des espaces d'ores et déjà boisés ou naturels, en grande partie non constructibles au regard des dispositions d'urbanisme. D'une manière générale, **il conviendrait pour le porteur de projet de justifier le gain écologique attendu par les mesures de compensation sur ces espaces, en référence au guide du dimensionnement de la compensation écologique⁶ du Ministère de la Transition Ecologique réalisé en lien avec l'Office français de la Biodiversité.**

6 https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Approche_standardis%C3%A9e_dimensionnement_compensation_%C3%A9cologique.pdf



Zones humides évitées / impactées - extrait étude d'impact page 109

Concernant plus particulièrement **les zones humides**, le projet prévoit une compensation mutualisée avec le site de compensation ex-situ envisagé pour la faune et la flore. Les mesures de gestion portent sur la création de landes humides, de dépressions et l'entretien en faveur du maintien de zones humides sur une surface de 2,91 ha (cf carte page 164 de l'étude d'impact). **La MRAe recommande de justifier le gain attendu par ces mesures proposées au regard d'une analyse des fonctionnalités du site existant et des mesures de gestion proposées sur le site de compensation, en référence à la méthode nationale d'évaluation des fonctions des zones humides⁷.**

L'étude précise que le projet est soumis à **autorisation au titre du défrichement** pour une surface de 9,42 ha (emprise du projet) à laquelle s'ajoute une surface de 2,9 ha pour l'emprise de la zone humide de compensation ex-situ. Il conviendra dans ce cadre de proposer des mesures de compensation sur cette thématique.

Milieu humain

Le projet prévoit plusieurs mesures visant à atténuer les effets des travaux sur le **voisinage**, portant notamment sur la limitation des impacts liés aux bruits et aux vibrations (R13) et la limitation des impacts sur la qualité de l'air (R14)

Concernant les **déplacements**, le dossier comprend une étude de trafic permet de quantifier ses évolutions sur les différentes voiries autour du site. Un tableau de synthèse des trafics figure en page 24 de l'étude de trafic. Le projet contribue à l'augmentation du trafic routier sur les différentes voiries, mais cette augmentation reste globalement peu significative au regard des trafics existants.

Concernant les **nuisances sonores**, l'étude comprend une étude acoustique permettant d'apprécier les niveaux de bruit après réalisation du projet. Les résultats de calcul mettent en évidence un impact sonore non significatif du projet d'extension du parc d'activité Mios Entreprise en périodes de jour et de nuit au sens de l'arrêté du 5 mai 1995 (absence d'augmentation de plus de 2 dB(A) par rapport à la situation future sans projet). Les cartographies d'augmentation de bruit sont présentées en annexe 8 de l'étude d'impact.

L'étude acoustique se base sur l'analyse des évolutions de trafics routiers pour estimer les niveaux de bruit après réalisation du projet. Elle ne prend pas en compte le bruit potentiel généré par les activités du parc.

⁷ <http://www.zones-humides.org/guide-de-la-m%C3%A9thode-nationale-d%C3%A9valuation-des-fonctions-des-zones-humides>

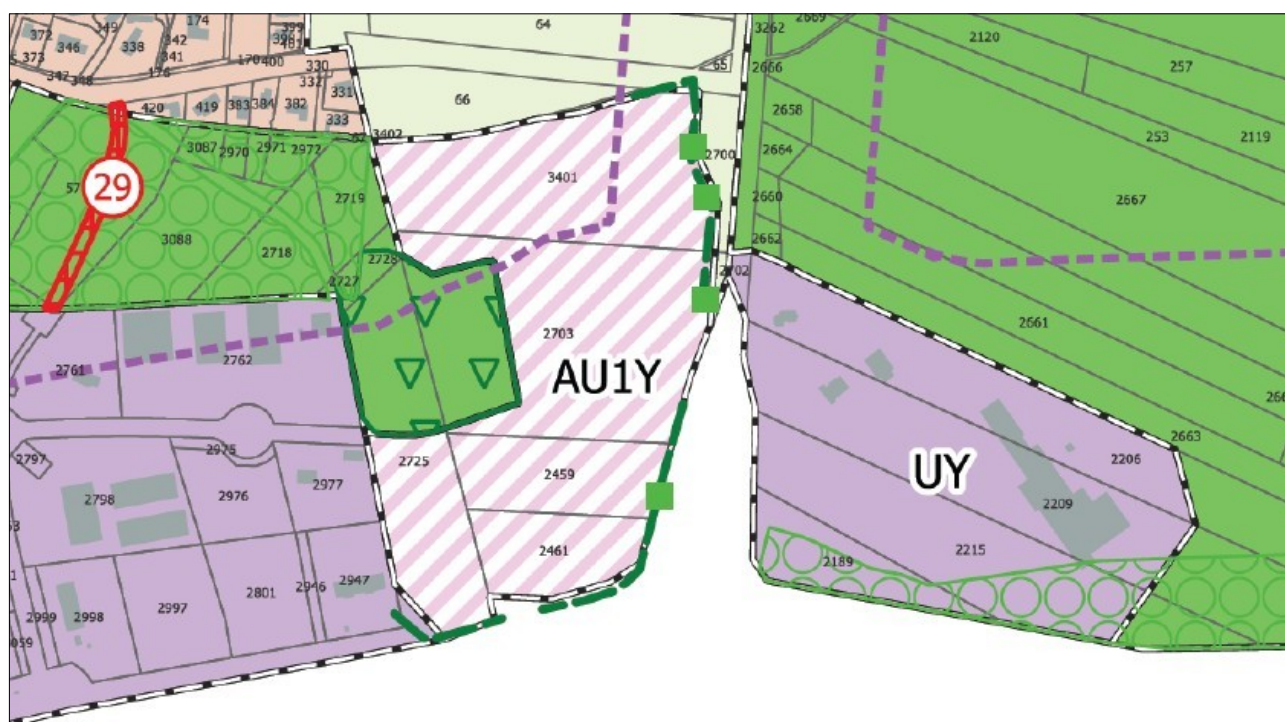
La MRAe recommande de préciser si des dispositions sont prises pour éloigner les activités les plus bruyantes des zones d'habitations. Elle recommande également de prévoir des contrôles en phase exploitation afin de confirmer le bon respect des niveaux réglementaires de bruit.

L'étude détaille en pages 124 et suivantes les incidences du projet sur le **paysage**. Le projet intègre plusieurs bandes de retrait (bande paysagère de 100 m le long de l'A63, de 23 m le long de l'avenue ZAC 2000, de 12 m en façade de l'espace boisé au Nord-Ouest et de 4 m par rapport au secteur évité). L'étude précise que ces bandes de retrait devront présenter un écran végétal. **La MRAe recommande de préciser le projet paysager (localisation et type de plantations) et de présenter des photomontages pour permettre au public d'apprécier le rendu paysager du projet.**

Concernant l'**urbanisme**, la réalisation du projet nécessite la mise en compatibilité du PLU de Mios. Les évolutions apportées au PLU portent sur :

- une modification du règlement graphique consistant :
 - à reclasser le zonage en vigueur AU2Y en un secteur à urbaniser AU1Y à vocation d'activités économiques dédié à l'urbanisation du secteur 0 de la zone « Mios Entreprises », en un secteur naturel Ns de protection stricte au niveau de la zone humide, et en un secteur naturel N couvrant la zone boisée au nord du site, en limite avec la rue de Testarouch ;
 - à délimiter et protéger, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
 - les secteurs de mise en œuvre des mesures compensatoires envisagées dans le cadre du projet d'extension de la zone « Mios Entreprises » ;
 - une mare, identifiée comme ensemble naturel protégé nécessaire au fonctionnement du site de compensation ;
 - la zone humide évitée sur le site du projet, et couverte par un zonage Ns ;
 - des arbres constituant des gîtes à chiroptères et des alignements de chênes identifiés lors des inventaires naturalistes menés sur le site ;
- une modification du règlement écrit en intégrant les dispositions relatives au nouveau zonage AU1Y ;
- la création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP-06) relative au secteur 0 de la zone « Mios Entreprises ».

Le zonage proposé AU1Y, spécifique au projet, porte uniquement sur son emprise aménagée (un zonage naturel Ns est attribué à la zone humide évitée). La zone de compensation se voit attribuer une protection (ensemble nature protégé) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (cf page 130 du rapport de mise en compatibilité). Cette protection concerne également la zone humide évitée et les arbres préservés en bordure du projet (gîtes à chiroptères et des alignements de chênes).



Nouveau zonage proposé- extrait rapport de mise en compatibilité page 116

La mise en compatibilité s'accompagne d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) cohérente avec le schéma de composition du projet.



Schéma d'aménagement de l'OAP

Le rapport de présentation de la mise en compatibilité comporte une évaluation environnementale se référant à l'étude d'impact du projet. Il comprend également une analyse de la compatibilité du PLU avec le SCoT du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre.

Sur ce point, le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT précise dans sa prescription n°63 que : "Tout projet d'urbanisation situé à moins de 50 mètres d'un espace de forêt doit prévoir, dans son périmètre d'intervention foncière ou en périphérie de l'opération, une bande inconstructible d'un minimum de 50 mètres. Cette bande doit permettre à la fois d'assurer la défensabilité du site (piste périmétrale, hydrants, accès des secours...) et de limiter le risque de propagation de l'incendie vers les nouveaux enjeux. Les plans locaux et intercommunaux d'urbanisme intègrent dans leur règlement écrit les règles applicables à chaque situation afin de réduire le risque dans ces nouvelles zones urbanisées (retraits, plantations, entretien...)".

La MRAe relève que la mise en compatibilité du PLU reclasse en zone naturelle N le secteur au nord du site, en limite avec la rue de Testarouch pour préserver, selon l'OAP, une bande à maintenir débroussaillée au contact du massif forestier. Le dossier ne précise cependant pas la largeur de cette bande, dont la délimitation figurant sur le schéma de principe de l'OAP ne semble pas assurer une mise à distance suffisante des constructions de la zone AU1Y, avec la parcelle forestière située en limite nord.

La MRAe recommande de renforcer la prise en compte du risque de feux de forêt dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU, par la mise en oeuvre de dispositions réglementaires, telles que la création, dans l'emprise de la zone AU2Y en vigueur, d'une bande inconstructible périphérique permettant d'instaurer une distance de 50 mètres entre toute nouvelle construction et les lisières forestière.

La MRAe relève que le règlement de la zone AU1Y ne prend pas en compte certaines mesures du projet consistant à limiter l'imperméabilisation des sols, en particulier par l'instauration d'un coefficient de pleine terre de 15%. **La MRAe recommande de renforcer les dispositions du règlement de la zone AU1Y permettant de limiter l'imperméabilisation des sols.**

II.3 Justification et présentation du projet d'aménagement

L'étude d'impact expose en pages 94 et suivantes les raisons du choix du projet.

Selon l'étude, les zones d'activités de la COBAN affichent un taux d'occupation des lots qui avoisine la saturation, reflétant une forte pression foncière et la rareté de terrain disponible. Sur la ZAE "Mios Entreprises", 14 ventes ont été réalisées sur 120 demandes, ce qui démontre la forte pression économique. Aujourd'hui, la zone est entièrement commercialisée.

À l'échelle des zones d'activités de la COBAN, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé en juin 2024, a mis en évidence un besoin en foncier de 90,6 ha à l'échelle du bassin d'Arcachon nord, dont 25,1 ha de foncier à Mios. L'étude précise que sur ces 25,1 ha, 15,1 ha ont été attribués à l'extension de la zone « Mios Entreprises ».

Selon l'étude, les réflexions se sont orientées vers l'extension de la zone d'activité au nord (secteur 0), et la démarche itérative a conduit à élaborer le schéma d'aménagement du site en prenant en compte ses enjeux environnementaux (zone humide notamment). Le projet finalement retenu s'implante sur une surface de 9,36 ha. **Cette dernière surface étant bien inférieure aux 15,1 ha attribués à l'extension de la zone d'activité, la MRAe recommande de préciser si des extensions futures sont envisagées à ce stade, leur localisation, et s'interroger sur la notion du périmètre de projet retenu dans l'étude d'impact.**

Le projet s'implante sur un site boisé, en partie occupé par des zones humides, et abritant plusieurs espèces protégées de faune et de flore. Le dossier de mise en compatibilité du PLU souligne l'absence d'alternative quant à la disponibilité de terrains d'une dizaine d'hectares, situés en continuité de l'urbanisation de secteur à vocation économique, présentant le moins d'enjeux environnementaux possible.

Les critères retenus pour étayer cette affirmation ne sont néanmoins pas exposés, alors qu'à travers la démarche d'évaluation environnementale, il s'agit de montrer que le site retenu résulte d'une recherche de solutions d'évitement des incidences environnementales potentielles. **La MRAe recommande d'exposer dans le dossier les éléments permettant de justifier le choix du site pour l'implantation du projet au regard de solutions alternatives d'implantation envisageables et d'une comparaison de leurs sensibilités environnementales, approche indispensable pour aboutir au choix d'un site de projet issu d'une véritable démarche d'évitement et de réduction des effets sur l'environnement.**

La réalisation du projet nécessite la mise en oeuvre d'une procédure de demande de dérogation pour destruction d'espèces protégées. Il est rappelé à cet égard les conditions restrictives d'attribution d'une telle dérogation, précisées dans l'article L411-2 du Code de l'environnement, portent notamment sur l'absence d'autre solution satisfaisante.

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 l'extension du parc d'activités "Mios Entreprises" et s'accompagne d'une procédure de mise en compatibilité du PLU de Mios afin de permettre sa réalisation.

Le présent avis est sollicité dans le cadre d'une procédure d'évaluation environnementale commune portant à la fois sur le volet projet et le volet plan, en application des articles L122-14 et R122-27 du Code de l'environnement.

L'analyse de l'état initial de l'environnement met en évidence les principaux enjeux du site d'implantation, portant en particulier sur la présence d'habitats naturels (boisements) abritant des espèces protégées de faune et de flore, des zones humides, la présence de zones habitées autour du site, et sur la problématique du risque incendie dans un site qui s'inscrit au sein d'un massif forestier.

L'analyse des incidences et la présentation des mesures d'évitement appellent des observations notamment sur les mesures de compensation (faune, flore, zones humides), les mesures prises pour tenir compte du risque incendie, l'assainissement, le développement des énergies renouvelables et la préservation du cadre de vie des habitants.

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.

À Bordeaux, le 27 octobre 2025

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,
le membre délégué

Signé

Didier Bureau