DEPARTEMENT des LANDES

COMMUNE DE MEES

ENQUETE PUBLIQUE

Projet de création de zone d'activités économiques « L'Airial »

Valérie BEDERE Commissaire Enquêteur

Sommaire

DOSSIER A : Rapport sur l'enquête publique

Ι.	GEN	IERALITES	4
	1.1.	Préambule	4
	1.2.	Objet de l'enquête	4
	1.3.	Cadre juridique de l'enquête	4
	1.4.	Nature et caractéristiques du projet	4
	1.5.	Composition du dossier soumis à l'enquête publique	7
2.	DER	OULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE	8
	2.1.	Désignation du commissaire enquêteur	8
	2.2.	Concertation préalable	8
	2.3.	Modalités de l'enquête	8
	2.4.	Information effective du public	9
	2.5.	Clôture de l'enquête et modalité de transfert du dossier et du registre	9
	2.6.	Notification du procès-verbal des observations et Mémoire en réponse du maître d'ouvrage	10
	2.7.	Relation comptable des observations	10
3.	OBS	ERVATIONS, CONSULTATIONS et ANALYSES	11
	3.1.	Consultation des personnes publiques et organismes associés	11
	3.2.	Observations du public	14
	3.3.	Réponses du porteur de projet	14
	3.4.	Traitement des observations par le commissaire enquêteur	17
	3.5.	Analyse du projet par le commissaire enquêteur	27
4.	. ANN	IEXES DU RAPPORT – documents joints séparés	36
D	OSSII	ER B : Conclusions et Avis	uête 4 es du projet 4 soumis à l'enquête publique 7 TE PUBLIQUE 8 saire enquêteur 8 u public 9 modalité de transfert du dossier et du registre 9 erbal des observations et Mémoire en réponse du maître d'ouvrage 10 ions et ANALYSES 11 nes publiques et organismes associés 11 projet 14 tions par le commissaire enquêteur 17 commissaire enquêteur 27 uments joints séparés 36 s et Avis 39 uête 39 uête 39 uête 39 uête 39 uête 39
1.	GEN	IERALITES	39
	1.1.	Préambule	39
	1.2.	Objet de l'enquête	39
	1.3.	Cadre juridique de l'enquête	39
	1.4.	Nature et caractéristiques du projet	39
2.	CON	ICLUSIONS ET AVIS	43

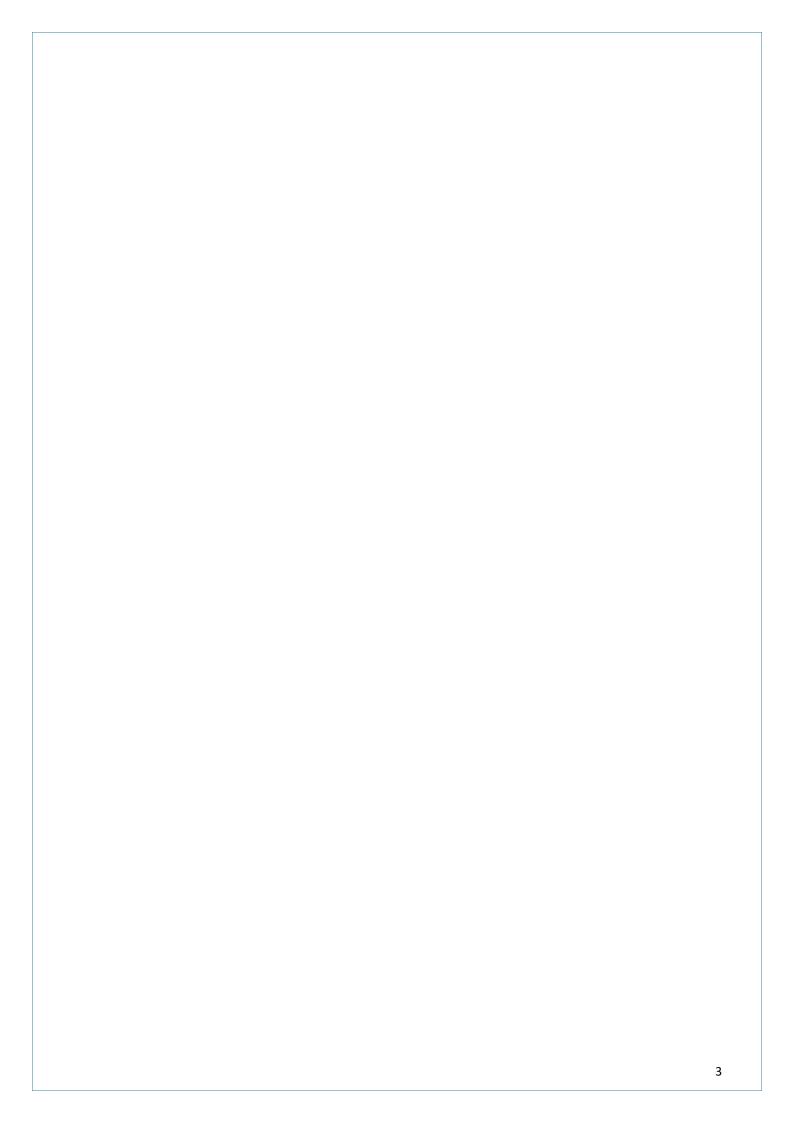
DEPARTEMENT des LANDES

COMMUNE DE MEES

ENQUETE PUBLIQUE Projet de création de zone d'activités économiques « L'Airial »

DOSSIER A Rapport sur l'enquête publique

Valérie BEDERE Commissaire Enquêteur



DOSSIER A: Rapport sur l'enquête publique

1. GENERALITES

1.1. Préambule

Le 20 octobre 2020, la société GSID, représentée par Madame Anne-Marie OILLARBURU, déposait un dossier de demande d'autorisation unique pour la création d'une zone d'activités économiques « L'airial » sur la commune de MEES.

1.2. Objet de l'enquête

L'enquête publique porte sur le projet de création d'une zone d'activités économiques « L'Airial ». Ce projet est soumis à une enquête publique pour une autorisation de défrichement et pour une demande d'autorisation environnementale.

1.3. Cadre juridique de l'enquête

L'enquête publique s'inscrit notamment dans le cadre des dispositions juridiques suivantes :

- La directive cadre sur l'eau (DCE) n°2000/60/CE du 23 octobre 2000.
- Le code de l'environnement notamment les articles L.122-1 et suivants, L. 123-1-A, L. 123-1 et suivants, L. 181-1 et suivants, L. 211-7, L. 214-1 et suivants, L. 414-1 et suivants, R. 122-3 et R. 123-1 et suivants, R. 214-1, R. 214-6, R. 414-19 et suivants, R. 214-88 et suivants.
- Le code forestier, notamment ses articles L. 341-3 et R. 341-3 et suivants.
- La loi n° 2018-148 du 2 mars 2018 ratifiant les ordonnances n° 2016-1058 du 3 août 2016 relative à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes et n° 2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement.
- L'ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement.

Cette enquête publique a été prescrite par Madame la Préfète des Landes, arrêté DDTM/MMC/ARJ/2021-1465 prescrivant une enquête publique préalable à un projet de création de zone d'activités économiques « L'Airial » sur la commune de MEES - Annexe 1 Arrêté prescrivant l'enquête publique.

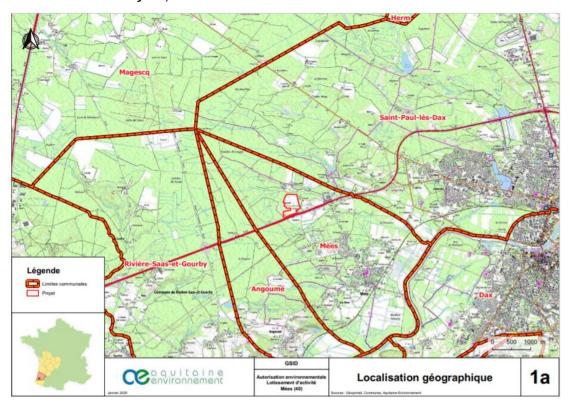
1.4. Nature et caractéristiques du projet

Les éléments qui suivent sont extraits des pièces du dossier.

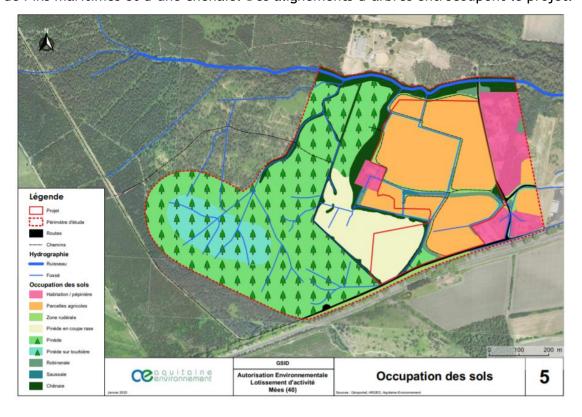
La société GSID située à Cambo-les-Bains, département des Pyrénées Atlantiques et représentée par Madame Anne-Marie OILLARBURU, ayant identifié auprès de ses partenaires un besoin en foncier, porte le projet de création d'une zone d'activités sur la commune de MEES dans le

département des Landes depuis 2013.

Le secteur d'implantation a été retenu en raison d'atouts en termes d'urbanisme (Zone IINAb au POS devenue Zone AU au PLU de MEES), d'accessibilité (accès direct RD824) et de visibilité (vitrine d'exposition sur un axe majeur).



La zone d'implantation du projet de lotissement d'activités « L'Airial » se localise principalement sur des parcelles agricoles. Le reste est constitué d'une parcelle sylvicole en coupe rase, d'une forêt de Pins maritimes et d'une chênaie. Des alignements d'arbres entrecoupent le projet.



Le projet d'aménagement comporte 12 ilots composés de plusieurs lots qui seront définis au fur et à mesure des ventes. Deux voiries principales, bordées de nombreux espaces verts, orientées Est-Ouest et Sud/Nord sont présentes au centre de la zone et permettent l'accès à un réseau routier secondaire permettant l'accès aux lots.

La figure suivante illustre l'implantation envisagée du projet « L'Airial ».



En raison de la surface de l'aménagement projeté, celui-ci est soumis à étude d'impact. Concerné par plusieurs rubriques de la nomenclature loi sur l'eau notamment la rubrique 3.3.1.0. (Assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée étant supérieure à 1 ha) et nécessitant le défrichement de parcelles de la zone humide, le projet doit faire l'objet d'une autorisation environnementale et d'une autorisation de défrichement.

Ce projet de lotissement d'activité a déjà fait l'objet de diverses études réglementaires :

Demande d'examen au cas par cas pour le défrichement

Arrêté préfectoral du 31/10/2016 précisant que les parcelles à défricher ne sont pas soumises à étude d'impact.

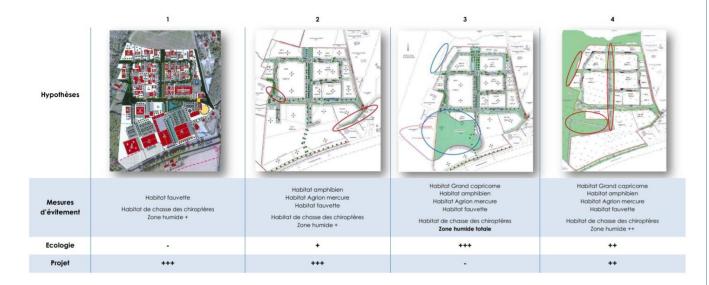
Dossier d'Autorisation unique

Résultat de l'enquête publique (en date du 12/09/2018) précisant que les parcelles AA45 et une partie de la parcelle AA46 doivent être exclues du périmètre du projet.

A la vue des derniers éléments cités dans le résultat de l'enquête publique, la GSID a procédé à l'abandon de son projet car celui-ci ne devenait plus réalisable (sur les plans aménagement et financier) dans ces conditions.

Le nouveau PLUi, arrêté par le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax en date du 7 mai 2019, permet un aménagement différent que celui proposé en 2018. En effet, une partie de la zone constructible a été retirée pour protéger partiellement la zone humide existante. Les secteurs sud et nord ont été rendus aménageables ce qui permet l'étude et la proposition d'un nouveau projet en 2019. Ce nouveau projet prend également en compte l'ensemble des observations émises par les services instructeurs (DDTM, DREAL, MRAe, Commissaire enquêteur, ...) au moment de l'instruction de l'Autorisation Unique.

En parallèle du choix des différentes variantes, une réflexion approfondie a été menée autour de quatre hypothèses différentes d'aménagement du projet :



Le choix final s'est porté sur la quatrième hypothèse, considérée comme le meilleur compromis entre les 3 thèmes du développement durable : écologie, économie et social.

1.5. Composition du dossier soumis à l'enquête publique

Le dossier présenté à l'enquête publique est composé des pièces suivantes :

- PREAMBULE.
- Certificat de dépôt Cadre d'acquisition : ZAE l'Airial.
- Note complémentaire Lotissement d'activités « L'Airial » MEES (40) Suite au courriel du 09.12.2020 de la DDTM des Landes Service police de l'Eau et milieux aquatiques.
- Note complémentaire n°2 Lotissement d'activités « L'Airial » MEES (40) Suite au courriel du 16.03.2021 de la DDTM des Landes Service police de l'Eau et milieux aquatiques.
- Note complémentaire n°3 Lotissement d'activités « L'Airial » MEES (40) Suite à l'avis de la MRAE de la Région Nouvelle-Aquitaine du 08.01.2021.
- RESUME NON TECHNIQUE.
- DOSSIER D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE.
- ANNEXE 1 Plan du lotissement d'activité l'Airial.
- ANNEXE 2 Evaluation des incidences sur site Natura 2000.
- ANNEXE 3 Profil pédologiques.
- ANNEXE 4 Dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales.
- ANNEXE 5 Gestion des eaux pluviales.
- ANNEXE 6 Réseau hydrographique après travaux.

- ANNEXE 7 Coupe baradeau à créer.
- ANNEXE 8 Courrier Mairie de MEES Projet pédagogique.
- ANNEXE 9 Règlement du lotissement d'activité.
- ANNEXE 10 Courrier ONF.
- ANNEXE 11 Convention GSID Mairie de MEES.
- ANNEXE 12 Plan de gestion Parcelle compensatoire.
- ANNEXE 13 Témoignage de M. Capus Tourbière existante.
- ANNEXE 14 Prescriptions du SDIS des Landes.
- ANNEXE 15 Etude de faisabilité sur le potentiel des énergies renouvelables.

2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

2.1. Désignation du commissaire enquêteur

Par la décision E21000079/64 du 17 septembre 2021, la Présidente du Tribunal Administratif de Pau désignait Madame Valérie BEDERE en qualité de commissaire enquêteur en vue de la conduite de l'enquête publique relative au projet de création de zone d'activités économiques « L'airial ». - Annexe 2 Décision du Tribunal Administratif.

2.2. Concertation préalable

Il n'a pas été réalisé de concertation préalable ou de débat public, facultatifs dans le cadre de ce projet, mais une consultation restreinte qui s'est adressée aux :

- Elus de MEES.
- Services de l'agglomération du Grand Dax.
- Associations de protection de l'environnement (Sepanso Amis de la Terre).
- Concessionnaires (Sydec, ENEDIS).
- Riverain habitant à l'ouest de la zone avec qui le porteur de projet a eu un entretien téléphonique.

Le porteur du projet n'a pas jugé nécessaire d'organiser une concertation complémentaire à celle du PLU qui a précédé le dépôt du dossier d'à peine une année, dans la mesure où ce projet avait été largement débattu et mis à disposition du public dans ce cadre.

2.3. Modalités de l'enquête

Après avoir été désignée par décision du Tribunal Administratif de Pau, Valérie BEDERE, commissaire enquêteur, a pris contact avec les services en charge du dossier au sein de la Préfecture des Landes, en vue de prendre connaissance du dossier de l'enquête d'une part, d'examiner les modalités pratiques de l'organisation de celle-ci d'autre part.

C'est ainsi qu'ont été discutés notamment :

- Les éléments constitutifs de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique.
- Les dates de celle-ci, ainsi que sa durée.
- Les jours et heures de permanences à effectuer.
- Les formalités d'affichage et de publicité.

Le registre a été paraphé par le commissaire enquêteur avant l'ouverture de l'enquête publique.

2.4. Information effective du public

L'enquête publique a été annoncée conformément à l'article 7 de l'arrêté prescrivant la mise à l'enquête du projet - Annexe 3 Insertions dans les journaux :

- <u>Insertion dans les journaux</u>

- Le Sud-Ouest édition Landes :
 - Samedi 16 octobre 2021
 - Samedi 6 novembre 2021
- Les Annonces Landaises :
 - Samedi 16 octobre 2021
 - Samedi 6 novembre 2021

- Publicité locale

Le public a été informé, par voie d'affichage de l'avis d'ouverture de l'enquête publique au siège de l'enquête et sur site - Annexe 4 Certificat et constat d'affichage.

- Publicité internet

L'avis a également été mis en ligne sur le site internet de la Préfecture des Landes.

- Accueil du public

Le public a été accueilli lors de 3 permanences physiques :

- Mardi 2 novembre 2021 de 9h à 12h.
- Mercredi 17 novembre 2021 de 14h30 à 17h30.
- Vendredi 3 décembre 2021 de 9h à 12h.

L'enquête s'est déroulée régulièrement et sans incident notamment en ce qui concerne :

- L'information du public (affichage en mairie de MEES, siège de l'enquête et sur site, publicité dans les journaux et sur le site internet de la Préfecture des Landes).
- Les permanences tenues conformément à l'article 5 de l'arrêté de mise à l'enquête.
- Le dossier papier mis à disposition du public au siège de l'enquête, les pièces du dossier en version numérique accessible sur le site de la Préfecture des Landes ainsi que sur un poste informatique dédié au siège de l'enquête publique.
- La mise à la disposition du public d'un registre papier au siège de l'enquête publique ainsi qu'une adresse électronique pour la transmission des observations, pendant toute la durée de l'enquête publique.
- La mise à disposition de locaux adaptés, pour l'accueil du public dans les conditions favorables à l'expression des observations.
- L'accès à tous les documents nécessaires au bon déroulement de l'enquête.
- L'accueil de tous les visiteurs au cours des permanences.
- La réponse aux interrogations formulées par le commissaire enquêteur.

2.5. Clôture de l'enquête et modalité de transfert du dossier et du registre

Le vendredi 3 décembre 2021 le registre a été remis au commissaire enquêteur.

Le samedi 4 décembre 2021, le délai de l'enquête ayant expiré, le registre a été clos par le commissaire enquêteur, conformément à l'article 10 de l'arrêté.

2.6. Notification du procès-verbal des observations et Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Le procès-verbal des observations a été présenté au demandeur, la société GSID, représentée par Monsieur OILLARBURU, le lundi 13 décembre 2021 - Annexe 5 PV de synthèse.

Le mémoire en réponse a été reçu par le commissaire enquêteur le vendredi 24 décembre 2021 - Annexe 6 Mémoire en réponse.

2.7. Relation comptable des observations

Le public avait la possibilité d'émettre des observations par les moyens suivants :

- Lors des 3 permanences tenues en Mairie de MEES.
- Sur le **registre d'enquête** ouvert et mis à disposition à la Mairie de MEES, siège de l'enquête.
- Par **correspondance** adressée à l'attention de Madame le commissaire enquêteur à la Mairie de MEES, siège de l'enquête publique 908 avenue Emile Despax, 40990 MEES.
- Par courrier électronique à pref-amenagement@landes.gouv.fr.

Les observations se sont réparties de la manière suivante :

- 3 dépôts écrits sur le registre d'enquête en mairie de MEES,
- 1 courrier déposé en annexe au registre d'enquête en mairie de MEES,
- 6 courriers déposés par voie électronique.

Nombre de visiteurs	Nombre d'observations/ thèmes identifiés	Courriels et Courriers reçus
5	15	7

3. OBSERVATIONS, CONSULTATIONS et ANALYSES

3.1. Consultation des personnes publiques et organismes associés

Le dossier administratif comporte les avis et demandes de :

- La DDTM des Landes, dans ses courriers adressés au porteur du projet.
- La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de la Région Nouvelle-Aquitaine.
- L'ARS sollicitée par la DREAL Nouvelle-Aquitaine dans le cadre de la MRAe.
- L'Institution Adour au titre de la CLE Adour amont sollicitée par la DDTM des Landes.
- Madame IRIGOYEN, Maire de MEES.

Les demandes de la DDTM des Landes

La DDTM des Landes, dans ses courriers adressés au porteur du projet, a demandé plusieurs compléments à apporter au dossier d'autorisation environnementale dans le cadre de son instruction.

Concernant la procédure loi sur l'eau, les services de l'Etat ont demandé :

- La justification de la variante n°4 du projet dans la mesure où celle-ci ne permet pas l'évitement total de la zone humide, en rappelant la mesure D40 du SDAGE Adour-Garonne.
- La justification du dimensionnement des dispositifs de maîtrise des eaux pluviales notamment :
 - Des précisions sur les types d'infiltration pour les îlots Nord et d'évacuation pour les îlots Sud.
 - L'examen des conditions de surverse et si besoin les mesures compensatoires à envisager.
 - L'étude de la conception des lots privés et des communs pour éviter l'exposition des occupants des lots au ruissellement de surverse.
 - Les modalités d'entretien des ouvrages communs de rétention des eaux pluviales ainsi que les notes de calcul de détermination des caractéristiques des dispositifs.
 - Le règlement du lotissement précisant les exigences d'entretien et de surveillance incombant aux utilisateurs privés.
- L'éligibilité des mesures compensatoires proposées, avec des précisions concernant les méthodes d'abattage et de dessouchage des pins maritimes sur le site de compensation ainsi que sur les actions de restauration, d'entretien et d'étrépage pour favoriser le retour de communautés végétales diversifiées.
- Des compléments concernant la création d'un réseau de 7 mares de tourbières :
 - La justification de la localisation.
 - La profondeur des mares.
 - La justification du repositionnement des couches de molinie sur les berges des mares.
 - L'action d'étrépage afin de favoriser la pousse de la banque de graine sans favoriser les espèces envahissantes.
- La procédure d'autorisation de défrichement :
 - O Plusieurs pièces complémentaires: statuts de GSID ou extrait Kbis, PV de l'assemblée délibérante autorisant Mme OILLARBURU à solliciter une demande de défrichement et donnant pouvoir à M. OILLARBURU à la représenter dans cette démarche, insertion des mesures compensatoires dans le dossier, communication des conventions relatives aux boisements compensateurs.

L'avis de la MRAe

Extrait : Synthèse des points principaux de l'avis de l'Autorité environnementale

Ce projet, dans une version précédente, a déjà fait l'objet de deux avis de l'Autorité environnementale en date du 22 août 2017, puis du 4 mai 2018.

Le projet a depuis été modifié (évitement partielle de la zone humide recensée, ajout de parcelles au nord).

L'analyse du dossier fait apparaître plusieurs observations majeures, portant notamment sur le périmètre de caractérisation des zones humides, la justification du périmètre du projet, sur les incidences résiduelles du projet sur la partie de zone humide évitée, sur le milieu naturel et notamment la préservation des fonctionnalités du corridor écologique au nord, ainsi que sur l'agriculture, le cadre de vie des riverains et sur les aménagements annexes au projet (voiries notamment).

Au-delà de ces éléments, et comme déjà indiqué dans les deux précédents avis de 2017 et 2018, le porteur de projet justifie le choix d'aménagement, rappelle les mesures d'évitement mais ne présente pas de scenario alternatif permettant d'envisager un évitement total des zones à enjeux. Ce scenario est présenté comme non viable économiquement en raison de la perte de la façade commerciale sur la RD 824 qui en altérerait la visibilité et en conséquent la valeur des lots commercialisés. Comme déjà indiqué dans son avis du 4 mai 2018, la MRAe estime que cet argument mérite d'être ré-interrogé et que différentes possibilités permettant de concilier le développement de la zone commerciale avec la préservation de l'environnement demandent à être explorées.

Dans ce cadre, et à une échelle plus large, il y aurait lieu de justifier la localisation et le dimensionnement de la future zone commerciale au regard des besoins recensés, des perspectives de développement économique du secteur d'étude et des enjeux environnementaux associés, et en tenant compte au préalable des disponibilités existantes au niveau des zones déjà aménagées.

L'avis de la CLE

Extrait: Proposition d'avis

Le volet zones humides est le principal volet du projet à avoir été revu. Il s'agissait en effet du point faible du précédent dossier. Il faut souligner l'effort d'évitement qui a été réalisé par rapport à la version de 2017, même si la zone humide pédologique reste encore fortement impactée (30 % de sa surface). Pour autant, la mesure compensatoire n'a pas changé et répond à la règle 2 du SAGE Adour amont. La réserve et la plupart des remarques de la CLE ont été prises en compte pour ce nouveau dépôt : les données cartographiques ont été transmises, le flou qui entourait la zone humide détruite est levé et de nombreux éléments détaillés sont apportés. Des ajustements ont également été faits sur d'autres aspects du projet, notamment l'intégration paysagère et la gestion des espèces exotiques envahissantes. Sur ce point, des ajustements allant dans le sens des recommandations de la CLE ont également été effectués.

Ainsi, au regard du précédent avis émis et des évolutions proposées, la cellule d'animation du SAGE propose au Bureau de la CLE d'émettre un avis de compatibilité avec le PAGD et de conformité au règlement du SAGE Adour amont avec la recommandation d'intégrer une analyse de la conformité au règlement du SAGE à l'analyse de la compatibilité au PAGD proposée au dossier, afin de consolider juridiquement le dossier

L'avis de l'ARS

Le projet se situe hors de tout Périmètre de protection de captage d'eau destinée à la consommation humaine.

Concernant la gestion des eaux pluviales, il conviendra de prendre en compte l'enjeu relatif à la lutte contre le développement du moustique /Aedes albopictus. L'objectif de la lutte contre le développement du moustique /Aedes albopictus/ est à intégrer également dans ce projet depuis que ce moustique est « implanté et actif » dans le département des Landes, vecteur potentiel de la dengue, du chikungunya et du virus Zika. Dans ce contexte, il convient de prévoir des aménagements permettant de limiter sa prolifération, et notamment d'empêcher la formation de petites quantités d'eaux stagnantes (par ex : éviter toute stagnation d'eaux dans les regards eaux pluviales, avaloirs, noues, toiture-terrasse, terrasses sur plots,...), dont la présence pourrait constituer des gîtes larvaires. Les guides produits en 2016 pourront être cités et/ou utilisés : « No moskito Dengue - Chikungunya - Zika - tous acteurs de la lutte contre la prolifération des moustiques en zones tropicales » (juin 2016), ainsi que sur le guide « Moustique tigre et Bâti : quels leviers pour limiter les gîtes larvaires » (mars 2016).

L'allergie aux pollens constitue un autre enjeu de santé publique à prendre en compte, notamment dans le choix des aménagements paysagers de ce projet, compte tenu du caractère allergisant des pollens de certaines espèces. Il convient d'apporter des recommandations sur la végétalisation des espaces verts collectifs, espaces plantés le long des voies, clôtures avec plantation de haie vive. La liste d'arbres d'ornement à caractère allergisant est disponible sur le site internet du RNSA (https://www.pollens.fr/).

Le site jouxte des habitations dont les occupants sont susceptibles d'être impactés par des nuisances sonores lors de la phase de chantier et d'exploitation. Les activités qui s'installeront sur la zone d'activité devront respecter la réglementation relative aux bruits de voisinage fixée par le Code de la santé publique qui impose des valeurs d'émergences globales et spectrales à ne pas dépasser; l'installation d'activités tertiaires devrait être privilégiée à proximité des logements afin de bénéficier d'un effet de « masque sonore » vis-à-vis de l'impact sonore des activités artisanales et/ou commerciales relativement bruyantes, qui seraient préférentiellement à éloigner; l'installation d'une protection sonore (merlon, mur anti-bruit,...) nécessite d'être examinée en fonction des activités projetées afin de définir précisément ses caractéristiques et permettre d'assurer son efficacité.

L'avis de Madame le Maire de MEES

L'étude d'impact environnementale du projet Airial est dense et demande une lecture attentive à tous les documents et annexes.

Elle semble prendre en compte la dimension de la gestion des eaux pluviales. Toutefois j'attire votre attention sur ces bassins de rétention/infiltration très complexe à mesurer.

La déviation du fossé central doit être vérifiée et validée en fin de chantier et/ou lors de l'achèvement des travaux.

Ici, j'alerte suite aux remontées des eaux des nappes phréatiques lors des inondations de décembre 2020 et janvier 2021.

Les effets et incidences quant à la faune et la flore restent faibles. Le projet souhaite s'intégrer dans une ambiance paysagère, ce que je souhaite afin de limiter le visuel « métallique » et de répondre au mieux aux attentes de toutes les parties.

Un projet pédagogique et éducatif pour les enfants sera créé autour de l'impact d'un changement de destination d'un sol.

(En corrélation avec étude trame verte et trame bleue)

Si tous ces éléments, situés plus haut sont respectés, ce projet de grande ampleur m'est favorable.

Le commissaire enquêteur souligne :

- Que le projet a été examiné avec attention au cours des phases successives d'instruction.
- Que les services ont relevé des points spécifiques relatifs à l'autorisation environnementale concernant :
 - La variante 4 retenue parmi les options étudiées qui n'est pas la plus favorable à l'évitement de la zone humide.
 - La maîtrise des eaux pluviales qui constitue un enjeu majeur de l'aménagement envisagé et doit être parfaitement établie.
 - L'éligibilité des mesures compensatoires qui doivent permettre de contrebalancer les pertes de biodiversité.
 - La justification de la localisation et du dimensionnement de la zone d'activités.
- Que le porteur de projet a répondu aux demandes formulées par la rédaction de notes complémentaires intégrées au dossier.

3.2. Observations du public

Les principaux points soulevés sont énoncés ci-après :

- Utilité et adéquation du projet.
- Consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.
- Desserte par les transports en commun.
- Dimensionnement de la voirie route de constantine.
- Impact sur les riverains.
- Pollutions visuelles, lumineuses, sonores et écologiques.
- Gestion des eaux Infiltration des eaux de pluie, remontée de nappes, risque inondation.
- Augmentation des trafics routiers sur les voies secondaires.
- Implantation des commerces dans la zone au détriment du centre-bourg.
- Conservation de la biodiversité vieux arbres, gites à chauves-souris.
- Vigilance vis-à-vis du moustique tigre.
- Compensation : garantie de la bonne remise en état et alternative en cas d'échec.
- Information des riverains.
- Implantation d'une déchèterie, classement ICPE, accueil d'amiante.

3.3. Réponses du porteur de projet

Dans sa note de réponse du 22 décembre 2021, faisant suite au procès-verbal de synthèse, le porteur de projet reprend les 14 points soulevés par le commissaire enquêteur et y apporte ses compléments dont les aspects les plus significatifs sont repris ci-après.

Utilité et adéquation du projet

Le projet a été initié pour répondre à une demande d'entreprises intéressées par ce secteur géographique et par le caractère novateur de l'aménagement proposé.

L'aménagement se situe dans une zone IAUX du PLUi de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax, destinée à l'installation d'entreprises artisanales et industrielles), tel que défini au sein de l'OAP n° 8.1X du document d'urbanisme.

Consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

Le projet consommera 3,2 ha, représentant environ 0,2% de la superficie communale, d'espaces qui perdront leur vocation sylvicole. Cette perte sera compensée par un versement au Fonds Stratégique Forêt et Bois.

Le projet consommera environ 15 ha d'espaces agricoles, engendrant une baisse de 7,85% de la SAU de la commune de MEES. Ce choix est inscrit dans le cadre du PLUi, en cohérence avec le SCoT dans le cadre de l'affectation de l'occupation des sols à vocation économique.

Desserte par les transports en commun

Le sujet de la desserte a été engagé entre le porteur de projet et la Communauté d'Agglomération du Grand Dax pour la création d'un arrêt l'Airial au cœur du projet.

Dimensionnement de la voirie - route de constantine

Le porteur de projet indique dans son dossier et rappelle dans sa réponse que la voie est suffisamment dimensionnée.

La question de l'accès à la route de Constantine a été traitée avec les services techniques de Communauté d'Agglomération du Grand Dax. Il est prévu de revoir le carrefour de la route de Constantine et de celle du Clédon, et de recalibrer ces deux voies en amont et au droit de la ZAE l'Airial.

Impact sur les riverains

Le porteur de projet précise que les impacts liés aux nuisances sur le voisinage ont fait l'objet d'un traitement spécifique et qu'une liste des mesures permettant d'anticiper et de réduire de manière efficiente les désagréments y est décrite.

Pollutions visuelles, lumineuses, sonores et écologiques

Il est précisé que les émissions lumineuses seront limitées par une gestion ciblée en début de journée et de soirée.

Le projet intègre par ses aménagements une gestion des vues depuis l'extérieur, notamment par la conservation de zones boisées, la mise en place de haies, qui, au-delà du bénéfice esthétique et paysager recherché, contribuera à la limitation des pollutions lumineuses.

Le maître d'ouvrage précise que le projet s'inscrit dans une démarche respectueuse des riverains par la réalisation d'aménagements paysagers en bordure du site et au niveau des habitations. Un effort sera réalisé afin de conserver un maximum d'arbres au sein de l'aménagement. Des boisements seront réalisés à l'ouest-centre du site et limiteront les points de vue des habitants de la maison « Batédé ».

Les deux principales mesures d'intégration paysagère sont rappelées :

- Conservation de la bande verte le long de la RD 824 de manière à limiter les perceptions visuelles depuis cette route.
- Achat de la parcelle AA46 à l'ouest du projet de manière à conserver les boisements présents en l'état.

Des espaces verts importants et inédits, pour une zone d'activité, seront aménagés. Des orientations architecturales fortes, élaborées en concertation avec la collectivité, seront imposées. Le maître d'ouvrage précise que la configuration du site, la distance aux premières habitations, ainsi que les caractéristiques sonores du projet permettent de conclure que le niveau de bruit induit par le lotissement d'activité sera peu perceptible pour le voisinage.

 Gestion des eaux - Infiltration des eaux de pluie, remontée de nappes, risque inondation

Le maître d'ouvrage rappelle les principales mesures prises pour la gestion des eaux :

- Eaux pluviales :
 - Surdimensionnement des volumes de rétention des ouvrages y compris par rapport à la pluie centennale.
 - o Conservation de 30% d'espace vert par lot, favorisant l'infiltration naturelle.
- Nappe:
 - Absence de nappe jusqu'à 3m de profondeur.
 - o Absence de remontée de nappe induite par défrichement.
- Inondation:
 - Le règlement du lotissement prévoira que les dalles de constructions des lots privés situées à une altimétrie supérieure +0,20m par rapport au niveau fini de l'espace public situé au droit du terrain.
 - o Le projet est situé hors des zonages définis par le TRI.
 - Les eaux des espaces publics seront gérées en leur sein sans débordement sur les lots et la périphérie de l'aménagement via des systèmes de rétention, infiltration, calculés au regard de la nature et de la localisation des spécificités des sols.
 - Augmentation des trafics routiers sur les voies secondaires

Des aménagements ont été réalisés pour traiter la dangerosité.

La zone est facile d'accès par l'échangeur entre la RD 824 et la D 170.

Pour les habitants de MEES, l'accès est direct par la D 170. Pour les usagers provenant de Saint-Paul-Lès-Dax et Dax l'accès se fait par la RD 824, augmentant le trafic sur un tronçon limité.

Le site est accessible en empruntant la Route du Clédon puis celle de Constantine mais sera principalement drainé par l'échangeur de la RD 824.

L'augmentation du trafic sera importante et nécessitera des aménagements adaptés qui seront conçus en lien avec les services communautaires et communaux.

- Implantation des commerces dans la zone au détriment du centre-bourg Le projet n'a pas vocation à venir en concurrence avec des activités pouvant s'implanter en plein bourg puisque n'ayant pas de vocation commerciale au sens d'une Zone d'Aménagement COMmercial.
- Conservation de la biodiversité vieux arbres, gites à chauves-souris Le site ne présente aucun gîte à chauve-souris mais constitue un territoire de chasse et de couloir de migration qui sera modifié temporairement sans menacer la survie des chiroptères qui possèdent une aire de chasse de plusieurs kilomètres carrés. Les mesures d'évitement et de réduction sont rappelées.
 - Vigilance vis-à-vis du moustique tigre

Les ouvrages de rétention ne constituent pas de stagnation d'eau en surface. La plantation de haies séparatives permettra d'augmenter la diversité et de limiter la prolifération des espèces invasives. Le porteur de projet sera à l'écoute des conseils techniques de la SEPANSO.

- Compensation : garantie de la bonne remise en état et alternative en cas d'échec La mesure de Suivi n°2 garantira la gestion conservatoire de la mesure compensatoire, via les suivis naturalistes, envisagés sur une durée correspondant à une durée minimale de 30 ans. Les mesures suivantes sont précisées :
 - Des prospections en année 1 à 5 tous les ans, puis tous les 5 ans.
 - Une mise à jour du plan de gestion élaborée en fin d'année 1 et dès lors que des changements écologiques seront effectifs.
 - Un échange avec le comité de pilotage concernant le choix de la gestion afin de maximiser les chances de succès.
 - Un partenariat avec le CEN et l'association de la CLE.

Information des riverains

L'information a été réalisée dans le cadre des obligations inscrites au code de l'environnement.

Implantation d'une déchèterie, classement ICPE, accueil d'amiante Le projet initial d'activité de tri de déchets n'est plus d'actualité. Cependant, l'implantation d'une ICPE n'est pas exclue. Le cas échéant, les autorisations administratives seraient sollicitées en temps voulu.

3.4. Traitement des observations par le commissaire enquêteur

Les observations du public ont toutes été prises en considération et sont regroupées en 4 thématiques principales pour leur traitement :

- L'opportunité du projet.
- Les aménagements nécessaires.
- Les impacts sur le territoire communal.
- Les mesures environnementales spécifiques.

L'analyse de ces quatre thématiques est détaillée ci-après en s'appuyant sur le dossier soumis à l'enquête publique, les documents d'urbanisme approuvés sur le territoire, les échanges avec le public, la SEPANSO, les services de l'Etat, les services compétents de l'agglomération du Grand Dax et de Madame IRIGOYEN, Maire de la commune de MEES.

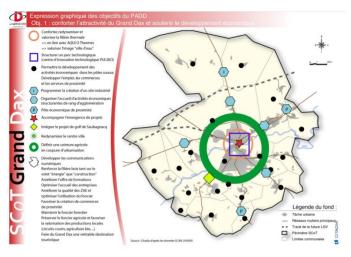
L'opportunité du projet

Le SCoT du Grand Dax approuvé le 12 mars 2012, a inscrit le développement économique au sein de divers documents. Le PADD a défini l'objectif n°1 : Conforter l'attractivité du Grand Dax et soutenir le développement économique qui se décline en plusieurs points :

- 1. Diversifier les activités en se positionnant sur les secteurs innovants et en redynamisant le thermalisme
 - Avec une mesure : Encourager les activités industrielles et artisanales.
- 2. Favoriser l'emploi et un maillage équilibré des activités économiques sur le territoire

Avec une mesure : Améliorer la qualité environnementale du développement économique.

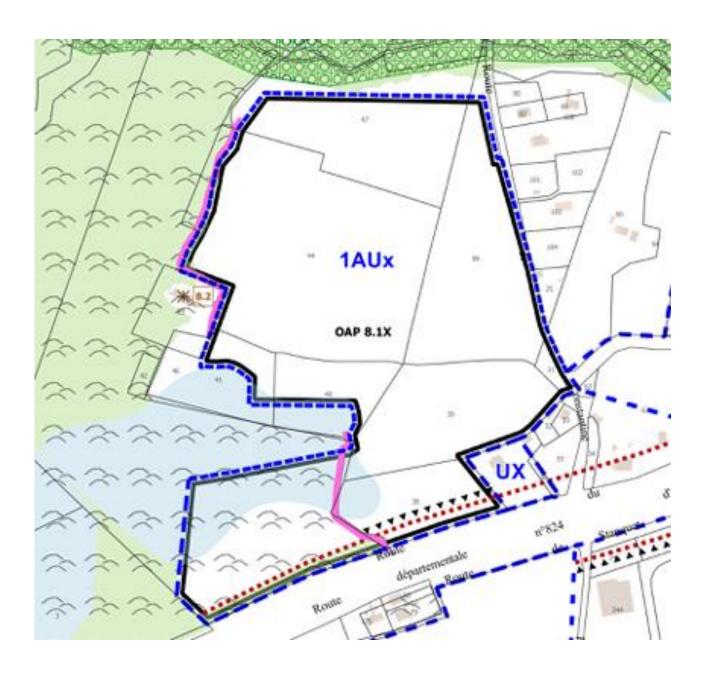
La localisation d'une zone dédiée à l'accueil d'activités économiques sur la commune de MEES est repérée dans le schéma ci-après.



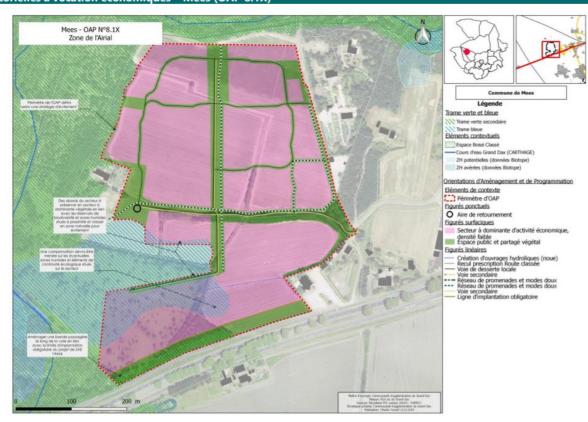
Le PLUi-H du Grand Dax approuvé le 18 décembre 2019 a inscrit le développement économique dans ses choix stratégiques pour le territoire.

Au sein du PADD, l'axe 3 : UN BASSIN DE VIE AFFIRME, INTEGRE DANS LES DYNAMIQUES REGIONALES traduit dans le point 3.1. OFFRIR AUX ENTREPRISES LES CONDITIONS NECESSAIRES A LEUR DEPLOIEMENT OU A LEUR INSTALLATION, décrit la mesure « le traitement qualitatif des sites d'accueil et de développement d'activités économiques (existants et futurs) ».

Dans la partie « Règlement graphique MEES », on trouve la Zone 1Aux qui est déclinée au sein de l'OAP 8.1X rappelée ci-après.



OAP sectorielles à vocation économiques – Mées (OAP 8.1X)



OAP sectorielles à vocation économiques – Mées (OAP 8.1X)

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites et soumises à des conditions particulières

Le secteur est à vocation économique exclusive et accueillera préférentiellement des constructions à usage d'activités artisanales, industrielles et commerciales. Il s'agit de conforter un espace à vocation économique existant, support de développement à l'échelle de l'agglomération, conformément à la stratégie établie dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale et du Document d'Aménagement Commercial (DAC).

INTERDICTIONS	LIMITATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées sous les conditions décrites ci- dessous :
Cinéma Exploitations agricoles et forestières Carrière Habitat Hébergement non mentionné en limitation	 Les logements sont autorisés en secteur UX pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le bon fonctionnement de l'établissement, à condition qu'ils ne dépassent pas 50 m² de surface de plancher par site et qu'ils soient intégrés dans le volume du bătiment.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 60% de la superficie totale du terrain d'assiette de chaque projet.

Hauteur

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12m au faîtage.

Coefficient de Biotope de Surface (CBS)

Non règlementé.

Enjeux environnementaux spécifiques : respect des principes Eviter/Réduire/Compenser

Le périmètre de l'OAP a été défini selon une stratégie d'évitement réfléchie à partir de l'analyse environnementale des éléments écologiques (zone humide et biodiversité) présents sur le secteur, faite par Aquitaine Environnement.

Ce secteur est concerné par une zone humide qui a été intégrée dans le schéma d'aménagement et doit être prise en compte. L'aménagement de la zone humide devra être évité, en cas d'impossibilité, une compensation devra être envisagée.

Le permis d'aménager devra précisément intégrer les enjeux, dans le cadre d'une **évaluation** environnementale fine.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	Phasage			
1/Echéancier	Ce secteur est ouvert à l'urbanisation.			
2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation de la zone est soumise à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur ouverte à l'urbanisation pour garantir la cohérence du projet.			
	La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'urbanisation future de l'ensemble du site.			
3/ Programmation				
Densité brute minimale	Sans objet			

Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Sans objet, l'objectif est d'accueillir du développement économique au sens large, il n'est pas autorisé de mixité d'opération, le logement n'étant autorisé que de façon extrêmement encadrée et limitée, pour le gardiennage.

Principes de qualité architecturale des clôtures :

Une cohérence architecturale des clôtures devra être recherchée sur l'ensemble du secteur.

Concernant la consommation foncière, le SCoT du Grand Dax a établi une stratégie de préservation des espaces agricoles et sylvicoles en même temps que sa stratégie de développement économique. Plusieurs critères ont été définis afin de déterminer les surfaces à protéger notamment :

- Le potentiel pédologique/agronomique.
- La fonction de Trame verte.
- La présence d'eau.
- Le potentiel paysager.
- La taille des surfaces agricoles.
- L'influence/pression urbaine.

Le PLUi-H a intégré l'objectif du SCoT avec une perspective de modération de la consommation foncière de 30% sur le foncier destiné aux équipements et au développement économique, soit 315ha au lieu de 450ha au fil de l'eau. Le volume foncier envisagé pour le développement économique et les équipements (115 ha pour la période 2019-2030, ainsi que 13 ha de zones 2AUx) se situe bien en-deçà des objectifs du SCoT puisqu'il reste 235 ha potentiellement mobilisables sur la période 2019-2030.

L'objectif du SCoT de réduire de - 30% la consommation de foncier sur la période 2012-2030 pour le développement économique et les équipements, avec une consommation maximale de 315 ha par rapport à la consommation foncière projetée au fil de l'eau qui aurait été de 450 ha, est respecté et même largement dépassé puisqu'il atteint -56% sur cette même période dans le PLUi-H.

Le zonage au PLUi-H a bien délimité les parcelles concernées en 1Aux à vocation économique (déjà identifiées dans le POS de 1997). La consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers pour cet aménagement a donc été inscrite dans la stratégie territoriale débattue lors des phases d'élaboration des documents d'urbanisme et approuvée en 2019.

Après consultation des services de l'Agglomération du Grand DAX, il est précisé que le territoire connait une carence en matière de foncier à vocation économique.

La disponibilité actuelle de foncier en matière de développement économique dans les ZAE communautaires se répartit comme suit :

- ZAE de Téthieu 16 lots : 2 lots vendus et 7 réservés. 7 lots disponibles.
- ZAE de Saint-Vincent-de-Paul 13 lots : le dernier lot 13 est réservé. Plus de disponibilité.
- ZAE de Narrosse : le dernier lot G est réservé. Plus de disponibilité.
- ZAE de Saint-Paul-lès-Dax : le dernier lot de l'extension est réservé. Plus de disponibilité.
- ZAE de Bénesse-lès-Dax : projet d'aménagement en cours. 5 entreprises intéressées à ce jour.

On comptabilise moins de 2ha viabilisés disponibles pour 4000 entreprises du territoire, avec une croissance de créations d'entreprises de 18% en 2020, 25% en 2021 et donc 300 entreprises de plus par an à accueillir. Sans ZAE organisées pour les entreprises, ces dernières vont s'installer dans les quartiers créant régulièrement des problèmes de conflit d'usages.

Par ailleurs, on constate un taux de chômage élevé de 8,6%, supérieur à ceux du département ou de la région, nécessitant de proposer des solutions pour l'émergence de nouveaux emplois.

Avis du CE

Le dossier d'autorisation environnementale ne vise pas à définir l'opportunité du projet. Cependant, au regard des interrogations et commentaires des riverains, le CE a jugé nécessaire de préciser les éléments de contexte qui ont fait que ce projet soit parvenu à cette phase d'instruction et que cet aménagement puisse être envisagé sur des espaces naturels, agricoles et sylvicoles. Ce projet s'inscrivant dans la stratégie du SCoT et du PLUi-H (et antérieurement du POS), et respectant les objectifs fixés en matière de modération de la consommation foncière, le CE ne juge pas pertinent d'en remettre en question l'opportunité.

Les aménagements nécessaires

• Gestion des eaux - Infiltration des eaux de pluie, remontée de nappes, risque inondation.

La nature du site, l'accélération des phénomènes climatiques et l'épisode d'inondation de 2020, font de ce sujet, un enjeu majeur du projet.

Le dossier et la réponse du porteur de projet font état de plusieurs mesures prises afin de garantir une parfaite gestion des eaux.

En page 238, et suivantes, du Dossier d'Autorisation Environnementale, les mesures prises pour la gestion des eaux pluviales sont décrites.

Le projet prévoit l'infiltration totale des eaux pluviales au plus près de la source de génération du ruissellement.

Les eaux pluviales seront traitées séparément selon leurs origines :

- Les eaux de ruissellement issues de la voirie et des parkings seront prises en charge au sein de structures de rétention/infiltration (bassins);
- Au niveau de lots privés, les eaux de ruissellement seront traitées de 2 manières distinctes selon leur implantation dans la zone d'aménagement :
 - Secteur Nord (Ilots 2 à 12) : à l'intérieur de la parcelle, via des dispositifs d'infiltration (noues d'infiltration, structure alvéolaire, tranchées d'infiltrations, ...) qui devront être dimensionnées au cas par cas, suivant les surfaces imperméabilisées.
 - Le projet de gestion des eaux pluviales, porté par le Maître d'ouvrage et présenté dans son permis de construire, sera instruit par le Service « Application du Droit des Sols » de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax.
 - La surverse des ouvrages communs de gestion des eaux pluviales ne prend pas en charge les éventuelles surverses des ilots 2 à 9.
 - ...le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales des lots privés fera l'objet d'une étude de dimensionnement spécifique.
 - Secteur Sud (Ilots 1, 1 bis et 1ter) nappe peu profonde : collecte et évacuation au sein des structures de rétention/infiltration communs (bassins).
 - ...Les surface imperméabilisées prises en compte dans le secteur Sud sont calculées dans le contexte le plus défavorable, c'est à dire avec un pourcentage d'imperméabilisation maximal admissible par le PLU.

Les dispositifs sont dimensionnés sur la base d'un évènement pluvieux de période de retour 30 ans. Une simulation sera également réalisée sur 100 ans...Par mesure de sécurité, en cas de pluie exceptionnelle (occurrence supérieure à 30 ans), dysfonctionnement ou pluies prolongées en période défavorable, une surverse sera prévue.

Par ailleurs, le dossier indique que la commune de MEES est concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) du secteur de DAX (approuvé le 15 juin 2005). Seul le lit de l'Adour y

est classé comme « zone inondable » (une faible portion aval du ruisseau d'Estiraux y est également classé).

Les parcelles du projet ne sont pas concernées par le risque inondation, situé à 1,8km à l'Est du site. Ce risque ne sera pas aggravé par le projet.

En complément, les services de l'Agglomération du Grand Dax ont ajouté que la gestion des eaux pluviales est désormais compétence communautaire. Un examen très attentif de cette problématique sera effectué lors de l'instruction du permis d'aménager, complémentaire du dossier loi sur l'eau soumis à la présente enquête publique. Plusieurs temps de travail se sont déjà déroulés avec l'aménageur à ce sujet.

Avis du CE

Le porteur de projet affirme que la gestion des eaux de pluie est garantie notamment du fait :

- Du surdimensionnement des ouvrages de rétention,
- De l'infiltration à la parcelle, avec 30% de coefficient pleine terre,
- De la surélévation des constructions.

On peut considérer qu'en qualité d'aménageur de cette zone, il est de son intérêt d'éviter et de prévenir tout risque de dégradation par les phénomènes prévisibles et d'anticiper les risques exceptionnels.

Cependant, le CE note que pour une majorité des lots, la conception des installations de rétention/infiltration ne se fera que dans le cadre de la demande de permis de construire par les futurs acquéreurs et/ou occupants.

Après échange avec les services de l'Agglomération du Grand Dax, il est confirmé que les dispositifs de rétention/infiltration des parcelles privés seront évalués lors de la phase d'instruction du Permis d'aménager. Les études seront analysées avec précision et vigilance.

Le CE note que ce point est mentionné dans le règlement du lotissement. Des prescriptions complémentaires pour la gestion des eaux de pluie, concernant le dimensionnement des ouvrages et leur entretien afin de garantir la parfaite maîtrise de cet enjeu majeur du projet, pourraient être définies en accord avec les services compétents de l'Agglomération du Grand Dax.

Le CE considère que les dispositifs concernant la gestion des eaux pluviales et leur dimensionnement sont clairement présentés dans le dossier et qu'ils seront complétés lors de l'instruction du permis d'aménager. Vigilance et exigence seront appliquées par l'Agglomération du Grand Dax à l'égard de cet enjeu majeur lors de l'instruction du permis d'aménager et des autorisations ultérieures.

Dimensionnement de la voirie - route de constantine.

Dans le dossier et la réponse au PV de synthèse, le porteur de projet affirme que :

- la route de Constantine est suffisamment dimensionnée.
- Il est prévu de revoir le carrefour de la route de Constantine et de celle du Clédon, et de recalibrer ces deux voies en amont et au droit de la ZAE l'Airial.

Après consultation des services compétents, il est précisé que des aménagements sont prévus. Entre le giratoire de l'échangeur et l'entrée de la ZAE, la route de Constantine sera calibrée à 6 mètres (ce qui s'approche de l'existant), entre bordures arasées (identique à ce qui existe entre le giratoire

de l'échangeur et le giratoire d'accès à Brico Dépôt), ce qui permet l'écoulement des eaux de pluie dans les accotements. Le carrefour d'entrée de la ZAE sera également aménagé.

Desserte par les transports en commun.

Bien que ce sujet ne soit pas directement lié aux autorisations sollicitées, la mobilité constitue une préoccupation majeure en termes d'aménagement du territoire notamment du fait de l'accroissement du trafic qui sera induit en cas de création de la ZAE.

Le PLUi du Grand Dax mentionne la mise en œuvre du Plan de Déplacements Urbains à l'échelle du Grand Dax. A ce jour, MEES est desservi par le transport à la demande.

Après consultation des services compétents de l'Agglomération du Grand Dax, il est précisé que le réseau de transports en commun est régulièrement ajusté en fonction des besoins et du développement du territoire. A ce jour, les zones d'activités de MEES sont desservies par le transport à la demande. Une autre desserte pourra être étudiée à terme selon les besoins de ces secteurs.

Avis du CE

Dans le cadre de l'aménagement d'une zone d'activités susceptible de générer 200 emplois à terme, il parait indispensable d'envisager, très en amont, les modalités de desserte par les transports collectifs, par les voies douces ainsi que les opportunités de mobilité alternatives et/ou complémentaires à la voiture solo.

A l'échelle de la ZAE, un plan de mobilité de la zone d'activité ou un plan de déplacement interentreprises permettrait d'optimiser l'organisation et la gestion des déplacements des personnes et des marchandises générés par les activités et les usagers de la zone.

Les impacts sur le territoire communal

Impact sur les riverains.

Les gènes de voisinage et autres impacts ont été décrits à partir de la page 288 du dossier.

Trois habitations riveraines du site ont été citées : Batedé, Clédon et Laustes.

Au cours du chantier, la réalisation des travaux va inévitablement engendrer des nuisances de plusieurs natures :

- Odeurs, bruit et vibrations relatifs à la circulation des engins,
- Nuisances relatives au stockage des déchets,
- Nuisances relatives à l'évacuation des eaux.

Des mesures ont été définies pour en réduire l'impact, notamment par une organisation des itinéraires les moins impactant sur le périmètre du chantier, une planification des horaires de travail en journée et réduisant au maximum les tâches les plus bruyantes, une utilisation d'équipements plus performants.

Des mesures sont également prévues pour garantir la sécurité du voisinage :

- Le chantier sera clôturé.
- Un gardiennage sera assuré pendant les phases sensibles du chantier.
- Le stationnement sera réglementé.
- Toutes les entreprises mettront en place un plan SPS.
- Le personnel sera sensibilisé.
- L'alimentation par les réseaux ne sera pas perturbée.

- Le risque incendie sera géré dans le respect des prescriptions du SDIS des Landes.

En phase d'exploitation la zone d'activité va inévitablement générer une augmentation importante du trafic routier.

Des mesures ont été prises afin de limiter les nuisances liées à la circulation :

- Desserte des lots.
- Sens unique des voies.
- Modération de la vitesse.
- Conservation des espaces boisés en périphérie sur l'Ouest.
- Aménagements piétonniers.

Suite à la mise en route des diverses activités de la zone, de nouvelles nuisances sonores seront susceptibles d'être générées. Elles devront s'inscrire dans le respect des réglementations en vigueur.

Les nuisances lumineuses ont également été décrites. Un éclairage des voiries et des parkings sera assuré en période d'ouverture des établissements de la zone d'activité, en début de journée et début de soirée. En dehors des heures d'ouverture, les éclairages publics et privés seront limités notamment par l'usage de capteurs présence permettant de réguler la production en fonction des besoins.

Les aménagements paysagers seront de nature à diminuer les vues extérieures des différentes sources lumineuses liées à la zone d'activités.

Augmentation des trafics routiers sur les voies secondaires.

Le maillage territorial pour le développement des zones d'activités vise à développer de l'emploi au plus près des populations.

Le développement économique, du fait de la configuration du territoire, induira inévitablement des trafics supplémentaires. Ceux-ci pourront être réduits par la mise en place, à terme, de transports en commun, de voies douces et potentiellement d'une organisation de la mobilité interne à la ZAE.

▶ Implantation des commerces dans la zone au détriment du centre-bourg.

La zone a bien une vocation artisanale et économique et non commerciale. Un point chaud est envisagé dans la zone pour permettre la restauration sur place de ses usagers évitant des déplacements supplémentaires.

Le PLUi du Grand Dax a défini des zones UC et UX au sein du centre-bourg qui permettent l'implantation de commerces.

Avis du CE

L'aménagement d'une zone d'activité ayant été définie au SCoT, au PLUi-H du Grand Dax (au POS de MEES dès 1997), les riverains ont eu connaissance de cette évolution à venir de leur cadre de vie.

Cependant, toutes les mesures doivent être prises par les futurs occupants et usagers pour que les réglementations en vigueur soient respectées et que les nuisances soient réduites au maximum dès la conception des aménagements et des installations.

Le porteur de projet a prévu de nombreuses mesures en phase travaux et exploitation pour que les impacts soient réduits. Pour autant, le développement d'activités s'accompagnera inévitablement de flux routiers, d'émissions sonores et lumineuses.

Pour la bonne gestion des relations, le CE estime que le gestionnaire pourrait, dès le démarrage des travaux, identifier une personne contact, qui serait en capacité de faire le lien entre les riverains et les entreprises et autres usagers de la zone.

On constate que souvent les riverains perçoivent des nuisances dont les gestionnaires de site ne sont pas conscients. Il serait, de ce fait, utile, d'établir un cahier de suivi des éventuelles plaintes et d'organiser régulièrement un dialogue avec les entreprises et usagers de la zone d'activité afin de travailler sur l'amélioration continue de la réduction des nuisances.

Les mesures environnementales spécifiques

Conservation de la biodiversité

Le dossier présente la stratégie « ERCAPS » constituée des mesures suivantes :

- Evitement des zones d'habitat ou de chasse : l'Agrion de Mercure, les Amphibiens, les Chiroptères, les Coléoptères saproxyliques, la Fauvette pitchou, le Lézard vert.
- Réduction par des aménagements spécifiques: programmation des travaux entre octobre et février en une seule tranche, circulation sur zones balisées, limitation du terrassement aux voiries et bassins d'infiltration, évitement des ornières, réensemencement des espaces verts, collecte des eaux de ruissellement, arrosage du sol, défrichement de la zone humide.
- Compensation par la régénération d'une tourbière par la mise en œuvre d'un plan de gestion spécifique.
- Accompagnement par la création d'un baradeau, la mise en place d'une haie bocagère.
- Précaution par le balisage des zones à éviter, la mise en place de clôture périphériques, les mesures de prévention des pollutions accidentelles, le nettoyage des engins, le débroussaillage, le suivi par un écologue.
- Suivi par des mesures de surveillance de l'évolution de l'éventuelle colonisation du site par des espèces invasives.

Il est précisé que l'écologue aura également un rôle d'information de la Maîtrise d'ouvrage et Maîtrise d'œuvre aux sensibilités environnementales du site. Une note d'informations, de conseils et préconisations établie par l'écologue, leur sera transmise avant le début des travaux. Elle devra être mise à disposition des entreprises intervenants sur le chantier. Une notice de sensibilité environnementale du site sera aussi jointe au cahier des charges des marchés de toutes les entreprises intervenant sur le site.

Vigilance vis-à-vis du moustigue tigre

La présence du moustique tigre n'a pas été identifiée au sein du dossier. L'assistance de la SEPANSO et des services compétents (Etat, ARS) sur ce point sera utile à la bonne gestion du risque éventuel d'invasion de cette espèce dans la mesure où elle est le vecteur de plusieurs maladies et qu'elle est présente dans les Landes (notamment identifiée sur la commune de MEES en 2020).

▶ Compensation : garantie de la bonne remise en état et alternative en cas d'échec.

L'annexe 12 du dossier présente le « Plan de gestion pour la restauration d'une tourbière ». Le tableau « Action de gestion » précise le suivi écologique effectué en année 1 et suivantes par des relevés floristiques et entomologiques, par une prospection de l'avifaune et la recherche de traces de mammifères semi-aquatiques.

Des indicateurs de suivis complémentaires sont également prévus :

- Trois piézomètres mis en place au niveau de la tourbière à régénérer en amont des premiers travaux pour vérifier l'évolution du niveau de la nappe.
- Une analyse de la qualité de l'eau de la nappe avant et après travaux puis en année n+2, n+5 et n+10.

Des investigations de terrain ont été menées en 2017 :

- 8 plantes indicatrices de zones humides ont été identifiées, représentant 75% du recouvrement d'espèces de l'habitat.
- Aucune plante protégée n'a été contactée.

Concernant la zone humide, les services de l'Agglomération du Grand Dax mentionnent que :

- Les documents de planification que sont le SCoT et le PLUi-H ne sont pas incompatibles avec le projet de ZAE sur le volet zones humides. Le DOO du SCoT invite à la préservation de la ressource en eau et à la prise en compte des zones humides, en veillant à limiter ou à compenser leurs atteintes. On note que dans les annexes du DOO relatives aux TVB, la zone humide identifiée dans les études relatives au projet, réduite mais compensée, n'était pas répertoriée par le SCoT.
- Le PLUi-H, au sein de l'OAP 8.1x mentionne qu'une compensation devra être déterminée pour les zones humides et éléments de continuité écologique impactés sur le secteur, ce qui est le cas, et chaque projet d'aménagement prendra probablement en considération la zone humide présente.
- Le règlement du PLUi-H, p. 91, paragraphe 2.5.1.1 relatif aux trames verte et bleue, précise les conditions préalables à tout aménagement ou construction dans les réservoirs de biodiversité principaux, et le projet de ZAE y répond.

Avis du CE

A la lecture du dossier, des éléments complémentaires fournis durant l'instruction, des notes émises par les personnes consultées, et des réponses du Maître d'ouvrage dans le cadre de l'enquête publique, le CE note que :

- Les documents d'urbanisme rendent possible l'aménagement de la zone humide, qui à défaut d'être évitée pourra être compensée.
- La séquence Eviter-Réduire-Compenser a bien été mise en œuvre pour la zone humide impactée par le projet.
- Bien que la surface de la zone à compenser ait diminué, la surface de compensation a été maintenue.
- Les mesures compensatoires sont pertinentes dans leur localisation et les principes de restauration envisagés.
- Le suivi de la restauration de la tourbière est défini dans le temps avec un engagement du porteur de projet à collaborer avec le comité de pilotage concernant le choix de la gestion afin de maximiser les chances de succès, à établir un partenariat avec le CEN et l'association de la CLE.
- Implantation d'une déchèterie, classement ICPE, accueil d'amiante.

Les activités susceptibles de s'implanter ne sont pas définies à ce stade. Il n'est pas exclu d'accueillir une ICPE qui fera l'objet d'une réglementation spécifique. Les ICPE peuvent être de natures différentes et de ce fait, soumises au régime correspondant permettant d'identifier les procédures applicables : Autorisation, Enregistrement, Déclaration.

En dessous du seuil de la déclaration, l'installation est dite Non Classée (NC) et est soumise à la police du maire : c'est le règlement sanitaire départemental qui s'applique.

Si le projet est soumis à autorisation pour au moins une rubrique, la procédure d'autorisation environnementale s'applique.

Si le projet n'est pas soumis à autorisation environnementale, la procédure d'enregistrement ou de déclaration ICPE s'applique en fonction du régime identifié.

Avis du CE

Le CE ne peut se prononcer sur ce point qui n'est pas défini à ce stade et fera l'objet de procédure ultérieure si nécessaire.

3.5. Analyse du projet par le commissaire enquêteur

Dans le cadre de l'enquête publique en question, deux objets sont traités :

- L'autorisation environnementale,
- L'autorisation de défrichement.

L'autorisation environnementale

L'autorisation environnementale porte sur les installations, ouvrages, travaux et activités au titre de l'article L.214-1 et suivants et R.214-1 du code de l'environnement pour les rubriques suivantes de la nomenclature loi sur l'eau :

- **2.1.5.0.** Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant :
 - 1° Supérieure ou égale à 20 ha (A)
 - 2° Supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha (D)
- **3.2.3.0.** Plans d'eau, permanents ou non :
 - 1° Dont la superficie est supérieure ou égale à 3 ha (A)
 - 2° Dont la superficie est supérieure à 0,1 ha mais inférieure à 3 ha (D)
- **3.3.1.0.** Assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau étant :
 - 1° Supérieure ou égale à 1 ha (A)
 - 2° Supérieure à 0,1 ha, mais inférieure à 1 ha (D)

L'une des rubriques de la nomenclature de l'article R214-1 du Code de l'Environnement étant soumise au régime d'autorisation, l'étude d'impact vaut document d'incidence.

La gestion des eaux pluviales

Le dossier indique les modalités de gestion des eaux pluviales repris ci-après.

Le projet prévoit l'infiltration totale des eaux pluviales au plus près de la source de génération du ruissellement.

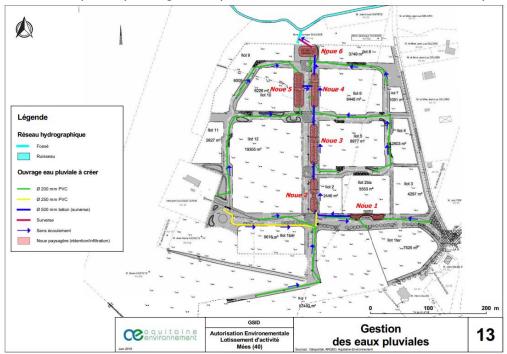
Les eaux pluviales seront traitées séparément selon leurs origines :

 Les eaux de ruissellement issues de la voirie et des parkings seront prises en charge au sein de structures de rétention/infiltration (bassins);

- Au niveau de lots privés, les eaux de ruissellement seront traitées de 2 manières distinctes selon leur implantation dans la zone d'aménagement :
 - Secteur Nord (Ilots 2 à 12) : à l'intérieur de la parcelle, via des dispositifs d'infiltration (noues d'infiltration, structure alvéolaire, tranchées d'infiltrations, ...) qui devront être dimensionnées au cas par cas, suivant les surfaces imperméabilisées.
 - Secteur Sud (Ilots 1, 1 bis et 1ter) nappe peu profonde : collecte et évacuation au sein des structures de rétention/infiltration communs (bassins).

Les dispositifs sont dimensionnés sur la base d'un évènement pluvieux de période de retour 30 ans. Une simulation sera également réalisée sur 100 ans.

Les bassins ont été dimensionnés pour prendre en charge une pluie d'occurrence trentennale. Toutefois, par mesure de sécurité, en cas de pluie exceptionnelle (occurrence supérieure à 30 ans), dysfonctionnement ou pluies prolongées en période défavorable, une surverse sera prévue.



Le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales des lots privés fera l'objet d'une étude de dimensionnement spécifique.

Le projet de gestion des eaux pluviales, porté par le Maître d'ouvrage et présenté dans son permis de construire, sera instruit par le Service « Application du Droit des Sols » de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax.

Après échange avec les services de l'Agglomération du Grand Dax, il est précisé que les dispositifs de rétention/infiltration seront examinés avec attention et vigilance au cours de l'instruction du permis d'aménager, qui fera l'objet une évaluation environnementale et sera soumis à enquête publique.

La création de plans d'eau

Le dossier est soumis à la rubrique « plan d'eau (3.2.3.0) » et doit satisfaire à l'arrêté du 27 août 1999 fixant les prescriptions générales applicables aux opérations de création de plans d'eau soumises à déclaration.

La rétention des eaux pluviales s'effectuera directement au sein du réseau de collecte et sera dirigée vers les bassins de rétention/infiltration constituées de 6 noues, objets de la création de plans d'eau.

Il est précisé dans le dossier que certains des articles de cet arrêté ne sont pas adaptés au projet en question notamment les suivants :

- Article 5 : « L'étanchéité du bassin doit être suffisante pour maintenir le niveau normal du plan d'eau, en compatibilité avec le débit d'alimentation » ;
- Article 7 : « [...] le plan d'eau doit pouvoir être entièrement vidangé ».

Cependant, chaque point de la réglementation devant être respecté, chacun des articles de cet arrêté est repris avec les mentions adaptées au projet.

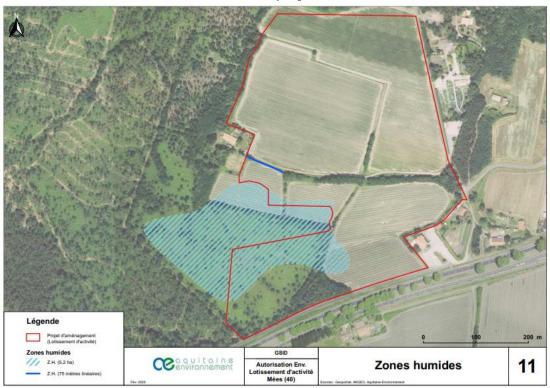
Le dimensionnement précisé au dossier prend en considération le volume utile de rétention des eaux pluviales issues des espaces communs (voirie, trottoir, parking, ...) et des lots privés (secteur Sud - ilots1, 1bis et 1ter).

Le volume de rétention pour les ouvrages de gestion des eaux pluviales par lot sera défini par une étude à la parcelle spécifique.

Le projet de gestion des eaux pluviales, porté par le Maître d'ouvrage et présenté dans son permis de construire, sera instruit par le Service « Application du Droit des Sols » de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax.

L'aménagement de la zone humide

Les investigations de terrain ont permis de définir la présence d'une zone humide qui s'étend dans le secteur sur environ 52 000 m² au sud-ouest du projet.



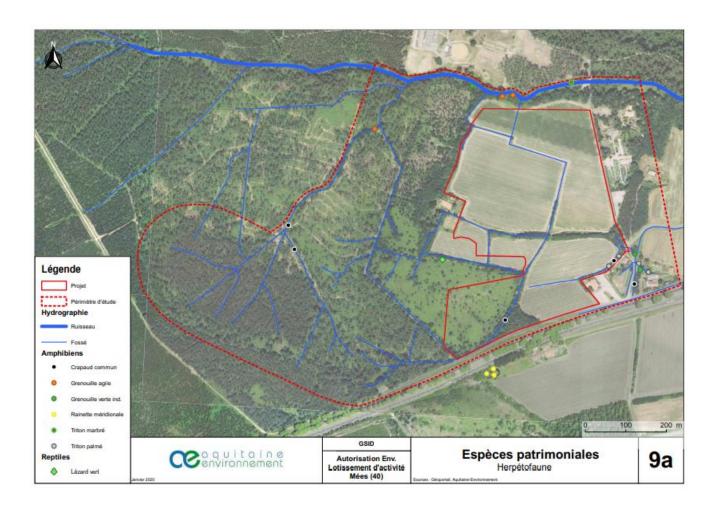
Cette zone correspond aux caractéristiques d'une zone humide pédologique qui présente très peu d'enjeu de conservation mais sera tout de même évitée partiellement sur environ 3,55 ha (mesure E6).

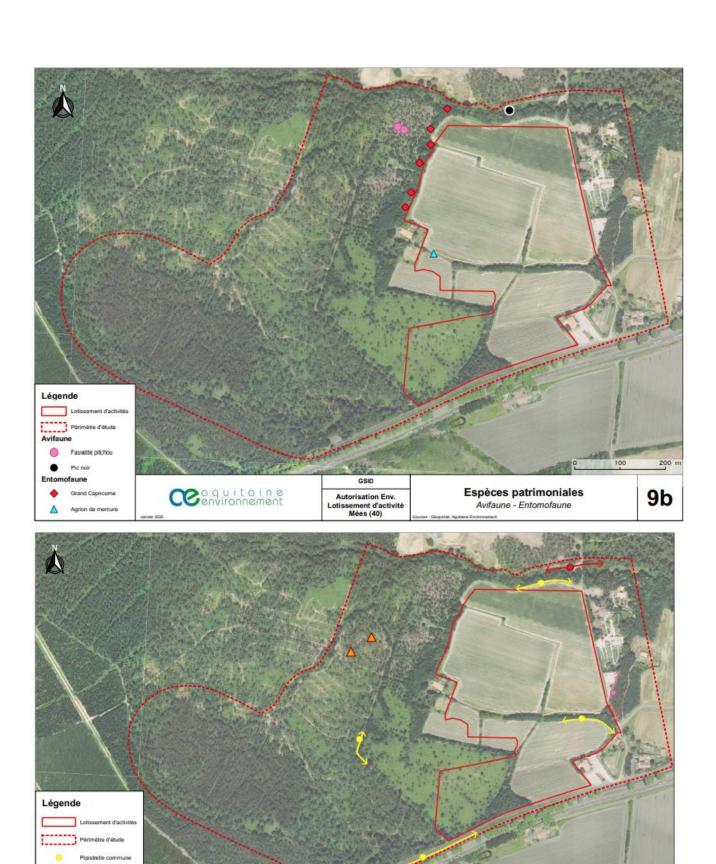
Après l'application de mesures d'évitement et de réduction, la surface de la zone humide impactée par le projet est de 1,65 ha. Le seuil de 10 000 m² est atteint au titre de la rubrique 3.3.1.0. Le projet est donc soumis à autorisation au titre de la LOI SUR L'EAU.

D'après les inventaires réalisés, le site impacté par la création de la ZAE ne confère aucune fonctionnalité écologique (impact anthropique déjà très important généré par l'agriculture et la sylviculture). Aucune flore indicatrice de zone humide n'y a été contactée dans une proportion supérieure à 50 %.

Les fonctionnalités perdues concernent le rôle hydraulique (régulation des débits d'étiages principalement).

Les planches qui suivent repèrent la localisation géographique des espèces patrimoniales inventoriées ainsi que leurs habitats.





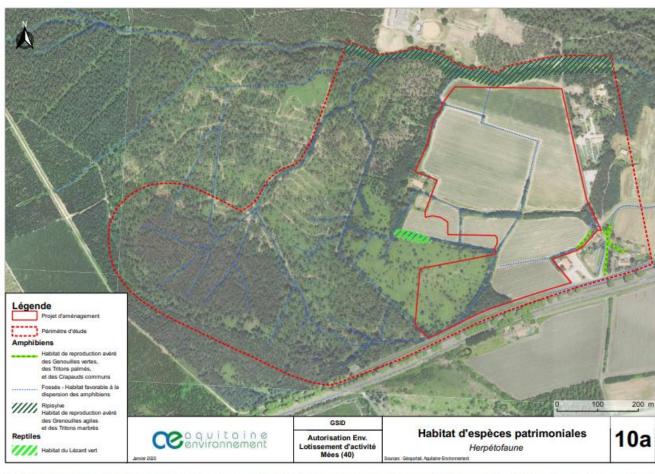
Autorisation Env. Lotissement d'activité Mées (40)

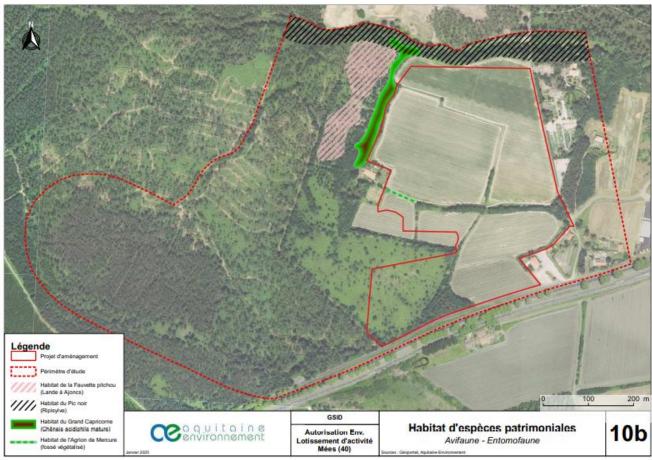
Convironnement

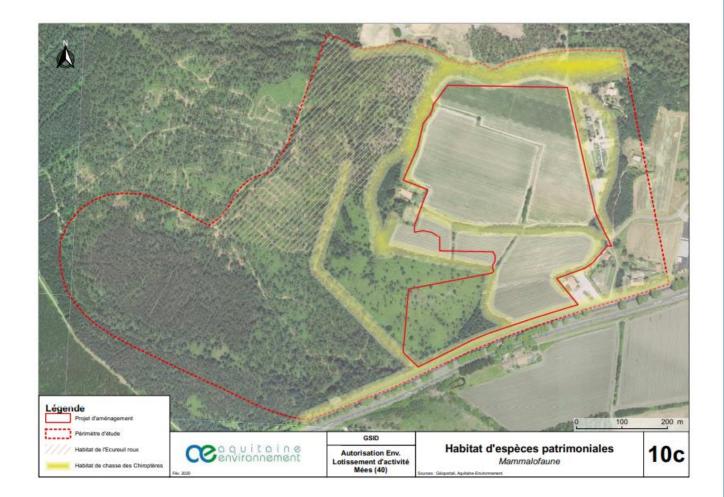
200 m

9c

Espèces patrimoniales Mammifères terrestres - Chiroptères







La pollution des eaux de ruissellement et donc, par infiltration, du sol et des eaux souterraines constitue une incidence potentielle en phase travaux et en phase d'exploitation au niveau des zones humides.

La présence des bâtiments et des voiries, en revanche, n'est pas de nature à engendrer une telle pollution.

Le besoin en eau d'une surface artificialisée est plus faible que celui des Pins maritimes ou de l'agriculture. Le fait de stopper l'agriculture et la sylviculture va permettre le maintien de la nappe à un niveau assez haut. Cet impact est plutôt positif en termes de recharge de la réserve utile et est favorable au maintien des zones humides.

Cet aménagement n'engendre pas d'impact significatif sur la qualité de l'eau, les fonctionnalités hydrologiques ou physiques.

De plus, une mesure compensatoire (C1) est prévue afin de compenser l'imperméabilisation partielle de la zone humide pédologique.

Cette compensation consistera à régénérer une tourbière haute active en appliquant une gestion particulière sur un site identifié à 340 m à l'Ouest de l'aménagement. La tourbière haute très dégradée et colonisée par la Molinie bleue. Des mesures de gestion conservatoire seront appliquées afin de maintenir dans le temps (30 ans minimum) les effets bénéfiques des travaux de génie écologique effectués. L'objectif de la compensation sera de faire évoluer le milieu vers un état plus favorable à son bon fonctionnement et à la biodiversité locale. La gestion s'attachera à relever le niveau de la nappe phréatique affleurante via l'enlèvement des Pins et le comblement partiel des fossés de drainage.

Ainsi, l'évolution des pratiques de gestion sur le site de compensation devrait générer un gain écologique substantiel.

AVIS CE

Le document OAP 8.1X précise que l'aménagement de la zone humide devra être évité, en cas d'impossibilité, une compensation devra être envisagée.

La démarche ERCAPS a permis de définir un périmètre d'aménagement évitant :

- Le fossé hébergeant l'habitat de l'Agrion de Mercure,
- Le ruisseau et les fossés, habitats des Amphibiens,
- Les habitats de Chasse des Chiroptères,
- Les Chênes, situés sur le secteur Nord-ouest, conférant l'habitat favorable aux Coléoptères saproxyliques patrimoniaux (Grand Capricorne),
- L'habitat de la Fauvette pitchou, soit le secteur Nord-ouest de l'emprise initiale du projet,
- Partiellement, la zone humide pédologique présente dans le Sud-ouest du site en évitant l'imperméabilisation de 3,55 ha, également habitat du Lézard vert et territoire de chasse des Chauves-souris et en conservant ainsi de 70 % de la zone humide.

La zone humide impactée par le projet, d'une superficie de 1,65ha ne présente pas d'intérêt du point de vue écologique. La localisation des espèces inventoriées (flore et faune) ne permet pas d'identifier de secteur d'habitat, d'habitat de reproduction ou de zone de chasse en son sein.

La mesure compensatoire (C1) telle que décrite au dossier, prévue afin de compenser l'imperméabilisation partielle de la zone humide pédologique consiste à régénérer une tourbière haute active.

Compte-tenu de l'ensemble de ces éléments, le CE considère que :

- La séquence éviter-réduire-compenser a été appliquée.
- La mesure compensatoire est de nature à garantir l'absence de perte nette de biodiversité ainsi que l'équivalence écologique.
- L'imperméabilisation de la zone humide est acceptable au regard des faibles enjeux écologiques de celle-ci, de la mesure compensatoire envisagée et de l'intérêt de l'ensemble du projet.

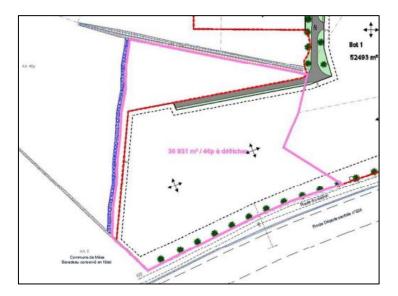
Le CE souligne que le risque pollution des eaux de ruissellement par infiltration, du sol et des eaux souterraines constitue une incidence potentielle en phase travaux et en phase d'exploitation. A ce titre, dans le secteur Sud où la nappe est présente à faible profondeur, aucune infiltration d'eau pluviale ne devra être présente. Les eaux de ruissellent des lots privés du secteur Sud devront impérativement être dirigées dans les bassins communs (situés au Centre et au Nord du projet) tel que le projet le prévoit.

L'autorisation de défrichement

L'autorisation de défrichement porte sur un défrichement de plus de 0,5 ha qui a fait l'objet d'un examen au cas par cas sollicité en septembre 2016. La DREAL Nouvelle-Aquitaine, dans son arrêté du 31 octobre 2016 a considéré que le projet n'était pas soumis à étude d'impact.

Suite à la prise en compte d'observations réalisées par l'Administration, la surface à défricher à évoluer. Les parcelles AP n°2p et AA n°45 ont été retirées du défrichement (mesure de compensation et d'évitement). Il s'agit d'une évolution des zones à défricher prise en compte en fonction des observations relevées lors des échanges avec les Services de la DDTM.

La surface de défrichement concerne une partie de la parcelle AA n°46 d'une superficie de 3,6831 ha dont 0,7662 ha préservé au titre des zones humides.



La zone humide évitée et enclavée au sein du lotissement d'activité sera défrichée (mesure R9) afin d'avoir un réel gain écologique et de réduire l'impact négatif de la sylviculture.

Une fauche tardive annuelle sera réalisée sur cette zone défrichée afin de favoriser le recrutement d'espèces floristiques (et faunistiques) inféodées aux zones humides.

L'objectif de la gestion sera de faire évoluer le milieu vers un état plus favorable à son bon fonctionnement et à la biodiversité locale. En complément, un suivi pédagogique et l'installation de panneaux didactiques (sentier d'interprétation) sera mis en place. Cette zone pourra également être ouverte au pastoralisme après avis d'un écologue. Ainsi, l'évolution des pratiques de gestion sur la zone humide défrichée devrait générer un gain écologique substantiel.

AVIS du CE

L'autorisation sollicitée s'inscrit dans le périmètre du projet et de l'OAP 8.1X définie au PLUi-H du Grand Dax.

Les éléments fournis sont cohérents avec la démarche ERCAPS et traduisent un ajustement consécutif aux phases antérieures d'instruction.

Le défrichement demandé bénéficie, dans le même temps, à la réalisation de l'aménagement et à la restauration de la zone humide préservée.

4. ANNEXES DU RAPPORT - documents joints séparés

Annexe 1 - Arrêté prescrivant l'enquête publique

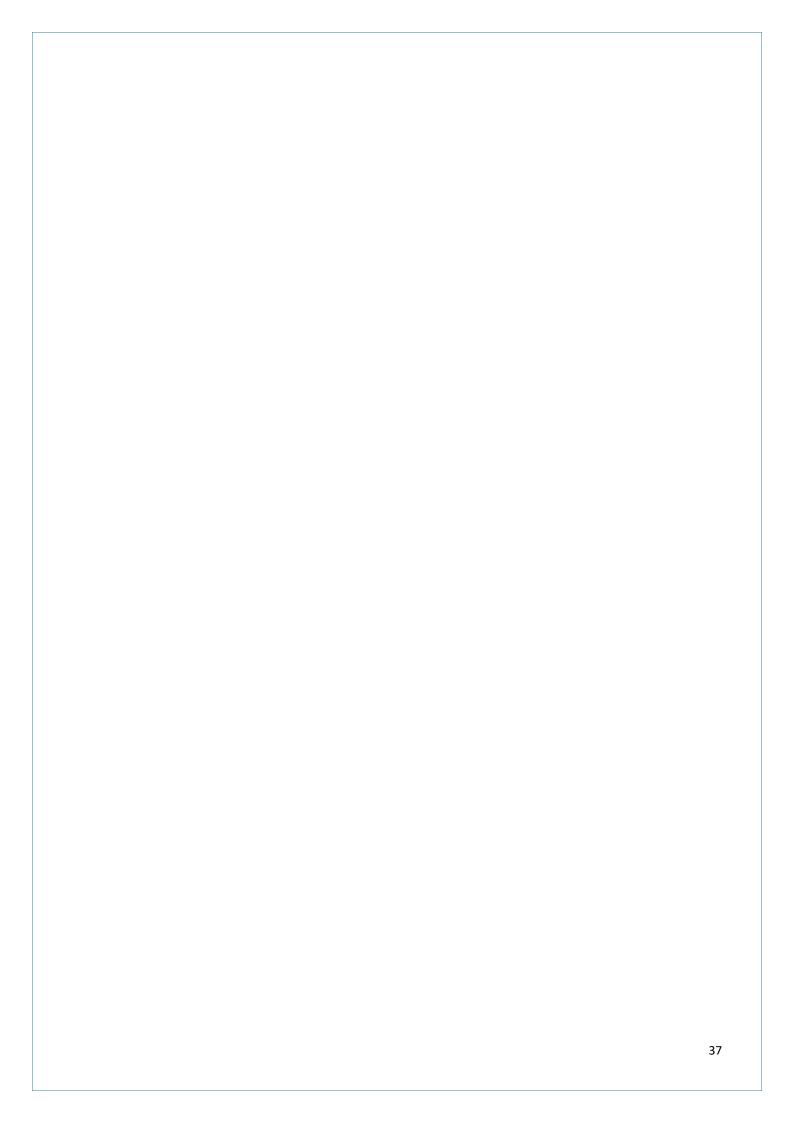
Annexe 2 - Décision du Tribunal Administratif

Annexe 3 - Insertions dans les journaux

Annexe 4 - Certificat et constat d'affichage

Annexe 5 - PV de synthèse

Annexe 6 - Mémoire en réponse



DEPARTEMENT des LANDES

COMMUNE DE MEES

ENQUETE PUBLIQUE

Projet de création de zone d'activités économiques « L'Airial »

DOSSIER B Conclusions et Avis

Valérie BEDERE Commissaire Enquêteur

DOSSIER B: Conclusions et Avis

1. GENERALITES

1.1. Préambule

Le 20 octobre 2020, la société GSID représentée par Madame Anne-Marie OILLARBURU, déposait un dossier de demande d'autorisation unique pour la création d'une zone d'activités économiques « L'airial » sur la commune de MEES.

1.2. Objet de l'enquête

L'enquête publique porte sur le projet de création d'une zone d'activités économiques « L'Airial ». Ce projet est soumis à une enquête publique pour une autorisation de défrichement et pour une demande d'autorisation environnementale.

1.3. Cadre juridique de l'enquête

L'enquête publique s'inscrit notamment dans le cadre des dispositions juridiques suivantes :

- La directive cadre sur l'eau (DCE) n°2000/60/CE du 23 octobre 2000
- Le code de l'environnement notamment les articles L.122-1 et suivants, L. 123-1-A, L. 123-1 et suivants, L. 181-1 et suivants, L. 211-7, L. 214-1 et suivants, L. 414-1 et suivants, R. 122-3 et R. 123-1 et suivants, R. 214-1, R. 214-6, R. 414-19 et suivants, R. 214-88 et suivants.
- Le code forestier, notamment ses articles L. 341-3 et R. 341-3 et suivants.
- La loi n° 2018-148 du 2 mars 2018 ratifiant les ordonnances n° 2016-1058 du 3 août 2016 relative à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes et n° 2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement.
- L'ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement.

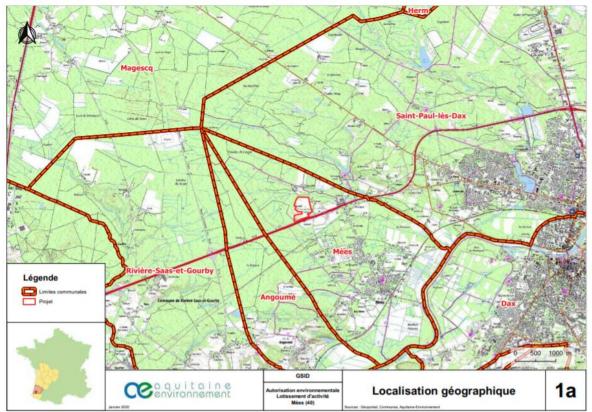
Cette enquête publique a été prescrite par Madame la préfète des Landes, arrêté DDTM/MMC/ARJ/2021-1465 prescrivant une enquête publique préalable à un projet de création de zone d'activités économiques « L'Airial » sur la commune de MEES.

1.4. Nature et caractéristiques du projet

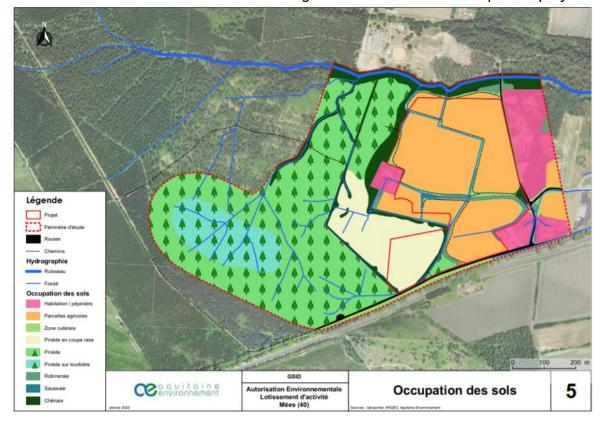
Les éléments qui suivent sont extraits des pièces du dossier.

La société GSID située à Cambo-les-Bains, département des Pyrénées Atlantiques et représentée par Madame Anne-Marie OILLARBURU, ayant identifié auprès de ses partenaires un besoin en foncier, porte le projet de création d'une zone d'activité sur la commune de MEES dans le département des Landes depuis 2013.

Le secteur d'implantation a été retenu en raison d'atouts en termes d'urbanisme (Zone IINAb au POS devenue Zone AU au PLU de MEES), d'accessibilité (accès direct RD824) et de visibilité (vitrine d'exposition sur un axe majeur).



La zone d'implantation du projet de lotissement d'activités « L'Airial » se localise principalement sur des parcelles agricoles. Le reste est constitué d'une parcelle sylvicole en coupe rase, d'une forêt de Pins maritimes et d'une chênaie. Des alignements d'arbres entrecoupent le projet.



Le projet d'aménagement comporte 12 ilots composés de plusieurs lots qui seront définis au fur et à mesure des ventes. Deux voiries principales, bordées de nombreux espaces verts, orientées Est-Ouest et Sud/Nord sont présentes au centre de la zone et permettent l'accès à un réseau routier secondaire permettant l'accès aux lots.

La figure suivante illustre l'implantation envisagée du projet « L'Airial ».



En raison de la surface de l'aménagement projeté, celui-ci est soumis à étude d'impact. Concerné par plusieurs rubriques de la nomenclature loi sur l'eau notamment la rubrique 3.3.1.0. (Assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée étant supérieure à 1 ha) et nécessitant le défrichement de parcelles de la zone humide, le projet doit faire l'objet d'une autorisation environnementale et d'une autorisation de défrichement.

Ce projet de lotissement d'activité a déjà fait l'objet de diverses études réglementaires :

▶ Demande d'examen au cas par cas pour le défrichement Arrêté préfectoral du 31/10/2016 précisant que les parcelles à défricher ne sont pas soumises à étude d'impact.

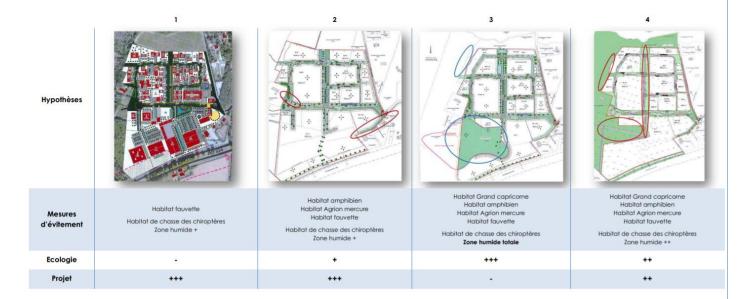
Dossier d'Autorisation unique

Résultat de l'enquête publique (en date du 12/09/2018) précisant que les parcelles AA45 et une partie de la parcelle AA46 doivent être exclues du périmètre du projet.

A la vue des derniers éléments cités dans le résultat de l'enquête publique, la GSID a procédé à l'abandon de son projet car celui-ci ne devenait plus réalisable (sur les plans aménagement et financier) dans ces conditions.

Le nouveau PLUi, arrêté par le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax en date du 7 mai 2019, permet un aménagement différent que celui proposé en 2018. En effet, une partie de la zone constructible a été retirée pour protéger partiellement la zone humide existante. Les secteurs sud et nord ont été rendus aménageables ce qui permet l'étude et la proposition d'un nouveau projet en 2019. Ce nouveau projet prend également en compte l'ensemble des observations émises par les services instructeurs (DDTM, DREAL, MRAe, Commissaire enquêteur, ...) au moment de l'instruction de l'Autorisation Unique.

En parallèle du choix des différentes variantes, une réflexion approfondie a été menée autour de quatre hypothèses différentes d'aménagement du projet :



Le choix final s'est porté sur la quatrième hypothèse, considérée comme le meilleur compromis entre les 3 thèmes du développement durable : écologie, économie et social.

1.5. Déroulement de l'enquête publique

L'enquête s'est déroulée sans incident du 2 novembre au 3 décembre (12h) soit sur 31 jours consécutifs.

Le public a été informé, par voie de presse, par affichage de l'avis d'ouverture de l'enquête publique au siège de l'enquête et sur site ainsi que par diffusion sur le site internet de la Préfecture des Landes.

Le public a été accueilli lors de 3 permanences physiques :

- Mardi 2 novembre 2021 de 9h à 12h.
- Mercredi 17 novembre 2021 de 14h30 à 17h30.
- Vendredi 3 décembre 2021 de 9h à 12h.

2. CONCLUSIONS ET AVIS

Concernant <u>la procédure d'enquête publique</u>, le commissaire enquêteur prend en considération les éléments suivants :

- ▶ La décision E21000079/64 du 17 septembre 2021, de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Pau a désigné le commissaire enquêteur, Madame Valérie BEDERE, en vue de procéder à l'enquête publique en question.
- L'arrêté DDTM/MMC/ARJ/2021-1465, de Madame la Préfète des Landes, a prescrit une enquête publique préalable à un projet de création de zone d'activités économiques « l'Airial ».
- Le commissaire enquêteur a été associé à la préparation de l'enquête publique.
- La publication de l'avis d'enquête au sein de 2 journaux, 15 jours avant le début de l'enquête et dans les huit jours suivant l'ouverture de cette enquête ainsi que les affichages, a été réalisée conformément à la réglementation et à l'arrêté.
- ▶ Le commissaire enquêteur a tenu 3 permanences en Mairie de MEES, siège de l'enquête, aux jours et heures indiqués dans l'arrêté, pendant lesquelles le public a eu la possibilité de le rencontrer.
- Le dossier et le registre d'enquête publique ont été mis à la disposition du public au sein au siège de l'enquête durant les heures d'ouverture des bureaux de la mairie, pendant la durée de l'enquête.
- Le public a eu la possibilité de formuler ses observations sur le registre, par courriels et par courriers.
- L'enquête s'est déroulée sans incident.

Concernant la <u>consultation des personnes publiques et organismes associés</u>, le commissaire enquêteur prend en considération les éléments suivants :

- Le projet a été examiné avec attention au cours des phases successives d'instruction.
- Les services ont relevé des points spécifiques relatifs à l'autorisation environnementale concernant :
 - La variante 4 retenue parmi les options étudiées qui n'est pas la plus favorable à l'évitement de la zone humide.
 - La maîtrise des eaux pluviales qui constitue un enjeu majeur de l'aménagement envisagé et doit être parfaitement établie.
 - L'éligibilité des mesures compensatoires qui doivent permettre de contrebalancer les pertes de biodiversité.
 - o La justification de la localisation et du dimensionnement de la zone d'activités.
- Le porteur de projet a répondu aux demandes formulées par la rédaction de notes complémentaires intégrées au dossier.

Concernant <u>les observations du public</u>, le commissaire enquêteur prend en considération les éléments suivants :

- Les observations se sont réparties de la manière suivante :
 - o 3 dépôts écrits sur le registre d'enquête en mairie de MEES,
 - o 1 courrier déposé en annexe au registre d'enquête en mairie de MEES,
 - o 6 courriers déposés par voie électronique.
- Les principaux points soulevés ont porté sur :
 - L'utilité et l'adéquation du projet.
 - o La consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.
 - o La desserte par les transports en commun.
 - o Le dimensionnement de la voirie route de constantine.
 - L'impact sur les riverains.
 - o Les pollutions visuelles, lumineuses, sonores et écologiques.
 - La gestion des eaux Infiltration des eaux de pluie, remontée de nappes, risque inondation.
 - o L'augmentation des trafics routiers sur les voies secondaires.
 - L'implantation des commerces dans la zone au détriment du centre-bourg.
 - o Conservation de la biodiversité vieux arbres, gites à chauves-souris.
 - o La vigilance vis-à-vis du moustique tigre.
 - La compensation : garantie de la bonne remise en état et alternative en cas d'échec.
 - L'information des riverains.
 - o L'implantation d'une déchèterie, classement ICPE, accueil d'amiante.
- L'analyse du CE a été porté sur les thématiques suivantes :
 - L'opportunité du projet

Ce projet s'inscrivant dans la stratégie du SCoT et du PLUi-H (et antérieurement du POS), et respectant les objectifs fixés en matière de modération de la consommation foncière, une remise en question de son opportunité n'est pas pertinente dans le cadre de ce dossier.

Les aménagements nécessaires

Les dispositifs concernant la gestion des eaux pluviales et leur dimensionnement sont clairement présentés dans le dossier et seront complétés lors de l'instruction du permis d'aménager. Vigilance et exigence seront appliquées par l'Agglomération du Grand Dax à l'égard de cet enjeu majeur lors de l'instruction du permis d'aménager et des autorisations ultérieures.

Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des flux et leur dimensionnement relèvent de la compétence de l'Agglomération du Grand Dax et sont d'ores et déjà prévus. Il en est de même pour les modalités de desserte par les transports collectifs qui eux seront calibrés ultérieurement en fonction des besoins de la ZAE.

Les impacts sur le territoire communal

La réalisation du projet engendrera des impacts sur les riverains en phase travaux et en phase exploitation.

Cet aménagement ayant été définie au SCoT, au PLUi-H du Grand Dax (au POS de MEES dès 1997), les riverains ont eu connaissance de cette évolution à venir de leur cadre de vie depuis de nombreuses années parfois même avant leur installation.

Les entreprises et usagers de cette zone seront soumis à des réglementations qu'ils devront respecter concernant les impacts potentiels.

De nombreux aménagements paysagers ont été prévus pour réduire au maximum les nuisances et assurer une protection du cadre de vie des riverains.

Les mesures environnementales spécifiques

Les documents d'urbanisme rendent possible l'aménagement de la zone humide, qui à défaut d'être totalement évitée pourra être compensée.

La séquence Eviter-Réduire-Compenser a bien été mise en œuvre pour la zone humide impactée.

La mesure compensatoire est pertinente dans sa localisation et ses principes de restauration.

Le suivi de la restauration de la tourbière est défini dans le temps avec un engagement du porteur de projet à collaborer avec le comité de pilotage concernant le choix de la gestion afin de maximiser les chances de succès, à établir un partenariat avec le CEN et l'association de la CLE.

Concernant le projet, le commissaire enquêteur prend en considération les éléments suivants :

L'autorisation environnementale

Les documents d'urbanisme rendent possible l'aménagement de la zone humide, qui à défaut d'être évitée pourra être compensée.

La séquence éviter-réduire-compenser a été appliquée.

La mesure compensatoire est de nature à garantir l'absence de perte nette de biodiversité ainsi que l'équivalence écologique.

L'imperméabilisation de la zone humide est acceptable au regard des faibles enjeux écologiques de celle-ci, de la mesure compensatoire envisagée et de l'intérêt de l'ensemble du projet.

L'autorisation de défrichement

L'autorisation sollicitée s'inscrit dans le périmètre du projet et de l'OAP 8.1X définie au PLUi-H du Grand Dax.

Les éléments fournis sont cohérents avec la démarche ERCAPS et traduisent un ajustement consécutif aux phases antérieures d'instruction.

Le défrichement demandé bénéficie, dans le même temps, à la réalisation de l'aménagement et à la restauration de la zone humide préservée.

A l'issue de cette analyse, le commissaire enquêteur formule les recommandations suivantes :

Recommandations sur le plan sanitaire :

- Protection vis-à-vis du moustique :
 - Prendre en considération cette problématique sanitaire et s'appuyer sur les compétences de l'ARS et de la SEPANSO pour mettre en place les mesures préventives et curatives.
- Protection vis-à-vis des impacts sanitaires relatifs aux travaux et à l'exploitation de la ZAE :
 - Mettre en place les meilleures protections paysagères pour prévenir les nuisances sur les riverains.
 - o Informer et sensibiliser les futurs occupants et usagers de la ZAE sur leurs devoirs en matière de respect des riverains et des pratiques les plus favorables.

Recommandations pour la gestion de la ZAE :

- Ajouter des clauses spécifiques au règlement de l'association syndicale concernant notamment l'entretien des divers ouvrages et dispositifs pour la gestion des eaux pluviales.
- Identifier une personne « contact » et mettre en place un système d'enregistrement et de gestion des informations en provenance des riverains et des usagers.
- Diffuser et promouvoir la notice de sensibilité environnementale du site pour la mobilisation des usagers.

Recommandation portant sur le suivi de la mesure compensatoire C1 :

- S'adjoindre la collaboration des experts locaux disposant de données et de l'expérience propres à ce type de milieu naturel.

En conclusion:

Le commissaire enquêteur donne un <u>AVIS FAVORABLE</u> concernant l'autorisation de défrichement et la demande d'autorisation environnementale sollicitées dans le cadre du projet de création d'une zone d'activités économiques « L'Airial » sur la commune de MEES.

Fait à Tarnos, le 10 janvier 2022,

Valérie BEDERE Commissaire enquêteur

Pel-