



**REALYS**  
ENVIRONNEMENT

GSID  
Avenue d'Ursuya  
64 250 CAMBO LES BAINS

## **Note complémentaire n°3**

### **Lotissement d'activités « L'Airial » - Mées (40)**

Suite à l'avis de la MRAE (Mission Régionale d'Autorité Environnementale)  
de la région Nouvelle-Aquitaine du 08.01.2021

N° Avis MRAe : 2021APNA5  
N° Dossier MRAe : P-2020-10320

**Date : 05.07.2021**

# Note complémentaire

Suite à l'avis de la MRAE (Mission Régionale d'Autorité Environnementale) de la région Nouvelle-Aquitaine du 08.01.2021, un certain nombre d'informations est à apporter en complément de la demande d'Autorisation environnementale relative au lotissement d'activités « L'Airial » localisé sur la commune de Mées.

Pour une meilleure compréhension de la présente note, les réponses aux demandes de la DDTM sont présentées dans l'ordre de la demande.

## SOMMAIRE

---

<b>1.</b>	<b>AVANT-PROPOS</b> .....	<b>3</b>
1.1.	Le village d'Entreprise.....	3
1.2.	Imaginer demain.....	4
1.3.	Nouvelle solution de gestion de l'énergie.....	4
1.4.	Les futurs propriétaires.....	4
1.5.	Conditions économiques attractives.....	4
<b>2.</b>	<b>INCIDENCE DU PROJET SUR LES ZONES HUMIDES</b> .....	<b>5</b>
2.1.	Périmètre zone humide.....	5
2.2.	Zone humide évitée.....	7
2.3.	Justification du projet.....	8
<b>3.</b>	<b>INCIDENCE DU PROJET SUR LE MILIEU NATUREL</b> .....	<b>11</b>
<b>4.</b>	<b>INCIDENCE DU PROJET SUR LES ACTIVITES AGRICOLES</b> .....	<b>12</b>
<b>5.</b>	<b>COMPATIBILITE DU PROJET AVEC L'URBANISME</b> .....	<b>13</b>
<b>6.</b>	<b>INCIDENCE DU PROJET SUR LE TRAFIC</b> .....	<b>14</b>
6.1.	Aménagements routiers aux abords et au sein de la zone.....	15
6.2.	Mesures limitant les nuisances sonores en phase travaux.....	15
6.3.	Mesures limitant les nuisances sonores en phase exploitation.....	16

# 1. Avant-propos

Le projet de lotissement d'activités « l'Aerial », sur la commune de Mées a vu le jour en 2013, en raison d'une demande forte d'entreprises désireuses de s'implanter sur le secteur, et à leur adhésion au projet novateur que la société GSID a imaginé, avec l'appui de la municipalité, sur un territoire destiné à ce type d'orientation urbanistique (cf. POS de la commune défini depuis décembre 1997).

En fin d'année 2013, la société GSID (groupe DURRUTY), est sollicitée par plusieurs partenaires en recherche de foncier leur permettant de s'implanter au Sud de DAX. La prospection sur ce secteur et l'étude des documents d'urbanismes en vigueur ont mis en évidence un périmètre disponible sur la commune de MEES, disposant d'atouts particulièrement intéressants :

- ▶ **L'Urbanisme** : la classification des terrains sélectionnés dans le POS valant PLU de MEES, permettait de lancer le projet. En effet, ce dernier prévoyait une Zone IINAb de surface bien supérieure à la Zone AU du PLU actuel de Mées (16 ha supplémentaires). Pour mémoire, le POS a été élaboré en 1997, la PLU quant à lui, a été mis en œuvre en 2016.  
De fait, le projet pouvait s'inscrire « naturellement » dans un périmètre clairement défini, destiné à la création d'une zone d'activité et ce depuis plus de 23 ans, zonage connu de tous.
- ▶ **Visibilité et Accessibilité** : Cette zone se situe le long de la Route Départementale N°824 (ancienne nationale), qui est avec la RD 810 l'un des deux axes structurant du département des Landes. Le terrain offre donc une vitrine d'exposition privilégiée sur un axe où circulent près de 20 000 véhicules/jour. Les infrastructures routières principales existent, et permettent d'accéder en toute sécurité à cette zone.

## 1.1. Le village d'Entreprise

Ce mot « village » qui pourrait paraître désuet, représente l'image à laquelle GSID s'est attachée pour symboliser le projet, avec pour éléments clés l'offre de services, une forme de vie communautaire et participative, dans un cadre aménagé favorisant les échanges.

- ▶ Le premier élément, est l'offre de services qui sera apportée, par l'implantation d'artisans et d'entreprises déjà identifiés pour les activités suivantes : hôtellerie, restauration, blanchisserie, entretien d'espaces verts ,... et par la création de bureaux ou d'espaces de travail partagés avec mise à disposition de salles de réunions, d'un service de conciergerie pour l'ensemble des « utilisateurs », d'une crèche.....
- ▶ Le second point concerne la qualité des aménagements extérieurs et les infrastructures collectives mises à disposition.

Les voies de circulation ne seront pas rectilignes, pour favoriser une vitesse réduite et proposer des perspectives non uniformes.

En parallèle, un parcours santé « pédestre » sera créé intra-zone, et prolongé par un parcours extérieur au site (Est de la zone).

Des espaces verts importants seront aménagés, créant ainsi des aires de repos propices à des moments de pause et de convivialité. De même, l'édification d'un lavoir chevauchant un fossé tout comme la construction d'une ferme landaise et d'un bâtiment à l'architecture rappelant le patrimoine des anciennes usines type tuilerie, scierie..., contribueront à donner à l'ensemble une identité forte.

Les espaces verts communs représenteront 26 700 m<sup>2</sup> soit plus de 14,6 % de la surface du projet là où le PLU en impose 10 %.

Le volet architectural devra répondre non seulement aux directives du PLU, mais sera l'autre fil conducteur de l'atmosphère générale de la zone.

Des orientations architecturales fortes, élaborées en concertation avec la collectivité, les services de l'état, etc..., seront imposées. Elles concerneront l'architecture des bâtiments, les enseignes, les affichages et autres signalétiques informatives, mais aussi les aménagements urbains, mobiliers, collecte et tri des déchets, le principal objectif étant la suppression d'éléments visuels « agressifs » par la recherche d'une esthétique harmonieuse.

## 1.2. Imaginer demain

Un projet de cette importance allié à notre ambition de créer un PARC d'activité innovant et atypique ne peut ignorer les moyens existants aujourd'hui tant sur le volet énergétique, qu'environnemental et technique. GSID a à cœur d'imaginer les évolutions futures dans ces domaines dès la conception du projet, en y associant les futurs propriétaires et usagers.

## 1.3. Nouvelle solution de gestion de l'énergie

Le nouveau PLUI a défini un seuil de 400 m<sup>2</sup> de surface « bâtie » au-delà duquel il sera « imposé » d'équiper le bâtiment d'un système de capteurs photovoltaïques. Il va de soi que cette prescription sera respectée, mais GSID ira plus loin en imposant aux futurs acquéreurs, une nouvelle solution sur la gestion de la production électrique via la solution photovoltaïque. **GSID ambitionne la création de l'une des premières zones d'activité sur le plan national, à gérer la production d'électricité photovoltaïque en autoconsommation partagée collective.**

La part belle sera également réservée au photovoltaïque pour l'éclairage public de la zone. L'implantation de bornes d'alimentation des véhicules électriques sera très fortement présente.

Par ailleurs une nouvelle technologie se développe fortement, et GSID pense qu'elle sera l'une des alternatives des plus pertinentes pour les nouveaux véhicules, il s'agit de la solution **Hydrogène/Pile à combustible**. Le projet intégrera cette nouvelle technologie en termes d'espace, afin d'être force de solution et proposition.

## 1.4. Les futurs propriétaires

Si l'on souhaite que demain cette zone vive et évolue et qu'elle ne perde pas ses spécificités, un engagement sera pris par chaque acquéreur soit au travers du règlement du lotissement, soit au travers d'une charte. Il sera demandé qu'en cas de cession dans le futur, ces mêmes engagements soient repris par le nouvel acquéreur.

Ainsi il sera assuré le maintien d'une zone « attractive », en lui donnant la possibilité d'évoluer et de bénéficier ou faire bénéficier tous les acteurs des évolutions tant techniques, qu'environnementales.

## 1.5. Conditions économiques attractives

Les orientations et les choix définissant le projet représentent des coûts supplémentaires par rapport à des réalisations « classiques ». Or, GSID souhaite proposer des niveaux tarifaires attractifs, permettant ainsi d'offrir l'opportunité au plus grand nombre de s'installer durablement. Pour parvenir à cet objectif, il est nécessaire d'attirer des sociétés représentatives, en capacité d'investir plus fortement sous réserve de leur proposer des emplacements « valorisants » pour leur image.

GSID pourra ainsi faire supporter à ces dernières des charges financières plus importantes qu'aux autres acquéreurs. En clair, les premiers participent davantage à l'équilibre financier du projet permettant aux seconds de bénéficier de conditions plus avantageuses. Ces lots placés en bordure de la RD824, ainsi qu'à l'entrée de la zone joueront également un rôle de vitrine, de catalyseur pour l'implantation d'entreprises.

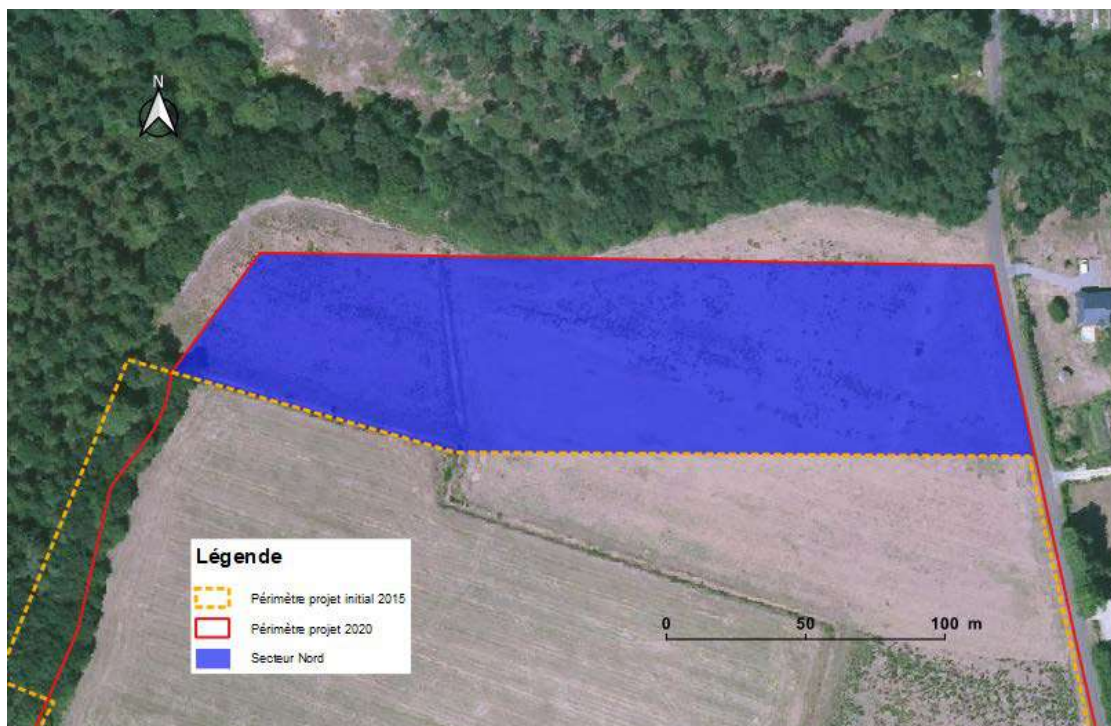
## 2. Incidence du projet sur les zones humides

### 2.1. Périmètre zone humide

Une étude hydro-pédologique a été réalisée le 25/05/2021 au niveau du secteur Nord (zone non étudiée sur critère pédologique) afin de compléter le périmètre de zone humide défini dans le dossier d'Autorisation environnementale.

#### 2.1.1. Périmètre secteur Nord

La figure cartographique ci-après définit le périmètre du secteur Nord.



#### 2.1.2. Description des sols - Localisation des sondages

Les quatre sondages réalisés le 25/05/2021 ont révélés la présence d'un sol sableux et l'absence de nappe sur 3,0 m de profondeur. L'arrêt de réalisation des sondages est donc volontaire.

Ces résultats confirment la description des sols et la profondeur de nappe réalisées à partir des sondages effectués en 2016 à proximité de ce secteur.

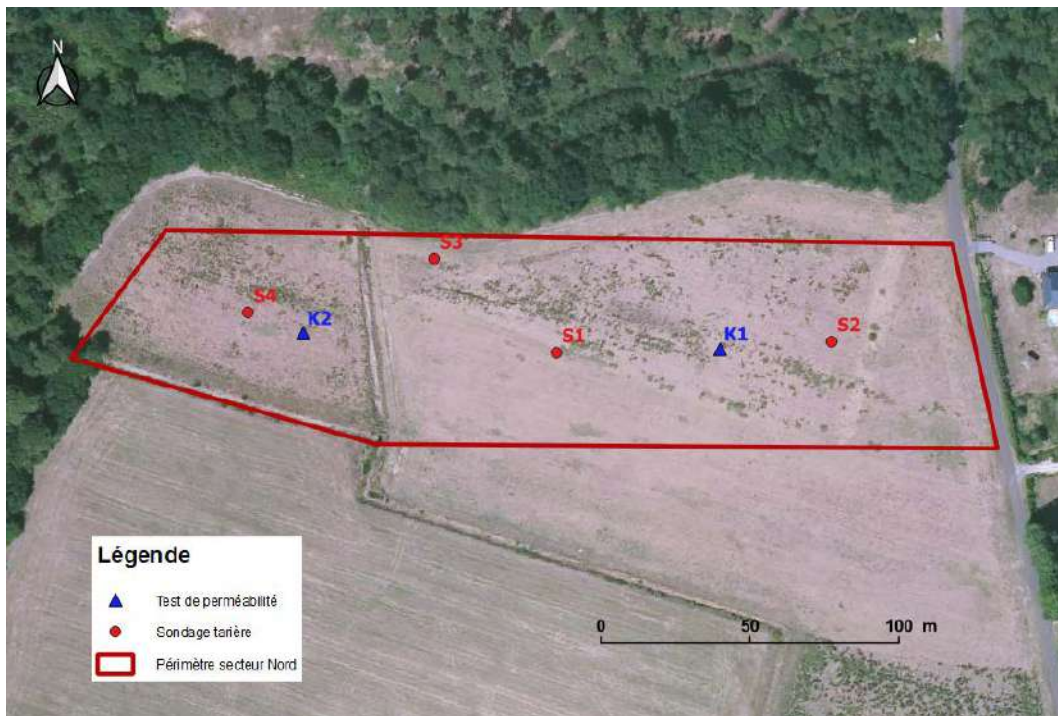


Figure 2 : Localisation sondage & test de perméabilité - Secteur Nord

### 2.1.3. Tests de perméabilité

Deux tests de perméabilité type Porchet ont également été réalisés. Les valeurs mesurées à 1,3 et 0,9 m de profondeur sont représentatives des sols sableux ( $4,0 \cdot 10^{-5}$  et  $4,7 \cdot 10^{-5}$  m/s).

### 2.1.4. Zone humide critère pédologique secteur Nord

L'engorgement des sols par l'eau peut se révéler dans la morphologie des sols sous forme de traces qui perdurent dans le temps appelées « traits d'hydromorphie ». Les sols de zones humides se caractérisent généralement ainsi par la présence d'un ou plusieurs traits d'hydromorphies suivants :

- ▶ Des traits rédoxiques,
- ▶ Des horizons réductiques,
- ▶ Des horizons histiques.

Les sols rencontrés dans le secteur Nord ne sont pas concernés par la présence de traits réductiques et rédoxiques à faible profondeur représentatifs d'un classement de la zone étudiée en zone humide.

L'étude a révélé l'absence de :

- ▶ horizons histiques (ou tourbeux) débutant à moins de 50 centimètres de la surface du sol et d'une épaisseur d'au moins 50 centimètres ;
- ▶ de traits réductiques débutant à moins de 50 centimètres de la surface du sol ;
- ▶ de traits rédoxiques débutant à moins de 25 centimètres de la surface du sol et se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur ;
- ▶ ou de traits rédoxiques débutant à moins de 50 centimètres de la surface du sol, se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur, et de traits réductiques apparaissant entre 80 et 120 centimètres de profondeur.

En application de :

- ▶ l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides, modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009 et de la circulaire du 18 janvier 2010 sur la délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement,
- ▶ et de la loi n° 2019-773 du 24 juillet 2019 « portant création de l'Office français de la biodiversité, modifiant les missions des fédérations des chasseurs et renforçant la police de l'environnement »,

**aucune zone humide basée sur le critère pédologique n'a été rencontrée sur le secteur Nord.**

### 2.1.5. Zone humide critère floristique secteur Nord

Pour mémoire, l'autorisation environnementale a défini l'absence de zone humide sur critère floristique au niveau du secteur Nord.

### 2.1.6. Périmètre zone humide

L'étude hydro-pédologique réalisée en mai 2021 basé sur le critère pédologique a révélé l'absence de zone humide dans le secteur Nord.

**Le périmètre, la surface, les caractéristiques de la zone humide définie dans le dossier d'Autorisation environnementale restent donc inchangées.**

## 2.2. Zone humide évitée

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

Aujourd'hui, cette partie de parcelle de 0,5767 ha ne confère aucune fonctionnalité écologique (impact anthropique déjà très important généré par la sylviculture). Aucune flore indicatrice de zone humide n'y a été contactée dans une proportion supérieure à 50 %. Les seules fonctionnalités perdues concernent le rôle hydraulique (régulation des débits d'étiages principalement).

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 écologique 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 d'une surface de 0,5767 ha devrait générer un gain écologique substantiel (Cf. mesure de réduction n°9 du DAE).

Des mesures de suivi (mesure S1) de la végétation sont préconisées en fin de travaux et début d'exploitation (n+3). Lors de ces suivis, la colonisation éventuelle du site par les espèces envahissantes sera contrôlée et les mesures de gestion des espaces verts et de la zone humide évitée seront adaptées.

## 2.3. Justification du projet

L'évolution du projet depuis 2014 a abouti à un dossier d'autorisation unique déposé auprès des Services de la DDTM en 2017. Ce dossier, après l'application de plusieurs mesures d'évitement et de réduction, a été accepté par l'Administration à la condition qu'aucun aménagement ne soit réalisé dans la zone humide. Cette mesure n'étant pas tenable par rapport à la réalité économique du projet, le Maître d'ouvrage a donc abandonné ce projet.

L'autorisation environnementale déposée en 2020 présente un nouveau projet en prenant en compte une forte réduction de l'impact de la zone humide suite aux recommandations énoncées lors de nombreuses réunions avec l'Administration (DDTM, DREAL, Mme la Sous-préfète), ainsi que la Communauté d'Agglomération du Grand Dax et de ses services.

Le projet de zone d'activités l'Aïrial a été développé du fait de son emplacement géographique qui dispose de trois atouts majeurs :

- ▶ la desserte par un axe structurant du territoire, la RD 824 reliant Bayonne à Mont de Marsan, second axe routier du département des Landes (2\*2voies),
- ▶ la présence d'un échangeur facilitant l'accès à la zone,
- ▶ une vitrine de près de 400 m sur la RD offrant un effet vitrine aux candidats à l'installation dans la zone.

L'idée poursuivie par l'aménageur est de permettre à de grandes enseignes (Gédibois – négoce de bois, Création d'une usine de production de maisons modulaires bois et implantation d'un complexe de Padel) de s'installer là où elles auront une vitrine importante à la hauteur des investissements qu'elles vont mettre en œuvre.

Ces enseignes permettront de jouer le rôle de catalyseur de la commercialisation de la zone. Ces différentes activités nécessitant des emprises foncières importantes, une implantation entre la zone de recul de l'amendement Dupont, et, la zone humide présente à proximité de la voie est impossible (voir simulations d'implantations présentées dans le dossier d'Autorisation environnementale).

Toutefois, leur implantation n'est pas incompatible avec la préservation d'une grande partie de la zone humide et nécessite d'en sacrifier seulement 1,65 ha sur 5,2, soit 31,7 %.

Il n'est pas possible non plus d'implanter ces bâtiments "en deuxième ligne" car ils seraient trop éloignés de la RD824 pour être vus.

En venant de Mont de Marsan, ils seraient masqués par l'échangeur et les constructions existantes, en venant de Saint Geours de Maremne, ils le seraient par la forêt communale située à l'Ouest du projet.

C'est donc l'emplacement et la vitrine qu'il offre qui est primordial pour les acteurs du développement de la zone.

La surface destinée à ces activités représente 5,25 ha sur les 13,73 commercialisables soit 38,2% de la surface commercialisable. Ces lots seront vendus 20% plus cher au m<sup>2</sup> que ceux situés en arrière-plan par rapport à l'axe structurant, représentant donc près de 48% de la valeur vénale du foncier commercialisable.

Si ces projets n'ont pas un terrain avec une visibilité sur l'axe structurant, ces enseignes ne viennent pas s'implanter.

Leur part dans la valeur foncière et le rôle de catalyseur dans la commercialisation les rend incontournables, il n'est donc économiquement pas possible de se passer de l'aménagement de ces espaces.



Par ailleurs, il est rappelé que la zone humide impactée par le projet ne présente pas de sensibilité environnementale importante :

- ▶ Zone humide définie uniquement sur le critère pédologique,
- ▶ Faible intérêt écologique (état de dégradation avancée : gestion sylvicole (≈ 80 %) et agricole (≈ 20 %),
- ▶ Fonctionnalité principalement hydraulique (soutient d'étiage).

La régénération d'une tourbière haute active compensera l'imperméabilisation de la zone humide impactée et permettra un réel gain de biodiversité :

- ▶ Surface de 5,05 ha, alors que la réglementation impose une compensation de 1,5 pour 1 dans ce cas (soit 186 % des obligations réglementaire),
- ▶ Faire évoluer le milieu vers un état plus favorable à son bon fonctionnement et à la biodiversité locale
- ▶ Application de mesures de gestions conservatoires :
  - Maintien dans le temps des effets bénéfiques des travaux de génie écologique
  - 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, du reste, le SAGE (par l'intermédiaire de la CLE Adour amont) a reconnu l'effort consenti par l'aménageur et le gain écologique de ces choix et propositions et souhaite être informé des résultats du suivi de cette régénération et même y être associé.

De plus, la mesure R9 (voir pages 284 et 285 de l'Autorisation Environnementale) permettra de réduire l'incidence négative de la sylviculture sur les 3,55 ha de zone humide évitée au droit du lotissement d'activités. Cette zone sera défrichée et gérée par le biais d'une fauche tardive annuelle afin de favoriser le recrutement d'espèces floristiques (et faunistiques) inféodées aux zones humides.

### 2.3.1. L'avis de la CLE Adour amont

La CLE Adour amont, instance chargée de l'élaboration et de la mise en œuvre du SAGE, (annexe 2), a délivré dans son avis du 10 décembre 2020, que « **la justification d'une impossibilité à éviter davantage la zone humide sans réinterroger la viabilité du projet est clairement exposée**. Par ailleurs, **la CLE apprécie que le porteur de projet n'ait pas revu à la baisse sa mesure compensatoire, bien située et pertinente**.

La réserve et la plupart des remarques de la CLE de 2017 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.

Le projet ne pouvant être réalisé en 2017 avec un évitement total de destruction de la zone humide, il en est de même en 2020. Cependant, un effort conséquent, important est consenti et maintenu par le porteur du projet comme l'a souligné la CLE Adour amont.

Nous rappelons ici, que la zone humide non évitée ne possède que peu de fonctionnalité écologique et qu'un gain de biodiversité substantiel sera observé suite à la mise en place de la mesure compensatoire (régénération d'une tourbière haute active).

Sur le plan économique, l'attractivité de ce lotissement d'activités est importante. Elle est donc inféodée à la situation géographique du terrain.

A ce titre, le PLUi-H de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax a jugé pertinent de laisser ce secteur constructible pour y implanter ce type d'aménagement. De plus, sa situation géographique (en bordure de RD824) renforce son attrait.

### 2.3.2. Equipement d'intérêt public

Le projet de la Zone de L'Aïrial sur lequel GSID travaille depuis plus de 6 ans est novateur et ambitieux, comme cela est précisé au travers de cette présentation et dans le dossier de l'enquête publique.

GSID n'a eu de cesse de travailler avec les Services de l'état, la municipalité de MEES, la Communauté d'Agglomération du Grand Dax, de solliciter le regard des associations, SEPANSO, Amis de La Terre pour limiter les impacts environnementaux, proposer, imaginer demain en reprenant et revalorisant des milieux dégradés et en les sanctuarisant. On notera que l'association les Amis de la Terre ont été consultés dans le projet de 2017, celui de 2020 étant plus vertueux, ils ne l'ont pas été à nouveau, seule la SEPANSO l'a été.

Ce projet est également ambitieux sur le plan social et sociétal, l'allusion ou la référence au village en est le meilleur symbole. Lieux de partages, d'échanges, avec la mise à disposition pour l'ensemble des résidents mais aussi pour leurs clients, d'infrastructures et autres aménagements, de services, favorisant les relations, le bien-être de tout un chacun. Cette référence au village est aussi à associer à la mixité des activités et services que nous souhaitons implanter. En effet, bien que ce projet soit « privé » il proposera des **équipements d'intérêts publics collectifs** :

- ▶ Station-service « traditionnelle » - à ce jour 3 candidats
- ▶ Station-service Hydrogène – Gaz Naturel et Bornes électriques « rapides » - négociation en cours
- ▶ Création d'un parcours sportif équipé
- ▶ Implantation d'une crèche
- ▶ Service de conciergerie
- ▶ Partenariat avec l'école de Mees, où les élèves participeront à réalisation des plantations sur le nouveau fossé, mais, aussi et c'est l'essentiel, suivront l'évolution de la faune et de la flore du dit fossé.
- ▶ La construction du lavoir sera confiée à un lycée professionnel qui mettra en œuvre des méthodes « traditionnelles ». Les matériaux seront fournis par nos soins.
- ▶ La régénération de la tourbière présente un véritable intérêt immédiat pour la collectivité mais également pour le futur puisque cette régénération fera l'objet d'un suivi sur le long terme.
- ▶ Ce projet sera également novateur sur le plan de la gestion de l'énergie électrique. Il est fait le choix d'imposer à tous les futurs acquéreurs qui réaliseront des bâtiments d'une surface couverte supérieure à 400 m<sup>2</sup>, en plus de l'installation de panneaux photovoltaïques comme exigé par le PLUI, de **souscrire un contrat d'autoconsommation électrique partagée propre à la zone**. Ce dispositif est récent (Novembre 2019), et cette zone serait l'une des premières à le mettre en œuvre sur le plan national. Le lieu de production est le lieu de consommation, ce qui répond aux ambitions d'une économie circulaire et locale.
- ▶ Il est à noter également l'implantation, toujours dans cet esprit d'**économie circulaire, locale et vertueuse**, d'une **unité de production de constructions modulaires, préfabriquées avec les bois issus de la forêt landaise**. Les produits pourront s'adresser tant à destination des particuliers que des professionnels, de l'habitation légère jusqu'à

la réalisation de bâtiments tertiaires (maisons, bureaux, hôtels, ...). Cette implantation géographique est pertinente à plusieurs titres, située au cœur du Massif forestier landais, au plus près de la ressource, elle permettra de distribuer ses productions sur l'arc Atlantique Français et le Nord de l'Espagne. Elle participera à la relance du secteur sylvicole du massif landais, en sera un vecteur de communication fort et qualitatif.

- ▶ L'ensemble des entreprises ayant déjà exprimé leur souhait de s'installer sur la zone nous permet une projection de l'ordre de 400 emplois de toute nature, des plus qualifiés au moins qualifiés grâce à la mixité des activités attendues et souhaitées.

Pour ce faire, ces entreprises ont impérativement besoin d'une façade visible le long de la départementale 824, à défaut de quoi elles renonceront à s'y implanter et c'est toute l'économie du projet qui sera compromise

**En effet, ces futurs acquéreurs supporteront des charges financières plus importantes que les autres résidents.** Cette répartition permettra de mener à bien ce projet avec toutes les « plus-values » environnementales que GSID souhaite mettre en œuvre ainsi que tous les aménagements paysagers et structurant de ce « village ». GSID est parvenue à revoir le projet en limitant l'impact sur la zone humide, en générant un gain sur la biodiversité par la régénération d'une tourbière, par l'entretien des 70 % ou surface, de la zone humide. Ces points ainsi que l'ensemble des aménagements tels qu'ils étaient été imaginés pour les futurs résidents ou bien pour les espèces recensées sur le périmètre, ont reçu l'aval tant des associations de protection (SEPANSO), que des services de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax, de la municipalité de Mées, de plus la CLE reconnaît les efforts et la pertinence des choix de GSID.

L'ensemble de ces avis nous conforte dans notre volonté de créer une zone « innovante », et confirme la pertinence des choix et des engagements de GSID.

### 3. Incidence du projet sur le milieu naturel

Comme le précise le dossier d'autorisation environnementale, le lotissement d'activité évitera l'ensemble des zones d'intérêt écologique.



Figure 3 : Enjeux écologiques forts au Nord du projet

Conformément à la mesure d'évitement n° 3 (E3), les enjeux écologiques forts associés au ruisseau localisé dans le Nord du site seront intégralement évités (voir figure ci-dessus).

De plus, la mesure de précaution n°1 (P1) consistera à baliser les zones à éviter au début du chantier. Le balisage du chantier sera effectué en présence d'un écologue. Les clôtures mises en place joueront ensuite le rôle de barrière infranchissable pour les engins.

Considérant ces mesures, nous pouvons qualifier l'**impact résiduel** sur la faune (au niveau de ce corridor) de **nul**.

## 4. Incidence du projet sur les activités agricoles

La diminution de la surface agricole induit par le projet est d'environ 15 ha. Cette diminution est en cohérence avec le PLU, le SCOT et le PLUi.

L'article 28 de la loi du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt introduit à l'article L. 112-1-3 du code rural et de la pêche maritime l'obligation de produire une étude préalable pour le maître d'ouvrage d'un projet de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements susceptible d'avoir des conséquences négatives importantes sur l'économie agricole.

Le décret n° 2016-1190 du 31 août 2016, publié au Journal Officiel du 2 septembre, introduit aux articles D. 112-1-18 et suivants du code rural des précisions concernant la nature des projets devant faire l'objet d'une étude préalable, le contenu de l'étude préalable et la procédure d'examen par le préfet de département.

Le présent projet entre dans le champ d'application de ce nouveau dispositif.

L'étude d'impact peut tenir lieu de cette étude préalable à condition qu'elle contienne les éléments requis à l'article D. 112-1-19 du code rural et de la pêche maritime. Le dossier d'Autorisation environnementale ne prend pas en compte ces éléments.

Ainsi, il est prévu de réaliser cette étude, comme le permet la réglementation, dès obtention de l'Autorisation environnementale. Cette étude comprendra en outre :

- ▶ **Une description du projet** et la délimitation du territoire concerné.
- ▶ **Une analyse de l'état initial de l'économie agricole** du territoire concerné. Elle porte sur la production agricole primaire, la première transformation et la commercialisation par les exploitants agricoles et justifie le périmètre retenu par l'étude.
- ▶ **L'étude des effets positifs et négatifs du projet** sur l'économie agricole de ce territoire. Elle intègre une évaluation de l'impact sur l'emploi ainsi qu'une évaluation financière globale des impacts, y compris les effets cumulés avec d'autres projets connus.
- ▶ **Les mesures envisagées et retenues** pour éviter et réduire les effets négatifs notables du projet. L'étude établit que ces mesures ont été correctement étudiées. Elle indique, le cas échéant, les raisons pour lesquelles elles n'ont pas été retenues ou sont jugées insuffisantes. L'étude tient compte des bénéfices, pour l'économie agricole du territoire concerné, qui pourront résulter des procédures d'aménagement foncier mentionnées aux articles L. 121-1 et suivants
- ▶ Le cas échéant, **les mesures de compensation collective** envisagées pour consolider l'économie agricole du territoire concerné, l'évaluation de leur coût et les modalités de leur mise en œuvre.

## 5. Compatibilité du projet avec l'urbanisme - Analyse des effets cumulés avec d'autres projets

La Communauté d'Agglomération du Grand Dax assure l'aménagement et la gestion des Zones d'Activités Economiques (ZAE) suivantes :

1. ZAE de **Saint-Paul-lès-Dax** : reste environ 7000 m<sup>2</sup> de foncier disponible ;
2. ZAE de **Narrosse** : reste 1 lot de 4000 m<sup>2</sup> disponible ;
3. ZAE de **Saint-Vincent-de-Paul** : commercialisation des lots en cours de finalisation ;
4. ZAE de **Téthieu** : une douzaine de lots d'environ 1000 m<sup>2</sup> disponibles ;
5. ZAE de **Mées** : création d'un pôle automobile et d'un pôle bâtiment : commercialisation achevée ;
6. ZAE de **Bénesse-lès-Dax** : au stade d'étude pour l'aménagement d'une "petite ZAE" d'une dizaine de lots de 1000 m<sup>2</sup>, à l'entrée du bourg.

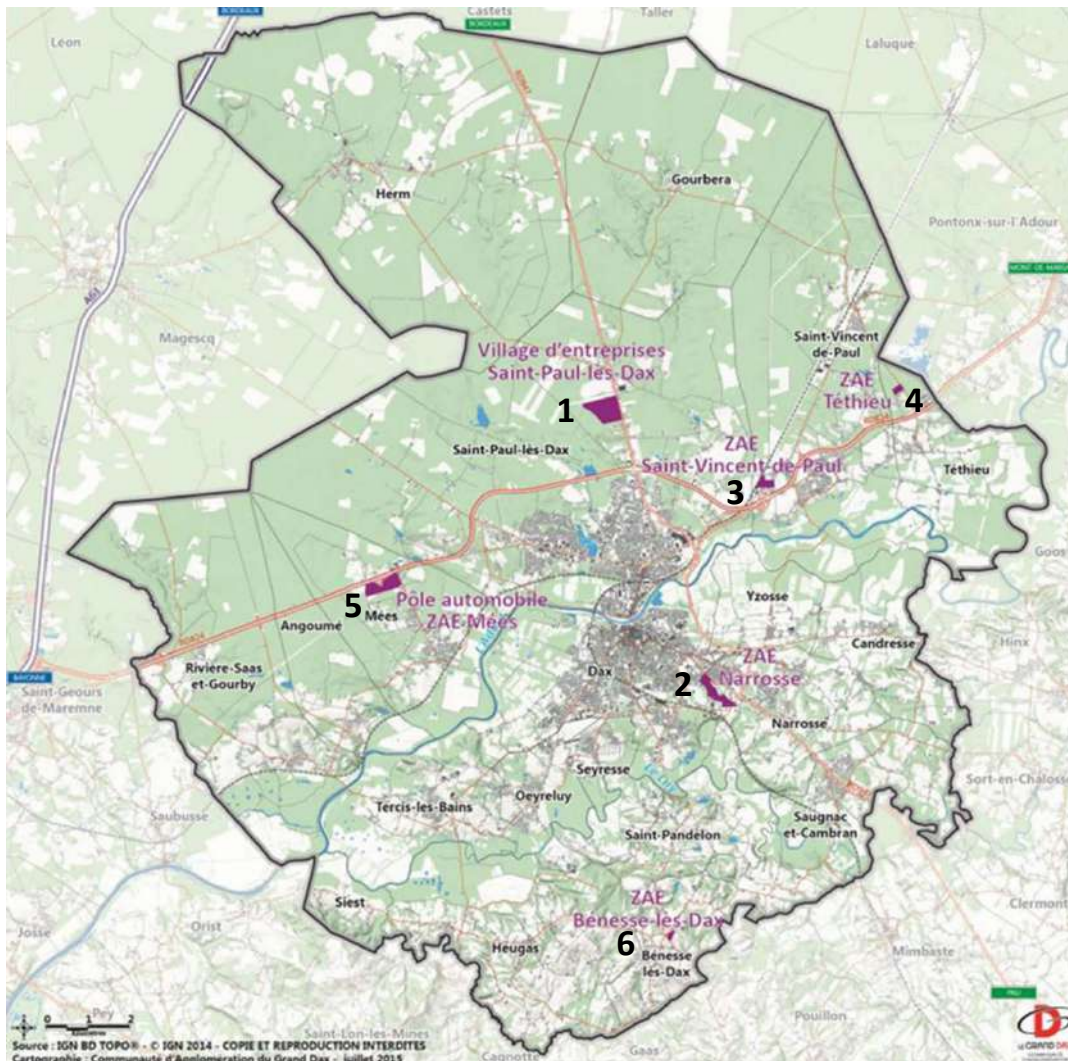
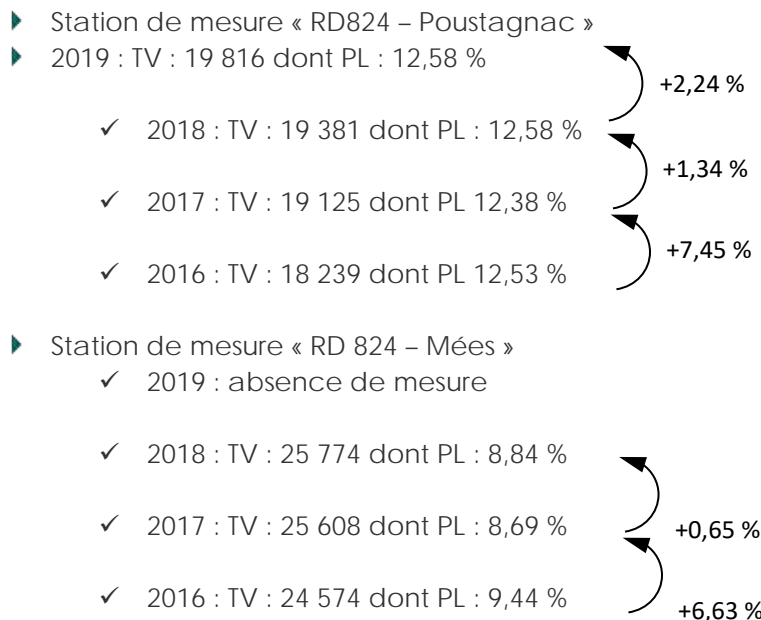


Figure 4 : Les ZAE du Grand Dax

## 6. Incidence du projet sur le trafic

Certaines informations sont à apporter relatif au trafic routier en complément de celles déjà décrites dans l'Autorisation environnementale (page 208-209).

D'après le site internet du Département des Landes (source : [www.landes.fr/comptage-routier](http://www.landes.fr/comptage-routier)), le trafic routier au niveau de la RD 824 est le suivant :



Avec TV : Tous Véhicules et PL : Poids Lourds

Avec comme hypothèse un trafic de 600 véhicules/jour produits par les 400 emplois générés par les 75 lots, il peut être défini une augmentation du trafic journalier de :

- ▶ Station de mesure RD824 – Mées : + 2,32 % en 2018 (passage de 25 774 à 26 374),
- ▶ Station de mesure RD824 – Poustagnac : +3 % en 2019 (passage de (19 816 à 20 416).

Cette estimation est majorée étant donné que l'ensemble du trafic engendré par la zone ne prendra pas obligatoirement la RD824. En effet, un certain nombre des usagers travaillant sur le site utilisera principalement le réseau routier secondaire.

Il est à noter que cet axe est déjà sécurisé (voies de décélérations et d'accélération, passage supérieur).

De plus, le créneau horaire des personnes travaillant dans une ZAE de cette taille est très variable. La circulation est donc étalée sur la journée entière avec, malgré tout, des légers pics de circulation en début et fin de journée.

**L'impact sur la RD824 est donc très faible.**

Concernant la RD 170, cet axe routier sera principalement utilisé par les personnes logeant sur le Bourg de Mées et travaillant sur la zone. Ce réseau sera utilisé au même titre que les autres réseaux routiers secondaires.

Pour la desserte de la zone, la voirie allant jusqu'à la route de Constantine est dimensionnée pour supporter le trafic généré par la nouvelle zone. Il est à noter que cette voie n'impacte pas d'habitation, et un aménagement destiné à sécuriser l'entrée de la zone sera réalisé. Le projet prévoit de plus, pour préserver le cadre des riverains, un renforcement de la route de Constantine, même si cet accès ne sera qu'une alternative à l'entrée principale et donc peu

emprunté. Les renforcements seront l'élargissement permettant la sécurisation mais également la réalisation de places de stationnements des Poids Lourds, ce qui contribuera à la sécurité et évitera le désagrément de PL en stationnements dangereux. Ces points ont été abordés et validés avec les services de la Communauté de Commune du Grand Dax.

## 6.1. Aménagements routiers aux abords et au sein de la zone

Le projet est desservi par une voie communale directement liée à l'échangeur de la RD824. Le projet accueillera au maximum 75 lots de terrain à bâtir. Le carrefour existant sera restructuré pour rendre prioritaire l'accès à la zone d'activités. En effet les routes de Constantine et du Clédon ne desservent que quelques rares constructions ou parcelles agricoles et des parcelles forestières.

Dans ces conditions, il suffira de mettre un stop à chaque intersection afin d'assurer une gestion cohérente du quartier (en bleu sur le plan ci-dessous).



Figure 5 : Hiérarchisation des axes routiers

## 6.2. Mesures limitant les nuisances sonores en phase travaux

L'entreprise en charge des travaux organisera son chantier de manière à respecter la quiétude des riverains, conformément à la réglementation en vigueur.

Les dispositions suivantes permettront de minimiser l'impact acoustique, durant la phase de travaux :

- ▶ accès aux chantiers par des itinéraires préalablement identifiés et jalonnés,
- ▶ planification des tâches bruyantes (organisation des équipes et du matériel pour regrouper la réalisation des tâches bruyantes au même moment sur une durée plus courte),
- ▶ limitation des horaires d'ouverture et de fermeture de chantier (prise en compte d'une zone d'habitat à proximité, plage comprise entre 7h et 18h), hors intervention exceptionnelle (de nuit).

Egalement, plusieurs dispositions et précautions seront prises pour réduire les bruits des équipements et amener le personnel et tous les intervenants sur chantier à prendre le maximum de précautions, telles que : le recours à l'utilisation d'équipements électriques ou hydrauliques en remplacement des équipements pneumatiques nécessitant l'usage d'un compresseur, l'utilisation préférentielle d'une grue dont le moteur est placé en position basse, l'utilisation d'engins équipés de silencieux sur le chantier, l'application des seuils d'émission réglementaires des différents matériels intervenant sur le site.

Enfin sera imposé et surveillé : l'arrêt des moteurs des véhicules et engins lors des pauses d'intervention.

Compte tenu du déroulement diurne et séquentiel des travaux, les impacts resteront limités.

### 6.3. Mesures limitant les nuisances sonores en phase exploitation

Le maître d'ouvrage s'inscrit dans une démarche respectueuse des riverains du site par la réalisation d'aménagements paysagers situés en bordure du site (le long de la route de Constantine, et proche de la maison de « Batedé ») et au niveau des habitations situées au Sud-est. Il est également conservé naturellement certains baradeaux et fossés au sein du projet sans aucun aménagement. **Ces principes d'aménagement permettront d'atténuer les nuisances sonores provenant de l'intérieur du lotissement d'activité.**

Le baradeau de feuillus présent en continuité de l'entrée sera conservé et renforcé. Des boisements au centre-ouest du site seront réalisés et limiteront de façon pérenne les points de vue des habitants de la maison isolée (« Batedé »).

L'objectif du maître d'ouvrage est de rendre la transition la plus douce possible entre la forêt et le projet, de conserver un aspect naturel et boisé au site.



Figure 6 : Aménagement paysager au niveau du lieu-dit Batedé



Les deux mesures principales prises par le maître d'ouvrage vont concerner les intégrations paysagères par des maintiens de zones boisées plantées ou l'implantation de haies afin de masquer partiellement le futur aménagement et ainsi faciliter son insertion paysagère en contexte péri-urbain :

- ▶ 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.

Afin de faciliter l'intégration paysagère dans le contexte particulier du site, les paysagistes du projet ont défini un certain nombre de règles, en termes d'aménagement, mais également de replantation, de choix des essences..., ainsi qu'un règlement de la zone, annexé au permis d'aménager (ces éléments sont développés dans la pièce PA2 de la demande du Permis d'Aménager).

Le projet prendra en compte l'écosystème local et les formations végétales associées présentes sur le site. Afin de valoriser les espèces endémiques et la végétation pionnière locale, et dans l'optique de reconstituer l'ourlet arbustif de landes hautes et basses, critère d'une intégration du projet à son environnement, une dynamique de restructuration des sols sableux et de valorisation des décapages forestiers doit être initiée sur l'ensemble des espaces végétalisés.



Figure 7 : Entrée du lotissement d'activité, vue vers la route de Constantine

# ANNEXES

## **ANNEXE 1**

### ***Avis de la CLE – 10 12 2020***



**INSTITUTION ADOUR**  
Etablissement Public Territorial de Bassin  
Hautes-Pyrénées - Gers - Landes - Pyrénées-Atlantiques

**sage**  
ADOUR AMONT

Direction départementale des territoires et de  
la mer des Landes  
351 boulevard Saint Médard  
BP 369  
40012 MONT-DE-MARSAN CEDEX

A l'attention de M. Philippe GLEYESSES,

**Le Président de la CLE**

FD/BV

N° 4828

Dossier suivi par Floriane DYBUL

05 58 46 18 70

[sage.adouramont@institution-adour.fr](mailto:sage.adouramont@institution-adour.fr)

Mont-de-Marsan, le 10 décembre 2020

**Objet : Avis de la CLE Adour amont sur le projet de lotissement d'activités "l'Aïrial" à Mées**

**V/Réf. : 40-2020-00388**

Madame la Préfète,

Vous avez sollicité la Commission locale de l'eau (CLE) du bassin amont de l'Adour le 10 novembre 2020 pour émettre un avis de compatibilité au PAGD et de conformité au règlement du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) sur le projet de lotissement d'activités « L'Aïrial » à Mées, porté par l'entreprise GSID.

La CLE avait émis un avis sur ce dossier en 2017. Aussi, elle s'est attachée à analyser les évolutions du projet depuis lors, notamment vis-à-vis de la prise en compte de ses précédentes réserves et recommandations.

Le volet zones humides, point faible du précédent dossier, est le principal aspect du projet à avoir été revu. La CLE souligne l'effort qui a été réalisé pour proposer un évitement plus important de la zone humide pédologique qu'en 2017, même si la zone humide reste encore fortement impactée (30 % de sa surface). Pour autant, la justification d'une impossibilité à éviter davantage la zone humide sans réinterroger la viabilité du projet est clairement exposée. Par ailleurs, la CLE apprécie que le porteur de projet n'ait pas revu à la baisse sa mesure compensatoire, bien située (proximité géographique, situation de tête de bassin identique au site impacté) et pertinente. Elle est d'ailleurs particulièrement intéressée par le résultat des suivis du site compensé à moyen et long terme.

La réserve et la plupart des remarques de la CLE de 2017 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 CLE du bassin amont de l'Adour émet un **avis de compatibilité avec le PAGD et de conformité au règlement du SAGE Adour amont avec deux recommandations.**

Recommandations :

A. **La CLE recommande vivement au porteur de projet 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.**

B. **La CLE souhaite être destinataire des résultats des suivis qui seront effectués sur la mesure compensatoire « zone humide », ou associée à un éventuel comité de suivi des mesures compensatoires.**

En effet, la restauration d'une tourbière reste peu fréquente et délicate à réaliser. Ce retour d'expérience pourra ainsi être valorisé par la CLE pour améliorer l'accompagnement proposé aux futurs porteurs de projets dans la définition de mesures compensatoires et la qualité des avis émis.

Cette recommandation ne remet pas en cause la pertinence de la mesure compensatoire proposée, bien au contraire.

Je vous prie de croire, Madame la Préfète, en l'assurance de mes respectueuses salutations.

**Bernard VERDIER**

