

Commissaire enquêteur
Bernard SALLES
20, route de Saint Sever
40250 MUGRON

DEPARTEMENT DES LANDES

Commune de MÉES

ENQUÊTE PUBLIQUE relative à la délivrance
d'un permis d'aménager pour la création de la
ZONE D'ACTIVITÉS L'AIRIAL

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

Pétitionnaire : Mairie de Mées
908, avenue Emile-Despax
40990 Mées

1-PROCEDURES ET DECISIONS

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L423-1 et suivants et R423-1 et suivants,

Vu le Code de l'Environnement et notamment les articles L123-1 à L123-19 et R123-1 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant programme local de l'Habitat (PLUi-H) approuvé le 16 décembre 2019 et modifié par délibération du conseil communautaire de la communauté d'agglomération du Grand Dax en date du 14 avril 2021 (Modification simplifiée n°1),

Vu la demande de Permis d'aménager PAZ 040 179 022 00002 en date du 19 février 2022 par la SARL GSID pour la création d'une zone d'activités économiques « L'Airial » sur la commune de Mées,

Vu la demande de désignation d'un commissaire enquêteur auprès du Tribunal Administratif de Pau par courrier en date du 2 juin 2022,

Vu la désignation n° E22000052/64 en date du 10 juin 2022 relative à la désignation d'un commissaire enquêteur, Monsieur Bernard SALLES, par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Pau, en vue de procéder à l'enquête publique ayant pour objet la création d'une zone d'activités économiques « L'Airial » sur la commune de Mées (cf. annexe)

Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique, notamment le dossier de demande de permis d'aménager et les avis émis, l'étude d'impact et l'avis de l'autorité environnementale,

CONSIDERANT que conformément aux dispositions des articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants du code de l'environnement, le dossier de demande de permis d'aménager précité doit être soumis à enquête publique,

CONSIDERANT que l'autorité compétente pour délivrer ledit permis d'aménager et l'autorité organisatrice de ladite enquête publique conformément aux dispositions de l'article R425-57 du code de l'urbanisme

CONSIDERANT la concertation préalable avec le commissaire enquêteur au regard des dispositions de l'article R123-9 du code de l'environnement afin de déterminer les modalités de déroulement de la présente enquête publique,

le Maire de Mées a prescrit une enquête publique (cf. arrêté du 28 juillet 2022 en annexe) relative à la création d'une zone d'activités économiques dénommée « L'Airial » sur la commune de Mées,

- se déroulant pendant une durée de 33 jours, du lundi 5 septembre 2022 (9h00) au vendredi 7 octobre 2022 (17h00) inclus et ce aux jours et heures d'ouverture habituels des bureaux de la Mairie de Mées, 908 Avenue Emile Despax,

- fixant les dates et heures des permanences du commissaire enquêteur.

2-OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'objet de l'enquête publique est la délivrance d'un permis d'aménager portant sur la création d'une zone d'activités économiques, dénommée « L'Airial », sur la commune de Mées, déposée le 19 février 2022 par la SARL GSID

Ce projet d'une superficie de 182 077 m² consiste en l'aménagement de 75 lots destinés à recevoir des constructions à usage d'activités artisanales, hôtelières, commerciales, de bureaux, de services ou industriels.

Le but de cette enquête publique est de permettre à toute personne qui le souhaite de porter des observations sur les dispositions du projet.

Les observations et propositions relatives au projet pouvaient être, au cours de l'enquête publique, soit :

- consignées par écrit sur le registre d'enquête ouvert à cet effet à la Mairie de Mées,
- adressées par courrier au commissaire enquêteur à la Mairie de Mées,
- transmises par courriel à l'adresse suivante :
airial.enquetepublique.mees@gmail.com

3- INFORMATION DU PUBLIC

La publicité réglementaire a été assurée par voie de presse et affichage selon les modalités suivantes :

3-1 Presse

- avis dans l'édition des Landes du journal « Sud-Ouest » du 20 août 2022 renouvelé le 10 septembre 2022,
- avis dans l'édition du journal «Les Annonces Landaises » du 20 août 2022 renouvelé le 10 septembre 2022.

Un exemple d'avis figure dans le document annexe.

3-2 Affichage

Un affichage a été effectué sur le site avec l'affiche jaune réglementaire (cf.annexe). L'avis au public a été affiché aux endroits d'affichage habituels. Un certificat d'affichage figure en annexe.

4- PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public pour le renseigner et

recevoir ses observations durant 3 permanences tenues au siège de l'enquête publique, en Mairie de Mées :

- lundi 5 septembre 2022 de 9h à 12h
- mercredi 28 septembre 2022 de 14h à 17h
- vendredi 7 octobre 2022 de 14h à 17h

A l'issue de la dernière permanence, le commissaire enquêteur a clos et signé le registre d'enquête publique.

5- EVOLUTION DU PROJET

La Société GSID située à Cambo-les-Bains dès la fin de l'année 2013 a été sollicitée par plusieurs entreprises désireuses de s'implanter dans le sud de Dax. L'examen des documents d'urbanisme a mis en évidence une zone classée IINAb dans le POS valant PLU puis AU dans le PLU de 2016.

Le projet est conforme à l'OAP n°8.1X figurant au PLUi approuvé le 18 décembre 2019. Il se situe 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.

Un premier projet a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas pour le défrichement (arrêté préfectoral du 31/10/2016) et d'un dossier d'autorisation unique ayant fait l'objet d'une enquête publique en date du 12/09/2018 ayant conduit à un avis défavorable

De ce fait et suite à l'adoption du PLUi de décembre 2019, GSID a établi un nouveau projet protégeant partiellement la zone humide existante.

Ce projet a été soumis à une enquête publique autorisation environnementale qui s'est déroulée du 2 novembre 2021 au 3 décembre 2021 portant sur ;

- une autorisation de défrichement
- une demande d'autorisation environnementale.

6- CONCLUSION DE L'ENQUETE PUBLIQUE « AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE » ET ARRETE PREFECTORAL

Le commissaire enquêteur de l'enquête publique mentionnée ci-dessus a donné un avis favorable concernant l'autorisation de défrichement et la demande d'autorisation environnementale dans le cadre du projet de création de la zone d'activités « L'Airial » de Mées.

Par arrêté n° 2022-090 du 13 avril 2022, du Préfet des Landes, la Société GSID à Cambo-les-Bains est bénéficiaire de l'autorisation environnementale tenant lieu

- d'autorisation loi sur l'eau au titre de l'article L.214-3 du code de l'environnement,
- d'autorisation de défrichement au titre des articles L.214-3 et L.341-3 du code forestier.

7- LOCALISATION DU PROJET

Le projet est situé sur la commune de Mées dans le Département des Landes à environ 7 km à l'ouest de la ville de Dax. La commune de Mées appartient au canton de DAX1

La zone retenue se situe le long de la route départementale RD N°824 (ancienne nationale), qui est avec la RD N°810 l'un des deux axes structurant du Département des Landes.

Les infrastructures routières principales existent et permettent d'accéder en toute sécurité à cette zone..

8-VISITE DES LIEUX

Le jeudi 1^{er} septembre 2022, une présentation du projet au commissaire enquêteur a été faite en mairie de Mées au cours d'une réunion à laquelle participaient M. OILLARBURU de la Société GSID, M. GAUBERT de l'Agence PREMIER PLAN et M. BERGEY Conseiller Municipal de Mées chargé de l'urbanisme. Puis une visite du site de « L'Airial » a été effectuée.

Cette réunion et cette visite ont permis au commissaire enquêteur de s'informer et de compléter sa connaissance du projet et de son lieu d'implantation en posant des questions auxquelles il lui a été répondu avec compétence.

9-DEMANDEUR

Le demandeur pour le lotissement d'activités « L'Airial » est la
Société GSID
Anne-Marie OILLARBURU
Avenue d'Ursuya
64 250 CAMBO LES BAINS

L'étude du dossier de demande de permis d'aménager a été réalisée par :
Premier Plan
Géomètres Experts Associés
1000 Avenue de Terreblanque
40 230 Saint Vincent de Tyrosse
Correspondant : M. Laurent GAUBERT

avec le concours des Sociétés Aquitaine Environnement et Reals Environnement.

10- DESCRIPTIF DU PROJET

Le projet porte sur un foncier de 18 hectares. L'aménagement prévoit la création de 12 ilots comportant au maximum 75 lots à destination d'activités artisanales, hôtelières, commerciale, de bureaux, de services ou industrielles.

L'enveloppe de 70% du foncier environ sera mis à la vente après avoir été aménagé. L'aménageur indique vouloir créer une zone d'activités atypique s'appuyant sur une démarche respectueuse de l'environnement et sociale (respect des voisins, création de richesses et d'emplois, espace vivant) et intégrée dans l'environnement.

Il comporte

- une entrée dont un lot est réservé à l'implantation d'un établissement hôtelier

- avec un service de restauration,
- une trame viaire avec deux voies structurantes Nord-Sud/Est-Ouest de 30m de large. La voirie principale qui permet l'accès depuis le domaine public. Ces deux voies sont bordées de nombreux espaces verts
- une voirie secondaire avec deux voies de desserte pensées comme des allées et dont le tracé est sinueux.

Concernant la composition et l'organisation du projet le traitement minéral et végétal des voies et espaces publics et les solutions retenues pour le stationnement des véhicules, les dispositions suivantes ont été prises ;

- mise en place d'une mission d'architecte conseil pour accompagner la conception des bâtiments à implante,
- imposition des zones d'implantation des constructions,
- imposition d'une orientation des constructions
- limitation de la palette de couleurs
- règles d'implantation des enseignes.

Le projet décrit les deux accès sur la voie publique.

Il définit les équipements collectifs qui seront réalisés par le lotisseur : la voirie, la gestion des eaux pluviales, l'assainissement eaux usées, le réseau d'eau potable avec les poteaux incendie, l'électricité, le téléphone et la fibre optique en réseau souterrain, l'éclairage public, les espaces verts et le mobilier urbain, la collecte des ordures ménagères

Le projet suit le référentiel HQE.

11- AVIS EMIS SUR LE PROJET

Quelques avis techniques figurent dans le dossier. Ils sont émis dans le cadre de l'instruction du permis d'aménager par différents services et transmis au Service Application Droit du Sol du Grand Dax Agglomération qui gère cette instruction.

12- COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier comprend :

- l'arrêté préfectoral n°2022-090 d'autorisation environnementale concernant la création du lotissement d'activités « L'Airial »,
- le permis d'aménager PA 040 179 022 00002 déposé le 16/02/2022 réalisé par la Société Premier Plan. Il comprend :
 - .la demande du permis d'aménager
 - .le plan de situation
 - .la notice descriptive
 - .le plan de l'état actuel du terrain à aménager et de ses abords
 - .le plan de composition d'ensemble du projet
 - .le bilan de la concertation
 - .les vues et coupes
 - .les photographies du site-environnement proche
 - .les photographies du site- environnement lointain
 - .le programme des travaux et le plan des travaux
 - .la simulation d'implantation des bâtiments

- .le règlement
 - .l'engagement du lotisseur
 - ;l'étude d'impact
 - .l'autorisation de défricher
 - .le principe de gestion des eaux pluviales .
- le résumé non technique
 - les avis des organismes consultés dans le cadre du permis d'aménager.

13- OBSERVATIONS RECUEILLIES

13-1 Déroulement de l'enquête

Durant les permanences du commissaire enquêteur, aucun événement particulier n'est à signaler.

13-2 Nombre d'observations enregistrées

Le nombre d'observations recueillies a été de 6.

- 4 l'ont été sur le registre d'enquête publique
- 2 sur le site internet

Commentaire : Le commissaire enquêteur fait le constat de la faible participation du public à l'enquête publique.

Il note que l'information sur la tenue de l'enquête publique a été régulièrement faite

Le commissaire enquêteur considère que cette faible participation provient de ce que cette enquête vient après celle qui l'a précédée et qui a concerné l'autorisation environnementale durant laquelle un public plus nombreux s'est exprimé.

13-3 Observations du public

[1] M. Pasquier

Dans le cas d'un achat de terrain sur la route de Constantine et en particulier de l'achat de la parcelle AA101, il y aura-t-il possibilité de se raccorder au réseau collectif de la zone d'activités de l'Airial ?

Qu'en sera-t-il de la recalibration de la rue de Constantine ?

[2] M. Mendes

Je souhaite connaître avec précision quelles seront les répercussions de la zone d'activités sur le trafic des axes secondaires (D70 et autres routes : Bordenave etc...

Il y aura-t-il une réglementation pour limiter l'éclairage dans cette zone commerciale et celles aux alentours ?

[3] Mme DELORD

Serait-il possible de savoir quelles entreprises s'installeront sur les lots 6, 7 et 8. Il y aura-t-il des nuisances sonores en face de mon habitation ?

[4] M. CLET

Le contenu du message figure in-extenso dans le procès-verbal figurant en annexe. Les thèmes qui y sont abordés sont identifiés dans la liste ci-dessous

[5] Mme IRIGOYEN

Possibilité de retournement des poids lourds à l'extrémité de la route de Constantine non prévu.

Stationnement des poids lourds en transit.

[6] Mme LALAGUE et M. TERON

Le contenu du message figure in-extenso dans le procès-verbal figurant en annexe. Les thèmes qui y sont abordés sont identifiés dans la liste ci-dessous

Complément à l'observation de Mme LALAGÜE et M. TERON

Les parcelles AA47, 99 et 31 stipulées comme appartenant à Mme Ducasse et M. Peres sur le plan PA3, sont-elles en cours d'acquisition par GSID, étant donné qu'elles sont aujourd'hui incluses dans le terrain d'assiette du projet ?

[7] Fédération SEPANSO Landes

Courrier adressé au commissaire enquêteur, lui demandant de bien évaluer tous les arguments présentés par Mme Sylvie Lalagüe et M. Téron.L

Le commissaire enquêteur ne considère pas qu'il s'agit d'une observation.

13-4 Remise du procès-verbal

Le procès-verbal des observations a été remis en mains propres au porteur de projet au cours d'une réunion qui s'est tenue dans les locaux de la Mairie de Mées le lundi 17 octobre 2022.

Le pétitionnaire a été invité à produire un mémoire en réponse au plus tard le lundi 31 octobre 2022.

14- SYNTHÈSE DU CONTENU DES OBSERVATIONS

La liste suivante présente la synthèse des thèmes abordés ; Les chiffres entre crochets renvoient aux auteurs des observations.

- 1- possibilité d'utiliser le réseau collectif d'assainissement pour une construction voisine de la zone d'activités [1]
- 2- requalification de la rue de Constantine et aire de retournement en extrémité [1, 4]
- 3- conséquences sur l'augmentation du trafic de poids lourds et de la circulation sur les axes secondaires [2, 6]

- 4- pollution sonore et lumineuse, réglementation [3, 5, 6]
- 5- réalisation d'un champ photovoltaïque alimentant en particulier l'éclairage public [5]
- 6- réalisation d'ombrières sur les zones de stationnement [5]
- 7- respect de l'environnement, pollutions visuelles pour les habitations existantes [5]
- 8- gestion des eaux de pluie, dimensionnement des noues, rejets dans le ruisseau, risque de pollution de nappe phréatique, risque inondation des habitations existantes [5, 6]
- 9- réduction de la zone humide et compensation par régénération de la tourbière [5]
- 10-absence de compensation au défrichement [5]
- 11-protection de la biodiversité, continuité écologique [5, 6]
- 12-absence d'esthétique des façades de bâtiments [5]
- 13-orientations d'urbanisation de la commune de Mées, intérêt économique du projet, compatibilité avec une politique de sobriété [5, 6]
- 14-ambiguïté sur l'estimation des besoins en assainissement [6]
- 15-implantation d'une déchetterie [6]
- 16-implantation d'activités à risques en bordure de forêt [6]
- 17-consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers [5, 6]
- 18-statut dans le projet des parcelles AA47 et 99 et AA31 [6]

Le permis d'aménager est une autorisation d'urbanisme qui permet à la mairie de contrôler l'aménagement du lotissement ;

Le commissaire enquêteur note que la notice descriptive du permis d'aménager (document PA2) en plus des chapitres concernant le parti d'aménagement retenu et celui retenu pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages, présente également un chapitre concernant l'état initial du terrain et de ses abords.

De même, le résumé non technique indique que le volet environnemental a été autorisé par arrêté préfectoral et qu'il est donc repris in extenso dans le cadre de cette enquête publique afférente au permis d'aménager.

Ceci explique que le contenu de certaines observations porte sur le volet environnemental du projet.

15-REPONSE DU PETITIONNAIRE

Par messagerie, le pétitionnaire transmet le 27/10/2022 son mémoire en réponse aux différents identifiés dans le Procès Verbal de synthèse.

Thème 1- Possibilité d'utiliser le réseau collectif d'assainissement pour une construction voisine de la zone d'activités.

Réponse du pétitionnaire

Il n'est pas prévu la réalisation d'un réseau d'eaux usées sur la route de Constantine. Le réseau construit sera interne à la zone d'activités.

Il existe toutefois techniquement la possibilité de se brancher sur le réseau à édifier en passant entre les îlots 4 et 7. Il appartiendra à la personne intéressée de se rapprocher du maître d'ouvrage pour étudier les termes de cet éventuel

raccordement.

Avis du CE (Commissaire Enquêteur)

Le CE prend acte de la réponse

Thème 2- Requalification de la rue de Constantine et aire de retournement en extrémité.

Réponse du pétitionnaire

Il est prévu un élargissement de la chaussée et la réalisation de stationnements poids lourds le long de la route de Constantine.

Il n'est pas prévu de retournement en extrémité puisqu'il est prévu que les camions passent par la voie située entre les îlots 4 et 7 pour sortir de ce secteur. Il pourra par exemple être posé un panneau de « voie sans issue » sur la route de Constantine, au niveau de l'embranchement vers la voie du lotissement, afin d'éviter que les camions ne partent pas par erreur vers le Nord.

Avis du CE

Le CE prend acte de la réponse.

Thème 3- Conséquences sur l'augmentation du trafic de poids lourds et de la circulation sur les axes secondaires

Réponse du pétitionnaire

Ce thème a été abordé dans le cadre de l'enquête environnementale et fait l'objet de la réponse figurant p 15 du rapport d'enquête concernant l'autorisation environnementale.

Cette réponse est néanmoins reprise dans le mémoire en réponse du pétitionnaire qui figure en annexe de ce rapport.

Avis du CE

Le CE considère que ce thème ayant été traité dans le cadre de l'enquête environnementale, il n'y a pas lieu de le réaborder dans le cadre de cette enquête permis d'aménager.

Thème 4- Pollution sonore et lumineuse, règlementation

Réponse du pétitionnaire

Ce thème a été abordé dans le cadre de l'enquête environnementale et fait l'objet de la réponse figurant p 16 du rapport d'enquête concernant l'autorisation environnementale.

Cette réponse est néanmoins reprise dans le mémoire en réponse du pétitionnaire qui figure en annexe de ce rapport.

Avis du CE

Le CE considère que ce thème ayant été traité dans le cadre de l'enquête environnementale, il n'y a pas lieu de le réaborder dans le cadre de cette enquête permis d'aménager.

Thème 5- Réalisation d'un champ photovoltaïque alimentant en particulier l'éclairage

public

Réponse du pétitionnaire

Il n'est pas prévu de réalisation d'un champ photovoltaïque, mais d'équiper les toitures de capteurs avec pour objectif l'autonomie énergétique de la zone.

Avis du CE

Le CE prend acte de la réponse.

Néanmoins, il considère qu'elle manque de justification.

Thème 6- Réalisation d'ombrières sur les zones de stationnement

Réponse du pétitionnaire

Il n'est pas prévu de réalisation d'ombrières sur les zones de stationnement. Les projets individuels pourront y faire appel, sous réserve de l'obtention des autorisations afférentes.

Avis du CE

Le CE prend acte de la réponse

Thème 7- Respect de l'environnement, pollutions visuelles pour les habitations existantes

Réponse du pétitionnaire

Pollution visuelle

Considérant la visibilité relativement importante du site et de son intégration au sein de zones agricoles et forestières, mais en continuité d'une ZAE en pleine mutation, le projet générera une évolution paysagère logique du site.

Considérant le relief globalement plat et les boisements situés à proximité, les perceptions sur le projet seront limitées principalement à la route départementale RD 824 (ainsi que la contre-allée) qui longe le projet par le Sud et la route de Constantine à l'Est des parcelles.

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 bardeaux et fossés au sein du projet sans aucun aménagement.

L'impact paysager peut se résumer en la disparition ou l'apparition d'éléments structurants définissant les caractéristiques paysagères du site.

Un effort sera réalisé afin de conserver un maximum d'arbres au sein de l'aménagement. Ceci aura pour but de conserver et d'intégrer une trame verte au projet, à l'instar du bosquet de feuillus présent en continuité de l'entrée sera lui aussi conservé et renforcé.

Des boisements à l'Ouest-centre du site seront réalisés et limiteront de façon pérenne le point de vue des habitants de la maison isolée « Batedé ».

Des pleins et des vides seront mis en place de manière à structurer l'espace le long de la voirie centrale du projet. Ils rythmeront la voie urbaine entre strate arborée et bourrage arbustif. S'agissant de la mise en place d'une zone à vocation commerciale ou de service, des ouvertures visuelles seront nécessaires de manière à donner de la lisibilité aux enseignes commerciales.

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 du site.

Mesures d'intégration paysagère

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.

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 limiter les perceptions visuelles

Une ambiance qualitative

Des espaces verts importants et inédits en une telle proportion pour une zone d'activité seront aménagés, créant ainsi des aires de repos propices à des moments de pause ou de convivialité ; De même, l'édification d'un lavoir chevauchant un fossé tout comme la construction d'une ferme landaise et d'un bâtiment reprenant les codes industriels du passé à l'architecture rappelant le patrimoine des anciennes usines type tuilerie, scierie,... ,contribueront à donner à l'ensemble une identité fortes.

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

Des orientations architecturales fortes, élaborées en concertation avec la collectivité, 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

Avis du CE

La réponse du pétitionnaire traite de l'intégration de la zone d'activités au sein des zones dans laquelle, elle est implantée, ce qui relève à la fois de l'étude d'impact et les options d'aménagement car cette réponse détaille les mesures locales d'intégration paysagère qui concernent le site lui-même.

Le CE note en particulier l'importance des dispositions de nature paysagère qui seront engagées pour créer un espace arboré et de nature architecturale pour créer une harmonie d'ensemble

Thème 8- Gestion des eaux de pluie, dimensionnement des noues, rejets dans le ruisseau, risque de pollution de nappe phréatique, risque inondation des habitations existantes

Réponse du pétitionnaire

Ce thème a été abordé dans le cadre de l'enquête environnementale et fait l'objet de la réponse figurant p 15 du rapport d'enquête concernant l'autorisation environnementale.

Cette réponse est néanmoins reprise dans le mémoire en réponse du pétitionnaire qui figure en annexe de ce rapport.

Avis du CE

Le CE considère que ce thème ayant été traité dans le cadre de l'enquête

environnementale, il n'y a pas lieu de le réaborder dans le cadre de cette enquête permis d'aménager.

Thème 9- Réduction de la zone humide et compensation par régénération de la tourbière [5]

Ce thème a été abordé dans le cadre de l'enquête environnementale et fait l'objet de la réponse figurant p 16, alinéa compensation, du rapport d'enquête concernant l'autorisation environnementale.

Cette réponse est néanmoins reprise dans le mémoire en réponse du pétitionnaire qui figure en annexe de ce rapport.

Avis du CE

Le CE considère que ce thème ayant été traité dans le cadre de l'enquête environnementale, il n'y a pas lieu de le réaborder dans le cadre de cette enquête permis d'aménager.

Thème 10- Absence de compensation au défrichement

Réponse du pétitionnaire

L'arrêté préfectoral 2022-090 d'autorisation environnementale en date du 13/04/2022 prévoit la mise en œuvre d'une compensation financière pour le défrichement.

Avis du CE

Le CE prend acte de la réponse

Thème 11- Protection de la biodiversité, continuité écologique

Réponse du pétitionnaire

Ce thème a été abordé dans le cadre de l'enquête environnementale et fait l'objet de la réponse figurant p 16, alinéa conservation de la biodiversité, du rapport d'enquête concernant l'autorisation environnementale.

Cette réponse est néanmoins reprise dans le mémoire en réponse du pétitionnaire qui figure en annexe de ce rapport.

Avis du CE

Le CE considère que ce thème ayant été traité dans le cadre de l'enquête environnementale, il n'y a pas lieu de le réaborder dans le cadre de cette enquête permis d'aménager.

Thème 12- Absence d'esthétique des façades de bâtiments

Réponse du pétitionnaire

Le règlement du lotissement associé au PLUi, et l'intervention d'un architecte conseil sur les projets de construction seront de nature à gérer non seulement l'esthétique individuelle des bâtiments mais également leur intégration relative.

Avis du CE

Le CE prend acte de la réponse. Il note que le pétitionnaire s'appuie sur des compétences et que cette question a également été traitée dans le thème 7 dans l'objectif de créer une ambiance dans la zone ;

Thème 13- Orientations d'urbanisation de la commune de Mées, intérêt économique du projet, compatibilité avec une politique de sobriété

Réponse du pétitionnaire

La question de l'orientation d'urbanisation de la commune de Mées relève du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et non de l'opération d'aménagement qui en résulte. Si l'on considère l'intérêt économique de l'opération pour le territoire, elle pèse d'ores et déjà environ 300 emplois directs au moment de la rédaction des présentes.

Avis du CE

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Dax (SCOT) et le Plan Local D'Urbanisme Intercommunal (PLUi) sont les deux documents qui régissent les orientations d'urbanisme dans le territoire dont Mées fait partie.

Ces documents ont donné lieu à des enquêtes publiques qui ont donné la possibilité au public de faire des observations

Thème 14 - Ambiguïté sur l'estimation des besoins en assainissement

Réponse du pétitionnaire

Voir réponse du SYDEC dans le procès verbal en annexe :

« En 2021, le taux de charge organique moyen annuel est de 37% sur une capacité totale de 3000EH. Sur cette même période, le taux de charge hydraulique moyen annuel est de 72%.

Sur le paramètre de la charge hydraulique qui est le plus défavorisant, la capacité de traitement restante est estimée à 840EH »

Il n'y a donc pas de difficulté.

Avis du CE

Le CE prend acte de la réponse ;

Thème 15- Implantation d'une déchetterie

Réponse du pétitionnaire

Cette question a été traitée lors de l'enquête relative à l'autorisation environnementale.

Il était indiqué dans la notice explicative de la demande du permis d'aménager primitif qu'il était prévu d'accueillir une activité de tri de déchets en vue de leur recyclage.

Cette activité étant susceptible de produire des nuisances sonores dans le transport des matériaux qu'elle génère, il avait été décidé de l'isoler au Nord-Ouest en limite des espaces naturels.

Ce projet n'est plus d'actualité

Toutefois, l'aménageur n'exclut pas d'accueillir des activités susceptibles de constituer une ICPE

Si tel devait être le cas, les mesures seraient prises au regard des activités accueillies.

Il convient de préciser ici que de telles activités nécessitent des autorisations

administratives spécifiques qu'il n'est pas possible d'anticiper au stade du permis d'aménager.

Avis du CE

Un projet d'implantation d'ICPE sur cette zone si cela était possible eu égard à la nature de l'activité, nécessiterait l'obtention d'une autorisation obtenue suite à une enquête publique.

Thème 16- Implantation d'activités à risques en bordure de forêt

Réponse du pétitionnaire

Le porteur de projet ne sait pas à l'implantation de quelles activités à risques, il est fait référence.

Il est ici rappelé comme en question 15 que le projet consiste en un permis d'aménager qui va créer des terrains à bâtir et non d'autoriser telle ou telle construction ou activité ; Si une activité est susceptible de présenter des risques, elle nécessite des autorisations administratives spécifiques qu'il n'est pas possible d'anticiper au stade du permis d'aménager.

Avis du CE

Le CE prend acte de la réponse

Thème17- Consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

Réponse du pétitionnaire

La question de la consommation d'espaces culturels agricoles et forestiers relève du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et non du projet qui a pour objet de les mettre en application.

Avis du CE

Le CE considère que ce thème ayant été traité dans le cadre de l'enquête environnementale (p15 du rapport d'enquête autorisation environnementale) et il n'y donc pas lieu de le réaborder dans le cadre de cette enquête permis d'aménager.

Thème18- Statut dans le projet des parcelles AA47 et 99 et AA31

Réponse du pétitionnaire

Le porteur de projet est effectivement titulaire d'accords sur l'acquisition des parcelles support du projet avec Mme DUCASSE et M. PERES.

Avis du CE


Le CE prend acte de la réponse

16- CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Dans un document séparé, le commissaire enquêteur formule ses conclusions et exprime un avis sur le projet présenté en enquête publique.

Fait à MUGRON, le 7 novembre 2022

Le commissaire enquêteur



Bernard SALLES