



ENQUETE PUBLIQUE

du 19 Juin au 21 juillet 2017

RELATIVE A LA DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER UNE ZONE D'ACTIVITE ECONOMIQUE
SOUmise A ETUDE D'IMPACT ENVIRONNEMENTAL SUR LA COMMUNE DE MEES

diligentée par

M. Daniel DECOURBE commissaire-enquêteur
1200 avenue de Tresbarats 40140 SOUSTONS



Maitre d'oeuvre : **SAS TOPAZE Aménagement** représenté par **M. Patrick FOSSES**

Arrêté de M le maire de MEES du 19 mai 2017

Destinataires :

- Mme le maire de **MEES**
- M. le président du tribunal administratif de **PAU**
- Archives du commissaire-enquêteur

SOMMAIRE

RAPPORT

1. – Généralités	4
1.1.- Objet de l'enquête publique	4
1.2.- Contexte et présentation du projet	5
1.3.- Cadre juridique	14
1.4.- Composition des dossiers	15
2. – Organisation et déroulement de l'enquête	17
2.1. - Organisation de l'enquête	17
2.2. - Déroulement de l'enquête	17
3.- Analyse du dossier	23
3.1.- Observations du commissaire-enquêteur	23
3.2.- Synthèse des avis émis	26
4.– Observations du public et analyses	27
4.1. - Déroulement des permanences	27
4.2.-. Observations recueillies	28
4.3.- Analyses des observations	28
4.4.- Commentaires sur le mémoire en réponse	29
CONCLUSIONS SEPARÉES	31
5.- Conclusions et avis	31
5.1. - Généralités	32
5.2.- Avis motivé	
ANNEXES	41
Composition	42



RAPPORT

de M. Daniel DECOURBE commissaire-enquêteur
1200 avenue de Tresbarats 40140 SOUSTONS

ENQUETE PUBLIQUE

du 19 Juin au 21 juillet 2017

RELATIVE A LA DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER UNE ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES SOUMISE A ETUDE D'IMPACT
ENVIRONNEMENTAL SUR LA COMMUNE DE MEES

Maitre d'oeuvre : SAS TOPAZE Aménagement représenté par M. Patrick FOSSES

Arrêté de Mme le maire de MEES du 19 mai 2017

Destinataires :

- Mme le maire de **MEES**
- M. le président du tribunal administratif de **PAU**
- Archives du commissaire-enquêteur

1.- GENERALITES

1.1.- OBJET DE L' ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique a pour objet d'assurer la participation et l'information du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers, lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2 du code de l'environnement.

La présente enquête publique est liée à l'étude d'impact relative au projet d'opération d'aménagement une zone d'activité économique au lieu-dit « Bidon », sur le territoire de la commune de MEES, « pôle bâtiment » portée par la SAS TOPAZE Aménagement, représentée par M. FOSSES Patrick, lequel a déposé une demande de permis d'aménager en mairie de MEES, le 19 décembre 2016.

Cette enquête publique permettra au décisionnaire (Mme le Maire de MEES) de disposer de tous les éléments nécessaires à son information, pour prendre la décision d'accorder ou non , le permis d'aménager la zone d'activité économique projetée, avec respect d'éventuelles prescriptions.

Le permis d'aménager, né d'une volonté de simplification des procédures d'urbanisme, est une autorisation d'urbanisme à caractère global, dont l'objet est de permettre la réalisation de certaines catégories d'opérations d'aménagement de l'espace. Il a vocation à autoriser, en même temps, les démolitions, les divisions foncières et les constructions qui se rattachent, dans un périmètre donné, à la même opération, réalisées par le même aménageur sur la même parcelle (articles L.441-1 et L. 441-2 du Code de l'urbanisme). Il ne peut comprendre les constructions qui nécessiteraient seules un permis de construire. Pour parvenir à cette construction juridique, le législateur est parti du constat suivant lequel certaines catégories de travaux, tout en relevant du champ du permis de construire, font l'objet, parallèlement, d'une autre autorisation administrative. Il s'agit, selon les cas, de l'autorisation de lotir, de l'autorisation d'installations et de travaux divers, de l'autorisation d'aménager un parc résidentiel de loisirs ou de l'autorisation d'aménager un terrain de camping. Il en résulte une fusion des différentes autorisations spéciales au sein du seul permis d'aménager qui acquiert le statut de « procédure globalisée. »

Au cours d'une enquête publique, les personnes intéressées sont amenés à formuler des observations, des propositions ou des contre-propositions.

L'observation est la manifestation d'un avis sur le projet ou l'une de ses composantes, avis qui peut être positif, négatif ou indifférent. Lorsqu'elles sont nombreuses et concordantes, les observations peuvent refléter l'opinion générale du public face au projet ;

La proposition souvent individuelle mais parfois collective (associations ou groupes de riverains) vise à améliorer certains éléments du projet, notamment environnementaux, mais sans remettre en cause celui-ci ;

La contre-proposition, en revanche, a pour objectif de proposer une solution alternative au projet ou une variante partielle, entraînant de ce fait une modification substantielle de celui-ci, voire une remise en cause. C'est par rapport à cette dernière formulation que le maître d'ouvrage a l'obligation de répondre, soit positivement en utilisant la procédure de suspension de l'enquête publique ou d'enquête complémentaire en application des articles R.123-22 et R.123-23, soit négativement dans le cadre de son mémoire en réponse s'il rejette la contre-proposition.

Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision.

1.2.- CONTEXTE ET PRESENTATION DU PROJET

1.2.1. - La localisation géographique et généralités

MEES est une commune de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax (CAGD). En 2013, 1.752 habitants vivaient sur une superficie totale de 15 km² (1.511 ha) soit une densité de 115 habitants par km². La commune a une altitude moyenne de 10 m. Toute la partie sud, le long de l'Adour est inondable et un plan prévention des risques inondation (PPRI) a été établi.

La commune qui ne comptait que 260 habitants à la fin du XVIII^e siècle, s'est développée lentement pour atteindre un millier d'âmes au début des années 80. La population a fortement augmenté au cours des quinze dernières années passant de 1.377 en 1999 à 1.792 à la fin de l'an dernier soit une progression de près de 30 %. La commune de Mées a été désignée comme l'un des pôles secondaires de la communauté d'agglomération.

MEES se trouve à 4 kilomètres au sud-ouest de Dax. Le bourg et les hameaux habités sont compris entre l'Adour au sud et la RD 824 reliant Mont de Marsan à Bayonne au nord. Outre Dax, les villes voisines sont : Tercis-les-Bains, Angoumé, Rivière-Saas-et-Gourby et St-Paul-lès-Dax.

Toute la partie sud de commune est traversée par la ligne ferroviaire à double voies reliant Dax à la frontière espagnole via Bayonne. Un projet de ligne à grande vitesse (LGV) Dax-Bayonne pourrait concerner l'extrémité nord de la commune.

Plusieurs sites Natura 2000 se situent à proximité du projet, dont trois Sites d'Intérêt Communautaire :

Numéro du site	Nom du site	Type de zone	Distance du projet	DOCOS
FR 72000727	Tourbières de Mees	ZSC	1,2 km	validé
FR 72000720	Barthes de l'Adour	ZSC	2,3 km	validé
FR 72000724	L'Adour	ZSC	2,3 km	validé
FR 7210077	Barthes de l'Adour	ZPC	2,3 km	Validé 11/05/15



1.2.2.- Le contexte du projet

Le projet s'insère dans la zone d'activités économiques de Mees, définie par le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Grand Dax et décliné par le PLU (Plan Local d'Urbanisme) de la commune de MEES. Cette ZAE sud est d'une superficie d'environ 21 ha, située de part et d'autre de la RD 824 reliant Mont-de-Marsan à Bayonne.



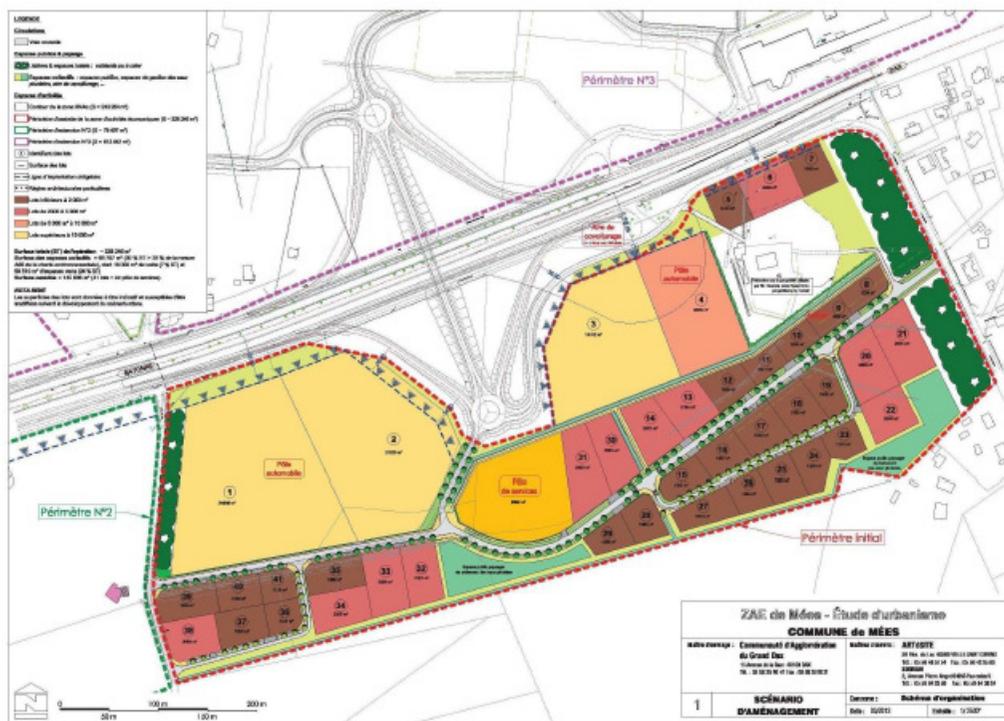
Au regard d'une analyse multicritères réalisée (figurant page 148 de l'EI) le Conseil Communautaire du Grand Dax par délibération en date du 23 juin 2008, a pris la décision de réaliser une zone d'activités économiques sur la commune de Mees et a arrêté les principes de son aménagement suivant l'étude d'urbanisme approuvée par la Commission développement économique du 07 mai 2008, c'est à dire la mise en oeuvre du scénario n°4 comme plan d'aménagement du pôle d'agglomération de Mees.

=> Le choix de réaliser la ZAE à Mees va permettre de répondre aux enjeux énoncés dans le diagnostic du SCOT, le schéma de développement économique et le schéma directeur commercial et artisanal du Grand Dax, en développant une offre foncière qualitative à destination des entreprises en périphérie de l'agglomération, et en permettant la création d'emplois.

Le scénario 4 est celui qui :

- contrairement aux scénarios 1, 2 et 3, par l'enfouissement de la ligne électrique présente la meilleure insertion paysagère et améliore le cadre de vie,
- crée une offre de qualité à destination des entreprises avec la réalisation d'un pôle de services visible de n'importe quel endroit de la ZAE,
- présente un aménagement des voies de desserte prenant en compte les modes de déplacements alternatifs et offrant une variété des types de lots ainsi qu'une importante surface cessible.

La surface de SHON prévue dans le cadre de l'opération globale de création de la zone d'activités économiques de MEES dépasse le seuil de 40 000m², superficie définie au niveau de l'alinéa 33 de l'annexe de l'article R122-2 du Code de l'Environnement : « Zones d'aménagement concerté, permis d'aménager et lotissements situés sur le territoire d'une commune dotée, à la date du dépôt de la demande, d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale n'ayant pas fait l'objet d'une évaluation environnementale permettant l'opération ». **En conséquence, la demande de permis d'aménager doit comporter une étude d'impact.**



La première tranche de la ZAE dite « pôle automobile », pour laquelle l'étude d'impact figurant au présent dossier a été mise à jour en octobre 2015, pour servir à la demande de permis d'aménager de la dite tranche portée par l'EURL du Tuc Blanc, représentée par M. MENOUX, Jean-Pierre.



Celle-ci a été transmise non pas à la mission Autorité Environnementale de la DREAL basée à Bordeaux, mais à l'antenne départementale de la DREAL.

La DREAL a indiqué par courrier que la demande de permis d'aménager n'appelait pas d'observation particulière de sa part. Il en a été déduit l'avis favorable de l'Autorité Environnementale, déjà énoncé de manière informelle dans le cadre de la pré-instruction de l'étude d'impact.

A la suite de la réception de cet avis, il n'a pas été organisé d'enquête publique relative à cette étude d'impact, considérant, à tort, que cette procédure serait menée par l'Autorité Environnementale.

C'est la raison pour laquelle il n'est pas fait mention, dans l'arrêté 2016-022 de Mme le Maire de MEES du 23 mars 2016 accordant le permis d'aménager à l'EURL du Tuc Blanc, de l'évaluation environnementale.

Mentionnons que le permis d'aménager a été délivré le 23 mars 2016 sous le régime du POS (pendant l'enquête publique du PLU (1er mars/1er avril 2016)), le PLU n'ayant été approuvé que le 19 juillet 2016.

Depuis l'approbation du PLU de MEES, les OAP (orientations d'aménagement et de programmation) sont opposables au tiers, et donc à la demande de permis d'aménager « Pôle bâtiments »

2. ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Zone Sud RD n°824



Le terrain d'assiette du projet soumis à la présente enquête publique se situe à 2 kms au Nord-Ouest du centre Bourg et de la Mairie. Il est accessible depuis la route Département N°170 dite Avenue de l'Océan.

Ce futur aménagement situé au Sud de la D824 viendra renforcer l'urbanisation existante du pôle commercial situé au Nord de cet axe majeur.

L'assiette du « pôle bâtiment », d'une superficie arpentée de 9h 66a 88ca, se développe sur une parcelle de terre au centre et à l'Ouest et d'espaces boisés au Sud et à l'Est.

Les limites du site sont :

- Au Nord : par la Départementale N°170, dite Avenue de l'Océan parallèle à la Départementale N°824.
- Au Sud : par des propriétés privées appartenant à Mme Arlette LHOSPITAL et le GF RURAL DE LABOUDIGUE, M. Mathieu DUBERNET et M. Jean-François LERREDE.
- A l'Est : par des parcelles de Pins maritimes appartenant à la CAGD.
- A l'Ouest : par la propriété de l'EURL du Tuc Blanc.

Le relief de la parcelle s'élève du Sud-Ouest vers le Sud-Est, passant de 25 m à 20.80 m
 Le projet permettra l' Aménagement d'un pôle d'activité économique sur un terrain de 96688 m² destiné aux activités artisanales, hôtelières, commerciales, de bureaux, de services ou industrielles.



L'aménagement sera divisé en un maximum de 7 îlots. Ces derniers sont susceptibles d'être subdivisés en un maximum de 35 lots afin de répondre à la demande des entreprises. L'optimisation de l'aménagement de la zone pourra être décomposé comme suit : îlot 1 : 1 lot, îlot 2 : 2 lots, îlot 3 : 4 lots, îlot 4 : 10 lots, îlot 5 : 8 lots, îlot 6 : 8 lots et îlot 7 : 2 lots.

Les espaces du lotissement indiqués sur le plan de composition se décomposent de la manière suivante :

Espaces communs:

Voirie : 5 338 m ² env.	Espaces verts : 22 690m ² env.
Trottoirs : 1 041 m ² env.	Réserve Incendie : 168 m ² env.
Stationnement : 85 m ² env.	Accès Poste : 29 m ² env.
Accès : 1 256 m ² env.	

Espaces privatifs :

îlots : 66081 m² env.

1.2.3.- Les procédures préparatoires

A) Autorisations de Défrichement :

Une partie des parcelles composant la ZAE de MEES (Nord RD 824 et Sud RN824) étaient de nature forestière, il a fallu avoir recours à des défrichements.

Pour ce faire, trois demandes « au cas par cas » ont été adressées à la DREAL Aquitaine à l'effet de connaître si une étude d'impact était requise.

Les trois décisions de la DREAL Aquitaine comportent dans leur considérants un rappel à la nécessité d'une étude d'impact pour l'aménagement de la zone, **(qui dit étude d'impact dit enquête publique)**, mais pas nécessaire pour les défrichements.

Le préfet des Landes a par arrêtés successifs 2014-2146, 2015-2075 et 2016-1831 autorisé les trois défrichements pour des surfaces de 98a 40 ca, 7a 40 ca et 4ha 26a 80 ca

B) Autorisation Loi sur l'eau :

Le principal impact du projet de zone d'activité économique est lié à l'artificialisation des sols, et donc à l'écoulement des eaux (de pluie) et leur rejet dans les eaux de surface.

La demande a été formulée le 10 septembre 2009. Une enquête publique spécifique a été réalisée, et le commissaire enquêteur désigné a remis son rapport le 3 juillet 2010. Le préfet des Landes a pris l'arrêté 40-2009-00227 du 10 octobre 2010 d' autorisation au titre de l'article L.214-3 du code de l'environnement.

La date de commencement des travaux a été reportée successivement par arrêtés du 4 novembre 2011 et du 14 janvier 2015. **Les travaux devant débutés avant le 06 octobre 2017.**

C) Les Mesures de Concertations:

La communauté d'agglomération du Grand Dax par délibération du 1er mars 2012 a mis en œuvre une concertation sur le projet de zone d'activité économique de MEES **du 12 mars 2012 au 13 avril 2012**. Elle en a tiré bilan par délibération du 10 mai 2012.

***Il ne s'agit pas là d'une concertation préalable** puisque la décision concernant ce projet avait été prise par le conseil communautaire dès le 7 mai 2008, et le dossier « Loi sur l'eau » transmis au préfet le 10 septembre 2009.*

La concertation concernant le PLU de MEES a été mise en œuvre par la délibération du Conseil Municipal du 7 septembre 2009, Un bilan de cette concertation a été tirée par délibération du Conseil Municipal du 3 août 2015. La commune ayant cédé sa compétence « urbanisme » à la communauté d'agglomération du Grand Dax (arrêté préfectoral du 9 décembre 2015) C'est la CAGD qui a approuvé le PLU après enquête publique.

D) Aliénation de la route de Sanquet :

Le périmètre de la ZAE Sud étant traversé dans sa partie Ouest par la route communale de Sanquet, il a été procédé à son aliénation , après une enquête publique de déclassement et délibération du Conseil Municipal de MEES du 19 octobre 2015. Son emprise a été cédée à la SARL du Tuc Blanc pour l'euro symbolique alors que les Domaines l'avait évalué à 965 euros.

1.3.- CADRE JURIDIQUE

Le chapitre ci-après mentionne les textes régissant l'enquête publique et les principaux textes liés à cette procédure.

Textes relatifs à l'enquête publique

L'enquête publique est requise par les dispositions législatives suivantes :

- ◆ Articles L.123-1 à L.123-2 et R.123-1 du code de l'environnement relatifs au champ d'application et objet de l'enquête publique ;
- ◆ Articles L.123-3 à L.123-19 et R.123-2 à R.123-27 du code de l'environnement relatifs à la procédure et au déroulement de l'enquête publique ;
- ◆ Décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement

Textes relatifs à l'étude d'impact

- ◆ Articles L.122-1 à L.123-3-3 et R.122-1 à R.122-24 du code de l'environnement relatifs aux études d'impact des projets de travaux, d'ouvrages et d'aménagements ;
- ◆ Décret n° 2011-2019 du 29 décembre 2011 portant réforme des études d'impact des projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements.

Textes relatifs à la Déclaration de projet

- ◆ Articles L.126-1 et R.126-1 à R.126-4 du code de l'environnement relatif à la déclaration de projet

Textes relatifs au permis d'aménager

- ◆ Ordonnance n° 2011-1916 du 22 décembre 2011 relative à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme ;
 - ◆ Décret n° 2012-274 du 28 février 2012 relatif à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme ;
 - ◆ Articles L.441-1 à L.441-3 du code de l'urbanisme, relatifs aux dispositions communes relatives aux aménagements ;
 - ◆ Articles L.442-1 à L.442-14 du code de l'urbanisme relatifs aux dispositions applicables aux lotissements ;
 - ◆ L'article R.421-19 du code de l'urbanisme relatif aux travaux, installations et aménagements soumis à permis d'aménager ;
 - ◆ Articles R.422-1 à R.422-4 du code de l'urbanisme relatifs aux compétences pour délivrer le permis d'aménager ;
 - ◆ Articles R.423-1 à R.423-74 du code de l'urbanisme relatifs au dépôt et à l'instruction des demandes de permis ;
 - ◆ Articles R.424-1 à R.424-23 du code de l'urbanisme relatifs aux décisions prises relatives aux diverses autorisations ;
 - ◆ Article R.431-21 du code de l'urbanisme relatif aux pièces complémentaires dans le cas de démolitions ;
 - ◆ Articles R.441-1 à R.441-8-1 du code de l'urbanisme relatifs au dossier de demande de permis d'aménager ;
 - ◆ Articles R.442-1 à R.442-25 du code de l'urbanisme relatifs aux dispositions propres aux lotissements
- ◆ le Plan local d'urbanisme de MEES opposable depuis le 12 août 2016

1.4.- COMPOSITION DU DOSSIER D' ENQUETE PUBLIQUE

Le dossier présenté à l'enquête publique comprend :

- **la demande proprement dite « Cerfa 13409*05 »** enregistrée sous PA 040 179 16 0003 le 19/12/2016
- **PA 1 : SITUATION**
 - PA 1.1. *Extrait de la carte IGN*
 - PA 1.2. *Plan figuratif (fond cadastral)*
 - PA 1.3. *Contexte urbain* et PA 1.3 coorrectif
- **PA 2 : NOTE DE PRESENTATION**
- **PA 3 : PLAN TOPOGRAPHIQUE**
- **PA 4 : PLAN DE COMPOSITION**
- **PA 5 : LE PROJET PAR RAPPORT AU TERRAIN NATUREL**
- **PA 6 : ATLAS PHOTOGRAPHIQUE – Le Contexte**
- **PA 7 : ATLAS PHOTOGRAPHIQUE – Les Abords- Le Terrain**
- **PA 8 : TRAVAUX**
 - PA 8.1. : *Programme des travaux*
 - PA 8.2. : *Plan des réseaux EU, EP, AEP,*
 - PA 8.3. : *Plan des réseaux BT , FT, Ecl. Pub.*
 - PA 8.4. : *Profils en travers types de voiries*
- **PA 9 : LE PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT IMMEDIAT**
- **PA 10 : PIECES REGLEMENTAIRES**
 - PA 10.1 : *Règlement*
 - PA 10.2 : *Traitement des limites, portails et clôtures*
- **PA 12 ; CONVENTION DE TRANSFERT**
- **PA 14 : ETUDE D'IMPACT réalisée en 2015 par le cabinet ETEN pour la CAGD**
- **PA 16 : AUTORISATION DE DEFRICHER**
- **PA 17 : EXTRAIT E LA CONVENTION PUP**
- **annexe 1 : *Plan de requalification paysagère***

- **L'AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE DU 24 MAI 2017**

- **ACTUALISATION DE L'ETUDE D'IMPACT :**
 - A- actualisation avant enquête
 - B- complément d'actualisation avant enquête (SRCE)
 - C- notice sur l'aménagement phase 1 ZAE
 - D- avis du SDIS 40
 - E- Réponses aux remarques de l'AE sur EI avant avis

● **DOCUMENTS DIVERS :**

- Arrêté préfectoral défrichement 2014-2146
 - Arrêté préfectoral défrichement 2015-2075
 - Arrêté préfectoral défrichement 2016-1831
 - Arrêté préfectoral Autorisation « Loi sur l'Eau » du 06/01/2010
 - Arrêté préfectoral complémentaire Autorisation « Loi sur l'Eau » du 04/11/2011
 - Arrêté préfectoral complémentaire Autorisation « Loi sur l'Eau » du 14/01/2015
 - Délib. CAGD concertation ZAE MEES du 03/01/2012
 - Délib. CAGD bilan concertation ZAE MEES du 10/05/2012
 - Délib. CAGD approbation PLU MEES du 19/07/2016
 - Arrêté Maire MEES portant permis d'aménager « pôle automobile du 23/03/2016
-
- Un registre d'enquête coté et paraphé par le commissaire enquêteur
 - Dossier publicité de l'enquête

La composition du dossier semble conforme aux dispositions des articles L .441-1 et suivants et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme

2.- ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 – ORGANISATION DE L'ENQUETE

Contacté par le tribunal administratif de PAU, le 24 avril 2017, en vue de sa désignation, le commissaire-enquêteur a adressé à son président, la déclaration sur l'honneur prévue par les articles L.123-5 et R.123-4 du code de l'environnement.

Désigné par décision n° E17.000058/64 du 24 avril 2017 du président du tribunal administratif de PAU (*annexe 1*), le commissaire-enquêteur a vérifié que Mme le Maire de MEES avait gardé sa compétence pour délivrer les permis d'urbanisme, en prenant contacts téléphoniques avec ses services et avec ceux de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax (CAGD) dont la commune fait partie.

Conformément aux dispositions de l'article R.123-9 -I du code de l'environnement, l'arrêté de mise à l'enquête publique du 19 mai 2017 de Mmr le Maire de MEES a rédigé en concertation avec le commissaire-enquêteur. (*annexe 2*)

2.2.– DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.2.1. - Généralités

Dès sa désignation, le commissaire-enquêteur a sollicité un rendez-vous commun avec le service instructeur (CAGD), Mme le maire de MEES, le demandeur. Les services du secrétariat de mairie lui ont proposé le 11 mai 2017 à 15h.

Les dates d'enquête, les jours et horaires des permanences ont été définis d'un commun accord entre le commissaire-enquêteur, et la première magistrate de la commune de MEES.

2.2.2.- Durée de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée **du 19 juin au 21 juillet 2017 inclus, soit trente trois jours consécutifs.**

Les dispositions des articles L.123-9 et R.123-6 du code de l'environnement ont été respectées.

2.2.3. - Permanences du commissaire-enquêteur

Ainsi que l'arrêté municipal précité le prévoit, dans son article 7, le commissaire-enquêteur s'est tenu à la disposition du public à trois reprises, en mairie de **MEES** (siège de l'enquête) :

- le **lundi 19 juin 2017 de 8h30 à 11h30,**
- le **mardi 4 juillet 2017 de 8h30 à 11 h30**
- et le **vendredi 21 juillet 2017 de 14h30 à 17h30.**

2.2.3.- Publicité

Elle est prévue par l'article 8 de l'arrêté municipal précité:

1. Sur le territoire de la commune de **MEES**, l'avis au public a été affiché **quinze jours avant le début de l'enquête publique** :
 - en mairie
 - sur le site concerné par le projet d'aménagement de façon visible et lisible de la voie ou des voies publiques. Les panneaux portaient des avis respectant les prescriptions de l'arrêté ministériel du 24 avril 2012 .
2. Dans la presse départementale,
 - la première insertion a été réalisée, au moins quinze jours avant le début de l'enquête publique dans :
 - le journal quotidien « SUD-OUEST » ,du **3 juin 2017**
 - les annonces landaises n°3752 du **3 juin 2017,**
 - la seconde insertion a été réalisée dans les huit premiers jours de l'enquête dans :
 - le journal quotidien « SUD-OUEST » , du **24 juin 2017**
 - les annonces landaises n° 3758 du **24 juin 2017**
3. Sur le site internet du journal Sud-Ouest : www.sudouest-legales.com :
 - le **3 juin 2017**

4. Sur le site internet de la préfecture des Landes aux adresses suivantes dès le **22 mai 2017**
- <http://www.landes.gouv.fr/enquetes-publiques-relatives-aux-operations-r600.html>
 - <http://www.landes.gouv.fr/enquete-publique-du-lundi-19-juin-au-vendredi-21-a3745.html>

Le commissaire-enquêteur a contrôlé l'affichage, le 2 juin 2017, en mairie de MEES et sur les parcelles concernées par le projet, et avant chacune de ses permanences.

Ces vérifications ont été confortées par la délivrance de certificats d'affichage :

- par Mme le Maire de MEES (***annexe 6***)
- par le pétitionnaire (***annexe 7***)

En conséquence, les dispositions des articles L.123-10 et R.123-11 du code de l'environnement semblent avoir été respectées . Le public a bien été informé au moins quinze jours avant le début de l'enquête.

2.2.4.- Jours et heures pendant lesquels le public a accès au dossier

Le public peut consulter le dossier :

- aux jours et heures d'ouverture de la mairie de MEES, à savoir :
 - **le lundi de 8h30 à 12h**
 - **les mardis et mercredis de 8h30 à 12h, et de 14h à 17h30,**
 - **le jeudi de 8h30 à 12h,**
 - **le vendredi de 8h30 à 12h, et de 14h à 17h30.**
- à tout moment, sur le site internet de la préfecture des Landes aux adresses suivantes :
 - <http://www.landes.gouv.fr/enquetes-publiques-relatives-aux-operations-r600.html>
 - <http://www.landes.gouv.fr/enquete-publique-du-lundi-19-juin-au-vendredi-21-a3745.html>
- sur un poste informatique installé à la Communauté d'Agglomération du Grand Dax ,aux jours et heures d'ouvertures des services

Le commissaire enquêteur a vérifié la concordance entre le dossier « papier » et le dossier mis en ligne sur le site de la Préfecture des Landes. Les services préfectoraux ont rencontré des problèmes de mises en ligne en raison de la multiplicité de fichiers pdf de tailles diverses, à titre d'exemple, la partie demande de permis d'aménager ne comporte pas moins de vingt huit fichiers. Il lui a été nécessaire d'intervenir jusqu'au 16 juin 2017. Les fonctionnaires territoriaux du service aménagement de la CAGD n'ayant pas effectué de vérification. **Le dossier d'enquête complet était en ligne le 19 juin 2017**

Le dossier complet d'enquête publique a bien été mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête , tant sur le site internet de la préfecture que dans sa version « papier » en mairie de MEES (L.123-12 du code d'environnement)

2.2.5 . - Commodités offertes au public

Le public peut consulter le dossier « papier » , en mairie de MEES, il peut obtenir photocopie des pièces du dossier à ses frais.

La réception du public a été effectuée dans une salle du Conseil Municipal, au rez de chaussée, de l'hôtel de ville, cette pièce est accessible pour les personnes à mobilité réduite, grâce à une rampe d'accès.

2.2.6. - Entretiens du Commissaire-enquêteur

Une réunion s'est déroulée en mairie de MEES le 11 mai 2017 de 15h à 16h , en présence de M. FOSSES ,représentant le porteur de projet SAS TOPAZE Aménagement), de M. BARRERE, géomètre expert cabinet DUNE, Madame Lydia NIGITA, maire de MEES , Monsieur Alain BUCAU, adjoint délégué à l'urbanisme, Madame Valérie KERBIRIOU directrice de l'aménagement à la CAGD, Mme Marie-Pierre ARMENGAUD, fonctionnaire territoriale chargée de l'urbanisme à la commune de MEES.

Préalablement, le commissaire-enquêteur avait proposé des dates d'enquête , et des jours et horaires de permanences, compte-tenu que la commune de MEES n'a pas de site internet propre, l'avis d'enquête publique doit être mis en ligne sur le site de la préfecture (art.R.123-11 du ce), les dates d'enquête et les permanences ont été décalées de 15j afin de respecter le délai d'un mois pour la saisine de la préfecture pour mise en ligne de l'avis d'enquête.

Le commissaire-enquêteur a fait le point sur toutes nouveautés organisationnelles de l'enquête publique introduites par les Ordonnances 2016-1060 du 3 août 2016 et 2016-1087 du 8 août 2016, et par le décret 2017-626 du 25 avril 2017, et a proposé un canevas d'arrêté de mise à l'enquête et d'avis d'enquête. Il a proposé que l'avis d'enquête et le dossier d'enquête soient mis en ligne sur le site de la Préfecture, qu'une adresse courriel dédiée soit indiquée sur l'arrêté et l'avis, avec un lien sur son adresse courriel personnel et celui de la mairie.

Il a interrogé la directrice de l'aménagement du CAGD sur l'ouverture à la construction du pôle automobile décrit dans l'étude d'impact, sans avoir eu recours à une enquête publique. Il lui a été répondu qu'il y avait eu une erreur de procédure de commise. Il a fait remarquer que l'étude d'impact datait de 2015 et qu'un certain nombre de renseignements étaient obsolètes, qu'une actualisation du document devait être réalisée au plus tard pour le 2 juin 2017 (références au SCOT CAGD, au PLU MEES, au SDAGE , au SRCE Aquitaine....)

Il a fixé au lundi 24 juillet à 10h, la notification du PV de synthèse des observations au porteur de projet.

Le 2 juin 2017 , il a eu un échange assez vif avec Mme le maire de MEES et Mme PISSETAZ, Julie, Chargée de mission « aménagement » à la CAGD, au sujet du dossier d'enquête, de l'opacité de la délivrance du permis d'aménager du « pôle automobile » et des procédures préalables.

2.2.7.- Visite du Site

Le commissaire-enquêteur s'est rendu sur le site du projet, le 2 juin 2017. Sur ces parcelles il a pu constater l'état environnemental de celles-ci, et leur situation .

Il s'agit d'une friche agricole et forestier pour la partie la plus au Sud, puisqu'il ya eu défrichement.

L'EBC (espace boisé classé) situé à l'Est de la zone , mériterait d'être reconstitué. Le passage des réseaux le traverse, mais cette trouée est conforme au zonage du PLU. (coupure de l'EBC)

Sur site nous constatons la présence de deux panneaux comportant l'avis d'enquête publique, visible de la voie publique, et parfaitement lisible en quittant le véhicule et en s'en approchant.

2.2.8.- Paraphes du dossier et du registre d'enquête

Le dossiers d'enquête et le registres d'enquête ont été paraphés par le commissaire-enquêteur, le 2 juin 2017 de 10h30 à 11h30 en mairie de MEES, lors de son transport pour la vérification de l'affichage réglementaire.

2.2.9.- Climat de l'enquête

Le climat de l'enquête publique avec la population a été serein. Tendu entre le commissaire-enquêteur , le maire de MEES et le service « aménagement » du CAGD. Aucun incident n'est survenu.

2.2.10.- Notification du Procès-verbal de synthèse des observations

Conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du code de l'environnement, le commissaire-enquêteur a dressé dans les huit jours, un procès-verbal de synthèse des observations, qui a été notifié au porteur du projet, M. Patrick FOSSES, le 24 juillet 2017 à 10 h, en mairie de MEES, en présence de la chef du service aménagement de la CAGD, de Mme le maire de MEES et de l'architecte du porteur de projet. L'intéressé ayant été préalablement convoqué. Il a été informé qu'un délai de quinze jours lui est imparti, pour nous adresser son mémoire en réponse, éventuel. **(annexe 5)**.

Au cours des échanges, la chef du service aménagement du CAGD porte à notre connaissance que les schémas d'aménagement n'ont pas été respectés car le gestionnaire de voirie (CG40) n'autorisait pas de déboucher sur la partie Est de la ZAE sur la RD 170, il préconisait la construction d'un ouvrage (type rond point européen) au nord de la zone réservée au pôle bâtiment.

2.2.11.- Vérification auprès du Gestionnaire de voirie

Le commissaire-enquêteur a contacté le chef du service Maîtrise d'ouvrage et patrimoine, au sein de la direction de l'aménagement du Conseil départemental des landes, gestionnaire de la voirie. Il a eu confirmation que le gestionnaire de voirie n'était pas favorable à un raccordement du projet sur la route située à l'Est. C'est pourquoi une autre solution a été privilégiée avec la création d'un carrefour giratoire au nord du projet, permettant la desserte de la zone.

Cette solution présente l'avantage de ne pas envoyer de circulation notamment PL vers le centre de Mees. De plus, elle permet de moins impacter les zones habitées situées à l'Est du projet.

2.2.12.- Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Le pétitionnaire nous a adressé, dans les délais impartis, par voie électronique, son mémoire en réponse à notre procès-verbal de synthèse des observations. **(annexe 8)**

2.2.13.- Clôture de l'enquête et modalités de transfert du dossier

L'enquête a été close le 5 juillet 2017 à 17h30. Le commissaire-enquêteur a clos le registre et l'a emporté avec le dossier d'enquête, après en avoir vérifié le contenu.

Le dossiers d'enquête avec toutes les pièces le composant, telles qu'elles ont été décrites – titre 1 – chapitre 1.4., le registre d'enquête et les documents y annexés seront joints à l'expédition du présent destinée à Mme. le maire de MEES

Le tout a été remis à M.le maire de MEES, contre décharge, le 27 juillet 2017

3.- ANALYSE DU DOSSIER

3.1. - Observations du Commissaire-Enquêteur :

3.1.1. - Avant la mise à l'enquête publique

Sur le dossier de demande de permis d'aménager proprement dite, le commissaire enquêteur n'a relevé aucune anomalie quant à sa composition. **Toutefois, le plan « contexte urbain » PA 1.3. n'est pas conforme au zonage du PLU de MEES opposable.**

Par contre, l'étude d'impact établie par ETEN en 2009 mise à jour en 2015, pour la CAGD, présente un certain nombres de renseignements qui sont devenus obsolètes et nécessitent une actualisation :

- le SCoT du Grand DAX est devenu opposable
- le POS de MEES a été transformé en PLU , lui même opposable depuis 12/08/2016,
- le SDAGE Adour Garonne 2010-2015 a vécu et a été remplacé par celui de 2016-2021,
- le SRCE Aquitaine (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) a été approuvé par délibération du Conseil régional d'Aquitaine du **19 octobre 2015**, et adopté par arrêté préfectoral du **24/12/2015** n° 2016-02-40 publié au recueil des actes administratifs d'Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes du **5 janvier 2016**.

Le commissaire-enquêteur a sollicité des explications sur la procédure conduite pour la délivrance du permis d'aménager du « pôle automobile », sans avoir eu recours à une enquête publique.

Le commissaire-enquêteur a, également, sollicité l' actualisation de certains plans (PLU – plan d'aménagement notamment)

3.1.2.- A la mise à l'enquête publique

Les réponses aux questions posées par la DREAL à réception de l'Etude d'impact et l'actualisation sollicitée par le commissaire enquêteur ont été jointes au dossier d'enquête publique. Ainsi qu'une notice relative à l'aménagement du Pôle Automobile

La CAGD plaide une erreur de procédure pour justifier la délivrance du permis d'aménager du « pôle automobile » sans avoir eu recours à une enquête publique, lorsque la demande de permis d'aménager nécessitait une étude d'impact. **Pour ne pas être censuré lors du contrôle de la légalité, l'arrêté de Mme Le Maire, portant permis d'aménager du « pôle automobile », ne mentionne pas l'existence de l'étude d'impact.**

Il ne s'agit pas d'une erreur de procédure mais du non respect des dispositions de l'article L.122-3 du Code de l'environnement, avec des omissions volontaires pour duper les contrôles de la légalité effectués par l'Etat.

L'étude d'impact fournie à l'appui du dossier de la demande de permis d'aménager « pôle bâtiments » semble conforme aux exigences de l'article R.122-5 du code de l'environnement. Elle comprend un résumé non technique qui reprend les principaux éléments de l'étude de manière claire et lisible. L'évaluation des incidences Natura 2000 requise par les textes est présente.

Toutefois, l'Etude d'Impact doit, en application de l'article R.122-5, 8° et 9° du code de l'environnement, présenter les mesures prise en faveur de l'environnement et les principales modalités de suivi de ces mesures ainsi que les effets attendus. La description de ces mesures doit être accompagnée de l'estimation des dépenses correspondantes.

Les coûts des principales mesures en faveur de l'environnement sont présentées de manière très succincte page 129 du dossier.

L'étude d'impact devrait présenter un tableau de synthèse récapitulant l'estimation des dépenses correspondantes aux différentes mesures d'évitement de réduction et de compensation envisagée, les mesures nécessitant un suivi, une présentation des principales modalités de suivi de ces mesures et du suivi de leurs effets en distinguant les coûts liés à la phase chantier de ceux liés à la phase exploitation. **Ce tableau de synthèse est absent.**

Les OAP du PLU de MEES concernant les ZAE ont été inspirées par divers plans de composition présentés dans l'EI, notamment en ce qui concerne les voiries (*scénario 4*). Par contre, le plan de composition fourni à l'appui de la demande de permis d'aménager « pôle bâtiment » ne respecte pas l'OAP.

Cette situation peut s'expliquer car le porteur de projet n'a pas la maîtrise du foncier de la parcelle Est de la zone, classée en EBC, et appartenant à la Communauté d'Agglomération du Grand Dax (CAGD).

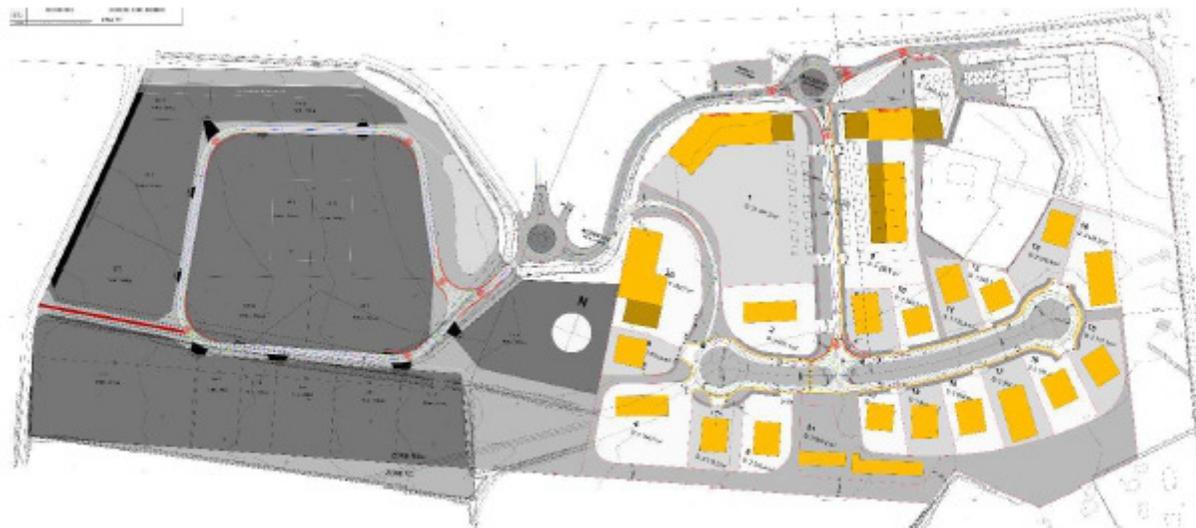
Il aurait été logique que la dite CAGD engage des projets de voiries en concomitance avec l'aménagement de cette ZAE, et reste en cohérence avec ses décisions relatives à celle-ci. (*scénario 4*) et que l'impact de ces projets de voiries figurent dans la présente étude

Dès la page 29 de l'EI, le lecteur peut constater que l'étude d'impact a été réalisée pour l'aménagement du « pôle automobile » (carte 3), et lorsque l'on compare cette cartographie à celle du scénario 4 retenu (page 143 et suivantes – VII Analyse des différents scénarios d'aménagement envisagés), on constate de nombreuses divergences entre le scénario retenu et la proposition de plan de masse « pôle automobile », notamment en ce qui concerne la voirie.

Des divergences se retrouvent sur le plan de masse du dossier de permis d'aménager « pôle bâtiment » objet de la présente enquête.

Les OAP du PLU de MEES n'étaient pas opposables au permis d'aménager du « pôle automobile », par contre elles le sont pour le « pôle bâtiment », mais la configuration du parcellaire n'est plus la même. Le porteur de projet du pôle bâtiment » a dû s'adapter .

Pour l'actualisation de l'E.I. sollicitée par le commissaire-enquêteur, la CAGD fournit un nouveau plan d'aménagement



Pôle Automobile et Pôle Bâtiment (respectivement à l'ouest et à l'est)

adapté au projet de la SAS TOPAZE Aménagement



Le commissaire-enquêteur ne peut que constater que le schéma de voirie du lotissement ne correspond pas aux orientations d'aménagement et de programmation du PLU opposable. De plus cet aménagement routier ne figure pas dans le scénario d'aménagement retenu en page 147 de l'étude d'impact. (l'AE a fait la même remarque)

3.2. - Avis de l'Autorité Environnementale

L'analyse de l'état initial de l'environnement permet de faire ressortir les principaux enjeux environnementaux du site, portant notamment sur la gestion de l'eau, la mise en sécurité des accès au site, le milieu naturel et le paysage.

L'évitement de la majeure partie des secteurs sensibles a été recherché. Toutefois, compte tenu des mises à jour successives sur les données naturalistes et des enjeux identifiés, le diagnostic mériterait d'être clarifié et affiné, la méthodologie de l'inventaire faune-flore mieux explicitée, la quantification des impacts potentiels et résiduels du projet mise en adéquation.

Les mesures proposées à ce stade témoignent d'une démarche de réduction des impacts, qui reste cependant à poursuivre et à approfondir sur les thématiques des déplacements et de l'insertion paysagère du projet.

L'étude d'impact a par ailleurs vocation à être précisée quant aux modalités de financement des mesures envisagées, et aux modalités de suivi de la réalisation de ces mesures.

4.- OBSERVATIONS DU PUBLIC **ET ANALYSES**

4.1.- DEROULEMENT DES PERMANENCES

Permanence du lundi 19 juin 2017

Avant sa permanence, le commissaire-enquêteur a vérifié l'affichage sur le terrain et en mairie.

Le dossier ayant été coté , mis en ordre et paraphé préalablement, a été vérifié quant à sa composition (*complet*). Le commissaire-enqueteur y a inséré la pièce PA 1.3 correctif , telle qu'elle lui a été fournie à sa demande par le géomètre expert du porteur de projet ainsi que les copies des premières insertions de l'avis d'enquête parues dans le Sud-Ouest et les annonces landaises, le 3 juin 2017

Au cours de notre permanence, aucune personne ne s'est présentée à nous.

Permanence du mardi 4 juillet 2017

Après avoir vérifié l'affichage sur le terrain et en mairie, ainsi que le contenu du dossier, le commissaire a constaté qu'une mention avait été portée sur le registre d'enquête. Il a procédé à la vérification du dossier d'enquête (*complet*). Le commissaire-enquêteur a inséré aux dossiers, les copies des deuxièmes insertions de l'avis d'enquête parues dans le Sud-Ouest et les Annonces landaises , le 24 juin 2017.

Au cours de notre permanence, M. Patrick FOSSES, représentant le porteur du projet , la SAS TOPAZE s'est présenté à nous, pour connaître la participation à l'enquête.

Permanence du vendredi 21 juillet 2017

Après avoir vérifié l'affichage sur le terrain et en mairie, ainsi que le contenu du dossier, le commissaire a constaté . Il a procédé à la vérification du dossier d'enquête (*complet*).

Au cours de notre permanence, nous avons reçu :

- > **M. Georges CINGAL**, président de la SEPANSO landes, qui nous remet un mémoire d'observations sur deux pages (L1)

4.2.- LES OBSERVATIONS RECUEILLIES

La présente enquête publique n'a pas mobilisé les habitants de MEES. Seule, la SEPANSO Landes a émis un mémoire

4.3.- ANALYSES DES OBSERVATIONS

L1 : de la SEPANSO

Nous avons apprécié la mise en ligne du dossier d'enquête sur le site de la préfecture : <http://www.landes.gouv.fr/enquetes-publiques-relatives-aux-operations-r600.html>

Nous sommes en relation tant avec la commune depuis la révision de son PLU en 2010. La commune qui nous a d'ailleurs permis d'organiser notre assemblée générale le 4 juin 2011, a pris soin de nous inviter à plusieurs réunions de travail avec des responsables de la Communauté de communes du Grand Dax. Lors de ces rencontres - la dernière en date a eu lieu le 28 mars 2017 – j'ai toujours eu le sentiments que les élus et les fonctionnaires territoriaux affichaient une volonté de transparence. Lors de ces réunions, nous avons toujours regretté que ces aménagements consomment des espaces précieux.

Nota Bene : Le Comité Economique, Social et Environnement, à l'instar de la SAFER, demande la réduction d'au moins 50% des surfaces artificialisées d'ici 2025. Il sera donc nécessaire au niveau du Grand Dax, donc des communes qui composent cette collectivité territoriale de faire en sorte que les espaces déjà anthropisés soient mieux utilisés.

Nous avons été surpris de découvrir que l'autorisation d'urbanisme portant permis d'aménager le pôle automobile de la Z.A.E. Sud de Mées aurait dû faire l'objet d'une enquête publique ; nous avons pensé que la validation du SCoT du Grand Dax expliquait l'absence d'enquête publique.

La situation actuelle paraît confuse : il y a d'une part ce qui nous avait été présenté par Jean-Marie Abadie, président du Grand Dax à l'époque et d'autre part ce qui est présenté actuellement. On ne peut que se demander quelle est la sécurité juridique du projet soutenu par les élus dans la mesure où il y a cette référence au parti pris d'aménagement retenu par le Conseil Communautaire du Grand Dax le 23 juin 2008 (cité dans le résumé non technique en page 20 et dans l'étude d'impact cité en page 147) pour justifier un dispositif différent.

Les observations de la Fédération SEPANSO Landes recourent presque toutes celles de l'Autorité environnementale en ce qui concerne l'étude d'impact au sujet de laquelle nous ne savons si celle-ci a été réalisée par ETEN Environnement selon le protocole 4 saisons. Si ce n'est le cas, il conviendrait de compléter les observations de terrain.

Des personnes qui habitent la commune ont attiré notre attention sur le fait suivant : si les défrichements sont réalisés, des travaux de voirie et réseaux divers (VRD) semblent avoir déjà commencé sans attendre la fin de l'enquête publique.

Certaines personnes ont regretté de ne pas avoir été informées. Est-ce qu'il n'y a pas eu de concertation du public en amont de l'enquête publique conformément à la circulaire du 3 août 2016 ? La Convention d'Aarhus et la Charte de l'Environnement engagent les responsables de ce pays à porter leurs projets à la connaissance du public.

Un autre dossier en gestation, porté par un opérateur privé, a été présenté à la SEPANSO LE 9 janvier 2017.

Il est certain que la commune va vivre des changements considérables et qu'il sera tout à faire nécessaire d'imaginer des échanges entre anciens résidents et nouveaux arrivants.

Il sera également nécessaire de faire accepter la préservation des zones sensibles, les zones humides en particulier, même si les chants des grenouilles vertes semblent difficilement supportables à certains !

Commentaires du commissaire-enquêteur :

Les observations de la SEPANSO Landes rejoignent celles émises par l'Autorité Environnementale, et celles du commissaire-enquêteur, et se terminent par une pointe de humour sur le chant des grenouilles.

En ce qui concerne les travaux déjà commencés avant la fin de l'enquête publique, ce sont ceux du « pôle automobile » pour lequel le permis d'aménager a été délivré irrégulièrement.

En ce qui concerne le manque d'informations ressenti par la population, il n'est pas justifié . Le CAGD a fourni plusieurs documents pour justifier de la concertation préalable . **Le projet de ZAE a été arrêté par le Conseil Communautaire le 13 Juin 2008, la concertation décidée par délibération du 1er mars 2012, menée du 12 mars au 13 avril 2012, le bilan de la concertation ayant fait l'objet d'une délibération de ce même conseil communautaire, le 10 mai 2012.**

4.4.- COMMENTAIRES SUR LE MEMOIRE EN REPONSE

Le porteur de projet SAS TOPAZE a répondu au PV de synthèse des observations en s'appuyant sur les réponses faites par le CAGD, pour les questions concernant la ZAE dans son ensemble, et lui-même pour les questions directement liées à son projet.

M.FOSSES confirme que la réserve d'eau de 240 m3 sera positionnée à moins de 200 m de l'entrée du lot le plus éloigné par la voie praticable.

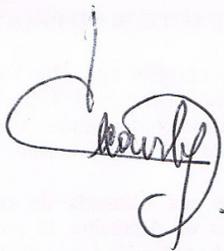
La CAGD répond point par point aux questions posées, sans aborder le problème du positionnement du rond-point initialement prévu à l'Est et qui se retrouve au Nord du pôle « bâtiments ».La confirmation de la position du gestionnaire de voirie à ce sujet clos , le débat.

La CAGD considère qu'il n'y avait pas lieu d'utiliser la procédure de sursis à statuer, et que le service instructeur n'avait qu'un délai de trois mois pour statuer, ce qui est faux car ce permis d'aménager est normalement soumis à étude d'impact . De plus , dans chaque décision au cas par cas concernant les défrichements, les services de la DREAL (AE) ont rappelé la nécessité de l'étude d'impact pour la zone d'activité économique. (Documents fournis par le CAGD pour le dossier de la présente enquête, car les terrains d'assiette du pôle bâtiments a fait l'objet de

trois autorisations de défricher). Par ailleurs, les premières tractations sur la création du pôle automobile datent de 2008, alors quelques mois de plus n'auraient pas retardés l'éclosion du projet.

La CAGD considère que les permis d'aménager sont compatibles avec les OAP du PLU de MEES. Le problème de l'opposabilité des OAP reste ouvert, et la jurisprudence à ce sujet n'est pas totalement établie.

Fait et clos à SOUSTONS , le 26 juillet 2016
Le commissaire-enquêteur
M. Daniel DECOURBE

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Daniel Decourbe', is centered on a light-colored rectangular background. The signature is written in a cursive style with a horizontal line through the middle.



CONCLUSIONS ET AVIS

de M. Daniel DECOURBE , commissaire-enquêteur
1200 avenue de Tresbarats 40140 SOUSTONS

ENQUETE PUBLIQUE

du 19 Juin au 21 juillet 2017

RELATIVE A LA DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER UNE ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES SOUMISE A ETUDE D'IMPACT
ENVIRONNEMENTAL SUR LA COMMUNE DE MEES

Maitre d'oeuvre : SAS TOPAZE Aménagement représenté par M. Patrick FOSSES

Arrêté de Mme le maire de MEES du 19 mai 2017

Destinataires :

- Mme le maire de **MEES**
- M. le président du tribunal administratif de **PAU**
- Archives du commissaire-enquêteur

5.- CONCLUSIONS ET AVIS

5.1.- GENERALITES

Comme indiqué précédemment, la constitution d'un dossier d'étude d'impact pour l'aménagement de la zone d'aménagement économique Sud de MEES est rendue nécessaire étant donné :

- que cet élément constitue une pièce à part entière du dossier de permis d'aménager de la phase 2 du site (« pôle bâtiments »),
- que la surface de SHON prévue dans le cadre de l'opération globale dépasse le seuil de 40 000m², superficie définie au niveau de l'alinéa 33 de l'annexe de l'article R122-2 du Code de l'Environnement : « Zones d'aménagement concerté, permis d'aménager et lotissements situés sur le territoire d'une commune dotée, à la date du dépôt de la demande, d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale n'ayant pas fait l'objet d'une évaluation environnementale permettant l'opération ».

L'étude d'impact est à la fois :

- ◆ **un instrument de protection de l'environnement** : la préparation de l'étude d'impact permet d'intégrer l'environnement dans la conception et les choix d'aménagement du projet, afin qu'il soit respectueux de l'homme, des paysages et des milieux naturels, qu'il économise l'espace et limite la pollution de l'eau, de l'air et des sols ;
- ◆ **un outil d'information pour les institutions et le public** : pièce officielle de la procédure de décision administrative, elle constitue le document de consultation auprès des services de l'Etat et des collectivités. Elle est également un outil d'information du public qui peut consulter ce dossier dans le cadre de l'enquête publique ;
- ◆ **un outil d'aide à la décision** : l'étude d'impact constitue une synthèse des diverses études environnementales scientifiques et techniques qui ont été menées aux différents stades d'élaboration du projet.

Présentant les contraintes environnementales, l'étude d'impact analyse les enjeux du projet vis-à-vis de son environnement et envisage les réponses aux problèmes éventuels.

L'étude d'impact permet donc au maître d'ouvrage, au même titre que les études techniques, les études économiques et les études financières d'améliorer le projet.

Ainsi la synthèse des impacts du projet et des mesures à adopter sont les suivantes :

	ELEMENT IMPACTE	CARACTERISTIQUE DE L'IMPACT	TYPE D'IMPACT	DUREE DE L'IMPACT	TEMPS DE REPOSE	NATURE DE L'IMPACT	IMPORTANCE DE L'IMPACT	MESURES ADOPTEES	NATURE DE L'IMPACT RESIDUEL	IMPORTANCE DE L'IMPACT RESIDUEL
Milieu Physique	Climatographie	Emissions de gaz à effet de serre en phase de chantier	Indirect	Temporaire (Travaux)	Long terme	-	Faible	- Vérification de la conformité des véhicules aux normes d'émissions, - Entretien des véhicules.	-	Très Faible
		Emissions de gaz à effets de serre en phase exploitation de la ZAE	Indirect	Permanent (Exploitation)	Long terme			- Vérification de la conformité des véhicules aux normes d'émissions, - Entretien des véhicules, - Implantation d'une aire de covoiturage.		
	Relief et topographie	Terrassement du terrain	Direct	Temporaire (Travaux)	Court terme	-	Faible	- Etude détaillée pour limiter les mouvements de terrain, - Réutilisation des déblais du site pour d'éventuels remblais.	-	Très Faible
	Géologie et pédologie	Pollution par déversements accidentels de produits potentiellement polluants	Indirect	Temporaire (Travaux)	Moyen terme	-	Modéré	- Stockages de liquides associés à une capacité de rétention étanche adaptée, - Remplissage des cuves et réservoirs sur une aire étanche. - Collecte des déchets et des effluents - Kit anti-pollution à disposition sur le site,	-	Très Faible
		Pollution par déversements accidentels de produits potentiellement polluants	Indirect	Temporaire (Exploitation)	Long terme	-	Faible	- Mise en place de bassins de rétentions des pollutions, - Respect de la réglementation en vigueur pour les entreprises dans la ZAE		
	Hydrogéologie	Imperméabilisation des sols	Direct	Permanent (Exploitation)	Court terme	-	Faible	- Infiltration des eaux de toiture par des puits ou des tranchées d'infiltration, - Aucun forage dans la nappe aquifère.	-	Très Faible
	Régime hydraulique	Gestion des eaux pluviales	Indirect	Temporaire (Exploitation)	Moyen terme	-	Faible à modéré	- Traitement collectif ou à la parcelle des eaux pluviales (hors eaux de toitures)	-	Faible
	Gestion qualitative de l'eau	Pollution par déversements accidentels de produits potentiellement polluants	Indirect	Temporaire (Travaux)	Moyen terme	-	Modéré	- Interdiction de stocker à moins de 50 m. ou rejeter des produits susceptibles de polluer dans les fossés - Interdiction de stationner les engins de chantier à moins de 50 m. des fossés, - Interdiction de réaliser des terrassements en périodes pluvieuses, - Mise en place de bassins de traitements, - (...)	-	Faible
Pollution accidentelle, gestion des eaux pluviales, domestiques et industrielles		Indirect	Permanent (Exploitation)	Moyen terme	-	Faible à modéré	- Traitement collectif ou à la parcelle des eaux pluviales (hors eaux de toitures), - Traitement en station d'épuration des eaux domestiques, - Entretien des noues, fossés et bassins de rétentions sans produit phytosanitaire, - (...)			

	ELEMENT IMPACTE	CARACTERISTIQUE DE L'IMPACT	TYPE D'IMPACT	DUREE DE L'IMPACT	TEMPS DE REPONSE	NATURE DE L'IMPACT	IMPORTANCE DE L'IMPACT	MESURES ADOPTEES	NATURE DE L'IMPACT RESIDUEL	IMPORTANCE DE L'IMPACT RESIDUEL
Milieu Humain	Démographie	Création de 200 emplois	Direct	Permanent	Moyen terme	+	Modéré	/	/	/
	Consommation d'espace	Artificialisation de 0,06% du territoire	Direct	Permanent	Moyen terme	-	Très Faible	/	/	/
	Emploi et retombées locales	Création d'emploi lors des travaux	Direct	Temporaire	Court terme	+	Faible	/	/	/
		Contribution économique territoriale, imposition Forfaitaire sur les Entreprises de Réseau, revalorisation de la taxe foncière, location des terrains par la commune	Direct	Permanent	Moyen terme	+	Modéré	/	/	/
	Déplacement - Réseaux de transports	Trafic en période de chantier (Engins de chantiers, Camions de transports)	Direct	Temporaire	Court terme	-	Faible	- Horaire de circulation - Informations vis-à-vis de la circulation - Plan de circulation - (...)	-	Très Faible
		Augmentation du trafic en phase exploitation de la ZAE	Direct	Permanent	Court terme	-	Faible	- Aménagement de l'échangeur - Création d'une aire de covoiturage - Création d'une ligne de bus	+	Faible
	Réseaux d'énergies et réseaux divers	Interruption temporaire de la distribution des services	Indirect	Temporaire	Court terme	±	Très Faible	- Demande de Renseignement (DR) - Déclaration d'Intention de Commencement des Travaux (DICT)	-	Très Faible
	Propriétaire des terrains concernés par la ZAE	Acquisition foncière des terrains n'appartenant pas à la Communauté de Communes du Grand Dax	Direct	Temporaire	Court terme	-	Faible	Acquisition à l'amiable	-	Très Faible
	Risque technologique	Pollution - Risque d'incendie	Indirect	Temporaire	Court terme	-	Faible	- Mise en place d'un réseau incendie - Dispositif de confinement des pollutions	-	Très Faible
	Risque naturel	Risque d'incendie	Indirect	Temporaire	Court terme	-	Fort	- Mise en place d'un réseau incendie - Installation des bâtiments à plus de 20 mètres des bobements - (...)	-	Faible à Modéré
	Nuisances acoustiques	Augmentation des niveaux sonores	Direct	Temporaire (Travaux)	Court terme	-	Faible	- Création d'une isolation phonique entre le projet et l'habitation impactée	-	Très Faible
				Permanent (Exploitation)	Moyen terme	-				
	Pollution atmosphérique	Dégradation de la qualité de l'air	Direct	Temporaire (Travaux)	Court terme	-	Modéré	- Contrôle des engins de chantier - Arrosage du chantier	-	Faible
Permanent (Exploitation)				Moyen terme	-	Faible	- Contrôle des véhicules - Création d'une aire de covoiturage - Réglementation des rejets des entreprises	-	Très Faible	
Pollution lumineuse	Nuisance à l'obscurité normale et l'éclairage naturel	Direct	Temporaire (Travaux)	Court terme	-	Faible	- Travaux effectués de jour	-	Faible	
			Permanent (Exploitation)	Moyen terme	-	Modéré	- Conception des éclairages de manière à limiter la pollution	-		

	ELEMENT IMPACTE	CARACTERISTIQUE DE L'IMPACT	TYPE D'IMPACT	DUREE DE L'IMPACT	TEMPS DE REPOSE	NATURE DE L'IMPACT	IMPORTANCE DE L'IMPACT	MESURES ADOPTEES	NATURE DE L'IMPACT RESIDUEL	IMPORTANCE DE L'IMPACT RESIDUEL
Paysage et patrimoine culturel	Paysage	Impact visuel en phase de travaux et d'exploitation	Direct	Temporaire (Travaux)	Court terme	-	Modéré	- Maintien de la propreté du chantier, - Evacuation rapide des déchets, - Mise en place d'une signalétique du chantier	-	Faible à Modéré
			Direct	Permanent (Exploitation)	Court terme			- Plantation d'écrans de végétation, - Respect de règles architecturales, - Préservation des espaces naturels boisés aux abords du projet, - Enfouissement de la ligne électrique		Faible
Milieu naturel	Habitats naturels	Destruction d'habitats en phase de chantier (Défrichements, Terrassements,...)	Direct	Temporaire	Court terme	-	Modéré	- Préservation des zones d'intérêt, - Balisage des zones sensibles et définition d'une circulation cohérente des engins de chantier.	-	Faible
	Flore	Destruction de la flore en phase de Travaux	Direct	Temporaire	Court terme	-	Très Faible	/	/	/
	Zones humides	Destruction des habitats humides	Direct	Permanent	Court terme	-	Modéré	- Conservation des habitats humides	+	Nul
	Faune	Dérangement, destructions d'habitats et de milieux nécessaire au transit des espèces	Direct	Temporaire (Travaux)	Court terme	-	Faible	- Préservation des milieux d'intérêt pour la faune, - Balisage de ces milieux, - Arrêts des sources sonores et lumineuses à la fin des journées de travaux.	-	Très Faible
			Direct	Permanent (Exploitation)	Court terme	-	Faible	- Préservation des milieux d'intérêt pour la faune	-	Faible
Trame Vert et Bleue	Destructions de corridors écologiques	Direct	Permanent	Court terme	-	Faible	- Conservation des corridors écologiques	+	Nul	

Toutefois, l'Etude d'Impact doit, en application de l'article R.122-5, 8° et 9° du code de l'environnement, présenter les mesures prise en faveur de l'environnement et les principales modalités de suivi de ces mesures ainsi que les effets attendus. La description de ces mesures doit être accompagnée de l'estimation des dépenses correspondantes.

Les coûts des principales mesures en faveur de l'environnement sont présentées de manière très succincte page 129 du dossier.

L'étude d'impact devrait présenter un tableau de synthèse récapitulant l'estimation des dépenses correspondantes aux différentes mesures d'évitement de réduction et de compensation envisagée, les mesures nécessitant un suivi, une présentation des principales modalités de suivi de ces mesures et du suivi de leurs effets en distinguant les coûts liés à la phase chantier de ceux liés à la phase exploitation. **Ce tableau de synthèse est absent.**

5.2.- CONCLUSIONS ET AVIS

Vu le dossier soumis à l'enquête publique, comprenant l'étude d'impact et l'avis de l'AE sur cette étude d'impact,

Vu le rapport d'enquête publique (titres 1 à 4),

Vu les observations de la SEPANSO Landes,

Vu le procès-verbal de synthèse des observations, (annexe 5).

Vu le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête (annexe 8)

Vu les vérifications effectuées auprès du service compétent du Conseil Départemental des Landes

Le commissaire-enquêteur se doit de rappeler :

- **qu'aux termes de l'article R.123-19 du code de l'environnement, son avis doit être FAVORABLE, FAVORABLE AVEC RESERVES ou DEFAVORABLE .**
- **que cependant, tout en étant FAVORABLE au projet, plan ou programme, le commissaire-enquêteur peut émettre des recommandations qui découlent de son analyse personnelle des différents aspects du projet et qui lui semblent pertinentes et de nature à améliorer le projet, sans porter atteinte à l'économie générale de celui-ci. L'autorité compétente peut en tenir compte ou non : L'AVIS DEMEURE FAVORABLE ;**
- **que toute décision consécutive à la présente enquête publique ne peut être prise, avant les délais mentionnés à l'article R.123-20 du code de l'environnement :**
 - A la réception des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, l'autorité compétente pour organiser l'enquête, lorsqu'elle constate une insuffisance ou un défaut de motivation de ces conclusions susceptible de constituer une irrégularité dans la procédure, peut en informer le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué par lui dans un délai de quinze jours, par lettre d'observation.
 - Si l'insuffisance ou le défaut de motivation est avéré, le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue, dispose de quinze jours pour demander au commissaire enquêteur ou à la commission d'enquête de compléter ses conclusions. Il en informe simultanément l'autorité compétente. En l'absence d'intervention de la part du président du tribunal administratif ou du conseiller qu'il délègue dans ce délai de quinze jours, la demande est réputée rejetée. La décision du président du tribunal administratif ou du conseiller qu'il délègue n'est pas susceptible de recours.
 - Dans un délai de quinze jours à compter de la réception des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue peut également intervenir de sa propre initiative auprès de son auteur pour qu'il les complète, lorsqu'il constate une insuffisance ou un défaut de motivation de ces conclusions susceptible de constituer une irrégularité dans la procédure. Il en informe l'autorité compétente.
 - Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête est tenu de remettre ses conclusions complétées à l'autorité compétente pour organiser l'enquête et au président du tribunal administratif dans un délai de quinze jours.

Le commissaire-enquêteur a constaté que :

- l'enquête publique s'est déroulée du 19 juin au 21 juillet 2017, soit 33 jours consécutifs, dans le respect des dispositions des articles L.123-9 et R.123-6 du code de l'environnement, et sans incident ;
- la publicité de cette enquête, tant dans la presse, sur le site internet de la préfecture des Landes, qu'en mairie de MEES, et sur le terrain aurait dû permettre au public intéressé de participer ;
- le public s'est totalement désintéressé de l'enquête. **Il n'a rencontré qu'une personne au cours des 3 permanences de 3 heures qu'il a tenues en mairie de MEES.**

Le commissaire-enquêteur a examiné et analysé successivement :

- **le dossier de demande de permis d'aménager**
- **l'étude d'impact**
- **l'avis de l'AE**

Ces examen et analyse, ont conduit le commissaire enquêteur à faire actualiser et compléter le dossier avant le début de l'enquête publique, et à constater que :

- le dossier d'étude d'impact présenté à l'enquête était celui qui avait servi en 2009 à l'appui de la demande d'autorisation au titre de la Loi sur l'eau (article L.214-3 du code de l'environnement) que cette étude d'impact avait été mis à jour en 2015 pour servir au dossier de demande de permis d'aménager du « pôle automobile », mais n'a pas été utilisé **(non respect des règles de procédure)**
- l'Etude d'Impact doit, en application de l'article R.122-5, 8° et 9° du code de l'environnement, présenter les mesures prise en faveur de l'environnement et les principales modalités de suivi de ces mesures ainsi que les effets attendus. La description de ces mesures doit être accompagnée de l'estimation des dépenses correspondantes. **Les coûts des principales mesures en faveur de l'environnement sont présentées de manière très succincte page 129 du dossier.**
- l'étude d'impact devrait présenter un tableau de synthèse récapitulant l'estimation des dépenses correspondantes aux différentes mesures d'évitement de réduction et de compensation envisagée, les mesures nécessitant un suivi, une présentation des principales modalités de suivi de ces mesures et du suivi de leurs effets en distinguant les coûts liés à la phase chantier de ceux liés à la phase exploitation. **Ce tableau de synthèse est trop succinct pour être valablement exploitable.**
- l'étude d'impact n'avait pas été mise à jour, avant de servir au dossier de demande de permis d'aménager du « pôle bâtiments », qu'un certain nombre de documents ont été approuvés, tels que le SCoT du Grand Dax, le PLU de MEES, le SDAGE Adour Garonne 2015- 2020, le SRCE Aquitaine
- la CAGD a répondu aux demandes d'actualisation de l'étude d'impact, à minima.
- suite à une méconnaissance des dispositions de l'article L.122-3 du code de l'environnement, le service instructeur du CAGD a fait délivrer par Mme le Maire de MEES, une autorisation d'urbanisme portant permis d'aménager le pôle automobile de la ZAE Sud de MEES, sans qu'une enquête publique ait été

diligentée

- la demande de permis d'aménager du « pôle automobile » du 08/12/2015 aurait dû faire l'objet d'un sursis à statuer au motif que le projet de PLU de MEES avait été arrêté le 3 août 2015. La CAGD considère qu'il n'y avait pas lieu, que la mairie de MEES n'avait que trois mois pour instruire le permis d'aménager, ce qui est faux puisqu'il devait être soumis à enquête publique, car il nécessitait une étude d'impact
- l'aménagement du « pôle automobile » ne reprend pas en compte la totalité des OAP du PLU qui ne lui étaient pas opposables et ne tient pas compte des intentions de voiries du scénario d'aménagement retenu par le Conseil Communautaire du Grand DAX le 23 juin 2008 (cité dans l'étude d'impact page 147)
- l'aménageur du « pôle bâtiments » ne pouvait que tenter de respecter au mieux les OAP opposables du PLU de MEES pour sa partie de zone, en s'adaptant à un nouveau scénario d'aménagement créé par la CAGD , qui n'a été joint au dossier qu'après la demande d'actualisation de l'E.I. par le commissaire-enquêteur, et sans les explications nécessaires permettant de comprendre les adaptations,
- L'étude d'impact ne mentionne pas que les modifications apportées à la desserte routière de la zone d'activités économiques « pôle bâtiments » sont également liées aux exigences du gestionnaire de la voirie départementale (CG40)
- le principal impact du projet réside dans l'artificialisation des sols et le rejet des eaux de pluies dans le milieu naturel,
- le risque principal est celui lié aux incendies de forêts

Le commissaire-enquêteur considérant que :

- **le projet est compatible avec les orientations du PADD du SCoT du Grand Dax**
- **le projet est compatible avec les orientations du PADD du PLU de MEES**
- **le projet est compatible avec le SDAGE Adour Garonne 2016-2020**
- **le projet global a fait l'objet d'une autorisation préfectoral au titre de l'article L.214-3 du code de l'environnement (Loi sur l'Eau),**
- **les principaux impacts du projet sont à l'imperméabilisation des sols et donc liées aux rejets des eaux pluviales,**

EMET UN AVIS FAVORABLE

sous réserves que l'arrêté portant permis d'aménager fasse obligation au porteur de projet :

- **de respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral 40-2009-0027 du 06/01/2010**

- de respecter les préconisations découlant de l'Etude d'Impact et portant sur les mesures d'Evitement , de Réduction et de Compensation, reprises dans les tableaux du 5.1.
- de respecter les préconisations du SDIS 40, qui consistent à :
 - implanter une réserve « incendie » de 240m³ située à moins de 200m de l'entrée du lot de plus éloigné, et en bordure de la voie ou au plus à 5m de celle-ci.
 - créer et aménager une aire de mise en aspiration d'au moins 64 m² permettant la mise en aspiration de deux véhicules de lutte contre l'incendie,
 - faire réceptionner cette réserve artificielle dès sa mise en place et fournir une attestation de sa capacité en eau.

Fait et clos à SOUSTONS , le 26 juillet 2017

Le commissaire-enquêteur :

Daniel DECOURBE

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Daniel Decourbe', is centered on a light-colored rectangular background. The signature is written in a cursive style with a horizontal line through the middle.