



COBAN

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DU BASSIN D'ARCACHON NORD

REPONSE A L'AVIS DE LA MRAe n° 2025APNA188

Projet d'extension du parc d'activités « Mios Entreprises »

Commune de Mios (33)

Avenue ZAC 2000

Mars 2026

Maître d'ouvrage :

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU BASSIN D'ARCACHON NORD
46 Avenue des Colonies – 33510 ANDERNOS-LES-BAINS

N132-24/V2_15.06.2026



PREAMBULE

Le présent mémoire apporte des éléments de réponse à l'avis du 27 octobre 2025 de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale MRAe de Nouvelle-Aquitaine n° 2025APNA188.

Le projet objet de l'étude d'impact porte sur l'extension du parc d'activités Mios Entreprises sur un terrain de 9,42 ha au niveau de l'avenue ZAC 2000 au lieu-dit Testarouch sur la commune de Mios (33). Portée par la COBAN, l'opération consiste en l'aménagement de 16 lots privés destinés à un usage industriel et artisanale et d'un lot commun comprenant l'ensemble des voiries assurant la desserte des lots privés et espaces verts.

Dans l'ensemble, l'Autorité environnementale souligne la conformité du contenu de l'étude d'impact, et la clarté de son résumé non technique.

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

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

SOMMAIRE

I. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE DU PROJET ET DE SON ENVIRONNEMENT	4
1. Milieu naturel	4
II. ANALYSE DES IMPACTS TEMPORAIRES, PERMANENTS, DIRECTS ET INDIRECTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET DES MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION ET DE COMPENSATION	6
1. Milieu physique	6
a) Gestion des eaux usées	6
b) Energies renouvelables	6
c) Bilan des émissions de gaz à effet de serre	7
d) Risque incendie	9
2. Milieu naturel	13
a) Palette végétale	13
b) Prise en compte des OLD	14
c) Gestion de la zone humide évitée	14
d) Gain écologique des compensations	15
3. Milieu humain	19
a) Nuisances sonores	19
b) Incidences sur le paysage	20
c) Mise en compatibilité du PLU	20
III. JUSTIFICATION ET PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT	22
1. Périmètre du projet	22
2. Sites alternatifs	22

ANNEXES

Annexe 1 : DDEP mis à jour 25 septembre 2025 (version en cours d'instruction par le CNPN)

Annexe 2 : courriel de validation du 13 juin 2023 du SIBA sur la capacité du réseau d'eau usée

Annexe 3 : Plan de composition mis à jour PAC

I. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE DU PROJET ET DE SON ENVIRONNEMENT

1. Milieu naturel

Remarques de l'Autorité environnementale :

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

Réponse :

Ces cartographies ont été intégrées dans le dossier de dérogation espèces protégées (DDEP) à la suite des demandes de compléments émises par la DREAL - Service Patrimoine Naturel, avant son instruction par le CNPN.

L'ensemble des cartes d'habitats d'espèces a été repris afin d'explicitier leurs fonctions (reproduction, repros, chasse, transit) et les corridors de déplacement.

Elles sont présentées pour chaque taxon dans le DDEP mis à jour (page 161 et suivantes), et synthétisées dans la carte ci-après :

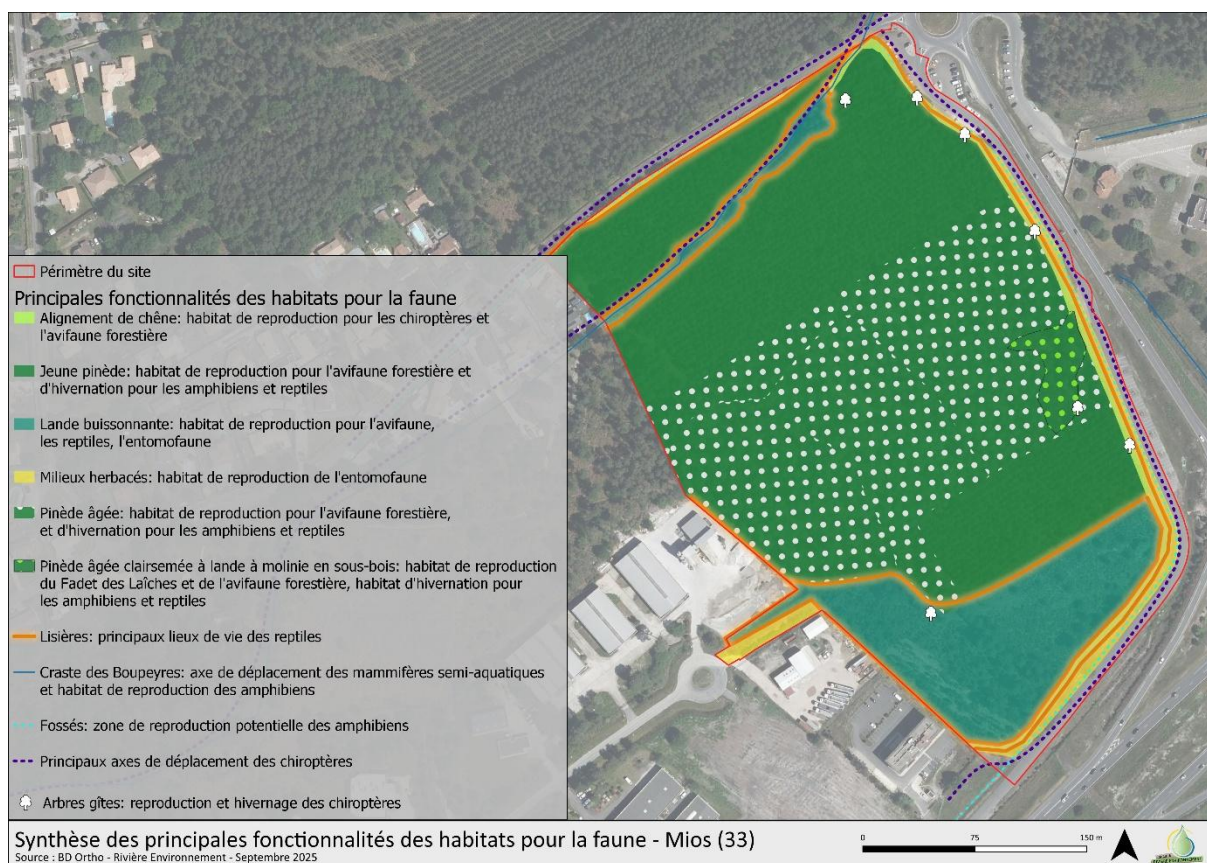


Figure 1 : Synthèse des fonctionnalités des habitats d'espèces du site d'étude

(Source : DDEP – Rivière Environnement)

Globalement, le site présente, à l'image de l'environnement dans lequel il s'insère, un espace de nature forestière ordinaire à proximité de zones artificialisées. Il présente en tant que tel, assez peu d'enjeu. Plus spécifiquement, l'enjeu du site résulte dans sa capacité d'accueil d'espèces patrimoniales d'enjeu modéré à fort. Ces espèces sont globalement bien réparties sur le plateau landais (notamment la Fauvette pitchou et le Fadet des Laïches) et la végétation en présence est principalement anthropisée (pinède d'exploitation). La lande buissonnante est évaluée à enjeu assez fort, car elle constitue un support d'habitats pour de nombreuses espèces landicoles patrimoniales. **Le niveau d'enjeu intrinsèque du site est évalué modéré.**

La carte de synthèse des caractérisations des enjeux a été réévaluée à la hausse le long de la craste.

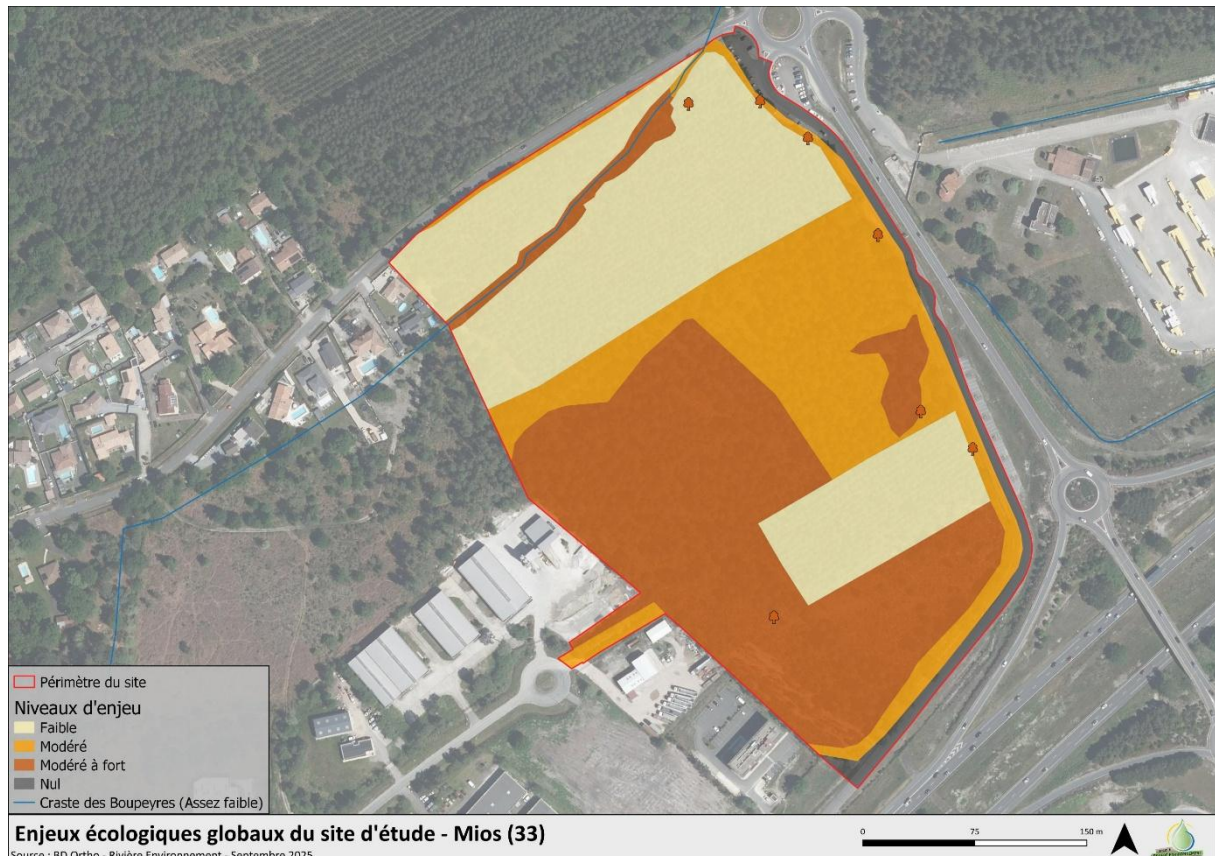


Figure 2 : Synthèse des niveaux d'enjeux écologique du site d'étude

(Source : DDEP – Rivière Environnement)

- Le dossier de dérogation espèces protégées (DDEP) mis à jour est joint en annexe du présent mémoire en réponse.

II. ANALYSE DES IMPACTS TEMPORAIRES, PERMANENTS, DIRECTS ET INDIRECTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET DES MESURES D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION ET DE COMPENSATION

1. Milieu physique

a) Gestion des eaux usées

Remarques de l'Autorité environnementale :

«La MRAe recommande de confirmer la compatibilité du présent projet, notamment en termes de calendrier, avec les perspectives de développement de la capacité de traitement des eaux usées de la commune.

Réponse :

Le projet a été présenté au SIBA dès le mois de juin 2023. Le SIBA nous a émis un retour indiquant que le poste de refoulement de la zone a une capacité suffisante pour évacuer les eaux usées issues de la future extension. Il a également précisé que l'opération devra être raccordée en limite de la voirie existante, et que le SIBA fera l'extension de réseau nécessaire (courriel du 13 juin 2023 en annexe).

b) Energies renouvelables

Remarques de l'Autorité environnementale :

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

Réponse :

Pour rappel, l'étude de faisabilité en énergies renouvelables (ENR) annexée à l'étude d'impact, et réalisée sur le périmètre du projet met en évidence plusieurs pistes de production énergétique : solaire photovoltaïque, réseau de chaleur et solutions bois-énergie/biomasse. Les conclusions de cette étude ont été examinées et intégrées de manière proportionnée au contexte réel du site et à la nature du programme (16 lots destinés à des activités économiques).

➤ Solaire photovoltaïque

Le projet respectera les obligations introduites par la Loi Climat et Résilience. Pour les bâtiments non résidentiels neufs ou rénovés (usage commercial, industriel, artisanal, entrepôts, hangars, etc.), l'obligation impose que 50 % de la surface de toiture soit équipée d'un dispositif de production d'énergie renouvelable (panneaux photovoltaïques ou équivalent) à compter du 1er juillet 2027. **Les futurs lots du projet seront conçus de manière à permettre l'installation des panneaux photovoltaïques conformément à ces seuils réglementaires.**

➤ Absence de réseau de chaleur et non-pertinence d'un système centralisé

Le déploiement d'une solution centralisée de chauffage n'a pas été retenu. Le territoire d'étude ne dispose d'aucun réseau de chaleur existant : les réseaux les plus proches se situent exclusivement sur

le territoire de la métropole bordelaise. La création ex nihilo d'un réseau de chaleur pour une zone limitée à 16 lots impliquerait des investissements très importants (travaux de réseaux enterrés, sous-stations par lot, poste de production), disproportionnés au regard des besoins thermiques prévisibles et entraînant des coûts d'abonnement et de fonctionnement particulièrement élevés pour les entreprises utilisatrices. Cette option n'est donc pas compatible avec un parc d'activités de taille modérée, aux besoins énergétiques hétérogènes.

➤ Potentiel biomasse : possibilité ponctuelle mais absence de solution collective

L'étude ENR souligne que le territoire de Mios présente un fort taux de boisement (plus de 80 %) et une filière bois-énergie structurée, permettant théoriquement le recours à des systèmes biomasse. Le bois-énergie pourra ainsi constituer une option individuelle pour certaines entreprises, selon la nature de leurs besoins (chauffage, ECS).

En revanche, la mise en place d'une chaufferie biomasse collective n'a pas été retenue en raison des contraintes fortes identifiées dans l'étude ENR :

- Nécessité de construire plusieurs bâtiments dédiés (chaufferie, silo, benne à cendres),
- Besoins fonciers importants incompatibles avec l'organisation spatiale des lots,
- Obligation de prévoir un appoint énergétique et une couverture complète des besoins en hiver, complexifiant fortement la gestion collective.

Ces exigences font de la biomasse mutualisée une solution disproportionnée par rapport aux capacités foncières et aux objectifs d'un parc d'activités de petite taille. Le projet ouvre néanmoins la possibilité pour chaque entreprise d'installer une chaudière biomasse individuelle si cela est compatible avec ses propres besoins et contraintes.

En conclusion, la prise en compte du potentiel ENR a donc conduit à retenir une intégration obligatoire et réaliste du photovoltaïque au niveau des bâtiments, tout en écartant les solutions centralisées (réseau de chaleur, chaufferie biomasse collective) qui s'avèrent techniquement, foncièrement et financièrement inadaptées au contexte d'un parc de 16 lots. Les solutions biomasse restent en revanche possibles à l'échelle individuelle, à l'initiative des entreprises.

c) Bilan des émissions de gaz à effet de serre

Remarques de l'Autorité environnementale :

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

L'étude GES a estimé les principaux postes d'émissions associés à la phase de réalisation des travaux et à la phase d'exploitation du parc d'activités.

Tableau récapitulatif des poste principaux d'émissions de gaz à effet de serre		
phase	poste d'émission principaux	émissions estimées, tCO ₂ e/an
phase travaux	installation des systèmes CVC (chauffage ventilation, équipements techniques)	250
	construction des superstructures et matériaux de construction	181
	réseaux d'énergie (courant fort)	148
	façade et menuiserie extérieur	88
	revêtement des sols, mrs et plafond - chape - peinture	78
	fondations et infrastructures	60
phase exploitation	mobilité des usagers	9000
	gestion des déchets non recyclables	114
	consommation énergétique des bâtiment	81
	utilisation de l'eau	5

L'analyse met en évidence que le principal poste d'émissions du projet correspond à la mobilité des usagers, représentant environ 9 000 tCO₂e/an. Cette situation s'explique principalement par :

- la nature semi-industrielle des activités susceptibles de s'implanter dans le parc d'activités, générant notamment des déplacements de poids lourds pour l'approvisionnement et l'expédition de marchandises.
- les déplacements domicile-travail des salariés, qui devraient majoritairement être réalisés en voiture individuelle.

Ce poste d'émission dépend toutefois fortement des types d'entreprises qui s'implanteront sur le site et des pratiques de mobilité des futurs usagers, qui ne sont pas entièrement connues à ce stade du projet.

Afin de limiter les impacts associés à la mobilité, plusieurs dispositions sont intégrées au projet :

- L'aménagement d'une voie verte dédiée aux mobilités douces (piétons et cycles), favorisant les déplacements alternatifs à la voiture individuelle ;
- La création d'emplois locaux, réduisant la distance domicile-travail par rapport à un emploi situé dans l'agglomération bordelaise ou à Arcachon ;
- L'intégration d'un arrêt de bus sur le site, directement desservi par le nouveau réseau de transport en commun Allégo, facilitant l'accès au site sans recours à la voiture individuelle.

En phase travaux, L'installation des systèmes techniques des bâtiments (chauffage, ventilation, eau chaude sanitaire et équipements associés) constitue également un poste d'émission notable en estimé à environ 250 tCO₂e/an.

Ce niveau d'émission s'explique notamment par :

- La mise en place d'équipements techniques nécessaires au bon fonctionnement des bâtiments d'activités ;

- L'installation de systèmes de ventilation double flux, qui nécessite un réseau de gaines et d'équipements plus important que des systèmes conventionnels.

Toutefois, ces choix techniques permettent de réduire significativement les consommations énergétiques en phase d'exploitation, ce qui contribue à diminuer l'empreinte carbone globale du projet sur l'ensemble de son cycle de vie.

On peut aussi citer les émissions liées à la construction des bâtiments et à l'utilisation de matériaux de construction, notamment pour la réalisation des superstructures.

Ces émissions sont estimées à environ 181 tCO₂e/an pour les superstructures.

Ces impacts s'expliquent par :

- La quantité importante de matériaux nécessaires à la construction de bâtiments d'activités ;
- La mise en œuvre de structures adaptées à des activités semi-industrielles nécessitant des volumes importants ;
- La fabrication et le transport des matériaux de construction.

Le projet prévoit toutefois plusieurs mesures permettant de réduire ces émissions :

- L'utilisation envisagée de matériaux partiellement biosourcés, permettant de diminuer l'empreinte carbone associée aux matériaux ;
- La conception de bâtiments conformes à la réglementation environnementale RE2020, intégrant des exigences renforcées en matière de performance énergétique et d'impact carbone.

d) Risque incendie

Remarques de l'Autorité environnementale :

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

Réponse :

- Mesure de défense incendie

Dans le projet initial présenté dans l'étude d'impact et étudié par la MRAe, la mise en place d'un réseau incendie dédié avait été envisagée. Toutefois, des études ont démontré que cette solution représentait un coût disproportionné au regard de la taille de l'opération. Le projet a donc été ajusté afin de retenir une solution conforme au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) du SDIS de la Gironde :

Le site relevant du niveau 12 – zones d'activités, les exigences réglementaires applicables sont un débit de 120 m³/h pendant 2 heures, soit un volume total de 240 m³, avec une distance maximale de 200 m entre le point d'eau incendie et les bâtiments, appréciée selon les cheminements par voirie accessibles aux engins de secours. L'alimentation en eau incendie sera assurée par la mise en place d'une bache incendie dédiée, dimensionnée pour garantir le volume réglementaire de 240 m³ et le débit requis de

120 m³/h. Seul trois lots sont à plus de 200 m de cette bâche incendie. Ceux-ci seront alimentés via les poteaux incendie existants. Ainsi, l'ensemble des lots bénéficie d'une défense incendie conforme et opérationnelle.

➤ Mesures de prévention incendie

- La zone constructible des lots en bordure du massif forestier a été reculée afin de garantir une distance de 20 m entre les constructions et le boisement. Ces 20m seront par ailleurs défrichés.
- La piste DFCI a été prolongée le long de la zone humide, sans entraîner de destruction supplémentaire de celle-ci, ce qui a nécessité un ajustement de l'emprise des lots.
- Le caractère inconstructible de la zone NS est renforcé dans l'article 2 du règlement écrit de la zone N :

« 11.3) Spécifiquement pour la zone NS qui jouxte la zone AU1Y (Mios 0), ne sont autorisés que les installations et aménagements nécessaires à la défense incendie et à l'entretien des espaces boisés ».

- Le pourtour de la zone humide fera l'objet d'un débroussaillage sur 30 m. Combiné à la bande inconstructible et défrichée de 20 m, le rayon de 50 m est ainsi respecté.

Il résulte de ce fait de nouvelles dispositions précisées au sein du règlement écrit du PLU, de la manière suivante :

« En application des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD), le recul de constructibilité vis-à-vis des lisières boisées doit respecter la mise en œuvre d'une bande tampon de 50 mètres inconstructibles composée comme suit :

- 20 mètres défrichés autour des constructions ;
- Puis 30 mètres débroussaillés et maintenu en cet état ».

Ces mêmes dispositions ont été également ajoutées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Enfin, concernant les OAP, le schéma global d'aménagement (voir carte ci-après) a également été modifié pour spécifier ces dispositions.



Source : DGI conception : Metropolis

<p>Légende</p> <ul style="list-style-type: none"> Périmètre de l'OAP Bâti lourd Bâti léger Parcelaire Eau Eléments de patrimoine Patrimoine protégé Emplacement réservé Ensemble paysager protégé Espace boisé classé Zone de bruit Recul de 100m de l'axe de l'autoroute 	<p>VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES</p> <ul style="list-style-type: none"> Activités des secteurs secondaire ou tertiaire 	<p>VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES</p> <ul style="list-style-type: none"> Secteur NS de préservation des espaces naturels sensibles (zone humide), également préservés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme Secteur NS à maintenir débroussaillé OLD théoriques à appliquer à partir des emprises bâties 	<p>0 25 50 Mètres</p> <p>PRINCIPES DE DESSERTE DU SECTEUR</p> <ul style="list-style-type: none"> Desserte viaire à créer ou renforcer accès cheminement doux à créer Système de défense incendie à créer Piste DFCl à créer 	<p>PRINCIPES DE PLANTATION</p> <ul style="list-style-type: none"> Haies et/ou composition paysagère Plantation à créer Principe d'alignement de chênes existants ou arbres à préserver Arbres existants Fossés, noues et traitement des eaux pluviales à créer ou conserver
--	---	--	---	--

2. Milieu naturel

a) Palette végétale

Remarques de l'Autorité environnementale :

« [Le projet] comprend par ailleurs une mesure de renforcement de la trame verte locale (MA1) comprenant la plantation d'essences arborées et arbustives. La MRAe recommande sur ce point de quantifier les plantations envisagées. »

Réponse :

La quantification des plantations envisagées est difficile à ce stade du projet.

Sur les espaces publics qui seront gérés par la COBAN, aucune plantation programmée n'est prévue en tant que telle. L'aménagement repose principalement sur la création de noues paysagères favorisant l'installation spontanée de la végétation, à l'exclusion des espèces exotiques et/ou invasives. Cette approche vise à renforcer la trame verte locale par des dynamiques naturelles plutôt que par des plantations systématiques.

On peut également citer le maintien de tous les arbres gîte répertoriés et de l'alignement de chêne le long de l'avenue ZAC 2000, ainsi que la conservation et le renforcement des habitats favorables au lotier grêle. À ce titre, une surface de 0,195 ha est préservée et 0,289 ha supplémentaires sont créés également le long de l'avenue de la ZAC 2000. L'objectif est de recréer un habitat équivalent à celui impacté, à savoir un milieu ouvert à végétation rase. Ces espaces seront intégrés au domaine public afin d'en assurer une gestion adaptée et une protection renforcée de l'espèce.

Concernant les lots privés, il est difficile de fournir une estimation chiffrée des plantations, dans la mesure où les projets des futures entreprises ne sont pas encore connus. Néanmoins, celles-ci devront respecter strictement les dispositions du PLU, qui encadrent précisément le traitement paysager des parcelles, notamment :

- Les arbres gîtes répertoriés devront être obligatoirement conservés.
- Une bande paysagère d'une largeur minimale de 23 mètres sera maintenue le long de l'avenue de la ZAC 2000 côté route départementale.
- Les aires de stationnement de surface d'une superficie supérieure à 250 m² devront être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour trois emplacements.
- À partir de 20 places de stationnement, des plantations d'arbres et d'arbustes devront être intercalées afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de constituer un maillage végétal en pleine terre.
- Les plantations existantes devront être maintenues dans la mesure du possible.
- Les marges de recul par rapport aux voies et espaces publics (6 mètres comptés depuis l'alignement) seront traitées, sur les trois premiers mètres, en espace vert planté.
- Les limites parcellaires devront être plantées de part et d'autre des clôtures sous forme de haies champêtres, irrégulièrement boisées, composées d'arbustes d'essences indigènes aux formes naturelles.

Ainsi, si une quantification globale ne peut être arrêtée à ce stade, le cadre réglementaire applicable garantit un renforcement significatif et structurant de la trame verte à l'échelle du projet.

b) Prise en compte des OLD**Remarques de l'Autorité environnementale :**

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

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

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

Réponse :

La bande OLD a évolué afin de tenir du PAC du 21 octobre 2025 : un débroussaillage de 30 m a été intégré sur la zone humide en limite des lots privés, comme présenté précédemment (*Chapitre d) Risque incendie*),

En raison de ce débroussaillage supplémentaire, les surfaces débroussaillées liées au projet ont augmenté, malgré la réduction du débroussaillage le long de la rue de Testarouch liée au recul de la zone constructible pour respecter la bande inconstructible de 20 m. Cette augmentation est de 0,47 ha par rapport à la surface initiale d'OLD.

Ce nouveau périmètre engendre une compensation supérieure des milieux forestiers à hauteur de 16,31 ha au total, au lieu de 15,25 ha initialement. Les mesures compensatoires associées au projet permettant de restaurer 16,65 ha de boisements, il n'est ici pas nécessaire d'apporter de modifications à la démarche compensatoire.

c) Gestion de la zone humide évitée**Remarques de l'Autorité environnementale :**

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

Réponse :

Le plan de gestion relatif à la compensation des zones humides évitées et impactées annexé à l'étude d'impact présente la mesure TE / SE 1, relative à la gestion et au suivi de la zone humide préservée. Il y fait mention de la mise en défens de cette dernière en phase chantier ainsi qu'en phase d'exploitation, ainsi que de sa gestion et de son suivi :

« (...) un suivi de la zone humide préservée sera effectué. Il consistera en la réalisation de **sondages pédologiques et d'un relevé floristique** pour apprécier l'humidité du sol, la présence d'espèces caractéristiques et s'assurer de l'absence de colonisation d'espèces exotiques à caractère envahissant. Des mesures correctives pourront être prises en cas de dégradations. » (page 63 du plan de gestion).

« Un relevé pédologique en hiver (de janvier à avril) et un relevé floristique au printemps (avril-mai-juin) : tous les ans pendant 5 ans, puis 1 année sur deux jusqu'à l'année N+30, soit un total de 18 campagnes. » (page 65 du plan de gestion).

Cette mesure a également été renseignée dans le Dossier Loi sur l'Eau ayant fait l'objet d'un **arrêté préfectoral n°2025/12/19-442 du 05 janvier 2026 portant prescriptions spécifiques à déclaration** :

« Le suivi est réalisé avec des sondages pédologiques (en hiver) et des relevés floristiques (au printemps) pour apprécier le caractère humide du sol, la présence d'espèces caractéristiques de zone humide et l'absence d'espèces exotiques envahissantes. Ce suivi est réalisé tous les ans durant les cinq premières années après achèvement du chantier, puis une année sur deux pour s'assurer du maintien des mesures d'évitement et de l'absence de colonisation par des espèces exotiques envahissantes. »

d) Gain écologique des compensations

Remarques de l'Autorité environnementale :

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

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

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

Réponse :

Plusieurs éléments du DDEP peuvent justifier du gain écologique :

Page 297 « Le site de compensation possède à l'heure actuelle peu de potentialités d'accueil pour la faune patrimoniale, quelques reliquats de milieux ouverts humides sont présents, supposant une potentialité forte de support d'habitat pour la faune associée (Fadet des Laïches), avec une gestion adéquate. Il en est de même pour la faune des milieux semi-ouverts (Fauvette pitchou) où seul les bordures de pinèdes semblent actuellement favorables à ces espèces. Enfin, concernant la faune des milieux forestiers (avifaune, chiroptères), bien que des îlots de feuillus soient présents, ainsi que des arbres gîtes, la majorité du site est occupé par une pinède d'exploitation dont les fonctionnalités pour la faune sont limitées, notamment pour les espèces cibles (Milan noir, Bouvreuil pivoine), le boisement est très dense, avec des individus assez jeunes. »

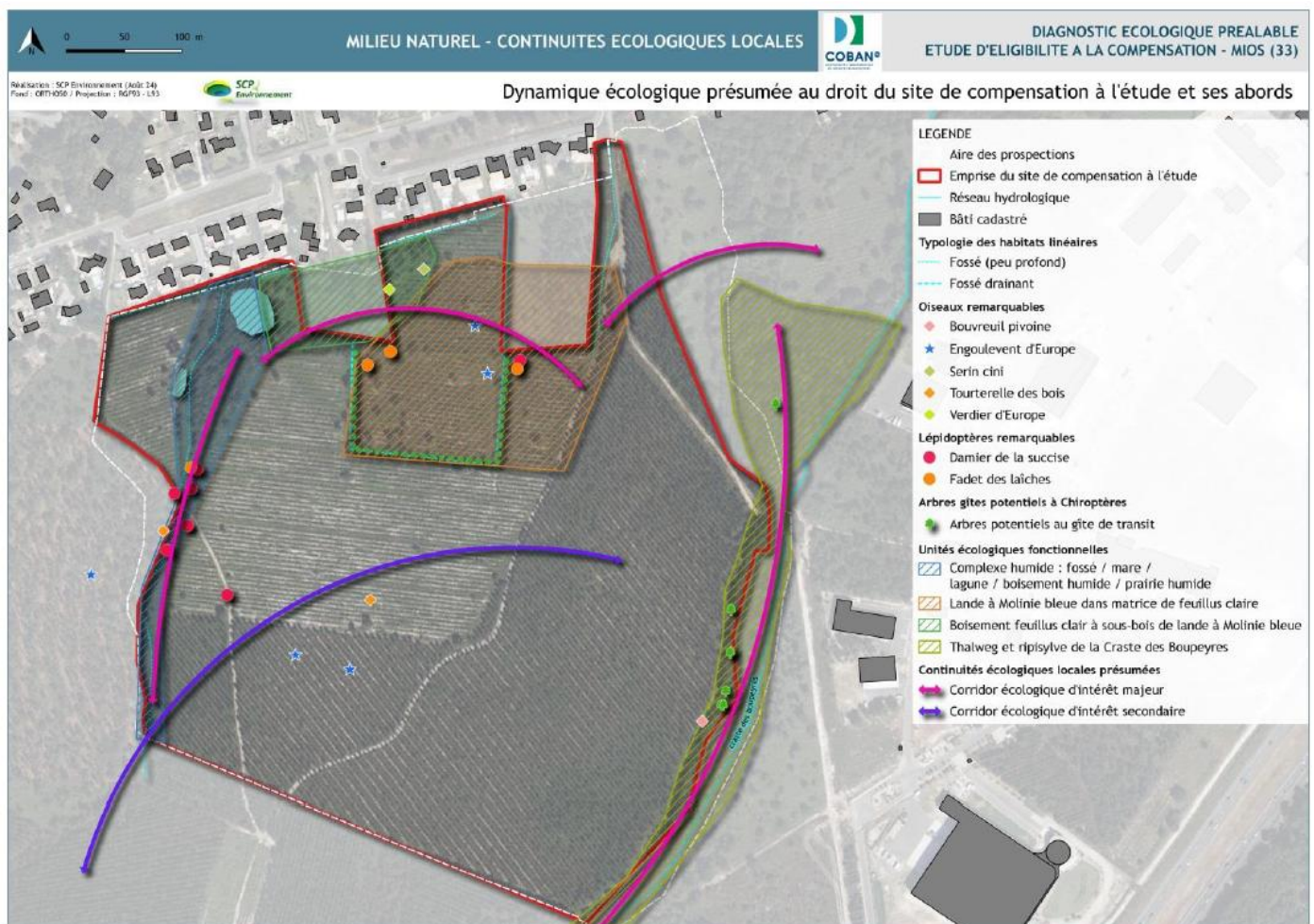


Figure 4 : Diagnostic écologique du site de compensation

(Source : DDEP – Rivière Environnement)

Page 334 « [...] les modalités de gestion pratiquées auront permis de favoriser l'installation d'un boisement plus ouvert (favorable au Bouvreuil pivoine), stratifié verticalement, aux lisières forestières graduées (offrant plus de support d'habitat pour la faune, et de corridor de déplacement) et avec une mixité des essences, et d'âge. »

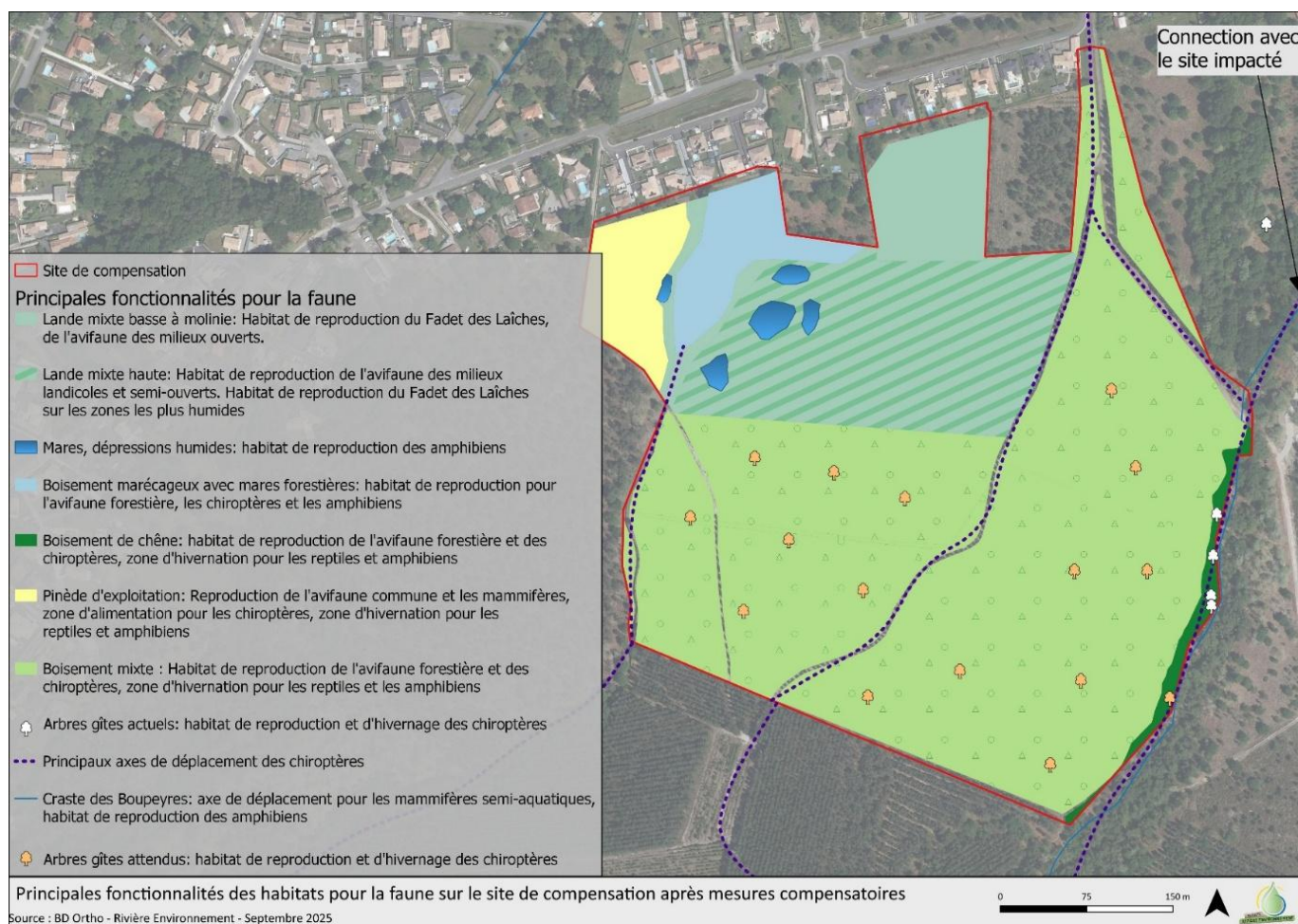


Figure 5 : Habitats attendus après compensation et actions écologiques

(Source : DDEP – Rivière Environnement)

Page 338 « Le site impacté est actuellement peu fonctionnel pour les espèces ciblées par la compensation. Il s'agit d'une pinède d'exploitation dense, support d'habitat de la faune forestière commune mais dont les fonctionnalités sont restreintes du fait : de la très forte densité de ces forêts d'exploitation, de la monospécificité du boisement, de la gestion du sous-bois par le rouleau landais, par l'exploitation par coupe rase et plantation sur un cycle régulier, empêchant la sénescence des individus. L'objectif est ici de maximiser les potentialités d'accueil de la forêt avec la diversification du peuplement (plantation de feuillus), la baisse de densité d'individus et l'évolution en futaie irrégulière (abatage ciblé), en favorisant le développement de la strate arbustive forestière (absence de gestion du sous-bois) et en favorisant la sénescence du boisement et création de micro-habitats : bois mort au sol, ...).

Remarques de l'Autorité environnementale :

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

Réponse :

Le gain attendu ainsi que les fonctionnalités avant et après actions ont été développés dans le cadre plan de gestion en pages 19 à 23 ainsi qu'en pages 49 à 57. Ces informations ont également été intégrées dans le Dossier Loi sur l'Eau (chapitre 6.1.).

D'après le projet de compensation et au regard des fonctionnalités, l'ensemble des mesures vise à obtenir un gain écologique. Pour rappel, la déclaration Loi sur l'Eau a fait l'objet d'un **arrêté préfectoral n°2025/12/19-442 portant prescriptions spécifiques**.

3. Milieu humain

a) Nuisances sonores

Remarques de l'Autorité environnementale :

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

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

Réponse :

Conformément à la réglementation, toutes les activités implantées dans la zone d'activités sont soumises aux dispositions relatives aux bruits de voisinage prévues par le code de la santé publique. Les émissions sonores générées par les entreprises ne doivent pas dépasser un niveau de 60 dB(A) en limite de propriété, afin de protéger la tranquillité des riverains

Dans ce cadre légal, la COBAN, en tant que maître d'ouvrage et aménageur de l'extension, encadrera la commercialisation des lots. Les parcelles seront attribuées sur la base de critères incluant notamment le niveau sonore. Une attention particulière sera portée aux lots situés à proximité des zones d'habitation.

Il est précisé qu'aucune activité relevant du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ne sera autorisée dans le cadre de cette extension de ZAE.

Enfin, des contrôles pourront être réalisés en phase d'exploitation pour vérifier le respect des niveaux acoustiques réglementaires et, si nécessaire, mettre en œuvre des mesures correctives (ajout à la séquence ERC de l'étude d'impact) :

Mesure A-5 : Surveillance des niveaux sonores

Type de mesure : Mesure d'accompagnement

Impacts potentiels identifiés : Exposition de la population aux nuisances sonores résiduelles

Objectif : Vérifier l'absence de dépassement des valeurs réglementaires au bruit

Description de la mesure : Afin de limiter les nuisances sonores en phase d'exploitation pour les futurs usagers de la zone d'activités, les mesures suivantes seront appliquées sur le site :

Dès la phase en service du parc, une entreprise spécialisée réalisera une campagne de relevés sonores à l'intérieur des futurs bâtiments, en particulier ceux situés à l'Est, pour vérifier que les futurs usagers ne sont pas soumis à des nuisances sonores dépassant les seuils réglementaires du fait de la proximité de l'A63.

Cette mesure sera mise en place dès le début de la phase d'exploitation.

Dans le cas où les résultats ne seraient pas satisfaisants, le maître d'œuvre mettrait en place des mesures efficaces de réduction des nuisances sonores pour les bien-être des usagers (réalisation d'un merlon ou butte de terre, végétalisation de la bande de retrait, modifications des isolants dans les bâtiments, etc.).

Calendrier : Mesure appliquée au début de la phase d'exploitation

Modalités de suivi de la mesure : Suivi acoustique

Mise en œuvre : Gestionnaire / Exploitant

b) Incidences sur le paysage

Remarques de l'Autorité environnementale :

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

Réponse :

Les bandes de retrait mentionnées dans l'étude (100 m le long de l'A63, 23 m le long de l'avenue ZAC 2000, 12 m en façade de l'espace boisé au Nord-Ouest et 4 m par rapport au secteur évité) sont intégrées aux lots privés et encadrées par les règles du PLU. Les éléments détaillant le projet paysager (localisation précise des plantations et photomontages) seront fournis lors du dépôt des permis de construire, et devront se conformer aux prescriptions environnementales et paysagères indiquées au règlement.

c) Mise en compatibilité du PLU

Remarques de l'Autorité environnementale :

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

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

Réponse :

- Prise en compte du risque de feux de forêt :

Avec les modifications du projets liées au PAC d'octobre 2025, détaillées p.10/13 du présent mémoire, dont notamment la bande périphérique de 20 mètres inconstructible et défrichée autour des constructions, suivi d'une bande de 30 mètres débroussaillée et strictement inconstructible, grâce à la modification du règlement de la zone Ns, une bande inconstructible périphérique permettant d'instaurer une distance de 50 mètres entre toute nouvelle construction et les lisières forestière est maintenant bien présente.

➤ Limitation de l'imperméabilisation des sols :

Le foncier destiné à accueillir des entreprises se faisant de plus en plus rare sur le territoire de la COBAN, le règlement de la future zone Mios 0 autorise une emprise au sol constructible pouvant atteindre jusqu'à 70 % de la surface du terrain, afin de densifier et d'optimiser l'utilisation de l'espace.

En pratique, les terrains atteignant effectivement les 70 % d'emprise au sol resteront toutefois limités. En effet, les contraintes imposées par le PLU, telles que les reculs (notamment le recul de 100 m en bordure de l'autoroute) ou encore la mise en place de bandes paysagères de 23 m, réduisent les possibilités d'atteindre ce niveau maximal de constructibilité. Seule la mise en œuvre de dispositifs spécifiques, comme des murs coupe-feu permettant une implantation en limite, pourrait permettre de s'en approcher ponctuellement.

Ainsi, dans la réalité opérationnelle, la majorité des lots présentera une part de pleine terre supérieure au minimum réglementaire de 15 %, traduisant un équilibre entre optimisation foncière et préservation des sols.

Au PLU, Le règlement écrit de la zone est ainsi complété de la manière suivante :

« 1) Les espaces libres de toute construction doivent être laissés en pleine terre sur au moins 15% de la superficie de chaque lot, et doivent être plantés ».

Ces dispositions permettent de concilier respect de l'environnement et viabilité économique du projet. Une réduction supplémentaire de la constructibilité et une augmentation de coefficient de pleine terre aurait un impact significatif sur la faisabilité des projets des entreprises.

projet Mios 0 : emprise au sol constructible des lots								
	superficie lot (m ²)	emprise au sol théorique disponible (en m ² : coeff 70%)		emprise au sol constructible réelle, sans implantation sur limite séparative (4m) (en m ²)	coefficient d'emprise au sol représenté par cette surface (en%)		emprise au sol constructible réelle, implantation sur limite séparative (mur coupe feux) (en m ²)	pourcentage max réellement constructible avec mur coupe feux (en %)
lot 1	6 093	4 265		3 299	54,1		3 489	57,3
lot 2	7 706	5 394		4 018	52,1		4 208	54,6
lot 3	2 506	1 754		1 533	61,2		1 754	70,0
lot 4	2 506	1 754		1 554	62,0		1 754	70,0
lot 5	2 353	1 647		1 382	58,7		1 647	70,0
lot 6	2 353	1 647		994	42,2		1 168	49,6
lot 7	3 266	2 286		1 866	57,1		2 082	63,7
lot 8	2 790	1 953		1 595	57,2		1 953	70,0
lot 9	2 599	1 819		1 315	50,6		1 495	57,5
lot 10	4 001	2 801		1 599	40,0		2 431	60,8
lot 11	2 200	1 540		1 411	64,1		1 540	70,0
lot 12	2 200	1 540		1 425	64,8		1 540	70,0
lot 13	3 250	2 275		2 275	70,0		2 275	70,0
lot 14	3 205	2 244		2 244	70,0		2 244	70,0
lot 15	8 094	5 666		4 336	53,6		4 697	58,0
lot 16	8 095	5 667		3 798	46,9		3 988	49,3
TOTAL	63 217			34 644			38 265	

III. JUSTIFICATION ET PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT

1. Périmètre du projet

Remarques de l'Autorité environnementale :

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

Le projet retenu concerne le seul secteur 0, pour une surface de 9,36 ha. Cette surface est inférieure au périmètre envisagé au départ. En effet, les études sont généralement menées sur un périmètre plus large afin de tenir compte des contraintes du site et d'ajuster le projet en évitant les zones les plus sensibles.

Cette démarche a conduit à réduire l'emprise du projet, notamment au regard des enjeux environnementaux.

À ce stade, le projet se limite au périmètre du secteur 0. Aucune opération complémentaire n'est définie ni programmée au-delà de ce périmètre.

2. Sites alternatifs

Remarques de l'Autorité environnementale :

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

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

Respect du SCOT :

La localisation de l'extension de la zone d'activités à Mios est conforme aux orientations du SCOT du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre, élaboré par le SYBARVAL.

En effet, le SCOT identifie la commune de Mios comme secteur prioritaire pour le développement économique, avec un besoin de foncier économique quantifié à 15,1 hectares à horizon 2030 pour la

zone Mios Entreprises. Cette extension s'inscrit donc dans le cadre stratégique et réglementaire du SCOT, en cohérence avec les orientations générales d'aménagement et de développement économique du territoire. »

Cette extension représente l'une des dernières réserves foncières restantes et au rayonnement régional, pouvant offrir aux entreprises des parcelles de taille suffisante pour pouvoir accueillir des activités productives.

Démarche d'évitement : Absence de friche et limite de la division des lots existants

Hormis une friche industrielle localisée dans le centre de Marcheprime qui a vocation à accueillir du logement et des services de proximité, la COBAN ne dispose pas de friches à aménager :

Dans le SCOT, seulement deux friches industrielles sont qualifiées sur le territoire de la COBAN (situées sur la commune de Marcheprime), mais ce foncier n'appartient pas à la COBAN (3 propriétaires : l'Immobilière Atlantique aménagement et la ville de Marcheprime pour la Friche 1 et Erilia, promoteur social, pour la Friche 2).

Les 2 friches sont situées à proximité du centre-ville, à proximité des lotissements/quartiers résidentiels. Le foncier n'est donc plus adapté à de l'activité économique et est destiné à la construction de logements et commerces de proximité : La friche 1 (ex Renault Marine, 69 051m²) et la friche 2 (ex-scierie, 99 706m²) font l'objet d'une OAP afin d'offrir du logement diversifié, et en adéquation avec la position stratégique de la commune de Marcheprime entre le Bassin d'Arcachon et Bordeaux.

Par ailleurs, le foncier économique, dès que cela est possible, fait l'objet d'une densification notamment par des divisions de lots. La division des lots atteints cependant ses limites : les entreprises ayant besoin de fonciers plus importants ne peuvent pas s'implanter.

Analyse comparative des secteurs

Le secteur Mios 0 s'inscrit dans un milieu déjà artificialisé, localisé au croisement de l'autoroute et d'une route départementale, à proximité immédiate d'une sortie d'autoroute, et en continuité directe de la zone d'activités existante Mios Entreprises. Cette configuration permet de s'inscrire dans une logique d'extension cohérente du parc économique.

La création d'une zone d'activités ex nihilo, en dehors des extensions de zones existantes, présenterait des impacts environnementaux plus importants, notamment en termes d'artificialisation des sols et de fragmentation des habitats.

Par ailleurs, ce secteur est identifié depuis 2010 dans le PLU comme zone à vocation de développement économique, confirmant sa vocation à accueillir ce type d'aménagement.

Les zones humides présentes sur le site sont en grande partie préservées, limitant les incidences sur les milieux les plus sensibles. À noter que ces milieux humides sont largement répartis à l'échelle Bassin d'Arcachon Nord.

Les études faune-flore récemment réalisées sur les périmètres identifiés par le SCOT à Audenge et à Arès confirment que le site de Mios présente les enjeux environnementaux les plus limités à l'échelle de la COBAN.

Le choix du site de Mios 0, en cohérence avec les orientations du SCoT du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre, constitue ainsi l'option la plus pertinente au regard des enjeux environnementaux, permettant de répondre aux besoins en foncier économique tout en limitant les impacts sur la faune et la flore.