

PREAMBULE





Avant-propos

Le projet de la Zone d'Activités Economiques « l'Aïrial », à MEES a vu le jour en 2013, en raison d'une demande forte d'entreprises désireuses de s'implanter sur le secteur, et à leur adhésion au projet novateur que nous avons imaginé, avec l'appui de la municipalité, sur un territoire destiné à ce type d'orientation urbanistique (Cf. POS de la commune défini depuis décembre 1997)

L'origine

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

1. L'Urbanisme : la classification des terrains sélectionnés dans le POS valant PLU de MEES, permettait de lancer le projet. En effet, ce dernier prévoyait une Zone IINAb de surface bien supérieure à la Zone AU du PLU actuel de Mées (-16ha).

Pour mémoire, le POS a été élaboré en 1997, la PLU quant à lui, a été mis en œuvre en 2016.

De fait, le projet pouvait s'inscrire « naturellement » dans un périmètre clairement défini, destiné à la création d'une zone d'activité et ce depuis plus de 23 ans, zonage connu de tous.

2. Visibilité et Accessibilité : Cette zone se situe le long de la Route Départementale N°824 (ancienne nationale), qui est avec la RD 810 l'un des deux axes structurant du département des Landes. Le terrain offre donc une vitrine d'exposition privilégiée sur un axe où circulent près de 25 600 véhicules/jour. Les infrastructures routières principales existent, et permettent d'accéder en toute sécurité à cette zone.

Les premières réflexions

Les créations de zones destinées tant aux activités artisanales, industrielles et commerciales ont souvent produit des lieux « sans âme », peu ou mal entretenus, qui périssent dans le temps et qui ne permettent pas d'offrir aux personnes y travaillant un cadre leur proposant de vivre d'autres expériences que celles purement professionnelles et cloisonnées. De plus, les impacts environnementaux étaient relégués au second plan.

En résumé, ces aménagements ont été et sont encore réalisées sous la double contrainte économique et fonctionnelle, ceci expliquant cela.

Notre objectif, ambitieux, découle de ces constats et se veut novateur.

Dès l'origine du projet, nous avons souhaité travailler sur quatre axes :

- ▶ Limiter les impacts environnementaux en général, voire recréer/développer des éco systèmes disparus.
- ▶ Créer un véritable village d'entreprises avec une âme, en lui donnant une dimension sociale et sociétale.
- ▶ Imaginer demain pour intégrer dès la conception du projet, les structures et les règles qui seront « imposées » aux futurs propriétaires et acteurs participant à la vie du village.
- ▶ Permettre à tout type d'acteurs économiques de pouvoir s'y installer en proposant des conditions économiques attractives, favorisant ainsi une pluralité des métiers, une offre de services diversifiés, et de fait, une mixité économique et sociale.

Les impacts environnementaux

La plupart des activités économiques qui impliquent l'édification de bâtiments et la création de flux routiers sont génératrices de nuisances, tant visuelles qu'environnementales pour ne citer qu'elles, parfois destructrices, nous en sommes parfaitement conscients

Nous avons fait le choix de placer ce sujet au premier plan de l'élaboration du projet, en respectant les directives administratives/réglementaires d'une part, mais surtout en faisant évoluer le projet pour contribuer non pas à un maintien mais à un développement des enjeux écologiques du périmètre et de sa périphérie, d'autre part. Les surfaces « autorisées réglementairement » ont été réduites, des aménagements à l'intérieur du périmètre ont été créés.

La zone humide préservée *pour l'essentiel de sa surface*, au sein de la zone, sera mise en valeur. Elle sera non seulement entretenue, et jouera son rôle, ce qui n'est nullement le cas aujourd'hui, mais aussi aménagée en accord. En parallèle, une tourbière dégradée à proximité, sera restaurée. Ces aménagements seront accompagnés d'une signalétique didactique, signalétique spécifique qui sera également positionnée sur les secteurs préservés et sanctuarisés pour les espèces recensées : L'agrion de mercure, les amphibiens, le grand capricorne, les chiroptères.....

Le Village d'Entreprises

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

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

Le second point concerne la qualité des aménagements extérieurs et les infrastructures collectives mises à disposition.

Les voies de circulation ne seront pas rectilignes, pour favoriser une vitesse réduite et proposer des perspectives non uniformes. En parallèle, un parcours santé « pédestre » sera créé intra-zone, et prolongé par un parcours extérieur au site (Est de la zone).

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

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

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

Imaginer demain

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

Une nouvelle solution de gestion de l'énergie :

Le nouveau PLU a défini un seuil de 400 m² au-delà duquel il sera « imposé » d'équiper le bâtiment d'un système de capteurs photovoltaïques. Il va de soi que cette prescription sera respectée, mais nous irons plus loin en imposant aux futurs acquéreurs, une nouvelle solution sur la gestion de la production électrique via la solution photovoltaïque. Nous ambitionnons d'être l'une des premières zones d'activité sur le plan national, à gérer la production d'électricité photovoltaïque en autoconsommation partagée collective.

La part belle au photovoltaïque sera également réservée pour l'éclairage public de la zone.

L'implantation de bornes d'alimentation des véhicules électriques sera très fortement présente.

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

Associer les futurs propriétaires :

Si l'on souhaite que demain cette zone vive, évolue, qu'elle ne perde pas ses particularités, un engagement sera pris par chaque acquéreur soit au travers du règlement du lotissement, soit au travers d'une charte. Il sera demandé qu'en cas de cession dans le futur, ces mêmes engagements soient repris par le nouvel acquéreur. Pour compléter ce dispositif qui intégrera depuis l'autoconsommation collective, jusqu'à l'entretien des abords privatifs en passant par le volet architectural de chaque lot, et répondre aux évolutions et possibilités futures, ce règlement ou charte pourra évoluer au travers de délibérations de l'ensemble des propriétaires.

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

Des conditions économiques attractives

Les orientations et les choix définissant le projet représentent des coûts supplémentaires par rapport à des réalisations « classiques ». Or, nous souhaitons proposer des niveaux tarifaires attractifs, permettant ainsi d'offrir l'opportunité au plus grand nombre de s'installer durablement. Pour parvenir à cet objectif, il nous est nécessaire d'attirer des sociétés représentatives, en capacité d'investir plus fortement/aisément sous réserve de leur proposer des emplacements « valorisants » pour leur image. Nous pourrions ainsi faire supporter à ces dernières des charges financières plus importantes qu'aux autres acquéreurs. En clair, les premiers participent davantage à l'équilibre financier du projet permettant aux seconds de bénéficier de conditions plus avantageuses. Ces lots placés en bordure de la RD824, ainsi qu'à l'entrée de la zone joueront également un rôle de vitrine, de catalyseur pour l'implantation d'entreprises.

En conclusion

Le projet de la Zone de L'Airial sur lequel nous travaillons depuis plus de 6 ans, est novateur et ambitieux, comme vous avez pu le découvrir au travers de ce préambule, et comme vous le constaterez dans le dossier de l'enquête publique.

Nous n'avons eu de cesse de travailler avec les Services de l'état, la municipalité de MEES, la Communauté de Commune du grand Dax, de solliciter le regard des associations, SEPANSO, Amis de La Terre pour limiter les impacts environnementaux, proposer, imaginer demain en reprenant et revalorisant des milieux dégradés et en les sanctuarisant.

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

Et demain ? Nous avons imaginé et mettrons en œuvre des solutions « éco-responsables » tant sur le plan énergétique, technique et environnemental, auxquels nous associerons et impliquerons tous les résidents. De même, des engagements forts de chaque propriétaire quant à l'entretien et la propreté de leur lot seront exigés et imposés. L'ensemble, de ces dispositions, et d'autres, garantiront le maintien d'une zone attractive et vivante, lui permettant d'évoluer et de s'adapter dans le temps.

