



REALYS
ENVIRONNEMENT

GSID

Avenue d'Ursuya

64 250 CAMBO LES BAINS

Note complémentaire n°2

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

Suite au courriel du 16.03.2021 de la DDTM des Landes,
Service police de l'eau et milieux aquatiques

Réf. dossier : 40-2020-00388

Affaire suivie par : Hervé LAFAURIE

Date : 26.04.2021

Note complémentaire

Suite au courrier du 16 mars 2021 de la DDTM des Landes (service Police de l'eau et milieux aquatiques), un certain nombre d'informations est à apporter en complément de la demande d'Autorisation environnementale au titre des articles L181-1 et suivants du Code de l'Environnement, relative au lotissement d'activités « L'Airial » localisé sur la commune de Mées.

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

SOMMAIRE

1.	<i>PROCEDURE D'AUTORISATION LOI SUR L'EAU</i>	3
1.1.	Justification de la variante n°4 du projet	3
2.	<i>PROCEDURE D'AUTORISATION DE DEFRICHEMENT</i>	5
2.1.	Délibération de l'AG de la GSID	5

1. Procédure d'autorisation loi sur l'eau

1.1. Justification de la variante n°4 du projet

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

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

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

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

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

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

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

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

La surface destinée à ces activités représente 5,25 ha sur les 13,73 commercialisables soit 38,2% de la surface commercialisable. Ces lots seront vendus 20% plus cher au m² que ceux situés en arrière-plan par rapport à l'axe structurant, représentant donc près de 48% de la valeur vénale du foncier commercialisable.

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

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

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

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

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

- ▶ Surface de 5,05 ha, alors que la réglementation impose une compensation de 1,5 pour 1 dans ce cas (soit 186 % des obligations réglementaire),
- ▶ faire évoluer le milieu vers un état plus favorable à son bon fonctionnement et à la biodiversité locale
- ▶ Application de mesures de gestions conservatoires :
 - Maintien dans le temps des effets bénéfiques des travaux de génie écologique
 - La gestion s'attachera à relever le niveau de la nappe phréatique affleurante via l'enlèvement des Pins et le comblement partiel des fossés de drainage.

Ainsi, l'évolution des pratiques de gestion sur le site de compensation devrait générer un gain écologique substantiel, du reste, le SAGE (par l'intermédiaire de la CLE Adour amont) a reconnu l'effort consenti par l'aménageur et le gain écologique de ces choix et propositions et souhaite être informé des résultats du suivi de cette régénération.

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

2. Procédure d'autorisation de défrichement

2.1. Délibération de l'AG de la GSID

Cf. Annexe 1.

ANNEXES

ANNEXE 1

Procès-verbal de la GSID

G.S.I.D.

Société à responsabilité limitée à associé unique au capital de 10.000 euros
Siège social: CAMBO LES BAINS (64250) – avenue de l'Ursuya
803 108 737 RCS BAYONNE

PROCES-VERBAL DES DECISIONS PRISES PAR L'ASSOCIE UNIQUE LE 20 AVRIL 2021

L'an deux mil vingt et un et le mardi vingt avril à dix heures,

Madame Anne-Marie OILLARBURU est présente au siège de la société en sa qualité de représentant de la société G.S.D., société par actions simplifiée au capital de 2.205.696 euros, ayant son siège social à CAMBO LES BAINS (64250) – avenue de l'Ursuya, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BAYONNE sous le numéro 387 765 290, associé unique de la société, et en sa qualité de co-gérante, non associée. Monsieur Jean-Noël OILLARBURU, cogérant, non associé, est aussi présent.

Afin de prendre les décisions sur l'ordre du jour suivant :

- **Demande de défrichement dans le cadre du projet d'aménagement de la zone d'activité de MEES (40),**
- **Pouvoirs.**

Monsieur Jean-Noël OILLARBURU rappelle alors la teneur du projet d'aménagement et de la demande de défrichement dont s'agit.

Ceci exposé, l'associé unique a pris les décisions suivantes :

PREMIERE DECISION

L'associé unique autorise le dépôt par la société d'une demande de défrichement, dans le cadre du projet d'aménagement de la zone d'activité de MEES (40), pour une surface de 3.6831 ha.

SECONDE DECISION

Par suite de la décision qui précède, l'associé unique donne tous pouvoirs à Monsieur Jean-Noël OILLARBURU, co-gérant, aux fins de déposer la demande de défrichement visée supra, de signer tous actes et pièces nécessaires à l'instruction de cette demande, de produire tous documents, fournir toutes attestations, faire toutes déclarations, et plus généralement faire le nécessaire à cet effet.

o o o

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui a été signé par le représentant de l'associé unique et qui a été consigné dans le registre spécial prévu à cet effet par les articles L 223-31 et R 232-20 du Code de commerce.

La société G.S.D.
Madame Anne-Marie OILLARBURU

