

A l'attention de Mme Véronique FERRIER

DREAL Nouvelle-Aquitaine

Service patrimoine naturel

Éléments de réponse – Dossier de dérogation à la destruction d'espèces protégées

Etabli par Manon BION (51 pages) - ENVOLIS

Lieu : Commune de GUJAN-MESTRAS (33)

Projet : Construction du « Parc d'activités du Lac »

Maîtrise d'ouvrage : SAS B3L

Référence du dossier : DREAL/2021D/4138 (GED : 25272)

Caractéristiques du projet

Dans le cadre de l'instruction de la demande de dérogation au régime de protection stricte des espèces, liée à la construction du « Parc d'activités du Lac » sur la commune de Gujan-Mestras, un avis favorable sous conditions a été délivré par le Conseil National de Protection de la Nature.

Les conditions sont :

- Signer une Obligation Réelle Environnementale (ORE) avec le propriétaire et engager les mesures de gestion sur 50 ans
- Au titre du défrichement, en l'état, le projet de l'installer sur la commune de l'Avensan est peu réaliste et fonctionnelle. Le CNPN encourage vivement à relocaliser cette mesure à proximité du lieu des impacts. En outre, il conviendra d'y associer une ORE et mise en sénescence (>90 ans) de cette future parcelle de feuillus
- Envisager une opération de désartificialisation d'un site sur la commune au regard du bilan net très déficitaire de l'opération foncière envisagée et pour viser le Zéro artificialisation nette qui est un engagement national fort.

Les réponses à ces conditions sont dans la suite de ce document.

Thèmes abordés	Réponses
<p>ORE avec le propriétaire et mesures de gestion sur 50 ans</p>	<ul style="list-style-type: none"> • M. GOULARD, propriétaire de la parcelle de compensation au profit de la Fauvette pitchou, s'est retiré du projet suite à la demande d'une ORE. Une nouvelle recherche de compensation a eu lieu. • L'éligibilité et le détail des parcelles de Sanguinet (CV20 et CV21) sont visibles en Annexe 1. Cette nouvelle parcelle reprend le même itinéraire technique que l'ancienne. La société B3L a réalisé une promesse d'achat des parcelles de Sanguinet (Annexe 2 – Engagement). Elles feront l'objet d'une ORE entre M. LAFON (futur propriétaire et porteur du projet) et la SAS ECO-COMPENSATION pour une durée de 50 ans, qui sera transmis à la DREAL à l'issue de l'obtention de l'arrêté CNPN. Le succès potentiel de la mesure est jugé fort car elle permettra de créer un milieu favorable à la nidification de l'espèce cible dans une zone de dispersion probable de l'espèce. • A la demande de Mme GRESLIER (lors de la réunion en visio-conférence), un mail a été envoyé à M. LANS, DDTM Forêt, afin d'obtenir son accord de principe sur les mesures. Ainsi, M. LANS a validé la conformité des itinéraires techniques préconisés (p.19 Annexe 1). Un avenant au plan simple de gestion (PSG) sera transmis à la DDTM et au CPRF pour validation avant le début des travaux.
<p>Au titre du défrichement, relocaliser la mesure à proximité du lieu d'impact et ORE avec mise en sénescence (>90 ans) de la future parcelle de feuillus</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Comme décrit dans la demande de dérogation, et vu avec M. DELBARY, l'espèce arborée dominante est le Pin maritime. Le boisement compensateur s'opère donc sur du résineux et non du feuillus. Une mise en sénescence sur plus de 90 ans n'est donc pas adapté pour l'essence en question. • En revanche, une relocalisation sera effectuée sur la commune de Mios sur une parcelle de 4,35 ha (Annexe 3 – Offre technique et financière d'ECO-COMPENSATION). En effet, le projet entraîne un défrichement de 2,1 ha de bois sur la commune de Gujan-Mestras. Le service forêt de la DDTM de Gironde qui avait été contacté, avait choisi d'appliquer un coefficient multiplicateur de 2, soit environ 4,2 ha.
<p>Envisager une opération de désartificialisation d'un site sur la commune</p>	<p>Une opération de désartificialisation d'un site sur la commune a été envisagée. La SAS B3L a pris contact avec la mairie de Gujan-Mestras pour faire cette demande. Il en ressort qu'aucun foncier bâti susceptible de faire l'objet d'une opération de désartificialisation n'est détenu par la ville (Annexe 4 et 5).</p>

Annexe I – Note d'expertise de la parcelle de Sanguinet par ECO- COMPENSATION



SAS B3L



Visite virtuelle du site

Lien URL :

<https://www.klapy.com/tour/qCe0gqkiVN>

Mot de passe : LAFON

RAPPORT D'EXPERTISE SUR L'ELIGIBILITE D'UN FONCIER COMPENSATOIRE POUR LA FAUVETTE PITCHOU – COMMUNE DE SANGUINET (40).

ECO-COMPENSATION – Opérateur de compensation

5 C Rue de Vivey
33380 MIOS
Tel : 07.68.88.14.19
contact@eco-compensation.fr
www.eco-compensation.fr



SIMETHIS – Bureau d'étude en écologie

Impasse de Calonge, Parc d'Activités du
Courneau
33610 CANEJAN
Tel : 05.56.89.09
contact@simethis.fr
www.simethis.fr



FAGE – Conseils et gestion forestière

14 rue des Canadiens
33380 BIGANOS
Tel : 07.68.88.14.19
Contact.fage@gmail.com



TABLE DES MATIERES

I.	CONTEXTE DE L'ETUDE	3
II.	PRESENTATION DE LA PROPRIETE FORESTIERE EXPERTISEE.....	4
III.	PRE-DIAGNOSTIC ET CONSTAT DE DEGRADATION	4
IV.	VERIFICATION DE L'ELIGIBILITE – ASPECT ECOLOGIQUE	7
4.1.	PRE-DIAGNOSTIC.....	7
4.2.	CONSTAT DE DEGRADATION.....	9
4.3.	PROPOSITION D'UNE STRATEGIE COMPENSATOIRE AU PROFIT DE LA FAUVETTE PITCHOU	10
4.3.1.	<i>Travaux uniques (TU)</i>	10
4.3.2.	<i>Travaux d'entretien (TE)</i>	11
4.4.	GARANTIE DE SUCCES DE LA MESURE	14
4.5.	GAIN ECOLOGIQUE POTENTIEL.....	16
4.6.	SECURISATION DU FONCIER COMPENSATOIRE ET MISE EN ŒUVRE DE LA COMPENSATION ECOLOGIQUE.....	16
4.7.	RAPPEL DES CRITERES D'ELIGIBILITE ETUDIEES	18
V.	VERIFICATION DE L'ELIGIBILITE – ASPECT FORESTIER	19
VI.	CONCLUSION	20
VII.	ANNEXES.....	21
7.1.	ANNEXE N°1 – AVIS DU CONSEIL NATIONAL DE LA PROTECTION DE LA NATURE DU 22 JUIN 2021	21
7.2.	ANNEXE N° 2 – DETAIL ESTIMATIF DES COUTS LIES A LA MESURE COMPENSATOIRE	24

TABLE DES FIGURES

FIG. 1.	LOCALISATION INTERCOMMUNALE	5
FIG. 2.	PLAN CADASTRALE DE LA PROPRIETE FORESTIERE.....	6
FIG. 3.	HABITATS NATURELS DE LA PROPRIETE FORESTIERE	8
FIG. 4.	UNITE DE COMPENSATION RETENUE POUR LA FAUVETTE PITCHOU	13
FIG. 5.	JEUNE FUTAIE DE PIN MARITIME FAVORABLE A LA FAUVETTE PITCHOU – COMMUNE D'ARES – 2018 – SOURCE SIMETHIS	14
FIG. 6.	MODELISATION DE LA CAPACITE DE DISPERSION DE LA FAUVETTE PITCHOU	15
FIG. 7.	REPRESENTATION SCHEMATIQUE DU CONTRAT D'OBLIGATION REELLE ENVIRONNEMENTALE	17

I. CONTEXTE DE L'ETUDE

La SAS B3L est porteuse d'un projet d'aménagement sur la commune de Gujan-Mestras ayant fait l'objet d'une demande de dérogation aux interdictions de destruction de spécimens d'espèces protégées et de leurs habitats réalisée par le bureau d'études ENVOLIS. Ce dossier a fait l'objet d'un avis favorable sous conditions du CNPN le 22 juin 2021 – annexe n°1. La parcelle de compensation présentée initialement dans le dossier n'est plus d'actualité en raison d'un désistement du propriétaire.

Dans ce cadre, ECO-COMPENSATION (opérateur de compensation) associé aux experts SIMETHIS (bureau d'études en écologie) et FAGE (Conseils et gestion forestière), ont été missionnés pour l'expertise d'une propriété forestière de 12ha 51a 61ca sur la commune de Sanguinet (40) afin de vérifier son éligibilité pour la couvrir la dette compensatoire de la Fauvette pitchou s'élevant à 8,7 ha (soit un ratio de 1/3 défini par la bureau d'étude ENVOLIS).

II. PRESENTATION DE LA PROPRIETE FORESTIERE EXPERTISEE

La propriété forestière étudiée se situe sur la commune de Sanguinet (commune limitrophe au projet) dans le département des Landes. Elle s'insère dans une matrice paysagère boisée au cœur du massif forestier des Landes (cf. Fig.1).

La propriété forestière concerne la parcelle CV-20 pour une superficie de 12ha 51a 61a dédiée à la production sylvicole de Pin maritime.

Celle-ci se décompose en deux unités de gestion dont le détail est disponible ci-dessous.

MASSIF	PARCELLE FORESTIERE	MILIEU	TOPOGRAPHIE	ACCESSIBILITE	TYPE/ETAT	REGIME	COMPOSITION	ESSENCE	ORIGINE	TECHNIQUE	STADE	STRUCTURE	ETAT SANITAIRE	NATURE	PLANTATION
LA CASERNE	PF01	MESOPHILE	SANS RELIEF	PISTE	PRODUCTION	FUTAIE REGULIERE	PURE	PIN MARITIME	REGENERATION ARTIFICIELLE	PLANTATION	JEUNE FUTAIE	BOIS MOYEN	BON	RESNIEUX	9ha 51a 61ca
LA CASERNE	PF02	MESOPHILE	SANS RELIEF	PISTE	PRODUCTION	FUTAIE REGULIERE	PURE	PIN MARITIME	REGENERATION ARTIFICIELLE	PLANTATION	BAS PERCHIS	PETIT BOIS	BON	RESNIEUX	3ha 00a 00ca

Classe d'âge	Surface	Parcelle forestière	Description	Année de reboisement	Essence
25-29 ans	9ha 51a 61ca	PF01	Futaie régulière de pin maritime de bonne qualité sur lande mésophile. Peuplement d'avenir avec un capital bois sur pied.	1996	Pin maritime
5-9 ans	3ha 00a 00ca	PF02	Jeune plantation de pin maritime sur labour en bandes avec une densité de 1250 T/ha et des plants de PM 3 ^{ème} génération VF3. Parcelle d'avenir avec un bon état sanitaire.	2017	Pin maritime

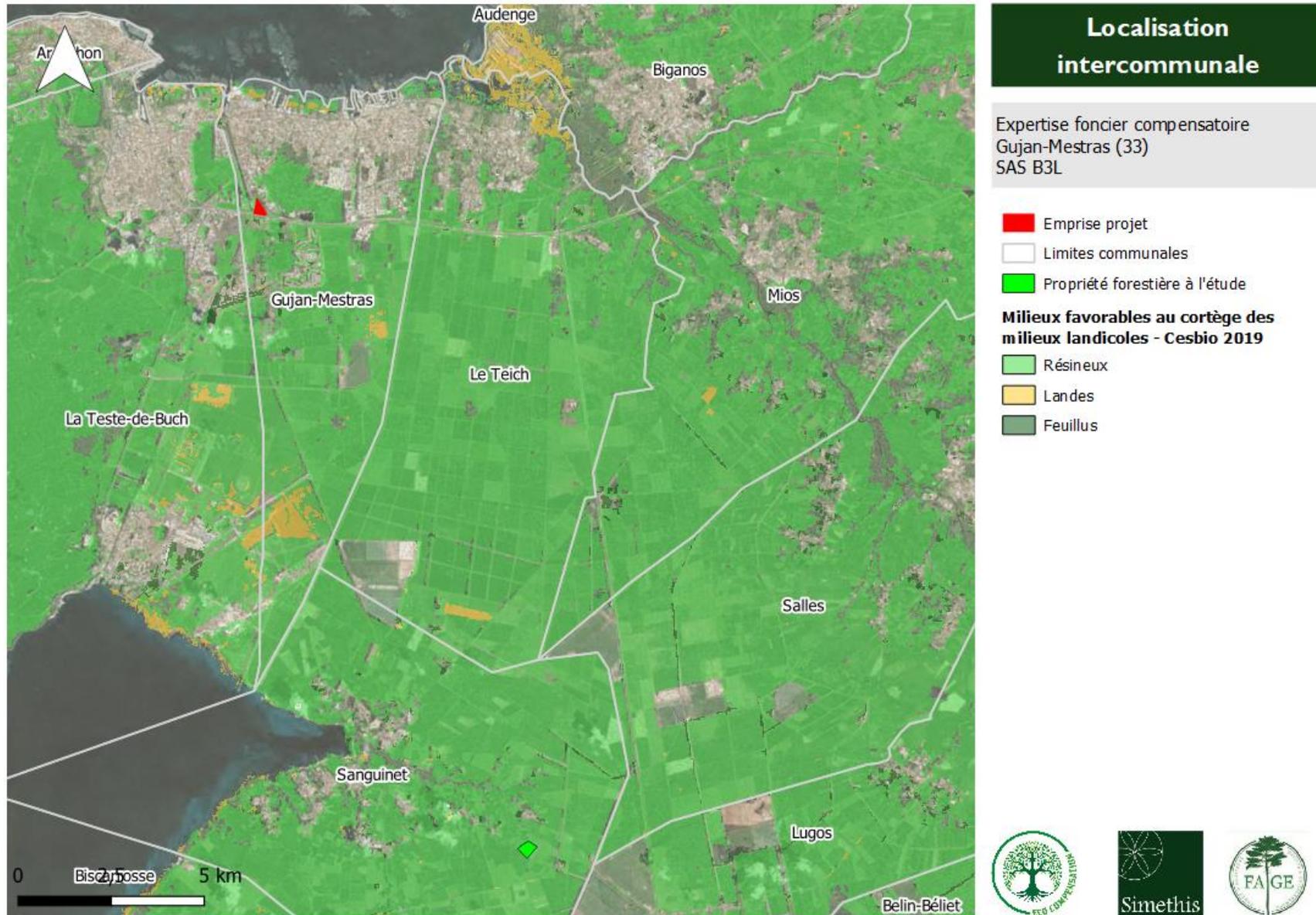


Fig. 1. Localisation intercommunale

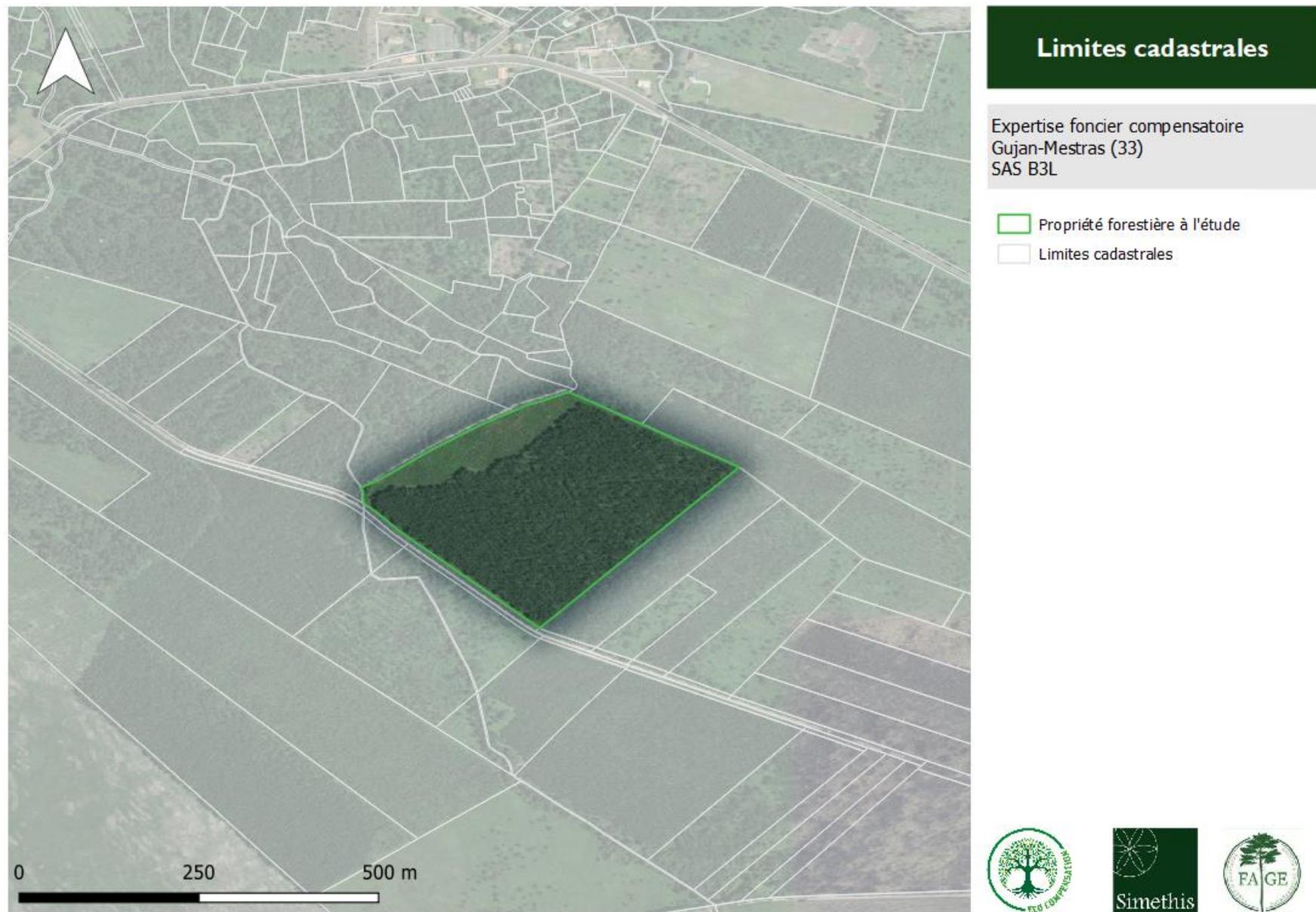


Fig. 2. Plan cadastrale de la propriété forestière

IV. VERIFICATION DE L'ELIGIBILITE – ASPECT ECOLOGIQUE

4.1. Pré-diagnostic

La propriété forestière à l'étude se compose de deux unités de gestion forestière dédiées à la production sylvicole du Pin maritime avec :

- Une jeune futaie de Pin maritime de 25 à 29 ans (9ha51a61ca) avec un sous-étage de type landes méso-hygrophiles dominées par la Molinie bleue, la Bruyère à balai et l'Ajonc d'Europe ;
- Un gaulis de Pin maritime de 5 à 9 ans (3ha00a00ca) avec un sous-étage de type landes humides dominé par la Molinie bleue.

Une visite virtuelle de la propriété est disponible ci-dessous via un accès par le QR-code et/ou le lien URL.



Visite virtuelle du site

Lien URL :

<https://www.klapy.com/tour/qCe0gqkiVN>

Mot de passe : LAFON



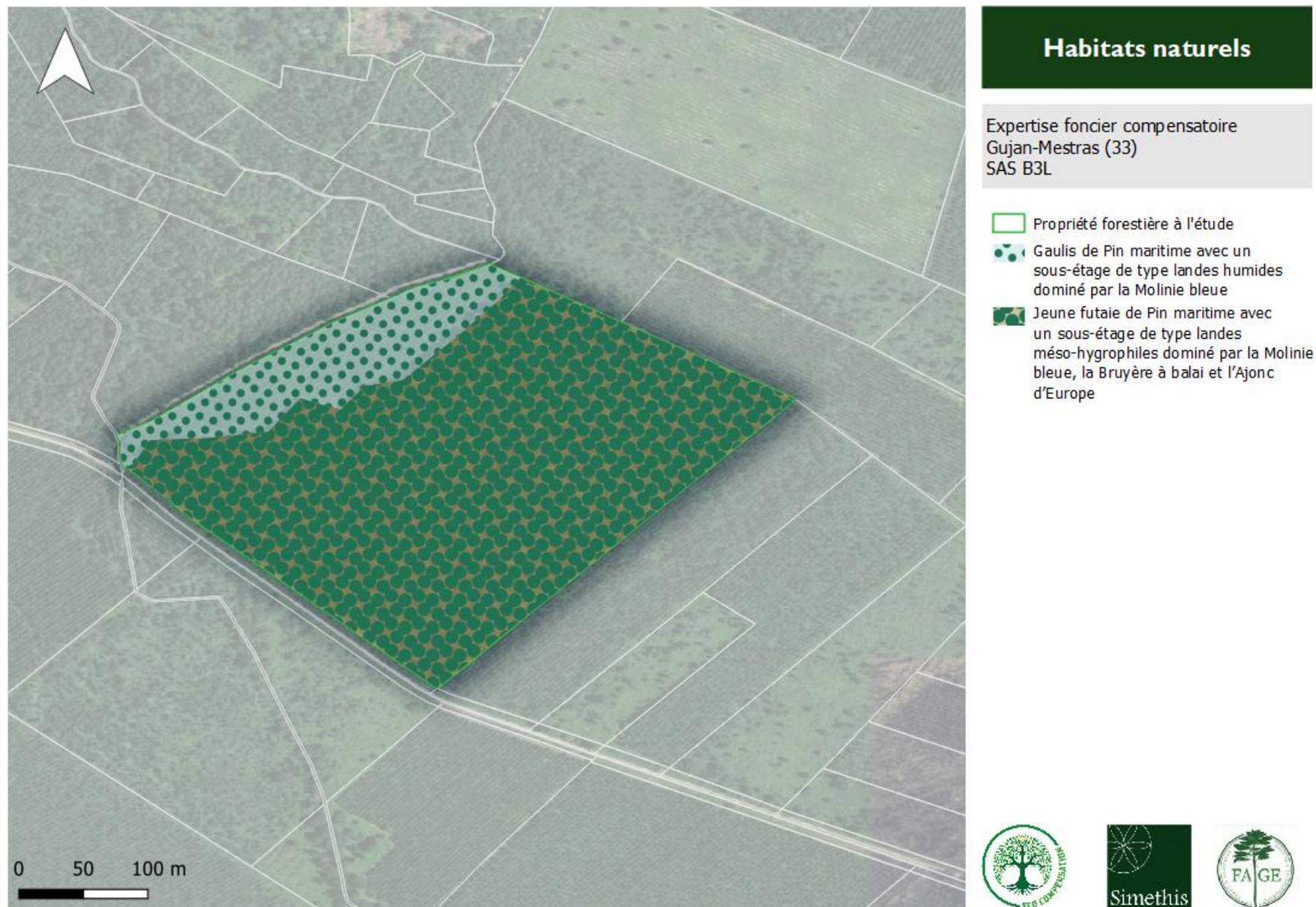


Fig. 3. Habitats naturels de la propriété forestière

4.2. Constat de dégradation

Parmi ces deux entités, seule la jeune futaie pourra être valorisée pour couvrir la dette compensatoire en lien avec le projet d'aménagement soit une surface de 9ha51a61ca. Le jeune boisement présente un faciès peu embroussaillé et trop humide pour garantir le succès d'une mesure compensatoire au profit de la Fauvette pitchou. En revanche, la jeune futaie présente une capacité de restauration pour la Fauvette pitchou de la part présence d'un sous-étage embroussaillé et dense mais qui présente à ce jour plusieurs facteurs de dégradations dans l'objectif d'une mesure compensatoire à profit de cette espèce à savoir :

- Un fort recouvrement de la strate arborée avec actuellement une densité autour des 600 tiges/ha ;
- Une conduite forestière traditionnelle avec un objectif de production de bois ;
- Un entretien des inter-rangs régulier au rouleau landais sans respect des périodes sensibles pour la faune ;
- Un entretien régulier au rouleau landais de la bande DFCI ;

La conduite forestière actuelle et projetée de cette unité de gestion ne permet pas en l'état d'accueillir la Fauvette pitchou.

4.3. Proposition d'une stratégie compensatoire au profit de la Fauvette pitchou

4.3.1. Travaux uniques (TU)

TU 1 : Adapter les itinéraires techniques sylvicoles en faveur de la Fauvette pitchou et des oiseaux landicoles

Parcelles concernées : CV-20 (en partie - 9ha51a61ca)

Constat et justification : Bien que le cycle de production du Pin maritime se traduit par le renouvellement des habitats d'espèces pour la faune et la flore locale, les travaux forestiers en futaie régulière sont souvent impactants. L'objectif est ici de mettre en place des itinéraires techniques sylvicoles permettant d'allier une meilleure préservation de la faune tout en y ayant une activité sylvicole. L'itinéraire technique présenté émane du groupe de travail « Compensations écologiques en milieu forestier dans les Landes de Gascogne » initié par les services de l'Etat.

Description de la mesure : Ce type d'itinéraire technique sylvicole s'opère à travers une réorientation de la conduite sylvicole dans l'objectif d'une prise en compte de la biodiversité tout en maintenant une activité sylvicole conforme aux recommandations du SRGS. En effet, l'attractivité du milieu pour la Fauvette pitchou devient quasi-nulle sur des peuplements de Pin maritime de plus de 15 ans (fermeture du milieu par le Pin maritime à détriment des landes arbustives). Cette stratégie compensatoire aura pour objectif de réouvrir le peuplement existant vers un stade de futaie clairsemée (biotope favorable à la nidification de la Fauvette pitchou). Pour rappel, l'unité de compensation ciblée est actuellement à l'état de peuplement de Pin maritime en ligne âgés de 26 ans. Cette mesure se traduira pour la mise en place des actions suivantes :

Deux éclaircies seront réalisées sur la durée d'exploitation de l'unité de gestion selon les prescriptions suivantes :

- La première éclaircie entre 26 et 29 ans avec un taux de prélèvement maximal de 40% pour obtenir une densité après éclaircie d'environ 360 tiges/ha.
- La deuxième éclaircie entre 29 et 33 ans avec un taux de prélèvement maximum de 40% afin d'obtenir une densité après éclaircie de 200 à 250 tiges/ha.
- Maintien en îlot de vieillissement. La coupe rase définitive ne pourra intervenir qu'en fin de la mesure compensatoire soit à N+50.

Des engagements de base devront également être respectés à savoir :

- Tous les travaux (coupes, éclaircies,...) devront être effectués en dehors des périodes sensibles vis à vis de nidification et de migration des oiseaux et de l'activité du Fadet des Laîches soit entre le 1^{er} novembre et le 1^{er} mars sous réserve de la portance des sols.
- Pas d'utilisation de produits phytosanitaires (herbicides, fongicides, insecticides, etc) ;

- Pas d'utilisation de fertilisants chimiques et/ou organiques ;
- Pas d'utilisation de rouleau landais ;
- Pas de broyage en plein ;
- Une gestion sur une durée de 50 ans.

Indicateurs de suivi : Densité du peuplement / Etat de conservation des habitats / Nombre de couples nicheurs

Périodicité : Travaux de coupes et éclaircies en dehors des périodes sensibles vis à vis de nidification et de migration des oiseaux et de l'activité du Fadet des Laîches soit entre le 1^{er} novembre et le 1^{er} mars sous réserve de la portance des sols

Intervenants : Opérateur de compensation / Entreprise de travaux forestiers / Ecologue (encadrement écologique)

4.3.2. Travaux d'entretien (TE)

TE 1 : Entretenir des landes arbustives en faveur de la Fauvette pitchou et des oiseaux landicoles

Parcelles concernées : CV-20 (en partie - 9ha51a61ca)

Constat et justification : Pour éviter que l'évolution naturelle ne dégrade l'état de conservation des espaces de compensation il est nécessaire d'y appliquer une gestion extensive favorable au maintien de l'état recherché pour la Fauvette pitchou.

Description de la mesure : L'unité de gestion retenue pour la compensation écologique de la Fauvette pitchou et des oiseaux landicoles associés (TU 1) sera verra affecté par un gyrobroyage à 30 cm sans export, différencié (1 bande sur 2 – bande de 4 m) afin de créer une hétérogénéité dans la lande. L'entretien sera à prévoir tous les 5 à 8 ans en fonction de la dynamique de fermeture sur une durée de 50 ans.

Des engagements de base devront également être respectés à savoir :

- Tous les travaux (coupes, éclaircies, broyage, ...) devront être effectués en dehors des périodes sensibles vis à vis de nidification et de migration des oiseaux et de l'activité du Fadet des Laîches soit entre le 1^{er} novembre et le 1^{er} mars sous réserve de la portance des sols.
- Pas d'utilisation de produits phytosanitaires (herbicides, fongicides, insecticides, etc) ;
- Pas d'utilisation de fertilisants chimiques et/ou organiques ;

- Pas d'utilisation de rouleau landais ;
- Pas de broyage en plein ;
- Une gestion sur une durée de 50 ans.

Indicateurs de suivi : Etat de conservation des habitats / Nombre de couples nicheurs

Périodicité : Travaux de coupes et éclaircies en dehors des périodes sensibles vis à vis de nidification et de migration des oiseaux et de l'activité du Fadet des Laîches soit entre le 1^{er} novembre et le 1^{er} mars sous réserve de la portance des sols

Intervenants : Opérateur de compensation / Entreprise de travaux forestiers / Ecologue (encadrement écologique)



Fig. 4. Unité de compensation retenue pour la Fauvette pitchou

4.4. Garantie de succès de la mesure

Les modes opératoires présentés ci-dessous sont attestés par des retours d'expériences positifs (création d'un milieu optimal pour l'espèce). Plusieurs observations de nidification de la Fauvette pitchou au sein de futaie clairsemée ont été réalisées par les écologues SIMETHIS au sein du massif forestier des landes de Gascogne. Ci-dessous une observation faite d'un nid de Fauvette pitchou sur la commune d'Arès au sein d'une jeune futaie en 2018.



Fig. 5. Jeune futaie de Pin maritime favorable à la Fauvette pitchou – commune d'Arès – 2018 – source SIMETHIS

Plusieurs études permettent d'estimer la capacité de report de la Fauvette pitchou suite à la destruction d'un habitat favorable. Ainsi, suite à l'indépendance des jeunes Fauvettes pitchou en fin d'été, Barbet-Massin et al. (2011) estiment la distance de dispersion des fauvelles juvéniles à 14 km. L'automne incite aussi les adultes à vagabonder mais cela se fait dans un rayon assez restreint (Géroudet, 2010). En effet, la Fauvette pitchou n'est pas nettement migratrice : ses ailes courtes et sa queue disproportionnée ne conviennent pas aux grands déplacements (Géroudet, 2010). On observe au plus une transhumance à laquelle se livrent notamment les individus du Midi entre le maquis des hauteurs et les basses plaines (Géroudet, 2010 ; Yeatman-Berthelot & Jarry, 1994). La Fauvette pitchou reste très fidèle à son territoire d'une saison à l'autre (Géroudet, 2010. Yeatman-Berthelot & Jarry (1994)), elle effectue des déplacements de 4,5 km maximum. Néanmoins, il est certain que des déplacements plus importants existent de temps à autre (même si ceux-ci ne sont pas décelés) qui permettent d'améliorer la diversité génétique ainsi que la colonisation, au moins temporaire, de nouveaux sites (com. pers. Comolet, 2012). Dans le cadre du projet, la capacité de dispersion optimale a été fixée à 4,5 km, correspondant à la distance théorique de déplacement des individus adultes selon les études de Géroudet, (2010) Yeatman-Berthelot & Jarry (1994). Un recensement des observations de Fauvette pitchou sur les 5 dernières années (données Faune-Aquitaine) aux abords de la propriété forestière a été réalisé dans l'objectif de mettre en lumière les zones de dispersion théorique de l'espèce. Ces éléments illustrés dans la figure ci-dessous attestent également d'une forte capacité de colonisation de l'unité de gestion retenue (sous réserve d'un habitat attractif).

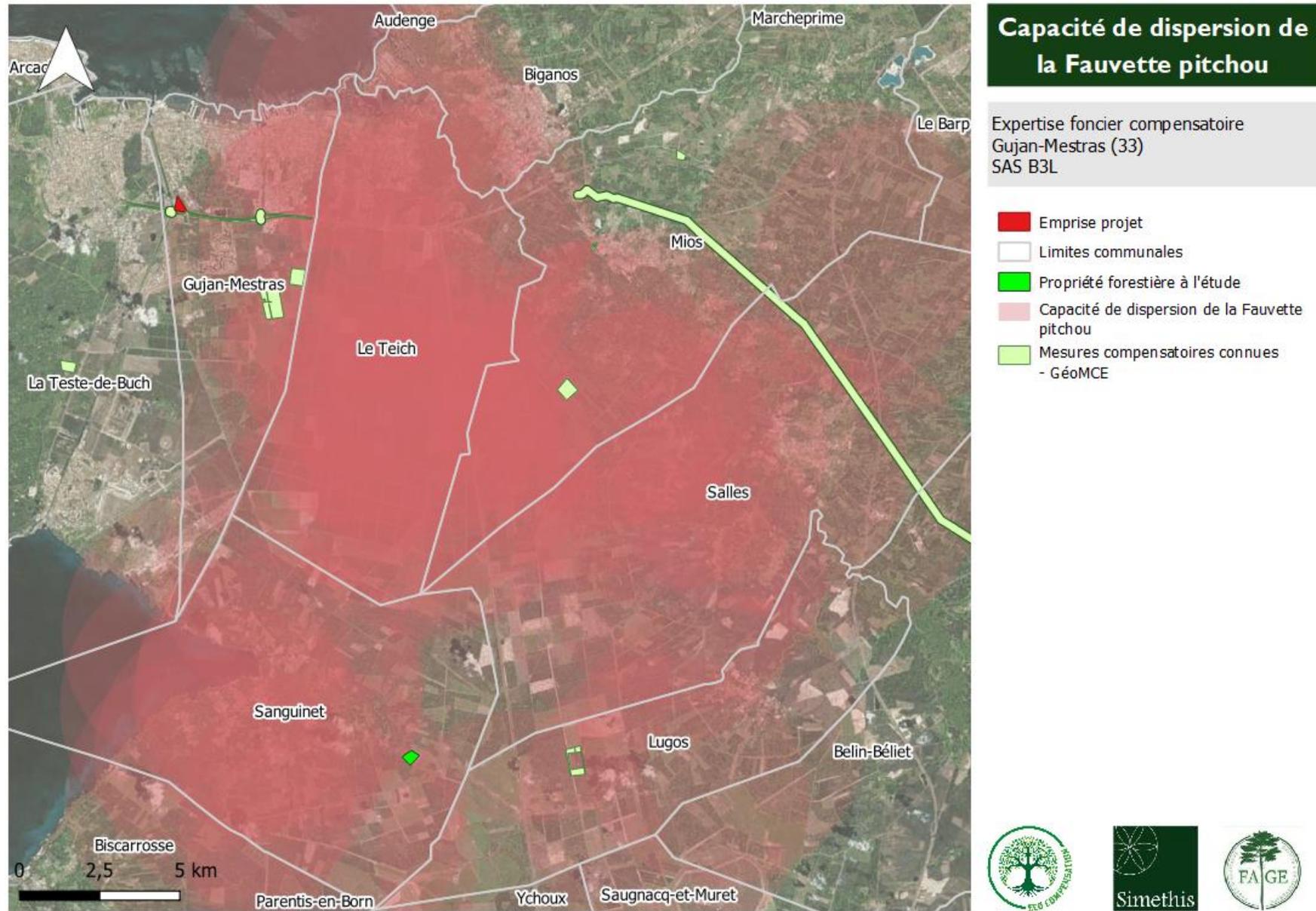


Fig. 6. Modélisation de la capacité de dispersion de la Fauvette pitchou

4.5. Gain écologique potentiel

La notion de gain écologique potentiel renvoie aux caractéristiques intrinsèques du site de compensation retenu, mais aussi au contexte paysager dans lequel il s'insère.

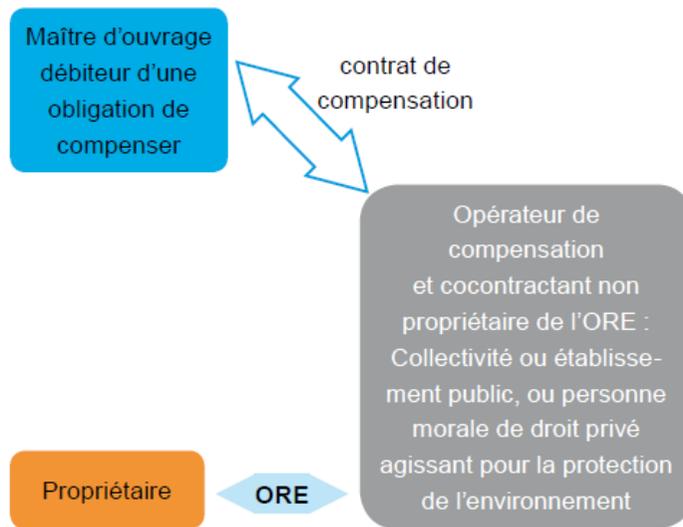
- **Potentiel de gain écologique lié aux caractéristiques intrinsèques de l'unité de gestion** : L'unité de compensation retenue pour la compensation écologique au profit de la Fauvette pitchou présente un état de conservation fortement dégradé par l'activité sylvicole pour l'espèce puisque celui-ci n'est à ce jour non favorable (en partie liée à la présence d'une strate arborée dense et des modalités de gestion des inter-rangs non adaptées). Les actions de génie écologique prévues permettront de créer un milieu favorable à la nidification de l'espèce cible en favorisant les faciès de landes arbustives.
- **Potentiel de gain écologique lié à la place et au rôle de ce site à l'échelle paysagère** : Le site de compensation s'inscrit dans une matrice paysagère boisée favorable à l'espèce et excentrée de l'urbanisation ce qui assure une pérennité de la mesure sur le long terme (absence d'un futur enclavement ou de rupture de continuité avec les espèces environnantes). le succès potentiel de la mesure est jugé fort puisque celle-ci est incluse dans une zone de dispersion probable de l'espèce (cf. Fig.6) selon les données bibliographiques disponibles sur les 5 dernières années.

4.6. Sécurisation du foncier compensatoire et mise en œuvre de la compensation écologique

L'unité de gestion éligible à la compensation Fauvette pitchou (9ha51a61ca) est actuellement cours d'acquisition par le pétitionnaire (promesse de vente en cours de rédaction). Elle fera également l'objet d'un conventionnement de type ORE (Obligation Réelles Environnementales) entre Mr LAFON (futur propriétaire du terrain et porteur du projet sur la commune de Gujan-Mestras) et la SAS ECO-COMPENSATION (opérateur de compensation) pour une durée de 50 ans, qui sera transmis aux services de l'état à l'issue de l'obtention de l'arrêté CNPN. En parallèle, la gestion et les suivis écologiques pendant 50 ans seront confiés à l'opérateur de compensation ECO-COMPENSATION afin d'assurer l'encadrement des mesures de compensation. Le coût estimatif de la mise en œuvre de la mesure compensatoire (hors acquisition foncière et frais de notaire) a été estimé à 108 800,00 € HT pour les 50 ans dont le sous-détail est disponible en annexe n°2.

A l'issue de l'obtention de l'arrêté CNPN plusieurs éléments complémentaires seront transmis aux services de l'état à savoir :

- L'Obligation Réelle Environnementale ;
- Un plan de gestion des espaces de compensation sera transmis aux services de l'état dans un délai de 12 mois à compter de la signature de l'arrêté. Celui-ci devra intégrer un diagnostic écologique (printemps/été) sur l'espace de compensation afin de disposer d'un état de référence avant travaux. Cet état des lieux permettra d'affiner les modalités de gestion en fonction des sensibilités écologiques du site. Le plan de gestion sera décliné par périodes de 5 ans sur les 20 premières années puis par période de 10 ans les 30 dernières années.
- Le résultat des suivis écologiques sur l'espace de compensation pour une durée de 50 ans.



Maître d'ouvrage je passe un contrat de compensation avec un organisme de protection de l'environnement. Cet opérateur passe à son tour un contrat ORE avec le propriétaire dont le terrain est le support des mesures compensatoires. Au sein du contrat ORE sont définies les obligations environnementales utilisées à des fins de compensation : la pratique d'une agriculture biologique, l'installation d'éléments arborés. L'opérateur de compensation mettra en œuvre les mesures concrètes de compensation.

Fig. 7. Représentation schématique du contrat d'Obligation Réelle Environnementale

4.7. Rappel des critères d'éligibilité étudiées

Afin de garantir l'éligibilité des parcelles retenues les huit piliers de la compensation écologique ont été étudiés pour sur les parcellaires de compensation retenus.

Critères d'éligibilité		Unité de compensation – Parcelle CV 20 (en partie – 9ha51a61ca) – Commune de Sanguinet
Proportionnalité	4	Le parcellaire ciblé permettra de couvrir la totalité des besoins compensatoires évaluée par le bureau d'études ENVOLIS (8,7 ha)
Equivalence	4	Milieus similaires à ceux impactés
Proximité géographique	2	Travaux de restauration effectués à une distance modérée du site projet mais compensés par le fort gain écologique et la capacité de réussite de la mesure
Temporalité	3	Travaux de restauration effectués en parallèle des impacts du projet
Faisabilité	4	Cet itinéraire technique a été validée en concertation avec les différents acteurs (FAGE et SIMETHIS). Il s'agit également d'un itinéraire technique conforme au guide technique d'octobre 2020 sur les compensations écologiques en milieu forestier des Landes de Gascogne
Efficacité	4	Les modes opératoires préconisées sont attestés par des retours d'expériences positifs (création d'un milieu optimal pour l'espèce)
Pérennité	4	L'unité de compensation retenue sera propriété de Mr LAFON également porteur du projet d'aménagement à l'étude. En complément, une ORE sera mise en place à l'obtention de l'arrêté dont la gestion sera confiée à ECO-COMPENSATION (opérateur de compensation) pour une durée minimum de 50 ans.
Additionnalité	4	Les entités ciblées sont à ce jour dédiées à la production du Pin maritime sans orientation particulière vis-à-vis de la biodiversité. La réorientation des pratiques permettront d'apporter un gain écologique fort pour l'espèce cible (Fauvette pitchou).
Note		
1	Critère non respecté	
2	Critère partiellement respecté	
3	Critère quasiment respecté	
4	Critère entièrement respecté	

V. VERIFICATION DE L'ELIGIBILITE – ASPECT FORESTIER

La propriété forestière à l'étude est soumise au régime forestier et n'a pas fait l'objet d'aide publique à la reconstitution après tempête. Par conséquent, les travaux uniques et d'entretien prévus sur l'unité de compensation retenue n'auront pas nécessité à faire l'objet d'une demande de défrichement grâce au maintien de la vocation sylvicole du peuplement qui sera orienter plutôt vers une production de bois de qualité (âge d'exploitabilité au-delà de 50 ans). Un avenant au plan simple de gestion (PSG) sera effectué et transmis à la DDTM Forêt et au CRPF pour information et validation avant le début de travaux.

ECO-COMPENSATION se chargera d'informer les services de la DREAL/SNF, DDTM Forêt et le CRPF de la mise en conformité des itinéraires techniques vis-à-vis du code forestier et du SRGS (soumission au régime forestier, conformité avec le SRGS, absence de demande de défrichement,...) avant le lancement des travaux. L'opérateur de compensation sera également tenu de communiquer au gestionnaire forestier de la propriété le programme des travaux (coupes, éclaircies et entretiens) prévus sur les 50 ans.

L'itinéraire technique présenté a fait l'objet d'une validation par Mr LANS de la DDTM Forêt des Landes le 05/05/2022 (cf. extrait ci-dessous).



jeu. 05/05/2022 19:42

LANS Michel (Adjoint au Chef du Service Nature Forêt) - DDTM 40/SNF <michel.lans@landes.gouv.>

Re: [INTERNET] Projet de compensation écologique en milieu forestier - Commune de Sanguinet (40)

À contact

Cc alalafon@wanadoo.fr; 'KEVIN BRUT'; m.bion@envolis.fr; 'GRESLIER Nathalie - DREAL Nouvelle-Aquitaine/SPN/DBEC'; 'Arkétude'; 'FERRIER Véronique - DREAL Nouvelle-Aquitaine/SPN/DBEC'

Vous avez répondu à ce message le 06/05/2022 11:04.

Ce message a été envoyé avec l'importance Haute.

Nous avons supprimé les sauts de ligne en surnombre dans ce message.

Bonjour Mr COPEAUX,

J'ai pris connaissance de votre projet de compensation écologique en milieu forestier sur la parcelle CV 20 de la commune de Sanguinet.

L'itinéraire sylvicole prévoit des actions conformes aux itinéraires publiés sur le site de la Dreal en date du 17 novembre 2020, ce qui garantit la conformité avec le cadre réglementaire prévu par le code forestier. Par ailleurs, la parcelle n'a pas fait l'objet d'aide publique à la reconstitution après tempête.

Comme vous l'indiquez, un avenant au plan simple de gestion (PSG) devra être soumis au CRPF NA pour approbation, afin d'intégrer ce nouvel itinéraire.

En conséquence, je n'ai pas d'objection à formuler à votre projet.

Cordialement

Michel LANS

Adjoint au Chef du service Nature et Forêt DDTM des Landes 351, boulevard St Médard
40005 Mont de Marsan Cedex

tel : 05 58 51 32 92

VI. CONCLUSION

La propriété forestière de Sanguinet, d'une superficie 12ha 51a 61ca présente une unité de gestion de 9ha 51a 61ca favorable à la mise en œuvre d'une compensation au profit de la Fauvette pitchou. L'itinéraire technique présenté ne présente **pas de changement substantiel** par rapport à la stratégie compensatoire du dossier de demande de dérogation relatif à la protection des espèces protégées ayant l'objet d'un avis favorable sous conditions du CNPN le 22 juin 2021. Ces changements devront être présentés par le bureau d'études ENVOLIS aux services de l'Etat pour validation sous la forme d'un porter à connaissance.

VII. ANNEXES

7.1. Annexe n°1 – Avis du Conseil National de la Protection de la Nature du 22 juin 2021



Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement
Nouvelle - Aquitaine

Poitiers, le 22 juin 2021

Service patrimoine naturel
Département biodiversité, espèces, connaissance

Affaire suivie par : **Arnaud DELBARY**
Tél. : 05 56 93 32 43
Courriel : arnaud.delbary@developpement-durable.gouv.fr

Nos réf : DREAL/2021D/4138 (GED : 25272)

Monsieur,

Dans le cadre de l'instruction de votre demande de dérogation au régime de protection stricte des espèces, liée à la construction du « Parc d'activités du Lac », sur la commune de **Gujan-Mestras**, je vous prie de bien vouloir trouver, ci-joint, l'**avis favorable sous conditions**, délivré par le Conseil National de Protection de la Nature.

Vous voudrez bien me faire connaître les éléments de réponses que vous souhaitez apporter aux réserves formulées par le CNPN, notamment concernant la compensation.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Pour la directrice régionale et par délégation

Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement
et du Logement Nouvelle-Aquitaine

Jacques PÉCQAD
Directeur régional adjoint

Monsieur Alain LAFON
SAS B3L
35 avenue de la Forêt
33320 EYSINES

Copies : DDTM33 (SAFDR), ENVOLIS

15 rue Arthur Ranc,
CS 80539, 86020 POITIERS CEDEX
Téléphone: 05 49 55 63 63
www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr

1/1

1/2

AVIS DU CONSEIL NATIONAL DE LA PROTECTION DE LA NATURE

art. L411-1 et L411-2 du livre IV du code de l'environnement

Référence Onagre du projet : n°2021-03-29x-00372 Référence de la demande : n°2021-00372-011-001

Dénomination du projet : Parc d'activités du lac - Gujan Mestras

Lieu des opérations : -Département : Gironde -Commune(s) : 33470 - Gujan-Mestras.

Bénéficiaire : LAFON Alain - SAS B3L

MOTIVATION ou CONDITIONS

Les dispositions du L 411-2 4

- **pas d'autre solution satisfaisante** : l'exercice demandé revient à envisager plusieurs scénarios, passant les différents points d'analyses au sein d'une grille multicritères permettant de comparer (et objectiver) les alternatives (comparables et vraisemblables) pour justifier que le projet retenu est le meilleur choix possible au regard des intérêts de protection des espèces protégées pour ce qui nous concerne (mise en perspective des différents enjeux et options, appliquées notamment aux espèces protégées). Le parti prit de présenter le projet comme un projet unique et indissociable entre les différents lots, abouti à la non possibilité de réaliser de l'évitement géographique qui aurait permis de choisir un lieu de moindre impact environnemental.
- **ne nuit pas au maintien dans un état de conservation favorable des populations concernées** : cette autre condition réglementaire est traitée dans le dossier de demande de dérogation, moyennant des engagements supérieurs, cette condition est couverte.
- **motif du 4° du L 411-2** : la dérogation est sollicitée au titre du c) *Dans l'intérêt de la santé et de la sécurité publiques ou pour d'autres raisons impératives d'intérêt public majeur, y compris de nature sociale ou économique* ; l'agrandissement de la carrière est justifié par le maintien d'un maillage suffisant en carrières locales pour répondre aux besoins locaux, sans toutefois en faire la démonstration (nombre de carrières en Sud Dordogne, besoins annuels et prévisionnels en granulats calcaires dans un rayon à définir...) Il convient de rappeler que l'**intérêt public majeur** se différencie de l'**intérêt public**, le premier étant une notion «d'interprétation stricte, qui vise des cas exceptionnels dans lesquels la réalisation d'un projet se révèle indispensable et où aucune autre solution alternative ne convient ». Ainsi, s'il est admis qu'un projet de cette nature présente bien un intérêt public (hotel, résidence meublée, retombées fiscales, emploi...), la raison impérative majeure est peu convaincante (le fait que la région soit très demandée ne justifie un caractère majeur d'intérêt public). Cette obligation réglementaire doit être mise en perspective et détaillée au regard du projet (et non de façon générale) et des impacts générés, notamment sur les espèces protégées. Cette absence de justification de **la raison impérative d'intérêt public majeur** représente une faiblesse juridique dans le dossier.

Avis concernant les inventaires

Les efforts de recherche bibliographique, ainsi que les relevés de terrain sont proportionnés à la taille du site et globalement satisfaisants.

Il manque une vision générale de l'intégration du projet à l'échelle de la commune, de sa politique environnementale peu lisible et d'une analyse des impacts cumulés avec les autres projets en cours et nombreux sur ce secteur.

Avis sur la séquence ERC

Évitement : Il est assumé qu'aucun évitement surfacique n'a été envisagé au motif que celui-ci mettrait en péril la faisabilité du projet, sans toutefois n'apporter un quelconque début d'argumentation pour étayer et objectiver cette affirmation.

MOTIVATION ou CONDITIONS		
<p>Pour rappel, il est strictement interdit de détruire des espèces protégées. Ce n'est qu'au titre d'une dérogation dûment argumentée et justifiée qu'il peut être dérogé à la loi. C'est très regrettable, car la doctrine ERC vise de façon très claire à tout envisager pour éviter les impacts sur les espèces, notamment protégées. En l'état, l'exercice n'est pas réalisé et l'absence de démonstration confirme la non compréhension de ce qui est attendu dans la conduite d'un chantier de cette nature. Pour rappel, ERC a été introduit dans le droit français par la loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature.</p> <p>Il n'existe donc aucune mesure d'évitement dans ce dossier.</p> <p>La mesure d'évitement des périodes sensibles pour la faune dans les travaux de défrichage et de terrassement n'est pas une mesure d'évitement mais de réduction. Une mesure d'évitement efface totalement les impacts potentiels. Ce qui n'est pas le cas de cette mesure, néanmoins opérante si ces travaux ne sont conduits qu'entre le 15 septembre et le 30 décembre.</p> <p>Réduction. RAS. Sauf les mesures de pose de nichoirs ou d'habitats de substitution qui sont à reclasser en mesures d'accompagnement. Le CNPN alerte sur l'usage des nichoirs à chauves-souris qui est de moins en moins recommandé en raison des températures estivales de plus en plus chaudes pouvant devenir des pièges écologiques. Concernant l'ensemble des nichoirs, il convient de choisir ceux en ciment de bois qui présentent une meilleure durabilité et conditions thermiques. L'expérience montre que ce type de mesure « gadget » fait rarement l'objet d'un suivi dans le temps pour garantir leur efficacité et en assurer le remplacement le cas échéant.</p> <p>Compensation. Le postulat de départ qui est de considérer que « les habitats de report à proximité sont nombreux et fonctionnels, ce qui rend la compensation temporelle des habitats de moindre enjeu » est à la fois non étayée et factuellement erronée. Il manque en effet un état de situation précis de l'ensemble de ces « habitats de proximité fonctionnels » ainsi que la démonstration de la capacité de report des individus dont l'habitat sera détruit. Dans la nature, très rares sont les habitats fonctionnels non occupés. Croire que les Fauvettes pitchou trouveront facilement une place qui leur permette d'effectuer l'ensemble de leur cycle vital est à tout le moins une méconnaissance de la biologie et écologie des espèces qui se livrent une féroce compétition pour accéder à la jouissance d'un espace naturel fonctionnel favorable à leurs exigences écologiques. Concernant les mesures de compensation proposées, pour garantir un vrai gain de biodiversité (objectif de la loi de reconquête de la biodiversité), il est nécessaire d'être un peu plus ambitieux.</p>		
<p>Le CNPN donne un avis favorables aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Signer une Obligation Réelle Environnementale (ORE) avec le propriétaire et engager les mesures de gestion sur 50 ans ; • Au titre du défrichage, en l'état, le projet de l'installer sur la commune de l'Avensan est peu réaliste et fonctionnelle. Le CNPN encourage vivement à relocaliser cette mesure à proximité du lieu des impacts. En outre, il conviendra d'y associer une ORE et mise en sénescence (> 90 ans) de cette future parcelle de feuillus ; • Envisager une opération de désartificialisation d'un site sur la commune au regard du bilan net très déficitaire de l'opération foncière envisagée et pour viser le Zéro artificialisation nette qui est un engagement national fort. 		
<p>Par délégation du Conseil national de la protection de la nature : Nom et prénom du délégataire : Michel Métais</p>		
<p>AVIS : Favorable <input type="checkbox"/> Favorable sous conditions <input checked="" type="checkbox"/> Défavorable <input type="checkbox"/></p>		
<p>Fait le : 29 mai 2021</p>		<p>Signature : </p>

7.2. Annexe n° 2 – Détail estimatif des coûts liés à la mesure compensatoire

**Annexe 2 – Promesse d’achat des
parcelles de Sanguinet par M. ALAIN
LAFON**



Alain LAFON
112 Allée du HAURAT
33470 GUJAN MESTRAS
Tel : 06.83.81.47.64

PROMESSE D'ACHAT

Je soussigné Alain LAFON domicilié 112 Allée du Haurat 33470 Gujan-Mestras, représentant des conjoints LAFON, confirme se porter acquéreur des parcelles ci-après définies,

Parcelle CV20: 12^h 51^a 61^{ca}.

Usufruitier: DE URTASSUN MARIE BEATRICE ANDREE

91 Avenue de la Côte d'Argent 40 460 SANGUINET

Nu-propriétaire: DE BOUGLON MARIE CAPUCINE XAVIERE

76 rue Pierre DEMOURS 75 017 PARIS

Parcelle CV21: 0^h 36^a 50^{ca}

Usufruitier: DE URTASSUN MARIE BEATRICE ANDREE

91 Avenue de la Côte d'Argent 40 460 SANGUINET

Nu-propriétaire: DE BOUGLON RAYMOND-MIGUEL

8 Avenue des chasseurs 75 017 PARIS

Ensemble de la propriété foncière de 12ha 51a 61ca sur la commune de Sanguinet (40) décomposés comme suit.

Lieu-dit LA CASERNE PF01 pour 9ha 51a 61ca et PF02 pour 3ha 00a 00ca.

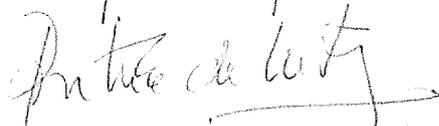
Le prix d'acquisition de ces parcelles définies ci-dessus est de 315.000€ (trois cent quinze mille euros), net vendeurs, conformément au courriel de Monsieur BRUT de la société FAGE.

Maître Arnaud BRUN notaire, 43 Avenue de la Côte d'Argent 33470 LE TEICH, est chargé pour les conjoints LAFON de l'établissement dans les meilleurs délais (1 mois environ) de la promesse, il se mettra en rapport pour cela avec les vendeurs ou leur représentant.

Pour les vendeurs, Notaire Maître Me Cécile YAIGRE-BOYER, Rue de Grassi 33 000 Bordeaux

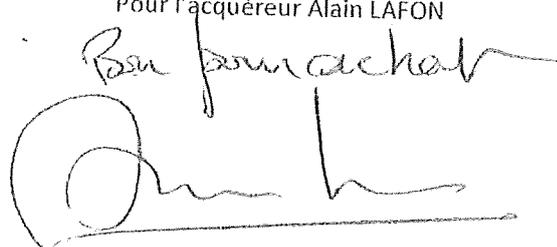
Lu et accepté pour vente
Pour les vendeurs M^{me} de URTASSUN.

Bon pour acceptation de vente.


12^h 51^a 61^{ca}
12.88.11 pour 315.000 €.

Gujan-Mestras le 20 MAI 2022

lu et accepté pour achat
Pour l'acquéreur Alain LAFON



**Annexe 3 – Offre technique et
financière d'ECO-COMPENSATION
pour la parcelle de MIOS**



Mise en œuvre d'une compensation « boisement compensateur » dans le cadre d'un projet d'aménagement sur la commune de Gujan-Mestras (33).



Offre technique et financière du 22/09/2021

ECO-COMPENSATION

5 C rue de Vivey

33380 MIOS

Tel : 07-68-88-14-19

Mail : contact@eco-compensation.fr



SOMMAIRE

I.	Contexte	3
II.	Présentation d'Eco-compensation	4
III.	Présentation de l'équipe projet	7
IV.	Offre technique	8
V.	Offre Financière.....	9
VI.	Modalités de règlement.....	10

TABLES DES FIGURES

Fig. 1.	Schéma simplifié du fonctionnement d'Eco-compensation	4
Fig. 2.	Schéma simplifié des étapes successives à la mise en œuvre d'une mesure compensatoire.....	6

I. CONTEXTE

La SAS B3L développe un projet d'aménagement sur la commune de Gujan-Mestras (33) et souhaite répondre aux conditions demandés dans l'avis CNPN du 22 juin 2021 notamment sur la problématique boisement compensateur. Le besoin compensatoire a été estimé par le bureau d'études ENVOLIS 4,2 ha soit un ratio de 2/1 dont la compensation devra s'opérer sur l'essence majoritaire (Pin maritime). Cette surface à compenser se fera dans le même massif forestier au plus proche de l'impact et à essences équivalentes (résineux).

Le présent rapport constitue notre offre technique et financière pour un projet clef en main pour la mise en œuvre d'un boisement compensateur lié au défrichage dans le cadre du projet du Parc d'activités du Lac sur la commune de Gujan-Mestras.

II. PRESENTATION D'ECO-COMPENSATION

La SAS Eco-compensation est une société de services qui a pour vocation d'accompagner les acteurs publics et privés dans leurs projets de préservation de la biodiversité aussi bien à travers des dossiers réglementaires (compensation espèces protégées, compensation boisement compensateur,...) que des démarches volontaristes (compensation des émissions de gaz à effet de serre, mise en place d'Obligation Réelle Environnementale,...).

Notre objectif, vous conseiller et vous accompagner dans votre démarche grâce à un travail en synergie avec un collègue d'experts forestiers et naturalistes. Eco-compensation travaille en étroite relation avec les bureaux d'études SIMETHIS (Gestionnaire écologue) et Forêt d'Aquitaine Gestion et Environnement (Gestionnaire forestier) et les services de l'état (DDTM Forêt, DDTM Police de l'eau et Service Patrimoine Naturel Espèces Protégées).

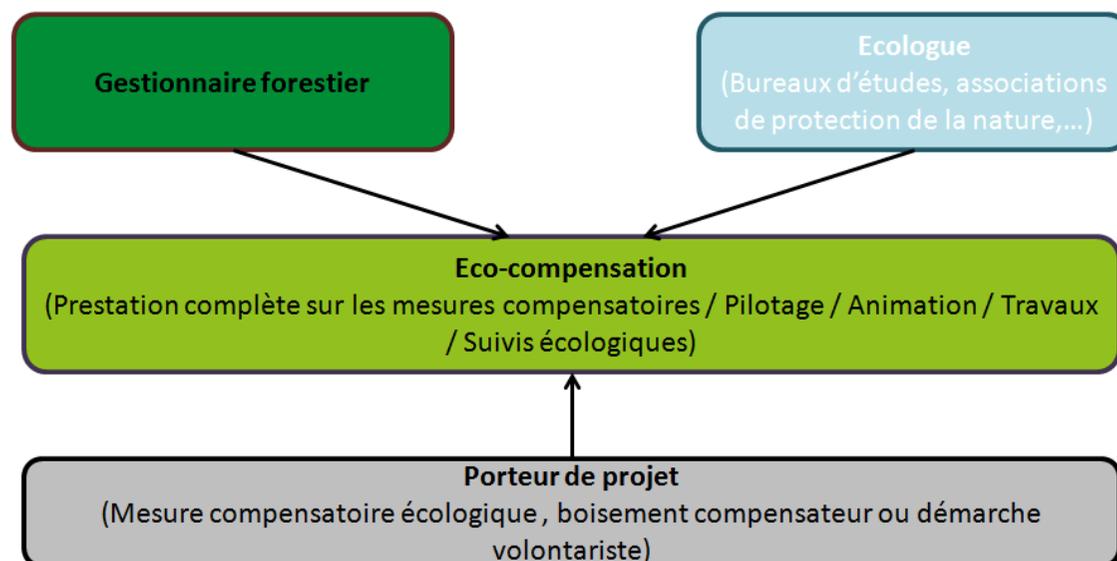


Fig. 1. Schéma simplifié du fonctionnement d'Eco-compensation

La compensation environnementale oblige tout porteur de projets n'ayant pu éviter ou réduire leurs impacts sur la biodiversité à opérer une action de gestion, de restauration ou de création au profit de cette biodiversité impactée par les aménagements. Elle concerne les espèces protégées et les habitats naturels (zones humides, boisements, etc....).

La mise en œuvre d'une mesure compensatoire passe par une succession d'étapes nécessitant des expertises variées et complémentaires. Eco-compensation à la capacité à vous accompagner sur chacune des phases à savoir :

- **Animation foncière** : Analyse du territoire et recherche de parcelles éligibles dans un rayon défini
- **Veille réglementaire** : Pré-validation des itinéraires techniques auprès des services de l'état
- **Conventionnement** : Etablir des conventions entre les parties
- **Travaux de génie écologique** : Travaux de restauration et/ou de création afin de compenser les pertes
- **Suivis écologiques** : Inventaires ciblés sur les espèces objet de la compensation par des écologues

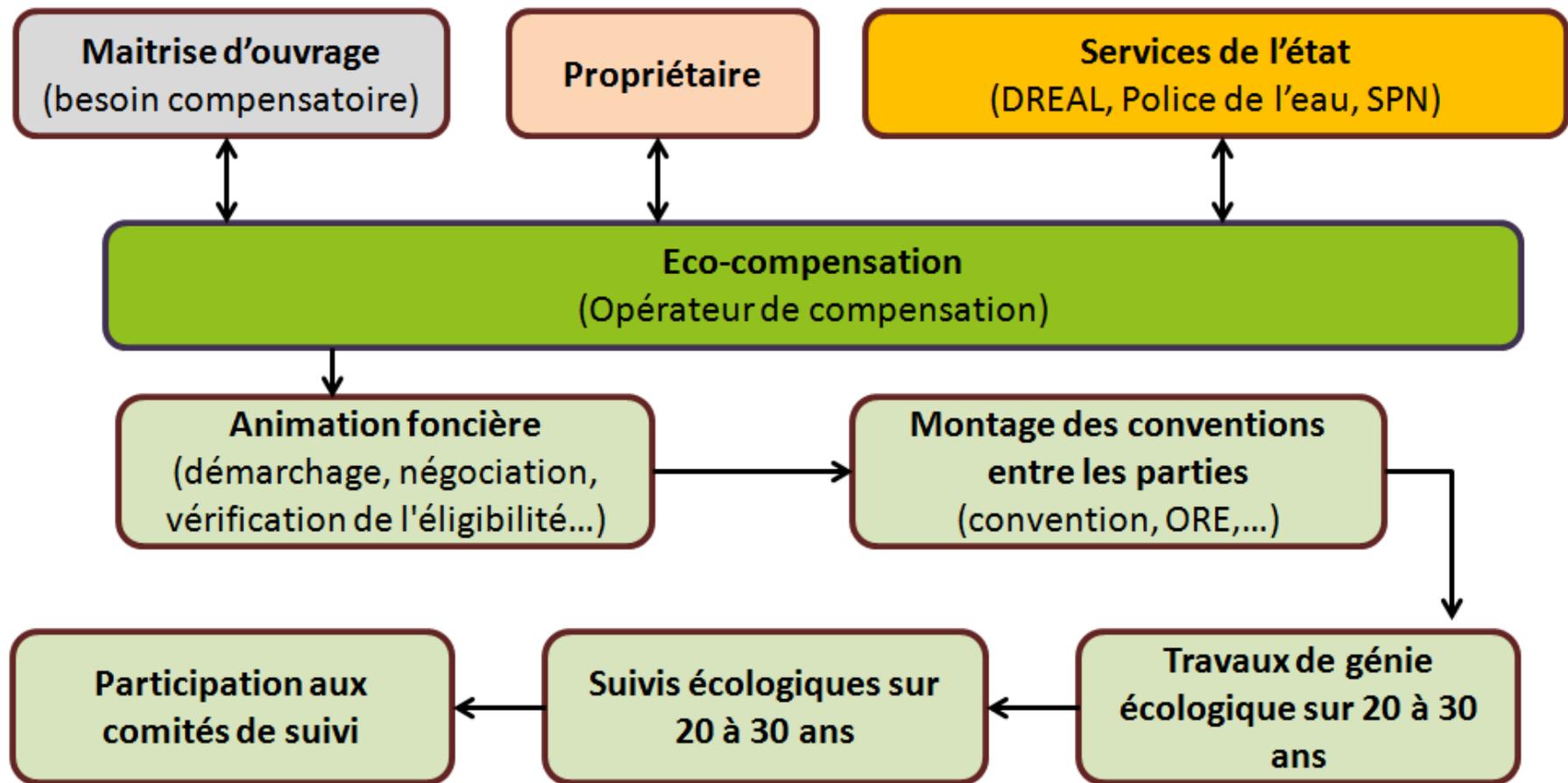


Fig. 2. Schéma simplifié des étapes successives à la mise en œuvre d'une mesure compensatoire

III. PRESENTATION DE L'EQUIPE PROJET

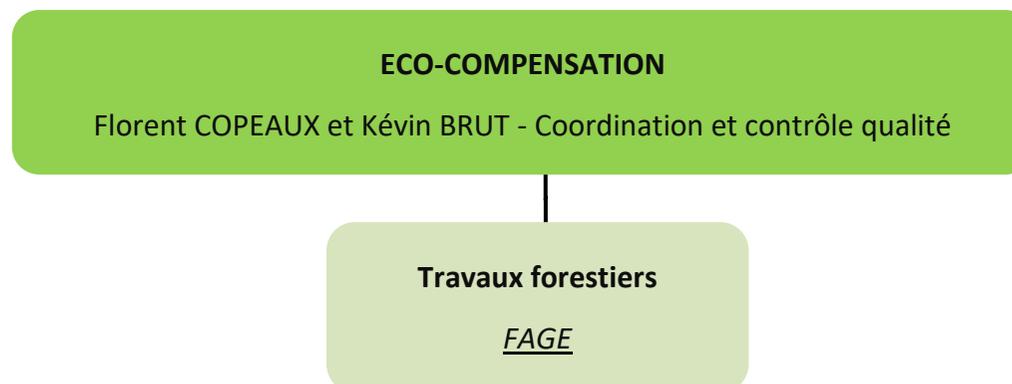
Notre équipe garantit :

- une association de spécialités complémentaires permettant ainsi de répondre à l'intégralité des objectifs de la mission ;
- une équipe implantée localement, réactive et disponible ;
- une qualité de travail, de part l'expérience des intervenants et leur connaissance des biocénoses et des biotopes

Pour assurer un suivi régulier de l'avancement et une coordination parfaite entre les différents intervenants, l'équipe dédiée à la mission évoluera en **mode projet**, avec Kevin BRUT et Florent COPEAUX, associés d'ECO-COMPENSATION. Ils assureront la disponibilité, la réactivité et la fluidité des échanges attendus avec les acteurs du projet.

Contacts :

- ⇒ Par téléphone : 07 68 88 14 19 (Florent Copeaux - écologue) – 06 73 89 53 97 (Kévin Brut – gestionnaire forestier)
- ⇒ Par courriel : contact@eco-compensation.fr
- ⇒ Par courrier : ECO-COMPENSATION - 5 C rue de Vivey – 33 380 MIOS.



IV. OFFRE TECHNIQUE

Eco-compensation, en tant qu'opérateur de compensation, propose d'assurer la prestation « boisement compensateur » pour le compte de la SAS B3L afin de répondre aux obligations réglementaires sur une durée de 20 années. Notre offre comprend les prestations suivantes :

- **Phase n°1 : Animation foncière.** Cette première phase aura pour objectif la sécurisation et la mise à disposition d'une parcelle éligible boisement compensateur sur la commune de Mios (4ha 35a) jusqu'au 31/03/2021 afin de répondre à besoin compensatoire communiqué par la DDTM Forêt. Une attestation sur l'honneur signée entre les parties sera dévirée à la SAS B3L.
- **Phase n°2 : Travaux et suivis pendant 20 ans.** A l'obtention de l'arrêté de défrichement délivré par la DDTM Forêt, une convention entre les parties sera établie et transmise à la DDTM Forêt pour validation. Seront ensuite effectués les travaux de nettoyage et de reboisement en sous-traitance par la société FAGE. Eco-compensation assurera les suivis et les reportings travaux à transmettre à la DDTM Forêt sur une durée de 20 ans. La SAS B3L disposera d'un projet clef en main relatif à la compensation « boisement compensateur ».

V. OFFRE FINANCIERE

La première phase de l'animation foncière vous est proposée à 450,00 € HT soit 540,00 € TTC (TVA égale à 20%). La phase suivante sera levée par REALITES à l'obtention de l'arrêté de défrichement délivrée par la DDTM Forêt. Eco-compensation se chargera durant la totalité du boisement compensateur (20 ans) de restituer les reportings à la DDTM Forêt pour le compte de la SAS B3L.

Prestations - Phase 1 - Animation foncière	Coût HT	TVA (20%)	Coût TTC
Sécurisation et mise à disposition d'une parcelle de compensation jusqu'au 31/03/2021 sur la commune de Mios de 4,35 ha (Attestation sur l'honneur - courrier)	450,00 €	90,00 €	540,00 €
Total mission	450,00 €	90,00 €	540,00 €
Prestations - Phase 2 - Travaux et suivis pendant 20 ans	Coût HT	TVA (20%)	Coût TTC
Rédaction de la conventions - "boisement compensateur"	600,00 €	120,00 €	720,00 €
Travaux de broyage de la végétation existante sur une parcelle de 4,35 ha sur la commune de Mios	4 785,00 €	957,00 €	5 742,00 €
Travaux de reboisement en Pin maritime sur une parcelle de 4,35 ha sur la commune de Mios	4 785,00 €	957,00 €	5 742,00 €
Travaux de d'entretien à N+5 sur une parcelle de 4,35 ha sur la commune de Mios	478,50 €	95,70 €	574,20 €
Suivis et reportings des travaux sur 20 ans aux services de l'état (DDTM Forêt)	870,00 €	174,00 €	1 044,00 €
Total mission	11 518,50 €	2 303,70 €	13 822,20 €
TOTAL Boisement Compensateur - projet clef en main sur 20 ans	11 968,50 €	2 393,70 €	14 362,20 €

VI. MODALITES DE REGLEMENT

Nous vous proposons l'échéancier de paiement suivant pour chaque phase :

- Phase 1 : 100 % à la commande
- Phase 2 : 80 % à la commande et 20 % à la fin de travaux forestiers

La présente offre technique et financière, ainsi que les délais d'intervention, ont une durée de validité de 2 mois

Fait le 20/09/2021, Florent COPEAUX, Gérant



SAS ECO-COMPENSATION
5 C Rue de Vivey 33380 MIOS
07.68.88.14.19
contact@eco-compensation.fr

BON POUR COMMANDE	
J'ai lu et accepté les conditions générales de vente en annexe	
Date	
Coordonnées de facturation	
Signature précédée de la mention "Bon pour accord"	

Conditions générales de vente de la SAS ECO-COMPENSATION

Dernière mise à jour : 17 juillet 2020

Préambule

Les présentes Conditions générales constituent le socle de la relation commerciale entre les parties et régissent strictement et dans leur intégralité l'ensemble des prestations de services réalisées en France, par la société **ECO-COMPENSATION**, Société à Actions Simplifiée, au capital de 1 200 €, immatriculée sous le numéro 884 288 176 au RCS de Bordeaux, ayant son siège social au 5C rue de Vivey à Mios (33280), représentée par son Président Monsieur Florent COPEAUX (ci-après dénommée «**ECO-COMPENSATION**»), qui a pour activité le conseil et l'accompagnement en mesures de compensation écologique et/ou de contribution écologique .

ECO-COMPENSATION et le **Client** sont ci-après individuellement dénommés une «**Partie**» et ensemble les «**Parties**».

Toute Commande auprès de **ECO-COMPENSATION** implique de plein droit l'acceptation sans réserve de l'intégralité des présentes Conditions générales.

L'acceptation du **Client** des présentes Conditions générales est matérialisée par sa signature de ces dernières. Cette démarche équivaut pour le **Client** à reconnaître qu'il a pris pleinement connaissance et qu'il approuve, sans exception ni réserve, l'ensemble des Conditions générales indiquées ci-après.

Article 1 – Définitions

« **Client** » désigne toute personne physique ou morale, agissant en tant que professionnel, signataire d'un devis et des éventuels avenants.

« **Commande** » désigne toute réservation de temps ou de main-d'œuvre par le **Client** matérialisée par une acceptation du devis émis sur un périmètre et un projet définis initialement.

« **Prestation** » désigne l'ensemble des prestations fournies par **ECO-COMPENSATION** telles que décrites dans le devis. Ces prestations peuvent être de différentes natures et peuvent notamment consister dans la mise en œuvre des mesures compensatoires et mesures de contributions positives à l'écologie, l'animation foncière, la veille réglementaire, l'élaboration de conventions, la définition et le suivi de travaux forestiers et écologiques, etc.

« **Partenaires** » désignent les sous-traitants d' **ECO-COMPENSATION** pour les métiers demandant une expertise ou une qualification spécifique, comme l'expertise forestière ou écologique.

« **Livrables** » désignent les documents remis au **Client** matérialisant les prestations réalisées par **ECO-COMPENSATION**.

Article 2 – Devis / Commande / Délai

2.1. Préalablement à la Commande, un devis est établi précisant les Prestations fournies par **ECO-COMPENSATION**. Les devis et propositions commerciales de **ECO-COMPENSATION** sont valables trente (30) jours à compter de leur envoi ou remise au **Client**.

2.2. L'acceptation sans réserve du devis par le **Client** vaut bon de Commande. Toutefois, **ECO-COMPENSATION** se réserve la possibilité de modifier le contenu du devis lorsque l'activité du **Client** implique des modifications particulières (changement de l'aire d'étude, prestations complémentaires, modification de la taille du périmètre de l'étude... etc.).

2.3. L'acceptation sans réserve du devis par le **Client** vaut bon de Commande. Toutefois, **ECO-COMPENSATION** se réserve la possibilité de modifier le contenu du devis lorsque

2.4. Toute Commande est ferme et définitive à compter de la signature du devis et du paiement de l'acompte par le **Client**. Les Prestations ne débiteront qu'au paiement dudit acompte tel que prévu à l'article 3.2. Sauf accord exprès contraire et indemnisation par le **Client** des frais déjà engagés par **ECO-COMPENSATION**, aucune modification, suspension ou annulation d'une Commande n'est opposable à **ECO-COMPENSATION** à compter de la signature du devis par le **Client**.

2.5. Toute modification d'une Commande par le **Client** nécessite l'accord préalable écrit de **ECO-COMPENSATION**. **ECO-COMPENSATION** se réserve la possibilité de revoir le prix et les délais initialement proposés en conséquence. Les modifications seront prises en compte si et seulement si elles sont notifiées à **ECO-COMPENSATION** par écrit dans un délai de 30 jours avant la date prévue pour la fourniture des prestations.

2.6. Toute annulation de Commande par le **Client** donne lieu au versement d'une indemnité d'annulation de vingt pourcent (20%) du montant TTC de la Commande annulée, en plus du remboursement par le **Client** à **ECO-COMPENSATION** des frais éventuellement engagés. Les acomptes versés seront conservés par **ECO-COMPENSATION**.

2.7. Tout retard ou manquement imputable au **Client** tel que non transmission d'un bon de commande, des éléments techniques nécessaires au démarrage ou à la bonne réalisation de la mission (définition de la zone d'étude par exemple) ou autres entraîne un report des délais d'exécution et la prise en charge par le **Client** des coûts supplémentaires éventuels.

2.8 Toute interruption des Prestations dépassant un délai de 6 mois donnera lieu à une facturation au prorata des Prestations déjà réalisées. En cas de reprise des Prestations passé ce délai, une nouvelle Commande devra être régularisée selon des modalités tarifaires qui devront être acceptées par le **Client**.

2.9. La Livraison des documents d'étape ou finaux relatifs à la réalisation des Prestations ne pourra se faire que sous réserve que le **Client** ait fourni dans les délais indiqués dans la proposition technique, les éléments nécessaires et suffisants pour le bon achèvement des Prestations. A défaut, **ECO-COMPENSATION** ne saurait être rendu responsable des retards imputables à cet état de fait.

2.10. Sauf contre-indication stipulée dans le devis, les factures des partenaires sont payées directement par le client, après contrôle et validation de la facture par **ECO-COMPENSATION**

Article 3– Prix- Conditions financières

3.1. Les tarifs des Prestations réalisées par **ECO-COMPENSATION** et le prix unitaire journalier par poste d'intervention sont définis dans l'offre financière jointe aux présentes Conditions Générales de Vente.

3.2. Les Prestations sont rémunérées moyennant le versement d'un acompte (dont le montant est spécifié dans le devis) et le solde à la livraison des Livrables. Les Prestations peuvent également être facturées à l'état d'avancement.

L'étude ne commencera qu'à réception de l'acompte à la Commande.

Sauf disposition contraire dans le devis, la facturation et le paiement s'effectuent selon les dispositions suivantes :

- 30% de l'étude (ou de la phase selon les cas) à titre d'acompte à la Commande,
- 60% à la livraison du rapport provisoire (selon la durée de l'étude cette phase de règlement pourra être scindée en plusieurs factures),
- 10% à la livraison du rapport définitif validé par le **Client** (Suppression de la mention « provisoire » en filigrane). Le **Client** dispose d'un délai de 30 jours pour faire part à **ECO-COMPENSATION**, par écrit, de ses observations. A l'issue de ce délai, le solde de la prestation sera facturé.

Chaque nouvelle phase ne sera commencée qu'à la condition que la précédente ait fait l'objet d'un complet règlement par le **Client**.

La facturation s'effectue aux tarifs en vigueur au jour de la Commande.

3.3. Les factures sont payables dans un délai de trente (30) jours à compter de la date d'émission de la facture, nettes et sans escompte. Tous les prix s'entendent en euros hors taxes, les taxes étant supportées par le

Client. Les taxes appliquées sont celles prévues par la réglementation en vigueur et, au cas où celle-ci serait modifiée, les variations de prix qui en résulteraient prendraient effet dès le jour de leur mise en application. Le prix TTC est indiqué sur la facture correspondante.

3.4. Tout paiement par compensation est exclu.

En cas de retard apporté aux règlements ou de défaut de paiement à l'échéance du lendemain de la date de règlement figurant sur la facture, la totalité des sommes dues devient immédiatement exigible, sans mise en demeure ni autre formalité, et productrice d'intérêts au triple du taux d'intérêt légal en vigueur tel que fixé par la Banque de France, et ce jusqu'à complet règlement, sans préjudice de dommages et intérêts. Conformément au Décret n° 2012-1115 du 2 octobre 2012, le **Client** sera également redevable de plein droit d'une indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement d'un montant de quarante (40) euros. Les intérêts de retard seront capitalisés annuellement.

3.5. Quelles que soient les modalités de paiement fixées entre les Parties, la remise des Livrables (au format Pdf sans la mention projet) ne s'opèrera qu'à l'issue de l'entier règlement des Prestations par le **Client**. Aucun document au format word ne sera remis à défaut de règlement définitif des Prestations.

3.6 En cas de nécessité de déplacement pour la réalisation des Prestations, le **Client** prendra en charge tous frais de déplacement, de séjour des salariés et/ou préposés par **ECO-COMPENSATION**, et prendra plus généralement à sa charge tous les frais qui pourraient être engagés par **ECO-COMPENSATION** à l'occasion de l'exécution desdites Prestations.

3.7. Variation des prix dans le temps :

L'émission d'un devis par **ECO-COMPENSATION** constitue un engagement de prestation à un prix fixe HT. Toutefois le taux de TVA peut varier sur décision gouvernementale et une facture pourra avoir un taux de TVA différent avec celui du devis s'il y a une évolution, à la baisse comme à l'augmentation. Enfin, chaque devis a une validité de 1 mois.

Dans le cas d'une prestation s'étalant sur plusieurs années, les prix du présent devis sont révisibles par application d'une formule représentative de l'évolution du coût de la prestation. Ils sont réputés établis sur la base des conditions économiques du mois de remise des offres. Ce mois est appelé "Mois zéro" (Mo). Les prix de base sont révisés par application de la formule suivante :

$$P = P_0 \times (S_1 / S_0)$$

où P = prix révisé ; P₀ : prix contractuel d'origine ; S₀ : indice SYNTEC de référence 2 mois avant la date de remise de l'offre; S₁ : dernier indice publié à la date de révision. Le calcul de la révision interviendra annuellement à la date anniversaire de la validation du bon de commande.

Dans le cas, d'un début de prestation différée dans le temps (au-delà de 3 mois après l'édition du devis), la même formule de révision de prix sera appliquée.

Dans le cas, d'une contractualisation dans un délai supérieur à 3 mois après l'édition du devis, ECO-COMPENSATION se réserve le droit de réviser le montant.

Article 4 – Durée des Prestations

La durée de réalisation des Prestations est précisée dans chaque devis. La remise matérielle du ou des Livrables au **Client** matérialise la fin des Prestations.

Article 5 – Confidentialité

5.1. Chacune des Parties s'engage à mettre en œuvre les moyens appropriés pour garder le secret le plus absolu sur les informations désignées comme confidentielles par l'autre Partie, et auxquelles elle aurait eu accès à l'occasion de l'exécution de la Commande. Sauf avis contraire et express du **Client**, les données naturalistes recueillies dans le cadre des Prestations seront systématiquement partagées sur les bases de données naturalistes collaboratives locales.

5.2. Chacune des Parties s'engage à faire respecter cette obligation par ses salariés, dirigeants, mandataires sociaux, société mère, filiales et sous-traitants éventuels ou tout préposé.

5.3. L'obligation de confidentialité continuera pendant une durée de trois (3) ans après l'exécution de la Commande. Elle deviendra caduque si l'information tombe dans le domaine public en dehors de toute intervention de la Partie qui aura reçu l'information.

Article 6 – Référence commerciale

Sauf stipulation expresse contraire, le **Client** autorise **ECO-COMPENSATION** à le citer à titre de référence dans ses présentations et propositions commerciales ainsi que sur sa documentation commerciale et son site internet.

Article 7 – Responsabilité / Assurance

7.1. Toute réclamation, pour être prise en considération, doit être effectuée par écrit dans un délai de quinze (15) jours à compter de la remise des Livrables et par lettre recommandée avec accusé de réception.

7.2. **ECO-COMPENSATION** est tenu vis-à-vis de son **Client** par une obligation de moyen simple et non de résultat.

7.3. Le **Client** s'engage à faire son affaire personnelle de toute démarche nécessaire à la bonne réalisation de ses Prestations par **ECO-COMPENSATION** (obtention d'autorisations de toutes natures par exemple). D'une manière générale, le **Client** s'assure que toutes les conditions de conformité et de sécurité sont réunies pour la réalisation de ses Prestations par **ECO-COMPENSATION**. Le non-respect de ces engagements par le **Client** pourra entraîner l'interruption ou l'arrêt des Prestations par **ECO-**

COMPENSATION qui ne pourra être tenu responsable de tout retard ou inexécution consécutif.

7.4. Les Parties s'accordent expressément sur le fait que **ECO-COMPENSATION** ne saurait être tenue responsable de tout retard dans la réalisation des Prestations ou toute inexécution consécutifs à des circonstances de nature météorologique ou à la bonne accessibilité des parcelles à étudier.

7.5. En tout état de cause, dans l'hypothèse où la responsabilité de **ECO-COMPENSATION** serait retenue à quelque titre que ce soit, le montant total des indemnités que **ECO-COMPENSATION** pourrait être amené à verser au **Client** ne pourra excéder le montant hors taxes perçu par **ECO-COMPENSATION** au titre de la Commande concernée et ce, quels que soient le fondement juridique de la réclamation et la procédure employée pour la faire aboutir.

7.6. Les informations relevant du **Client** et nécessaires à l'exécution de la Commande devront répondre aux spécifications de **ECO-COMPENSATION**. Les Prestations ne pourront pas débuter avant complète réception desdites informations nécessaires à leur réalisation. **ECO-COMPENSATION** ne saurait être tenu responsable de l'exactitude et du contenu des informations fournies par le **Client** et notamment de toute éventuelle infraction aux droits de tiers sur ces contenus.

7.7. Chacune des Parties déclare être assurée auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable pour toutes les conséquences dommageables des actes dont elle pourrait être tenue responsable au titre des présentes.

Article 8 – Résolution (ou résiliation le cas échéant)

8.1. En cas de manquement par l'une des Parties à ses obligations non réparé dans un délai de quinze (15) jours à compter de la réception de la lettre recommandée avec accusé de réception notifiant le manquement, l'autre Partie pourra résoudre (ou résilier le cas échéant) immédiatement et de plein droit la Commande.

8.2. La résolution (ou la résiliation le cas échéant) interviendra sans préjudice de tout autre droit ou action dont la Partie victime de la défaillance pourrait se prévaloir à l'encontre de la Partie fautive.

Article 9 – Force Majeure

9.1. En aucun cas, les Parties ne pourront être tenues pour responsables des manquements ou retards dans l'exécution de la Commande dus à l'un des cas de force majeure ou cas fortuit communément retenus par la jurisprudence des cours et tribunaux français.

9.2. La survenance d'un cas de force majeure suspend l'exécution de la Commande, à l'exception de l'obligation pour le **Client** de payer les sommes dues jusqu'au jour de la survenance du cas de force majeure.

9.3. Si un cas de force majeure se poursuit au-delà d'une durée de trente (30) jours, la Commande pourra être résiliée immédiatement et de plein droit, sans formalités judiciaires, par l'une ou l'autre des Parties, moyennant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception.

9.4. ECO-COMPENSATION n'est pas responsable juridiquement des partenaires proposé au client. En cas de défection d'un partenaire, **ECO-COMPENSATION** proposera de nouveaux partenaires au client pour assurer la continuité de la prestation. Mais **ECO-COMPENSATION** ne peut s'engager à trouver les mêmes conditions (financières, délais, etc.) pour les nouveaux partenaires.

Article 10 – Propriété Intellectuelle

10.1. Tous les droits de propriété intellectuelle et autres droits attachés à la réalisation des Prestations, y compris les droits d'auteur, les droits sur les bases de données, les brevets, les marques et les autres droits de propriété intellectuelle ou autres, sont et restent la propriété exclusive de **ECO-COMPENSATION** et, pour les technologies sous licence, de leurs auteurs et/ou propriétaires. De cet état de fait découle l'impossibilité pour le client d'exiger la transmission des données d'inventaire sans accord préalable de **ECO-COMPENSATION**.

10.2. Le **Client** reconnaît l'existence de ces droits de propriété et de propriété intellectuelle, et ne prendra aucune mesure visant à porter atteinte, à limiter ou à restreindre de quelque manière que ce soit la propriété ou les droits de **ECO-COMPENSATION** en ce qui concerne les Prestations réalisées ; et s'engage à ne pas contester la qualité d'auteur et de propriétaire de **ECO-COMPENSATION**.

10.3. Aucune disposition des présentes Conditions générales ne pourra être interprétée comme conférant des droits de quelque nature que ce soit au **Client** autres que ceux qui lui sont accordés au titre des présentes Conditions générales. Sauf accord dérogatoire entre les Parties, **ECO-COMPENSATION** se réserve tous les droits qui n'ont pas été expressément concédés au titre des présentes.

Article 11 – Dispositions Générales

11.1. Si l'une quelconque des stipulations des présentes Conditions générales, ou une partie d'entre elles, s'avérait nulle au regard d'un règlement, d'une loi en vigueur ou à la suite d'une décision judiciaire devenue définitive, elle sera réputée non écrite, mais n'entraînera pas la nullité des Conditions générales dans leur ensemble, ni celle de la clause seulement partiellement concernée.

11.2. Le fait que l'une ou l'autre des Parties n'ait pas exigé, temporairement ou définitivement, l'application d'une stipulation des présentes Conditions générales ne pourra être considéré comme une renonciation aux droits détenus par cette Partie.

11.3. ECO-COMPENSATION peut modifier à tout moment les présentes Conditions générales, notamment pour se conformer à une disposition légale. Le **Client** sera informé de manière adéquate des modifications intervenues. Les Commandes passées suite à cette information feront présumer de la prise de connaissance des modifications des Conditions générales.

11.4. ECO-COMPENSATION se réserve le droit de mettre un terme au contrat le liant avec le **Client** en cas de remise en cause par ce dernier de l'exactitude des résultats d'expertise fournis et/ou de manque de respect vis-à-vis des écologues.

Article 12 – Informatique et libertés

En application de la loi informatique et libertés du 6 janvier 1978, le **Client** personne physique dispose d'un droit d'accès, de modification, de rectification et de suppression des données qui le concernent (article 34 de la Loi « Informatique et Libertés »). Pour l'exercer, il doit adresser sa requête par écrit à **ECO-COMPENSATION** :

- par courrier à l'adresse du siège social telle que mentionnée dans le préambule ;
- par email à l'adresse suivante : contact@eco-compensation.fr

Article 13 – Loi applicable et Règlement des litiges

Les présentes Conditions générales sont régies par la loi française.

TOUTE DIFFICULTE RELATIVE A LA VALIDITE, L'INTERPRETATION OU A L'EXECUTION DES PRESENTES CONDITIONS GENERALES QUI N'AURAIT PU FAIRE L'OBJET D'UN ACCORD AMIABLE RELEVE DE LA COMPETENCE EXCLUSIVE DES TRIBUNAUX DU RESSORT DE LA COUR D'APPEL DE BORDEAUX, MEME DANS LE CAS D'UN APPEL EN GARANTIE, D'UNE PLURALITE DE DEFENDEURS OU D'UNE PROCEDURE EN REFERE.

A _____, le _____

Signature du représentant légal et cachet de l'entreprise précédés de la mention « *Bon pour accord* » :

**Annexe 4 – Lettre à la Mairie
concernant la désartificialisation d'un
site**



Gujan-Mestras le 30 Août 2021

SAS B3L

1900 route des Crêtes
Les Collines de Sophia
06560VALBONNE

COMMUNE de GUJAN-MESTRAS

Hôtel de Ville
Place du Général de Gaulle
33470 GUJAN-MESTRAS

Affaire suivie par

Alain LAFON

112 Allée du Haurat
334700 Gujan-Mestras
Mobile 0683814764

Référence dossier :

**Commune de Gujan-Mestras
Parc d'Activités du Lac ,Lieu-dit Chante Claire.**

Madame Le MAIRE,

Suite à la réception de l'avis favorable sous conditions du CNPN pour notre dossier de la Hume Parc d'Activités du Lac, situé Route des Lacs, sur l'emprise des terrains MICHEL cadastrés DD 20 DD 75 DD79 DD80 pour une surface globale de **03ha 56a 77ca**, il nous est demandé par le CNPN d'envisager une opération de désartificialisation d'un site sur la commune, afin de viser le Zéro artificialisation nette (engagement national fort).

L'opération de lotissement que nous envisageons génère inévitablement l'imperméabilisation de certaines surfaces de sol dont voici la répartition :

- 2318 m² pour la création des voiries, accès, cheminements piéton et stationnements ;
- 12379 m² représentant l'emprise au sol globale attribuée aux lots 1, 2 et 3 ;
- 1766 m² correspondant à l'espace attribué au lot 2 pour la réalisation de stationnements.

Soit un total de surfaces imperméabilisées de 16463 m².

L'espace de 1766 m² a été attribué au lot 2 dans l'objectif de leur permettre la réalisation du pourcentage de stationnements nécessaire au projet de construction demandé dans le PLU.

A ce jour, l'avancée du dossier ne nous permet pas d'avoir un regard sur le projet envisagé sur cet espace ; c'est pourquoi la totalité de sa surface est comptabilisée dans notre calcul.

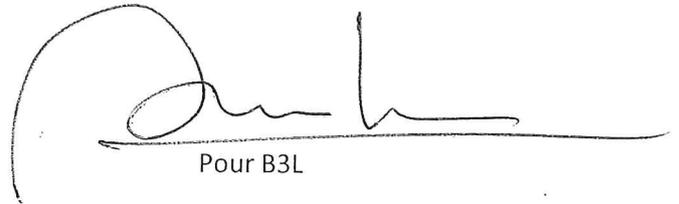
Compte tenu de ces informations, pourriez-vous nous faire savoir si une opération de désartificialisation est envisageable sur la commune de Gujan-Mestras.

De même au titre du défrichement le CNPN souhaiterait que nous puissions rapprocher l'installation compensatoire qui représente une superficie de **10 ha** au plus près de la commune.

Pourriez-vous nous faire savoir si il existe une ou des parcelles qui pourraient recevoir cette installation et sous quelles conditions.

Restant à votre disposition pour toute information complémentaire et vous remerciant bien vivement de l'attention que vous portez à notre projet.

Je vous prie d'agréer, Madame La Maire, mes sentiments les plus respectueux.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Alain Lafon', with a long horizontal flourish extending to the right.

Pour B3L

Alain LAFON

Annexe 5 – Réponse de la Mairie concernant la désartificialisation d'un site



Le 15 septembre 2021

**SAS B3L
MONSIEUR ALAIN LAFON
112 ALLÉE DU HAURAT
33470 GUJAN-MESTRAS**

Direction Générale des Services

Nos réf.: NSB/MP N° 21-04151D

Objet: PARC D'ACTIVITÉS DU LAC LIEU-DIT CHANTE CLAIRE

Cher Monsieur,

Je fais suite à votre courrier en date du 30 août dernier relatif au Parc d'Activités du Lac au Lieu-dit Chante Claire à Gujan-Mestras.

En réponse à votre question, la Ville ne détient aucun foncier bâti susceptible de faire l'objet d'une opération de désartificialisation.

Nous ne sommes pas non plus en mesure de mettre à votre disposition par voie de convention une surface de 10 hectares vous permettant de mettre en œuvre les mesures de compensation liées à votre demande de défrichement. Tous nos fonciers disponibles sont en effet intégrés dans le champ de la convention de gestion forestière avec l'ONF.

Je regrette ne pas pouvoir vous apporter de meilleures réponses et vous souhaite du succès dans vos recherches.

Je vous prie de croire, Cher Monsieur, à l'assurance de ma considération distinguée.

Marie-Hélène DES ESGAULX
Maire de Gujan-Mestras

