

Avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité environnementale de Nouvelle-Aquitaine sur le projet de ZAC Sud Landes 2 sur les communes de Oeyregave et Hastings (40)

AVIS NA-2026-017078/A P

Localisation du projet : Communes de OEYREGAVE et HASTINGUES (40)
Maître(s) d'ouvrage(s) : Communauté de communes des Pays d'Orthe et Arrigans
Avis émis à la demande de l'Autorité décisionnaire : Le Préfet des Landes
En date du : 20 avril 2026
Dans le cadre de la procédure d'autorisation : Autorisation de défrichement
L'Agence régionale de santé et le Préfet de département au titre de ses attributions dans le domaine de l'environnement ayant été consultés.

Préambule

L'avis de l'Autorité environnementale est un avis simple qui porte sur la qualité de l'étude d'impact produite et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet. Porté à la connaissance du public, il ne constitue pas une approbation du projet au sens des procédures d'autorisations préalables à la réalisation.

En application du décret n°2020-844, publié au JORF le 4 juillet 2020, relatif à l'autorité environnementale et à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas, le présent avis est rendu par la MRAe.

En application de l'article L.122-1 du Code de l'environnement, l'avis de l'Autorité environnementale doit faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage, réponse qui doit être rendue publique par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L.123-2 ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L.123-19.

En application du L.122-1-1, la décision de l'autorité compétente précise les prescriptions que devra respecter le maître d'ouvrage ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter les incidences négatives notables, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites. Elle précise également les modalités du suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine. En application du R.122-13, le bilan du suivi de la réalisation des prescriptions, mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter, réduire et compenser ces incidences devra être transmis pour information à l'Autorité environnementale.

Le présent avis vaudra pour toutes les procédures d'autorisation conduites sur ce même projet sous réserve d'absence de modification de l'étude d'impact (article L. 122.1-1 III du Code de l'environnement).

Cet avis d'autorité environnementale a été rendu par délibération de la commission collégiale de la MRAe de Nouvelle-Aquitaine.

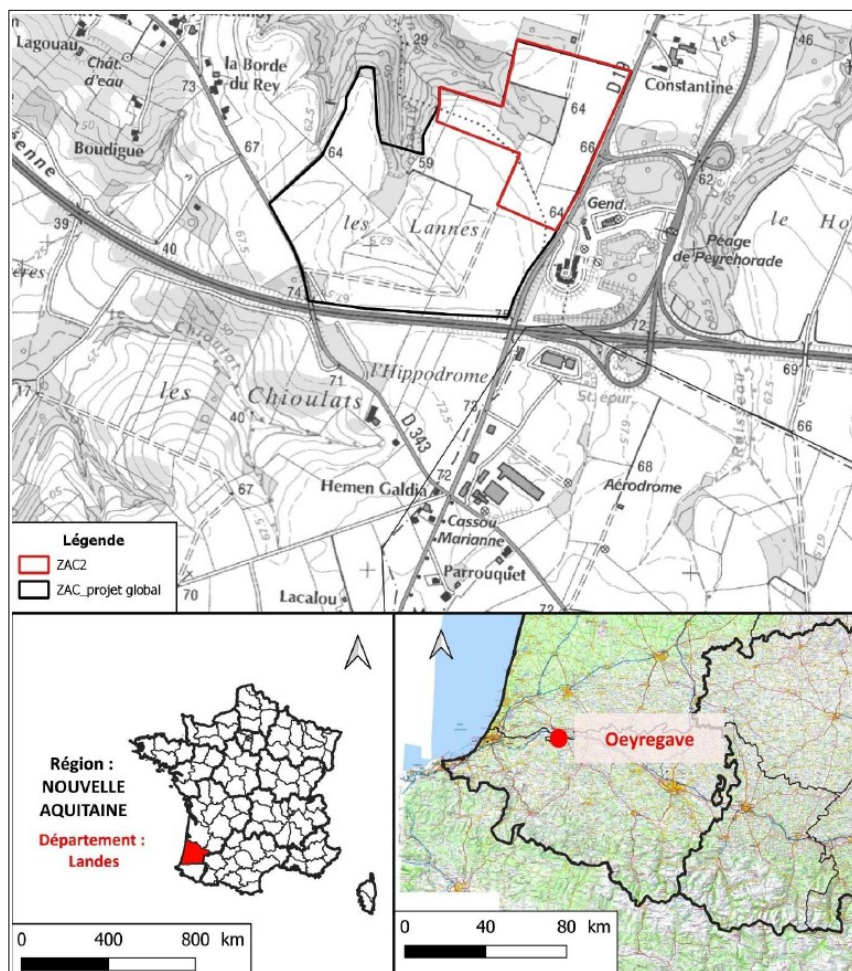
Ont participé et délibéré : Mathieu ANGLADE, Catherine DELALOY, Cédric GHESQUIERES, Cyril GOMEL, Pierre LEVAVASSEUR, Catherine RIVOALLON PUSTOC'H, Jérôme WABINSKI.

Chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

I – Le projet et son contexte

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur le projet d'extension de la ZAC¹ Sud Landes, sous la forme du projet d'aménagement de la phase 2 de la ZAC initiale, sur les communes de Oeyregave et Hastings, dans le département des Landes (40).

La création du parc d'activités a commencé en 2009, avec l'obtention des premières autorisations administratives entre 2009 et 2012² sur l'ensemble du périmètre de la "ZAC 1" et de la "ZAC 2" (p.12 de l'étude d'impact). La ZAC Sud Landes 1 (dite "ZAC 1"), située sur la commune d'Hastings, s'étend sur 37 ha, elle accueille actuellement 17 entreprises qui occupent 82 % de la superficie. Le présent projet concerne l'aménagement de la ZAC Sud Landes 2 (dite "ZAC 2"), qui s'inscrit dans la continuité du premier site, sur un terrain de 17 ha à cheval sur Hastings et Oeyregave



Localisation générale – page 27 de l'étude d'impact

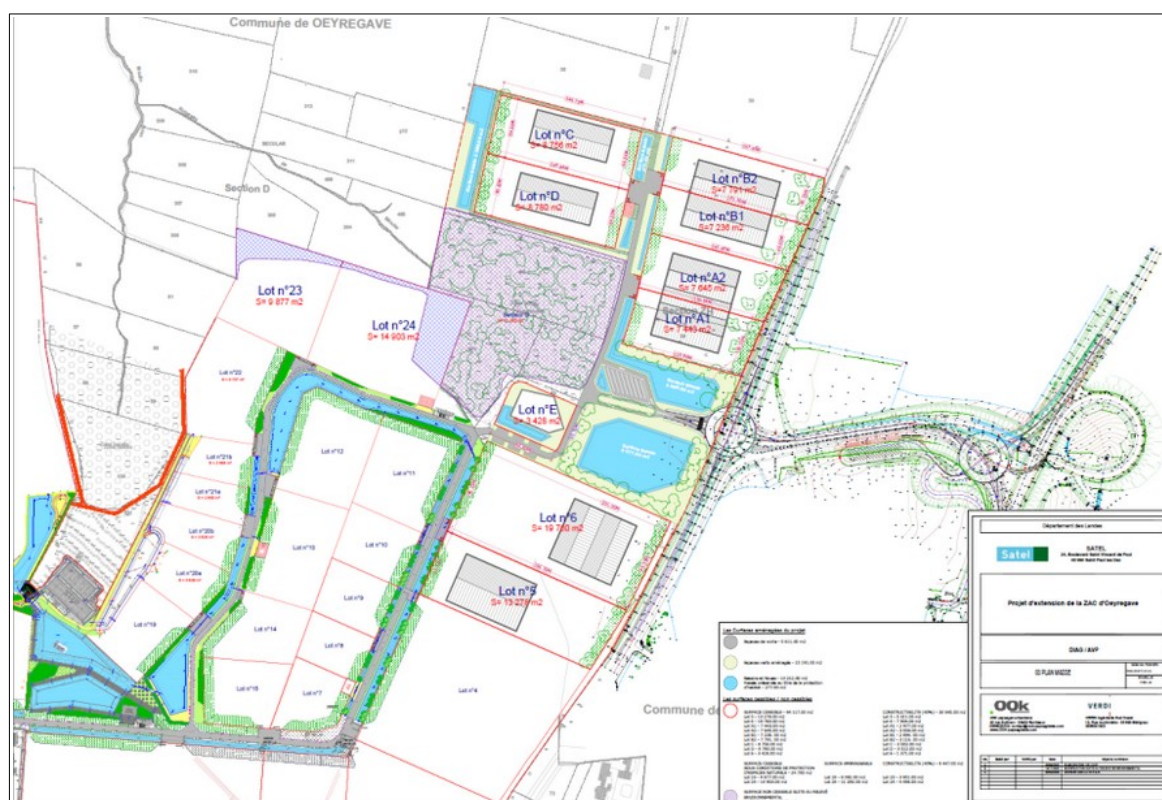
Le projet de la ZAC 2 prévoit l'aménagement de 11,7 ha, comprenant la création de 11 lots, d'espaces communs, d'ouvrages de rétention des eaux pluviales, ainsi que l'implantation d'un giratoire sur la RD19 pour faciliter l'accès à la zone. Le site sera relié aux différents réseaux existants, notamment l'assainissement, l'eau potable et l'électricité. Les entreprises amenées à s'installer sur la ZAC 2 ne sont pas identifiées à ce stade.

1 Zone d'Aménagement Concerté

2 La ZAC Sud Landes a fait l'objet d'un avis de l'Autorité administrative de l'État sur l'évaluation en date du 28 octobre 2011 : https://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2011ae_161_zac_sud_landes.pdf



Localisation de la ZAC 1 et de la ZAC 2 – page 24 de l'étude d'impact



Plan de masse – page 25 de l'étude d'impact

Procédures relatives au projet

Le projet est soumis à étude d'impact en application de la rubrique n°39 du tableau annexé à l'article R.122-2 du Code de l'environnement relative aux travaux, constructions et opérations d'aménagement.

Le présent avis de la MRAe est sollicité dans le cadre d'une procédure d'autorisation de défrichement déposée au titre des articles L341-1 et suivants du Code forestier. Situé en lisière de zones boisées, le projet de la ZAC 2, d'une superficie totale d'aménagement de 11,7 ha, comprend une emprise de 2,85 ha soumise à autorisation de défrichement. Cette demande concerne le lieu-dit « Pellemouton », sur le territoire de la commune d'Oeyregave, au sein du massif des Landes de Gascogne.

Le dossier précise que l'ensemble de la zone comprenant la ZAC Sud Landes 1 et la ZAC Sud Landes 2 a fait l'objet d'une étude d'impact en 2011, avec un découpage entre les tranches « ZAC 1 » et « ZAC 2 » initialement calé sur la frontière entre les deux communes (p.13 de l'étude d'impact). Dans la mesure où ce découpage a été recalé à présent sur les limites parcellaires, qui ne recoupent pas exactement la limite communale, et où l'étude d'impact initiale est ancienne, un nouveau dossier de création assorti d'une nouvelle étude d'impact, spécifique à la « ZAC 2 » s'est avéré nécessaire.

Principaux enjeux

Les principaux enjeux du dossier portent sur le milieu physique avec la présence d'un cours d'eau au sein de la zone d'étude, sur le milieu naturel avec la présence sur le secteur de plusieurs espèces d'intérêt floristique et faunistique, et sur le milieu humain avec la présence de plusieurs zones d'habitations à proximité du projet et du site inscrit *Les Gaves de Pau et d'Oloron*.

Articulation avec les documents d'urbanisme

Le territoire est couvert par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays d'Orthe et d'Arrigans, approuvé en février 2026. Ce document porte notamment la volonté d'articuler les sites stratégiques économiques et la répartition de l'emploi pour être un territoire actif. La ZAC 2 Sud Landes est identifiée pour accueillir des futures activités non identifiées à ce stade.

La zone d'étude, qui correspond à l'aménagement prévu, se situe en zone UZ_{ZAC} (Zone Urbaine à vocation d'activités mixtes, artisanales, commerciales et industrielles) sur la commune de Hastings, et AUZ (Zone à Urbaniser à vocation d'activités) sur la commune d'Oeyregave selon le PLUi³ du Pays d'Orthe, approuvé en septembre 2025. Elle fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement Programmée (OAP) définissant des principes d'insertions paysagère et urbaine, et une organisation globale du site à respecter.

Plusieurs éléments de paysage « à préserver pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme » se situent aux abords de la Zone d'Implantation Potentielle (ZIP), comme représenté en page 101. **La MRAe recommande de préciser si le projet tel que défini préserve ces éléments de paysage.**

II – Analyse de la qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale est une démarche itérative qui doit permettre au porteur du projet, ainsi qu'au public, de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux. Le présent avis porte sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il vise à éclairer la ou les autorités en charge des autorisations, le public et le maître d'ouvrage.

Qualité générale des documents

Sur la forme, le contenu de l'étude d'impact transmise à la MRAe intègre les éléments requis par les dispositions de l'article R.122-5 du Code de l'environnement. Elle note cependant que l'étude d'impact, plus largement le dossier ne contient pas de synthèse des engagements retenus qui seraient de nature à encadrer ou conditionner les aménagements et constructions à venir en phase de réalisation de la ZAC. Cette absence est préjudiciable à l'analyse des incidences sur l'environnement, comme à la capacité à encadrer les impacts potentiels prévisibles.

Sur le fond, l'étude d'impact aborde l'ensemble des thématiques attendues. Les principaux enjeux sont globalement bien identifiés. Des mesures pour Éviter, Réduire et Compenser (ERC) ainsi que les incidences du projet sur l'environnement et la santé humaine sont définies. Le résumé non technique reprend les principaux éléments de l'étude de manière lisible. Il permet d'appréhender rapidement le projet et ses enjeux par le public.

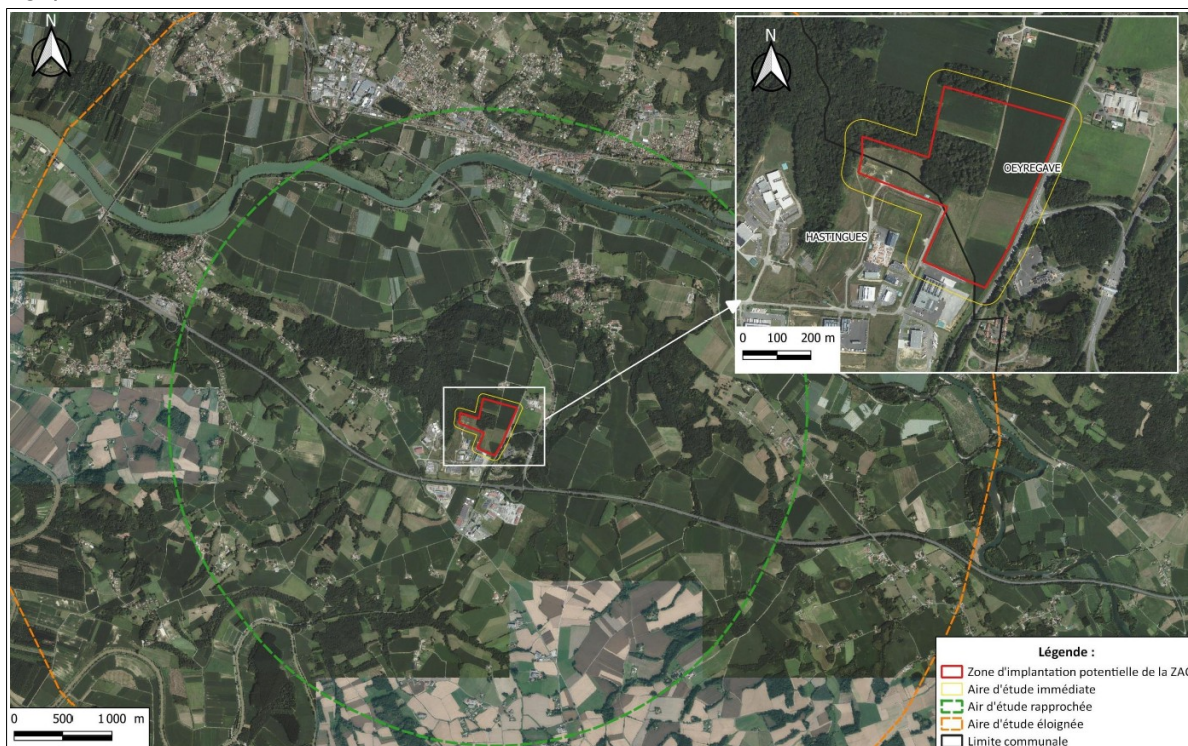
L'étude d'impact précise que les entreprises qui s'installeront sur site ne sont pas connues à ce stade. La MRAe relève que l'analyse des incidences du projet porte essentiellement sur la préparation du terrain et la création des voiries. L'aménagement des lots n'a pas fait l'objet d'une analyse des impacts potentiels, ni dans la phase de chantier, ni en phase d'exploitation.

La MRAe rappelle que des précisions devront être apportées à l'étude d'impact dans le cadre des dossiers d'autorisation qui seraient à l'avenir requis pour l'aménagement des lots (autorisation au

3 Plan Local d'urbanisme intercommunal (PLUi)

titre de la loi sur l'eau, permis d'aménager et/ou permis de construire...). Toute modification ou précision dans la réalisation du projet entraîne de ce fait une actualisation de l'étude d'impact sur le périmètre de l'opération. Cette actualisation porte sur l'intégration de nouveaux éléments de connaissance, l'analyse des nouvelles incidences et la définition le cas échéant des nouvelles mesures ERC.

Les aires d'étude pour l'analyse de l'état initial sont détaillées pages 43 et suivantes de l'étude d'impact, et sont représentées en page 44. La Zone d'Implantation Potentielle (ZIP), ou zone de projet, représente une surface de 28,4 ha. L'aire d'étude immédiate est augmentée d'une bande de 50 m autour de la ZIP afin d'expertiser le contexte écologique. L'aire d'étude rapprochée intègre une zone de 3 km autour de la ZIP pour étudier les impacts paysagers. L'aire d'étude éloignée comprenant une zone tampon de 5 km est retenue pour consolider l'analyse du contexte écologique et la prise en compte des fonctionnalités écologiques.



Présentation des aires d'études – page 44 de l'étude d'impact

II-1 Analyse de l'état initial du site du projet et de son environnement, des effets du projet sur l'environnement, et des mesures pour éviter, réduire et compenser ses incidences

II-1-1 Milieu physique

Concernant la ressource en eau, les expertises de sol démontrent la présence sur le site d'une nappe évoluant à faible profondeur sur le site.

Une seule masse d'eau souterraine libre est recensée dans l'aire d'étude : *Terrains plissés du bassin versant du gave d'Oloron et du Saison* (FRFG051B) présentant un bon état quantitatif et chimique. La zone d'étude se situe dans le périmètre du SAGE⁴ *Eaux souterraines de Gascogne* en cours d'élaboration. Selon le dossier, le projet n'entraînant pas de prélèvement dans la ressource souterraine respecte les principaux enjeux formulés dans le SAGE.

La masse d'eau superficielle concernée par le projet est *Les Gaves Réunis (de Pau) du confluent du Gave d'Oloron au confluent de l'Adour* (FRFR777), qui présente un état écologique moyen et un état chimique bon. Plusieurs fossés et un cours d'eau non référencé sont présents au sein même de la zone d'étude. Ce cours d'eau, ou talweg, est un affluent du ruisseau du Moulin d'Arrec, lui-même connecté aux *Gaves Réunis*,

4 Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

comme représenté en page 84.

Le projet prévoit une mesure pour réduire les risques de pollution des sols, des eaux superficielles et souterraines (MR03) par la mise en place de zones de stockage adaptées pour les matériaux et les liquides, avec le cas échéant des ouvrages de décantation et/ou des réservoirs étanches, et la définition d'un plan d'alerte et d'intervention en cas de pollution accidentelle.

Le projet induit l'imperméabilisation d'une surface de 0,6 ha par la création des voiries. La surface totale imperméabilisée par l'aménagement des lots individuels ne peut pas être précisément déterminée à ce stade, mais le dossier estime qu'elle serait de l'ordre de 4,9 ha.

Ces aménagements induisent nécessairement une augmentation du ruissellement des eaux pluviales : selon le dossier, les volumes susceptibles de ruisseler lors d'épisodes pluvieux seraient 1,7 fois supérieurs à ceux observés actuellement. **La MRAe recommande, à ce titre, de préciser les dispositions organisationnelles et techniques prévues pour la gestion des eaux pluviales sur le site (réseaux, bassin de rétention, séparateur d'hydrocarbures, point de rejet, débit régulé, contrôle de la qualité des eaux rejetées, etc ...).** Etant considérées les voies de circulation et les futures zones de stationnement au sein de la ZAC 2, il convient de prévoir les aménagements et dispositions adaptés avant rejet des eaux dans le milieu naturel. La MRAe note que rien n'est précisé concernant la gestion des eaux pluviales au sein des parcelles alloties.

Le projet sera raccordé aux réseaux existants d'eau potable et d'assainissement. Le dossier indique que la station de production d'eau potable et la station d'épuration de la ZAC 1 disposent des capacités nécessaires pour alimenter la ZAC 2 en eau potable et traiter les eaux usées générées par les nouveaux lots.

La MRAe recommande toutefois d'approfondir l'évaluation des besoins en eau potable et des volumes d'eaux usées à traiter, notamment lors de la phase ultérieure d'aménagement des lots, afin de s'assurer que les infrastructures en place peuvent effectivement absorber ces flux. Si des établissements relevant du régime des ICPE⁵ devaient s'implanter sur la zone, il conviendra d'ajuster l'analyse des impacts sur la ressource en eau et d'adapter les modalités de gestion des eaux pluviales et industrielles.

Selon le dossier, le projet serait soumis à une procédure de déclaration au titre de la loi sur l'eau, relevant de la rubrique 2.1.5.0 (rejet des eaux pluviales). **La procédure au titre de la loi sur l'eau requise est à approfondir avec l'autorité compétente⁶ :** l'évaluation des impacts du projet sur les milieux aquatiques devra prendre en compte l'ensemble de la zone concernée par la réglementation applicable, la ZAC 1 existante ainsi que son projet d'aménagement de la ZAC 2.

Les principaux risques naturels identifiés sont le risque sismique (aléa modéré) et le risque de retrait et gonflement des argiles (aléa faible). La zone d'étude est située en espace exposé au risque incendie de forêt et visée par l'application des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) sur une bande de 50 m à compter des constructions.

Le projet prévoit la mise en place d'une bâche incendie de 120 m³ pour assurer la défense incendie des îlots. **La MRAe recommande de détailler la manière dont le risque d'incendie est pris en compte dans le projet, en intégrant à la fois les risques propres aux futurs établissements et ceux liés à la présence d'un important massif forestier au nord-ouest. Il conviendra de confirmer que les dispositions retenues sont bien validées par le Service de Défense Incendie et de Secours (SDIS).**

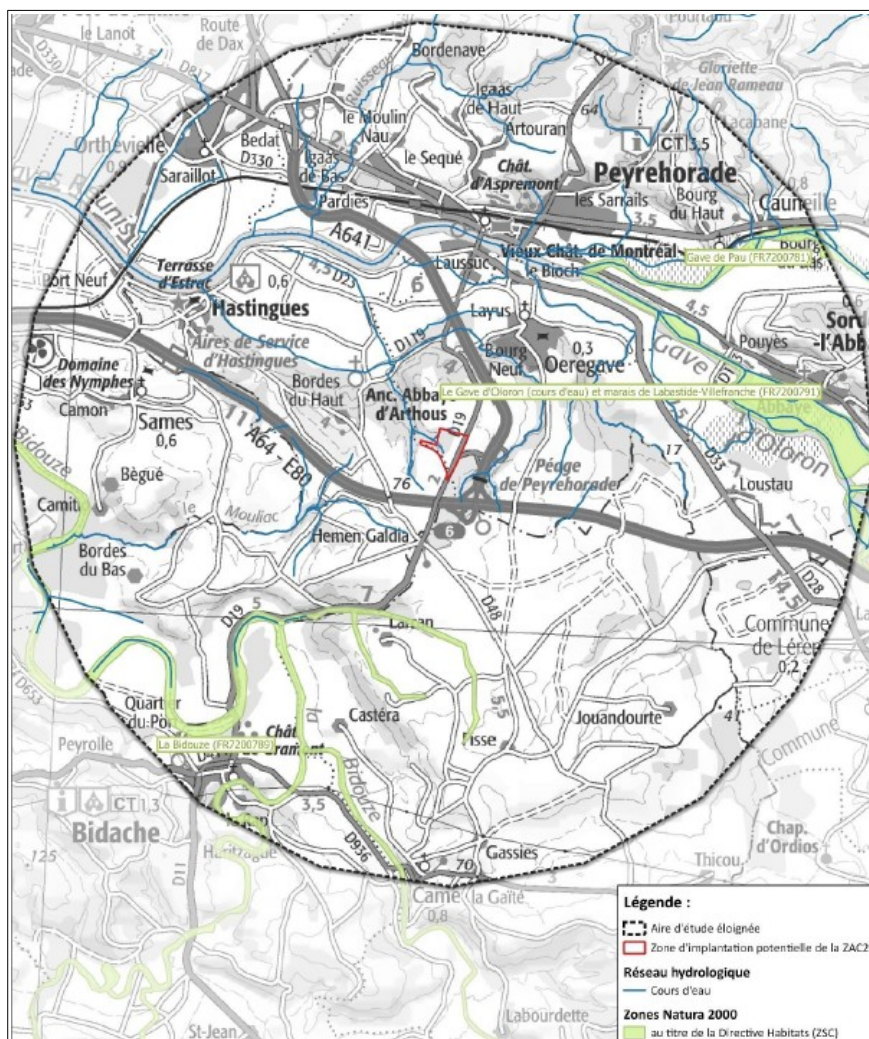
II-1-2 Milieux naturels⁷ et biodiversité

Le projet s'implante en dehors de tout périmètre d'inventaire et de protection portant sur cette thématique. Les sites Natura 2000 les plus proches sont *La Bidouze* (FR7200789) située à 1,7 km au sud de la ZIP, le *Gave d'Oloron (cours d'eau) et marais de Labastide-Villefranche* (FR7200791) à 2,4 km au nord-ouest de la ZIP et le *Gave de Pau* (FR7200781) à 2,4 km au nord-ouest de la ZIP. Ils sont représentés en page 140 de l'étude d'impact.

⁵ Installation Classée pour la Protection de l'Environnement

⁶ Service police de l'eau et des milieux aquatiques de la DDTM des Landes

⁷ Pour en savoir plus sur les espèces citées dans cet avis : <https://inpn.mnhn.fr/accueil/index>



Représentation des sites Natura 2000 – page 140 de l'étude d'impact

Des connexions indirectes avec les sites Natura 2000 peuvent exister, notamment via le réseau hydrographique. Cependant, aucune interaction n'est identifiée, car le ruisseau traversant la ZIP parcourt les boisements du coteau avant de rejoindre les Gaves réunis en aval, qui ne font pas partie des sites Natura 2000. Un seul habitat naturel d'intérêt communautaire a été inventorié dans la zone d'étude, mais à l'extérieur de la ZIP, il s'agit d'une Lande à Molinie et Bruyère vagabonde.

Six ZNIEFF, représentées en page 141, sont présentes dans l'aire d'étude éloignée :

- les ZNIEFF de type I *Bois et barthes du ruisseau de Lanes et de l'Arrouyous* à 1,17 km à l'est de la ZIP et *Lit mineur et berges de l'Adour, des Gaves réunis et du Luy* à 2,11 km au nord,

- et les ZNIEFF de type II *Basse vallée du Gave d'Oloron et falaise calcaire de Sorde-l'Abbaye* à 1,17 km à l'est, *Réseau hydrographique de la Bidouze et annexes hydrauliques* à 1,74 km au sud, *L'Adour de la confluence avec la Midouze à la confluence avec la Nive, tronçon des barthes* à 2,11 km au nord, et *Réseau hydrographique du Gave de Pau et ses annexes hydrauliques* à 2,45 km au nord-est de la ZIP. Aucun lien hydrographique n'existe entre la ZIP et l'ensemble de ces ZNIEFF, selon le dossier.

Le projet a fait l'objet d'investigations de terrain réalisées de décembre 2022 à octobre 2023.

La zone d'étude écologique du projet s'inscrit au sein d'un corridor écologique constitué de milieux boisés relevant de la trame verte et de zones humides appartenant à la trame bleue identifiées par le SCOT du Pays d'Orthe et d'Arrigans. À l'échelle de l'aire d'étude immédiate, les principaux flux biologiques se concentrent le long du talweg ainsi que dans les boisements situés au nord-ouest. À l'inverse, plusieurs éléments d'infrastructure jouent un rôle de barrières écologiques, en limitant les déplacements de la faune,

notamment la ZAC 1 et l'autoroute A64 au sud, ainsi que l'A641 et la RD19 à l'est.

Le diagnostic des zones humides a permis d'identifier 1 707 m² de zones humides floristiques au droit de l'aire d'étude immédiate, localisées en pente dans le boisement. Comme le présente la cartographie en page 167, ces zones se trouvent évitées et en dehors du périmètre du projet. Leur évitement total permet de limiter fortement les impacts sur les milieux humides.

Concernant les habitats naturels, la zone d'étude est principalement constituée de cultures et de prairies présentant des espèces communes à ces milieux anthropisés. Le boisement central, composé d'une chênaie-châtaigneraie ainsi que d'une chênaie mixte (Pinède et Chêne tauzin) en bordure du cours d'eau et sur les versants, constitue un habitat remarquable en raison de sa grande richesse écologique et de son bon état de conservation. Par ailleurs, un habitat naturel d'intérêt communautaire est identifié en dehors du périmètre du projet, une Lande à Molinie et bruyère vagabonde ponctuée de chênes épars, telle que présentée en page 144. La cartographie des enjeux associés aux habitats naturels figure en page 155.

Le projet implique la destruction de 8,89 ha d'habitats naturels présentant des enjeux principalement faibles à modérés, ainsi que la conversion de 2,83 ha d'habitats naturels à enjeux principalement faibles en espaces verts, noues et bassins.

Concernant la flore, trois espèces patrimoniales protégées ont été inventoriées : le Lotier hispide, le Lotier grêle et le Tractème lis-jacinthe, cartographiés en page 160. Par ailleurs, 7 espèces exotiques envahissantes ont été identifiées.

Le projet entraîne la destruction de 20 mètres linéaires de Tractème lis-jacinthe, 16 pieds de Lotier grêle et 2 pieds de Lotier hispide, mais également la création de 1,5 ha d'habitats favorables au développement de ces lotiers selon le dossier. L'impact du projet sur la flore patrimoniale représenté en page 259 est jugé fort pour le Tractème lis-jacinthe.

Concernant l'avifaune, les prospections ont permis d'inventorier une cinquantaine d'espèces d'oiseaux, dont 40 sont protégées à l'échelle nationale, 5 sont inscrites en Annexe I de la Directive *Oiseaux*, 7 espèces sont considérées comme sensibles, suite à leur classement en « Vulnérables » ou « En Danger » sur la Liste Rouge des oiseaux nicheurs en France : le Bruant des roseaux, le Chardonneret élégant, la Cisticole des joncs, l'Elanion blanc, la Fauvette pitchou, le Milan royal, le Verdier d'Europe. Les boisements présentent un intérêt pour la nidification du Chardonneret élégant, les prairies sont quant à elles favorables à la reproduction de la Cisticole des joncs.

Concernant les mammifères, aucun enjeu particulier n'est relevé à l'exception des boisements, utilisés pour le cycle biologique de l'Ecureuil roux.

Concernant les chiroptères, 6 espèces ont été identifiées, dont la Barbastelle d'Europe, la Pipistrelle commune, la Pipistrelle de Kuhl, présentant des enjeux modérés. Ces espèces utilisent l'aire d'étude immédiate pour le transit, la chasse et potentiellement pour le gîte au sein des boisements présents.

Concernant les amphibiens, les investigations de terrain ont permis d'identifier la Grenouille agile, la Grenouille verte, le Crapaud épineux, le Triton palmé, au niveau des fossés en eau, en bordure de boisement et des noues de la ZAC 1.

Concernant les reptiles, deux espèces protégées ont été observées dans les boisements et les fossés en eau : le Lézard des murailles et la Couleuvre helvétique.

Concernant les insectes, 18 espèces ont été inventoriées, dont le Cuivré des Marais observé au sein d'une prairie. Des traces du Grand Capricorne ont par ailleurs été identifiées au niveau des boisements.

Les secteurs à enjeux fort pour la faune sont constitués des boisements de feuillus favorables à la réalisation du cycle biologique du Grand Capricorne, de l'Ecureuil roux, la nidification des oiseaux patrimoniaux, le gîte des chiroptères et le refuge des amphibiens et des reptiles. Les secteurs à enjeux modérés regroupent les milieux humides et aquatiques favorables à la réalisation du cycle biologique des amphibiens et à la Couleuvre helvétique, ainsi que les prairies favorables à la nidification de la Cisticole des joncs. La représentation des enjeux des habitats d'espèces patrimoniaux est proposée en page 209.

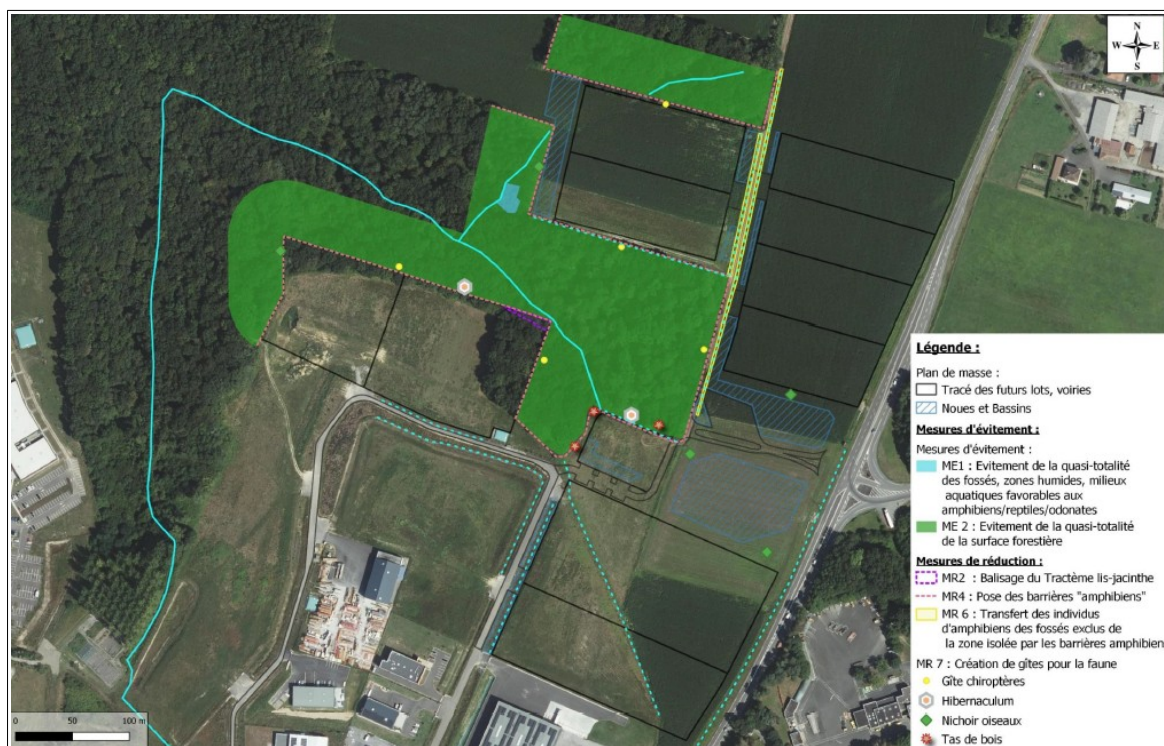
Le projet entraîne la destruction et l'altération de 0,61 ha de boisements, de 1,95 ha de prairies, et 124 m² de fossés humides.



Enjeux des habitats d'espèces patrimoniales – page 209 de l'étude d'impact

La MRAe recommande de produire une carte qui superpose la synthèse des enjeux écologiques hiérarchisés (faune, flore, habitats, zones humides), les zones couvertes par les OLD potentielles maximales (puisque l'implantation des bâtis n'est pas connue et qu'aucun engagement à traduire dans les autorisations à venir n'a été pris dans ce domaine), l'emprise de la phase travaux d'infrastructure (base-vie, zones de stockage, etc...) et les aménagements envisagés pour le projet (voiries, lots, espaces verts, bassin de rétention des eaux pluviales, stationnements, etc...). Une telle représentation permettra d'apprécier de manière plus précise les impacts du projet sur les milieux naturels. Il conviendra également de préciser l'impact sur ces milieux des OLD potentielles (en considérant l'hypothèse d'implantations bâties les plus extérieures), le cas échéant, de réexaminer l'application de la séquence éviter-réduire-compenser (ERC).

Le projet prévoit en premier lieu des mesures d'évitement des zones à enjeux environnementaux dans la phase de conception, en écartant en particulier la quasi-totalité des fossés, des zones humides et des milieux aquatiques favorables aux amphibiens, aux reptiles et aux odonates (ME01), et la quasi-totalité de la surface forestière (ME02), comme représenté en page 322.



Mesures d'évitement et de réduction prescrites dans le cadre du projet – page 322 de l'étude d'impact

Le projet prévoit également un ensemble de mesures de réduction des impacts du projet vis-à-vis de la faune et de la flore, principalement en phase de chantier, comme le phasage des travaux en dehors des périodes sensibles pour la reproduction des espèces (MR01), la mise en place d'un itinéraire technique et le balisage des zones sensibles (MR02), la lutte contre les pollutions accidentelles (MR03), la pose de barrières amphibiens (MR04), la sauvegarde des amphibiens et des reptiles (MR05), le transfert des amphibiens sur des fossés hors zones de travaux (MR06), la création de gîtes pour la faune de type hibernaculum, tas de bois et nichoirs (MR07), des mesures spécifiques aux espèces à moeurs nocturnes (MR10), la lutte contre les espèces exotiques envahissantes (MR11), l'adaptation de la clôture à la circulation de la petite faune (MR12), et l'adaptation des éclairages (MR13), comme représenté en page 322.

Après application des mesures d'évitement et de réduction, il s'avère que des incidences significatives subsistent sur l'avifaune protégée (pour 2 espèces parapluie⁸ que sont la Cisticole des joncs et le Chardonneret élégant), sur le Lézard des murailles et sur le Grand Capricorne.

Des mesures de compensation sont proposées pour créer et gérer des milieux favorables aux espèces visées ainsi qu'aux autres espèces associées au même type de milieux.

La mesure de compensation (MC01) vise à créer une surface de 1,51 ha d'habitats favorables aux Lotiers hispide et Lotiers grêles, correspondant aux "espaces verts aménagés dans le cadre du projet". Une surface de 3,90 ha est retenue pour la compensation des habitats de nidification de la Cisticole des joncs (MC02), 1,22 ha pour la nidification du Chardonneret élégant (MC03) et pour le cycle biologique du Lézard des murailles (MC04) et du Grand Capricorne (MC05).

La MRAe recommande de préciser les conditions de mise en oeuvre de la mesure de compensation MC01. il apparaît en particulier nécessaire d'indiquer si les dispositions d'entretien des espaces verts et les OLD induites par le projet sont compatibles avec les modalités de gestion écologique des espaces de compensation dédiés à la restauration d'espaces pour Lotiers hispides et Lotiers grêles.

La MRAe recommande également de présenter et cartographier les sites retenus pour la mise en oeuvre des compensations MC02 à MC05. Il conviendra de justifier le choix de ces sites par rapport aux espèces concernées et aux niveaux de compensation attendus, ainsi que préciser leurs modalités de gestion et de protection dans le temps.

⁸ Espèce dont le domaine vital est assez large pour que sa protection assure celle des autres espèces appartenant à la même communauté

Le dossier intègre des mesures d'accompagnement qui concernent la coordination du chantier et la sensibilisation du personnel intervenant (MA01), puis la mise en place d'un couvert végétal adapté après travaux (MA02).

Plusieurs mesures de suivi sont proposées pour assurer un suivi environnemental du projet en phase de chantier (passage d'un écologue tous les mois) puis en phase d'exploitation (intervention 1 fois par an pendant 5 ans, puis tous les 5 ans durant 30 ans), ainsi qu'un suivi environnemental des parcelles compensatoires.

II-1-3 Milieu humain et cadre de vie

La zone d'implantation potentielle se situe dans le périmètre du site inscrit Gaves de Pau et d'Oloron, qui constitue une servitude d'utilité publique (SUP) de type AC2 imposant des obligations pour les travaux autres que ceux d'exploitation courante et d'entretien normal. L'avis simple de l'ABF⁹ est requis à toute délivrance de permis. Le principal enjeu de ce site inscrit concerne l'aménagement du territoire et la préservation de la qualité paysagère du bassin visuel des Gaves. L'intérêt paysager réside également dans la présence d'éléments plus ponctuels tels que les alignements de platanes, les ouvrages d'art liés aux Gaves, les chemins de halage, et la qualité des ripisylves. **Les alignements de feuillus le long des routes et la ripisylve du cours d'eau constituent les éléments importants à préserver au titre du site inscrit. Il conviendra d'appliquer avec attention les mesures d'évitement et de préservation de ces éléments présentés dans le dossier.**

L'aire d'étude immédiate est localisée au niveau de l'unité paysagère des *Vallées des Gaves* qui forme une séparation entre les reliefs de la Chalosse et ceux du Béarn. Les vallées forment des couloirs dominés par l'agriculture. La ZIP s'insère dans un paysage déjà marqué par la présence des zones d'activités. Les sensibilités en termes de co-visibilité sont représentées en page 135 et concernent principalement l'A64 et la RD19 en vues directes sur le projet, et les habitations les plus proches situées :

- Au lieu-dit *Constantine* à environ 80 m au nord-est du site ;
- À proximité du district Sud-Atlantique d'ASF à environ 100 m au sud-est ;
- Au lieu-dit *Pèle-Mouton* à environ 165 m au nord.

Pour améliorer son insertion paysagère, le projet prévoit la plantation d'arbres. En l'absence de synthèse des engagements à mettre en œuvre en phase de réalisation, aucune information n'est fournie sur la conditionnalité ou les prescriptions relatives à l'implantation des bâtiments. **Compte-tenu des risques de co-visibilité identifiés, la MRAe recommande de préciser les mesures prises pour améliorer l'insertion paysagère du projet, et de confirmer qu'elles sont bien compatibles avec les attendus définis dans l'OAP. Il conviendra par ailleurs de les représenter sur la zone d'étude et de compléter le dossier par des photomontages du projet depuis les secteurs sensibles en termes de co-visibilité.**

La MRAe recommande de diversifier les plantations en réduisant notamment les espèces fortement allergènes, afin de limiter les effets de certains pollens sur la santé des populations les plus sensibles. Il conviendra également de prendre les dispositions minimales attendues pour éviter l'implantation du moustique tigre, vecteur de maladie, comme la suppression de gîtes larvaires et de tout volume d'eau stagnante propice au développement de ce moustique.

Concernant les activités économiques, la commune d'Oeyregave présente un caractère rural avec une offre limitée de services et de commerces. Toutefois, le projet s'intègre dans le parc d'activités Sud-Landes, qui est en développement. L'agriculture occupe une place importante, le projet étant d'ailleurs partiellement implanté sur trois exploitations agricoles de maïs, couvrant au total de 9,3 ha comme précisé en page 97.

Le site est situé à proximité de l'autoroute A64, accessible depuis la sortie n°6 en direction de Peyrehorade. La RD19 borde l'est de la ZIP, tandis que l'accès principal se fait actuellement par le sud-ouest, via la RD343. Le secteur présente une ambiance sonore perturbée par la proximité du réseau routier, notamment de l'A64.

La MRAe relève que le manque de connaissance des entreprises et/ou installations amenées à s'implanter sur les lots de la ZAC 2 ne permet pas une analyse aboutie des impacts du projet sur l'environnement et la santé humaine. **Il est important de prévoir, au fur et à mesure des aménagements des lots et de leurs procédures d'autorisation, l'actualisation de l'étude d'impact pour intégrer les nouveaux éléments de**

connaissance, l'analyse des nouvelles incidences et la définition le cas échéant de nouvelles mesures ERC.

La MRAe recommande pour cela d'évaluer dans le cadre de l'actualisation à venir de l'étude d'impact les volets suivants pour ces futurs aménagements : incidences sonores, impacts sur l'ambiance lumineuse, augmentation du trafic, émissions atmosphériques, imperméabilisation des sols, gestion des eaux, gestion des déchets et de l'énergie. Il conviendra le cas échéant de proposer des mesures ERC adaptées.

La MRAe recommande de prévoir des mesures de bruit régulières pour s'assurer du respect des seuils réglementaires de niveaux de bruit, en limite de propriété et des émergences¹⁰ au niveau des Zones à Émergences Réglementées (ZER¹¹).

II-1-4 Changement climatique et bilan carbone du projet

Les incidences du projet sur le climat sont abordées en page 223 de l'étude d'impact, mais peu approfondies. Selon le dossier, les émissions de CO₂ seront liées, en phase de travaux, aux gaz d'échappement des engins et des camions de transport de matériaux, l'incidence sur le climat est considérée comme faible.

La MRAe recommande de présenter un bilan des émissions de gaz à effet de serre du projet sur l'ensemble de son cycle de vie et de préciser les mesures permettant de les réduire, en se référant au guide méthodologique de février 2022 du Ministère de la Transition Écologique relatif à la prise en compte des émissions de gaz à effet de serre dans les études d'impact¹². Il conviendra de considérer le défrichement opéré sur la zone du projet en phase de chantier et d'intégrer le poste d'émissions lié au fret routier et aux mobilités induites en phase d'exploitation.

La MRAe recommande par ailleurs de présenter la stratégie constructive de la ZAC 2 et ses ambitions en terme de changement climatique. La prise en compte du changement climatique pourrait conduire à concevoir des bâtiments bas carbone (matériaux biosourcés), intégrer des énergies renouvelables (photovoltaïque, géothermie, chaufferies collectives), proposer des solutions de mobilités douces (pistes cyclables) ou partagées (covoiturage, autopartage, offres de transport en commun), ou développer une démarche d'écologie industrielle et territoriale (EIT¹³). Cette démarche d'intégration du changement climatique dans l'aménagement de la ZAC 2 vise à optimiser les ressources incluant les énergies, l'eau, les matières premières, les déchets, les équipements et les compétences. Elle aurait vocation à être reprise dans une synthèse des engagements, qui n'est pas fourni.

II-1-5 Effets cumulés avec d'autres projets

L'analyse des effets cumulés est présentée en page 342 et suivantes de l'étude d'impact. Trois projets de ZAC sont recensés dans un rayon de 5 km autour du projet : ZAC Sud Landes 1 à Hastingues (40) accolé au présent projet, la ZAC des Hauts de la Bidouze à Came (40) située à 100 m, et son extension à 500 m, comme représentés en page 343.

S'agissant du milieu naturel, les effets cumulés des différents projets entraînent des conséquences sur les habitats naturels, les habitats d'espèces ainsi que sur les composantes faunistiques et floristiques. Toutefois, la mise en œuvre des mesures d'intégration environnementale propres à chaque projet contribue, selon le dossier, à en atténuer l'ampleur. Concernant l'activité agricole, l'implantation des ZAC sur des terrains majoritairement dédiés à l'agriculture induit une réduction de cette activité ; néanmoins, l'impact cumulé sur l'agriculture reste globalement faible selon le dossier. Par ailleurs, les mesures d'intégration paysagère prévues dans le présent projet permettent de réduire les incidences cumulées sur le paysage.

10 Différence entre un niveau de bruit ambiant et un niveau de bruit résiduel

11 Zone réglementairement où les niveaux sonores émis par une source extérieure ne doivent pas dépasser un certain niveau d'émergence pour protéger les occupants des immeubles ou des tiers

12 [https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/](https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/Prise%20en%20compte%20des%20C3%A9missions%20de%20gaz%20C3%A0%20effet%20de%20serre%20dans%20les%20C3%A9tudes%20d'E2%80%99impact.pdf)

Prise%20en%20compte%20des%20C3%A9missions%20de%20gaz%20C3%A0%20effet%20de%20serre%20dans%20les%20C3%A9tudes%20d'E2%80%99impact.pdf

13 <https://economie-circulaire.ademe.fr/ecologie-industrielle>

La MRAe recommande néanmoins de renforcer l'analyse des effets cumulés. En effet, si la concentration des zones d'activités et des pôles commerciaux dans un même secteur crée une cohérence territoriale, elle entraîne parallèlement une dégradation progressive des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF). Les impacts cumulés devraient ainsi être réévalués, en particulier sur le volet humain (trafic, bruit, qualité de l'air, réduction de l'activité agricole) et sur les enjeux liés à la biodiversité, afin de mieux appréhender les perturbations des continuités écologiques induites par la perte et la fragmentation des habitats d'espèces évoluant sur de vastes territoires.

II-2 Justification du projet d'aménagement

La justification du choix du site d'implantation est présentée en page 35 et suivantes de l'étude d'impact. Ce choix s'est naturellement orienté sur la prolongation de la ZAC 1, dans le périmètre de la ZAC déjà défini et analysé dans le cadre des études réglementaires en 2011. La proximité de l'autoroute et la création d'un rond-point sur la RD19 facilitent l'accès de cette zone. Plusieurs scénarios d'implantation ont été examinés afin de privilégier une configuration garantissant l'évitement et la préservation des zones à enjeux naturels forts.

La MRAe recommande toutefois de préciser davantage la démarche ayant conduit à l'identification du projet de moindre impact dans le prolongement de la ZAC 1, en explicitant notamment la stratégie d'évitement des zones à enjeux écologiques ainsi que les autres paramètres contextuels déterminants. En l'état, la présentation figurant page 37 ne fournit pas un niveau d'éclairage suffisant.

III – Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale

Le projet objet de l'étude d'impact porte sur l'aménagement de la ZAC Sud Landes, dénommée ZAC Sud Landes 2 sur les communes de Oeyregave et d'Hastingues, dans le département des Landes (40).

L'analyse de l'état initial de l'environnement a permis de mettre en évidence les principaux enjeux du site d'implantation, portant en particulier sur la présence d'espèces floristiques et faunistiques d'intérêt écologique et protégées, et sur le milieu humain avec la présence de plusieurs zones d'habitations à proximité du projet et du site inscrit *Les Gaves de Pau et d'Oloron*.

Malgré le fait que la nature et l'implantation des installations et bâtiments d'entreprises ne sont pas connues à ce stade, l'évaluation des impacts du projet sur l'environnement et la santé humaine requiert dès à présent un approfondissement, et la fourniture d'une synthèse des engagements pour les phases de réalisation de la ZAC est attendue. Par la suite, cette analyse devra être actualisée lors des futures autorisations potentielles à mesure que seront connues les entreprises et installations appelées à s'implanter sur les lots de la ZAC 2.

Il apparaît en particulier nécessaire de compléter le dossier sur plusieurs thématiques essentielles : la gestion des eaux pluviales, les dispositifs de protection contre les incendies et l'impact écologique potentiel des OLD, la qualité de l'air, les nuisances sonores et l'augmentation prévisible du trafic. Par ailleurs, l'analyse des effets cumulés doit également être renforcée.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis. Les réponses apportées ont vocation à être prises en compte dans le dossier.

À Bordeaux, le 18 juin 2026

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,
la Présidente par intérim

signé

Catherine RIVOALLON PUSTOC'H