



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

**Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale  
de la région Nouvelle-Aquitaine sur  
le projet de reconversion du site de l'ancienne papeterie des Gaves  
sur la commune d'ORTHEZ (64)**

n°MRAe 2021APNA35

dossier P-2021-10584

**Localisation du projet :** Commune d'Orthez (64)  
**Maître(s) d'ouvrage(s) :** SCI THAMAFRA  
**Avis émis à la demande de l'Autorité décisionnaire :** Communauté de communes Lacq-Orthez  
**En date du :** 8 janvier 2021  
**Dans le cadre de la procédure d'autorisation :** Permis d'aménager  
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 devront 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 le 7 mars 2021 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Bernadette MILHERES.*

*Le délégué cité 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. Contexte

Le projet objet de l'étude d'impact et du présent avis de la Mission régionale d'Autorité environnementale (MRAE) porte sur la requalification d'une friche industrielle à Orthez.

Anciennement occupé par la papeterie SAICA dont l'activité s'est arrêtée en 2006, le site s'étend sur 10,8 hectares de part et d'autre du Gave de Pau (environ 7 hectares en rive gauche au sud, et 3 hectares en rive droite au nord), entre le centre ville et la zone industrielle dite des Saligues. Le site et ses abords sont insérés dans le tissu urbanisé, avec la gare d'Orthez au nord de l'emprise, un quartier résidentiel et une zone industrielle au sud.

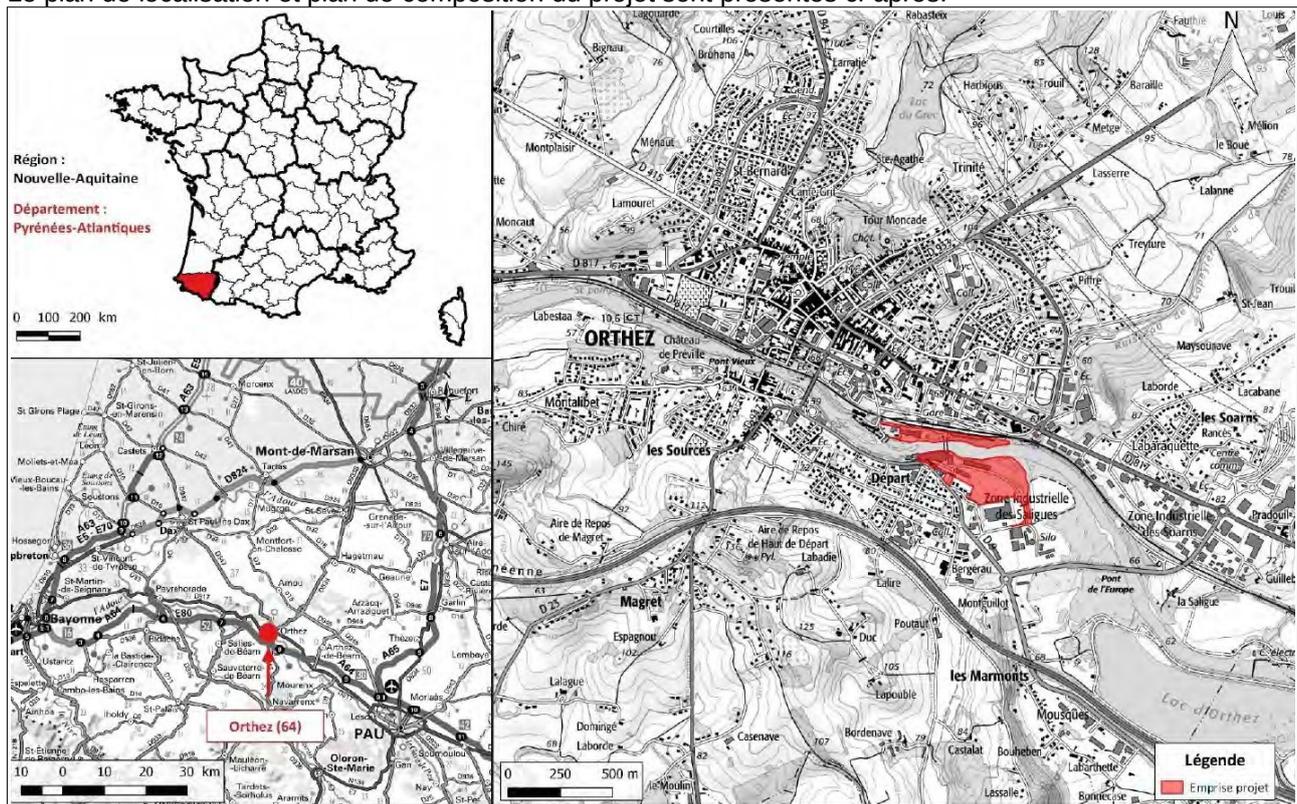
Le projet prévoit, sur environ 2,5 hectares en rive gauche :

- la création d'un centre hospitalier permettant le regroupement de trois structures existantes à Orthez : le centre médico-psychologique pour adultes et enfants de la rue Lapeyrère, le centre d'activités thérapeutiques et l'hôpital de jour pour adultes situés rue bourg-Vieux et l'hôpital de jour "Maison verte" pour enfants, situé chemin de Montaut ;
- la création de neuf lots d'activités (tertiaire et services) à vocation privée, dont la destination n'est pas précisée dans le dossier.

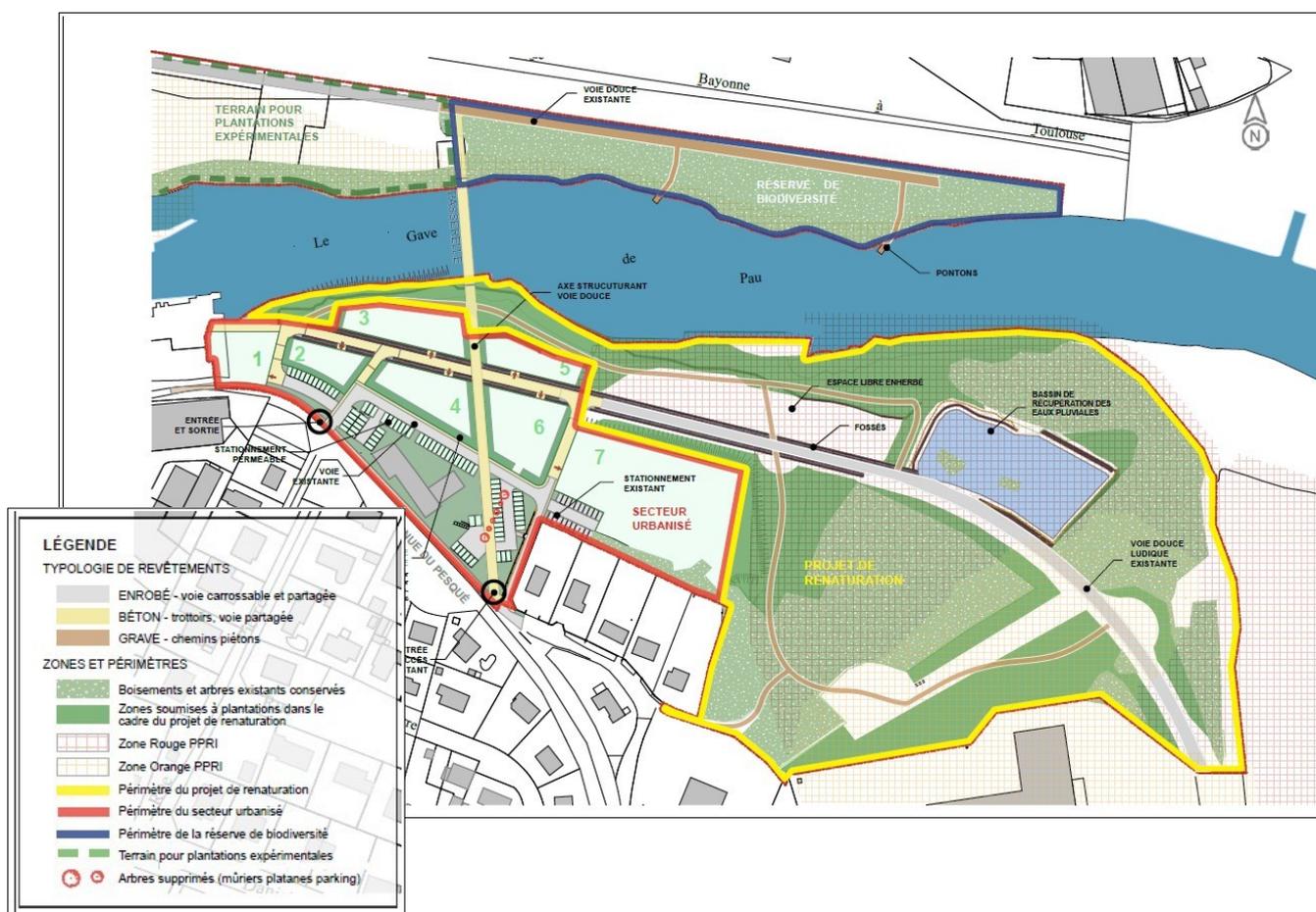
Le projet intègre également des espaces publics liés à cet aménagement, comprenant des voiries et cheminements piétons, des espaces verts et des ouvrages de rétention des eaux.

Pour le reste, le projet s'inscrit dans une perspective de renaturation. Le plan de renaturation figure en annexe du dossier. La renaturation comprend, en rive gauche (secteur sud), la plantation de saules blancs en bordure de gave et sur le reste du secteur le maintien de milieux ouverts avec plantation de fourrés de saules et de chênes. Le secteur nord-est en rive droite est destinée à devenir un "réservoir de biodiversité" (aucune intervention de plantation n'est à ce jour prévue sur ce secteur). Il est accompagné d'un projet de "plantations expérimentales" au nord-ouest dont détail n'est pas précisé à ce stade du projet.

Le plan de localisation et plan de composition du projet sont présentés ci-après.



Plan de localisation du projet – extrait étude d'impact page 17



Plan de composition du projet – extrait annexe étude d'impact

(on remarque la partie non aménagée du site qui s'étend également au nord ouest, le long du gave)

Ce projet est soumis à étude d'impact en application de la rubrique n°39b du tableau annexé à l'article R122-2 du Code de l'environnement, portant sur les opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est d'une superficie supérieure ou égale à 10 ha.

Il relève d'un permis d'aménager et d'une procédure au titre de la Loi sur l'eau<sup>1</sup>. L'avis de l'autorité environnementale, objet du présent document, a été sollicité dans le cadre de l'instruction du permis d'aménager. L'avis porte sur la prise en compte des principaux enjeux environnementaux relevés par la MRAe compte tenu du projet et de son contexte :

- présence de sols pollués liés à l'ancienne activité industrielle du site ;
- milieux naturels , le Gave de Pau étant en particulier identifié en site Natura 2000 ;
- insertion paysagère, cadre de vie et enjeux sanitaires.

## II – Analyse de la qualité de l'étude d'impact

Le contenu de l'étude d'impact transmise à l'Autorité environnementale intègre les éléments requis par les dispositions de l'article R122-5 du code de l'environnement.

L'étude d'impact comprend un résumé non technique clair permettant au lecteur d'apprécier de manière exhaustive les enjeux environnementaux et la manière dont le projet en a tenu compte.

### II.1 Analyse de l'état initial du site du projet et de son environnement

Les principaux éléments issus de l'analyse de l'état initial de l'environnement sont repris ci-après.

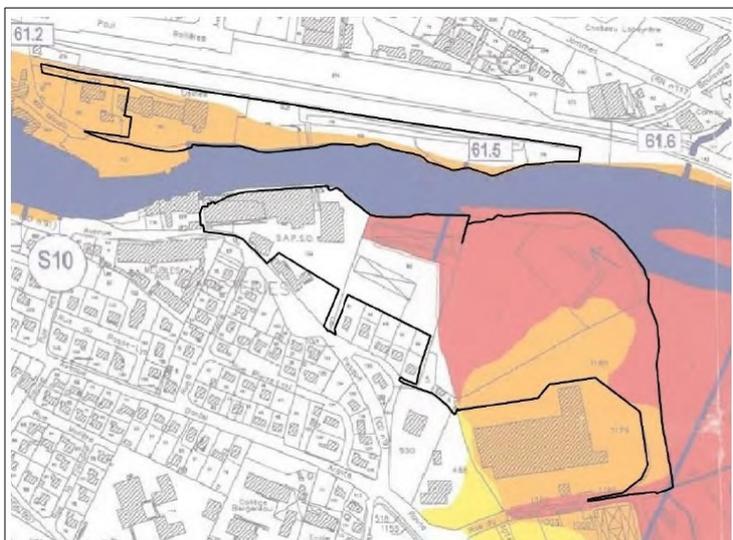
1 Selon les informations transmises par le service en charge de la police de l'eau dans le cadre de la préparation du présent avis, le projet relève d'une déclaration au titre de la loi sur l'eau et non d'une autorisation comme l'indiquait initialement le dossier transmis à la MRAe.

## Milieu physique

Le projet s'implante sur des formations de graviers, sables et limons, à proximité immédiate du Gave de Pau, sur un secteur au relief peu marqué. Plusieurs masses d'eau souterraine sont recensées au droit du projet, dont la nappe des « Alluvions du Gave de Pau », présentant un bon état qualitatif mais un état chimique mauvais (pollutions d'origines industrielles et agricoles) au sens de la Directive Cadre sur l'Eau.

Le site d'implantation n'est concerné par aucun captage d'eau potable ou périmètre de protection associé.

Il est en revanche particulièrement concerné par le risque inondation par débordement du Gave de Pau. La commune d'Orthez est soumise à un Plan de prévention du Risque Inondation (PPRI) approuvé le 9 janvier 2004, dont l'extrait, repris ci-après, fait apparaître les contraintes.

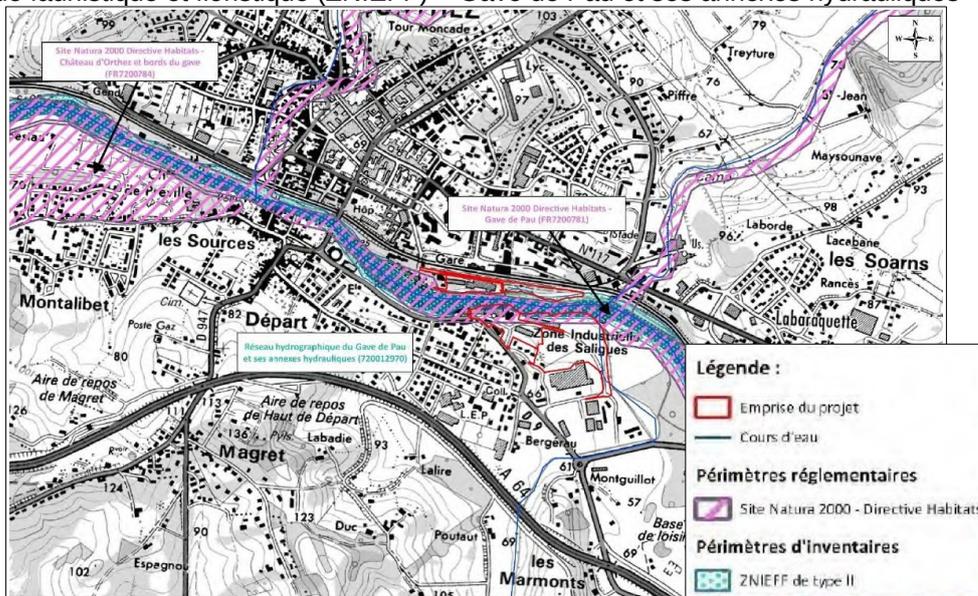


Zonage PPRi de la commune d'Orthez – extrait étude d'impact page 62

La zone rouge constitue notamment une zone d'inconstructibilité.  
La zone orange, où le risque est qualifié d'intensité moyenne, conserve le principe d'inconstructibilité à quelques exceptions près (aires de loisirs, parcs, aires de stationnement en particulier).

## Milieux naturels<sup>2</sup>

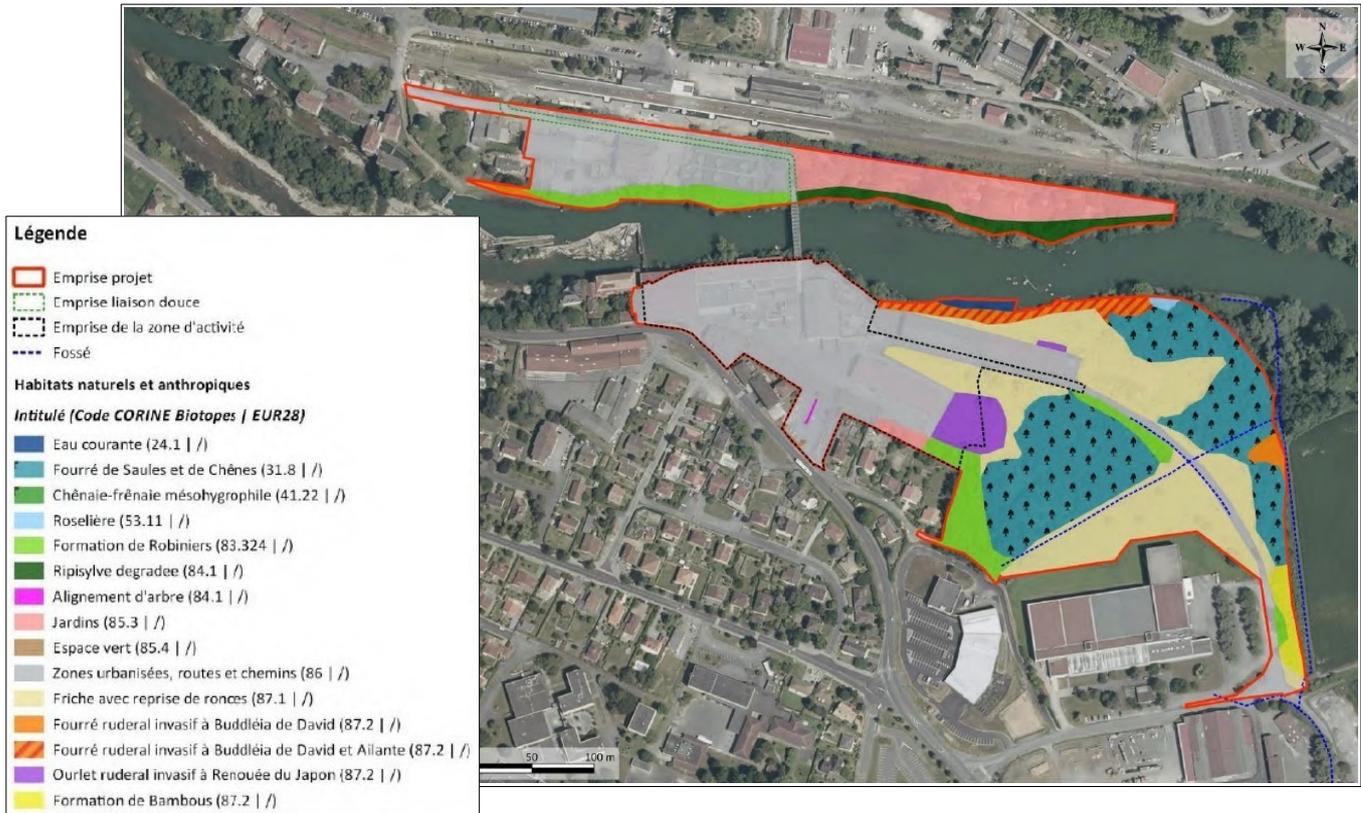
Le projet est localisé au sein du site Natura 2000 lié au Gave de Pau, présentant des enjeux écologiques forts liés à la préservation de la qualité de l'eau et des habitats de la faune dépendante des milieux aquatiques. Le site Natura 2000 « Château d'Orthez et bords du gave » est distant d'environ 1,3 km en aval, avec la même typologie d'enjeux. Le projet est également localisé au sein de la Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) « Gave de Pau et ses annexes hydrauliques ».



Localisation sites Natura 2000 et ZNIEFF – extrait étude d'impact page 82

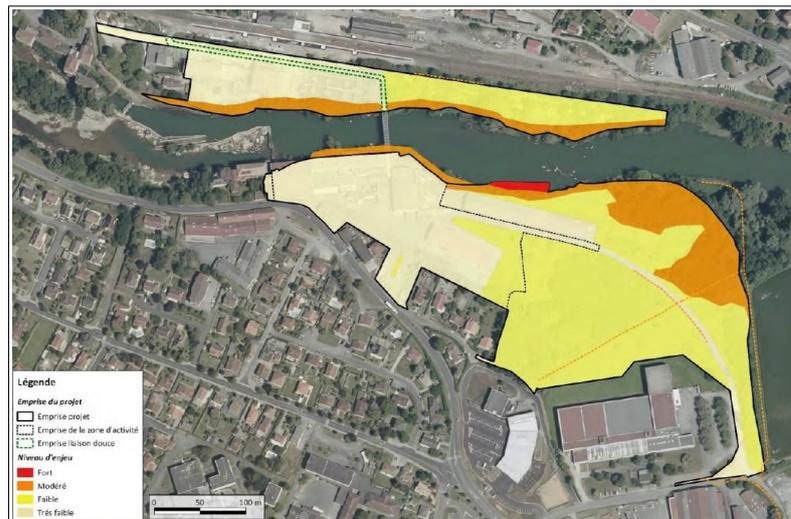
2 Pour en savoir plus sur les espèces citées dans cet avis : <https://inpn.mnhn.fr/accueil/index>

Des investigations faune et flore ont été réalisées sur le site d'implantation du projet au cours des années 2019 (juillet et octobre), puis 2020 (janvier et juin). Ces investigations ont notamment permis de mettre en évidence les habitats du site cartographiés en page 93 de l'étude d'impact.



Cartographie des habitats naturels du site – extrait étude d'impact page 93

En lien avec les données relatives aux espèces, les principaux secteurs à enjeux portent sur les abords immédiats du gave, et dans une moindre mesure au niveau d'autres habitats non artificialisés (boisements et friches). La cartographie des habitats d'espèces figure en page 112 de l'étude d'impact. La cartographie de synthèse, figurant en page 119, est reprise ci-après.



Synthèse des enjeux hiérarchisés portant sur le milieu naturel – extrait étude d'impact page 119

Une **zone humide** (cartographiée en page 97) est ainsi recensée en bordure du gave, le long de la zone sud

du projet. Concernant la flore, les investigations n'ont pas mis en évidence d'espèces protégées. Plusieurs espèces invasives (Ailanthé, Buddléia de David, Renouée du Japon, Robinier faux-acacia...) ont en revanche été observées.

Concernant la faune, les investigations ont mis en évidence la fréquentation par plusieurs groupes d'espèces d'oiseaux, d'une part du site « terrestre » (Chardonneret élégant, Serin cini, Verdier d'Europe, Cisticole des joncs) et d'autre part des berges du gave (Héron cendré, Aigrette garzette, Chevalier guignette, Cincle plongeur). Plusieurs espèces de mammifères (Écureuil roux, Genette commune), de reptiles (Lézard des murailles), d'amphibiens (Alyte accoucheur), d'insectes (Agrion à larges pattes, Grand Capricorne, Lucane cerf-volant) ont également été observées.

### **Milieu humain**

La commune d'Orthez dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 10 avril 2013. Le secteur retenu devait initialement accueillir un écoquartier, dont la réalisation n'a toutefois pas été jugée compatible avec la présence de sols pollués due à l'activité précédente de la papeterie.

Le PLU a fait l'objet d'une procédure de mise en compatibilité afin de rendre son zonage compatible avec les aménagements projetés. Dans ce cadre, il a fait l'objet d'une évaluation environnementale et d'un avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale le 11 mai 2020<sup>3</sup>.

**Dans son avis sur la mise en compatibilité du PLU la MRAe recommandait une meilleure prise en compte du passé industriel du site vis-à-vis du choix de permettre l'implantation d'établissements (structures hospitalières) recevant un public sensible.**

En termes de nuisances, l'aire d'étude est concernée par une ambiance sonore qualifiée de bruyante du fait de la proximité de voies ferrées et de routes départementales. Les principales sources d'émissions sonores concernent la circulation routière, qui constitue également la principale source de pollution atmosphérique.

Le site, et plus largement la ville d'Orthez, sont couverts par une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (approuvée le 22 janvier 2018). Plusieurs photographies figurant en pages 69 et suivantes de l'étude d'impact, témoignent d'un paysage relativement dégradé du site actuel. Il n'est pas concerné par la présence de monuments historiques (ou périmètre associé), ou de site inscrit ou classé au titre du paysage.

## ***II.2 Analyse des impacts temporaires, permanents, directs et indirects du projet sur l'environnement et des mesures d'évitement, de réduction et de compensation***

### **II-2-1 Prise en compte de la problématique « sols pollués »**

Une étude de pollution des sols a été réalisée en 2018 après les travaux de démolition de la papeterie. Dans sa conclusion, rappelée en page 59 de l'étude d'impact, l'étude conclut à une compatibilité du projet hospitalier avec les différentes contraintes identifiées au droit du site, sous réserve de la prise en compte de certaines préconisations :

- interdiction de mise en place de jardins potagers, ou arbres fruitiers en contact direct avec la terre,
- absence d'utilisation des eaux souterraines,
- mise en œuvre de mesures constructives (dalle des futurs bâtiments de 20 cm d'épaisseur, couche de forme de la dalle de 30 cm, épaisseur de 50 cm d'apport de terres saines au droit des jardins, taux de ventilation standard de 0,8 vol/h dans le bâtiment).

L'étude complète de 2018 n'a pas été jointe au dossier transmis à la Mission Régionale d'Autorité environnementale.

**S'agissant d'un enjeu particulièrement fort pour le projet, la MRAe recommande de joindre l'étude complète de pollution des sols au dossier d'étude d'impact mis à l'enquête publique.**

Le dossier de permis d'aménager comprend l'attestation (datée du 6 novembre 2020) prévue à l'article L.556-1 du Code de l'Environnement, qui est requise lorsqu'un projet d'aménagement se situe sur un terrain ayant accueilli une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) et qu'un changement d'usage est envisagé. L'objectif de cette attestation, délivrée par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, est de garantir que le projet prend correctement en compte la problématique de pollution du sous-sol.

Cette attestation confirme l'imposition des mesures citées plus haut. Elle apporte en page 34 des recommandations pour les secteurs urbanisés et les espaces publics collectifs. Elle comporte l'engagement

3 <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/nouvelle-aquitaine-r6.html>

du maître d'ouvrage (daté du 17 septembre 2020) à mettre en œuvre les différentes préconisations et recommandations. Dans sa conclusion, elle atteste que le maître d'ouvrage a pris en compte les mesures de gestion de la pollution des sols, mais demande toutefois la mise en œuvre d'études complémentaires au niveau de quelques parcelles avant le démarrage des travaux, pouvant donner éventuellement lieu à une adaptation des mesures de gestion prévues. Sur ce point, le porteur de projet s'engage dans son document du 17 septembre 2020, à une visite du site, à une étude historique des parcelles concernées, et si nécessaire, à la réalisation d'investigations complémentaires sur les sols.

Ces mesures concernent les usages futurs du site, mais ne semblent pas adaptées à la phase de chantier.

**La MRAe recommande que le porteur de projet précise les mesures à mettre en œuvre en phase de travaux, permettant de tenir compte de la présence de sols pollués, notamment concernant les travaux de terrassements et de nivellements. Elle recommande également que soient précisées les modalités de contrôle en phase de travaux et d'exploitation garantissant la bonne application des différentes mesures annoncées vis-à-vis de la pollution des sols, et la transparence d'information vis-à-vis du public. Elle demande dans ce cadre au porteur de projet de préciser les modalités envisagées pour valider le mode opératoire et les résultats des études complémentaires évoquées dans le dossier.**

Dans sa contribution à l'avis de l'autorité environnementale du 19 janvier 2021, l'Agence Régionale de la Santé rappelle l'importance qu'il convient d'accorder à la bonne mise en œuvre des différentes recommandations sanitaires proposées dans le dossier. Pour les espaces publics, elle indique de plus qu'une réflexion doit être menée pour exclure des zones de fréquentation par la population, les zones fortement impactées par des anomalies du « bruit de fond » géochimique pour le plomb et l'arsenic (berges du Gave au niveau de la passerelle).

**La MRAe appelle l'attention du porteur de projet sur les données apportées par l'ARS et recommande d'apporter des précisions sur les précautions à prendre concernant les usages et la fréquentation du site.**

## **II-2-2 Gestion des eaux et prise en compte du risque « inondation »**

Le porteur de projet a privilégié l'évitement de toute imperméabilisation au niveau des secteurs en zones classées rouge et orange dans le Plan de Prévention du Risque inondation par débordement du Gave. Cela se traduit par l'évitement d'une surface de 5,34 ha, qui par ailleurs, correspond à des habitats sensibles pour la faune et la flore. Le projet prévoit toutefois la réalisation d'un bassin de rétention des eaux en zone rouge.

**La MRAe recommande de préciser comment est pris en compte le risque inondation dans la conception de l'ouvrage à usage de bassin de rétention des eaux pluviales, prévu en zone rouge du PPRi .**

Concernant la gestion des eaux pluviales, le projet prévoit la mise en place d'une gestion différenciée des eaux de la zone d'activités et celles du ruissellement des espaces naturels. Les eaux de ruissellement des voiries seront notamment captées par des ouvrages de collecte, puis transférées dans l'ouvrage de rétention évoqué supra, puis restituées au milieu récepteur à débit régulé. Le projet prévoit également l'absence d'utilisation de produits phytosanitaires pour les zones enherbées sur le site.

Concernant la gestion des eaux usées, le projet prévoit un raccordement au réseau d'assainissement collectif existant, connecté à la station d'épuration d'Orthez, présentant une capacité nominale de 14 300 équivalents habitants.

**La MRAe recommande de confirmer que la capacité résiduelle de la station d'épuration est suffisante pour absorber les rejets supplémentaires générés par le projet.**

## **II-2-3 Autres thématiques relatives au milieu humain**

Comme évoqué précédemment, le projet prévoit une mise en compatibilité du PLU d'Orthez pour permettre la réalisation du projet (mise en place d'un secteur Uyc dans le cadre de l'abandon d'un quartier dédié à l'habitat et d'une réorientation vers les activités).

Concernant les déplacements, l'étude précise en page 135 que les circulations à l'intérieur de la zone ont été étudiées en limitant la vitesse des véhicules à moteur à 20 km/h et en privilégiant les circulations douces. Le projet prévoit notamment l'aménagement de voies douces utilisant la passerelle existante enjambant le gave. Aucun élément quantifié d'incidence en termes de trafic sur les voiries autour du site, ou de trafic attendu au sein du site n'est en revanche présenté dans l'étude. De même aucun élément n'est donné concernant le dimensionnement des parkings (vélos, voiture) ou la desserte du site par les transports en commun. En l'état, l'étude d'impact reste incomplète sur le volet déplacement. L'absence de quantification du trafic rend difficile

l'appréciation des effets potentiels du projet sur les aspects relatifs aux nuisances (bruit, qualité de l'air, cadre de vie). Par ailleurs, l'analyse de l'état initial de l'environnement a mis en évidence une ambiance sonore qualifiée de bruyante du fait de la proximité de voies ferrées et de routes départementales. L'étude d'impact reste également très sommaire sur le volet paysager.

**La MRAe considère que l'étude d'impact est insuffisante sur le volet mobilité et trafics, et demande d'apporter les éléments nécessaires permettant de comprendre la conception du projet de ce point de vue. Les mesures visant à prendre en compte l'existence des nuisances sonores mériteraient d'être explicitées, notamment au niveau du futur centre hospitalier.**

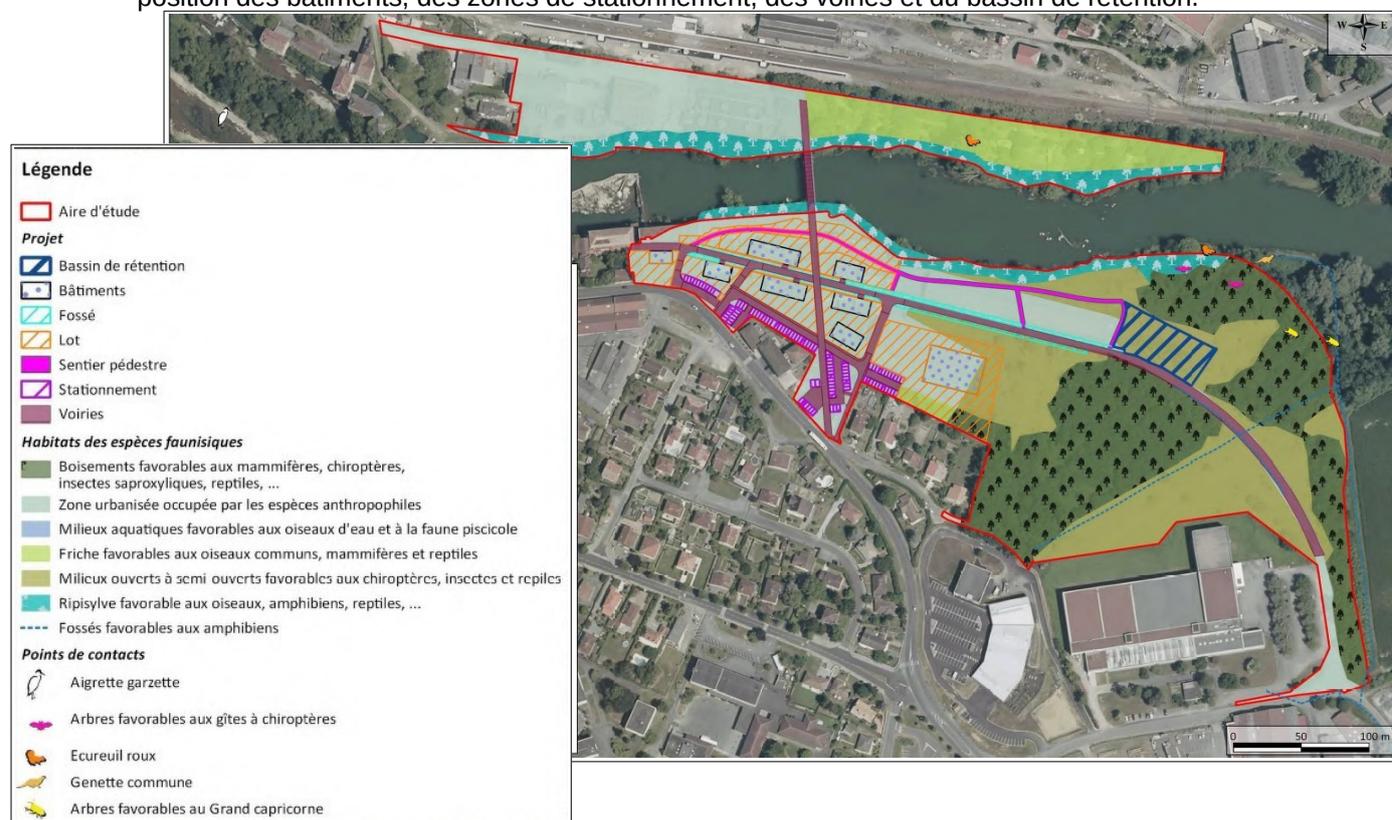
**La MRAe demande que soit présentée la démarche paysagère adoptée pour l'aménagement du site, et de justifier dans ce cadre les caractéristiques et la localisation retenues pour les différents bâtiments. Il conviendra également de présenter des photomontages permettant de visualiser le résultat attendu.**

**La MRAe demande enfin que soient détaillées les mesures relatives à la limitation des consommations énergétiques et au recours aux énergies renouvelables pour cette opération.**

#### II-2-4 Milieux naturels

L'étude d'impact présente en pages 152 et suivantes une analyse des incidences du projet sur la faune, la flore et les habitats naturels.

Il ressort que le porteur de projet a privilégié l'évitement d'une grande partie du site, comprenant notamment les zones inondables (zones rouge et orange du PPRi), ainsi que la majeure partie des zones boisées et en friche présentant des enjeux potentiels pour la faune et la flore. La cartographie ci-après représente la position des bâtiments, des zones de stationnement, des voiries et du bassin de rétention.



Cartographie extraite de l'étude d'impact page 154

Le projet intègre également plusieurs **mesures de réduction d'impact**, comme la limitation du dérangement (MR1), la limitation des emprises (MR2, avec un balisage de l'emprise des travaux limitée au strict nécessaire), le plan d'intervention (MR3, avec une cellule de coordination mise en place par un écologue), la lutte contre les espèces envahissantes (MR5).

Il intègre également des mesures portant sur la restauration du corridor écologique lié au Gave et à sa ripisylve ainsi que des mesures de renaturation qui font partie intégrante du projet de reconversion du site. Le plan de renaturation du site est présenté en annexe.

Le projet prévoit également la mise en place d'un suivi environnemental en phase travaux, ainsi qu'un suivi de la végétation en phase exploitation. L'étude précise qu'un plan de gestion des entretiens des espaces

verts, aménagements paysagers et plantation sera également mis en place à terme.

L'étude d'impact comprend en pages 146 et suivantes une analyse des **incidences du projet sur le site Natura 2000 du « Gave de Pau »**. L'étude conclut sur une base étayée à l'absence d'incidences notables du projet sur le site au regard des mesures d'évitement mises en œuvre, des mesures de renaturation et des mesures portant sur la gestion des eaux pluviales.

**La MRAe recommande de préciser, concernant les travaux de réfection de la passerelle enjambant le gave, les modalités prévues pour limiter le risque de pollution du gave et le dérangement de la faune. Elle considère qu'il sera utile de préciser les modalités d'éclairage du site en privilégiant des dispositifs permettant de limiter les risques de dérangement de la faune, notamment au niveau du Gave et de ses berges.**

### ***II.3 Présentation et justification du projet d'aménagement***

L'étude d'impact expose en pages 15 et suivante une description du projet ainsi que les raisons pour lesquelles le projet a été retenu. L'étude précise ainsi que les études d'aménagement du site, suite à l'abandon de la vocation habitat, ont permis de mettre en avant un potentiel d'accueil d'une polarité économique dans ce secteur, en lien avec les zones d'activités existantes à proximité.

La proximité du Centre Hospitalier Général d'Orthez implanté rue du Moulin était un point fort du site pour accueillir le regroupement souhaité des trois unités citées en introduction du présent avis. Les études d'aménagement ont privilégié une implantation à l'est du site au bord des espaces verts. Le projet prévoit, ainsi qu'indiqué plus haut, de dédier le reste de la zone à des activités tertiaires et de services sans toutefois préciser si ces activités seront ou non en lien avec le secteur de la santé.

Le manque d'éléments de dimensionnement du projet hospitalier (capacité d'accueil, principes de fonctionnement) et de précisions sur la zone d'activité nuit à une bonne appréhension du projet (notamment vis à vis par exemple des déplacements et trafics induits). Par ailleurs le devenir des sites abandonnés fait partie intégrante du projet.

**La MRAe considère qu'il convient de préciser dans l'étude d'impact le devenir des anciennes antennes du centre hospitalier après regroupement sur le site unique de l'ancienne papeterie. L'exposé des différentes hypothèses examinées, tant pour le réaménagement du site, que pour la relocalisation des activités hospitalières est également attendu, ainsi que des précisions sur les futures activités hospitalières et économiques visées par le projet.**

### **III - Synthèse des points principaux de l'avis de l'Autorité environnementale**

Le projet objet de l'étude d'impact porte sur la requalification d'une friche industrielle (ancienne papeterie SAICA), en prévoyant la création d'une zone d'activités (tertiaires et services) et d'un centre hospitalier sur une partie du site (le projet prévoyant une renaturation du reste du site).

L'analyse de l'état initial de l'environnement met en évidence plusieurs enjeux, portant notamment sur la présence de sols pollués liés à l'ancienne activité industrielle du site, le milieu naturel avec la présence du Gave de Pau abritant plusieurs espèces patrimoniales et constituant un site Natura 2000, ainsi que le paysage et le cadre de vie des futurs usagers du centre hospitalier.

L'analyse des incidences et la présentation des mesures d'évitement appellent plusieurs observations sur ces thématiques. Il conviendrait également d'approfondir le volet relatifs aux déplacements.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis.

A Bordeaux,