



Délibération n°2025-129

Date de la convocation : 23 septembre 2025

Nombre de conseillers en exercice : 45

Nombre de conseillers présents : 30

Nombre de conseillers votants : 39

- dont « pour » : 39

- dont « contre » : 0

- abstention : 0

Objet : Approbation bilan de la concertation ZAC II

Le lundi 29 septembre 2025 à 18h45

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt-neuf du mois de septembre à dix-huit heures et quarante-cinq minutes, le Conseil communautaire de la Communauté de communes du Pays d'Orthe et Arrigans, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, à Gaàs, salle Forsans, sous la présidence de Monsieur Jean-Marc LESCOUTE, Président en exercice :

Étaient présents : Robert BACHERE, Sylviane LESCOUTTE, Christian DAMIANI, Jean-Marc LESCOUTE, Jean-François LATASTE, Dominique DUPUY, Corine DE PASSOS, Bernard DUPONT, Estelle LEVI, Fabienne LABASTIE, Bernard MAGESCAS, Marie-Hélène SAGET, Véronique GOMES, Serge LASSERRE, Gisèle MAMOSER, Francis LAHILLADE, Didier MOUSTIE, Christian FORTASSIER, Thierry CALOONE, Roland DUCAMP, Didier SAKELLARIDES, François CLAUDE, Jean-Luc SEMACOY, Christel ROLLO, Valérie BRETHOUS, Stéphane BELLANGER, Marie Josée SIBERCHICOT, Régine TASTET, Sandrine DARRICAUD-DUFAU, Alain DIOT, Sophie DISCAZAUX, Roger LARRODE, Annie BOULAIN, Marie-Françoise LABORDE, Annie LAGELOUZE,

Suppléants : Luc DE MONSABERT

Étaient excusés : Julien PEDELUCQ, Philippe LABORDE, Guy BAUBION BROYE, Henri LALANNE

Procurations : Lionnel BARGELES à Fabienne LABASTIE, Isabelle DUPONT-BEAUVAIS à Didier SAKELLARIDES, Liliane MARBOEUF à Jean-Luc SEMACOY,

Absents : Rachel DURQUETY, Thierry LE PICHON, Bruno TRAVERT,

Secrétaire de séance : Françoise LABORDE

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.103-1 à L.103-6 du Code de l'urbanisme, L. 311-1 et suivants,

Vu le plan local d'urbanisme intercommunal en vigueur,

Vu la délibération n°2023-101 en date du 27 juin 2023 définissant les objectifs et les modalités de la concertation préalable à l'extension de la zone d'activités économique sise à Hastings,

Vu le rapport de Monsieur le Président tirant le bilan de la concertation,

Monsieur le Président rappelle que le Conseil communautaire a décidé de créer une zone d'aménagement concerté dénommée « ZAC Sud Landes II » correspondant à l'extension de la zone d'activités économique sise à Hastings, qui sera située sur les Communes d'Hastings et Oeyregave.

Afin de poursuivre le développement du parc d'activités économiques « Sud Landes », le Syndicat Mixte du Pays d'Orthe (composé du Conseil Départemental des Landes et de la Communauté de Communes du Pays d'Orthe et Arrigans) a engagé les études préalables de l'extension de la ZAC actuelle vers le nord.

Cette extension, d'une surface d'environ 18 ha, assise sur les communes de Oeyregave et Hastings, complètera la première ZAC en cours de commercialisation sise sur la commune de Hastings et dont le périmètre devra être réduit en conséquence.

Les objectifs de développement du parc d'activités économiques « Sud Landes » restent les mêmes, à savoir proposer une offre foncière à destination des entreprises, permettre la création d'emplois, le tout dans un parc aux aménagements qualitatifs. Cet aménagement respectera le plan de référence du parc d'activités existant sur le territoire d'Hastings.

Par délibération n° 2023-101 en date du 27 juin 2023 le Conseil communautaire du Pays d'Orthe a décidé d'engager une concertation publique, qui s'est déroulée pendant toute la durée des études préalables du projet selon les modalités suivantes :

- *Un avis administratif d'ouverture de la concertation a été affiché au siège de la communauté de communes du Pays d'Orthe et aux mairies de Hastings et Oeyregave. Il a également fait l'objet d'une parution dans un journal diffusé dans le Département.*



- Deux réunions publiques ont été organisées : le 13 juin 2024 et le 17 juillet 2025.
- Les observations et propositions des administrés pouvaient être envoyées par voie électronique via une adresse mail dédiée : contact@orth-arraigans.fr

Pendant toute la durée de la concertation publique, un dossier de concertation était accessible au public comprenant : les délibérations précitées, un plan de situation, un plan périmètre de l'opération et un cahier destiné à recueillir les observations du public. Il était mis à disposition au siège de la communauté de communes et à l'accueil des mairies de Hastingue et Oeyregave.

Ce même dossier pouvait également être consulté sur le site internet de la Communauté de Communes du Pays d'Orthe et Arrigans à l'adresse suivante : <https://www.pays-orth-arraigans.fr/> ou sur le site internet de la commune de Oeyregave à l'adresse suivante : <https://www.oeyregave.fr/> et d'Hastingues à l'adresse suivante : <https://www.hastingues.fr/>

Avant la date de clôture de cette concertation préalable, un avis administratif sera inséré dans un journal diffusé dans le département et affiché aux mêmes endroits, indiquant la date de clôture effective.

Au terme de cette concertation, il peut être tiré la synthèse du bilan suivant :

Lors de la 1^{ère} réunion publique, qui a eu lieu à Oeyregave le 13 juin 2024 à 18h30, ce sont surtout les propriétaires, riverains de la ZAC et les exploitants agricoles qui se sont exprimés et participé aux réunions de concertation. La réunion a rassemblé une quinzaine de personnes.

Les participants se sont surtout exprimés autour des thématiques/problématiques suivantes :
Périmètre de l'opération, règles de constructibilité et taille des lots ;
Volet environnemental : impact du projet sur la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (Cf. le Zéro Artificialisation Nette), compensations environnementales ;
Protection de la filière agricole ;
Emplois ;

Sur le sujet du périmètre de l'opération et règles de constructibilité, le projet a été porté de 17 ha à environ 18 ha. Le PLUi s'appliquera sur l'opération.

L'objectif est d'offrir une diversité de taille de lots et profiter de la souplesse de l'outil ZAC pour redécouper les lots si besoin.

Il a été demandé s'il était possible d'imposer des toits photovoltaïques sur les bâtiments.

La communauté de communes du Pays d'Orthe a répondu qu'il fallait se conformer aux termes du PLUi sur la zone. Impossible de l'imposer aux constructions, même si on constate sur la ZAC Sud Landes 1 que certains bâtiments en sont équipés.

Pour protéger les riverains de la ZAC, le cahier des charges de l'opération imposera un traitement paysager sur les fonds de parcelles, et les limites de la ZAC. Le volet impact et nuisances du projet sera traité dans l'étude d'impact.

La question de l'échéance de construction du giratoire d'entrée de la ZAC a été posée. Le giratoire sera réalisé sous la maîtrise d'ouvrage de Vinci Autoroute, et sa livraison est prévue pour fin 2025. Ce giratoire sera livré en même temps que le futur échangeur autoroutier sur la RD19.

Il a été demandé si la partie boisée de l'opération serait clôturée. Ce à quoi il a été répondu que les terrains en limite de forêt seraient clôturés. En revanche, il n'y aura pas de clôture le long des futurs espaces publics. L'objectif est notamment de préserver les corridors biologiques, permettant la libre circulation des espèces.

Sur le volet environnemental du projet, il a été répondu ceci :

Le diagnostic environnemental a permis d'identifier les enjeux environnementaux. La démarche éviter/réduire/compenser a pu être appliquée sur une partie de la ZAC, la plus boisée et la plus proche du talweg, portant le projet de 17 ha à 18ha.

Les différentes étapes des compensations sont les suivantes :



Caractériser les compensations (typologie des terrains, surfaces, ...), boisés et en prairie dégradée ;

Prospecter et analyser les terrains de compensation. Ces terrains doivent être le plus près possible du projet, sur le territoire communautaire, de préférence de propriété publique. A défaut des conventions peuvent être mises en place avec les propriétaires privés ;

Définir un plan de gestion sur 30 années, et suivre la bonne exécution du plan de gestion sur cette période, avec l'aide d'un AMO Environnement qui produit des rapports transmis aux services de l'Etat. L'Etat impose ici une obligation de résultat sur la qualité des compensations (et non une obligation de moyens).

La Communauté de communes du Pays d'Orthe a engagé une politique foncière pour acquérir des fonciers agricoles et boisés. Elle maîtrise aujourd'hui environ 20 ha boisés.

Les eaux pluviales des espaces publics de la ZAC seront récupérées, stockées et rejetées à débit régulé dans le talweg.

Chaque propriété privée dans laquelle les eaux pluviales du rejet transitent suite au rejet dans le talweg sera tenue de respecter la réglementation en vigueur en matière d'entretien pour assurer le bon écoulement de l'eau.

Compte tenu de la date de création de la ZAC Sud Landes 1 (antérieure à 2020), le projet de ZAC Sud Landes 2 n'a aucun impact sur la consommation foncière de la communauté de communes. A confirmer/préciser...

Sur le sujet du volet agricole, il a été précisé qu'une étude d'impact sur la filière agricole est en cours d'élaboration par la Chambre d'Agriculture. Elle aboutira sur des propositions de compensations sur cette filière.

Sur le sujet de l'emploi, le critère principal d'attribution des terrains sera la création d'emplois. Par contre, il peut arriver qu'une entreprise, dans le cadre de sa croissance, s'installe avec ses employés sur la zone avec de la création d'emplois à la clé. La CCPOA travaille avec les entreprises du territoire pour proposer une offre en logement pour les employés. A confirmer/préciser...

Il a été demandé si l'aménagement de parking mutualisé a été étudiée.

Il a été répondu que cet équipement est surtout pertinent dans des opérations de logements. En zone d'activités économiques, ce n'est pas forcément une demande des entreprises. Cela génère trop de contraintes de flux, rythme et durée d'occupation, ...

La seconde réunion publique qui a eu lieu en mairie de Hastingues le 17 juillet à 18h00, a rassemblé 13 personnes, dont la moitié d'élus.

Les participants se sont surtout exprimés autour des thématiques/problématiques suivantes :

Sujet de constructibilité des terrains, insertion paysagères, pollution lumineuse : il a été renvoyé à l'élaboration du futur cahier des charges d'insertion architecturale, urbanistique et paysagères. Les eaux pluviales seront stockées sur les espaces publics avant rejet à débit régulé dans le talweg. D'autre part, le projet a été conçu de façon à n'avoir qu'un impact minimum sur la forêt.

Le sujet des nuisances avec le trafic des poids lourds a été évoqué, notamment autour de l'Abaye d'Artouste : une étude sera menée concernant les aménagements routiers possibles pour limiter le trafic sur cette route.

Aucune autre remarque n'a été enregistré par les différents modes de recueil mis à disposition (Registres, mails, ...).

En conséquence, il est proposé au Conseil communautaire d'approuver le bilan de la concertation.

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire, à l'unanimité :



- **DÉCIDE** d'approuver le bilan de la concertation préalable à la création de la « ZAC Sud Landes II » ;
- **DÉCIDE** que la présente délibération sera affichée pendant 1 mois au siège de la communauté de communes et des communes de Oyeregave et d'Hastingues, et publiée par voie électronique sur le site de la communauté de communes du Pays d'Orthe et Arrigans et des communes de Oyeregave et d'Hastingues ;
- **AUTORISE** Monsieur le Président à signer tout document nécessaire à la présente délibération
- Le Président est chargé de l'exécution de la présente délibération.
- La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Pau dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat notamment sur telerecours.fr pour les particuliers justiciables.

Ainsi délibéré les jours, mois et an que dessus

Le Président,

Jean Marc LESCOUTE

