

DEMANDE DE DÉROGATION SUR ESPECE(S) PROTEGEE(S)	
AVIS DU CONSEIL SCIENTIFIQUE RÉGIONAL DU PATRIMOINE NATUREL RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE	
Cas 3 : dossier relatif à un aménagement avec application séquence ERC	
Références du dossier :	30944555
Dénomination du projet :	Dax Campus Pouy
Préfet(s) compétent(s) :	Les Landes (40)
Bénéficiaire(s) :	LINKCITY
Date de transmission du dossier au CSRPN :	07/08/26

MOTIVATIONS OU CONDITIONS / REMARQUES

Qualité dossier et complétude :

Le dossier est dans l'ensemble clair et bien présenté (illustrations pertinentes, tableaux adaptés, facilité de lecture...) et apparaît complet au regard de la réglementation.

Présentation du projet :

Il consiste à réhabiliter un bâtiment historique à l'abandon pour développer en centre-ville un campus universitaire, lié à l'augmentation du nombre d'étudiants au cours des 10 dernières années. Ce projet est défini sur la base de bénéfices sociaux, environnementaux, économiques et culturels.

Aires d'étude :

Aire d'étude immédiate : 50 m aux abords de la zone d'implantation potentielle, soit une surface de près de 9 ha.
Aire d'étude éloignée : rayon de 5 km autour de la zone d'implantation potentielle, soit environ 82 km².

Qualification de la raison impérative d'intérêt public majeur :

Le projet de Notre-Dame-du-Pouy s'inscrit dans une stratégie globale de requalification du centre-ville de Dax, portée à plusieurs échelles et reconnue par les politiques publiques nationales et locales. La dynamisation de l'agglomération, la valorisation d'un patrimoine bâti menacé (en forte dégradation depuis 2003), l'amélioration de l'environnement sont présentés comme les éléments justifiant la raison impérative d'intérêt public majeur.

Recherche d'une solution alternative d'implantation :

Le projet s'appuie sur la requalification d'un site existant désaffecté depuis 2003, dont les caractéristiques urbaines, patrimoniales et fonctionnelles conditionnent directement sa localisation.

Sa destination de campus d'enseignement supérieur fait qu'aucun autre site du parc immobilier vacant de l'agglomération dacquoise ne répond simultanément aux critères de superficie (plus de 3 000 m² d'enseignement), de vocation inscrite dans les documents d'urbanisme (OAP dédiée), de localisation centrale accessible aux étudiants, et de disponibilité immédiate permettant de répondre à la demande formalisée des établissements d'enseignement.

Compatibilité du projet avec les autres outils de protection de l'environnement :

Un site Natura 2000 intersecte l'aire d'étude immédiate et la zone d'implantation potentielle. Il s'agit du site des « Barthes de l'Adour » (FR7210077), dont le périmètre est en cours de révision.

Cependant, il est indiqué que l'aire d'étude immédiate ne présente pas de milieu favorable aux espèces d'oiseaux patrimoniales de ce site (prairies et boisements humides).

L'aire d'étude éloignée est concernée par le même site Natura 2000 et par 2 ZNIEFF de type 2, sans lien hydrographique.

Recueil de données bibliographiques :

L'OBV-NA, Fauna et Faune Aquitaine ont été consultés. Les réponses sont sourcées et intégrées dans les paragraphes correspondants.

Avis sur les inventaires, la méthodologie et le bilan des connaissances :

Au total, 3 journées en 2023 et 17 en 2024 ont été consacrées aux prospections de terrain et couvrent l'ensemble

des taxons patrimoniaux susceptibles d'être présents. La pression d'inventaire semble satisfaisante au regard de la surface et des enjeux relatifs à l'aire d'étude.

Les méthodes d'inventaires sont bien décrites et sont cohérentes avec les enjeux, en particulier ceux relatifs au bâti (carte des transects et points d'écoute en page 68).

Les méthodes de définition des niveaux d'enjeux, des niveaux d'impacts et des ratios de compensation sont bien détaillées.

Bilan des inventaires :

- Pour les habitats :

10 habitats naturels et anthropiques répartis en 12 formations (incluant faciès et mosaïques) ont été identifiés dans l'aire d'étude immédiate. Parmi eux, aucun n'est rattachable à un habitat d'intérêt communautaire selon la Directive Habitats. On notera toutefois un « bois de feuillus mixte » (?) de plus de 2 ha, qui présente des arbres d'essences locales (hêtres et charmes ?) relativement âgés. La plupart des formations identifiées résulte des activités humaines et de leur abandon et présente des enjeux de conservation faibles.

Notons que l'expertise des zones humides a permis de constater l'absence de zone humide dans l'aire d'étude immédiate selon les critères pédologique et floristique.

- Pour la flore :

Deux espèces floristiques protégées ont été identifiées dans l'aire d'étude rapprochée : le Lotier hispide et le Lotier grêle.

En lien avec son caractère anthropisé, l'aire d'étude immédiate est par ailleurs largement colonisée par les espèces exotiques envahissantes (carte page 100 - 25 EEE répertoriées).

- Pour la faune :

Bibliographie comprise, 119 espèces sont inventoriées au niveau de l'aire d'étude immédiate. Les prospections de terrain font état de 40 espèces d'Oiseaux, 2 de Mammifères terrestres, 15 de Chiroptères, 2 de Reptiles, 8 de Rhopalocères et 2 de Coléoptères patrimoniaux. Les Amphibiens semblent absents, malgré la présence proche de la vallée de l'Adour, et des bâtiments pouvant accueillir l'Alyte accoucheur.

Le boisement de feuillus de l'aire d'étude, ainsi que les alignements d'arbres en périphérie sont favorables à la nidification des passereaux, notamment le Verdier d'Europe, le Chardonneret élégant et le Serin cini. Les bâtiments ne sont pas exploités par les Hirondelles de fenêtre ou rustique.

Les chiroptères ont fait l'objet de 2 campagnes d'enregistrement passif, en période de swarming (août-septembre) où des accouplements de chiroptères se traduisant par l'émission de cris sociaux en plus des cris sonars (chasse et transit) ont été identifiés, et en période de mise bas (juin-juillet), où des mise-bas se traduisant par l'émission de cris sociaux à la sortie et à l'entrée du gîte ont été notées. Au total, 15 espèces de Chiroptères ont pu ainsi être identifiées. Ainsi, le bâtiment possède des zones de gîte avérées pour la Pipistrelle de Kuhl et la Pipistrelle commune, ainsi que probablement pour le grand Rhinolophe et possiblement la Sérotine commune, notamment au niveau des étages (les sous-sols et les rez-de-chaussée ne semblent en revanche pas utilisés). Les effectifs semblent cependant assez faibles. L'alimentation des espèces se fait surtout dans la cour intérieure du bâtiment et au niveau des haies arbustives et arborées et lisières du boisement de l'aire d'étude.

Le boisement possède, quant à lui, plusieurs arbres favorables au gîte (estival et hivernal), notamment pour la Noctule de Leisler et le Murin de Bechstein.

En l'absence de zone humide, le site ne présente pas de milieu favorable aux amphibiens mais les milieux forestiers sont favorables aux reptiles (notamment les lisières), en particulier la Couleuvre verte-et-jaune identifiée au niveau des haies, du jardin et du verger enfriché.

Enfin, un arbre du boisement à l'Est présente des traces de grand Capricorne (carte page 125).

Les espèces présentes semblent indiquer une certaine maturité du peuplement boisé présent dans le parc, et pose la question du petit nombre d'arbres remarquables (plus identifiés sur des caractères paysagers que sur des aspects écologiques ?).

Notons enfin que l'analyse des données sur les trames vertes et bleues montre l'absence de corridors écologiques marquants, due aux nombreux obstacles autour de l'aire d'étude immédiate.

Analyse des impacts bruts :

Le projet s'inscrit dans un site déjà anthropisé et dont la vocation demeure similaire à l'état initial. Il ne prévoit ni l'ouverture à l'urbanisation d'un espace naturel, ni la transformation d'un milieu non bâti en secteur artificialisé ou exploité. L'opération consiste principalement en une rénovation et une réorganisation d'espaces existants. Néanmoins, l'abandon du site depuis plusieurs années a entraîné une recolonisation partielle de la faune et de la flore sauvages, parfois d'ailleurs par des espèces exotiques envahissantes (fortement présentes en nombre et surface occupée).

Si les fonctionnalités écologiques globales du site ne sont pas fondamentalement remises en cause et si les habitats naturels présents en périphérie ou en interface du bâti sont globalement maintenus, les impacts bruts résident d'une part dans la phase travaux, puis dans une augmentation de la fréquentation humaine lors de la phase exploitation. Ce sont ces impacts qui sont traités dans la séquence ERC.

On distinguera :

- Sur les habitats, environ 80 m linéaires de haie seront détruits pour des raisons paysagères (visibilité des bâtiments – AB de France) ;
- Sur la flore, une partie des stations des 2 espèces de lotiers sera impactée par l'espace parking, et les travaux peuvent favoriser l'expansion des EEE ;
- Sur la faune, les travaux sur le bâtiment (notamment 2ème, 3ème étages et combles) affecteront les populations de Chiroptères dans toutes leurs phases biologiques, et la destruction de la haie impactera les oiseaux et les reptiles, potentiellement le hérisson. La phase travaux perturbera les passereaux, les reptiles et les chiroptères.

On notera qu'une analyse détaillée des effets cumulés avec 7 autres projets prévus ou réalisés récemment dans un rayon de 5 km est présentée (p.237 à 253) et que ces effets sont jugés faibles, eu égard aux caractéristiques du projet présenté sur un site déjà exploité par le passé.

Il en est de même pour l'incidence sur le site Natura 2000 (p.255).

Mesures d'évitement :

L'espace boisé et une partie de la haie ne seront pas touchés par les travaux, au profit des oiseaux, des coléoptères saproxyliques, des reptiles et des chauves-souris.

Les combles favorables aux chiroptères qui devaient initialement être aménagés (bureaux notamment) lors de la réhabilitation des bâtiments seront finalement seulement restaurés / réparés et préservés en faveur des espèces (1 200 m²).

Mesures de réduction :

7 mesures de réduction sont prévues dans le dossier :

- Limitation de l'impact sur l'habitat du Lotier hispide et du Lotier grêle ;
- Phasage des travaux et de l'entretien du site ;
- Remise en état de la haie pour passereaux ;
- Adaptation du plan d'installation de chantier ;
- Lutte contre les pollutions accidentelles ;
- Mesures spécifiques pour les espèces à mœurs nocturnes (chiroptères) ;
- Lutte contre les espèces exotiques envahissantes.

Impacts résiduels :

Le projet s'inscrivant dans la réhabilitation d'un bâtiment existant sans création de nouvelle construction, l'emprise soumise aux Obligations Légales de Débroussaillage demeure inchangée par rapport à la situation actuelle. Cette emprise recoupe par ailleurs les zones de débroussaillage déjà obligatoires au titre des constructions existantes à proximité immédiate du site.

Après évitement et réduction, le projet va entraîner la destruction/altération de :

- 1 371 m² d'habitat de Lotier hispide et de Lotier grêle au droit de voirie et de stationnement ;
- 50 ml de haies favorables aux reptiles ;
- Des habitats de gîte pour les chiroptères anthropophiles (0,32 ha de bâtiments restaurés et 134 ml de haie).

Mesures compensatoires :

Aucune recherche de site compensatoire externe n'a été engagée, l'ensemble des mesures de compensation ayant été définies et mises en œuvre in situ, au sein du site du projet.

Cette approche s'explique par la disponibilité d'espaces suffisants et adaptés sur le site, permettant de répondre aux objectifs de compensation fixés, tout en assurant une cohérence écologique avec les habitats existants.

Pour les lotiers, il est proposé 1440 m² de surface compensatoire (mesure MC01 décrite de façon détaillée p. 208, en adéquation avec la note du CBNSA).

Pour la faune, le dossier part du principe que les Reptiles et les Chiroptères forment des espèces « parapluie » et que la compensation proposée sera valable pour d'autres espèces (oiseaux, insectes, hérisson...).

Ainsi, concernant les chiroptères (MC2), les combles seront restaurés, isolés des courants d'air et de la lumière, puis spécifiquement aménagés afin d'offrir des conditions stables et favorables, des micro-gîtes seront installés pour créer des abris sécurisés, adaptés aux besoins thermiques des espèces et 4 gîtes de façade compléteront le dispositif avec une capacité d'accueil estimée à au moins 30 individus.

D'autre part, une haie favorable aux reptiles sera plantée in-situ (MC3).

Mesures d'accompagnement :

2 mesures d'accompagnement sont proposées, et concernent l'organisation du chantier et la sensibilisation du personnel, ainsi que la création de gîtes pour la petite faune (hibernaculum, 3 nichoirs à oiseaux, 2 gîtes pour chiroptères arboricoles).

Mesures de suivi :

Un suivi pendant la phase chantier (plutôt en accompagnement ?) est prévu, ainsi qu'un suivi écologique sur les espaces de compensation mais aussi sur l'ensemble du site, chaque année pendant 5 ans, puis tous les 5 ans jusqu'à N+30.

Justification de l'absence de perte de biodiversité nette et du maintien dans un état de conservation favorable des populations des taxons impactés :

Non traité dans un chapitre, mais la justification est faite dans le corps du dossier (projet de réhabilitation d'un bâtiment).

Prise en compte de la Loi « Zéro Artificialisation Nette » :

Non traité.

Synthèse de l'avis et conclusion du CSRPN Nouvelle-Aquitaine :

Le dossier présenté par Linkcity concernant la réhabilitation de l'ancien séminaire du Pouy, à Dax, pour réaliser un campus universitaire, est complet, bien présenté et bien argumenté.

Une réflexion approfondie sur l'implantation du projet a été menée. Le porteur de projet a veillé à maintenir autant que possible les éléments de biodiversité, bien que certaines contraintes imposées par l'ABF aient dû être prises en compte, impliquant par exemple la destruction de la haie arborée située au nord. Toutefois, les milieux environnants (EBC), ainsi que certaines mesures de compensation ou d'accompagnement, doivent permettre un report de la faune et la création d'habitats supplémentaires.

Dans le cadre de la conception du projet, les enjeux environnementaux identifiés ont été intégrés afin d'éviter et de réduire les incidences. Plusieurs mesures ont ainsi été prises, telles que le phasage des travaux, l'adaptation des éclairages ainsi que des ouvertures en toiture afin de maintenir l'accès aux gîtes pour les chiroptères, ou encore la recréation de haies.

Toutefois, au regard des incidences résiduelles identifiées, des mesures de compensation ont été définies pour le Lotier hispide, le Lotier grêle, ainsi que pour les chiroptères et les reptiles.

L'ensemble de ces mesures environnementales permet d'aboutir à un projet compatible avec le maintien, dans un état de conservation favorable, des espèces protégées concernées après réalisation du projet.

Compte tenu des éléments ci-dessus, le CSRPN donne **un avis favorable avec** :

- **Une condition** : Intégrer au dossier la présentation de l'opérateur qui, dans le cadre d'une Obligation Réelle Environnementale (ORE), devra assurer la gestion et le suivi du site, notamment concernant les espèces protégées, les espèces exotiques envahissantes, l'entretien des pelouses et du boisement... ;
- **Les recommandations suivantes** :
 - Augmenter le linéaire de haies, peut-être au niveau de l'accès principal au nord ;
 - Augmenter la densité des arbres au niveau du parking ;
 - Revoir la période d'abattage ou d'entretien des arbres (tableau p.175) en supprimant avril-mai comme période favorable ;
 - Définir la période nocturne des éclairages (p. 39) avec un horaire d'extinction défini ;
 - Prendre en compte la présence potentielle de l'Alyte accoucheur (non recherché semble-t-il) lors du suivi de la phase travaux.

Avis :	
Favorable :	
Favorable sous conditions :	X
Défavorable :	
Condition et recommandations :	Cf conclusion
Fait le :	08/09/2026
Signature : le Président du CSRPN N-A 	