

DEMANDE DE DEROGATION SUR ESPECE(S) PROTEGEE(S)	
AVIS DU CONSEIL SCIENTIFIQUE REGIONAL DU PATRIMOINE NATUREL	
REGION NOUVELLE-AQUITAINE	
Cas 3 : dossier relatif à un aménagement avec application séquence ERC	
Références du dossier :	19158137
Dénomination du projet :	Construction d'une zone mixte dite « Retail Park » - Lacanau
Préfet(s) compétent(s) :	Gironde (33)
Bénéficiaire(s) :	SMF SCI
Date de transmission du dossier au CSRPN :	13/08/25

MOTIVATIONS OU CONDITIONS / REMARQUES	
<u>Complétude du dossier :</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Courrier de saisine du CSRPN par la DREAL du 07/08/2025 (transmis par mail le 13/08/2025) ;</li> <li>Dossier de demande de dérogation espèces protégées de SCP Environnement de juin 2025, 409 pages ;</li> <li>CERFA n°13614*01 : Demande de dérogation pour la destruction et l'altération de sites de reproduction ou d'aires de repos d'espèces animales protégées ;</li> <li>CERFA n°13616*01 : Demande de dérogation pour la destruction et la perturbation intentionnelle de spécimens d'espèces animales protégées ;</li> <li>Compte-rendu de réunion de la ville de Lacanau du 03/03/2025 entre le pétitionnaire, la DDTM33 et la DREAL N-A ;</li> <li>Demande de compléments de la DREAL N-A du 15/10/2024 ;</li> <li>Avis de l'OFB du 30/09/2024.</li> </ul>
<b>Analyse générale du dossier :</b>	
<u>Contexte :</u>	<p>Le projet dit Montagnol Est qui correspond à l'AOP 7 est situé à l'est du centre bourg de Lacanau en limite de secteurs densément urbanisés de la commune en continuité de la zone commerciale du Montagnol avec le Super U, Gedimat, Briconautes déjà implantés. Un EBC est présent au nord du site tandis que d'autres projets d'aménagement en cours situés sur des parcelles voisines à l'ouest et surtout au sud et sud-est couvrent plus de 40 ha. Il s'agit des AOP Montagnol OAP 1, Garriga 1 et 2. Ces zones à urbaniser sont limitées au sud par le cours d'eau de la Berle, de grande valeur écologique.</p>
<u>Présentation du dossier :</u>	<p>Il s'agit d'un projet d'urbanisme qui consiste en l'aménagement d'une zone mixte composée de surfaces commerciales et de logements sur une emprise de 3,85 ha sur une parcelle de 4,47 ha avec servitudes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Création de bâtiments commerciaux au nord-ouest ;</li> <li>Création d'un quartier de logements avec maintien de l'espace boisé au sud-est ;</li> <li>Une coulée verte intégrant des stationnements et un fossé bordé d'aires de jeux et espace récréatif.</li> </ul> <p>La zone d'étude coïncide avec le périmètre du projet et se compose actuellement d'une chênaie claire, de milieux ouverts et de landes humides embroussaillées le tout bordé d'une route sur deux côtés, de parcelles anthropisées à l'ouest et de parcelles boisées au sud. L'opération s'inscrit dans des documents d'urbanisme : Scot des Lacs Médocains, PLU communal. La parcelle à aménager est ceinturée de fossés de drainage aux écoulements intermittents.</p>
<u>Raison impérative d'intérêt public majeur :</u>	<p>Elle repose sur l'objet du projet : logements permettant aux nouveaux habitants d'effectuer leurs achats à proximité de leur lieu de vie, de stimuler l'activité économique et contribuer au maintien d'une population active permanente... Les commerces concernés répondent à des besoins d'achat occasionnels (Mac Donald, Optique 2000, Cave à bières, Orange bleue...).</p> <p>Dans la mesure où le projet ne comprend pas un pourcentage minimum de logements sociaux, le projet ne relève pas vraiment d'une RIIPM (CE de novembre 2022).</p>

#### Absence de solution alternative :

La justification du manque de solution alternative repose sur la comparaison de 7 autres OAP prévues sur la commune dont certaines à proximité immédiate en cours de réalisation ou de développement (voir contexte du projet). Le rapport n'apporte pas de précisions quant à leur affectation et complémentarité avec le projet Retail Park. Le site est apparemment choisi pour sa taille et parce qu'il est situé en continuité d'une zone commerciale existante sur un secteur réservé dans le PLU de Lacanau. Il est à noter l'étude de 3 variantes à l'intérieur de la parcelle aménagée mais qui ne répond pas à proprement parler à la notion de la recherche d'une solution alternative sur un autre site, permettant de mieux concilier besoins économiques et sociaux et maintien de la biodiversité (pas d'analyse multicritères entre sites - autres que les trois variantes de Retail Park lui-même).

#### Etat initial du dossier :

##### Les aires d'études :

Elles sont précisées dans la page 61 du rapport par une cartographie intitulée « Définition des différentes aires d'influence estimées du projet sur son environnement naturel » avec 3 périmètres : l'aire d'étude stricte, l'aire d'étude rapprochée et l'aire d'étude éloignée. Il est précisé que les prospections ont été menées dans un premier temps afin de définir rapidement les unités écologiques fonctionnelles en parcourant l'entièreté de la zone d'étude (site de projet + aire élargie) afin de relever la totalité des unités écologiques cohérentes... L'aire d'étude élargie (dans un rayon de 400 m) ne s'étend pas pour autant vers le cours d'eau la Berle alors que les espaces naturels situés au sud de Montagnol est sont les plus remarquables.

##### Méthodologies d'inventaires et bilan des connaissances :

Les inventaires ont été réalisés sur une période qui s'étend d'août 2018 à mars 2025 et cumulent 15 passages ciblés principalement sur la période estivale par 3 bureaux d'étude différents selon des méthodologies différentes et d'homogénéité variable et à des périodes variables. Un piézomètre a été installé en 2018 sans suivi de la nappe pour caractériser la zone humide de la parcelle. Cette nappe est notée sub-affleurante avec un aléa inondations très élevé selon le BRGM. Les prospections des habitats naturels n'interviennent qu'à partir de 2023 !

Côté flore : il n'est détecté aucune espèce protégée et le dossier ne présente pas d'enjeu floristique malgré la forte suspicion du Lotier grêle. Les inventaires ont été réalisés en août et septembre 2018 et novembre 2019 avec un passage complémentaire en juillet 2022.

Côté faune : l'étude insiste sur la présence de landes à molinie bleue constituant l'habitat du Fadet des laîches et de l'Echine écaillé, site également favorable à la chasse des chiroptères (8 espèces recensées). La lande la plus arbustive accueille notamment un couple de Tarier pâtre et de Serin cini (12 espèces répertoriées). Les boisements plus ou moins humides et bordés de canaux accueillent le Pic épeiche et des mésanges, l'Ecureuil roux et le Hérisson d'Europe, les Tritons palmé et marbré, la Grenouille agile. Visiblement pas de trace de grand Capricorne.

Côté habitats : outre les landes humides et à Molinie bleue, il est cité des boisements clairsemés avec un seul arbre mature (?) dans le boisement sud, des lisières embroussaillées au sud et à l'ouest situées à l'interface avec les secteurs voisins urbanisés.

Au-delà de leur extension sur 7 (!) années, les inventaires semblent avoir été menés de façon partielle et à des périodes inadéquates (flore notamment). Les listes d'espèces présentes sont relativement faibles et leur qualité interpelle.

#### **Les mesures d'évitement, de réduction et de compensation + mesures de suivis et d'accompagnement :**

##### L'évitement et la réduction :

Le pétitionnaire propose l'entretien des milieux humides et espaces non bâties comme mesure d'évitement sur 1,46 ha ce qui ne correspond ni à une mesure d'évitement ni à une mesure de réduction. La zone « est » évitée est destinée à une zone de promenade et de jeux (parcours santé, jeux pour enfants) sans réelle justification écologique. Les mesures décrites de réduction sont trop génériques et peu précises (pompage des eaux, zone tampon de 3 m entre les aménagements et la zone humide préservée pendant les travaux, lutte contre la prolifération des EEE, contre les risques de pollution accidentelle, fauche des touradons de molinie...).

#### *L'estimation des impacts résiduels après les mesures d'évitement et de réduction :*

Ils relèvent principalement des atteintes physiques aux habitats et aux espèces touchés par les travaux mis en œuvre et l'entretien de la bande OLD de 50 m autour du projet.

Le projet de construction entraînera notamment la destruction de :

- 9 203 m<sup>2</sup> d'habitats favorables au Fadet des laîches ;
- 6 570 m<sup>2</sup> de boisements et 6 ml de lisières favorables à l'avifaune terrestre et à l'Ecureuil roux ;
- 4 190 m<sup>2</sup> de landes buissonnantes humides + 525 m<sup>2</sup> d'habitats favorables aux reptiles et enfin 184 ml et 430 m<sup>2</sup> d'habitats favorables aux amphibiens.

Il n'a pas été recherché les impacts cumulés et induits dans les espaces voisins qui vont être aménagés à plus ou moins long terme (AOP Garriga 2 et 8). Ces espaces de grande surface (40 ha) correspondent pourtant aux mêmes habitats naturels (landes à molinie favorables au Fadet des laîches et boisements qui pourraient constituer les gîtes de reproduction des chiroptères). Les différents projets vont certainement avoir des répercussions sur les différents noyaux de populations de ces espèces, interconnectés entre eux, de fait, il est impératif que l'ensemble des impacts (tous projets confondus) soit présenté et qu'un seul et unique dossier de demande de dérogation soit déposé sur ces OAP.

#### *Mesures compensatoires :*

Les ratios de compensation ont été calculés avec la méthode ECOMED. Cependant, ils ont été ensuite tous pondérés à la baisse avec des justifications peu scientifiques, qui s'appuient sur des arguments non admissibles. Il est ainsi considéré que les espèces protégées d'oiseaux et le Fadet des Laîches, par exemple, bénéficieront d'habitats de report au sud du site (Garriga), alors que **ces habitats sont voués à disparaître (autres OAP présentées dans le dossier)**. Les ratios proposés à 3 pour le Fadet des laîches et le Tarier pâtre, 2 pour le reste de l'avifaune, des amphibiens, des mammifères et des reptiles, 1 pour les chiroptères, puis abaissés, doivent rester au niveau de départ.

#### *Mesures d'accompagnement et de suivi :*

Les mesures d'accompagnement proposées prévoient le suivi du chantier par un écologue, le suivi des secteurs évités du site aménagé tous les ans pendant les 5 premières années, tous les 3 ans jusqu'à n+15, puis tous les 5 ans les 15 dernières années, le suivi des espèces exotiques envahissantes et le suivi des MC avec 2 passages par an pendant 30 ans.

#### **Synthèse de l'avis / Conclusion :**

- **La raison impérative d'intérêt public majeur** n'est pas démontrée. Les activités commerciales sont d'appoint et non vitales (Mac Donald, magasin d'optique...), les logements sociaux sont inexistant dans une ville littorale qui en manque nécessairement, le contexte d'urbanisation de cette OAP vis-à-vis des autres OAP est mal motivé ;
- **L'absence d'alternative** : le dossier ne présente aucune variante d'implantation sur une parcelle de moindre impact à urbaniser d'autant que le caractère inondable de la parcelle est mal défini par des études très partielles. Les 3 variantes d'implantation des aires urbanisées ne se substituent pas à ce critère ;
- **Les Inventaires** : ils sont trop hétérogènes en matière de méthode ; les dates et calendriers d'inventaires de 2018 et 2019 sont réalisées en automne et trop tardivement (2-3 août et 8-9 septembre 2018 et 9 et 15 novembre 2019) pour recenser les espèces nicheuses et la flore, en outre, après le débroussaillage de la zone OLD. Ils sont réalisés avec absence de contextualisation : il est dit que le Fadet des laîches a des populations trop faibles pour survivre longtemps alors qu'à la discussion avec le pétitionnaire et le bureau d'étude, il apparaît que cette espèce est présente en plus grande abondance au sud sur le projet AOP 8 qui couvre 24 ha. La présence des chiroptères est à mettre en correspondance avec des espaces boisés limitrophes non décrits. L'état des lieux est très incomplet et centré sur le seul aménagement AOP 7. Les fonctionnalités et connexions avec les habitats naturels limitrophes n'ont pas été analysées. Les aires d'étude et la réalisation des inventaires auraient dû prendre en compte les habitats s'étendant vers le sud jusqu'à la Berle. Le diagnostic

écologique présenté conduit inévitablement à une sous-estimation des enjeux sur les aspects flore-faune-habitats avec un manque de recherche et de description des liaisons écologiques entre milieux équivalents hors site (corridors écologiques). Enfin, s'agissant de milieux ouverts / semi-ouverts, le CSRPN considère comme caducs les inventaires qui datent de plus de 5 ans ;

- **La cartographie des zones humides :** Elle est insuffisante. 5 sondages pédologiques ont été réalisés en mai, soit en dehors de la période favorable. Une analyse hydromorphologique aurait dû compléter l'étude de caractérisation de l'emplacement des ZH. Il est possible que la parcelle correspondant aux aménagements OAP 7 soit largement inondable ;
- **Les ratios de compensation :** attribuer un ratio de 1 pour 1 à des espèces de chiroptères bénéficiant d'un PNA dont les habitats sur le site aménagé sont largement altérés et qui se reproduisent probablement en toute proximité sur des boisements limitrophes non identifiées par les études est une lacune grave. Par ailleurs il est pris en considération la méthode ECOMED tout en la pondérant, ce qui n'est pas acceptable ;
- **Les mesures de réduction et de compensation in situ :** tel que décrits, en tenant compte de la zone OLD soumise à une gestion qui ne favorise pas le maintien des espèces protégées, l'ensemble de la parcelle est à considérer comme aménagé et bouleversé. Aucune restauration en faveur de la nature n'est prévue sur la partie récréative. Il n'y a donc aucune mesure d'évitement (l'interdiction de l'usage des produits phytosanitaires n'est pas un critère d'évitement - c'est l'application de la Loi Ecophyto) ;
- **Les mesures compensatoires :** le CSRPN regrette que des mesures compensatoires in situ ou à proximité du site aménagé n'aient pas été envisagées et recherchées notamment sur le secteur en cours d'aménagement Garriga 2 et Garriga Est entre l'AOP 7 et la Berle dans cet espace naturel semble-t-il de très grand intérêt.

**Conclusion :** Le dossier présente de nombreuses lacunes tant sur les aspects méthodologiques (RIIPM, solutions alternatives, aires d'étude) que sur les inventaires et sur le contexte d'aménagement urbanistique de la commune. Il est regretté le manque de vision périphérique et contextuelle des aménagements voisins, une caractérisation insuffisante des enjeux écologiques du site et de ses connexions dans un périmètre élargi. La présentation des projets au coup par coup, sans vision globale des impacts sur les espèces protégées et leurs habitats, ne peut que conduire à une perte globale de biodiversité sur le territoire de la commune. Le dossier est à reprendre.

<b>Avis :</b>	
Favorable :	
Favorable sous conditions :	
<b>Défavorable :</b>	<b>X</b>
Remarques / Conditions :	
Fait le :	07/10/25
Signature : le Président du CSRPN N-A	
	