



PRÉFET DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE

Direction régionale de l'Environnement,  
de l'Aménagement et du Logement Nouvelle-Aquitaine

Bordeaux, le

- 8 AVR. 2017

Mission Evaluation Environnementale  
Pôle projets

## Projet d'aménagement d'un lotissement au lieu-dit « Jeanton »

Commune de LACANAU  
(Gironde)

### Avis de l'Autorité environnementale (article L. 122-1 et suivants du Code de l'environnement)

Avis 2017-4470

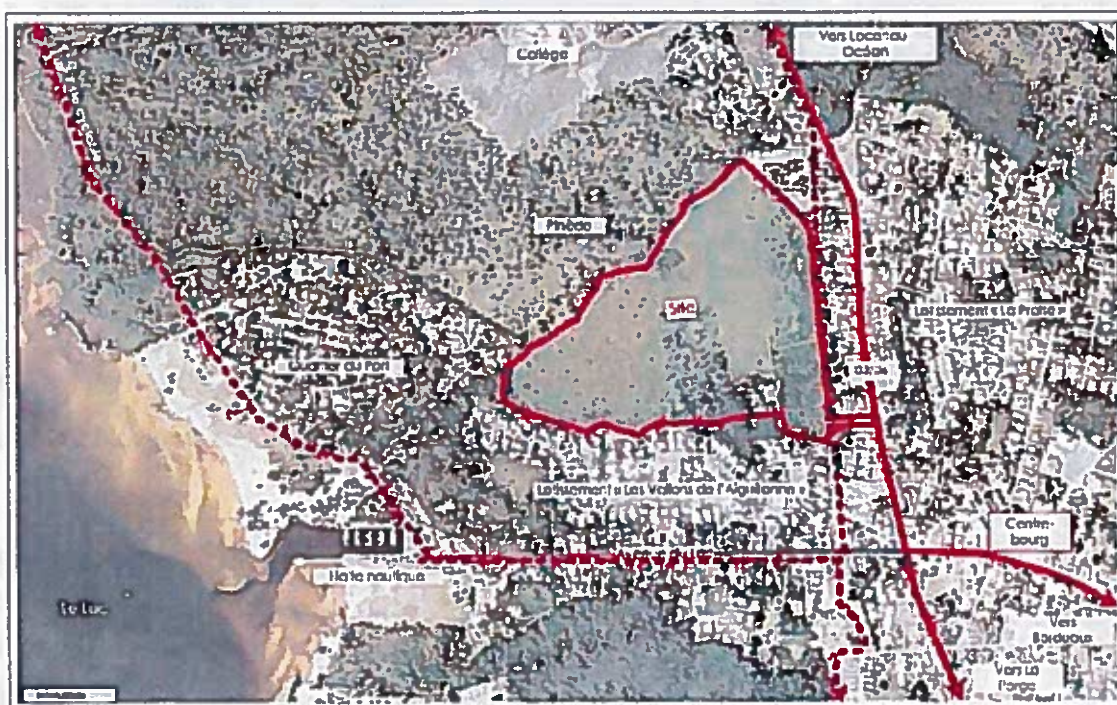
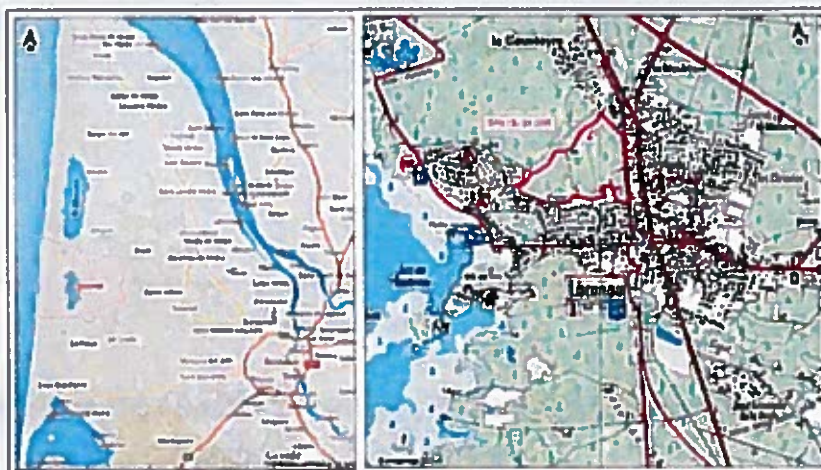
*L'avis de l'Autorité environnementale est un avis simple qui porte sur la qualité de l'étude d'impact produite et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet. Porté à la connaissance du public, il ne constitue pas une approbation du projet au sens des procédures d'autorisation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

Localisation du projet :	Commune de Lacanau (33)
Demandeur :	SARL les jardins de Jeanton
Procédure :	Autorisation unique
Autorité décisionnelle :	Préfet de la Gironde
Date de saisine de l'autorité environnementale :	13 février 2017
Date de l'avis de l'agence régionale de la Santé :	19 septembre 2016

## I- Le projet et son contexte

Le projet, objet de l'étude d'impact, porte sur l'aménagement d'un lotissement (comprenant 118 lots pour des constructions à usage d'habitation et un macro-lot pour des bâtiments collectifs comptabilisant 60 logements) sur le territoire de la commune de Lacanau, au Nord-Ouest du centre-ville. Il s'implante au lieu dit "Jeanton" sur une superficie de 23,3 ha.

La localisation du projet est présentée ci-dessous.



Localisation du projet

Le projet relève de l'étude d'impact en application des dispositions du tableau annexé à l'article R. 122-2 du Code de l'environnement. En termes de procédures, le projet est soumis à autorisation unique et permis d'aménager.

### II – Qualité du contenu du rapport d'étude d'impact et du caractère approprié des informations qu'il contient

#### II.1 Complétude et résumé non technique

Le contenu de l'étude d'impact transmise à l'Autorité environnementale intègre les éléments requis par les dispositions de l'article R. 122-5 du Code de l'environnement. L'étude d'impact comprend un résumé non technique qui n'appelle pas d'observation particulière.

## II.2 Analyse de l'état initial du site du projet et de son environnement

L'analyse de l'état initial de l'environnement aborde l'ensemble des thématiques. Les principaux éléments en sont rappelés ci-dessous.

### • Le milieu physique

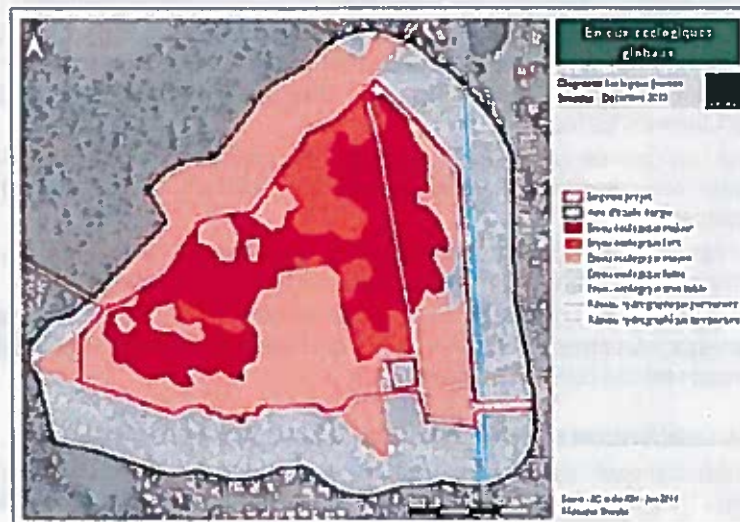
Le projet s'implante dans le bassin versant de l'étang de Lacanau, au niveau de la zone hydrographique liée au « Canal des Etangs du confluent de la Déhesse de Talaris au bassin d'Arcachon ». Le site est bordé, au Nord, par la craste de Planquehaute et, au Sud, par la craste de l'Aiguillonne, qui se jettent dans l'étang de Lacanau à l'Ouest du projet. La nappe superficielle au droit du projet est liée à la formation des « Sables des Landes », peu profonde et vulnérable aux pollutions de surface. Le site du projet n'est concerné par aucun captage destiné à la production d'eau potable, ou périmètre associé.

### • Le milieu naturel

Le projet s'implante à proximité (environ 660 m) du site Natura 2000 « Zones humides de l'arrière-dune du littoral girondin », en lien avec le réseau hydrographique du site d'implantation. Deux Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) sont également recensées à proximité du projet : les « Marais de la rive orientale de l'étang de Lacanau », ainsi que les « Marais et étangs de l'arrière dune du littoral girondin ».

Plusieurs investigations « faune/flore » couvrant les quatre saisons ont été réalisées en 2014 et 2015. Ces investigations ont permis d'identifier les habitats naturels du site d'implantation, cartographiés en page 73 du dossier. Le terrain du projet est occupé par une alternance de zones boisées par des feuillus et des pins maritimes, ainsi que des landes diverses, plus ou moins humides.

Ces investigations ont permis de mettre en évidence la présence d'une large zone humide (3,37 ha) au sein du périmètre du site d'implantation. Plusieurs espèces faunistiques remarquables et protégées ont été identifiées sur le site, dont la Fauvette pitchou, l'Engoulevent d'Europe et les papillons Damier de la succise et Fadet des laïches. Le site d'implantation concentre des enjeux particulièrement forts sur la thématique du milieu naturel, comme en témoigne la cartographie de synthèse extraite du dossier et figurant ci-après (environ la moitié du site présente des enjeux considérés comme forts ou majeurs).



Hiérarchisation des enjeux portant sur le milieu naturel – extrait du dossier

### • Le milieu humain

Le projet s'implante au Nord-Ouest du centre-ville, à l'intérieur du périmètre du site inscrit lié aux « Etangs girondins ». Il se situe également à proximité (320 m) du site classé des « Etangs girondins et landais ». Il convient également de rappeler que la commune de Lacanau fait partie des communes soumises à la loi « Littoral ».

Le terrain se situe en zone 1NA dans le Plan d'occupation du Sol (approuvé en 1995), constituant une zone d'extension future de la commune. Cette option a été maintenue dans le projet de Plan Local d'Urbanisme en cours d'élaboration<sup>1</sup>. Il apparaît que la surface d'emprise du projet reste

1- Projet de PLU ayant fait l'objet d'un avis de l'Ae publié.

importante au regard de la surface d'ores et déjà urbanisée de la commune de Lacanau. Le site du projet est bien desservi en termes d'infrastructures et de réseau.

### **II.3 Analyse des impacts temporaires, permanents, directs et indirects du projet sur l'environnement et des mesures d'évitement, de réduction et de compensation**

L'analyse des impacts et la présentation des mesures abordent l'ensemble des thématiques de l'environnement.

Le porteur de projet a privilégié l'évitement d'une partie de la zone humide centrale, sur une surface de 2,6 ha. Le plan d'implantation du projet intégrant cette mesure d'évitement figure ci-après :



*Plan d'implantation du projet – extrait du dossier*

Cependant, le parti technique retenu pour le projet (après mesure d'évitement) s'implante toujours en grande partie sur des secteurs sensibles, dont les enjeux pour le milieu naturel sont considérés comme forts ou majeurs. La réalisation du projet entraînerait ainsi la destruction d'une surface importante d'habitats naturels particulièrement sensibles (notamment lande humide à Molinie bleue). Ces habitats constituent, par ailleurs, des habitats d'espèces protégées, en particulier pour le Fadet des laïches et le Damier de la succise (papillons), ainsi que pour la Fauvette pitchou et l'Engoulevent d'Europe.

Aussi, au titre de la réglementation sur les espèces protégées, le porteur de projet a établi un dossier de demande de dérogation à l'interdiction de détruire des espèces et des habitats d'espèces protégés.

En l'état, le dossier pose par ailleurs question quant à la prise en compte des fonctionnalités écologiques justifiant d'une réelle préservation des secteurs évités.

Plus globalement, ce dossier interroge sur le choix d'urbanisation de secteurs concentrant des enjeux importants en termes de biodiversité et de l'étude d'alternatives, problématique qui constitue l'un des attendus majeurs de l'étude d'impact.

### **II.4 Justification et présentation du projet d'aménagement**

L'étude d'impact présente les raisons ayant conduit à la localisation et au dimensionnement du projet. L'argumentaire développé se fonde sur la présentation du projet urbain de la commune, figurant dans le projet de PLU de Lacanau.

Il convient de rappeler que ce projet de PLU a fait l'objet d'un avis de l'Autorité environnementale le 24 janvier 2017 (disponible sur le site internet de la DREAL Nouvelle-Aquitaine), critique tant vis-à-vis du manque d'identification des enjeux écologiques sur les secteurs ouverts à l'urbanisation, que des choix d'urbanisation présentés (poursuite de l'urbanisation pavillonnaire et consommation d'espace).

Dans ces conditions l'argumentaire développé par le porteur de projet se fondant sur le projet urbain de la commune, ne permet pas d'étayer la démarche éviter/réduire/compenser. Des alternatives auraient en conséquence dû être étudiées, permettant de justifier le choix d'urbaniser un secteur présentant par ailleurs des enjeux écologiques forts à majeurs.

Par ailleurs, le terrain d'assiette du projet, tant par le type d'habitats naturels impactés (boisements et zones humides naturelles, abritant de nombreuses espèces faunistiques protégées) que par

inclusion en site inscrit, est susceptible de faire partie des espaces à préserver en référence à l'article R. 121-4 du Code de l'urbanisme relatif à la préservation des espaces remarquables dans les communes soumises à la loi « Littoral ». En tout état de cause, l'Autorité environnementale recommande que la compatibilité du projet avec les dispositions environnementales de la loi « Littoral » soit vérifiée.

### **III – Conclusion de l'avis de l'Autorité environnementale : qualité de l'étude d'impact et prise en compte de l'environnement**

Ce projet de lotissement de 23,3 ha, au lieu-dit Jeanton, sur la commune de Lacanau, s'implante sur un secteur de grande sensibilité écologique, au sein d'un site inscrit.

Le porteur de projet a privilégié l'évitement d'une partie de la zone humide centrale. Les impacts résiduels du projet sur les habitats naturels et la faune restent cependant importants, ce qui a conduit le porteur de projet à établir un dossier de demande de dérogation à l'interdiction de détruire des espèces protégées et leurs habitats.

En l'état, la démonstration de la préservation des fonctionnalités écologiques des zones évitées devrait être davantage argumentée, ainsi que la compatibilité du projet avec la loi « Littoral » compte tenu des habitats naturels présents sur le site.

Enfin, au regard des forts enjeux du site, le dossier présenté n'établit pas de manière convaincante la pertinence de la localisation et du dimensionnement du projet ainsi que de son degré de prise en compte de l'environnement.

Pour le Préfet et par délégation,

Le Directeur Régional  
  
Patrice GUYOT

