



PROJET D'AMENAGEMENT MIXTE « RETAIL PARK » LACANAU VILLE (33)

MEMOIRE REPONSE A L'AVIS DU CSRPN

SUR LA DEMANDE DE DEROGATION POUR DESTRUCTION D'ESPECES PROTEGEES DU
PROJET D'AMENAGEMENT « RETAIL PARK »

COMMUNE DE LACANAU (33)



MAITRE D'OUVRAGE :

SMF SCI (M. FEUGIER / M. MANNEVILLE)

AVENUE DES HALLES - CLAOUEY
33 950 LEGE CAP FERRET

V1 : AVRIL 2026

CONTEXTE DE LA DEMARCHE

Dans le cadre de l'instruction du dossier de demande de dérogation aux interdictions de destruction des espèces protégées et de leurs habitats, relative au projet d'aménagement mixte du Retail Park sur la commune de Lacanau, le CSRPN a remis un avis défavorable à la DREAL NA qui a été transmis à la mairie de Lacanau le 24/11/2025 par courriel et daté du 26/10/2025.

Porteur de projet : SMF SCI (M. FEUGIER / M. MANNEVILLE) Avenue des halles - Claouey 33950 lege cap ferret	A l'attention de Mme Véronique FERRIER Chargée de mission conservation et restauration des espèces menacées DREAL Nouvelle-Aquitaine / SPN / DBEC Cité Administrative - rue Jules Ferry - BP 55 - 33090 Bordeaux Cedex
Procédure : Dossier de demande de dérogation sur les espèces protégées (Art. L411-1 du Code de l'Environnement pour la destruction d'individus, de milieux particuliers ou d'aires de repos d'espèces protégées)	Réf dossier DREAL NA : GED 55400 Transmission dossier CSRPN : 13/08/2025 Présentation du dossier au CSRPN sous convocation DREAL NA : 07/10/2025
Projet : Aménagement mixte du Retail Park Commune : Lacanau (33)	Réception avis mairie de Lacanau (par mail DREAL) : 24/11/2025 Daté du : 26/10/2025
Objet : Mémoire réponse à l'avis du CSRPN (Réf dossier : 19158137)	

Le présent document propose de reprendre les points évoqués par l'avis du CSRPN et de :

- situer les éléments de réponse figurant au dossier (renvoi aux éléments ou pages correspondantes) ;
- sinon d'apporter les éventuels éléments supplémentaires nécessaires à la bonne compréhension du dossier par les services instructeurs, dès lors qu'ils sont disponibles.

Code couleur de lecture :

Remarques / avis du CSRPN ou de la DREAL NA (dernière partie du dossier)

TABLE DES MATIERES

Contexte de la démarche	2
1. Analyse générale du dossier	6
1.1 Présentation du dossier	6
1.2 Raison impérative d'intérêt public majeur	16
1.3 Absence de solution alternative	18
2. Etat initial du dossier	20
2.1 Les aires d'études	20
2.2 Méthodologies d'inventaires et bilan des connaissances	23
3. Les mesures d'évitement, de réduction et de compensation + Mesures de suivis et d'accompagnement	27
3.1 L'évitement et la réduction	27
3.2 L'estimation des impacts résiduels après les mesures d'évitement et de réduction	45
3.3 Mesures compensatoires	46
4. Autres remarques générales formulées par la DREAL NA sur le dossier	65
4.1 Nettoyer la palette végétale	65
4.2 Gestion des OLD	76
4.3 Localisation du site de compensation	77
4.4 Retour d'expérience	79

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figures

Figure 1 : Localisation du projet sur la commune de Lacanau	6
Figure 2 : Détail des parcelles du projet.....	7
Figure 3 : Zonage graphique de la zone de projet du Retail Park et situation au PPRIF.....	7
Figure 4 : Nombre d'observations par décade de <i>Lotus angustissimus</i>	26
Figure 5 : Zone d'extraction des données floristiques (patrimoniales / PEE / autres).....	26
Figure 6 : Liste des espèces floristiques issue des données disponibles dans la zone d'extraction	27
Figure 7 : Situation des prises photos	64
Figure 8 : Collier éco piège pour chenilles processionnaires du Pin	75

Cartographies

Cartographie 1 : Rayon de 5 km autour du projet et réseau Natura 2000 lié à la Berle au sud.....	22
Cartographie 2 : Zones d'influence estimées du projet	23
Cartographie 3 : Distribution des espaces non aménagés, dont zone « EST » préservée (MRE1)	29
Cartographie 4 : Dispositif de protection des milieux préservés de tout usage récréatif (phase exploitation).....	30
Cartographie 5 : Zoom sur le dispositif de protection des milieux préservés de tout usage récréatif (phase exploitation) et permettant de visualiser l'emprise du cheminement piéton canalisé entre ganivelles et/clôtures à moutons doublées d'un dispositif anti-intrusion (amphibiens, petite faune)	31
Cartographie 6 : Mesures de réduction en faveur de la zone humide non aménagée et lien avec les mesures développées au DDEP	42
Cartographie 7 : Mesures de réduction liées à la gestion de la zone humide non aménagée en phase d'exploitation.....	44
Cartographie 8 : Mesures de réduction liées à la préservation pérenne de la zone humide non aménagée en phase d'exploitation.....	45
Cartographie 9 : Habitats écologiques autour de la parcelle A1915 retenue pour partie à la compensation et favorables à une extension des mesures de gestion écologique	52
Cartographie 10 : Espèces et habitats d'espèces présumés sur la parcelle de compensation A1915 et A323 en état initial	53
Cartographie 11 : Définition des unités de gestion.....	54
Cartographie 12 : Mesures de gestion en faveur des habitats d'espèces protégées sur le site de compensation « Peymelinguey »	56
Cartographie 13 : Habitats d'espèces restaurés / impulsés après actions écologiques sur le site de compensation « Peymelinguey »	57
Cartographie 14 : Corridors écologiques pour le Fadet des Laïches dans les abords du site de projet et zones de report présumées.....	64
Cartographie 15 : Précisions complémentaires sur les principes de gestion des OLD (intégrant le nouvel Arrêté d'octobre 2026)	77
Cartographie 16 : Habitats potentiels favorables au Fadet des Laïches et continuités entre les sites d'impact et de compensation	78

Tableaux

Tableau 1 : Surfaces de la première esquisse (2018) et après réduction de la dernière esquisse (12/2021).....	39
Tableau 2 : Distribution des surfaces et des typologies d'habitats d'espèces au sein des UG sur le site de compensation « Peymelinguey »	55
Tableau 3 : Dette écologique initiale et gain surfacique de la compensation après actions	59
Tableau 4 : Estimation des coûts de la compensation complète sur les 30 ans	60

1. ANALYSE GENERALE DU DOSSIER

1.1 Présentation du dossier

« Une coulée verte intégrant des stationnements et un fossé bordé d'aires de jeux et espace récréatif ».

Réponse SCI SMF :

1.1.1 PRESENTATION DU SITE

a) Localisation géographique du projet et de sa commune

La commune de Lacanau est située à l'ouest du département de la Gironde, en région Nouvelle-Aquitaine. Elle fait partie de la communauté de communes Médoc Atlantique.

Elle est située au point de convergence de la route départementale 3, 6 et 104E4.

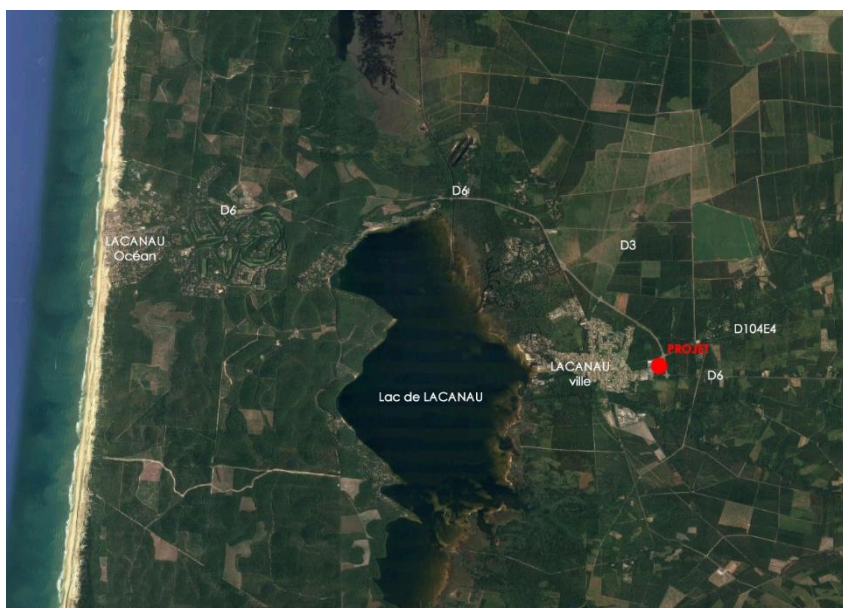


Figure 1 : Localisation du projet sur la commune de Lacanau

Le niveau de la commune se situe entre 0 et 66m d'altitude pour une superficie de 214.02km². Le projet se situe à l'extrémité est du Bourg, à la jonction entre la RD6, la RD104E04 (rue de Brach) et l'avenue de Bordeaux.

b) Localisation cadastrale du projet dans la commune

Les parcelles concernées sont cadastrées CX 51-52-53-56-58-64-65-66 pour une contenance globale de 44 787m² (4ha, 47a, 87ca). L'emprise parcellaire figure en-dessous :



Figure 2 : Détail des parcelles du projet

Geoportail

c) Contexte réglementaire

Le projet prend place en zone 1AU du PLU de Lacanau, ainsi qu'en zone orange (aléa moyen) du plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt (PPRIF). La commune est intégrée au périmètre du SCOT des lacs Médocains.

Le site accueillant le projet est quant à lui identifié dans le document d'Orientation d'Aménagement et de Programme en secteur « MONTAGNOL EST » dont l'objectif est d'aménager une zone de développement mixte (habitat, commerces, activités et loisirs).

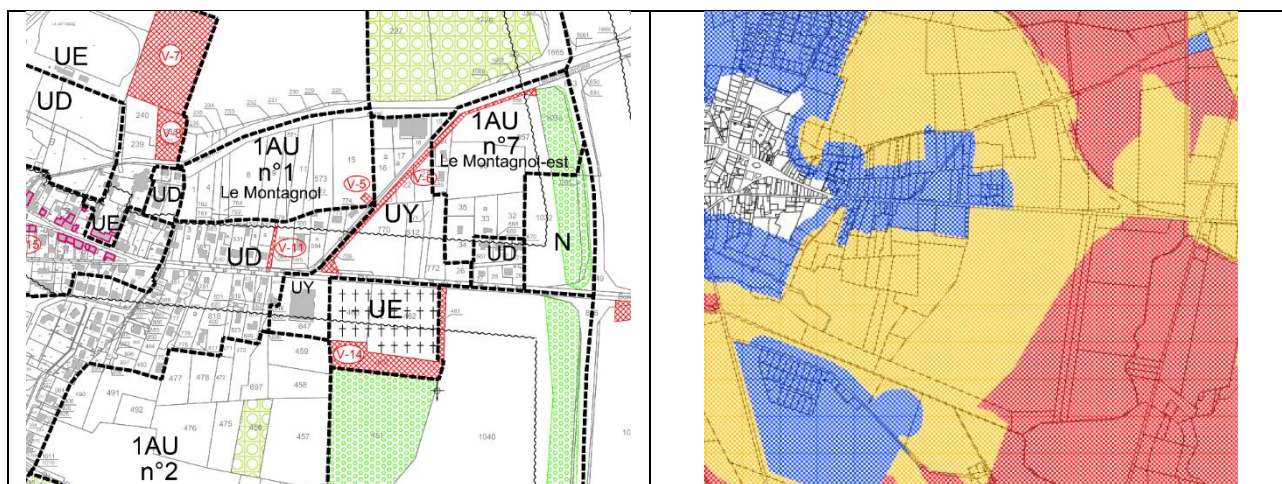


Figure 3 : Zonage graphique de la zone de projet du Retail Park et situation au PPRIF

PLU Lacanau (2017) / PPRIF de Lacanau

Il s'inscrit en continuité du secteur « MONTAGNOL » (OAP n°1), à vocation d'habitat et actuellement en projet. L'objectif du Retail Park vise la composition d'un espace intermédiaire entre le centre bourg et la zone commerciale. Il accueillera également des logements.

Par ailleurs, au sud de la zone commerciale et de l'avenue de Bordeaux, les secteurs « GARRIGA » (OAP

n°2) et « GARRIGA EST » (OAP n°8) sont en projet de développement entre l'entrée de ville et le centre bourg, pour accueillir des logements (OAP 2) ainsi qu'une zone de développement économique orienté vers le triptyque « Sport, Nature, Numérique » (OAP 8).

1.1.2 Présentation de l'état initial du terrain et de ses abords indiquant, s'il y en a, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants

Le site d'implantation du projet se situe au lieu-dit du « Basta », sur la commune de Lacanau. Il est localisé à la lisière entre le centre commercial SUPER U en limite sud-ouest, un petit groupe d'habitations individuelles en limite sud et une zone de lande en limite est. La limite nord et nord-ouest est constituée par la route de Brach (RD104E4). L'assiette du terrain est globalement plane.

On retrouve donc en limite du projet, une route en limite nord et nord-ouest qui sépare le projet d'une lande et d'un GEDIMAT, une aire de lande à l'est constituée par le retrait de 100 m à l'axe de la RD6, les jardins des maisons individuelles au sud, ainsi que le parking actuel du SUPER U et du Briconautes, l'aire de livraison au sud-ouest et à l'ouest du magasin U et au sud la station de carburant et l'aire de lavage.

Le bâtiment du SUPER U est une construction commerciale en métal, étendue à simple rez-de-chaussée avec une zone partielle de bureaux à l'étage. L'aire de stationnement existante à l'est du magasin, sera modifiée dans son tracé pour permettre une liaison optimale avec la zone de parking du projet. Le parking existant au nord de la zone de drive du SUPER U, actuellement dans la zone du projet sera supprimé. Un fossé partiellement busé en amont longe ce parking.

Les maisons individuelles sont d'aspect vernaculaire, de type rez-de-chaussée avec comble, couvertes d'une toiture à deux pans.

1.1.3 PRESENTATION DU PROJET

a) Quel aménagement est prévu pour le terrain ?

Le présent projet concerne la création d'une zone mixte où cohabiteront un ensemble de moyennes surfaces commerciales avec une zone de logements. Le tout formera le « Retail Park du Basta ». Le programme est composé comme suit :

Le site sera divisé en 4 zones, nord-ouest, est, sud-est et une zone traversante :

Au nord-ouest :

- ✓ Création de deux bâtiments de moyennes surfaces à RDC reliés entre eux en couverture et en façade ;
- ✓ Aménagement d'un parvis à l'avant des commerces, couvert par une « résille » formant une unité architecturale ;
- ✓ Mise en place d'une voie de livraison à l'arrière des bâtiments et d'une bande paysagère qualitative en limite avec la voirie.

A l'est :

- ✓ Maintien d'une zone de strate herbacée à arbustive, favorables aux espèces faisant l'objet de mesures de conservation sur les espaces non aménagés du site, en façade est essentiellement (Fadet des laïches, avifaune des landes buissonnantes dont Tarier pâtre, Serin cini,...). Une partie de ces bandes est concernée par les OLD et sera donc gérée en compatibilité avec les contraintes du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'incendies de forêt et avec les dispositions de l'Arrêté d'octobre 2025 sur la gestion des OLD. La gestion préconisée par les

mesures d'intégration du projet favorisera la continuité avec les milieux boisés voisins hors projet.

Au sud-ouest :

- ✓ Création d'un quartier de logements sur petits et moyens commerces et services. Maintien de l'espace boisé existant distant des aménagements de 50 m règlementaires issus de l'application des OLD.

De manière traversante :

- ✓ Une coulée verte intégrant les stationnements sera initiée depuis le boisement en partie conservé, à proximité du fossé ouest. Une régénération végétale spontanée sur les espaces internes au projet et autour de la noue pourra être soutenue par des plantations de cortèges prairiaux et hygrophiles favorables au refuge de la petite faune. Le fossé de l'actuel stationnement à supprimer sera dévoyé vers cette zone pour conserver sa fonction. Au croisement des circulations nord / est, un théâtre de verdure sera aménagé conformément aux principes de l'OAP N°7, mais en intégrant l'ensemble des contraintes liées à la préservation de la zone humide conservée dans l'emprise est du projet.

b) Comment sont prévus l'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants ?

Implanté le long de la route de Brach, le projet commercial est une vitrine en entrée de ville. Les logements forment un petit quartier au cœur du site, côté sud, assurant la mixité de la zone et un écran entre l'espace commercial et les pavillons existants.

Les objectifs de ce projet sont :

- De proposer une écriture architecturale et paysagère qualitative et adaptée au contexte permettant de créer une transition douce entre la zone de lande et le centre commercial. Une attention particulière sera portée à l'habillage des auvents des commerces qui reprendront un motif « nid d'oiseau » en tôle perforée, permettant d'unifier les différentes entités du site et d'améliorer l'insertion du projet dans son environnement ;
- De traiter qualitativement l'entrée de ville au niveau de la route de Brach par une volumétrie sobre rythmée par des séquences bois, verre et métal ;
- D'intégrer des pénétrations paysagères végétales, locales et adaptées au sein du programme par la coulée verte et par le maintien d'une couverture boisée en partie sud-ouest, permettant une meilleure intégration du programme et une réponse plus « verte » pour ce projet, en transition avec les espaces avoisinants ;
- De rechercher une unité entre les différents éléments du programme commercial et d'avoir une harmonie par les matériaux, les couleurs et le graphisme par l'alternance de séquences bois/mur rideau / bardage métallique. Les logements recevront eux aussi un traitement architectural qualitatif pour maintenir l'image d'une zone résidentielle : continuité de matériaux couverture/façades en acier laqué ; alternance de métal, verre et bois en façades et pignons en

maçonnerie enduite. Les hauteurs de bâtiment pour les logements seront de R+2 répartis en 4 plots afin de séquencer le volume et améliorer son insertion dans le site ;

- De pérenniser l'activité du centre commercial existant (Super U).

c) Comment sont traités les constructions, clôtures, végétation ou aménagements situés en limite de terrain ?

Les limites séparatives du projet seront traitées par une bande paysagère plus ou moins épaisse suivant les secteurs, de 5 à 100 m, dont 50 m pour les contraintes relatives au risque incendie.

Au nord et nord-est, comme vu précédemment, une bande végétale assurera la limite entre espace public et zone de livraison. Cette espace étant la façade sur rue, un traitement particulièrement soigné y sera consacré.

Une piste cyclable sera aménagée au nord entre le rond-point créé route de Brach et la RD6. Cette piste se prolongera à terme vers la zone de « MONTAGNOL », OAP n°1 du PLU, actuellement en projet.

La façade est reste un espace arbustif et herbacé, gérée de manière écologique et en partie soumise aux OLD (au contact des aménagements). Un chemin piéton est proposé au sein d'une partie de cet espace, canalisé par des ganivelles fixes, afin de mêler la nature en espace urbain, mais sans possibilités de pénétrer dans ces milieux, dont le maintien des fonctionnalités écologiques est essentiel.

La limite est entre les logements collectifs et l'espace boisé sera aménagée en voie (dédiée aux services de lutte contre l'incendie). Celle-ci se prolongera au sud le long du lotissement existant, au contact des éléments boisés conservés et de leurs sous-bois gérés au titre des OLD.

La coulée verte traversant le projet apportera des éléments de naturalité étagés, créant des contrastes végétaux au cœur de l'opération. Des massifs de végétations basses et arbustes rythmeront les aires de stationnement attenantes. Ces dernières seront majoritairement traitées en matériau drainant de sorte à les intégrer au mieux dans cette coulée verte et à réduire l'imperméabilisation des sols. L'ensemble constituera un espace boisé qualitatif qui puisse être le fond de scène depuis les habitations et une transition entre les logements et la zone commerciale.

* Analyse du LIEU



**Lande arbustive basse & haute,
à proximité d'un bois d'essences mixtes**
espace de lisière, une masse boisée et un enherbement naturel



BOISEMENT ECLAIRCIE



* Analyse du Programme

Zone de Lande & de bois

Assurer la réserve d'espaces de lisières, des masses boisées et des sujets isolés remarquables.

Maîtrise des emprises perméables

(aires de stationnement : surface maîtrisée, traitement facilitant l'infiltration des eaux pluviales).

Essences locales

Chêne pédonculé (*Quercus rubur*)Chêne tauzin (*Quercus pyrenaica*)Pin maritime (*Pinus pinaster*)

Fragon (*Ruscus aculeatus*)

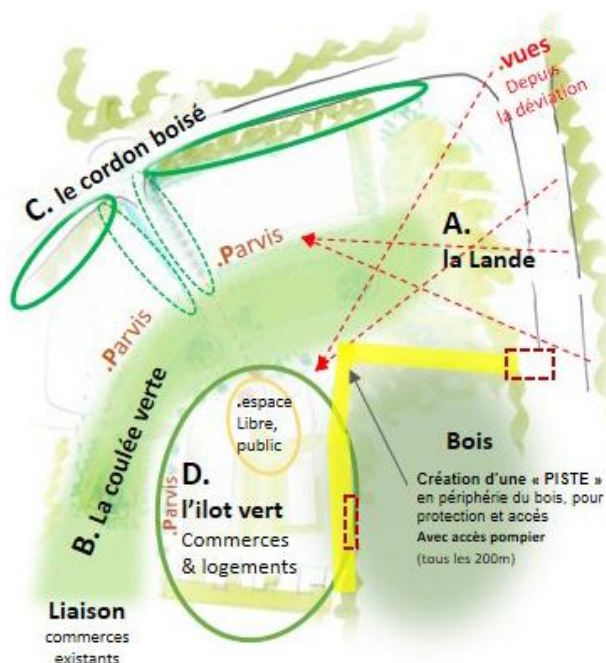


Bruyère cendrée (*Erica cinerea*)



Callune (*Calluna vulgaris*)

* Schéma de fonctionnement



RECOMMANDATIONS à suivre :

* La zone est identifiée dans le plan général PPRIF par la couleur orange, soit le **niveau de l'aléa moyen**. (p.12 du RÈGLEMENT PPRIF).

L'opération étant au contact d'espaces naturels non agricoles (forêts, bois, landes, friches), la création d'une piste périphérique permettra un accès par tous temps des services d'incendie et de secours (véhicules de lutte de 26 tonnes). Cette piste aura une largeur minimale de 5 m hors fossés., et avec un accès raccordé aux voiries ouvertes à la circulation. Un accès normalisé à la forêt sera aménagé tous les 200 m.

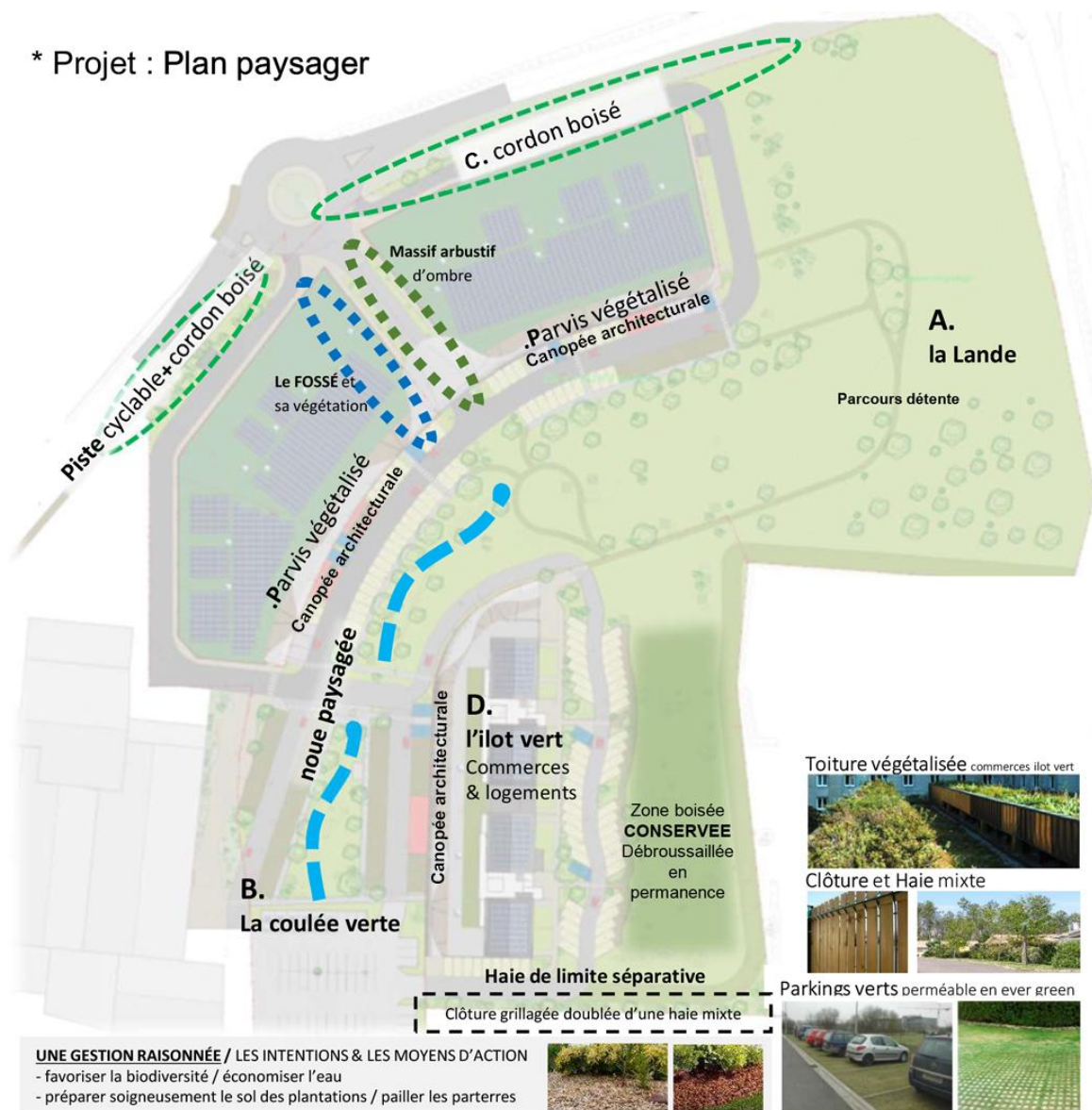
* L'opération d'aménagement comporte obligatoirement un périmètre d'une **bande de terrain inconstructible de 50 m**, à maintenir en état débroussaillé, isolant les constructions des terrains en nature de bois, forêts, bois, landes, maquis, garrigue, plantation ou reboisement.

* La distance d'inconstructibilité est portée à 100 m

* Aux abords des pistes cyclables une bande de 2 m de large de part et d'autre de la voie à partir du bord extérieur du revêtement sera maintenue débroussaillée.



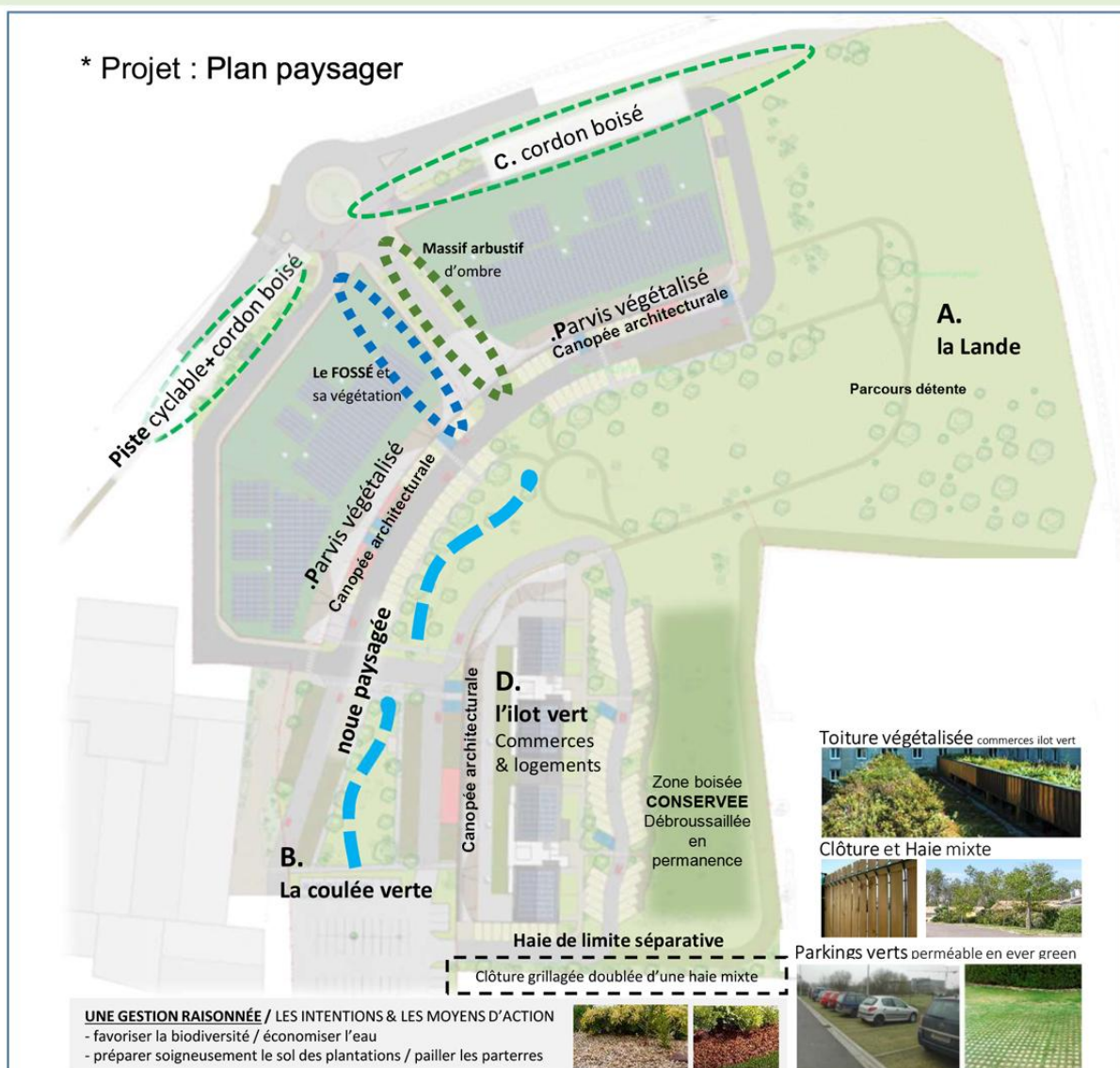
* Projet : Plan paysager



Création d'une zone mixte « RETAIL PARK DU BASTA » LACANAU

* Etude Paysagère

* Projet : Plan paysager



Les Zones A, B, C, D :

A. La lande existante, enherbement naturel

B. La coulée verte,

Essences végétales de prairie ripisylves + arbres et arbustes

Le fossé existant busé, est dévié en noüe paysagère

Essences végétales pour noüe et le fossé



C. le cordon boisé : Haie d'arbustes et d'arbres

l'Axe d'Entrée ou, l'allée couverte :

Sous auvent avec une résille haute,

la voie sera bordée de massifs d'essences végétales d'ombre.

Plantes arbustives

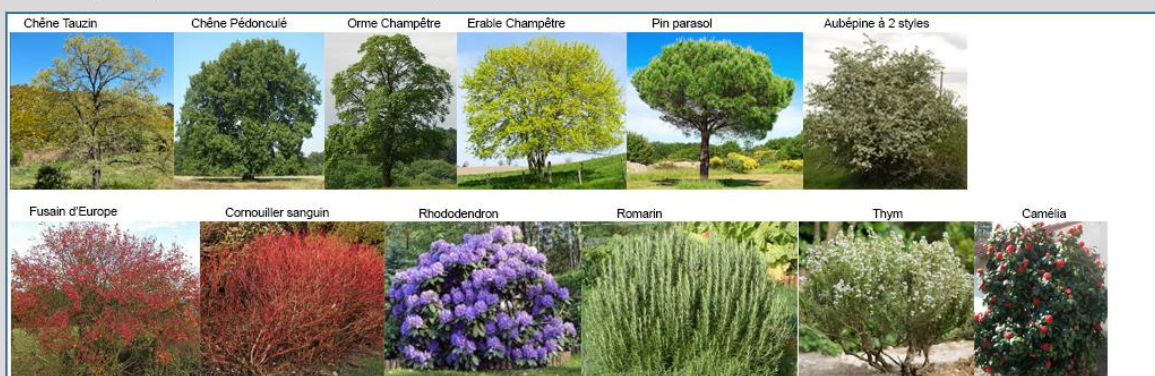


* Composition



D. l'îlot vert et ses espaces mutualisés des logements-commerces

Parvis végétalisé / chemins piétons bordés de massifs / arbres existants de la zone boisée



Les essences locales et de composition variée, adaptées au site et à la nature des sols,
sont vivement recommandées pour la création et le renouvellement de plantations (cf. annexe au règlement PLU en cours).
Mais, selon le PPRIF, pour les zones construites, il est recommandé de limiter l'implantation, naturelle ou artificielle des espèces fortement combustibles des différentes strates :
- **HERBACÉES** : (plante de type éricacée (bruyère, callune...), fougères, molinie
- **ARBUSTIVES** : plante de type brande, genêt,.... **ARBORÉE** : résineux d'une manière générale, chêne vert, mimosa,...

d) Comment sont organisés et aménagés les accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement ?

Les accès au terrain répondent à l'OAP du PLU en offrant une circulation transversale par deux accès :

- L'un par le parking existant du SUPER U qui sera le point de départ de la coulée verte ;
- L'autre par la création d'un rond-point sur la RD104E4, au niveau du GEDIMAT, créant ainsi une entrée à la parcelle entre les bâtiments commerciaux de moyennes surfaces pour atteindre la coulée verte et l'ensemble des éléments offerts par le programme.

Ces accès seront possibles en automobile, mais aussi en raccord avec les circulations douces, vélo, piéton, transport en commun.

Le parc de stationnement offrira d'ailleurs des places dédiées à l'accessibilité PMR (Personnes à Mobilité Réduite) et à la recharge de véhicules électriques. Une majorité des places disposera d'un revêtement perméable pour permettre une meilleure absorption des eaux pluviales et une meilleure intégration visuelle dans l'espace de la coulée verte.

Les circulations piétonnes seront de deux natures :

- Imperméable pour faciliter la circulation des PMR pour les parvis et places, et en liaison des aires de stationnements vers ces parvis ;
- Les circulations longitudinales à la coulée verte seront en matériaux perméables de type stabilisé, pour favoriser l'absorption de l'eau pluviale et l'intégration dans cet espace paysager.

e) Quels équipements à usage collectif ?

L'opération est divisée en 4 lots :

- 2 lots dédiés aux moyennes surfaces commerciales ;
- 1 lot accueillera la zone de logements, de commerces, de loisirs, de services ;
- 1 lot commun.

Ce dernier lot permettra la mise en commun d'un certain nombre d'équipements :

- Les voiries d'accès et de livraisons ;
- Les aires de stationnements ;
- Les équipements et aménagements nécessaires à la gestion et la régulation des eaux pluviales ;
- Les accès aux différents réseaux (assainissement, électricité, AEP, télécom) ;
- La gestion de la coulée verte, la mise en œuvre des OLD et la mise en gestion écologique de la lande conservée.

f) Les enseignes

Elles feront l'objet d'une DAE qui sera déposée ultérieurement par les preneurs, au même titre que les AT ERP pour l'aménagement des cellules.

1.2 Raison impérative d'intérêt public majeur

« Les commerces concernés répondent à des besoins d'achat occasionnels (Mac Donald, Optique 2000, Cave à bières, Orange bleue...). »

« 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 »

Réponse SCI SMF :

La commune de Lacanau présente une configuration territoriale atypique et particulièrement contrastée. Si elle ne compte qu'environ 6 000 habitants permanents selon les données INSEE 2024, elle bénéficie d'un surclassement démographique correspondant à une strate comprise entre 40 000 et 80 000 habitants en raison de son attractivité touristique et de sa fréquentation saisonnière. Cette dissociation entre population administrative et population fonctionnelle induit une tension structurelle sur les équipements, les services et l'offre de logements.

À l'échelle du territoire intercommunal, la Communauté de Communes Médoc Atlantique comptabilisait 10 078 habitants en 2012 pour une superficie de 580 km², soit une densité particulièrement faible de 17,4 habitants par km². Cette faible densité ne doit toutefois pas masquer la dynamique démographique soutenue, observée sur le territoire. Cette progression rapide, dans un contexte littoral attractif, exerce une pression significative sur le foncier et le parc résidentiel.

Ainsi, la commune de Lacanau est classée en zone B1 dite « zone tendue », catégorie caractérisée par un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements et par des niveaux élevés de loyers et de prix immobiliers. Cette tension est renforcée par un phénomène identifié dans les documents de planification supra-communaux : le report résidentiel notamment en provenance du Bassin d'Arcachon et de la métropole bordelaise, dont la capacité d'accueil tend à se saturer. Le territoire canalais accueille ainsi une demande résidentielle croissante, sans que le parc de logements à l'année ne progresse de manière suffisamment proportionnée. Dans ce contexte, la production de logements abordables, intégrés au sein d'un projet urbain structurant tel que celui du « Retail Park » via son OAP « MONTAGNOL EST », constitue une réponse directe à une carence caractérisée par les dynamiques démographiques et foncières.

Par ailleurs, l'analyse des mobilités domicile-travail met en évidence une dépendance marquée vis-à-vis des pôles extérieurs, en particulier de la métropole bordelaise. En 2011, 56 % des actifs de la communauté de communes exerçaient leur activité en dehors du territoire communautaire, contre 31 % en 1990. Sur 3 802 actifs recensés, 1 964 travaillaient dans une autre commune que celle de résidence.

Parmi ces flux sortants, 64 % s'orientaient vers le reste du département de la Gironde. Cette évolution traduit un accroissement constant des migrations pendulaires, générateur d'émissions de gaz à effet de serre et de congestion des flux. Cette dépendance se matérialise notamment par le trafic observé sur la Route Départementale n°6 (RD6), axe structurant vers l'agglomération bordelaise, qui atteint jusqu'à 9 000 véhicules par jour sur certains tronçons et connaît des pointes comprises entre 11 000 et 15 000 véhicules par jour en période estivale. Ces volumes témoignent d'une pression circulatoire significative sur un réseau routier supportant à la fois flux touristiques, déplacements de la vie courante et mobilités domicile-travail. Le SCoT Médoc Atlantique, approuvé en 2024, souligne explicitement la dépendance du territoire en matière d'emplois et de services et la nécessité de mieux maîtriser les migrations pendulaires. La création d'emplois locaux au sein de l'OAP du « MONTAGNOL EST » constitue un levier direct de rééquilibrage. Le développement d'activités commerciales et de services permet de relocaliser une part de l'emploi, de réduire les déplacements domicile-travail vers la métropole bordelaise et de limiter corrélativement les flux routiers et les émissions associées.

De surcroît, l'absence de desserte ferroviaire directe sur le territoire communal et la dépendance exclusive aux transports collectifs routiers limitent structurellement les alternatives crédibles à l'automobile pour les déplacements vers l'agglomération bordelaise. L'offre de transports en commun par bus, si elle assure une connexion fonctionnelle, demeure contrainte par les temps de parcours, la fréquence et l'amplitude horaire, ce qui en restreint l'usage pour une part significative des habitants. Cette configuration renforce mécaniquement la prépondérance de l'automobile dans les déplacements quotidiens. Par ailleurs, la faiblesse de l'offre commerciale structurée à proximité immédiate de ce bassin de vie contribue également à ces déplacements contraints, les ménages étant conduits à se rendre vers des pôles extérieurs pour satisfaire leurs besoins courants, y compris secondaires. Le développement d'une polarité commerciale et d'activités en continuité du bourg participe donc directement à un objectif de rééquilibrage fonctionnel.

C'est précisément dans ce contexte que le projet du « Retail Park » s'inscrit, non comme une initiative isolée, mais comme la traduction opérationnelle d'une orientation stratégique formalisée dans les documents d'urbanisme. L'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°7 du « MONTAGNOL EST », classée en zone 1AU, prévoit explicitement l'aménagement d'une zone de développement mixte intégrant habitat, commerces, activités et loisirs en entrée de ville, en continuité du centre commercial existant (Super U / Briconautes / Gedimat / petits commerces en galeries du SUPER U et abords directs de la zone).

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) justifie par ailleurs le confortement de la zone commerciale en entrée est de la commune et écarte le développement commercial diffus le long d'axes secondaires, afin de préserver la lisibilité urbaine et la centralité du bourg. Ce projet ne constitue donc pas une initiative isolée, mais la traduction opérationnelle d'une orientation stratégique formalisée et débattue dans le cadre des documents d'urbanisme en vigueur.

Il s'inscrit en continuité de l'enveloppe urbaine, dans le respect des prescriptions issues de la loi Littoral et participe à une logique de densification maîtrisée, plutôt que d'une urbanisation diffuse. Par ailleurs, le SCoT Médoc Atlantique rappelle la nécessité de réduire les zones constructibles (nombre et surfaces) dans les secteurs à forts enjeux environnementaux, ce qui conforte le choix d'un développement structuré dans une zone identifiée et encadrée, en dehors de ces espaces.

De surcroît la mixité fonctionnelle du projet constitue un facteur déterminant d'intérêt public majeur. L'intégration conjointe de logements abordables et d'activités commerciales permet de rapprocher lieu de vie, services et emploi, contribuant ainsi à limiter les déplacements motorisés contraints.

Dans un territoire où plus de la moitié des actifs travaillent hors périmètre communautaire, toute création d'emplois locaux participe à la réduction des flux sortants et à la consolidation du tissu

économique. Le développement d'une zone de chalandise de proximité répond à un besoin avéré d'accès direct aux biens et services du quotidien, aujourd'hui majoritairement satisfaits à l'extérieur du bassin de vie.

Le projet prévoit également des aménagements favorables aux mobilités douces et des connexions aux infrastructures existantes, dans une logique de sécurisation des déplacements et de réduction de l'empreinte carbone. Cette orientation est cohérente avec les objectifs de transition énergétique et de sobriété foncière affirmés dans les documents de planification. En consolidant une polarité identifiée plutôt qu'en favorisant une urbanisation diffuse, le projet contribue donc à une organisation urbaine plus rationnelle et plus durable.

Sur le plan socio-économique, la réalisation de ce projet contribue aussi au maintien d'une population active à l'année, condition essentielle à la pérennité des services publics, des commerces de centre-bourg et du tissu associatif. En l'absence d'une offre résidentielle suffisante et adaptée, le territoire s'exposerait à un risque d'accentuation de la mono-fonctionnalité touristique et à une fragilisation de son équilibre démographique.

Enfin, il convient d'apprécier les conséquences d'une non-réalisation. Le refus ou l'abandon de ce projet aurait pour effet de prolonger et d'aggraver des déséquilibres déjà identifiés :

- poursuite de la dépendance à l'égard de la métropole bordelaise ;
- maintien de flux routiers importants sur la RD6 ;
- tension accrue sur le marché du logement à l'année ;
- affaiblissement de la capacité de la commune à structurer son développement.

Il en résulterait une contradiction manifeste avec les orientations du PLU et du SCoT, ainsi qu'avec les objectifs nationaux de réduction des émissions liées aux transports et de lutte contre l'étalement urbain.

Au regard de l'ensemble de ces éléments tenant aux données démographiques, aux flux de mobilité observés, à la tension avérée du marché résidentiel en zone B1 et aux orientations stratégiques formalisées dans les documents d'urbanisme, le projet de « Retail Park » de l'OAP du « MONTAGNOL EST » répond de manière adéquate et mesurée à des besoins structurels du territoire.

Il constitue un outil de rééquilibrage fonctionnel, de renforcement économique et de production de logements à l'année dans un contexte de tension immobilière. Par son inscription dans les documents de planification, par ses effets attendus en matière d'emplois et de réduction des déplacements contraints et par sa contribution à une consolidation d'une centralité urbaine durable, il satisfait aux critères caractérisant une Raison Impérative d'Intérêt Public Majeur (RIIPM) au sens de l'article L411-2 du Code de l'environnement.

1.3 Absence de solution alternative

« 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). »

Réponse SCI SMF :

Le choix du site pour positionner le projet du Retail Park est le fruit d'une réflexion menée à l'échelle communale qui s'est traduit au PLU de 2017 de la commune. Il vient donc répondre à un besoin identifié en amont sur des données précises communales, en termes de besoins et de localisation. Cette dernière

s'est donc portée sur l'OAP de « MONTAGNOL EST », afin de répondre aux dispositions du PLU en termes de besoin, de compatibilité, de pertinence structurelle et de réglementation.

Au regard de l'analyse des 9 critères d'évaluation retenus et présentés au DDEP, le site classé en zone 1AU n°7 du « MONTAGNOL EST » apparaît comme l'option la plus équilibrée, la plus sécurisée et la plus opportune au regard des exigences cumulatives d'aménagement durable, de maîtrise opérationnelle et d'acceptabilité territoriale.

S'agissant tout d'abord du respect de la loi Littoral et du principe de continuité de l'urbanisation, le site du « MONTAGNOL EST » se situe en agglomération au titre du SCoT Médoc Atlantique révisé en 2024. Son inscription en continuité directe du tissu urbain existant garantit la conformité au cadre juridique applicable et prévient tout risque contentieux lié à une extension diffuse ou à une rupture d'urbanisation. À la différence du site de « La Cousteyre », classé en espace proche du rivage et exposé à une vigilance accrue, l'OAP du « MONTAGNOL EST » s'inscrit dans une logique d'urbanisation incontestable.

Sur le plan environnemental, le site du « MONTAGNOL EST » présente un niveau de sensibilité qualifié de « fort », comparable à d'autres secteurs, sans toutefois atteindre les seuils critiques observés sur des sites à sensibilité « forte à très forte » ou « très forte », observés sur d'autres secteurs de Lacanau. Il n'est en effet pas concerné par des contraintes majeures cumulées, telles que des zones humides d'intérêt majeur, des habitats d'espèces de forte fonctionnalité ou la proximité immédiate de sites Natura 2000. L'ensemble des éléments fournis au travers du DDEP et du présent mémoire de réponse notamment sur l'aspect environnemental, démontre que cette implantation est de moindre enjeu sur des thématiques d'intérêt majeur (dont étude en cours sur les zones humides de la commune présentée plus bas). Ainsi, le niveau de contrainte, s'il est bien réel, demeure maîtrisable dans le cadre d'une conception attentive intégrant des mesures d'évitement et de réduction adaptées, comme elles sont proposées et détaillées au DDEP.

La superficie disponible constitue également un élément déterminant. Avec 4,9 hectares, l'assiette foncière de l'OAP du « MONTAGNOL EST » offre une emprise suffisante pour cette opération structurante, contrairement à d'autres sites à urbaniser dont les surfaces sont très supérieures aux besoins pour ce projet de « Retail park », (OAP de « JEANTON » ou « GARRIGA EST » avec plus de 15 ha). L'OAP retenue du « MONTAGNOL EST » se caractérise donc par un dimensionnement parfaitement adéquat, garantissant à la fois la faisabilité opérationnelle et le calibrage proportionné de l'opération.

Par ailleurs, l'impact sur le cadre de vie des habitants apparaît « faible », ce qui constitue un point décisif. Là où la majorité des autres sites enregistre un impact « fort », l'OAP du « MONTAGNOL EST » préserve l'équilibre résidentiel et limite les nuisances potentielles. Ce critère, directement lié à l'acceptabilité sociale du projet et à la prévention des tensions locales, représente un avantage significatif.

La desserte routière de la zone 1AU n°7 apparaît également suffisante, avec un accès depuis une route départementale. Cette configuration assure la fluidité des déplacements humains et logistiques ainsi que son intégration au réseau existant, sans nécessiter d'investissements lourds de requalification ou de création d'infrastructures nouvelles, contrairement à la plupart des autres zones à urbaniser inscrites dans le PLU.

En matière de réseaux, les raccordements à l'eau, à l'assainissement, à l'électricité et à la fibre optique sont identifiés comme possibles. Le site ne présente donc aucune contrainte technique rédhibitoire. Cette faisabilité sécurise les coûts prévisionnels ainsi que les délais de mise en œuvre, alors que d'autres secteurs pourraient exiger des extensions voire des renforcements de réseaux pour un projet comme celui du « Retail park ».

La destination principale du site, orientée vers un pôle ludico-commercial associé à de l'habitat, constitue en outre un levier structurant pour le territoire. Cette mixité fonctionnelle dépasse la seule production de logements et favorise l'animation, l'attractivité économique et la création de centralités secondaires, conformément aux orientations fixées par le SCoT et le PLU. Elle s'inscrit dans une logique de développement équilibré et diversifié, à la différence de secteurs exclusivement résidentiels ou monofonctionnels.

L'impact logistique, économique et technique est, enfin, qualifié de « faible ». Cette donnée est particulièrement significative, dans la mesure où la majorité des autres sites présente un impact « fort », révélateur de complexités opérationnelles accrues. Le site du « MONTAGNOL EST » offre au contraire un contexte de mise en œuvre plus fluide par la présence de l'actuel SUPER U et des commerces attenants (Briconautes / GEDIMAT / ensemble de petits commerces de proximité), limitant les aléas financiers et techniques et renforçant la soutenabilité globale de l'opération.

En définitive, le site du « MONTAGNOL EST » se distingue par un équilibre optimal entre conformité réglementaire, contraintes environnementales maîtrisables, impact social limité, desserte sécurisée, faisabilité technique et vocation structurante. Là où d'autres sites cumulent fragilités environnementales, impacts sociaux élevés ou complexités opérationnelles, l'emprise de la zone 1AU n°7 présente une convergence favorable de critères, sans point de blocage majeur, en déployant des mesures d'intégration acceptables et tenables (techniquement, financièrement et réglementairement). Il s'impose ainsi, au terme d'une lecture rigoureuse et hiérarchisée des 9 critères précités, comme l'option la plus pertinente, la plus sécurisée et la plus stratégique pour le développement harmonieux du territoire canaulais.

2. ETAT INITIAL DU DOSSIER

2.1 Les aires d'études

« 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. »

Réponse SCI SMF :

La méthodologie propose plusieurs aires, relatives aux études écologiques (terrain / bibliographie) et aux zones d'influence estimées du projet. Il n'est pas fait mention d'une aire d'étude élargie dans un rayon de 400 m dans le rapport. En revanche, l'aire d'étude élargie correspond au site de projet et ses abords, elle est basée sur des unités écologiques cohérentes non fragmentées et retenue pour mener les inventaires de terrain ainsi que l'étude des fonctionnalités écologiques. Elle est décrite au rapport et complétée en suivant :

- La zone d'étude (périmétrage blanc en pointillé) : Rayon potentiellement irrégulier autour de l'emprise projet, au sein duquel tous les inventaires naturalistes sont menés, selon les protocoles décrits à la méthodologie. La zone d'étude de l'OAP « MONTAGNOL EST » est délimitée par la typologie des habitats (espaces ouverts / semi-ouverts / boisements de feuillus ceinturés par les boisements de la pinède), par les continuités biologiques apparentes et/ou suspectées entre les milieux mais aussi par les obstacles physiques à cette continuité écologique. Sur ce dernier point, il est précisé que les espaces situés au-delà des routes départementales situées sur la façade nord (en partie concernées par les OLD) et en façade est (massif boisé accessible) ont été intégrés à cette zone d'étude pour une meilleure compréhension des enjeux et de leur localisation. Au sein de la zone d'étude, sont appréhendées la richesse (espèces / densité) et les dynamiques biologique et fonctionnelle du site en intégrant les continuités typologiques, les

habitats d'espèces et les corridors éventuels. Le tissu urbain (dont propriétés privées / accès non autorisés) et tout obstacle / élément de fragmentation (RD en ceinture nord et est, parking Super U / Gedimat à l'ouest / nord-ouest, habitations au sud) peuvent venir interrompre ce périmètre, qui est donc adapté selon le contexte. Il s'agit d'observer au-delà des limites strictes de l'emprise du projet, l'activité biologique et fonctionnelle, afin de comprendre d'une part les fonctions biologiques du site de projet et de le situer d'autre part, dans la dynamique locale en observant les interactions biologiques qu'il entretient avec ses abords immédiats.

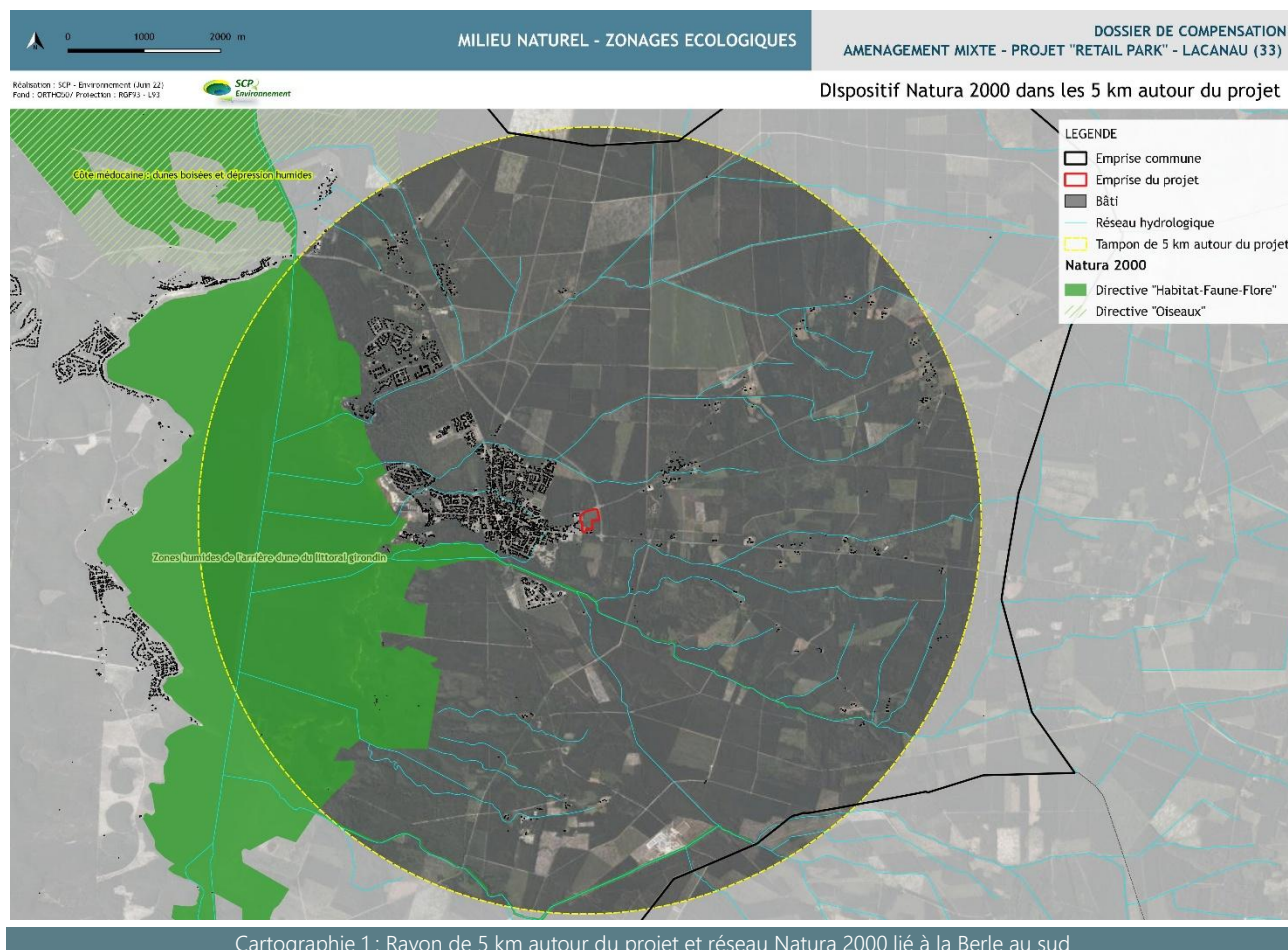
L'analyse écologique est, quant à elle, portée sur un rayon bien plus large autour du centre du projet. Les données issues des inventaires menés sur la zone d'étude sont complétées, voire confrontées aux sources bibliographiques comme suit :

- La zone de collecte bibliographique : Synthèse des données disponibles récentes (< 3 ans) issues des banques de données FAUNA / OBVNA et figurant dans la maille 5 km x 5 km dans laquelle le site de projet s'inscrit. Collecte des données sur les espèces protégées et de statut de conservation défavorable (NT à CR) et/ou avec PNA. Il est à noter que les inventaires de terrain se sont essentiellement déroulés de 2018 à 2022 (sauf compléments en 2025 sur les amphibiens en particulier). Ainsi, les données bibliographiques collectées ont pris en compte cette période pour situer les éventuels enjeux. Pour l'ensemble des espèces, les données ultérieures à 2022 n'ont donc pas été intégrées à l'étude bibliographique, ce qui peut expliquer que des espèces apparues potentiellement après 2022 dans les bases de données ne soient pas mentionnées à l'étude bibliographique ;
- Les données issues du portail INPN sur un rayon de 5 km ont également été collectées et présentées au rapport afin d'intégrer les éventuelles interactions biologiques entre le site de projet et le réseau Natura 2000 / autres périmètres de protection (RNN, ...).

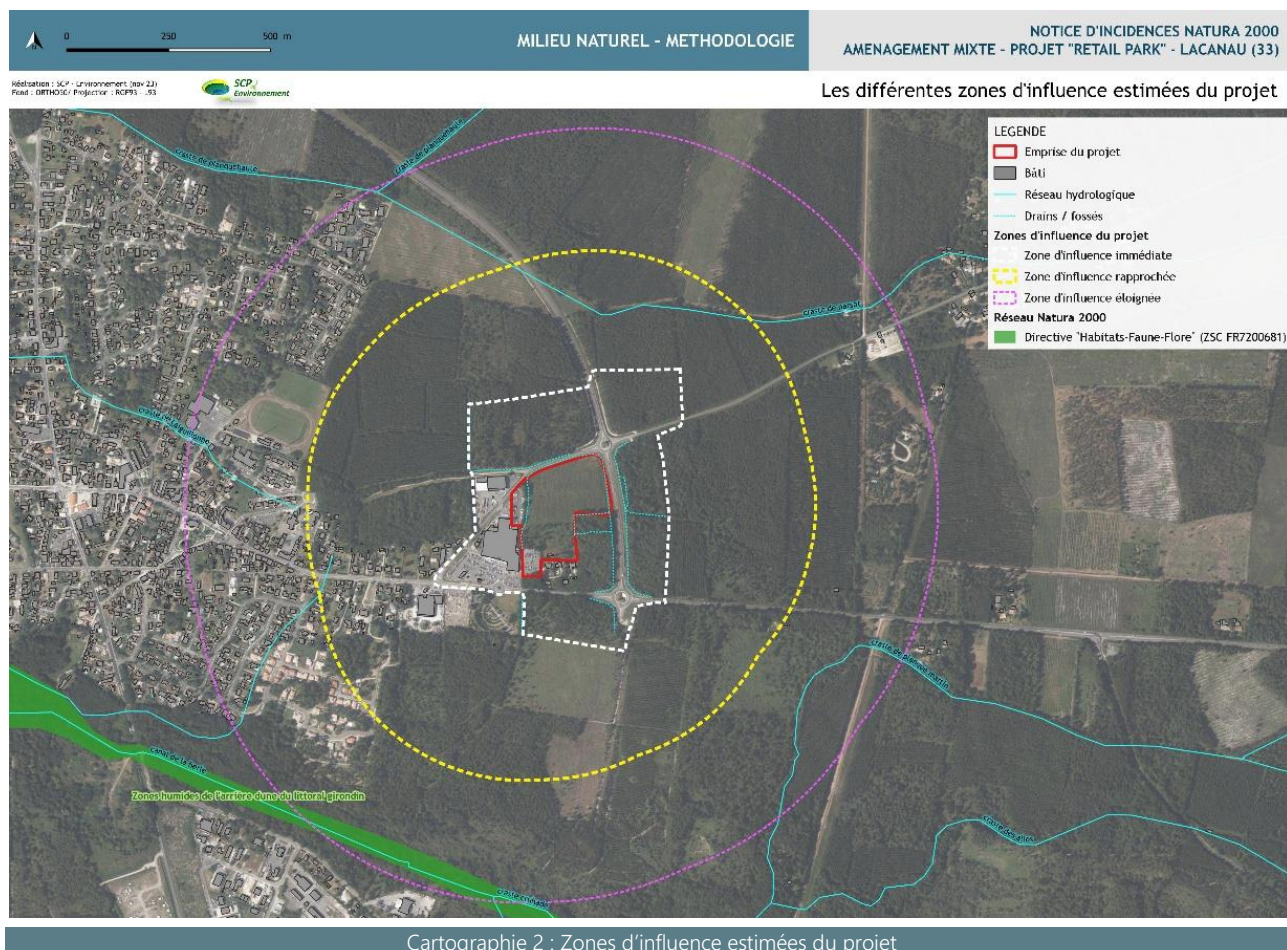
Si la zone de la Berle n'est pas intégrée aux inventaires de terrain (coûts à porter par le pétitionnaire / maîtrise du foncier, ...), elle est entièrement intégrée aux données bibliographiques du dossier, celle-ci étant dans la zone de collecte (maille de 5km x 5km et rayon de 5km autour du centre du projet), avec la recherche des espèces à enjeux au sein de la zone d'étude du projet ainsi que dans ses potentialités d'accueil des espèces listées notamment autour du cours d'eau. Les données récoltées dans les 5 km autour du site de projet et incluant la Berle (INPN / GCA / données issues d'études antérieures sur GARRIGA et la Berle, dont sources : SCP Environnement) ou dans la maille 5km x 5km (FAUNA) sont présentées dans l'analyse faunistique, notamment sur les mustélidés semi-aquatiques, mais aussi sur les colonies connues de chiroptères au droit des ouvrages d'art en aval sur ce linéaire, soit des cortèges d'enjeux majeurs, dont certaines soumises à PNA (Pipistrelle commune, Sérotine commune, Noctule de Leisler, / Pipistrelle de Nathusius, Minioptère de Schreibers) en cours. Cette étude bibliographique large confrontée aux données de terrain a permis d'établir les liens et continuités écologiques possibles entre les sites alentours (dont réseau Natura 2000 / RNN, autres OAP, ...) et le site du projet du Retail Park pour ces espèces. Ainsi, l'analyse démontre que le cours d'eau de la Berle n'est pas directement lié au site de projet, que ce dernier est un espace de faible ampleur, enclavé par le réseau viaire et qui n'entretient pas de rôle notable relatif aux espaces liés à la Berle, situés à environ 850 m au sud depuis le centre du site de projet. Le rapport fait également état que la plupart des espèces à enjeu liées aux biotopes autour de la Berle et ses abords ne sont pas attendues dans la zone d'étude élargie, de par l'absence des habitats favorables à leur accueil, mais aussi de par la position enclavée du site entre 2 routes départementales et des propriétés privées / zones de commerces en partie clôturées.

Les espèces pouvant fréquenter la zone d'étude et les milieux situés au sud (dont OAP « GARRIGA EST ») sont en revanche clairement mentionnées (dont Fadet des Laïches, Tarier pâtre) et leurs connexions probables entre le site et les espaces alentours sont étudiées. Le rapport met en avant la forte probabilité d'un couloir aérien sur un axe nord/sud, avec des noyaux de populations plus significatifs

sur la zone de « GARRIGA EST » au sud. Le document précise bien qu'une partie des milieux observés sur l'OAP de « MONTAGNOL EST » (projet du Retail park) est modérément favorable à l'accueil de certaines espèces observées sur les espaces au sud (OAP de « GARRIGA EST ») comme le Fadet des laïches, le Tarier pâtre et certaines chauve-souris, pour des fonctionnalités biologiques équivalentes ou partielles (nidification, chasse, ...). Ces continuités probables restent dégradées par la présence de la RD6, obstacle important pour les espèces de vol bas notamment, comme le Fadet des laïches. En revanche, les espaces liés à la Berle n'entretiennent pas de similitude ni de lien significatif avec l'OAP de « MONTAGNOL EST ».



L'aire d'étude correspond également à la zone d'influence immédiate estimée du projet (périmétrage blanc en pointillé sur la cartographie en dessous). Il est estimé que cette aire peut être affectée par les effets directs des travaux (vibrations, poussières, nuisances sonores et visuelles) et de certaines opérations en phase d'exploitation de manière forte à modérée (en fonction du contexte environnant et de la présence de zones urbaines / écrans végétaux).



2.2 Méthodologies d'inventaires et bilan des connaissances

2.2.1 « 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. (...) »

2.2.2 « Les prospections des habitats naturels n'interviennent qu'à partir de 2023 (...) ».

Réponse SCI SMF :

2.2.1 Une seule méthodologie est décrite au rapport. Elle est déclinée selon les groupes / espèces visés. Effectivement, les études ont nécessité de faire appel à un BE spécialisé pour les chiroptères. Parmi les 3 BE évoqués, Eliomys s'est chargé du volet chiroptères comme cela est précisé. SCP Environnement a réalisé le reste des inventaires et a sous-traité un passage faunistique à un intervenant indépendant (sur la date du 04/05/2022) qui a suivi les protocoles scientifiques d'inventaires issus du MNHN, soit ceux mis en place par SCP Environnement dès le début des inventaires et sur toute la durée des études.

Ainsi, le rapport ne décrit pas des méthodologies différentes ou d'homogénéité variable selon les intervenants. La rigueur scientifique a bien été respectée tout au long des inventaires avec les mêmes protocoles.

Les périodes d'inventaires ont parfois dû répondre à des exigences de calendrier du porteur de projet et ses partenaires. Les biais et le délai important couvrant la période d'étude (2018 à 2022 puis des compléments d'inventaires ciblés début 2025 suite aux demandes de la DREAL NA en 2024) ont été clairement identifiés comme des éléments à intégrer à l'analyse. Le rapport en fait état au paragraphe intitulé « Limites de l'étude et difficultés éventuelles rencontrées » (p 80). Toutefois, l'effort de maintenir

une continuité dans l'analyse biologique et de démonstration de l'évolution des milieux est mis en évidence dans la description des habitats et des cortèges, démontrant des milieux d'évolution rapide et classique dans le cycle forestier. A ce titre, le pétitionnaire a pris le parti de conserver l'ensemble des enjeux mis en lumière depuis 2018 (espèces / effectifs les plus significatifs), malgré une régression des surfaces comme celui de la Molinaie qui s'est vue réduire par la fermeture naturelle du milieu entre 2018 et 2023 / 2025. En effet, il aurait pu être choisi de mener de nouveaux inventaires, une fois les milieux les plus favorables aux espèces sensibles en phase de réduction de leur attractivité, notamment pour les espèces des landes humides. Nous avons donc retenu les surfaces les plus importantes délimitées au cours de la période des inventaires, pour le bilan final des enjeux.

2.2.2 Aucun inventaire sur les habitats n'a été mené en 2023, les inventaires ayant été arrêté en 2022 comme cela est précisé au calendrier p 57 du rapport, hormis le suivi de la nappe (volet zone humide) et les compléments survenus en 2025 après demande en 2024 de la DREAL NA. Les premiers relevés sur les habitats ont été menés en 2018 et 2019. Toutefois, une erreur de compréhension sur la date tardive de prospections est certainement liée à une incomplétude du calendrier des prospections (p 57). En effet, la définition des habitats a été menée en 2018 / 2019 en parallèle aux missions floristiques, puis actualisée en 2022. La lecture du paragraphe relatif au « Milieu naturel au droit de la zone de projet » (p 95) mentionne d'ailleurs « Les prospections menées depuis 2018 et suivies jusqu'en 2022 mettent en avant la modification typologique de la zone de projet, (...). D'une prairie à caractère pionnier et d'affinité hygrophile observée entre 2018 et 2019, le terrain a évolué spontanément au profit du développement des cortèges herbacés hauts, mais aussi de l'expression de la strate arbustive basse à modérée des ligneux de la Chênaie acidiphile à *Quercus robur* anciennement présente (...) ».

Le calendrier figurant au rapport en p 57 est alors complété comme suit :

GROUPES VISES		DATES DE PASSAGE	CONDITIONS D'OBSERVATION	OBSERVATEURS
2018				
Habitats naturels dont habitats de zone humide / Flore dont espèces patrimoniales / Flore de zone humide	Typologie CB Espèces tardives / critères végétatifs Délimitation ZH sur le critère flore et habitat	2 et 3 aout 8 et 9 sept	Soleil Vent faible à nul T° : 30°C	 Aurore AZCONAGA Ingénieure écologue
Zone humide	Sondages pédologiques		Favorables (SP) avec faible cumul de pluie sur les 10 jours précédents les sondages (4.5 mm : infoclimat)	
Oiseaux	Nicheurs sédentaires et migrateurs (postnuptiaux)			
Herpétofaune/ Mammofaune terrestre / Entomofaune	Toutes espèces dont tardives			
2019				
Zone humide	Sondages pédologiques	9 et 15 nov	Plutôt défavorables : cumul de pluie notable sur les 10 jours précédents les sondages (120 mm : infoclimat)	 Aurore AZCONAGA Ingénieure écologue
Habitats naturels dont habitats de zone humide / Flore dont espèces patrimoniales / Flore de zone humide	Typologie CB Espèces tardives / critères végétatifs Délimitation ZH sur le critère flore et habitat		Flore tardive	
2020				

GROUPES VISES		DATES DE PASSAGE	CONDITIONS D'OBSERVATION	OBSERVATEURS
Invertébrés	Toutes espèces, en visant particulièrement pour les papillons : le Fadet des laïches	2 juin	Soleil + ciel orageux Vent nul T° : 17°C	
		13 juin	Soleil + ciel orageux Vent nul T° : 22°C	Aurore AZCONAGA Ingénieure écologue
2021				
Oiseaux	Nicheurs	06 juin	Soleil + nuages Vent faible à nul T° : 23°C	 Aurore AZCONAGA Ingénieure écologue
Chiroptères	Recherche spécifique de gîtes (hivernage, transit et parturition) sur site, et à proximité immédiate Définition des cortèges et activités sur le site et abords	2 juin	Journée ensoleillée Vent nul T° : 20°C	 Olivier Touzot Chiroptérologue
		31 aout	Journée ensoleillée Vent nul T° : 24°C	
2022				
Tous compartiments Faune	Mise à jour des données	4 mai	Temps ensoleillé Vent faible à nul T° : 17°C	KLM Environnement Karine LAMARQUE Fauniste
Habitats naturels dont habitats de zone humide / Flore dont espèces patrimoniales / Flore de zone humide Invertébrés	Mise à jour de la cartographie des habitats (Typologie CB), flore patrimoniale et de la zone humide sur le critère flore et habitat Suivi du Fadet des laïches	07 juil	Temps ensoleillé Vent faible à nul T° : 25°C	 Aurore AZCONAGA Ingénieure écologue
2023				
Zone humide	Suivi du toit de la nappe au droit des 2 piézomètres situés sur le terrain	19 avril 01 mai 15 mai 31 mai 20 juin 03 juillet	Temps sec Vent faible à nul	 Aurore AZCONAGA Ingénieure écologue
2025				
Amphibiens / Oiseaux nicheur / Entomofaune	Recherche d'individus adultes / ponte	24 mars	Temps ensoleillé Vent faible à nul T° : 13°C	Mathieu REVEILLAS Fauniste
Amphibiens	Ecoutes crépusculaires / recherches d'individus	26 mars	Temps doux et humide Vent faible à nul T° : 10°C	

2.2.3 « 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. »

Réponse SCI SMF :

2.2.3 Si cette espèce était potentielle au regard des conditions stationnaires, elle n'a pas été relevée lors des premiers inventaires en milieu très ouvert avec le développement d'une flore pionnière. Cette espèce de floraison assez large (de mai à fin août. Sources : OBVNA) était donc en floraison en fin d'été, lors de nos premiers passages sur le site sur les 2 et 3 août. Si le Lotier corniculé est très présent sur le

site, le Lotier grêle n'a pas été observé. Par ailleurs, nous avons réalisé un passage en juillet 2022 en vue de l'actualisation de certaines données en période favorable, avec recherche des espèces patrimoniales susceptibles d'évoluer sur le site. A cette période, l'espèce n'a pas été observée.

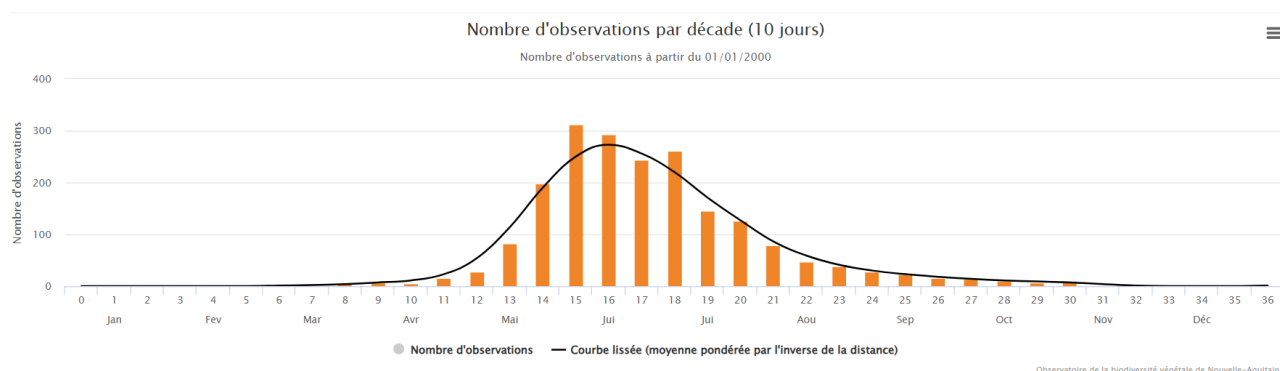


Figure 4 : Nombre d'observations par décade de *Lotus angustissimus*

OBVNA

En parallèle, les demandes d'extractions de données auprès du CBNSA et datées de juin 2025 ne viennent pas étayer cette suspicion comme en suivant :



Figure 5 : Zone d'extraction des données floristiques (patrimoniales / PEE / autres)

OBVNA (extraction du 06/06/25)

Taxons	Taxons
Achillea millefolium L., 1753	Polytrichum juniperinum Hedw., 1801
Allium ericetorum Thore, 1803	Potentilla montana Brot., 1804
Arenaria L., 1753	Prunella vulgaris L., 1753
Bellis perennis L., 1753	Pseudocrossidium revolutum (Brid.) R.H.Zander, 1979
Bidens frondosa L., 1753	Pseudoscleropodium purum (Hedw.) M.Fleisch., 1923
Brachythecium albicans (Hedw.) Schimp., 1853	Rhynchostegiella tenella (Dicks.) Limpr., 1890
Bryum argenteum Hedw., 1801	Robinia pseudoacacia L., 1753
Cardamine hirsuta L., 1753	Rumex acetosella L., 1753
Cerastium diffusum Pers., 1805	Saxifraga tridactylites L., 1753
Cerastium semidecandrum L., 1753	Senecio vulgaris L., 1753
Ceratodon purpureus (Hedw.) Brid., 1826	Sherardia arvensis L., 1753
Crassula tillaea Lest.-Garl., 1903	Simethis mattiazii (Vand.) G.López & Jarvis, 1984
Draba verna L., 1753	Southbya nigrella (De Not.) Henriq., 1886
Erodium cicutarium (L.) L'Hér., 1789	Spiraea x billiardii Hérincq, 1857
Fumaria muralis Sond. ex W.D.J.Koch, 1845	Sporobolus indicus (L.) R.Br., 1810
Gamochaeta americana (Mill.) Wedd., 1856	Syntrichia montana Nees, 1819
Grimmia pulvinata (Hedw.) Sm., 1807	Syntrichia ruraliformis (Besch.) Mans., 1904
Hypnum cupressiforme var. lacunosum Brid., 1801	Tortella squarrosa (Brid.) Limpr., 1888
Hypochaeris radicata L., 1753	Tortula muralis Hedw., 1801
Luzula campestris (L.) DC., 1805	Tuberaria guttata (L.) Fourr., 1868
Myosotis ramosissima Rochel, 1814	Veronica hederifolia L., 1753
Orthotrichum anomalum Hedw., 1801	Veronica persica Poir., 1808
Paspalum dilatatum Poir., 1804	Vinealobryum vineale (Brid.) R.H.Zander, 2013
Plantago coronopus L., 1753	
Plantago lanceolata L., 1753	

Figure 6 : Liste des espèces floristiques issue des données disponibles dans la zone d'extraction
OBVNA (extraction du 06/06/25)

Par conséquent, aucune espèce floristique protégée n'a été mise en lumière sur le site qui a fait l'objet de modifications régulières de son couvert par application des mesures contre le risque incendie, même si celles-ci ont été suspendues à partir de 2019, afin de mener les études sans perturbations du milieu et des espèces.

3. LES MESURES D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION ET DE COMPENSATION + MESURES DE SUIVIS ET D'ACCOMPAGNEMENT

3.1 L'évitement et la réduction

3.1.1 « Le pétitionnaire propose l'entretien des milieux humides et espaces non bâtis comme mesure d'évitement sur 1,46 ha ce qui ne correspond ni à une mesure d'évitement ni à une mesure de réduction »

3.1.1 Réponse SCI SMF :

Le site de projet du Retail Park abrite environ 2.54 ha de zone humide définie sur le critère floristique. Le rapport déroule des mesures d'évitement et de réduction sur les zones humides du site de projet (p 84 à 90 du dossier de compensation pour destruction de zone humide) qui permettent de préserver la partie est de ces milieux de tout aménagement, soit environ 1.42 ha, tandis qu'environ 1.12 ha seront détruits par le projet et ses aménagements. Les mesures d'évitement sur les zones humides concernent principalement l'implantation du projet qui évite effectivement les zones humides du SAGE « Lacs médocains », ainsi que les zones humides d'importance majeure, le site correspondant à une zone humide de plateau, avec des fonctionnalités analysées par la MNEZH et évaluées d'enjeu faible à modéré dans leur nature et leur intensité. Il est démontré au dossier de compensation pour destruction de zone humide que cette typologie de milieux est classique et commune sur le territoire de Lacanau

qui est extrêmement concerné par les zones humides, notamment celles liées au cycle forestier (après ouverture des milieux boisés, par coupe rase ou défrichement). A ce propos, une étude est en cours sur les zones humides (Points principaux de l'étude présentés en fin de document : « Etude pour la prise en compte des zones humides et de leurs fonctionnalités dans l'urbanisme et l'aménagement de Lacanau » HETWA Eau et Environnement / SIRE Conseil. COPIL 2 du 19/05/2025). Les mesures présentées au DDEP sont ensuite essentiellement développées au titre des mesures de réduction, puisque celles-ci ne permettent pas d'enrayer d'éventuels impacts résiduels liés au projet. En revanche, les mesures déroulées ne relèvent pas de l'entretien, mais de mesures de gestion des milieux humides, qui visent bien à réduire le risque d'impacts lié au projet en phase travaux et exploitation.

La réduction de l'emprise du projet initial, au profit des espaces non bâtis et non aménagés sur la partie est, dont la fonctionnalité est effective et démontrée à l'état initial, constitue une mesure de réduction des impacts bruts sur les zones humides notamment. Dans les dossiers de compensation mentionnant la zone humide (compensation pour destruction de zone humide / Demande de destruction d'espèces protégées), auquel le CSRPN fait référence, plusieurs mesures sont présentées en phase planification / travaux / exploitation. Elles concernent :

- Des mesures d'évitement : la position du projet évite toute zone humide prioritaires du SAGE "Lacs médocains" ou de fonctionnalités supérieures (dont zone humide alluviales, riveraines d'étendues d'eau ou en liant avec des écosystèmes humides d'intérêt majeur). Les mesures interdisent l'utilisation de produits phytosanitaires (Loi Ecophyto), ainsi que l'interdiction de nouvelles entrées de PEE dans la palette végétale pouvant être développée sur les milieux aménagés notamment ;
- Des mesures de réduction : la réduction des emprises du projet (MRP2) permet de mettre en évidence une réduction de surfaces d'aménagement d'environ 2 643 m² (voirie, stationnements, bâtiments, voies piétonnes) au profit des espaces non aménagés (dits « espaces paysagers de pleine terre »), soit 10% du projet réattribués au milieu non aménagé, dont la gestion est proposée et détaillée à la mesure de réduction en phase exploitation MRE1, par grand type de milieux non aménagé (EVP / OLD / espaces non aménagés internes au projet). La mesure MRP2 propose également le report d'une part des besoins surfaciques vers le parking existant de l'actuel SUPER U / Briconautes (pour 2 623 m² de stationnements), limitant l'extension vers les zones naturelles de cette surface mise en gestion selon MRE1. Les mesures de réduction visent aussi la préservation des milieux humides inclus à l'EVP (MRP1), le périmétrage des emprises du projet (zone à défricher, ...) et la définition précise des aires et itinéraires de chantier par la pose de clôtures (MRT2). Le principe de réduction est appliqué au projet en phase travaux en définissant l'ensemble des mesures à intégrer au chantier afin de réduire le risque de pollution des sols et de l'eau (MRT4), la gestion des PEE présentes sur le site avant chantier sur les espaces du projet (MRT7), la gestion des habitats préservés (dont EVP) et mise en place des OLD (MRE1), ainsi que l'ensemble des mesures de suivi du site (MSU1 / 2 / 3).

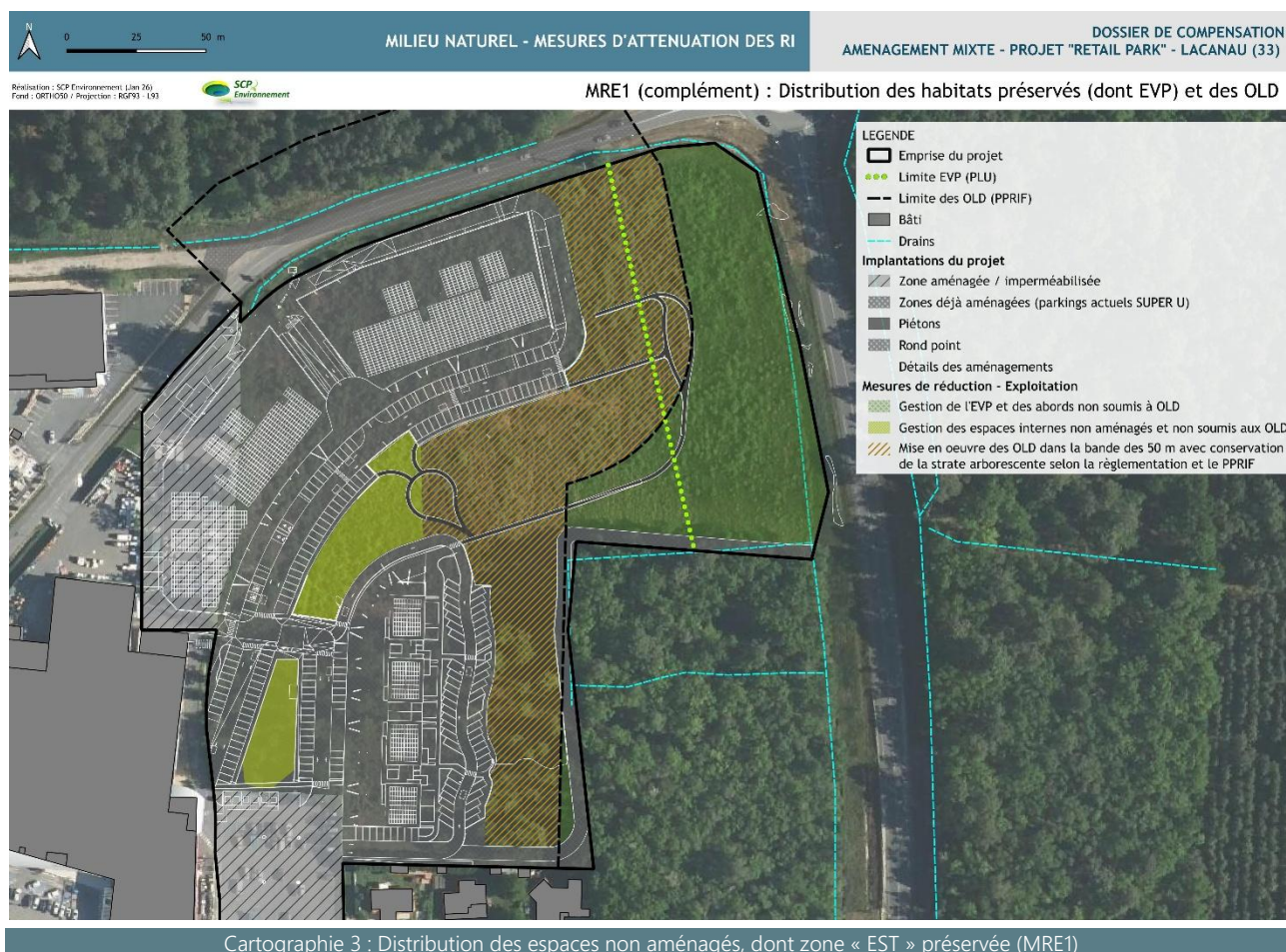
La proposition d'une gestion écologique des habitats alors préservés (dont EVP) et la gestion de la mise en place des OLD (MRP2 / MRE1) sur cette partie du site visent bien à réduire les impacts bruts et permettent de conserver et impulser des habitats déjà présents sur le site et de proposer des zones de report à même le site (lande à Molinie, lande arbustive). Il est proposé (p 257 à p 259) un tableau récapitulatif des effets des mesures proposées, ensuite détaillé par espèce ou cortège (tableau et cartographie), permettant d'évaluer la portée des mesures de réduction proposées (surface et fonctionnalités avant et après mesure) et de définir l'impact résiduel.

Dans la mesure où les mesures de réduction permettent de modifier positivement les risques d'impacts bruts sur ces espaces essentiellement humides et non aménagés par le projet revu en 2021 (emprise, implantation), il s'agit bien de mesures de réduction en faveur des zones humides et non d'un simple

entretien de ces milieux évités. Les mesures détaillées en MRE1 « Gestion des habitats préservés (dont EVP) et mise en place des OLD » précisent le mode de gestion appliqué selon que les milieux relèvent des OLD, de la zone « est » en EVP ou des espaces internes au projet, modifiés dans leur structure actuelle (milieux de surfaces variables, localisés entre les différents aménagements).

Enfin, concernant les espaces internes non aménagés (communément appelés « espaces verts / espaces non bâtis ») concernent environ 1 895 m² distribués en 2 unités en partie ouest de la parcelle. Ils seront gérés en espaces paysagers à vocation jardinée au contact direct des zones aménagées comme figuré sur la cartographie en dessous. Les autres surfaces caractérisées en espaces paysagers de pleine terre à l'esquisse (près de 4 000 m²) sont distribuées sous forme d'espaces interstitiels, de bords de route, de parvis de logements et seront gérés en espaces jardinés également. Ces derniers espaces sont très fragmentés et ne concentrent pas d'objectifs de résultats en termes de biodiversité autre que très commune, sinon potentiellement absente.

La cartographie liée et rappelant la distribution de ces 3 types d'espaces (p 246 du rapport) est représentée en dessous :



3.1.2 « La zone « est » évitée est destinée à une zone de promenade et de jeux (parcours santé, jeux pour enfants) sans réelle justification écologique. »

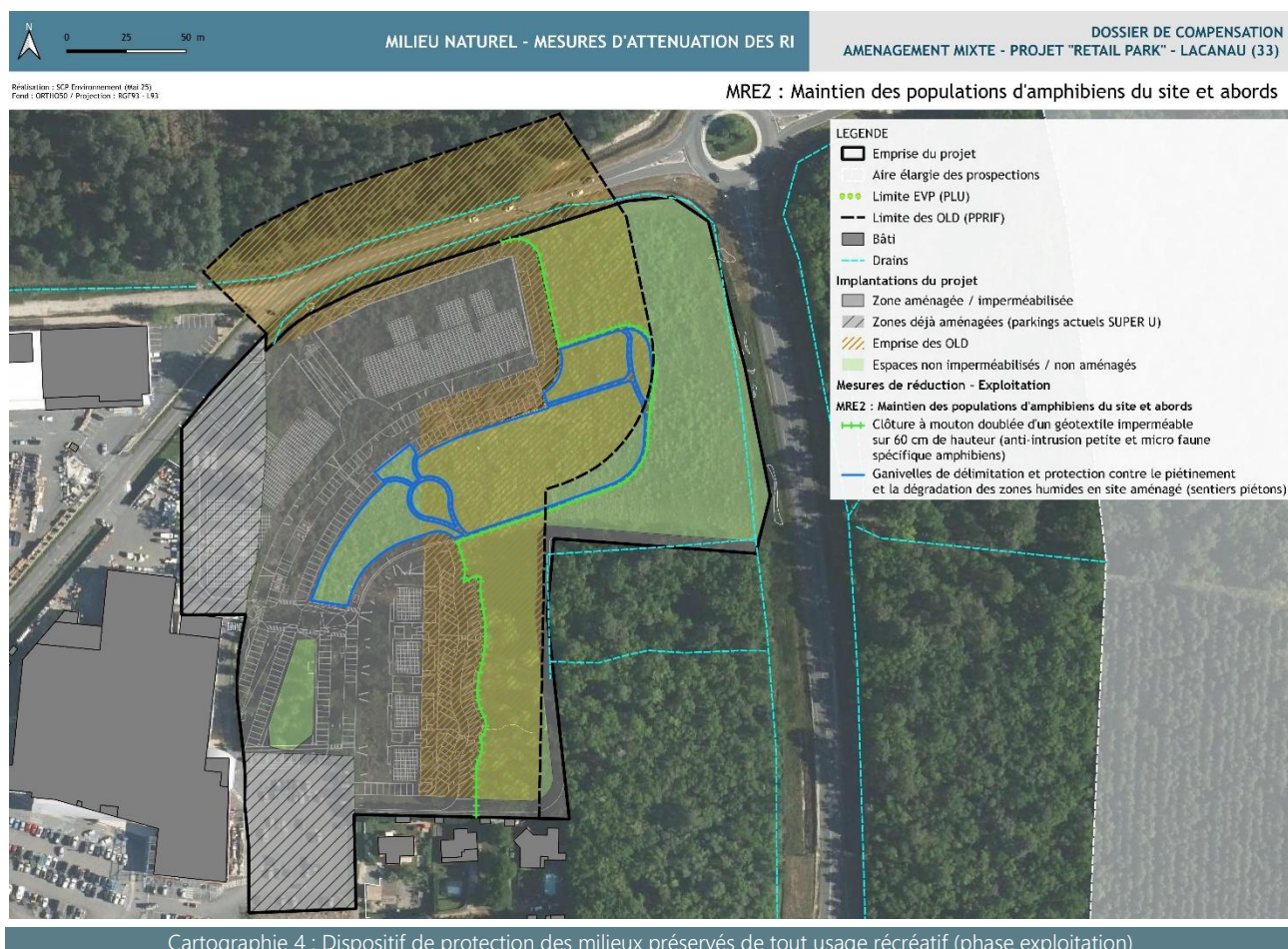
3.1.2 Réponse SCI SMF :

Voir le paragraphe modifié sur la présentation du projet, plus haut, qui permet de comprendre que la zone « est » n'a pas une vocation de parcours santé ni de jeux pour enfants. Conformément aux mesures de réduction, ce secteur également concerné par une EVP (7 560 m²) au PLU en vigueur, est partiellement soumis aux OLD au contact des aménagements, puis à une gestion écologique en faveur

des espèces présentes au-delà des parties en OLD. Un cheminement piéton simple (revêtement calcaire perméable), canalisé par des ganivelles est prévu sur environ 320 m, en partie est et sud des aménagements commerciaux. Toute la partie externe des ganivelles est composée de clôtures à moutons doublées d'un dispositif anti-intrusion (amphibiens et petite faune), afin de réduire le risque que des individus ne franchissent cette clôture et ne se retrouvent au sein des espaces aménagés. Ces clôtures permettent également de marquer physiquement l'interdiction aux promeneurs et autres usagers du site (en dehors du personnel de gestion des milieux et des OLD) de pénétrer sur ces espaces préservés.

Ainsi, toute la partie à l'est des clôtures doublées n'est pas accessible aux piétons ou autres usagers à titre récréatif. Cet espace représente environ 1.146 ha, auquel il faut considérer les OLD pour environ 0.309 ha. L'ensemble des mesures prévues en gestion des milieux soumis aux OLD et des milieux préservés et non soumis aux OLD est décrit à la mesure MRE1, intitulée « Gestion des habitats préservés (dont EVP) et mise en place des OLD », avec la cartographie présentée au paragraphe précédent (MRE1 – complément).

La cartographie suivante (MRE2 : « Maintien des populations d'amphibiens du site et abords ») présentée en page 250 du rapport, détaille le dispositif en phase exploitation, permettant de préserver physiquement les milieux conservés de toute intrusion à titre récréatif ou non relatif à la gestion des milieux, dont OLD :



Cartographie 4 : Dispositif de protection des milieux préservés de tout usage récréatif (phase exploitation)



Cartographie 5 : Zoom sur le dispositif de protection des milieux préservés de tout usage récréatif (phase exploitation) et permettant de visualiser l'emprise du cheminement piéton canalisé entre ganivelles et clôtures à moutons doublées d'un dispositif anti-intrusion (amphibiens, petite faune)

3.7.3 « 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...) »

3.7.3 Réponse SCI SMF :

Les mesures évoquées ici sont très partielles, alors que le dossier DDEP et le dossier CDZH proposent des mesures ciblées, cartographiées, quantifiées. Les mentions « 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 » ne reflètent pas l'ensemble des mesures proposées.

En effet, le rapport DDEP présente 19 mesures au titre de l'évitement et de la réduction des risques d'impacts, complétées de 3 mesures de suivi. L'ensemble est précisément décrit / cartographié et quantifié sur le même modèle (type de mesure / espèce concernée / RIB identifiés / objectifs de la mesure / phasage / description de la mesure / localisation / chiffrage de la mesure / mesures associées / impacts résiduels potentiels) des pages 206 à 255 du rapport.

Le dossier de compensation zone humide a été monté en conformité avec les éléments du DDEP sur l'ensemble des mesures en phase planification / travaux / exploitation et concernant uniquement le volet zone humide. Plus d'une dizaine de mesures sont listées, elles recoupent avec celles développées au DDEP ou restent spécifiques aux ZH. Voici la synthèse des mesures d'évitement et de réduction développées au DCZH (p 84 à 87 du rapport CDZH) reprises et cartographiées :

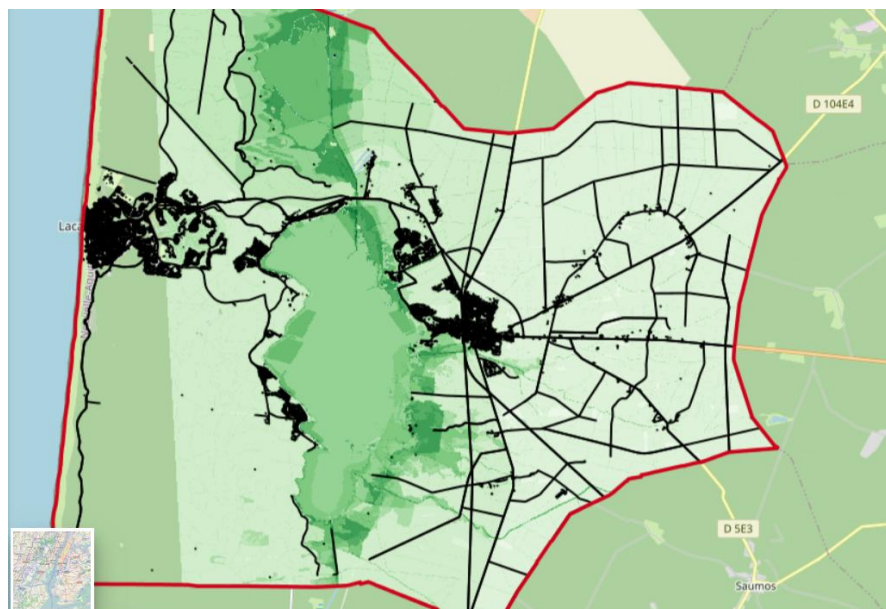
EVITEMENT				
Cible	Mesure	Principe de la mesure	Effet escompté	Impact résiduel
PLANIFICATION				
ZH prioritaires des documents de portée supérieure : (SAGE « Lacs médocains » / SDAGE AG)	ZHMEP1	- Evitement des ZH transcrites au document de portée supérieure présentant des intérêts majeurs - Evitement des ZH de type « alluviales », « riveraines des étendues d'eau » et de « dépression », écosystèmes d'intérêt majeur	✓ Préservation des unités et des fonctionnalités des ZH distinguées au SAGE « Lacs médocains » et SDAGE AG, assurant des fonctions essentielles au titre des zones humides et des services écosystémiques	Aucun

La mesure ZHMEP1 s'appuie sur les documents du SAGE « Lacs médocains » (SIAEBVELG), mais aussi sur une étude spécifique engagée par la commune de Lacanau sur les zones humides de son territoire depuis 2024 et visant à :

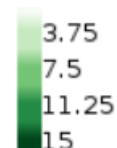
- Cartographier les zones humides probables à l'échelle de la commune de Lacanau ;
- Préciser les limites des zones humides prioritaires du SAGE et les décrire en tant que zones humides effectives sur la commune du Lacanau ;
- Zoomer à l'échelle de la zone urbaine de la commune de Lacanau pour mieux connaître et intégrer les zones humides dans les orientations et projets d'aménagement.

Cette étude en cours est menée par les bureaux HETWA Eau et Environnement / SIRE Conseil. Les données suivantes sont extraites du COPIL n°2 qui s'est tenu en mai 2025 et visent à soutenir la mesure ZHMEP1 sur l'évitement des zones humides d'intérêt majeur dans le cadre du projet de l'OAP « MONTAGNOL EST » du Retail Park.

Les zones humides prioritaires sur la commune



Zones humides prioritaires

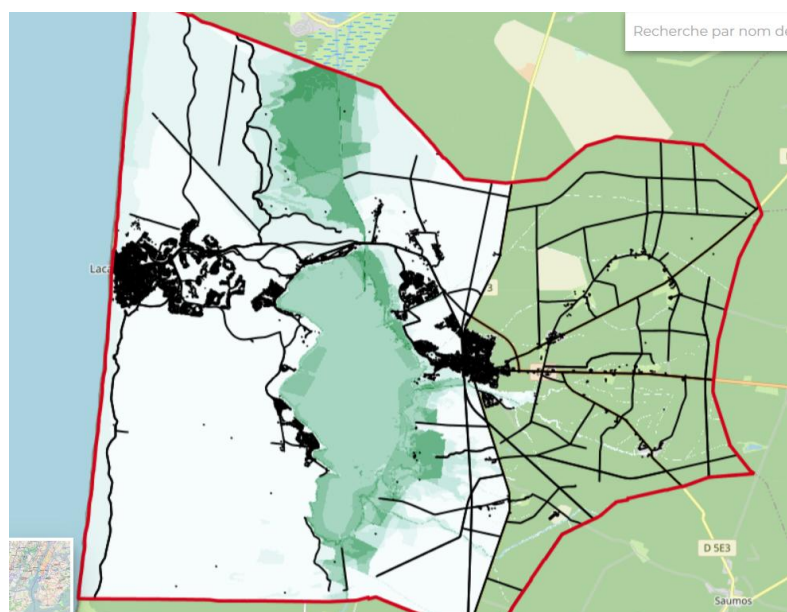


Les zones humides prioritaires du territoire sont situées sur les bordures des pièces d'eau, soit le lac de Lacanau et l'étang de Cousseau. Les cours d'eau et crastes sur leur façade est correspondent également à des zones à enjeux, soit les zones d'étalement des rives est des plans d'eau.

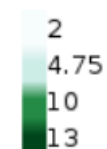


On note que le site de l'OAP « MONTAGNOL EST » est situé en dehors des zones humides prioritaires du territoire.

Les zones humides à enjeux sur la commune



Zones humides à enjeux

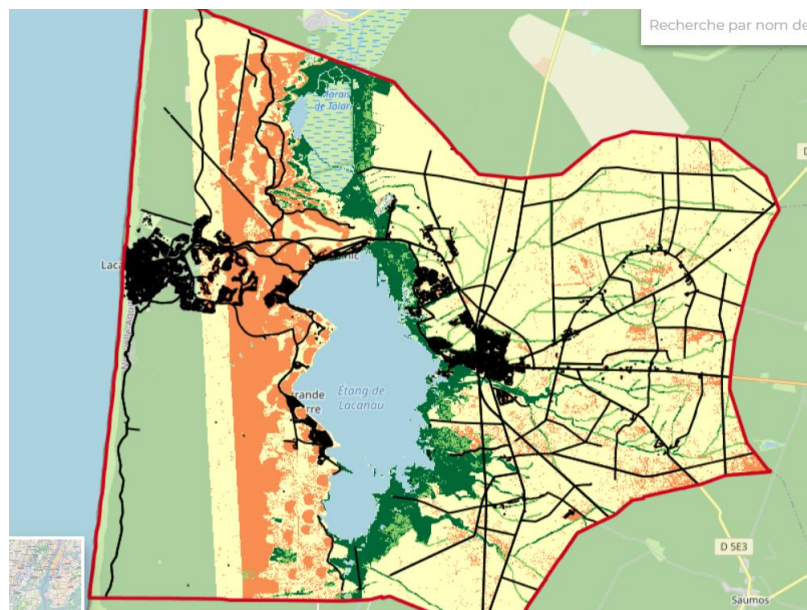


La cartographie montre que les zones humides à enjeux sont largement concentrées autour des pièces d'eau, soit le lac de Lacanau et ses rives est, ainsi que l'étang de Cousseau. On note un prolongement de ces enjeux au droit des cours d'eau principaux, dont la Berle située au sud du bourg de Lacanau. La zone urbaine est en abords immédiats de ce linéaire sur sa façade sud-ouest uniquement.

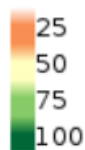


On note que le site de l'OAP « MONTAGNOL EST » est situé en dehors des zones humides à enjeux du territoire, le terrain étant enclavé entre le réseau viaire des entrées nord, est et sud de la ville.

Les fonctionnalités des zones humides sur la commune



Score des fonctionnalités des zones humides

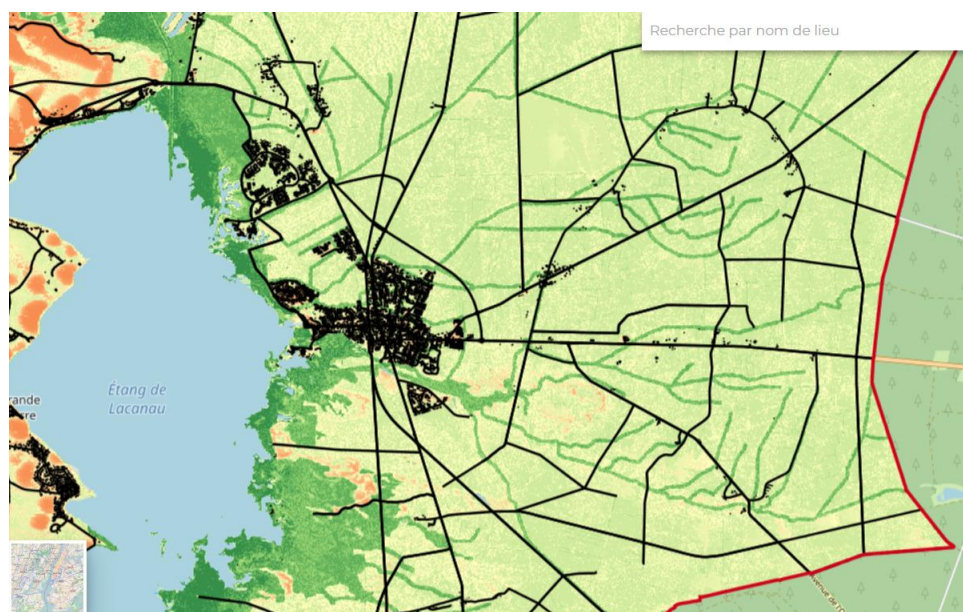


On constate que les fonctionnalités étudiées sur les zones humides de Lacanau sont très clairement identifiées sur la zone d'étalement des eaux du lac de Lacanau et de l'étang de Cousseau. Les parties ouest relèvent des zones dunaires boisées sans expression de zone humide majeure. En revanche, la façade est du territoire reste nuancée sur les fonctionnalités, correspondant au tissu urbain et au plateau boisé lié à la sylviculture.



Plus précisément, le site de l'OAP de « MONTAGNOL EST » correspond à une zone humide de fonctionnalités modérées, relevant des zones humides de plateau, soit des apports en eau émanant de la pluviométrie essentiellement.

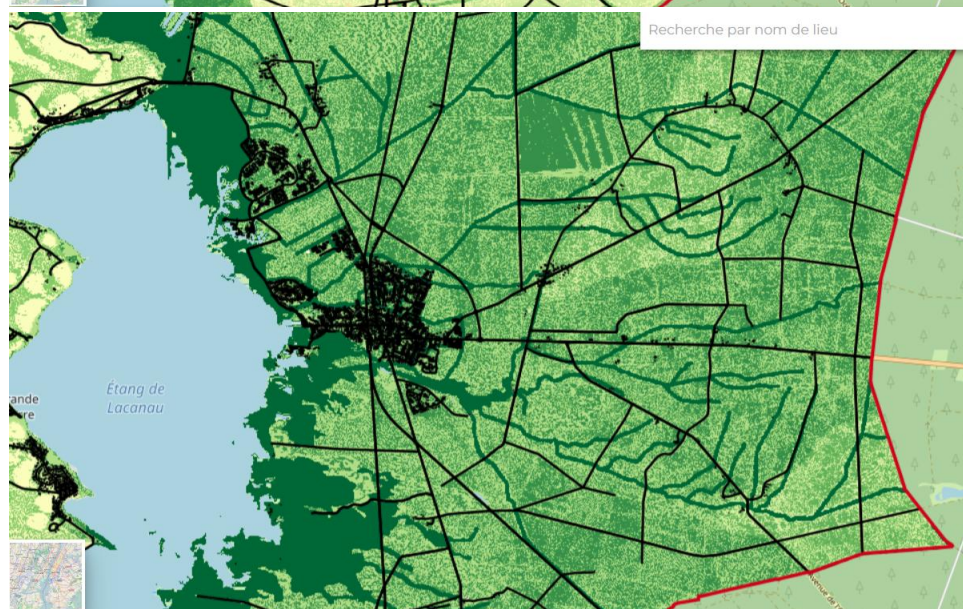
En suivant sont illustrées les différentes fonctions des zones humides sur la partie est du territoire canaulais, incluant l'OAP de « MONTAGNOL EST » :



1. Ruisselement

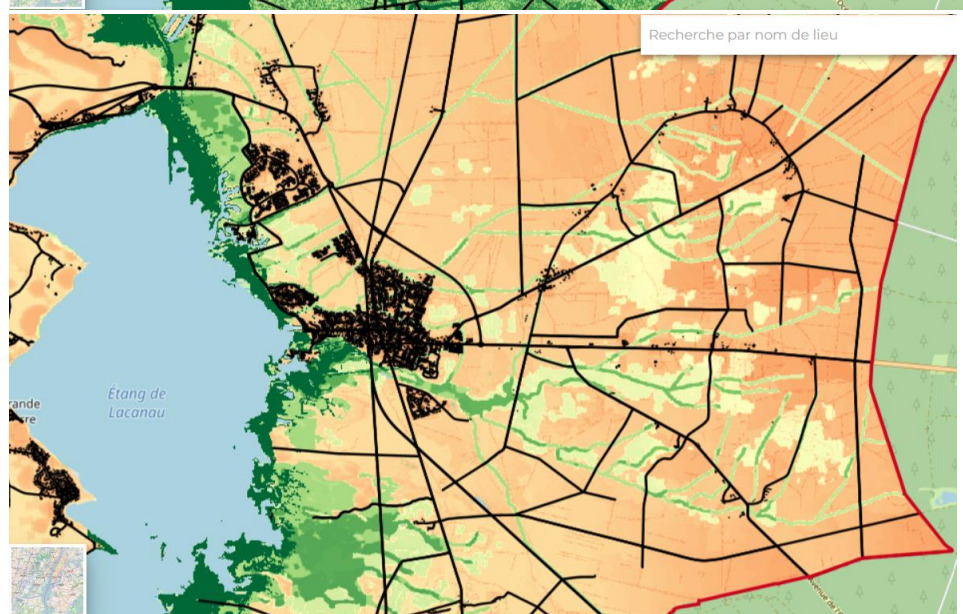
Fonction de ruissellement modérée
au droit de l'OAP « MONTAGNOL
EST ».

Cette fonction est bien plus assurée
autour des cours d'eau, crastes et
réseau hydrologique local



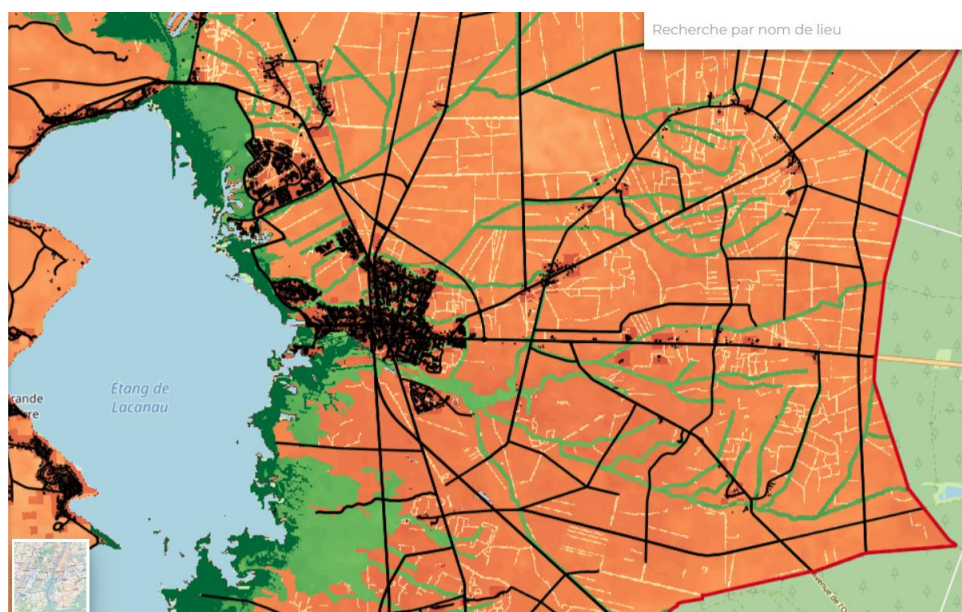
2. Recharge des nappes

Fonction de recharge des nappes
globalement modérée à assez
forte sur l'ensemble de la façade
est du territoire. Toutefois, le
réseau hydrologique local (dont
berges, ripisylves) ainsi que les
zones d'étalement du lac de
Lacanau et de l'étang de Cousseau
assurent cette fonction de manière
nettement supérieure

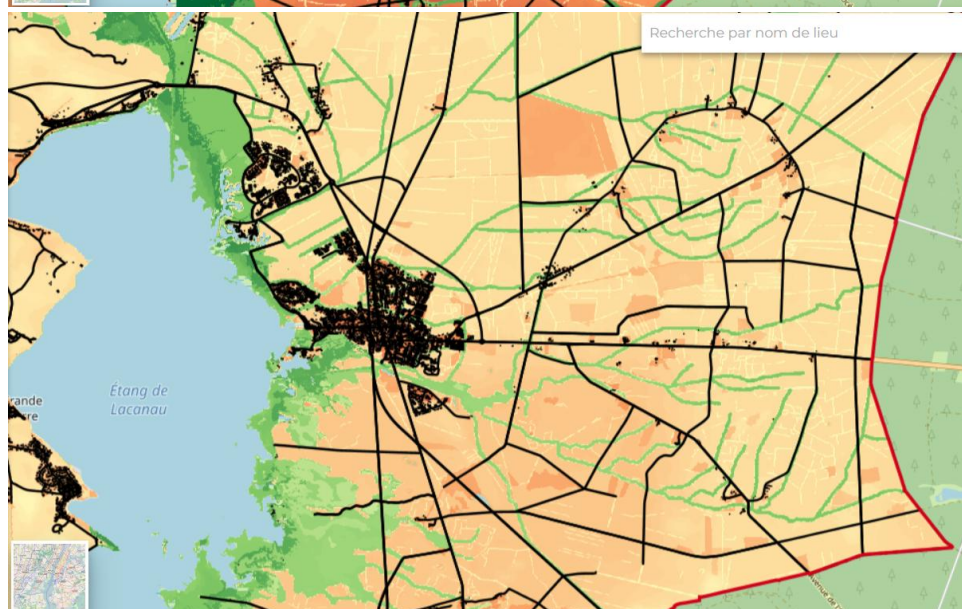


3. Soutien à l'étiage

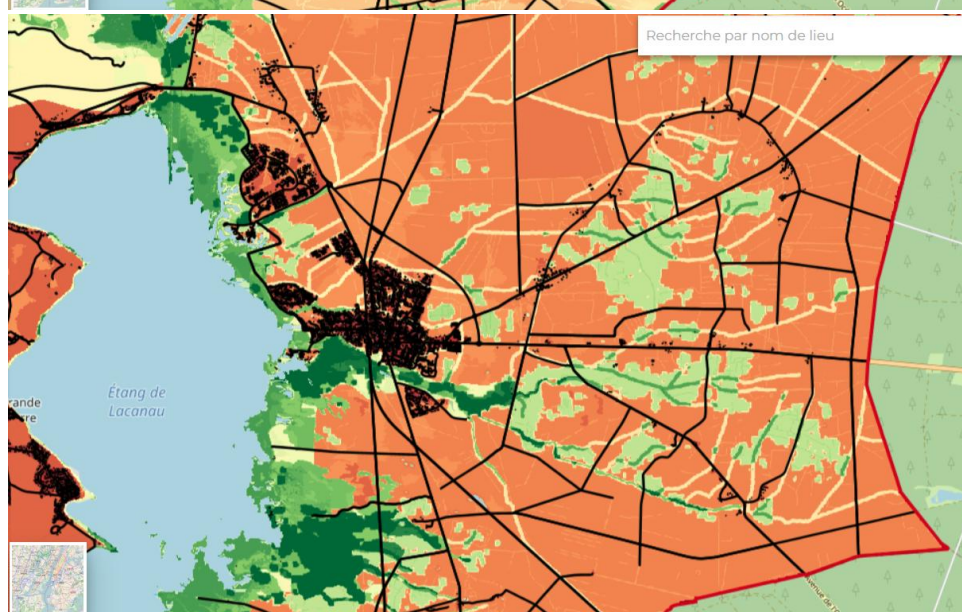
Fonction de soutien à l'étiage très
faible en dehors du réseau
hydrologique et des zones
d'étalement du lac de Lacanau et
de l'étang de Cousseau



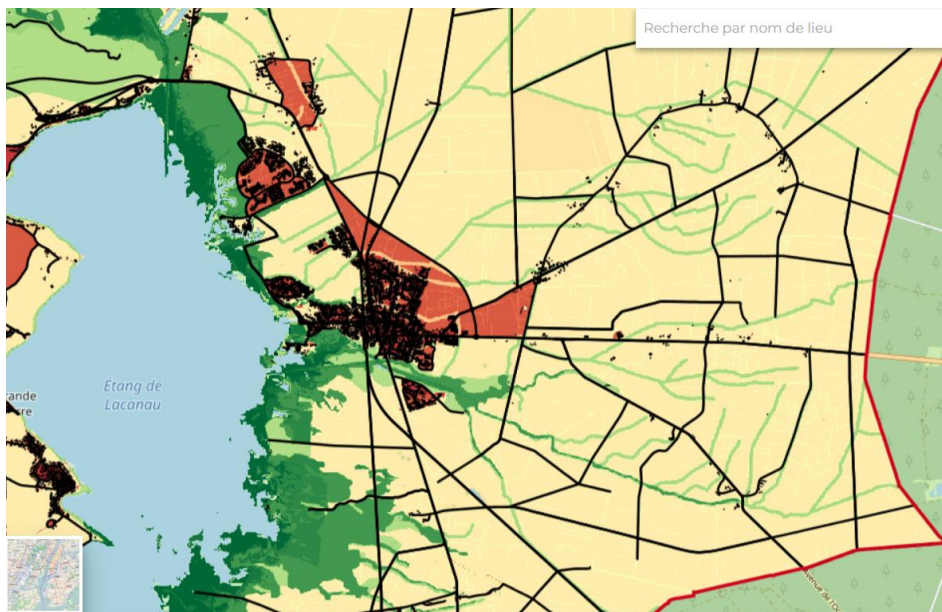
Fonction de dénitrification très faible en dehors du réseau hydrologique et des zones d'étalement du lac de Lacanau et de l'étang de Cousseau



Fonction de séquestration du carbone faible à très faible en dehors du réseau hydrologique et des zones d'étalement du lac de Lacanau et de l'étang de Cousseau



Fonction de support aux habitats faible à très faible au niveau des parcelles forestières. Les secteurs d'intérêt pour cette fonction sont distribués autour du réseau hydrologique et de quelques parcelles isolées (soit des zones ouvertes très probablement)



12. Connexion aux habitats

25
50
75
100

Fonction de connexion aux habitats faible à très faible autour du tissu urbain et en périphérie est, incluant la zone de l'OAP de « MONTAGNOL EST ». Cette fonction est essentiellement retrouvée autour du réseau hydrologique local et des zones d'étalement des pièces d'eau.

Éléments de conclusion sur les zones humides du territoire canalais

L'étude menée à l'échelle de la commune de Lacanau met en lumière l'importance des zones d'étalement autour du lac de Lacanau et de l'étang de Cousseau et, sur un second plan, le réseau hydrologique local composé des cours d'eau, leurs ripisylves, mais aussi des affluents et crastes qui participent aux fonctionnalités des zones humides à leur contact. On note également que le site de l'OAP de « MONTAGNOL EST » ne constitue pas, à cette échelle, un secteur d'enjeu sur l'ensemble des fonctionnalités étudiées et qu'il n'est pas relié fonctionnellement à d'autres unités d'enjeu notable (notamment du fait de son enclavement par le réseau viaire qui forme un obstacle significatif).

Néanmoins, cette étude n'est pas à confronter aux résultats des fonctionnalités étudiées à la parcelle du projet qui ont été évaluées au dossier de compensation pour destruction de zone humide par la méthode nationale d'évaluation des fonctionnalités des zones humides (MNEZH) développée par le MNHN et l'ONEMA, avec des indicateurs différents de ceux mis en œuvre pour l'étude du territoire communal.

Globalement, le site de l'OAP « MONTAGNOL EST » n'est pas particulièrement mis en lumière par les 2 études pour ses qualités fonctionnelles au titre des zones humides. Si l'étude à la parcelle met en avant quelques fonctionnalités toutefois présentes qu'il s'agit de préserver, sinon de compenser, le site d'étude ne fonctionne pas en unité fermée, mais compose bien un maillon d'une entité bien plus vaste. Ainsi, l'étude à l'échelle communale permet de mettre en perspective l'étude à échelle plus fine du site de projet qui, outre les qualités mises en évidence par l'étude MNEZH, ne se distingue pas de manière significative dans l'expression de fonctionnalités plus marquées et globales.

EVITEMENT				
Cible	Mesure	Principe de la mesure	Effet escompté	Impact résiduel
CHANTIER				
Cortèges floristiques locaux sur les espaces non aménagés	ZHMEC1	Aucune entrée de PEE au sein des espaces ornementaux (palette végétale)	✓ Conservation des cortèges typiques des milieux conservés, non aménagés et de leurs fonctionnalités	Non significatif à nul

Cette mesure est développée au DDEP en p 211 (mesure d'évitement : MEP4 « Aucune entrée de PEE au sein des espaces ornementaux »). La reprise de la palette végétale est présentée au présent mémoire et permet de soutenir les cortèges locaux, adaptés aux conditions du site dans un objectif paysager et fonctionnel des espaces non aménagés (p 43 : Autres remarques générales formulées par la DREAL NA sur le dossier).

EXPLOITATION				
Gestion des milieux humides et espaces non bâtis du projet	ZHMEE1	- Ensemble du site : Absence d'utilisation de produits phytosanitaires et de tout produit au potentiel polluant ou susceptible d'impacter négativement le milieu (sol, air, eau) - Absence de fauche sur les périodes de floraison	✓ Evitement de sources susceptibles d'impacter le milieu lors de l'entretien des espaces non bâtis ✓ Préservation de la banque de graines des cortèges spontanés notamment hygrophiles	Non significatif à nul Non significatif à nul

Cette mesure qui concerne la phase exploitation sur les zones humides préservées, est développée au DDEP en p 210 (mesure d'évitement : MEP3 « Absence d'utilisation de produits phytosanitaires et de tout produit au potentiel polluant ou susceptible d'impacter négativement le milieu (sol, air, eau) »). Elle fait également référence à l'application de la Loi Ecophyto.

Les périodes de floraison, où toute opération de fauche et autres actions de gestion sur les cortèges floristiques sont à éviter sur les parties non aménagées de la zone humide, concernent globalement les mois d'avril à fin août (floraison et fructification). La mesure MRT7 du DDEP en p 239 « Gestion des PEE présentes sur le site avant chantier sur les espaces du projet » vient en complément de la mesure ZHMEE1, afin de préserver les cortèges typiques de la zone humide. La portion de zone humide conservée est très faiblement concernée en façade nord-est par le Raisin d'Amérique, le Paspale dilaté et la Vergerette de Sumatra.

REDUCTION				
Cible	Mesure	Principe de la mesure	Effet escompté	Impact résiduel
PLANIFICATION				
ZH distinguées au PLU en vigueur (2017)	ZHMRP1	Evitement des ZH et enjeux liés listés au PLU en vigueur et à l'évaluation environnementale réalisée	✓ Prise en compte des enjeux communaux, du règlement graphique en vigueur	Destruction d'une ZH générée par modification des peuplements (coupe rase) post approbation du PLU
Emprise en zone humide sur le terrain	ZHMRP2	- Révision du projet au regard de la surface et de l'implantation de la zone humide sur le critère floristique (implantations, surfaces) - Positionnement du projet en minimisant les entités de zones humides dans l'emprise foncière (façade ouest) dont mobilisation de	✓ Evitement et préservation d'environ 1.42 ha de zone humide de toute opération d'aménagement du projet	Destruction d'une ZH sur environ 1.12 ha Risques de dégradations indirectes de la ZH et de ses fonctions à préserver

		sites déjà imperméabilisés (aires de stationnement)		
Fonctionnalités de la zone humide exclue des aménagements	ZHMRP3	- Projet densifié sur une emprise compacte, non fragmentée au sein de l'assiette foncière - Intégration de l'EVP dans la délimitation des espaces aménagés	✓ Préservation des fonctionnalités au droit de la zone humide préservée, sans effet de mitage des aménagements qui impacterait d'autant les fonctionnalités de la zone humide non imperméabilisée	Risques de dégradations indirectes de la ZH et de ses fonctions à préserver

La mesure ZHMRP2 et une partie de la mesure ZHMRP3 sont développées au DDEP en p 214 (mesure de réduction : MRP2 « Réduction des emprises du projet ») et font état de la diminution surfacique du projet entre 2018 et 2021, mais aussi de la reprise des implantations afin de compacter les surfaces aménagées et de les positionner sur des espaces déjà imperméabilisés (parkings actuels) afin de limiter la suppression de zone humide notamment et de leurs fonctionnalités.

Les tableaux comparatifs des surfaces du projet proposées en 2018 et fin 2021, mettent en évidence :

- une réduction de surfaces d'aménagement d'environ 2 643 m² (voirie, stationnement, bâtiments, voies piétonnes) au profit des espaces non aménagés (dits « espaces paysagers de pleine terre »), soit 10% du projet réattribués, dont la gestion est proposée dans le cadre des mesures de réduction ;
- le report d'une part des besoins surfaciques vers le parking existant (pour 2 623 m² de stationnements), limitant l'extension vers les zones naturelles de cette surface ;
- cette réduction permet de conserver 1.42 ha de zone humide, exempte de toute opération d'aménagement liée au projet du Retail Park.

Entités	Surface (m ²)	Part projet (%)	Part OAP (%)
Voirie	7921	19,0	17,7
Stationnement	3357	8,0	7,5
Surface bâtie	9909	23,8	22,2
Voie piétonne	3744	9,0	8,4
TOTAL AMENAGEMENTS	24931	59,8	55,8
Espaces verts	16774	40,2	37,5
TOTAL EMPRISE PROJET 2018	41705	100	93,3

Entités	Surface (m ²)	Part projet (%)	Part OAP (%)
Voirie	7354	16,5	16,5
Stationnement	2788	6,2	6,2
Surface bâtie	8877	19,9	19,9
Voie piétonne	3269	7,3	7,3
TOTAL AMENAGEMENTS	22288	49,9	49,9
Espaces verts	22386	50,1	50,1
TOTAL EMPRISE PROJET 2021	44674	100	99,9

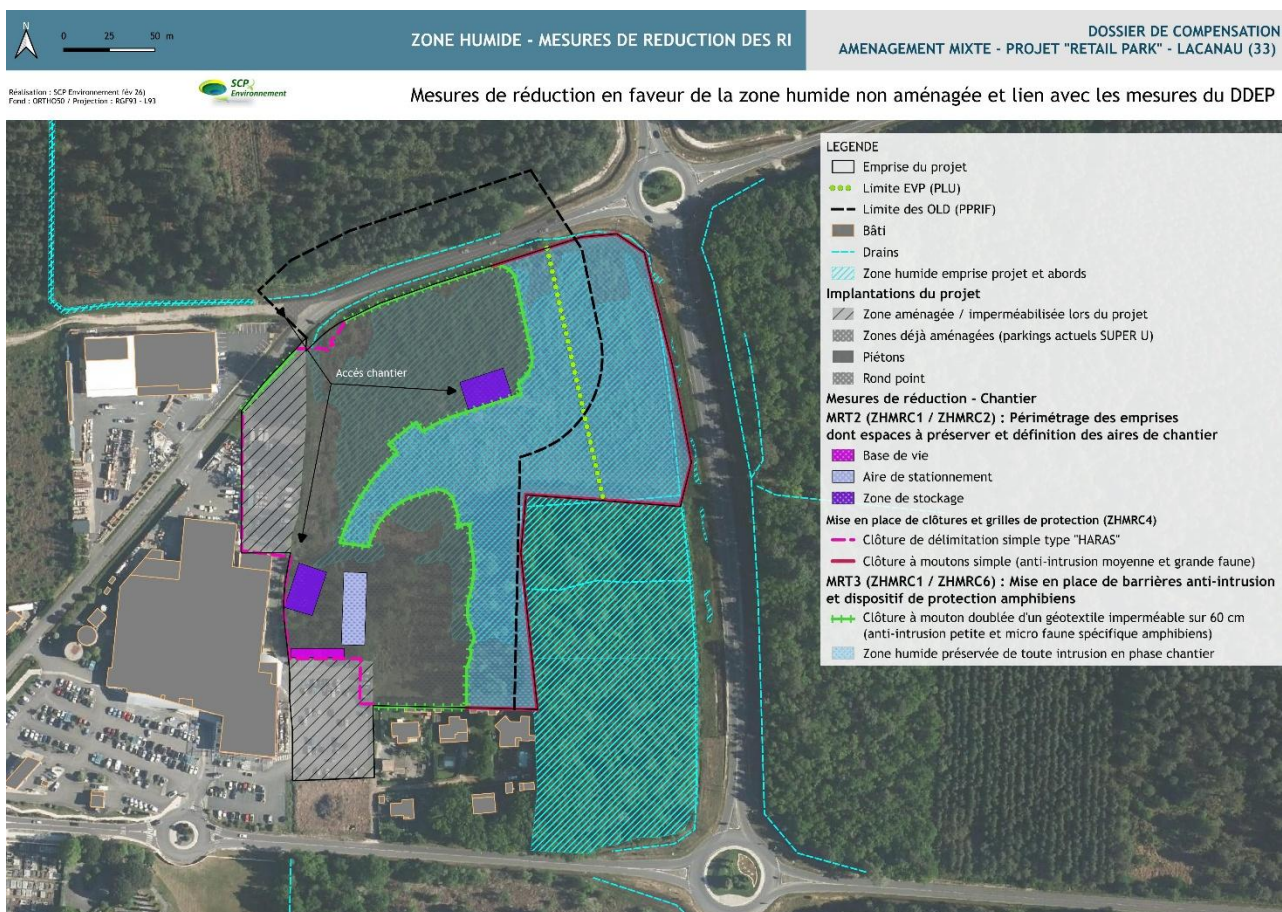
Tableau 1 : Surfaces de la première esquisse (2018) et après réduction de la dernière esquisse (12/2021)

REDUCTION				
Cible	Mesure	Principe de la mesure	Effet escompté	Impact résiduel
CHANTIER				
Emprise en zone humide sur le terrain	ZHMRC1	Balisage avant le début des travaux de la zone humide préservée, couplé à la définition et piquetage précis des emprises du chantier	✓ Evitement et préservation de la zone humide non aménagée d'environ 1.42 ha par les opérations de chantier	Risques de dégradations indirectes de la ZH et de ses fonctions à préserver
Dégradation de la zone humide exclue du projet par piétinement répété des sols / passage d'engins motorisés / stockage de matériaux et installation de la base de vie	ZHMRC2	Définition avant le début des travaux des itinéraires de circulation (motorisés et piétons), des aires de stationnement engins et VL, des aires de vie du chantier et de stockage des matériaux en dehors et à distance des zones sensibles identifiées (5 m minimum)	✓ Réduction du risque de dégradation de la zone humide exclue du projet mais en contact direct	Très faible à nul
Dégradation de la ZH par pollution des sols et eaux de surface	ZHMRC3	- Mise en place d'une protection et d'un système d'imperméabilisation des sols sur les sites de stockage et contrôle quotidien de l'état (remplacement si nécessaire) - Dispositif de surélévation des matériaux stockés (palettes,...) et de protection des matières volatiles par la pose de bâche ou tout autre dispositif réduisant tout risque de départ dans l'air, l'eau ou le sol - Pas de maintenance sur le site et vérification quotidiennes des engins en dehors de l'emprise - Travaux en période d'étiage et mise en place d'un bassin écreteur, d'une station de pompage en cas de débits supérieurs éventuels (pluies,...) et d'un système de récupération et traitement des eaux par filtration avant rejet dans le milieu récepteur - Retrait de 5 m minimum des fossés pour tout type de dépôt / stockage - Pas d'opérations de terrassement lors d'événements pluvieux intenses ou orages ni dans les jours précédents	✓ Réduction des sources de pollution des sols, eaux et air au droit du site de projet	Très faible à nul sur le risque de pollution
Perte / dégradation des conditions de la zone humide exclue du projet, liée aux aménagements et opérations d'imperméabilisation proches	ZHMRC4	- Zone tampon de 3 m de large à prévoir entre les aménagements et la zone humide préservée le temps des travaux, sans aucune entrée / intervention côté ZH à préserver - Périmétrage physique strict des zones humides exclues du projet et rendues non accessibles le temps des travaux : pose de clôtures à moutons + panneauage clair et lisible « zone sensible – accès interdit » - Contrôle / remplacement des dispositifs de protection si nécessaire le temps des travaux - Aucune utilisation de ces espaces à préserver (pas de stockage, stationnement, déplacement motorisés ou piétons, fauche) - Collecte et tri des déchets sur place. Export vers les filières adaptées à leur traitement - Travaux nécessaires à la remise en état des sites non aménagés en limitant toute source de perturbation notable (pas de curage, décapage, coupe rase,...)	✓ Préservation des surfaces et de l'état fonctionnel des emprises humides exclues du projet mais au contact des aménagements	Plutôt faible sur les zones humides en abords du projet en phase chantier

Support de biodiversité des ZH	ZHMRC6	• Limitation de tout aménagement de fossé / drain nouveau • Aucune opération de terrassement et autres opérations lourdes (défrichage, opérations de fortes vibrations, retournement de terres, impacts sonores notables) en période biologique majeure (soit en dehors des périodes de mars à fin juillet) • Veille à ne pas laisser d'objets constituant des pièges à petite faune (trous béants, grilles, tuyaux verticaux,...)	✓ Réduction du phénomène d'assèchement des sols par captage des eaux vers les fossés ✓ Limitation des incidences sur les peuplements biologiques du site et en abords directs	Risque de mortalité directe en dehors des périodes biologiques majeures (Dossier CNPN) Report possible sur les parties conservées et abords du projet
--------------------------------	--------	--	--	---

Ces mesures concernant les zones humides en phase travaux, sont reprises et développées au DDEP, au travers de plusieurs mesures de réduction (p 226 à 232 du DDDEP) et sont cartographiées en-dessous :

- MRT2 : « Périmétrage des emprises et définition des aires de chantier » : les mesures ZHMRC1 et ZHMRC2 sont à rapprocher des dispositions décrites et cartographiées à MRT2 du DDDEP ;
- MRT4 : « Réduction du risque de pollution sur le chantier » : les mesures ZHMRC3 / ZHMRC4 et ZHMRC6 sont à rapprocher des dispositions décrites et cartographiées à la mesure MRT4 (et pour partie MRT2) du DDEP ;
- MRT3 : « Mise en place de barrières anti-intrusion et protocole de transfert éventuel d'espèces », cette mesure spécifique au DDEP vient en complément dans la gestion des zones humides préservées par les emprises du projet sur la mesure ZHMRC6 en phase travaux, concernant la faune spécialisée des zones humides. Cette mesure (MRT3 du DDEP) vient également renforcer la mesure ZHMRC1 sur le périmétrage des zones humides préservée de toute intrusion lors des travaux.



Cartographie 6 : Mesures de réduction en faveur de la zone humide non aménagée et lien avec les mesures développées au DDEP

Gestion des PEE

ZHMRC7

- Nettoyage quotidien avant et après intervention des engins, utilisation de bottes et tout instrument nécessaire dans le périmètre du projet en contact avec les espèces floristiques (Raisin d'Amérique)
- Canalisation / périmétrage du Robinier faux acacia proche de la Chênaie au sud-ouest
- Vérification de l'absence d'Ecrevisses de Louisiane et Gambusie dans/sur les outils migrants par un moyen de transport vers et depuis le site en travaux

- ✓ Limitation du risque de contamination / dissémination d'EEE floristiques et faunistiques au droit du site et abords
- ✓ Préservation de cortèges locaux et adaptés

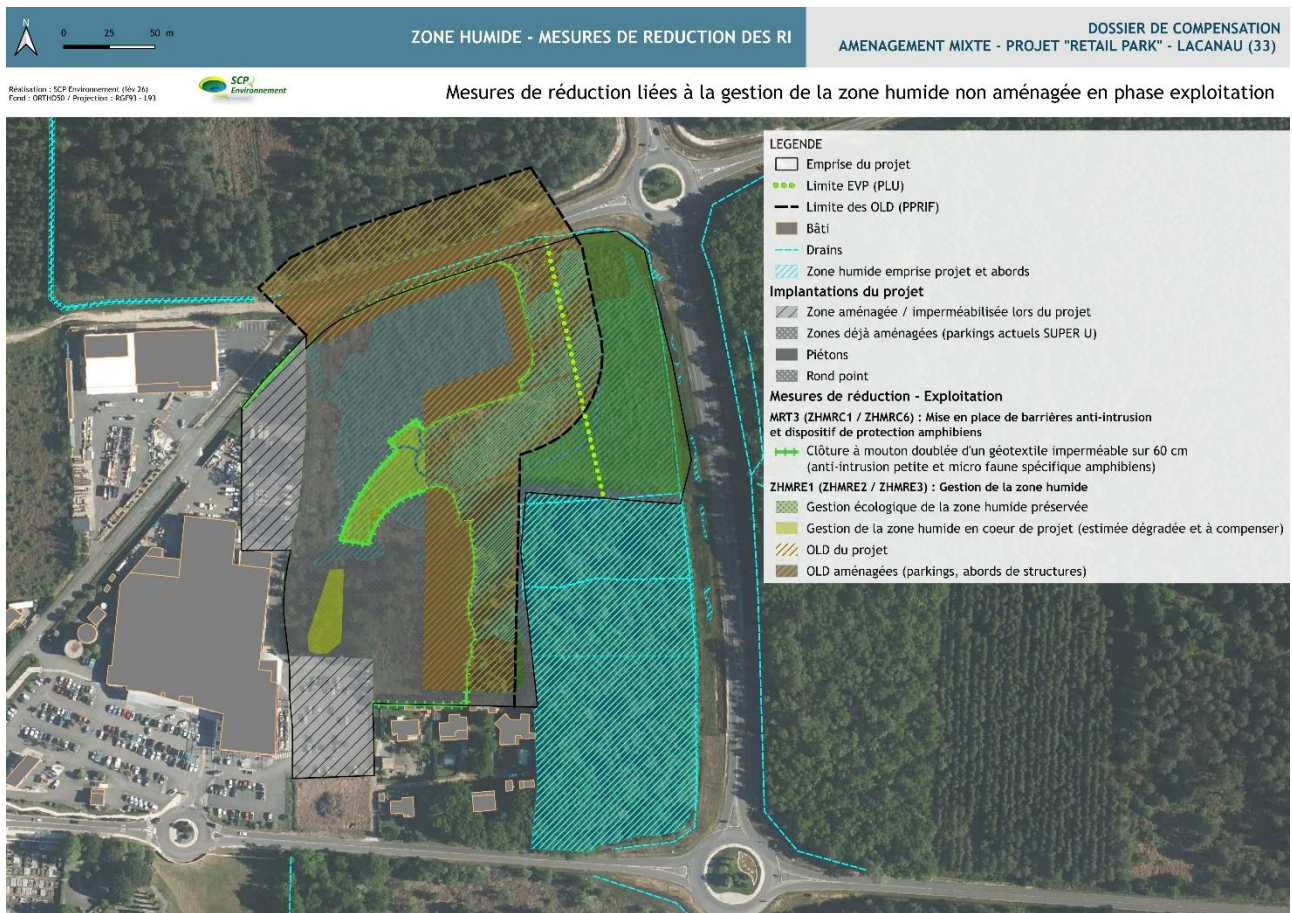
Faible risque de propagation des EEE au droit de l'emprise

Cette mesure est développée au DDEP en p239 à 242 du DDEP (MRT7 : « Gestion des PEE présentes sur le site avant chantier sur les espaces du projet »). Elle vient en continuité de la mesure ZHMEC1, reprise au DDEP en p 211 (mesure d'évitement : MEP4 « Aucune entrée de PEE au sein des espaces ornementaux »).

EXPLOITATION				
Gestion des milieux humides	ZHMRE1	• Application des dispositions du PPRIF (bande des 50 m) sur la partie en contact avec le boisement sud et nord • Conservation d'une strate herbacée d'une hauteur de 30 cm environ, afin de limiter l'impact sur la végétation humide support de biodiversité • Fauche tardive des parties non concernées par le PPRIF afin de conserver les cortèges hygrophiles • Pas de fauche en dehors de la bande des 50 m • Conservation de la naturalité et cortèges naturels	✓ Limitation de l'impact des opérations de fauche et d'entretien sur les cortèges humides, en particulier sur les zones à Molinie bleue (toutefois compensées)	Risque modéré dans la bande des 50 m Risque faible sur les zones humides exclues de l'emprise projet
Dégradation / perte de fonctionnalités liées aux opérations d'entretien des milieux non bâtis	ZHMRE2	• Aucune intervention sur les milieux humides exclus des secteurs aménagés par le projet, hors OLD	✓ Préservation des fonctionnalités des emprises humides exclues du projet	Plutôt faible
Application du PPRIF et de l'Arrêté sur les OLD (10/2025) sur la Molinaie	ZHMRE3	• Hauteur minimale au dessus des touradons de Molinie (environ à 25-30 cm au-dessus du TN)	✓ Limitation de l'impact des opérations de fauche dont mise en œuvre des OLD sur les cortèges humides, en particulier sur les zones à Molinie bleue (toutefois compensées), plante hôte du Fadet des Laïches présent sur le site	Faible à modéré

Les mesures ZHMRE1 / ZHMRE2 / ZHMRE3 sont à rapprocher de la mesure de réduction en phase exploitation du projet, développée au DDEP en p 245 (MRE1 : « Gestion des habitats préservés (dont EVP) et mise en place des OLD »). La cartographie ci-dessous illustre la distribution de la gestion sur :

- la zone humide conservée et préservée de toute intervention (6 400 m²) ;
- la zone humide préservée de tout aménagement mais soumise en partie à l'application des OLD (7 610 m²) ;
- la zone humide estimée dégradée et entrant dans la dette de compensation, dans la mesure où elle reste préservée de tout aménagement mais la gestion de ces milieux situés au cœur de l'opération d'aménagement présente des risques d'impacts significatifs sur l'ensemble des fonctionnalités (hydrologiques, biogéochimiques, support d'habitats).



Cartographie 7 : Mesures de réduction liées à la gestion de la zone humide non aménagée en phase d'exploitation

Zone humide exclue des aménagements

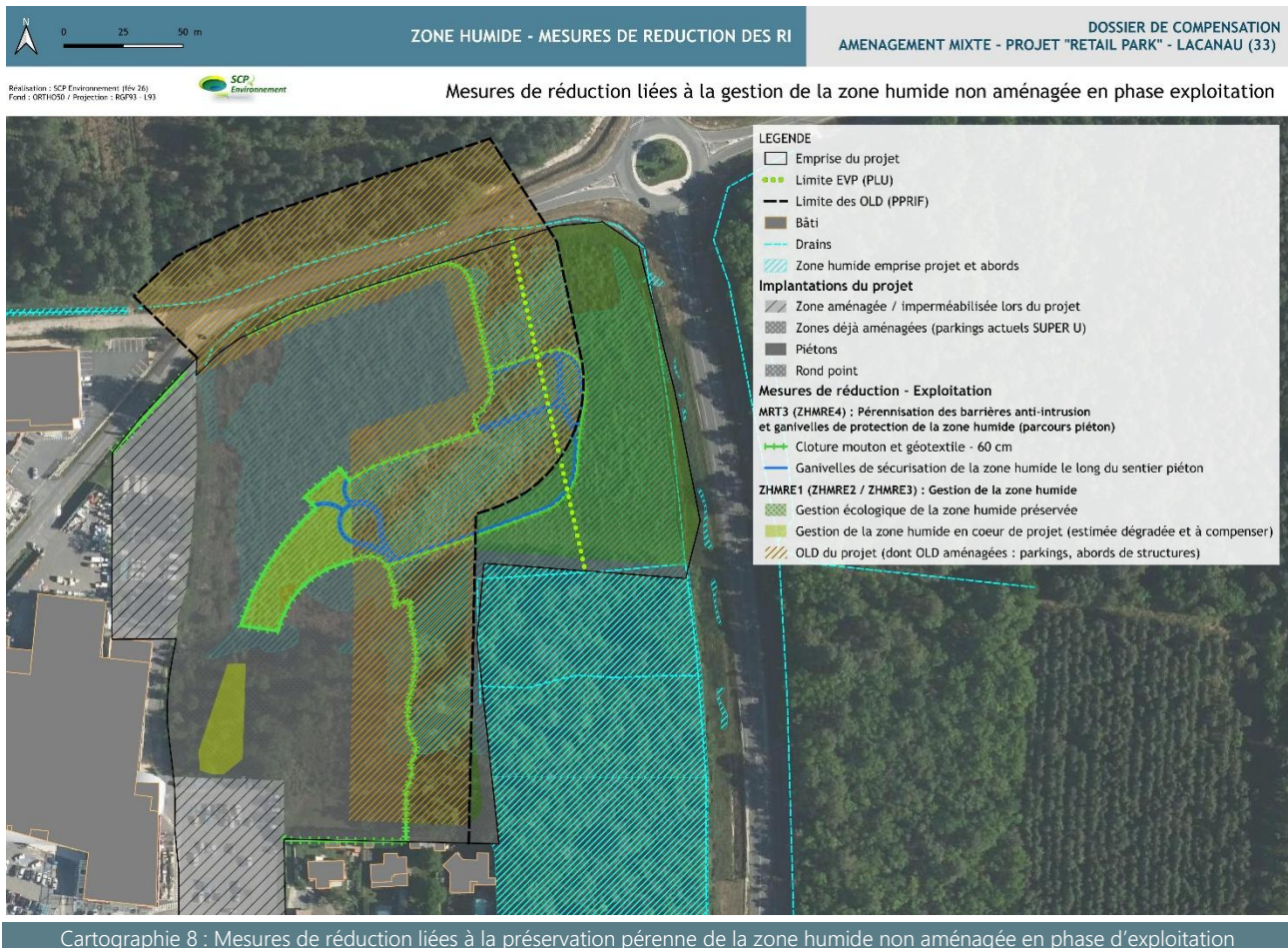
ZHMRE4

- Mise en défens + panneau explicatif et préservation de la végétation à un stade herbacé haut à arbustif et / ou conservation d'une barrière végétale haute peu pénétrable locale en avant de la zone humide à préserver

- ✓ Dissuader l'investissement de ces espaces préservés par les piétons / chiens
- ✓ Limitation de l'introduction de déchets et autres sources de pollution locale
- ✓ Réduction du risque de banalisation de la flore sur un espace de ZH qui doit être préservé en l'état par le projet et dont une partie est classée en EVP au PLU en vigueur (2017)

Faible

Cette mesure est relative à la mesure développée au DDEP en p 245 (MRE2 : « Maintien des populations d'amphibiens du site et abords ») qui consiste à conserver, sur toute la durée du projet, les dispositifs de clôtures doublées anti-intrusion, en faveur de la préservation des amphibiens et de toute autre espèce de la petite / microfaune susceptible d'évoluer au sein des aménagements (risque d'écrasement par les véhicules, ...). Cette clôture pérennisée permet d'assurer la conservation de la zone humide et la préserver de toute intrusion pouvant nuire à son maintien écologique. Elle inclut les zones en OLD,



3.2 L'estimation des impacts résiduels après les mesures d'évitement et de réduction

« 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. »

Réponse SCI SMF :

Le cumul des projets n'a pas été intégré. Il s'agit effectivement d'un manque à l'étude globale. Ceci se justifie par le fait que l'OAP 8 de « GARRIGA EST » est au stade de l'étude, comme l'ensemble des autres OAP de la commune (« GARRIGA », « MONTAGNOL », « COUSTEYRE », ...). Aucun projet arrêté n'est disponible à ce jour pour permettre de définir les impacts des projets sur la biodiversité qui, effectivement pour certains comme « GARRIGA EST », entretiennent des similitudes et des effets de continuum avec le site de projet, comme évoqués au rapport. Il est donc à rappeler qu'à ce jour, on ne peut prédire d'aucun projet arrêté autour de celui de « MONTAGNOL EST » et de leurs potentiels effets et impacts sur la biodiversité dans une vision globale.

En l'état, le seul projet du Retail Park, OAP de « MONTAGNOL EST » ne peut pas répondre à cette remarque.

3.3 Mesures compensatoires

3.3.1 « 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. »

3.3.1 Réponse SCI SMF :

Tout d'abord, concernant la prise en compte des chiroptères dans la dette compensatoire, il est à rappeler que le ratio de 1 pour ce cortège s'appuie sur le fait que seuls des habitats de chasse sont concernés par un impact résiduel sur le site de projet, mais que cette fonction n'est pas visée par la réglementation liée à la dérogation. Conformément au guide édité par la DREAL NA sur les mesures ERC, « *Il y a impact résiduel si, après application de la séquence « éviter, réduire » : - le projet engendre ou risque d'engendrer la destruction de spécimens protégés, - ou si le projet engendre la destruction d'habitats de repos ou de reproduction remettant en cause le bon accomplissement des cycles biologiques de l'espèce.* ». Il est démontré par les études menées par ELIOMYS en juin et août 2021 (repérage des gîtes potentiels / analyses ultrasonores), que les chiroptères ne sont pas concernés par ces 2 mentions, au regard de la réglementation citée p 276 / 277. Le rapport précise également que « *Dans un souci d'efficacité de la conservation et fonctionnalité des éléments favorables aux chiroptères, les habitats de chasse seront considérés au titre des habitats compensés pour les autres espèces, mais ne feront pas l'objet d'une compensation réglementaire en tant que telle. Aucun ratio de compensation ne sera alors calculé sur ces habitats.* »

Concernant la méthode de calcul et de pondération pour l'ensemble des espèces visées par la dérogation, les ratios retenus et revus à la baisse se voyaient justifiés dans chaque tableau de synthèse présenté par espèce / cortège et concernaient la fermeture rapide du milieu ainsi que la régression marquée des habitats naturels dont lande à Molinie bleue sur plusieurs années de suivi, mais aussi le faible taux de fonctionnalité observé de manière avérée au sein du site (part notable du caractère potentiel des fonctions avancées). Chaque ratio pondéré est justifié avec des arguments tangibles sur la situation du site. Toutefois, il est entendu, que le CSRPN ne valide pas les justifications et les pondérations de ratios. Il est donc proposé de revoir les éléments essentiels de cette partie du dossier en conservant les ratios définis par la méthode ECOMED, validée par le CSRPN et la DREAL NA en première lecture.

En préambule à cet exercice, la reprise du travail se fait en plusieurs temps :

- Définition de la dette écologique brute : Calcul des surfaces de compensation par espèce / cortège après application des ratios ECOMED avec définition des typologies de milieux ;
- Définition de la dette écologique résiduelle : Confrontation de la dette écologique brute au bilan établi du plan de gestion présenté au DDEP (certaines surfaces mobilisées se révélant finalement supérieures à la dette définie) afin d'en déterminer les surfaces potentiellement déficitaires pour combler la dette écologique revue ;
- Reprise de la cartographie du DDEP (p351 et 352) présentant les mesures de compensation ainsi que celle les résultats escomptés après actions écologiques ;
- Reprise des éléments surfaciques des fiches actions concernées par la modification et actualisation des coûts éventuellement supplémentaires ;
- Bilan de la compensation après reprise de l'ensemble de ces éléments.

a) Calcul des surfaces de compensation après application des ratios (ECOMED)

Voici la synthèse des éléments repris, avec application des ratios (non pondérés). Afin de combler la dette écologique de compensation sur certaines espèces (non couvertes par les gains surfaciques excédentaires sur la première proposition de compensation développée au DDEP), une solution complémentaire est alors proposée en suivant :

Espèce / cortège	Surface du RI résiduel	Ratio ECOMED	Surface de compensation
			Typologie de milieux
Fadet des Laïches	9 195 m ²	4	3.67 ha
			Lande humide à Molinie bleue (dégradée)
Triton palmé	430 m ² / 184 m/l	3	1 290 m ² / 552 m/l
Triton marbré			
Grenouille agile			Boisements plutôt feuillus ou mixtes / Fossés
Lézard des murailles	525 m ²	3	1 575 m ²
			Lisières et lieux embroussaillés thermophiles
Oiseaux forestiers (Mésanges, Pic épeiche)	6 570 m ² 120 m/l	2.5	1.64 ha 300 m/l
			Boisements jeunes à plus matures (feuillus, résineux, mixtes)
Tarier pâtre Serin cini	4 190 m ²	3.9	1.63 ha
			Milieux semi-ouverts à arbustifs
Ecureuil roux	6 570 m ²	2.5	1.64 ha
			Boisements (résineux, feuillus, mixtes)

b) Couverture de la dette écologique

En l'état et avant définition d'un éventuel complément surfacique du terrain de compensation, la parcelle retenue pour la compensation initiale (partie de la parcelle A1915) est actuellement couverte par une pinède essentiellement et présente très peu, voire pas d'intérêt pour l'avifaune, les amphibiens, les mammifères et les chiroptères. La sous-strate à Molinie semble ponctuellement favorable à une petite population dispersée du Fadet des laîches, que la gestion sylvicole en place sur la pinède met en péril à court terme.

La mise en œuvre du plan de gestion écologique a pour objet d'étendre / créer / restaurer / améliorer les surfaces et les fonctionnalités des habitats d'espèces, afin de fournir des milieux favorables aux espèces visées par la dérogation.

Le bilan de la compensation initiale, proposé sur 5.81 ha de la parcelle A1915 et développé au DDEP (p 353) mettait en évidence un bilan surfacique positif pour une grande partie des espèces / cortèges, qui a été revu comme suit, après avoir reconsidéré les ratios de compensation initiaux sans pondération :

Espèce	Surface de compensation requise <i>(après révision des ratios sans pondération)</i>	Surface de compensation mobilisée initialement <i>(1^{ère} version du DDEP)</i>	Bilan surfacique
	Typologie de milieux requis	Typologie de milieux mobilisés	
Fadet des Laîches	3.67 ha	3.17 ha	Négatif : - 5000 m² Landes humides à Molinie bleue favorables
	Lande humide à Molinie bleue (dégradée)	Habitat principal F4.13 <i>Habitats secondaires</i> <i>E3.41 / G1.81</i>	
Triton palmé	1 290 m² 552 m/l	1.461 ha (1.31ha + 1 510 m²) 538 m/l	Positif : + 1.332 ha Milieux en sous-bois dont 1 510 m² de mares temporaires favorables à la reproduction
Triton marbré			Négatif : - 14 m/l Fossés favorables aux amphibiens (reproduction et corridor)
Grenouille agile			
	Boisements plutôt feuillus ou mixtes Fossés	Habitats principaux G1.81 + C1.6 / J5.41 <i>Habitats secondaires</i> <i>G1.81 / F4.13 / G3.713</i>	
Lézard des murailles	1 575 m²	1050 m²	Négatif : - 525 m² Possibilité de surface supplémentaire fonctionnelle de manière spontanée au contact des effets de lisière
	Lisières et lieux embroussaillés thermophiles	Habitats principaux E5.2 / E5.4 <i>Habitats secondaires</i> <i>G3.713 / F4.13</i>	

Espèce	Surface de compensation requise (après révision des ratios sans pondération)	Surface de compensation mobilisée initialement (1 ^{ère} version du DDEP)	Bilan surfacique
	Typologie de milieux requis	Typologie de milieux mobilisés	
Oiseaux forestiers (Mésanges, Pic épeiche)	1.64 ha 300 m/l	1.31 ha 1 935 m/l	Négatif : - 3 300 m² Boisements jeunes à plus matures d'essences majoritairement feuillues à mixtes
			Positif : + 1635 m/l Linéaire étagé créé estimé à environ 1 935 m/l (opérations de défrichement / diversification des étages de lisières)
	Habitat principal G1.81 <i>Habitats secondaires</i> G3.713 Boisements d'âge moyen à plus matures (feuillus, résineux, mixtes)		
Tarier pâtre Serin cini	1.63 ha	1.6615 ha (1.25 ha + 4115 m²)	Positif : + 315 m² Habitats de fourrés et semi-ouverts à arbustifs favorables
	Milieux semi-ouverts à arbustifs	Habitat principal F3.13 / F4.231 <i>Habitats secondaires</i> F4.13 / E3.41 / G1.81	
Ecureuil roux	1.64 ha	1.31 ha	Négatif : - 3 300 m² Boisements jeunes à plus matures d'essences majoritairement feuillues à mixtes
	Boisements d'âge moyen à plus matures (feuillus, résineux, mixtes)	Habitat principal G1.81 <i>Habitats secondaires</i> G3.713	
Cortège des chiroptères	2.75 ha	5.81 ha	Positif : + 3.06 ha Gain sur la fonctionnalité essentiellement et la diversification typologique des habitats de chasse à proximité de 2 arbres gîtes potentiellement favorables aux chiroptères (sud immédiat du terrain) Gain (+ 1 635 m/l) sur les effets de lisières étagés (arbustives à arborescentes)
	Boisements de feuillus / résineux Milieux semi-ouverts à arbustifs	Habitats principaux G1.81 / F3.13 / E5.2 / E5.4 / C1.6 / J5.41 / F4.13 <i>Habitats secondaires</i> G3.713	

c) Synthèse et surfaces des typologies d'habitats écologiques à compenser après révision de la dette

La définition des surfaces de compensation nécessaire pour chaque espèce / compartiment biologique met en lumière les habitats écologiques supplémentaires à mobiliser pour proposer un complément foncier au site de compensation déjà proposé à la dette et présenté au DDEP sur le lieu-dit de « Peymelinguey ». Le tableau ci-dessous retient les surfaces / linéaires à compenser par habitat écologique. Il synthétise également, par habitat écologique ou sous trame typologique, les espèces intégrées à cette surface dans la mesure où certaines espèces cohabitent au sein des mêmes unités écologiques. Leur habitat peut alors être compensé au sein des mêmes unités, selon le principe « d'espèce parapluie ».

Ce tableau intègre les nouveaux besoins de compensation surfaciques précisés plus haut (soit les valeurs de la dette écologique revue) :

UNITE	HABITAT ECOLOGIQUE	SOUS TRAME TYPOLOGIQUE	SURFACE	LINEAIRE	ESPECES / COMPARTIMENT BIOLOGIQUE
1	Milieux ouverts à arbustifs	Lande humide à Molinie bleue	3.67 ha		Fadet des Laïches <i>Chiroptères (espèce compagne)</i>
		Milieux semi-ouverts à arbustifs	1.63 ha		Tarier pâtre / Serin cini <i>Chiroptères (espèce compagne)</i>
TOTAL U1			5.3 ha	-	Fadet des Laïches / <i>Chiroptères</i> Tarier pâtre / Serin cini
2	Boisements et habitats liés	Boisements de feuillus / résineux / mixtes	1.64 ha		Oiseaux forestiers Amphibiens Ecureuil roux <i>Chiroptères (espèce compagne)</i>
		<i>Dont Lisières boisées</i>		300 m/l	<i>Oiseaux forestiers</i> <i>Chiroptères (espèce compagne)</i>
		<i>Dont Lisières et lieux embroussaillés thermophiles</i>	1 575 m²		<i>Lézard des murailles</i>
TOTAL U2			1.64 ha	300 m/l	Oiseaux forestiers / Ecureuil roux Amphibiens / <i>Chiroptères</i> / Lézard des murailles
3	Fossés végétalisés (berges et/ou fond)			552 m/l	Amphibiens
TOTAL U3			-	552 m/l	Amphibiens / Chiroptères
TOTAL			6.9 ha	552 m/l 300 m/l	Fadet des Laïches / Amphibiens Tarier pâtre / Serin cini Ecureuil roux / Oiseaux forestiers <i>Chiroptères</i> / Lézard des murailles

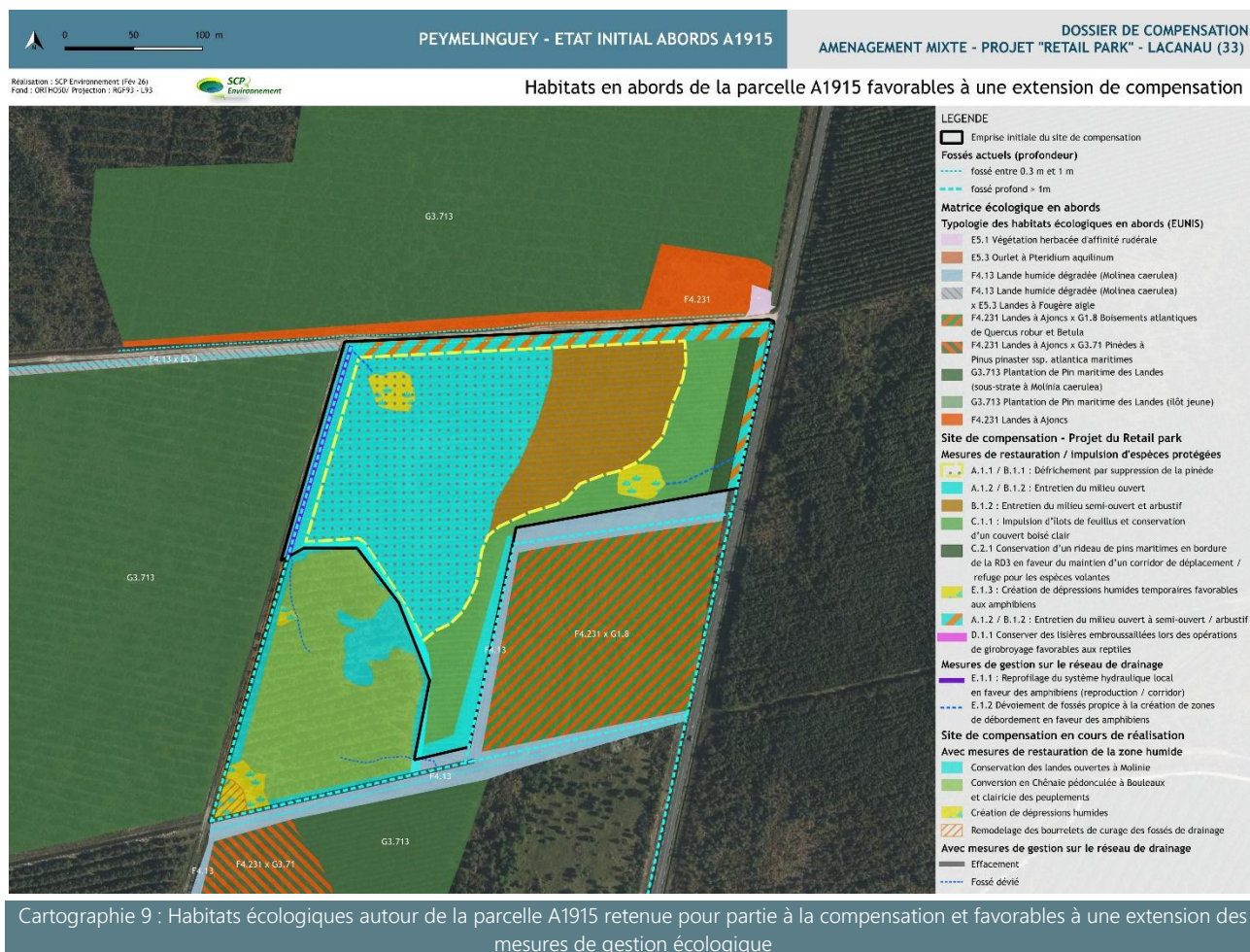
Ainsi, la révision de la méthode d'application des ratios de compensation met en lumière la nécessité de mobiliser une surface de compensation de 6.9 ha. Les mesures de gestion restent inchangées, seules les surfaces de leur mise en œuvre sont corrigées à la hausse.

Avec cette lecture et en considérant les excédents surfaciques mis en lumière lors de la première version du DDEP pour la plupart des milieux (repris au tableau p46 et 47 du présent document sur l'item : « *Surface de compensation mobilisée initialement (1ère version du DDEP)* »), des réajustements à la hausse sont requis sur certaines typologies de milieux à restaurer, à savoir :

- Lande humide à Molinie bleue (dégradée) favorables au Fadet des laïches pour 5 000 m² ;
- Lisières et lieux embroussaillés thermophiles favorables au Lézard des murailles pour environ 525 m² ;
- Boisements d'âge moyen à plus matures (feuillus, résineux, mixtes) favorables aux oiseaux forestiers et à l'Ecureuil roux pour environ 3 300 m² ;
- Linéaire de fossés végétalisés (berges et / ou fonds) favorables à la reproduction et au déplacement des amphibiens sur environ 14 mètres linéaires.

Ces extensions font l'objet d'un élargissement de l'emprise du site de compensation initial de 5.81 ha vers un foncier global de 6.9 ha. La mairie a validé le principe de cette extension sur ses massifs boisés en pinède plantée et situés en continuité ouest de la parcelle retenue à la compensation initiale, à savoir la parcelle A1915 (pour partie). Le mode de sécurisation foncière sera celui de la gestion tripartite (SCI SMF / Mairie de Lacanau / SIAEBVELG), comme elle a été proposée en première intention lors du DDEP. La convention sera modifiée en conséquence, avec l'autorisation délibérée en Conseil municipal. Ainsi, il est proposé d'étendre les mesures de restauration écologique à titre compensatoire sur une partie de la parcelle A323 située à l'ouest immédiat de la parcelle A1915 et soumise au même plan de gestion sylvicole que la parcelle A1915 jusqu'à ce jour, soit une gestion incompatible avec les objectifs posés pour la compensation du projet du Retail Park.

Voici les habitats écologiques actuellement observés sur une partie de la parcelle A323, en abords immédiats nord de la parcelle A1915. On note qu'il s'agit des mêmes typologies, soit des boisements de Pins maritimes très homogènes, soumis au cycle de production forestière classique (G3.713) et une bande de lande à Molinie bleue et Fougère aigle (F4.13 x F4.231) en bordure nord le long de la piste DFCL. Le réseau hydrologique local (fossé de faible envergure) longe la parcelle A323 au nord, comme cartographié ci-dessous :



Comme présenté au DDEP, reporté et complété (pour les éléments issus de FAUNA) ci-dessous, les abords proposés en extension du site de compensation initial (A1915) abritent *a minima* :

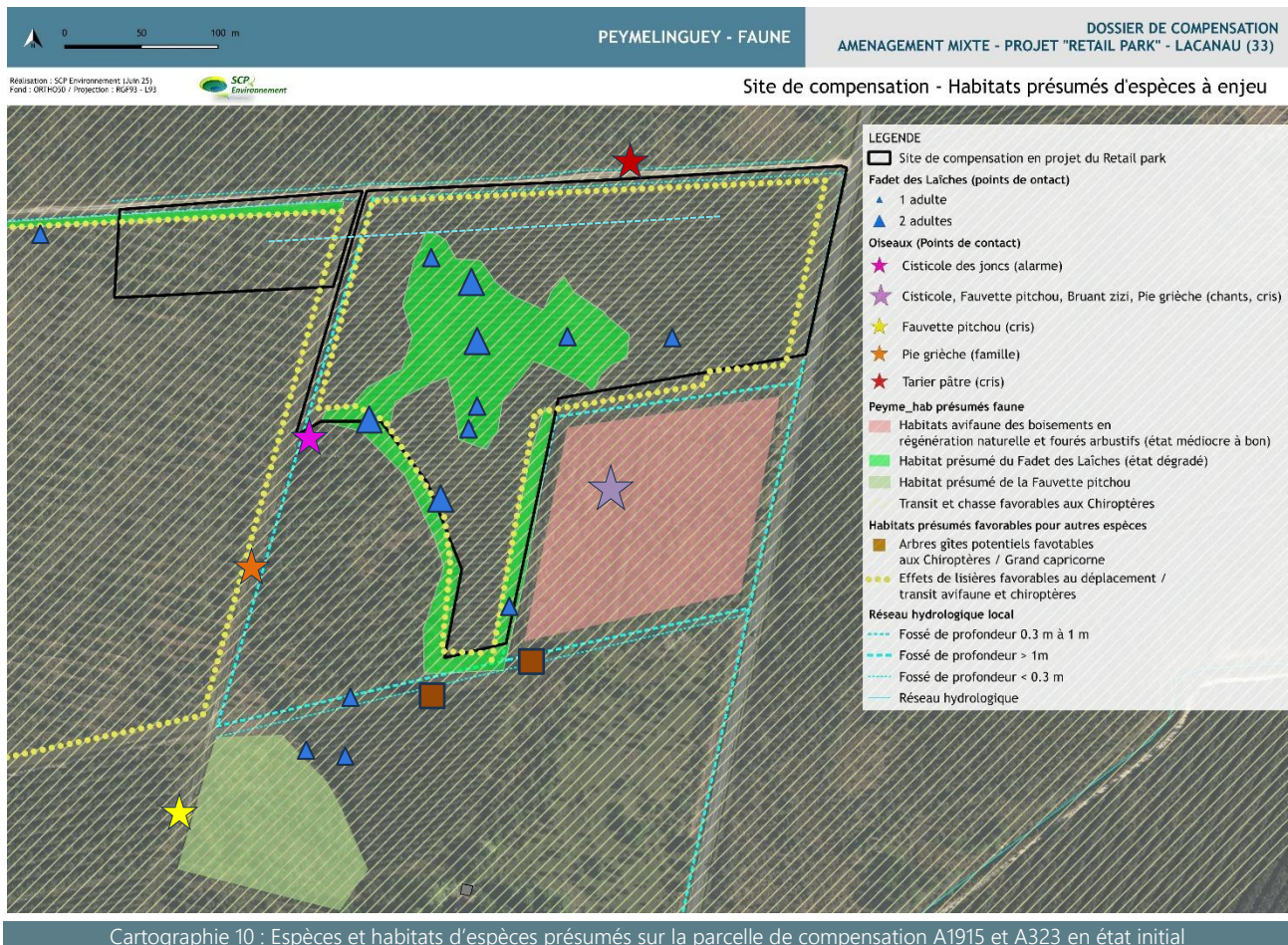
- De manière avérée : le Fadet des Laïches (1 imago en vol – données de 2024 : SCP Environnement) ;
- De manière potentielle : la Pie-grièche écorcheur (5 données en 2025 : FAUNA, maille de 5km/5km intégrant la zone d'étude) / la Cisticole des joncs (3 données en 2025 : FAUNA, maille de 5km/5km intégrant la zone d'étude) / Le Crapaud épineux (2 données en 2025 : FAUNA, maille de 5km/5km intégrant la zone d'étude) / Le Crapaud calamite (2 données en 2026 : FAUNA, maille de 5km/5km intégrant la zone d'étude) / La Grenouille rousse (1 donnée en 2025 : FAUNA, maille de 5km/5km intégrant la zone d'étude) / Le Léopard des murailles (1 donnée en 2025 : FAUNA, maille de 5km/5km intégrant la zone d'étude) / La Couleuvre verte et jaune (1 donnée en 2025 : FAUNA, maille de 5km/5km intégrant la zone d'étude). Un cortège de chiroptères non défini est également attendu au regard des habitats disponibles en tant que site de chasse et de corridor de déplacement le long des layons entre les Pins maritimes et en lisières des unités boisées.

Ces données étant très partielles, mais renforcent les possibilités d'atteinte des objectifs de compensation pour le cortège visé par la mobilisation de cette extension (après mise en oeuvre des mesures B.1.1 et B.1.2 du plan de gestion). En effet, le dossier initial a déjà mis en lumière la présence d'une partie des espèces visées par la demande de dérogation sur les abords du site de compensation défini, notamment liée à la proximité immédiate à des unités boisées par les feuillus en régénération naturelle (sud-est et sud-ouest). Ainsi, il existe un effet de continuité à favoriser entre les abords de la

parcelle A1915, la portion de la parcelle A323 complémentaire en continuité immédiate, et les abords plus ou moins fonctionnels pour les espèces et cortèges visés.

La position à proximité immédiate, sans aucun obstacle à la continuité entre l'emprise initiale et l'extension sur la partie ouest pose également une très forte probabilité de colonisation du site par le Fadet des laïches sur les espaces défrichés supplémentaires (+ 5 000 m²), selon le protocole développé à la mesure A.1.1 et A.1.2 du plan de gestion.

Les espèces d'affinité forestière semblent également assez naturellement attendues sur cette extension après mesures de gestion en faveur d'un boisement mixte à dominante feuillue en mesure C.1.1 (Cortège d'oiseaux forestiers, Ecureuil roux, Lézard des murailles en lisières embroussaillées).



Cartographie 10 : Espèces et habitats d'espèces présumés sur la parcelle de compensation A1915 et A323 en état initial

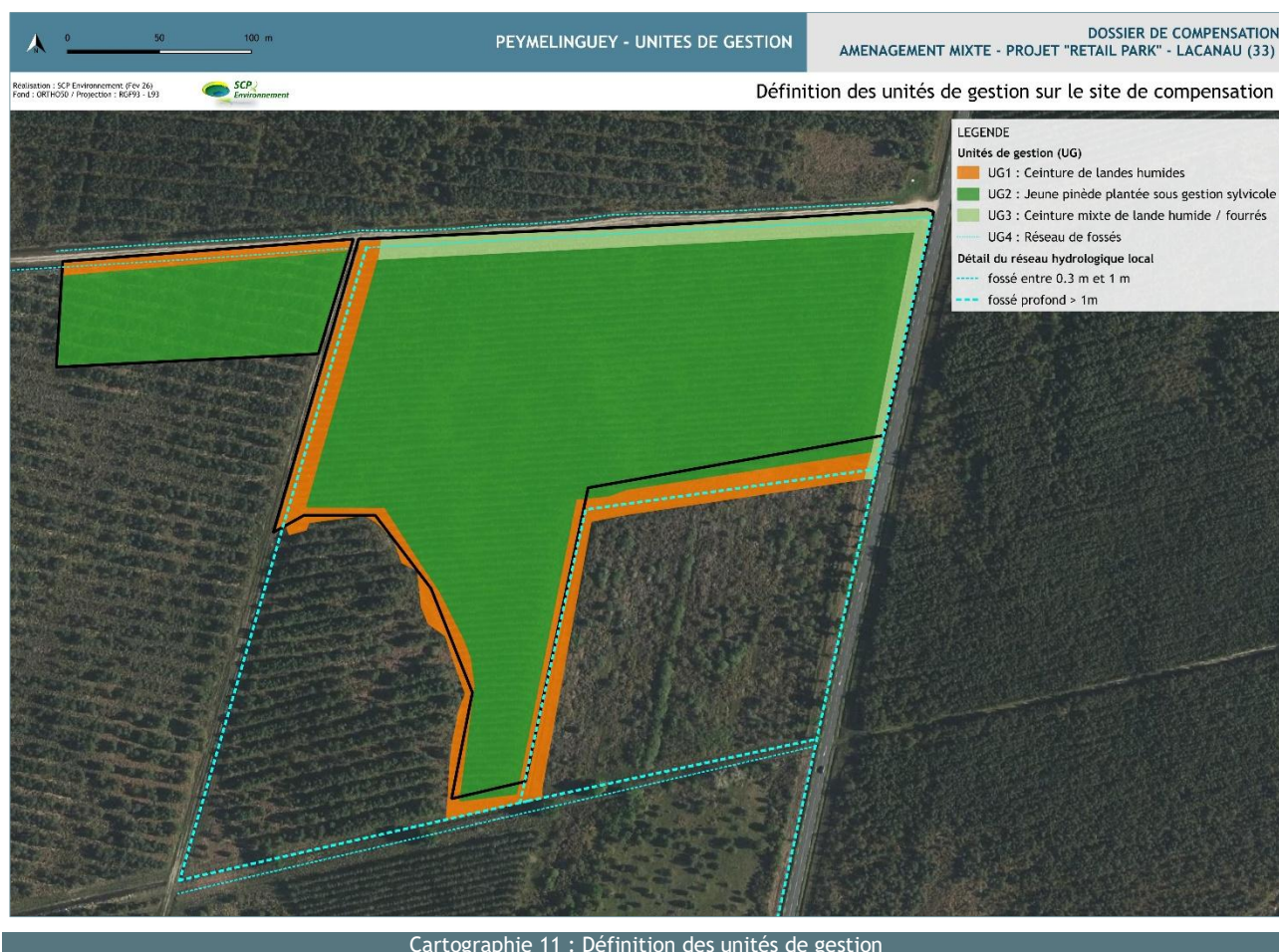
d) Révision des unités de gestion et objectifs de gestion

Une Unité de Gestion (UG) est une unité géographique relevant d'un même objectif. La délimitation de ces unités s'effectue sur la base des formations végétales identifiées et des objectifs de gestion associés.

Afin de contribuer à une mosaïque de peuplements, un même milieu cible peut faire l'objet de différents itinéraires de gestion. Après révision de la dette écologique vers une nécessaire extension du site de compensation initial, les 4 unités de gestion sont maintenues avec une hausse naturelle de certaines surfaces (UG1 / UG2 / UG4), comme suit :

	N° UG	INTITULE UNITE DE GESTION	SURFACE / LONGUEUR INITIALES
SYSTEME PRAIRIAL	1	Ceinture de lande humide à Molinie bleue	8 000 m ²
SYSTEME BOISE / ARBUSTIF	2	Pinède plantée artificielle	5.7 ha
	3	Ceinture mixte de lande humide / fourrés	4 115 m ²
SYSTEME HYDRO	4	Réseau de drainage local	890 m/l

Les surfaces et longueurs présentées ci-dessus ne correspondent pas aux besoins typologiques de compensation, mais relèvent bien de l'état initial du site de compensation global avant mesures de gestion, en vue d'une restauration de landes humides, une diversification des habitats écologiques dans un objectif d'impulsion / favorisation des fonctionnalités pour les espèces visées. Les 4 UG sont présentées en dessous :



Cartographie 11 : Définition des unités de gestion

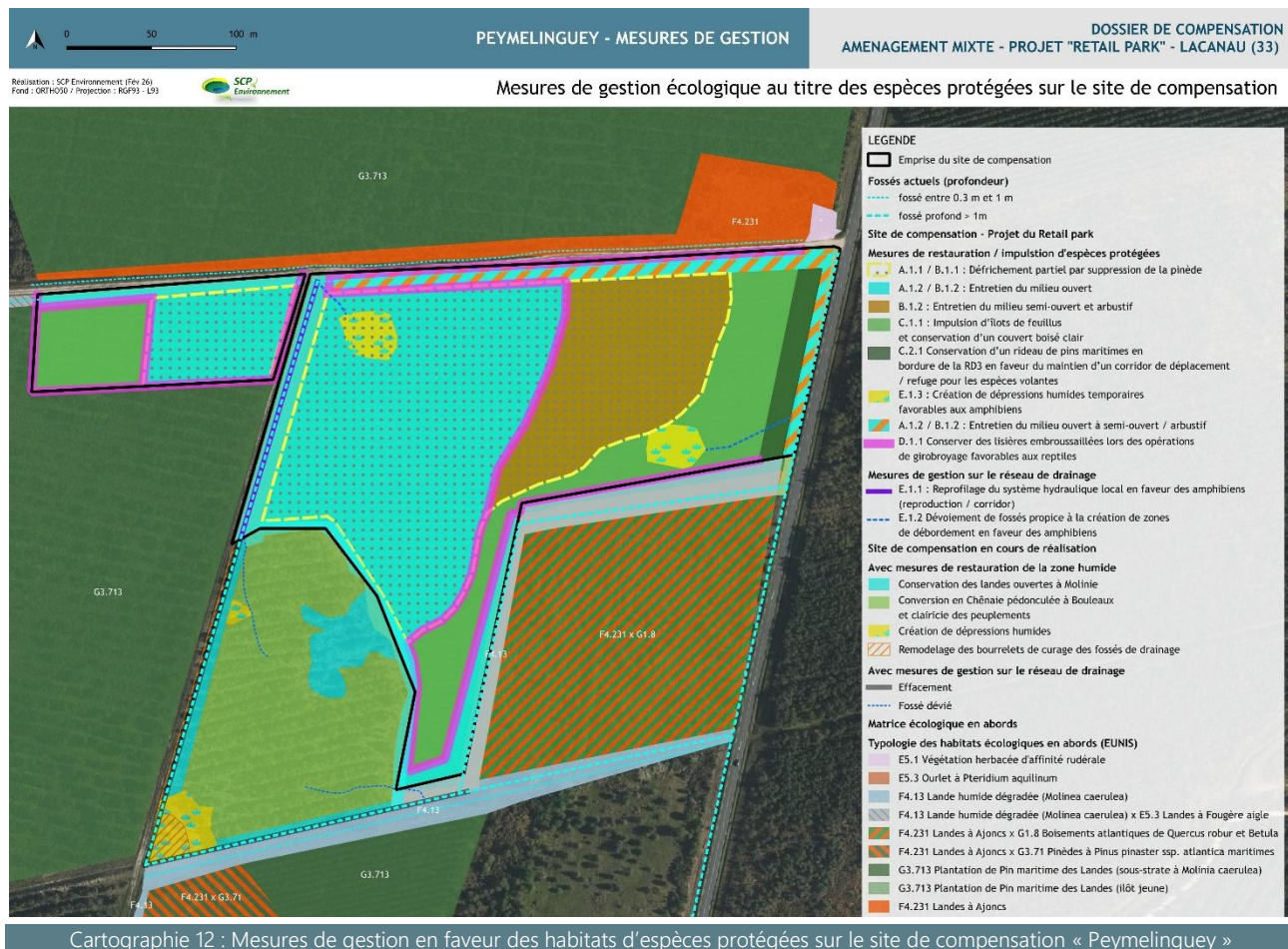
Les objectifs à long terme et les mesures de gestion présentées ci-après synthétisent l'ensemble des opérations qui seront mises en œuvre sur l'emprise mobilisée pour 30 ans, intégrant les mesures de compensation « Espèces protégées » et « Zones humides » (certaines mesures ne sont pas communes aux 2 axes), dans un souci de cohérence globale et de transparence :

Tableau 2 : Distribution des surfaces et des typologies d'habitats d'espèces au sein des UG sur le site de compensation
« Peymelinguey »

UNITE DE GESTION	SURFACE MOBILISEE DANS L'EMPRISE	ESPECE(S) CIBLE(S)	OBJECTIFS DE GESTION A LONG TERME	CORRESPONDANCE COMPENSATION ZONE HUMIDE
UG1 8 000 m ²	8 000 m ²	Espèce principale : Fadet des laïches	A. Pérennisation / augmentation surfacique de l'habitat de lande humide favorable au Fadet des laïches	A. Améliorer les fonctions de la zone humide à restaurer
	790 m ² (Inclus sur les bordures des 8 000 m ²)	Espèce principale : Lézard des murailles	D. Augmentation / diversification surfacique des habitats favorables au Lézard des murailles (et autres reptiles thermophiles)	
UG2 (5.7 ha)	2.46 ha	Espèce principale : Fadet des laïches Espèces « compagnes » : Chiroptères	A. Pérennisation / augmentation surfacique de l'habitat de lande humide favorable au Fadet des laïches	A. Améliorer les fonctions de la zone humide à restaurer
	1.22 ha	Espèces principales : Tarier pâtre / Serin cini Espèces « compagnes » : Chiroptères	B. Diversification / augmentation surfacique de l'habitat favorable à l'avifaune des milieux semi-ouverts à arbustifs (Tarier pâtre / Serin cini)	
	1.64 ha	Espèces principales : Oiseaux forestiers / Ecureuil roux / Amphibiens Espèces « compagnes » : Chiroptères	C. Diversification / impulsion surfacique des habitats naturels favorables à la faune des milieux boisés	
	1 050 m ² (Inclus sur les bordures des 5.48 ha)	Espèce principale : Lézard des murailles	D. Augmentation / diversification surfacique des habitats favorables au Lézard des murailles (et autres reptiles thermophiles)	
	2 290 m/l	Espèces principales : Oiseaux forestiers	C. Diversification / impulsion surfacique des habitats de lisières favorables à la faune des milieux boisés	

UNITE DE GESTION	SURFACE MOBILISEE DANS L'EMPRISE	ESPECE(S) CIBLE(S)	OBJECTIFS DE GESTION A LONG TERME	CORRESPONDANCE COMPENSATION ZONE HUMIDE
UG3 (4 115 m²)	4 115 m²	Espèces principales : Fadet des laïches Tarier pâtre / Serin cini Espèce « compagne » : Chiroptères	A. Pérennisation / augmentation surfacique de l'habitat de lande humide favorable au Fadet des laïches B. Diversification / augmentation surfacique de l'habitat favorable à l'avifaune des milieux semi-ouverts à arbustifs (Tarier pâtre / Serin cini)	A. Améliorer les fonctions de la zone humide à restaurer
UG4 (889 m)	724 m/l	Espèces principales : Amphibiens Espèces « compagnes » : Chiroptères	E. Impulsion / amélioration des fonctionnalités des linéaires aquatiques pour les amphibiens en période de ponte et développement larvaire	A. Améliorer les fonctions de la zone humide à restaurer

L'emprise étendue selon les besoins de compensation revus à la hausse, la distribution des mesures de gestion nécessaires pour combler la dette écologique ainsi que les résultats escomptés après mesures écologiques sont cartographiés en dessous :





Le tableau récapitulatif des actions de gestion et des surfaces allouées aux espèces ayant nécessité une extension est présenté en dessous (surlignage violet pour les valeurs ayant nécessité une modification) :

CODE ACTION	MESURES	SURFACES INITIALES	SURFACES / LONGUEURS APRES REVISION DETTE
RG0	Définition de l'emprise du site et des unités de travail	5.81 ha	6.9 ha
A.1.1 B.1.1	Défrichement partiel par suppression de la pinède	3.4 ha	3.72 ha
A.1.2 B.1.2	Entretien des milieux ouverts favorables au Fadet des Laîches, semi-ouverts à arbustifs favorables aux Tarier pâtre / Serin cini	4.42 ha	4.6 ha
C.1.1	Impulsion d'îlots de feuillus et conservation d'un couvert boisé clair et création d'effets de lisières (oiseaux forestiers)	1.31 ha 1 935 m/l	1.64 ha 2 290 m/l
C.1.2	Conservation d'un rideau boisé en bordure de la RD3 en faveur du maintien d'un corridor de déplacement / refuge pour les espèces volantes	130 m/l	130 m/l
D.1.1	Conserver des lisières embroussaillées lors des opérations de girobroyage favorables aux reptiles	1 050 m ²	1 840 m ²
E.1.1	Reprofilage du système hydraulique local en faveur des amphibiens (reproduction / corridor)	460 m/l	460 m/l
E.1.2	Dévoisement de fossés propice de la création de zones de débordement en faveur des amphibiens	78 m/l	111 m/l
E.1.3	Création de dépressions humides temporaires favorables aux amphibiens	1 510 m ²	1 510 m ²
F.1.1	Suivi des habitats et des populations du Fadet des laîches	2.76 ha	3.67 ha
F.1.2	Suivi des habitats et des populations de l'avifaune et des mammifères terrestres des boisements	2.97 ha	3.27 ha
F.1.3	Suivi des habitats et des populations d'amphibiens et du Lézard des murailles	1.461 ha 538 m/l	1.79 ha 571 m/l
F.1.4	Suivi des habitats et des populations des chiroptères	5.81 ha	6.9 ha
F.2.1	Maîtrise foncière du site de compensation	5.81 ha	6.9 ha
F.2.2	Animation du plan de gestion	5.81 ha	6.9 ha
F.2.3	Évaluation et mise à jour du plan de gestion	5.81 ha	6.9 ha

e) Bilan de la couverture de la dette écologique

Après révision à la hausse de la dette écologique du projet du Retail Park et la proposition d'une extension du site de compensation au lieu-dit « Peymelinguey » (partie de la parcelle A323 en extension de la parcelle initial A1915 pour partie), voici une synthèse des surfaces requise après révision et des surfaces finalement mobilisées pour la mise en œuvre des mesures par espèce / compartiment d'espèces :

Tableau 3 : Dette écologique initiale et gain surfacique de la compensation après actions

Espèce	Surface / linéaire de compensation requise	Surface / linéaire de compensation mobilisée / créée après actions	Bilan surfacique
	Typologie de milieux requis	Typologie de milieux mobilisés	
Fadet des Laïches	3.67 ha	3.67 ha	Bilan surfacique neutre (pas d'excédent ni de déficit par rapport à la dette)
	Lande humide à Molinie bleue (dégradée)	Habitat principal F4.13 <i>Habitats secondaires</i> E3.41 / G1.81	
Triton palmé	1 290 m² / 552 m/l	2.46 ha / 571 m/l	Bilan surfacique positif de + 2.33 ha de milieux en sous-bois favorables à la phase terrestre, dont 1 510 m² de mares temporaires favorables à la reproduction (2 unités) Bilan linéaire positif de + 19 m/l de fossés favorables aux amphibiens a minima (reproduction et corridor)
Triton marbré	Boisements plutôt feuillus ou mixtes / Fossés	Habitats principaux G1.81 + C1.6 / J5.41 <i>Habitats secondaires</i> G1.81 / F4.13 / G3.713	
Grenouille agile			
Lézard des murailles	1 575 m²	1 840 m²	Bilan surfacique positif avec un apport positif minimal de 265 m² de surface supplémentaire fonctionnelle au contact des effets de lisière
	Lisières et lieux embroussaillés thermophiles	Habitats principaux E5.2 / E5.4 <i>Habitats secondaires</i> G3.713 / F4.13	
Oiseaux forestiers (Mésanges, Pic épeiche)	1.64 ha 300 m/l	1.64 ha 2 290 m/l	Bilan surfacique neutre. Linéaire étagé créé estimé à environ 2 290 m/l (opérations de défrichement / diversification des étages de lisières), soit un apport
	Boisements jeunes à plus matures (feuillus, résineux, mixtes)	Habitat principal G1.81 <i>Habitats secondaires</i> G3.713	

Espèce	Surface / linéaire de compensation requise	Surface / linéaire de compensation mobilisée / créée après actions	Bilan surfacique
	Typologie de milieux requis	Typologie de milieux mobilisés	
			positif indirect de + 1 990 m/l
Tarier pâtre Serin cini	1.63 ha	1.63 ha (1.22 ha + 4115 m ²)	Bilan surfacique neutre
	Milieux semi-ouverts à arbustifs	Habitat principal F3.13 / F4.231 <i>Habitats secondaires</i> F4.13 / E3.41 / G1.81	
Ecureuil roux	1.64 ha	1.64 ha	Bilan surfacique neutre
	Boisements (résineux, feuillus, mixtes)	Habitat principal G1.81 <i>Habitats secondaires</i> G3.713	
Cortège des chiroptères	2.75 ha	6.9 ha 2 290 ml (lisières)	Bilan positif sur la fonctionnalité essentielle et la diversification typologique des habitats de chasse à proximité de 2 arbres gîtes potentiellement favorables aux chiroptères (sud immédiat du terrain) Bilan positif sur les effets de lisières étagés (arbustives à arborescentes)
	Boisements de feuillus / résineux Milieux semi-ouverts à arbustifs	Habitats principaux G1.81 / F3.13 / E5.2 / E5.4 / C1.6 / J5.41 / F4.13 <i>Habitats secondaires</i> G3.713	

f) Coûts estimatifs et bilan de la dette écologique

Ainsi, sans besoin d'ajustement des mesures au cours des 3 décennies de compensation, le maître d'ouvrage s'engage à réaliser des travaux / des mesures d'entretien / des suivis du site comme décrit au plan de gestion sur le site de « Peymelinguey » au titre des espèces protégées pour un coût total d'environ 213 100 euros TTC dont :

- 111 600 € TTC sont alloués aux travaux ;
- 101 500 € TTC sont destinés aux études de suivi et démarches administratives.

Tableau 4 : Estimation des coûts de la compensation complète sur les 30 ans

Code	Actions de gestion / suivi / administratif	Estimation financière (€ TTC) sur 30 ans
MG0	Définition de l'emprise du site et des unités de travail	9 900 *
A.1.1 B.1.1	Défrichement de la parcelle (hors frais indemnité au Fond Stratégique de la Forêt au titre du défrichement)	47 200 *

Code	Actions de gestion / suivi / administratif	Estimation financière (€ TTC) sur 30 ans
A.1.2 B.1.2	Entretien du milieu ouvert	29 000 *
C.1.1	Impulsion d'îlots de feuillus et conservation d'un couvert boisé clair	9 000 *
C.1.2	Conservation d'un rideau de pins maritimes en bordure de la RD3 en faveur du maintien d'un corridor de déplacement / refuge pour les espèces volantes	0
D.1.1	Conserver des lisières embroussaillées lors des opérations de girobroyage	0
E.1.1	Reprofilage du système hydraulique local en faveur des amphibiens (reproduction / corridor)	8 000 *
E.1.2	Dévoisement de fossés en faveur de la création de zones de débordement au sein des landes humides	2 000 *
E.1.3	Création de dépressions humides temporaires favorables aux amphibiens	6 500 *
F.1.1	Suivi des habitats et des populations du Fadet des laïches	70 000
F.1.2	Suivi des habitats et des populations de l'avifaune et des mammifères terrestres des boisements	
F.1.3	Suivi des habitats et des populations d'amphibiens et du Lézard des murailles	
F.1.4	Suivi des chiroptères	Sur devis (prestataire externe)
F.2.1	Maîtrise foncière du site de compensation	Non communiqué
F.2.2	Animation du Plan de gestion	19 500
F.2.3	Evaluation et mise à jour du plan de gestion	12 000
ES2 (DCZH)	Suivi pédologique et piézométrique de la zone humide	20 000
TOTAL ESTIMATIF COMPENSATION ESPECES PROTEGEES (€ TTC) (Sauf surcoûts liés aux opérations supplémentaires mentionnées entre parenthèses)		233 100

* : Actions communes à la compensation cumulée au titre des zones humides et des espèces protégées

ES2 : coût inhérent à la compensation au titre des zones humides. Porté à connaissance pour une vision globale des estimations de coûts sur la durée de la compensation pour les 2 démarches réglementaires.

Nota : Les coûts seront actualisés annuellement conformément à la convention. Les mesures de gestion peuvent également être modifiées tous les 5 ans en fonction de l'évaluation des résultats obtenus ce qui peut également modifier les coûts de gestion.

Il est estimé un coût supplémentaire lié à l'indemnité au Fond Stratégique de la forêt qui s'élèverait à environ 33 670 € à la charge du porteur de projet. Ce chiffre est à confirmer par le service Forêt de la DDTM33. Il est établi à partir des données récoltées sur la demande de compléments adressée par la DDTM33 sur le projet (Mme PASCAUD. Demande de compléments du 23/10/2024).

Après révision de la méthode de définition de la dette compensatoire, une enveloppe foncière supplémentaire est allouée pour la réalisation du projet de restauration écologique au lieu-dit « Peymelinguey ». L'emprise globale de la compensation s'élève à environ 6.9 ha, distribués sur une partie de la parcelle A1915 (5.81 ha) comme initialement proposé, à laquelle s'ajoute une partie de la parcelle A323 située en continuité ouest (1.09 ha).

Les mesures proposées restent inchangées, en l'absence d'observations du CSRPN dans son avis d'octobre 2025. Elles sont simplement étendues aux guildes visées par un besoin compensatoire

supplémentaire, soit le Fadet des laïches, les oiseaux forestiers ainsi que l'Ecureuil roux et les amphibiens (linéaire de fossé).

En l'application des mesures « ER » au droit du site de projet du Retail park, cumulées aux mesures de compensation et suivi sur le site de Peymelinguey, on ne note aucun impact résiduel sur les espèces protégées, leur habitat et les fonctionnalités visées, d'après la réglementation en vigueur.

3.3.2 « Il est ainsi considéré que les espèces protégées d'oiseaux et le Fadet des Laïches, 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). »

3.3.2 Réponse SCI SMF :

Le rapport ne mentionne pas le site de « GARRIGA EST » comme un site de report pour le Fadet des Laïches. Il est précisé que « *le site du projet (Retail Park) ne constitue pas un noyau de population notable pour l'espèce, mais plutôt une population erratique du noyau présumé et situé à quelques centaines de mètres plus au sud sur la commune (OAP « GARRIGA EST »).* »

En revanche, le site de « GARRIGA EST » est évoqué en tant que site de report éventuel (« *Par ailleurs, le site de l'OAP (du Retail Park) ne constitue pas un foyer notable et pérenne pour ces espèces liées à l'évolution naturelle des milieux dans le cycle forestier. La disponibilité connue de sites de report éventuel à faible distance (dont OAP 8 « GARRIGA EST ») est en faveur de ces espèces non isolées de leurs guildes écologiques ».* »)

Cette dernière mention est à mettre en corrélation avec 2 éléments :

- Aucun projet n'est déposé ni même arrêté sur l'OAP 8 de « GARRIGA EST » à ce jour, à notre connaissance et après contact avec le MO de cette opération au stade des études projet. Les études écologiques ont été menées sur l'OAP 8 sur un cycle biologique complet entre novembre 2022 et septembre 2023. Des pré-études de faisabilité d'aménagement, de surfaces et d'implantation sont en cours, sans qu'une esquisse n'ait été arrêtée / déposée. Le risque d'impacts bruts n'est donc pas évalué précisément. Cette donnée manquante et centrale pour estimer les habitats conservés sur « GARRIGA EST » ne permet donc pas d'évaluer la disponibilité des habitats de report conservés / créés sur cette OAP et pouvant être favorables aux espèces observées sur l'OAP de « MONTAGNOL EST » pour le projet du Retail Park. Nous ne pouvons pas prédire du projet sur « GARRIGA EST », de son implantation / risques d'impacts au regard des données écologiques connues sur cet espace. On ne peut ainsi pas se prononcer, à ce jour, sur la disparition d'habitats de report d'espèces, tant en typologie, en surface, fonctionnalités et accessibilité par continuité écologique ;
- L'OAP de « GARRIGA EST » concerne une emprise de 25 ha dont seulement une partie sera aménageable, soit 11 ha d'après le PLU. Les surfaces restantes sont potentiellement favorables à l'accueil / maintien des populations en place et en abords. Comme précisé ci-dessus, nous ne disposons pas, à ce jour, de données tangibles sur le projet de l'OAP 8 de « GARRIGA EST » pour affirmer le maintien ou la disparition de milieux (typologie / surfaces / fonctionnalités / corridors).

On ne peut donc pas affirmer, à ce stade, la disparition globale des habitats favorables sur le site de « GARRIGA EST », qui reste un site potentiel de report en l'état des connaissances et de l'avancement des projets à proximité du site de l'OAP « MONTAGNOL EST » portant le projet du Retail Park.

Nous portons également à la connaissance du lecteur, que la tempête de juillet 2025 a endommagé sérieusement la pinède située en abords immédiats du projet du Retail Park, soit le boisement de pins maritimes au nord-est de l'emprise de l'OAP « MONTAGNOL EST ». Une coupe a été nécessaire pour

évacuer les sujets couchés / cassés par les rafales de vent violent. A ce jour, ce milieu est gagné par la Molinaie qui bénéficie à nouveau de conditions de développement favorables avec un bon accès à l'ensoleillement. Cette surface estimée à environ 6.3 ha ne constitue pas un secteur positionné pour l'aménagement urbain au PLU en vigueur et il se situe à proximité immédiate du site de projet du Retail Park. Le caractère privé du site ne permet pas au MO d'investir ce milieu avec des mesures écologiques pérennes, dont corridors pour le Fadet des Laïches notamment, mais sa disponibilité actuelle ne peut être ignorée comme zone de report à court terme pour l'espèce. A noter que les obstacles à la continuité écologique sont très présents, générés par la RD6. Le Fadet des Laïches, espèce de vol bas est alors particulièrement sensible à cette rupture et aux risques de collisions avec les véhicules.



Photo 1 : Vue sud de la parcelle ouverte post tempête (07-2025)



Photo 2 : Vue sud de la parcelle ouverte post tempête (07-2025)



Photo 3 : Parcelle ouverte à droite et parcelle du projet Retail Park au second plan à gauche

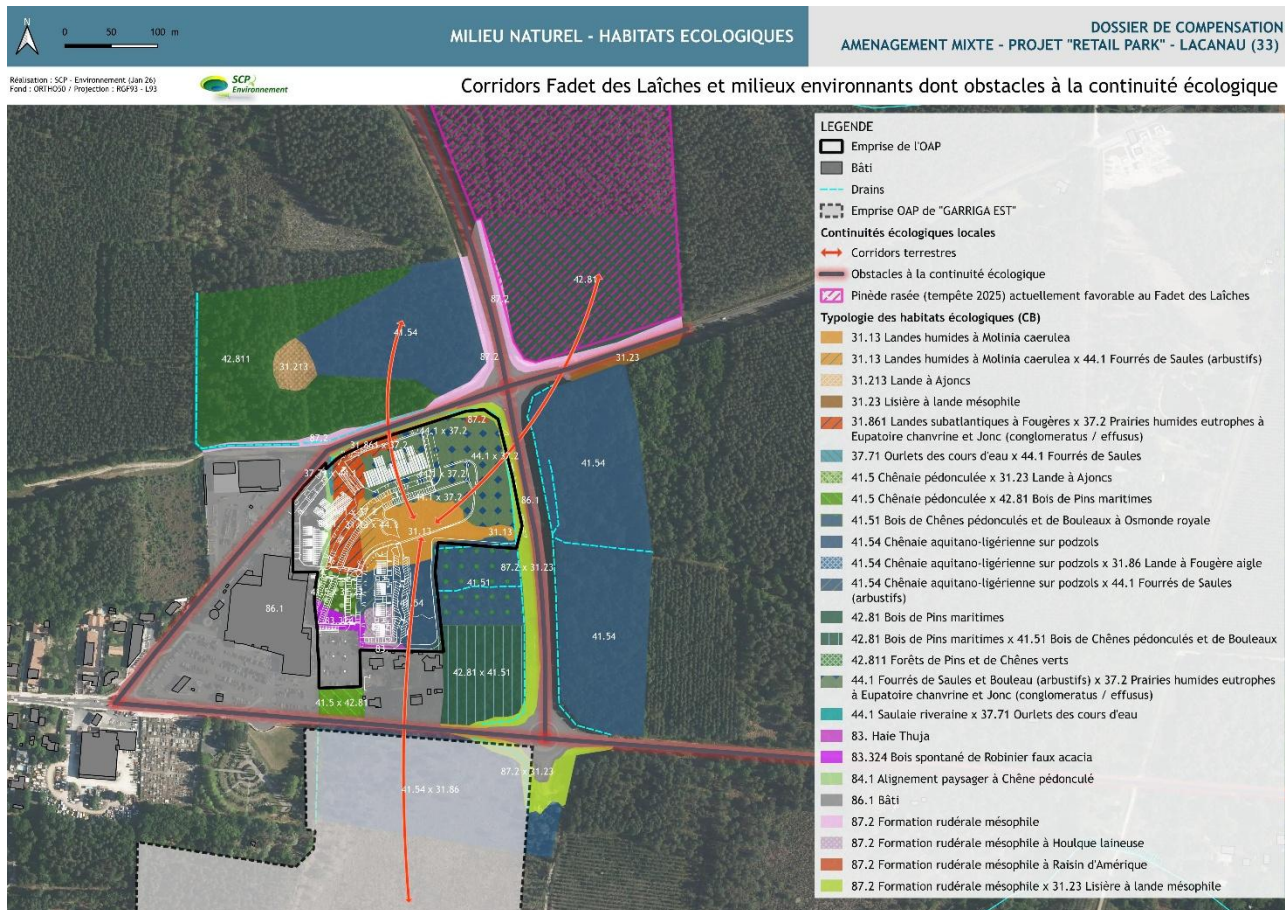


Photo 4 : Vue sud de la parcelle ouverte post tempête (07-2025)



Figure 7 : Situation des prises photos

Géoportail



Cartographie 14 : Corridors écologiques pour le Fadet des Laïches dans les abords du site de projet et zones de report présumées

4. AUTRES REMARQUES GENERALES FORMULEES PAR LA DREAL NA SUR LE DOSSIER

4.1 Nettoyer la palette végétale car celle présentée comporte beaucoup d'espèce invasives.

Réponse SCI SMF :

4.1.1 VALORISATION ET RÉCONCILIATION ÉCOLOGIQUE

a) Philosophie du projet : Une immersion dans l'identité canaulaise

Le projet paysager de Lacanau repose sur la création d'un écosystème résilient, capable de s'adapter aux contraintes spécifiques du site : sol sableux, nappe phréatique affleurante et présence des constructions et activités humaines et zones écologiques variées.

* Analyse du LIEU



BOISEMENT ECLAIRCIE



* Analyse du Programme

Zone de Lande & de bois

Assurer la réserve d'espaces de lisières, des masses boisées et des sujets isolés remarquables.
Maîtrise des emprises perméables
(aires de stationnement : surface maîtrisée, traitement facilitant l'infiltration des eaux pluviales).

Essences locales



Chêne pédonculé (*Quercus robur*)



Chêne tauzin (*Quercus ilex*)



Pin maritime (*Pinus pinaster*)



Fragon (*Ruscus aculeatus*)



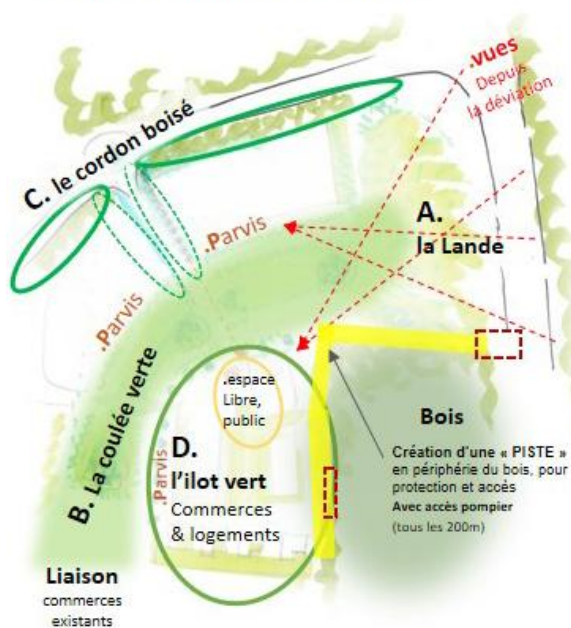
Bruyère cendrée (*Erica cinerea*)



Callune (*Calluna vulgaris*)

L'enjeu est de transformer cette zone en un levier de biodiversité en recréant une ambiance végétale variée, de la lisière ombragée à la prairie humide et aux zones boisées. La palette végétale est rigoureusement sélectionnée pour son aptitude à croître en pénombre le long de la résille architecturale ou canopée, tout en s'ouvrant vers des espaces plus héliophiles au cœur de la parcelle. Cette stratégie garantit une insertion immédiate dans le paysage environnant, répondant aux attentes de préservation du patrimoine naturel local.

* Schéma de fonctionnement



RECOMMANDATIONS à suivre :

* La zone est identifiée dans le plan général PPRIF par la couleur orange, soit le **niveau de l'aléa moyen**. (p.12 du RÈGLEMENT PPRIF).

L'opération étant au contact d'espaces naturels non agricoles (forêts, bois, landes, friches), la création d'une piste périphérique permettra un accès par tous temps des services d'incendie et de secours (véhicules de lutte de 26 tonnes). Cette piste aura une largeur minimale de 5 m hors fossés, et avec un accès raccordé aux voiries ouvertes à la circulation. Un accès normalisé à la forêt sera aménagé tous les 200 m.

* L'opération d'aménagement comporte obligatoirement un périmètre d'une **bande de terrain inconstructible de 50 m**, à maintenir en état débroussaillé, isolant les constructions des terrains en nature de bois, forêts, bois, landes, maquis, garrigue, plantation ou reboisement.

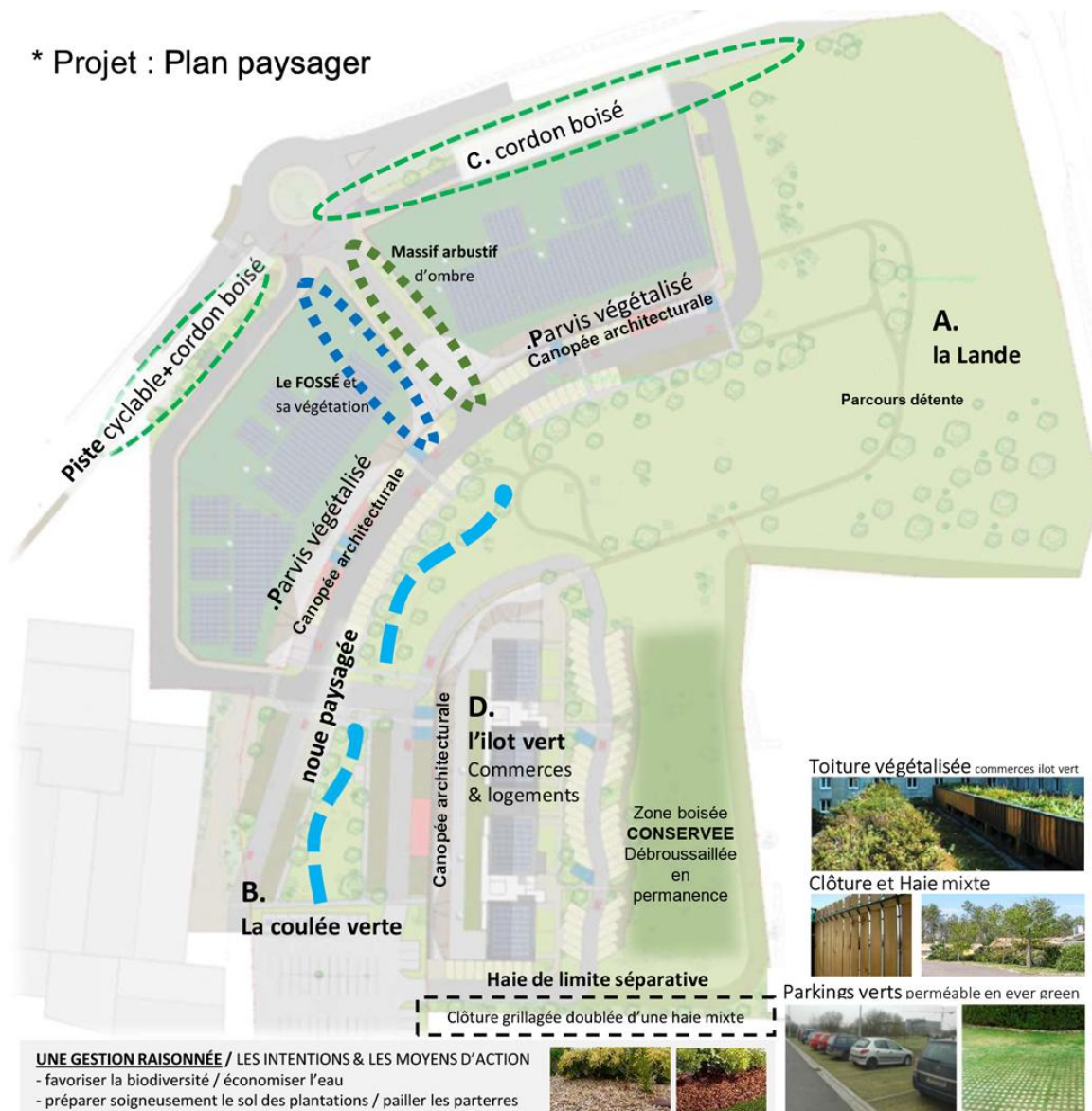
* La distance d'inconstructibilité est portée à 100 m

* Aux abords des pistes cyclables une bande de 2 m de large de part et d'autre de la voie à partir du bord extérieur du revêtement sera maintenue débroussaillée.



4.1.2 DECLINAISON DES AMBIANCES VEGETALES PAR ZONE

* Projet : Plan paysager



g) Le cordon boisé et la résille haute : Lisière habitée et pénombre

Cette zone constitue l'interface majeure de transition et d'accès vers le projet. La résille haute, implantée ici, protège le site et marque l'entrée mais impose une gestion de la lumière tamisée spécifique

- Canopée architecturale et Haute Tige : Le Chêne Pédonculé forme une ossature robuste. Leurs feuillages filtrent la lumière, créant des jeux d'ombres portées qui dialoguent avec la résille architecturale. Il est déjà présent sur la partie sud-ouest du site et de nombreux sujets sont conservés ;
- Le Taillis de Pénombre : En accompagnement de la structure, le Chèvrefeuille des bois et l'Aubépine à 1 style sont privilégiés. Ces essences s'épanouissent parfaitement sous une faible luminosité et assurent un écran visuel dense grâce à leur feuillage structuré.
- Les essences basses à hauteur humaine : cette zone d'entrée est aussi traitée à taille humaine. Le Laurier tin, Fragon petit houx, *Acuba japonica* et Germandrée arbustive viennent ajouter leurs

floraison et parfums le long de cette entrée, ainsi que leur attractivité pour les pollinisateurs. Enfin, au sol des vivaces d'ombre complètent l'écosystème et la gestion de l'eau.

- Interface Mobilités Douces : La piste cyclable serpente dans cette pénombre bienveillante, isolée des voiries par l'écran végétal. Le Lierre grimpant colonise le pied des structures artificielles créant une ambiance de "forêt galerie" apaisante. Son rôle en automne est mis en valeur pour la faune locale notamment (ressource alimentaire, refuge pour insectes, chiroptères, ...). La petite pervenche, l'aspérule odorante et le lamier pourpre viendront tapisser le sol.



h) L'îlot Vert : Continuité forestière et mixité urbaine

Ce cœur d'îlot prolonge la zone boisée vers les logements et les commerces. Libéré de la résille, il profite d'une luminosité plus directe tout en conservant la fraîcheur des masses boisées.

- La Haute Tige : Le Chêne tauzin, le Chêne pédonculé, l'Orme champêtre et l'Érable champêtre sont les essences phares pour leur port élégant. Le Pin parasol n'est utilisé que très ponctuellement comme signal architectural pour marquer les lieux de rencontres (implantation limiter selon le PPRIF). Ils seront accompagnés par quelques essences prévues sur le site : tilleul pour conserver la diversité et la continuité avec l'espace boisé et la transition vers les autres zones. Les parkings seront fortement plantés de ces essences (chêne, érable et orme) ;
- Arbustes et Couvre-sols : Des massifs d'Aubépines à 2 styles, fusain d'Europe, Cornouiller sanguin, de Rhododendrons, de romarin, de thym commun et de Camélias s'installent en pieds d'immeubles. Ils offrent un décor persistant et soigné, valorisant l'architecture et la mixité.



i) La Coulée Verte : Une promenade aérée et fluide

Espace de respiration majeur, la coulée verte accompagne le fossé. Elle assure la transition vers la lande humide de manière très aérée.

- Ripisylve et Perspectives : L'Aulne glutineux et le Saule roux accompagnent la noue paysagère. Ils sont plantés en bouquets espacés pour conserver des vues dégagées et une sensation de promenade libre.
- Ambiance de Prairie Humide : Le parcours est bordé de Ombellifères, Oenanthe et de Carex, créant un paysage vapoureux qui ondule au gré du vent. Cette strate légère renforce l'aspect "naturel" et ouvert de la déambulation. Des joncs acutiflore, agglomérés et diffus et des Iris des marais seront également plantés pour leur capacité à épurer l'eau.



j) Le Parvis végétalisé : un accueil tempéré

Le parvis de la zone commerciale combine minéralité et végétalisation pour un confort d'usage optimal.

- La Haute Tige : Le Tilleul assure un ombrage protecteur sur les zones de circulation, créant un îlot de fraîcheur pour le public.
- Arbustes et Couvre-sols : En pied de façade, des Hortensias apportent une floraison généreuse. La Petite Pervenche et les Lamiers forment des tapis denses sous les arbres, garantissant un aspect soigné et permanent.

Végétation de bordure / Parvis végétalisé



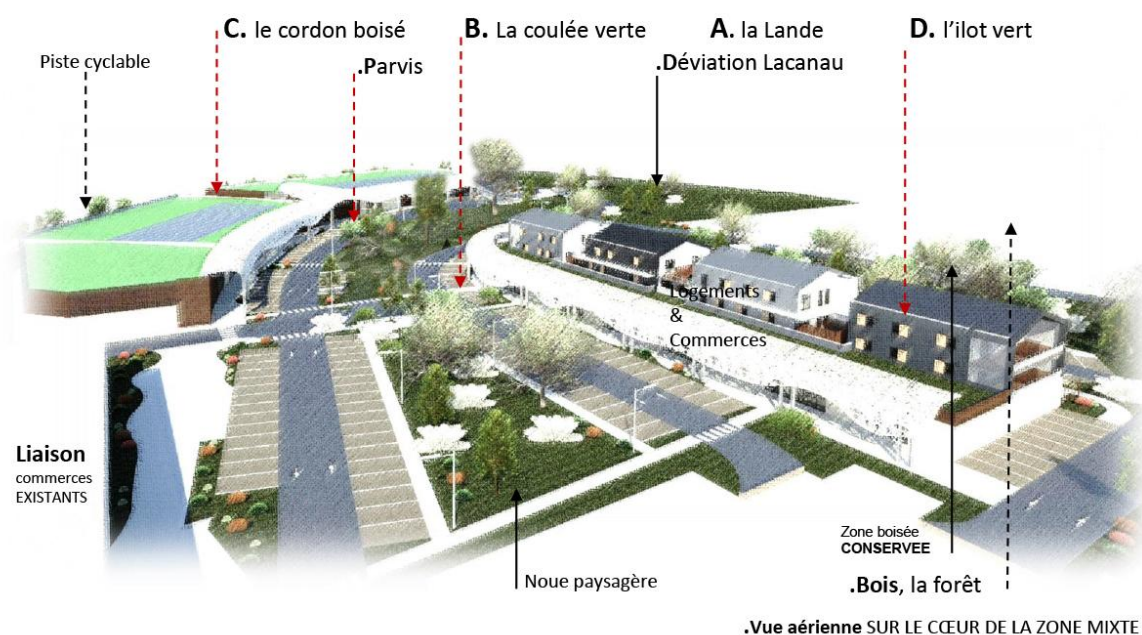
k) Note d'entretien et gestion différenciée

Le site adopte un protocole de gestion différenciée pour réduire l'empreinte écologique de l'entretien

- Zones de Prestige (Parvis) : Un entretien suivi garantit une image impeccable. La sélection d'essences adaptées limite les besoins en désherbage.
- Promenades, coulée verte et Mobilités Douces : La fauche tardive des graminées est privilégiée pour respecter les cycles de biodiversité (floraison et nidification).
- Espaces Naturels (Cordon boisé) : L'intervention est minimale. La pénombre sous la résille limite naturellement la pousse de plantes invasives, favorisant la dynamique de sous-bois.



* Parti d'aménagement



l) Points forts et engagements du projet

- Cohérence Écologique : Le recours exclusif à des essences endémiques assure une adaptation parfaite au sol acide et sableux de Lacanau, garantissant une croissance vigoureuse sans engrais ni arrosage excessif.
- Lutte contre l'Uniformisation : En excluant les variétés horticoles banalisées au profit de la flore locale (Chêne pédonculé, etc...), le projet renforce l'identité paysagère régionale.

- Gestion Naturelle des Eaux : Le réseau de noues paysagères végétalisées transforme la contrainte hydraulique en atout paysager, permettant un traitement naturel des eaux de ruissellement par phytoremédiation.



Les essences locales et de composition variée, adaptées au site et à la nature des sols, sont vivement recommandées pour la création et le renouvellement de plantations (cf, annexe au règlement PLU en cours).
Mais, selon le PPRIF, pour les zones construites, il est recommandé de limiter l'implantation, naturelle ou artificielle des espèces fortement combustibles des différentes strates :

- **HERBACÉES** : (plante de type éricacée (bruyère, callune...), fougères, molinie
- **ARBUSTIVES** : plante de type brande, genêt,...
- ARBORÉE** : résineux d'une manière générale, chêne vert, mimosa,...

La palette végétale doit être adaptée aux conditions du site (édaphiques, ensoleillement, besoins en eau,...). Les essences naturellement présentes sur le terrain avant les travaux et en abords indiquent d'ores et déjà les cortèges à impulser lors du traitement végétal des espaces non aménagés, de par leur comptabilité et leur résistance évidentes aux conditions locales. Ainsi, la palette suivante permet le renforcement, voire l'introduction d'essences indigènes, afin de conserver le caractère local et les fonctionnalités de ces espèces végétales. Elles sont complétées de quelques essences sans caractère invasif pour le milieu, avec un certain intérêt pour les pollinisateurs notamment, elles peuvent relever d'espèces ornementales, d'entretien peu contraignant. Les bases de données disponibles pour le choix des essences ont été consultées afin de privilégier les espèces répondant positivement à plusieurs indicateurs, dans la mesure du possible (Sources : www.plantes-risque.info, ARBOClimat, <https://www.arbre-en-ville.fr/arbre-en-ville/>) et d'écarter certaines espèces (notamment au potentiel allergisant) :



Stockage de carbone

La capacité de l'essence à stocker le carbone tout au long de sa vie



Impact sur les îlots de chaleur urbains

La capacité de l'essence à impacter sur le confort thermique d'été par ombrage et évapotranspiration



Résilience au changement climatique

La capacité de l'essence à résister au changement climatique dans un scénario +2°C compte tenu de son adaptation au climat et au sol



Intérêt pour la biodiversité

La capacité de l'essence à participer à la biodiversité en tant qu'hôte ou producteur de nourriture



Lutte contre la pollution atmosphérique

La capacité de l'essence à stocker ou éliminer des polluants atmosphériques



Potentiel non allergisant

La capacité de l'essence à ne pas produire d'allergènes

Au regard de l'existant et du contexte du site, la strate arborescente sera orientée sur les feuillus, avec quelques très faibles ponctuations par les résineux. Le caractère indigène des espèces est largement favorisé, afin de convenir d'une palette adaptée au climat et aux conditions locales. Quelques recours à des essences ornementales sont toutefois listés. Voici le tableau récapitulatif des essences privilégiées sur le site (non exhaustive), dont une partie est présente avant les travaux et préservée par les mesures de réduction du projet :

Nom latin	Nom vernaculaire	Espèce présente sur site ou locale	Intérêt essence (dont Arboclimat) ¹ / propriétés
Strate arborescente			
<i>Acer campestre</i>	Erable champêtre	x	Stockage carbone : 3/5 Résilience : 4/5 Impact ICU : 3.2/5 Impact biodiversité : 2.7/5 Impact qualité air : 0 Potentiel allergisant : 2.5/5
<i>Castanea sativa</i>	Châtaigner	x	Stockage carbone : 2/5 Résilience : 2.5/5 Impact ICU : 4.5/5 Impact biodiversité : 1.8/5 Impact qualité air : 0/5 Potentiel allergisant : 4/5
<i>Pinus pinea</i>	Pin parasol		Stockage carbone : 2/5 Résilience : 3/5 Impact ICU : 3.9/5 Impact biodiversité : 0/5 Impact qualité air : 0/5 Potentiel allergisant : 5/5
<i>Quercus ilex</i>	Chêne vert	x	Stockage carbone : 1/5 Résilience : 3.5/5 Impact ICU : 2.6/5 Impact biodiversité : 4.5/5 Impact qualité air : 0/5 Potentiel allergisant : 2/5
<i>Quercus pyrenaica</i>	Chêne Tauzin	x	Stockage carbone : 2/5 Résilience : 4.5/5 Impact ICU : 4.1/5 Impact biodiversité : 0/5 Impact qualité air : 0/5 Potentiel allergisant : 2/5
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé	x	Stockage carbone : 2/5 Résilience : 4.5/5 Impact ICU : 4.1/5 Impact biodiversité : 0/5 Impact qualité air : 0/5 Potentiel allergisant : 2/5
Strate arbustive			
<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin	x	Attractif pollinisateurs / baies avifaune
<i>Crataegus laevigata</i>	Aubépine à deux styles		Stockage carbone : 3/5 Résilience : 4/5 Impact ICU : 2.4/5 Impact biodiversité : 1.4/5 Impact qualité air : 0/5 Potentiel allergisant : 4/5
<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine à un style	x	Stockage carbone : 2/5 Résilience : 4/5 Impact ICU : 1.6/5 Impact biodiversité : 2.9/5 Impact qualité air : 0/5

¹ Arboclimat (V2 1.1) – ADEME. Les notes vont de 0 à 5, 5 étant la note la plus favorable au critère sur un sujet en conditions favorables de développement. L'impact sur la biodiversité inclut le caractère indigène et sa disponibilité nourricière (fruits / mellifère / pollen / nectar)

Nom latin	Nom vernaculaire	Espèce présente sur site ou locale	Intérêt essence (dont Arboclimat) ¹ / propriétés
			Potentiel allergisant : 4/5
<i>Cytisus scoparius</i>	Genêt à balai	x	Attractif pollinisateurs (mellifère)
<i>Euonymus europaeus</i>	Fusain d'Europe	x	Attractif pollinisateur / baies et refuge avifaune (nidification)
<i>Prunus spinosa</i>	Epine noire	x	Attractif pollinisateurs / baies et refuge avifaune (nidification)
<i>Salix atrocinera</i>	Saule roux cendré	x	Stockage carbone : 2/5 Résilience : 4.5/5 Impact ICU : 1.3/5 Impact biodiversité : 2.9/5 Impact qualité air : 0/5 Potentiel allergisant : 2/5
<i>Ulmus minor</i>	Orme champêtre	x	Stockage carbone : 2/5 Résilience : 3.5/5 Impact ICU : 3.9/5 Impact biodiversité : 2.1/5 Impact qualité air : 4.4/5 Potentiel allergisant : 4/5
Strate herbacée : couvre sols (vivaces d'ombre) / bordures et parvis végétalisés / prairie et ripisylves de fossé			
<i>Arrhenatherum longifolium</i>	Avoine de Thore	x	Attractivité secondaire Fadet des Laïches (plante hôte) Résistante sécheresse
<i>Calluna vulgaris</i>	Callune fausse bruyère	x	Attractive pollinisateurs (mellifère) Résistante sécheresse
<i>Carex pendula</i>	Laîche pendante	x	Refuge odonates / ponte
<i>Camellia sp.</i>	Camélia		Attractive pollinisateurs précoces
<i>Erica cinerea</i>	Bruyère cendrée	x	Attractive pollinisateurs (mellifère) Résistante sécheresse
<i>Eupatorium cannabinum</i>	Eupatoire chanvrine	x	Attractive pollinisateurs
<i>Euphorbia palustris</i>	Euphorbe des marais		Attractive pollinisateurs
<i>Gallium odoratum</i>	Aspérule odorante	x	Attractive pollinisateurs
<i>Hedera helix</i>	Lierre grimpant	x	Attractive pollinisateurs (mellifère), refuge multispécifique, baies avifaune
<i>Heuchera sp.</i>	Heuchère sp.		
<i>Hortensia sp.</i>	Hortensia sp.		Attractive pollinisateurs
<i>Iris pseudoacore</i>	Iris des marais	x	Epuration des eaux, refuge faune aquatique / zone humide
<i>Imperata cylindrica 'red baron'</i>	Herbe sanglante du Japon		Forte résistance sécheresse
<i>Juncus acutiflorus</i>	Jonc acutiflore	x	Epuration des eaux, refuge faune aquatique / zone humide
<i>Juncus conglomeratus</i>	Jonc aggloméré	x	Epuration des eaux, refuge faune aquatique / zone humide
<i>Juncus effusus</i>	Jonc diffus	x	Epuration des eaux, refuge faune aquatique / zone humide
<i>Lamium purpureum</i>	Lamier pourpre	x	Attractive pollinisateurs
<i>Lavandula angustifolia</i>	Lavande officinale		Attractive pollinisateurs (mellifère) Résistante sécheresse
<i>Lonicera periclymenum</i>	Chèvrefeuille des bois	x	Attractive pollinisateurs (mellifère)
<i>Luzula sylvatica</i>	Luzule des bois	x	

Nom latin	Nom vernaculaire	Espèce présente sur site ou locale	Intérêt essence (dont Arboclimat) ¹ / propriétés
<i>Lysimachia officinale</i>	Lysimaque commune	x	Attractive pollinisateurs Epuration des eaux, refuge faune aquatique / zone humide
<i>Lythrum salicaria</i>	Salicaire commune	x	Attractive pollinisateurs Epuration des eaux, refuge faune aquatique / zone humide
<i>Mentha sp.</i>	Menthe sp.	x	Attractive pollinisateurs, refuge faune aquatique / zone humide, capacité répulsive moustiques
<i>Molinia caerulea</i>	Molinie bleue	x	Attractivité Fadet des Laïches (plante hôte) Résistante sécheresse
<i>Rhododendron sp.</i>	Rhododendron sp.		Attractive pollinisateurs
<i>Ruscus aculeatus</i>	Fragon petit houx	x	Résistante sécheresse et pollution atmosphérique
<i>Salvia officinalis</i>	Sauge officinale		Attractive pollinisateurs Résistante sécheresse, capacité répulsive moustiques
<i>Salvia rosmarinus</i>	Romarin		Attractive pollinisateurs (mellifère) Résistante sécheresse, capacité répulsive moustiques
<i>Stipa tenuifolia</i>	Cheveu d'ange		Résistante sécheresse
<i>Thymus vulgaris</i>	Thym commun		Attractive pollinisateurs (mellifère) Résistante sécheresse, capacité répulsive moustiques
<i>Vinca minor</i>	Petite pervenche	x	Attractive pollinisateurs

A noter que les quelques Pins parasols disposés seront rigoureusement suivis dans leur potentielle colonisation par la Processionnaire du pin (*Thaumetopoea pityocampa*). Un dispositif de récupération des chenilles (collier écopiège) sera posé dès lors qu'un cocon est observé au sein des résineux sur les espaces publics :



Figure 8 : Collier éco piège pour chenilles processionnaires du Pin

Ecopiège boutique

Voici pour information complémentaire, les sources listant et actualisant les essences qui ne seront pas introduites de par leur caractère allergisant (<https://plantes-risque.info/>)

4.2 Gestion des OLD : Dessiner les îlots végétalisés en OLD, en prenant en compte le nouvel arrêté.

Réponse SCI SMF :

La gestion des OLD est précisée au DDEP en p 244 (MRE1: « Gestion des habitats préservés (dont EVP) et mise en place des OLD »). Toutefois, le nouvel arrêté préfectoral sur la gestion des OLD, ses nouvelles modalités (article 6 et en particulier l'article 12 sur « Les mesures d'évitement et de réduction des impacts sur les espèces et les habitats protégés »), dont l'autorisation de maintenir des îlots de végétation (strate arbustive), amènent à préciser le propos sur les OLD du projet du Retail park.

Les surfaces restent les mêmes et les OLD sont découpées en 2 ensembles :

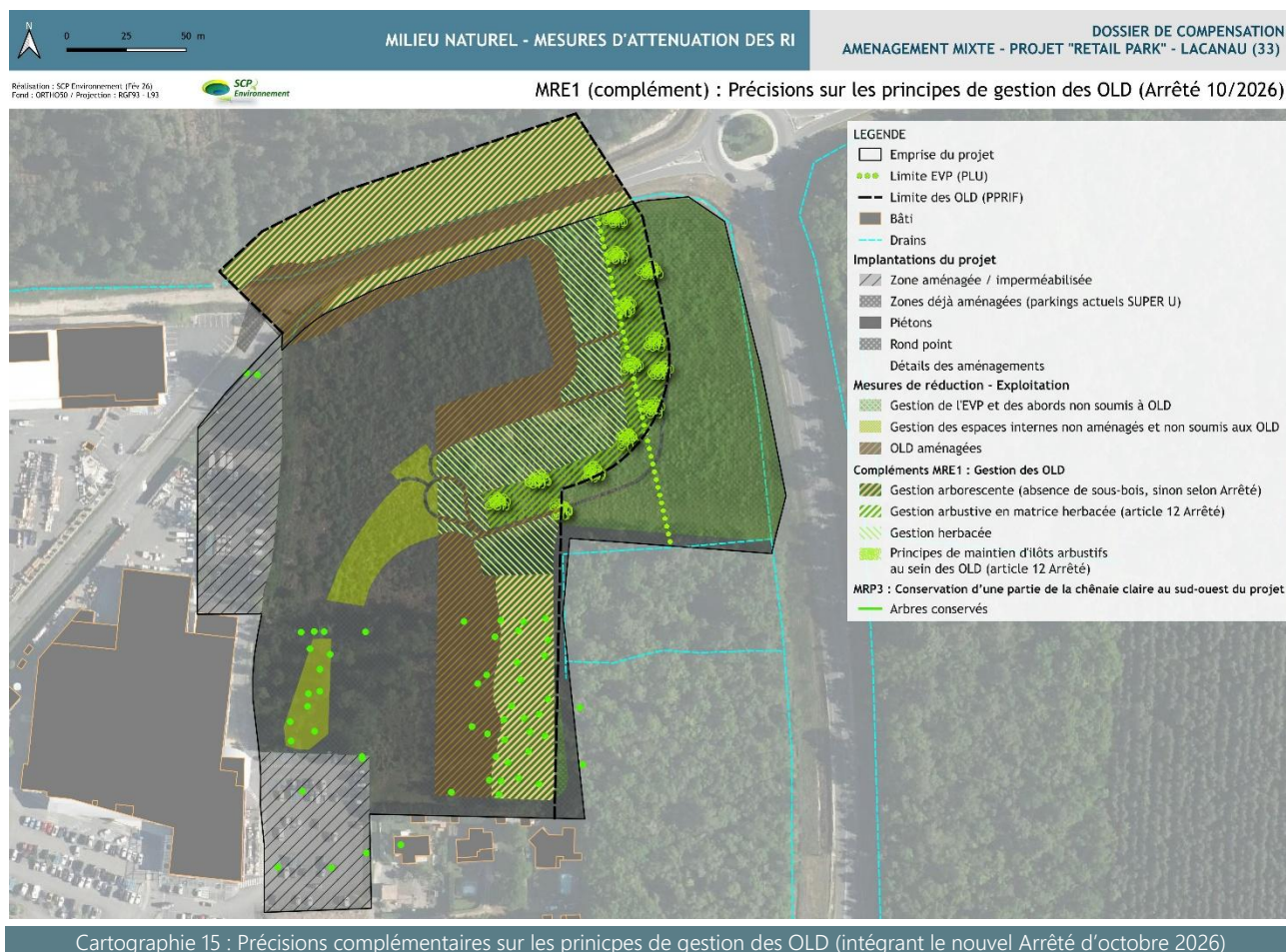
- Les surfaces en OLD qui sont « aménagées » (route au nord du site entrecoupant l'OLD, aménagements de parkings au sud-ouest du projet) et ne sont donc pas concernées par une gestion autre que l'entretien courant ;
- Les surfaces en OLD en milieu non aménagées. Même si ces espaces ont été pour partie portés à la dette écologique du projet de par le risque d'impacts réguliers sur leurs fonctionnalités, il réside un enjeu de gestion pour permettre la conservation de surfaces fonctionnelles au sein de ces milieux.

La cartographie ci-dessous présente la répartition de la gestion par strate : arborescente / arbustive au sein d'une matrice herbacée / herbacée uniquement (proximité avec les constructions < 20 m réglementaires).

Ainsi, sur les OLD non aménagées, la répartition du principe de gestion est comme suit :

Strate conservée en gestion OLD	Surfaces globales (m ²)
Arborescente	7085
Arbustive en matrice herbacée	2505
Herbacée	4210

Le principe de maintien des îlots de végétation respecte les distances de l'Arrêté, soit des îlots de 20 à 25 m² de surface, distants de 10 m entre chaque unité et de 20 m aux constructions. Ils sont composés des strates herbacées hautes et arbustives à partir des cortèges existants. Sur la partie herbacée et arbustive, les essences locales déjà présentes seront prioritairement conservées. Un apport d'essences parmi celles listées à la palette végétale pourra venir compléter les espaces les plus proches des aménagements. La partie au contact des milieux naturels (sans OLD) privilégiera les cortèges locaux.



4.3 Localisation du site de compensation : Préciser en quoi le site de compensation permet de répondre à la proximité fonctionnelle au site d'impact et que les autres sites étudiés ne sont pas compatibles avec la compensation.

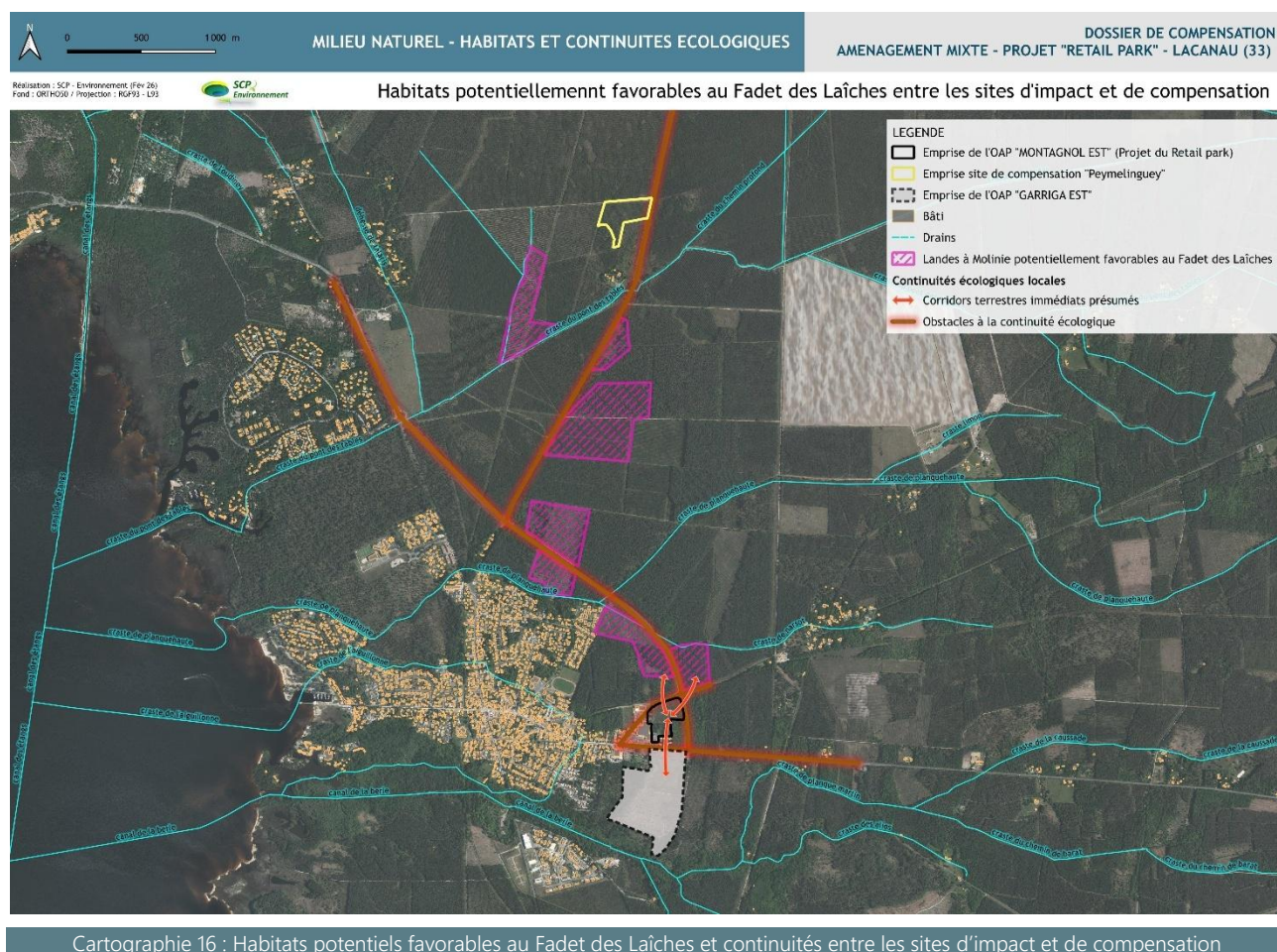
Réponse SCI SMF :

Le DDEP, en p 293, fait sommairement état des potentialités de restauration au titre de la compensation écologique sur 3 autres sites que celui retenu de Peymelinguey. L'ensemble des terrains a été visité en période favorable (printemps / été) au repérage des principales caractéristiques en termes d'habitats naturels, de cortèges floristiques et faunistiques, sinon des potentialités d'accueil pour les espèces ciblées par la compensation. Plusieurs paramètres ont été observés pour chaque site, dont la disponibilité foncière, la compatibilité réglementaire (Natura 2000, EBC, zone N du PLU ou espaces déjà protégés à d'autres titres) ainsi que la distance au site d'impact. A ce titre, une compensation optimale pour le Fadet des Laïches, nécessiterait une proximité immédiate entre le site d'impact et le site de compensation, au regard des distances de vol très faibles de cette espèce. Ce cas de figure n'est pas disponible pour des questions de disponibilité foncière en particulier, contraignant donc à élargir les recherches pour un foncier à pérenniser sur une durée de 30 ans au titre des mesures de compensation.

Le site de Peymelinguey présente l'ensemble des conditions d'accueil pour les espèces visées par la compensation, comme cela est précisément décrit de la page 295 à 313 du DDEP, dont diagnostic des habitats et des espèces présentes en abords, voire sur quelques patchs de la parcelle retenue (A 1915 pour partie).

Nous avons parcouru les habitats naturels séparant le site d'impact de l'OAP de « MONTAGNOL EST » jusqu'au site de Peymelinguey (environ 3 km orthodromiques). Il apparaît que le parcours est marqué par la pinède plantée (jeune à plus mature) ou plus spontanée, ainsi que par les landes ouvertes (humides à mésophiles).

La cartographie ci-dessous présente les espaces de landes humides à Molinie bleue observées entre le site d'impact et le site proposé à la compensation (repérage préalable par orthophotos et vérification de terrain en février 2026). On note que ces espaces et la typologie des milieux (landes humides assez matures) offrent des surfaces intéressantes, susceptibles d'accueillir des populations de Fadet des Laïches et donc de contribuer potentiellement à la dispersion progressive de populations de l'espèce sur un axe sud/nord. Ceci est à mettre en perspective avec la présence d'obstacles linéaires sur ce trajet, soit le réseau viaire (Routes départementales), susceptible d'entraver la continuité écologique pour ces espèces de vol bas. Il semble que des itinéraires sylvicoles soient toutefois possibles pour une partie des jonctions entre les espaces d'accueil potentiels de l'espèce. Cette remarque sur la présence d'obstacles à la continuité nous semble à nuancer quelque peu, puisque les quelques individus observés sur la parcelle du « MONTAGNOL EST » sont attribués à un noyau de populations bien plus importants, potentiellement le site de « GARRIGA EST », situé au sud de la route départementale en entrée de ville, soit un axe de fort trafic, en particulier à la période de vol de l'espèce (mai à juillet) :



Il est à préciser que les amphibiens ne sont pas en capacité de rejoindre le site de compensation. Les actions mises en œuvre visent alors les espèces situées en abords du site de Peymelinguey. Il n'est pas envisagé de transfert d'espèces à ce jour, cette possibilité ne semblant pas pertinente au regard du risque / bénéfice pour les individus sur le site du « MONTAGNOL EST ». Les espèces aviaires sont susceptibles de relier le site de compensation, mais des zones de report plus accessibles en termes de distance notamment sont disponibles comme cela a été précisé (« GARRIGA EST » et abords) et figure sur la cartographie. Concernant les chiroptères, le site de chasse composé par « MONTAGNOL EST » ne constitue pas une zone majeure (d'après le diagnostic réalisé en périodes favorables). Ces fonctionnalités peuvent être retrouvées au sein de zones de report favorables comme pour l'avifaune, en abords immédiats, mais aussi sur le site de compensation proposé qui constituera une zone d'extension des fonctionnalités favorables à l'ensemble des espèces visées par la compensation.

4.4 Retour d'expérience : Présenter des retours d'expériences d'actions écologiques de restauration d'une lande par le SIAEBVELG.

Réponse SCI SMF :

Le DDEP présente un projet de compensation qui vise la restauration d'une zone humide actuellement plantée en pinède dans le cadre d'un plan sylvicole. Le dossier démontre que la gestion en cours (actions classiques mécaniques à vocation sylvicole) ne permet pas l'expression des cortèges naturels de la lande humide sur sols sableux / podzols et que les cortèges floristiques et faunistiques en sont fortement impactés. Le site accueille une diversité et une densité biologiques quasi nulles, que le plan de gestion proposé sur 30 ans vise à rétablir. Les actions de gestion du site de compensation reposent sur des méthodes éprouvées aux objectifs posés, à savoir la restauration d'une lande humide par ouverture d'une pinède plantée. L'acteur de mise en œuvre des actions et de suivi du plan de gestion est le SIAEBVELG, dont l'expérience en restauration de milieux n'est plus à démontrer, cet acteur étant central dans la gestion de l'eau (SAGE « Lacs médocains »), mais aussi des milieux de forte valeur patrimoniale et de fonctionnalités écologiques majeures pour le territoire. Ainsi, le plan de gestion, les fiches actions (p325 à p 343 du DDEP) et le chiffrage estimé (p 355 du DDEP) ont été soumis à cette structure locale, afin de réajuster certains éléments et de garantir une atteinte des objectifs fixés.

Code mesure	Actions / objectifs opérationnels	Cortège / milieu concerné
MGO	Définition de l'emprise du site et des unités de travail • Délimitation précise du site de compensation par bornage du parcellaire (cadastre) • Délimitation des unités de gestion et des secteurs à travailler • Définition des aires de stockage • Préservation des enjeux aux abords	Tout cortège et tout milieu
A.1.1 B.1.1	Défrichement de la parcelle (hors frais indemnité au Fond Stratégique de la Forêt au titre du défrichement) • Restaurer le milieu ouvert à Molinie • Impulser une strate semi-ouverte à arbustive au sein de la lande humide	Fadet des laïches / Avifaune des milieux semi-ouverts à arbustifs (Tarier pâtre / Serin cini) / zone humide

Code mesure	Actions / objectifs opérationnels	Cortège / milieu concerné
A.1.2 B.1.2	Entretien du milieu ouvert - Restaurer le milieu ouvert à Molinie - Impulser une strate semi-ouverte à arbustive au sein de la lande humide	Fadet des laïches / Avifaune des milieux semi-ouverts à arbustifs (Tarier pâtre / Serin cini) / chiroptères / zone humide
C.1.1	Impulsion d'îlots de feuillus et conservation d'un couvert boisé clair Favoriser l'impulsion des boisements de feuillus (arbres et arbustes) et îlots boisés mixtes	Avifaune des milieux boisés / Ecureuil roux / Amphibiens (phase terrestre) / chiroptères / zone humide
C.2.1	Conservation d'un rideau de pins maritimes en bordure de la RD3 en faveur du maintien d'un corridor de déplacement / refuge pour les espèces volantes Conserver un rideau arborescent fonctionnel (refuge, transit) pour les espèces volantes au contact d'un obstacle routier (RD3)	Avifaune des milieux boisés / chiroptères / zone humide
D.1.1	Conserver des lisières embroussaillées lors des opérations de girobroyage Conserver des lisières embroussaillées entre les milieux ouverts / semi-ouverts et les milieux boisés favorables au Lézard des murailles et aux reptiles associés	Lézard des murailles
E.1.1	Reprofilage du système hydraulique local en faveur des amphibiens (reproduction / corridor) Améliorer le réseau de fossés de ceinture du site en faveur de la reproduction et du développement larvaire des amphibiens	Amphibiens / chiroptères / zone humide
E.1.2	Dévoisement de fossés en faveur de la création de zones de débordement au sein des landes humides Créer / améliorer des zones favorables à la reproduction et au développement larvaire des amphibiens	Amphibiens / chiroptères / zone humide
E.1.3	Création de dépressions humides temporaires favorables aux amphibiens Création de dépressions temporaires fonctionnelles (hiver / printemps) favorables aux amphibiens en période de ponte et développement larvaire	Amphibiens / chiroptères / zone humide
F.1.1	Suivi des habitats et des populations du Fadet des laïches Suivre l'efficacité des mesures sur le Fadet des Laïches	Fadet des Laïches et habitats typiques / zone humide (suivi habitats / flore / pédologie et piézomètre)
F.1.2	Suivi des habitats et des populations de l'avifaune et des mammifères terrestres des boisements Suivre l'efficacité des mesures sur les populations de l'avifaune et des mammifères terrestres des boisements	Avifaune des boisements / Tarier pâtre et Serin cini / Ecureuil roux et habitats typiques / zone humide (suivi habitats / flore / pédologie et piézomètre)
F.1.3	Suivi des habitats et des populations d'amphibiens et du Lézard des murailles Suivre l'efficacité des mesures sur les populations d'amphibiens et du Lézard des murailles	Amphibiens et habitats typiques des espèces (habitats aquatiques / habitats terrestres) / Lézard des murailles et reptiles thermophiles associés / zone humide (suivi habitats / flore / pédologie et piézomètre)

Code mesure	Actions / objectifs opérationnels	Cortège / milieu concerné
F.1.4	Suivi des chiroptères Suivre l'efficacité des mesures sur les chiroptères	Territoire de chasse des chiroptères / zone humide (suivi habitats / flore / pédologie et piézomètre)

Le SIAEBVELG met en œuvre / coordonne les opérateurs spécialisés (en restauration / gestion écologique de milieux) pour de nombreux plans de gestion au titre de la compensation (zone humide / espèces protégées) et en assure le suivi. Ainsi, le plan proposé sur Peymelinguey bénéficie de retours d'expérience sur des sites et contextes similaires avec des résultats garantissant le succès des actions proposées.

Voici 2 sites pour exemple et retours d'expérience sur le caractère éprouvé des mesures proposées dans le cadre de la compensation du projet du Retail Park :

- a) Compensation pour destruction de zones humides (Bilan d'activités 2025 – Mise en œuvre des mesures compensatoires dans le cadre de l'aménagement du parc d'activités de la confrérie à Salaunes. Atlantique Gascogne / SIAEBVELG / Mairie de Salaunes)

Habitats initiaux impactés sur la commune de Salaunes :

- Une lande humide à molinie et à bruyère à balais (Corine Biotope : 31.13)
- Des boisements hygrophiles de pins maritimes et de bouleaux (Corine Biotope : 41.B1 x 42.413)

Compensation requise après déroulement des mesures « ER » : 1 ha

Site de compensation : Salaunes – parcelle B40

Mesures du plan de gestion (Envolis) :

- M1 : Amélioration du fonctionnement hydraulique du site* : maintenir le niveau de la nappe phréatique en limitant les effets du drainage sur la parcelle ;
- M2 : Entretien des milieux ouverts* : limiter par la coupe le développement des ligneux générant la fermeture du site couplé à des actions d'entretien par fauche / broyage ponctuel et tardif / pâturage extensif en faveur d'une strate herbacée. La Fougère aigle est à maîtriser (brise-fougères) ;
- M3 : Veille et entretien de la mare afin d'assurer sa pérennité* : veille contre son eutrophisation et fermeture par les ligneux (coupe si nécessaire) ;
- M4 : Veille sur le développement des EEE et lutte adaptée* : veille continue en gestion courante

Travaux de restauration engagés :

- Coupe sélective des formations ligneuses, avec conservation des feuillus ;
- Eclaircie de la mare ;
- Suppression du drainage par le fossé permettant d'inonder de manière maîtrisée la parcelle ;
- Travaux de suppression de la Fougère aigle (2017 à 2021) afin de limiter son recouvrement important.



Avant travaux – décembre 2015



Vues sur parcelle de compensation restaurée - juillet 2017.



Vue sur la parcelle B40 inondée avec les aménagements réalisés sur les fossés limitrophes – janvier 2021



Vue sur la parcelle B40 inondée avec les aménagements réalisés sur les fossés limitrophes – juin 2021

Suivi écologique annuel : 2016-2021 / bilan des travaux

Objectifs de la phase de restauration initiale atteints et poursuite vers une phase d'entretien et de gestion adaptative du site fin 2021.

Les travaux réalisés entre 2015 et 2020 ont permis :

- la réouverture des milieux par coupe sélective des ligneux et broyage ;
- l'amélioration du fonctionnement hydraulique par la limitation du drainage ;
- la restauration et la mise en valeur d'une mare centrale ;
- le lancement de premières actions d'entretien (brise-fougère, arrachage expérimental) ;
- la mise en place de suivis faunistiques et floristiques réguliers.

Les suivis faunistiques mettent en évidence la présence de certaines espèces, mais aussi l'évolution de leur utilisation du site, soit l'observation d'indices de nidification pour l'avifaune, ainsi que la pérennisation d'un site de ponte pour le Fadet des Laîches :

Avifaune

Avifaune	Initial	2016	2017	2018	2019 SUIVI NON REALISE	2020 HORS IPA X* = espèce nicheuse
Alouette des champs <i>Alauda arvensis</i>				X		X*
Bergeronnette printanière <i>Motacilla flava</i>			X	X		
Bondrée apivore <i>Pernis apivorus</i>			X			
Bouvreuil pivoine <i>Pyrrhula pyrrhula</i>				X		
Canard colvert <i>Anas platyrhynchos</i>				X		
Cornille noire <i>Corvus corone</i>	X	X		X		X*
Coucou gris <i>Cuculus canorus</i>	X			X		
Mésange charbonnière <i>Parus major</i>	X	X	X	X		X*
Pigeon ramier <i>Columba palumbus</i>	X			X		
Pouillot véloce <i>Phylloscopus collybita</i>	X	X	X	X		
Engoulevent d'Europe <i>Caprimulgus europaeus</i>		X			présent	
Pinson des arbres <i>Fringilla coelebs</i>		X		X		X*
Martinet noir <i>Apus apus</i>			X	X		
Mésange huppée <i>Lophophanes cristatus</i>		X		X		

Avifaune	Initial	2016	2017	2018	2019 SUIVI NON REALISE	2020 HORS IPA X* = espèce nicheuse
Milan noir <i>milvus migrans</i>				X		
Tarier pâtre <i>Saxicola rubicola</i>		X				
Grive musicienne <i>Turdus philomelos</i>		X				
Pic épeiche <i>Dendrocopos major</i>			X			
Pic vert <i>Picus viridis</i>		X		X		
Fauvette grisette <i>Currucula communis</i>						X*
Fauvette à tête noire <i>Sylvia atricapilla</i>						X*
Pouillot véloce <i>Phylloscopus collybita</i>						X*
Tarier pâtre <i>Saxicola rubicola</i>						X*
TOTAL ESPECES CONTACTEES	5 sp	9 sp	6 sp	14 sp		10 sp

• Entomofaune

Rhopalocères	2016	2017 11-juil 21-août	2018 08-juin 30-juil	2019 13-mai 17-juin	2020 23-juin	2021 30-juin	2025 12-juin
Citron							
<i>Gonepteryx rhamni</i>		1			1		
Fadet des laïches							
<i>Coenonympha oedippus</i>	11	1	6	15	6	3	8
Céphale							
<i>Coenonympha arcania</i>			12	3			
Grand nègre des bois							
<i>Minois dryas</i>		7	8				
Petit collier argenté							
<i>Boloria selene</i>			1				
Piéride sp.		1	2		1		
Procris							
<i>Coenonympha pamphilus</i>	4	2	2				
Sylvain sp.		2					
Cuivré flamboyant							
<i>Lycaena alciphron</i>				2			
Sylvain azuré							
<i>Limenitis reducta</i>				1			
Miroir							
<i>Heteropterus morpheus</i>					4	2	
Sylvaine							
<i>Ochlodes sylvanus</i>					2	1	

Suivi rhopalocère réalisé depuis 2016

Odonates	2017 11-juil 21-août	2018 08-juin 30-juil
Aesche empereur		
<i>Anax imperator</i>		
Agrion délicat	3	1
<i>Ceriagrion tenellum</i>		
Agrion jouvencelle		2
<i>Coenagrion puella</i>		
Agrion mignon	2	
<i>Coenagrion puella</i>		
Crocothémis écarlate		
<i>Crocothemis erythraea</i>	6	
Leste fiancé ou dryas ?	3	
Leste vert	3	
<i>Chalcolestes viridis</i>		
Libellule à quatre tâches		
<i>Libellula quadrimaculata</i>	4	2
Libellule déprimée		3
<i>Libellula depressa</i>		
Orthétrum réticulé	2	3
<i>Orthetrum cancellatum</i>		
Sympetrum de Fonscolombe		
<i>Sympetrum fonscolombii</i>	1	
Sympetrum sanguin		
<i>Sympetrum sanguineum</i>		1

Suivi odonates réalisé en 2017 et 2018

Actualisation du plan de gestion : 2021-2046

- des travaux d'entretien extensif de la végétation (brise-fougère, broyage ponctuel, pâturage si pertinent), réalisés de manière ciblée dans le temps et dans l'espace ;
- la poursuite des actions visant à limiter le drainage et à améliorer le fonctionnement hydraulique du site, lorsque cela sera techniquement et écologiquement pertinent ;
- le maintien d'une mosaïque d'habitats favorable à la biodiversité ;
- la mise en œuvre de suivis écologiques à fréquence quinquennale afin d'évaluer l'efficacité des mesures et d'ajuster la gestion si nécessaire.

- b) Compensation pour destruction de zones humides et destruction d'espèces protégées (Bilan des suivis et travaux de 2022 à 2024 – Mise en œuvre des mesures compensatoires dans le cadre de l'aménagement du parc photovoltaïque « Les lacs médocains » à Hourtin. Mairie de Hourtin / BayWA r.e / SIAEBVELG)

Habitats initiaux impactés sur la commune de Hourtin :

- Une pinède plantée, ponctuée de feuillus (Bouleaux, Chênes) ;
- Des fossés de ceinture

Compensation requise après déroulement des mesures « ER » : 134.2 ha en 2 ilots (26.2 ha et 108 ha)

Site de compensation : Hourtin – Palu de Molua (26.2 ha)

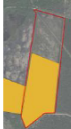
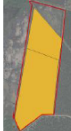
Synthèse des orientations du plan de gestion 2022-2041 (Envolis et Simethis) :

PLAN DE GESTION	
Descriptif	3 îlots : - <u>Trous de bombes</u> : 38,5 ha. Secteur évité du parc photovoltaïque. Lande à Molinie et 8 trous de bombes (mares). - <u>Lande du Palu de Molua</u> : 26,2 ha. Lande à Molinie et faciès d'embroussaillage ponctuels. - <u>Marais de Lupian</u> : 108 ha. Mosaïque de milieux humides : landes, cladiaies, ripisylves...
Objectifs de gestion	- Maintien de la nappe et restauration /conservation de zones humides fonctionnelles - Réouverture de sites et entretien de la mosaïque de milieux : landes humides, molinaies, faciès d'embroussaillage <u>Espèces cibles</u> : Rossolis à feuilles intermédiaires, Fadet des laïches, Fauvette pitchou

- *M1 : Entretien des landes* : poursuite des actions et travaux engagés entre 2016 et 2021, afin de conserver une mosaïque d'habitats composée de landes, de zones plus denses embroussaillées. Les actions sont concentrées autour du pâturage extensif en fixe ou itinérant / du broyage tardif de la végétation / d'opérations de brise-fougères en faveur de la Molinie bleue ;
- *M2 : Coupe sélective de ligneux* : afin de limiter une fermeture du site par le boisement. La coupe peut être envisagée dans les îlots boisés conservés afin de favoriser les feuillus ou sur l'ensemble des landes humides afin de limiter le développement des ligneux ;
- *M3 : Amélioration du fonctionnement hydraulique des sites* : reconnections avec les annexes hydrauliques, limitation des effets du drainage par rehaussement de la ligne d'eau sur les crastes ;
- *M4 : Etrépage localisé* : visant à diversifier les milieux de landes et de favoriser la végétation pionnière, en étrépan de manière locale. Cette action permettra de créer des zones en eau temporaires, favorables aux amphibiens en période de reproduction.
- *M6 : Veille sur le développement d'EEE et lutte adaptée*

Travaux de restauration engagés :

- Réouverture d'une pinède plantée en vue de restaurer une végétation de landes humides à Molinie, favorable au Fadet de Laïches, au Rossolis à feuilles intermédiaires, espèces cibles ;
- Conservation des quelques feuillus présents, ainsi que d'une haie de Bruyère à balais / Ajonc d'Europe et Pin maritime en bordure de parcelle, favorables à la Fauvette pitchou ;
- Création de 3 dépressions de 50 cm de profondeur, végétalisée spontanément ;
- Mise en gestion par pâturage itinérant en 2023/2024 (Brebis landaises et Chèvres des Pyrénées)

Palu de Molua		
2021	Broyage automnal en plein sur 9 ha – Entreprise VIDEAU Tiers Sud Est	
2022	Pas de nécessité de gestion identifiée au regard des dynamiques évolutives sur la parcelle	
2023	Pâturage sur 15,2 ha – Troupeau du conservatoire des races d'Aquitaine	
2024	Pâturage sur 21 ha – Troupeau du conservatoire des races d'Aquitaine	

Synthèse des opérations d'entretien végétal entre 2021 et 2024



Photo 2 : parcelle îlot n°1 Palu de Molua avant travaux de restauration – mars 2016



Photo 3 : parcelle îlot n°1 Palu de Molua pendant travaux de restauration - octobre 2017



Photo 5 : parcelle îlot n°1 Palu de Molua vue février 2020

Suivi écologique : 2019-2024

Restauration lente de la lande humide à Molinie bleue.

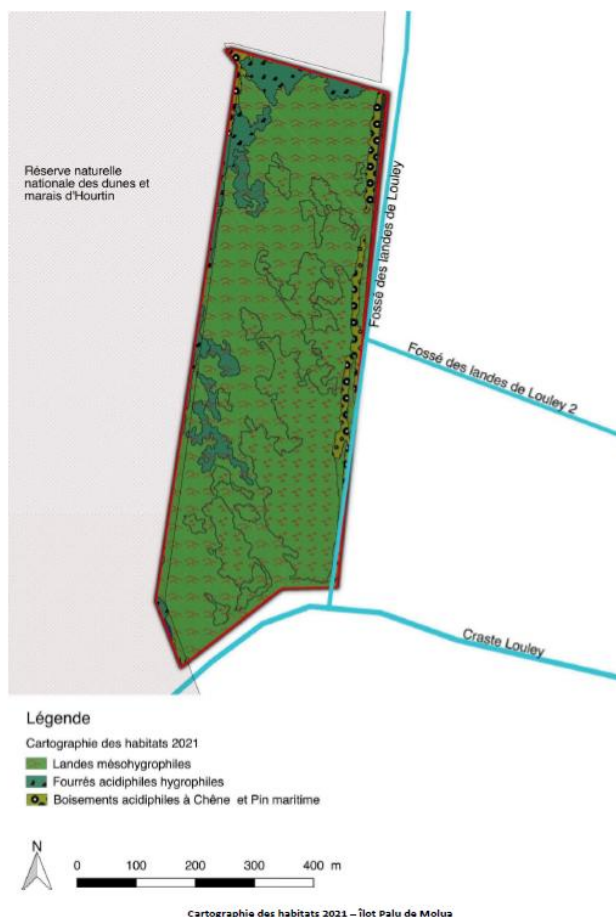
Les travaux réalisés ont permis :

- L'apparition d'une végétation pionnière caractéristiques sur les points bas, dont *Drosera intermedia* dont de nouvelles stations sont observées chaque année de suivi en limite des crastes ;

Synthèse des données flores sur le Palu de Molua :

PALU DE MOLUA	
2017	Travaux de restauration et transformation d'un faciès initial de culture de Pin maritime vers une lande ouverte à Molinie bleue
2021	<u>Points bas</u> : végétation pionnière caractéristique de landes humides <i>Hydrocotyle vulgaris</i> , <i>Drosera intermedia</i> Etrépage des <u>points hauts</u> colonisés par la Fougère aigle
2024	<u>Evolution positive</u> à suivre Broyage partiel à prévoir en 2025-2027

- Développement d'une vaste lande à Molinie bleue avec de rares points hauts colonisés par la Fougère aigle (étrépage localisé en 2018) ;



Les suivis faunistiques mettent en évidence la présence de certaines espèces, mais aussi l'évolution de leur utilisation du site, soit :

- La diversification des espèces aviaires avec 30 espèces observées en 2024 (contre 18 en 2021) dont 25 sont nicheuses, l'observation d'indices de nidification pour l'avifaune dont la Fauvette pitchou à partir de 2020 et nidification avérée en 2021 et 2024 ;
- Le maintien des espèces reproductrices (amphibiens / couleuvres d'eau), dont certaines depuis les travaux de 2018 (Tritons palmé et marbré) ;
- L'augmentation des individus et la pérennisation d'un site de ponte pour le Fadet des Laîches avec 33 individus contactés en 2024 (contre 17 en 2018).



Le bilan des travaux montre que les opérations menées entre 2018 et 2020 ont permis de restaurer le milieu avec atteinte des objectifs sur les espèces visées (Fadet des Laïches, Fauvette pitchou, Rossolis à feuilles intermédiaires). Les actions sont classiques sur une pinède en restauration vers une lande humide, mêlée à des actions complémentaires visant à diversifier les milieux et leurs fonctionnalités (mares, connexions des fossés au réseau hydrologique, maîtrise de Fougère aigle, conservation de haies et de feuillus).

Ainsi, le plan de gestion composé sur le site de Peymelinguey fait appel à des protocoles et des techniques tout à fait éprouvées et maîtrisées par le SIAEBVELG ainsi que par ses partenaires et opérateurs techniques dont il s'entoure. Il paraît donc que les actions proposées au DDEP sur le site de compensation puissent atteindre les objectifs de restauration sans difficultés particulières, avec un retour / extension des habitats d'espèces visées en quelques années, ainsi que la remise en état humide de la parcelle actuellement gérée en sylviculture.

DEMANDE D'AUTORISATION DE DÉFRICHEMENT

Articles L.341-3, R.341-1 et suivants du code forestier

(Avant de remplir cette demande, veuillez lire attentivement la notice d'information)

Veuillez transmettre l'original de la demande avec ses pièces-jointes, à la Direction Départementale des Territoires (et de la Mer) du département principal dans lequel se situe les défrichements ou à la Direction de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt (DAAF) pour les DOM, selon l'une des modalités suivantes :

- 1- par courrier en recommandé avec avis de réception
- 2- par remise sur place à la DDT(M) ou à la DAAF, contre un récépissé de dépôt
- 3- par téléprocédure accessible par internet : <https://agriculture-portail.6tzen.fr/default/requests/cerfa13632/>

Si votre projet est à cheval sur plusieurs départements, il vous faudra plusieurs autorisations : vous devez transmettre dans les mêmes conditions, une copie de votre demande comportant la totalité de votre projet (sans ses pièces-justificatives), à chacun des autres départements concernés. Pour la téléprocédure, si vous avez bien renseigné dans le formulaire les départements de votre projet, ces différentes transmissions se feront automatiquement.

Dans tous les cas, veuillez conserver un exemplaire de votre demande.

RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION

À L'USAGE DU MINISTÈRE EN CHARGE DES FORÊTS – NE RIEN INSCRIRE DANS CETTE SECTION GRISÉE

N° DOSSIER : _____ DATE DE RÉCEPTION : |_|_|/|_|_|/|_|_|_|_|

IDENTIFICATION DU DEMANDEUR

POUR TOUS LES DEMANDEURS (la liste des pièces à joindre figure en page 3)

N° SIRET : **51861565300012** ou N° PACAGE : |_|_|_|_|_|_|_|_|_|_| ou

N° NUMAGRIT* : |_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_| ou ¹⁴ Si aucun numéro attribué, cocher la case → ☐

*attribué par le ministère chargé de l'agriculture pour les usagers n'ayant pas de N° SIRET

POUR LES DEMANDEURS PERSONNES PHYSIQUES (joindre pièce 11, le cas échéant)

Nom, prénom du demandeur : Madame ☐ Monsieur ☐ _____

né(e) le |_|_|_|/|_|_|/|_|_|_|_| à : _____ dépt : |_|_|_|_| Pays : _____

Nom, prénom du représentant mandaté pour présenter la demande, le cas échéant : _____

POUR LES DEMANDEURS EN INDIVISION (joindre pièce 11)

Nom de l'indivision demandeuse : _____

Nom, prénom du représentant mandaté pour présenter la demande : Madame ☐ Monsieur ☐ _____

né(e) le |_|_|_|/|_|_|/|_|_|_|_| à : _____ dépt : |_|_|_|_| Pays : _____

POUR LES DEMANDEURS PERSONNES MORALES (joindre pièce 12 ou 13)

Raison sociale et type de société ou collectivité demandeuse : **SCI SMF** _____

Nom et Prénom du représentant habilité à déposer la demande : **FEUGIER Pierre et MANNEVILLE NICOLAS** _____

Nom, Prénom du responsable de projet (si différent) : _____

COORDONNÉES DU BÉNÉFICIAIRE DE L'AUTORISATION

Adresse du demandeur : **Avenue des Halles Claouey** _____ complément d'adresse : _____

Code postal : **33 950** Commune : **LEGE CAP FERRET** _____

Coordonnées de contact du demandeur ☐ ou de son représentant ☐ ou de son responsable de projet ☒ (cocher la case correspondante) :

Téléphone : **05 56 03 50 99** ; |_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|

Mél : **lacanau@parallele-45.com** _____

LA DEMANDE D'AUTORISATION DE DÉFRICHER PORTE SUR LES TERRAINS SUIVANTS : (joindre pièce 1 et 2)

Dénomination de la propriété ou du massif contenant les terrains à défricher : _____

N° DÉPARTEMENT - COMMUNE	SECTION	N° PARCELLE	SURFACE DE LA PARCELLE ENTIERE	SURFACE À DÉFRICHER PAR PARCELLE	CLASSEMENT AU PLU (1)
33-LACANAU	CX	58	00ha40a80ca (m²)	00ha40a80ca (m²)	1AU
33-LACANAU	CX	64p	00ha30a58ca (m²)	00ha19a07ca (m²)	1AU
33-LACANAU	CX	65	00ha14a26ca (m²)	00ha14a26ca (m²)	1AU
33-LACANAU	CX	66p	00ha39a48ca (m²)	00ha09a67ca (m²)	1AU
33-LACANAU	A	1915p	07ha89a36ca (m²)	03ha40a00ca (m²)	A
33-LACANAU	A	323	10ha53a97ca (m²)	00ha32a00ca (m²)	A

(1) Si la commune a un Plan Local d'Urbanisme, préciser le classement de la parcelle au moment du dépôt de la demande et notamment si elle est classée en «Espace Boisé Classé» (EBC).

CARACTÉRISTIQUES DU PROJET

Surface totale à défricher : 4ha55a80ca (m²)

N° du département unique ou principal des travaux : 33

Autres départements concernés par les travaux : N° de département 2 | | | N° de département 3 | | |

Destination principale des terrains après défrichement (pour les destinations agricoles, préciser prairie, culture, vigne,...) : _____

Projet d'aménagement (1.7083 ha) / Restauration d'une lande humide : compensation écologique (3.72 ha)

Projet nécessitant un permis de construire d'aménager (cocher la case si "oui") : ☒

Autres autorisations ou déclarations déjà déposées relatives au projet (cocher la case si "aucune") : ☐

Type : **DEMANDE D'EXAMEN AU CAS/CAS** Date de dépôt : **21/08/2023** Nom de l'autorité administrative : **DREAL Nouvelle Aquitaine**

Type : _____ Date de dépôt : _____ Nom de l'autorité administrative : _____

PROPRIÉTAIRE DES TERRAINS À DÉFRICHER ET SES AYANTS DROIT : (joindre pièce 3 et 7 si ayants droit)

NOM ET PRÉNOM OU RAISON SOCIALE	QUALITÉ (indivisaire, usufruitier, nu-propiétaire,...)	ADRESSE	TÉLÉPHONE
COMMUNE DE LACANAU	Propriétaire	31 Avenue de la Libération 33680 LACANAU	05-56-03-83-03

LISTE DES PIÈCES JUSTIFICATIVES À JOINDRE À VOTRE DEMANDE (ARTICLE R.341-1 DU CODE FORESTIER)

N°	Pièces	Dans quels cas fournir cette pièce ?	Pièce jointe
1	Plan de situation (extrait de carte au 1/25000 ^{ème} ou au 1/50000 ^{ème}) localisant les terrains à défricher et la commune la plus proche ;	Tous demandeurs	☒
2	Le ou les extraits des feuilles du plan cadastral contenant les parcelles concernées et précisant l'emprise des surfaces à défricher pour les besoins du projet (emprise du bâti, des aires de travail, des accès et stationnements, des réseaux de raccordement,...) ;	Tous demandeurs	☒
3	Attestation de propriété (relevé de propriété de moins de 6 mois délivré par les Services des Impôts Fonciers ou acte notarié à jour) ;	Tous demandeurs	☒
4	Échéancier prévisionnel des travaux de défrichement ;	Exploitant de carrière	☐
Projets susceptibles d'avoir un impact sur l'environnement :			
5	Évaluation des incidences Natura 2000. Cette évaluation peut être intégrée à l'étude d'impact ou à la demande d'examen au cas par cas ;	Défrichement impactant ou susceptible d'impacter un site Natura 2000	☐
6	- Décision de l'Autorité environnementale portant dispense de la réalisation d'une étude d'impact après examen au cas par cas ; - ou dans le cas contraire : - Etude d'impact ;	Défrichement de 0,5 ha à moins de 25 ha	☒
7	Étude d'impact ;	Défrichement à partir de 25 ha	☐
Pièces justifiant de la maîtrise foncière des terrains :			
8	Les pièces justifiant de l'accord exprès du propriétaire des terrains (ou de son représentant mandaté) si ce dernier n'est pas le demandeur ;	Demandeurs non propriétaires (hors cas des pièces 9 et 10)	☐
9	Copie de la déclaration d'utilité publique ;	Si le demandeur peut bénéficier de l'expropriation pour cause d'utilité publique	☐
10	Accusé de réception de l'envoi au propriétaire de la demande d'autorisation de défrichement ;	Si le demandeur bénéficie d'une servitude pour le transport ou la distribution d'énergie prévue au 1° du R341-1 du code forestier	☐
Habilitation du signataire à déposer la demande :			
11	Mandat autorisant le mandataire à déposer la demande ;	Particuliers non propriétaires, indivisions	☐
12	L'acte autorisant le représentant qualifié de la personne morale à déposer la demande (Délibération du conseil d'administration, extrait Kbis de moins de 6 mois,...) ;	Personne morale autre qu'une collectivité	☒
13	Délibération de l'assemblée délibérante autorisant son représentant à déposer la demande ;	Collectivité	☒

ENGAGEMENTS ET SIGNATURE

Nous soussigné (nom et prénom) : **M FEUGIER Pierre et M MANNEVILLE Nicolas**

- certifie avoir pouvoir pour représenter le demandeur dans le cadre de la présente formalité ;
- certifie l'exactitude de l'ensemble des informations fournies dans le présent formulaire et les pièces jointes.

Au nom du demandeur indiqué en page 1 et pour son compte, je demande l'autorisation de procéder au défrichement des parcelles indiquées page 2 conformément au plan de délimitation joint à ma demande (pièce 2) et m'engage à respecter les conditions qui seront subordonnées à cette autorisation.

Fait le

cachet (le cas échéant) et signature des demandeurs

02 avril 2026



SCI SMF
Avenue des Halles - CLAGOUY
33950 - LE CAP FERRET
Siret 518 615 653 00012 - APE 6320B

MENTIONS LÉGALES

La loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux réponses faites sur ce formulaire. Elle garantit un droit d'accès et de rectifications pour les données à caractère personnel vous concernant auprès de l'organisme qui traite votre demande.