

**BUREAU DE LA COMMISSION LOCALE DE L'EAU
SAGE DES LACS MEDOCAINS**

**18 SEPTEMBRE 2025
NOTE DE SYNTHÈSE**

**Séance plénière du bureau de la Commission Locale de l'Eau
du SAGE des Lacs Médocains – Lacanau**

Etaient présents :

Laurent Peyrondet, Pascal Abiven, Jean-Jacques Maurin, Alain Bertrand, Caroline Astre,
Domitille Hue

Etaient excusés :

Catherine Guillerm, Lisa Perrot, Jean-Jacques Heraud, Sophie De Lavergne, Patrick Point

L'ordre du jour du bureau était le suivant :

- 1. Avis sur le projet de zone mixte retail Park le Basta- Communes de Lacanau**

1- Avis sur le projet de « zone mixte retail park le Basta » sur la commune de Lacanau.

Il s'agit d'un **dossier Loi sur l'Eau** déposé par la SCI SMF pour la création d'une « zone mixte retail park » sur la commune de Lacanau. Le projet fait également l'objet d'un dossier de demande de dérogation pour la destruction d'espèces protégées.

Le dossier a été transmis pour avis à la CLE du SAGE des Lacs Médocains par la DDTM de la Gironde. Des compléments d'informations ont été demandé au pétitionnaire sur la gestion des eaux pluviales et du risques d'inondations. Ces éléments sont repris dans l'avis.

Monsieur Point, Président de Vive La Forêt, a également transmis une note sur le projet qui est jointe en annexe et dont les observations ont été abordées en bureau de la CLE.

Localisation et description du projet

Le présent projet concerne ainsi la création d'une zone mixte où cohabitera un ensemble de moyennes surfaces commerciales avec une zone de logements. Le tout formera sur une surface de 4.2 ha le Retail Park du Basta. Ce projet se situe sur le bassin versant de la Berle de Lacanau qui se jette dans le lac au sud de Lacanau-ville.



Figure 1 : Localisation du projet sur fond de carte IGN

Le projet 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 répartis en 7 cellules, reliés entre eux en couverture et en façade

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 lande, pouvant être aménagée en zone de promenade et de jeux (parcours de santé, jeux pour enfants) respectant les contraintes du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'incendies de forêt. Le maintien de cette zone en espace paysager favorisera la continuité avec les milieux boisés voisins hors projet.

➤ Au sud-est :

Création d'un quartier de logements sur petits et moyens commerces et services. Le projet comprend la création de 29 logements répartis comme suit : 17 T2 et 12 T3. Maintien de l'espace boisé existant sur 50m de profondeur depuis la limite du foncier pour respecter les contraintes du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'incendie de forêt.

➤ De manière traversante :

Une coulée verte intégrant les stationnements, associant l'image de parc au projet. L'aménagement paysager de cet espace se composera des essences ripisylves et hygrophiles. Le fossé de l'actuel stationnement à supprimer sera dévoté vers cette zone pour conserver sa fonction.



Figure 6 : Dernière esquisse du projet arrêté après mesures - ERC - (12/2021)



Les aménagements liés au projet du Retail Park sont essentiellement distribués en continuité du tissu urbanisé de la zone commerciale du SUPER U / Briconautes à l'ouest de l'emprise. Le projet mobilise une surface déjà imperméabilisée (actuels parkings de la zone commerciale) pour environ 6 200 m² sur le projet total. Le reste de la surface concernant environ **1.89 ha répartis en surfaces commerciales, hébergements, parkings et voiries** (dont chemin de promenade, piste DFCI). Le delta, soit environ 1.78 ha, sont conservés en zone verte, soit des espaces non imperméabilisés qui sont concernés par les mesures « ER » du projet.



Cartographie 2 : Répartition des aménagements et zones vertes au sein de l'OAP - dernière esquisse du projet

Positionnement du projet par rapport à la loi sur l'eau

Rubrique de la nomenclature	Intitulé	Caractéristiques du projet	Régime du projet	arrêtés
1.1.1.0.	Sondage, forage y compris les essais de pompage, création de puits ou d'ouvrage souterrain, non destiné à un usage domestique, exécuté en vue de la recherche ou de la surveillance d'eaux souterraines ou en vue d'effectuer un prélèvement temporaire ou permanent dans les eaux souterraines, y compris dans les nappes d'accompagnement de cours d'eau (D).	Réalisation de sondages par la société ENVOLUS et SCP ENVIRONNEMENT	D	Arrêté du 11 Septembre 2003 Modifié
1.1.2.0.	Prélèvements permanents ou temporaires issus d'un forage, puits ou ouvrage souterrain dans un système aquifère, à l'exclusion de nappes d'accompagnement de cours d'eau, par pompage, drainage, dérivation ou tout autre procédé, le volume total prélevé étant : a) Supérieur ou égal à 200 000 m ³ /an (A). b) Supérieur à 10 000 m ³ /an mais inférieur à 200 000 m ³ /an (D).	1- Pompage temporaire pour les travaux de VRD (réseau eaux usées) Q = 9 656 m ³ /an Q ≤ 10 000 m ³ /an	NC	Arrêté du 11 septembre 2003 modifié
2.1.5.0.	Rejet d'eaux pluviales dans les eaux superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la superficie totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin versant naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant : - supérieure ou égale à 20 ha : autorisation - supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha : déclaration	Superficie totale du Bassin versant intercepté > 1ha S projet + Bassin versant intercepté S= 4,2324ha soit 4.2ha	D	Néant
3.3.1.0	Assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau. étant : 1. Supérieure ou égale à 1 ha (A). 2. Supérieure à 0,1 ha, mais inférieure à 1 ha (D).	Superficie de zone humide asséchée et remblayée S remblayé : 1,128 ha	A	Néant

Légende :

A : seuil Autorisation — D : seuil de déclaration — NC : Non Concernée

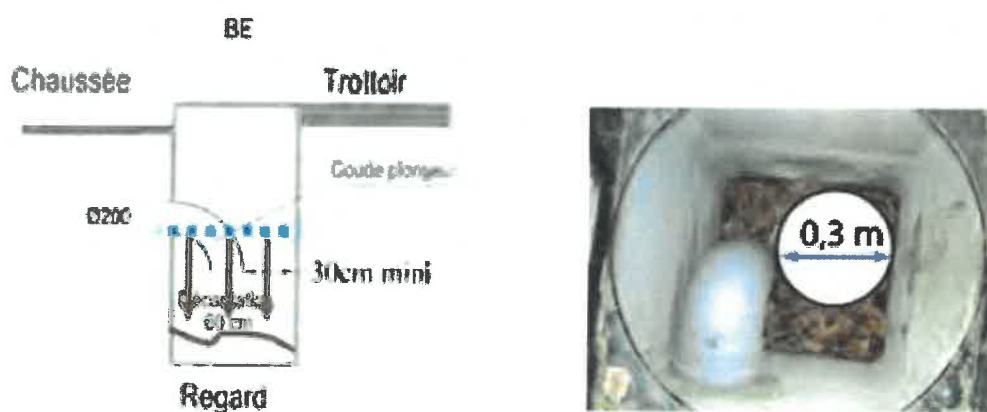
Le projet fait l'objet d'un **dossier d'autorisation loi sur l'eau** pour la rubrique 3.2.1.0. pour le remblaiement de zones humides sur une surface de 1.128 ha.

1) Enjeux de qualité des eaux

Les eaux usées du projet seront **raccordées au réseau d'assainissement collectif** de la commune, traitées dans la station d'épuration et infiltrées en zone dunaire en dehors du bassin versant. La station d'épuration est largement dimensionnée pour intégrer ce projet. Le projet est en ce sens **conforme aux dispositions du SAGE sur l'eutrophisation** en évitant des apports supplémentaires de phosphore et d'azote vers les lacs et le Bassin d'Arcachon.

Le pétitionnaire a été sollicité pour préciser la prise en compte du **risque d'entrée d'eaux claires parasites dans les réseaux d'assainissement** et de la problématique de leur saturation et leurs débordements observés en 2023-2024. Le pétitionnaire a ainsi indiqué les éléments complémentaires suivants : « Le réseau eaux usées sera parfaitement étanche afin d'éviter toutes entrées d'eaux parasites. Un passage caméra avec test d'étanchéité sera réaliser lors des travaux et seront joints au dossier des ouvrages exécutés. Le réseau sera du type séparatif. De plus, une surverse eaux pluviales permettra d'éviter que les flux ne débordent sur la chaussée et n'entrent dans le réseau Eaux Usées. La chaussée sera en outre positionnées à 0.25 m au-dessus du terrain naturel pour éviter les inondations par remontée de la nappe phréatique. » Ces précisions sont **conformes aux dispositions du SAGE sur la préservation de la qualité sanitaire des eaux des lacs et du Bassin d'Arcachon**.

Les eaux pluviales seront infiltrées dans les sols par des chaussées réservoirs avec un débit de fuite vers une noue centrale complétant l'infiltration des eaux. De plus, les chaussées réservoirs seront munies d'ouvrages de décantation et capteront les matières en suspension et les hydrocarbures. Les volumes de rétention des chaussées réservoirs sont de plus conformes à la réglementation pour respecter les normes de pollutions chroniques en sortie des réseaux pluviaux.



Ces mesures sont **conformes aux dispositions du SAGE sur la gestion des eaux pluviales**.

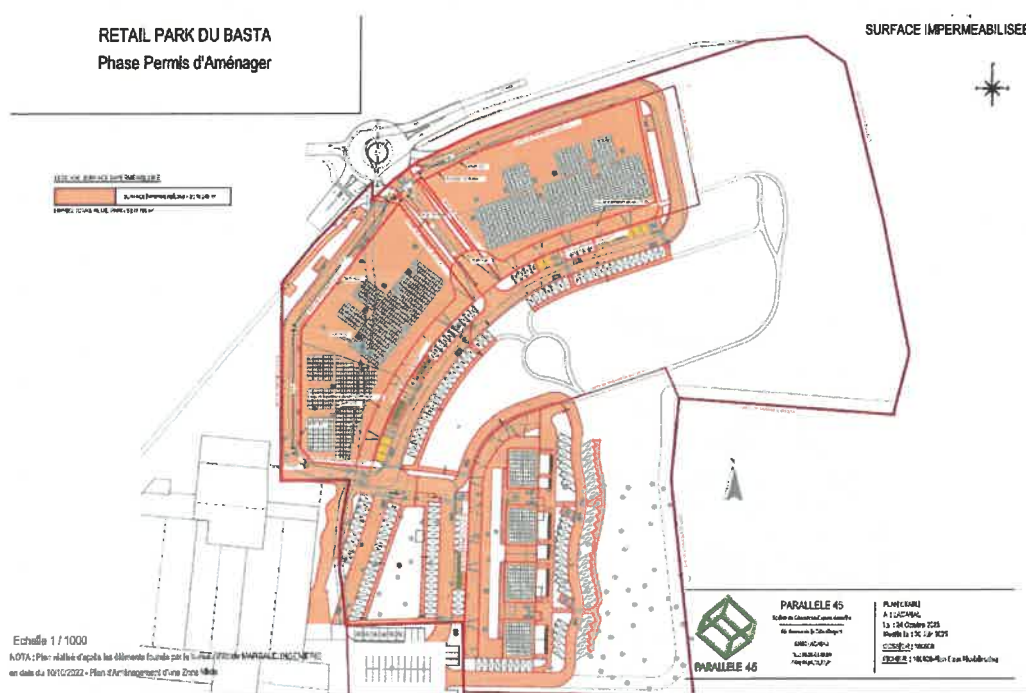
L'impact global du projet sur la qualité des eaux souterraines et superficielles semble donc limité.

Le projet apparaît ainsi compatible avec les enjeux et les dispositions du SAGE sur la qualité des eaux.

2) Enjeux de gestion quantitative des eaux

Le projet modifie l'écoulement des eaux par la modification du tracé du fossé qui traverse la parcelle et par **l'imperméabilisation des sols sur 1.8 ha, soit 42% de la surface du projet**. On note toutefois la création de 177 places de parking perméables, permettant de réduire les impacts liés à l'imperméabilisation du projet.

La compensation prévue pour la gestion des eaux pluviales par infiltration sur la parcelle est toutefois compatible avec les dispositions du SAGE en favorisant l'infiltration des eaux sur place, dans des **chaussées réservoirs d'une capacité de plus de 1 000 m³** et une noue. Les valeurs calculées des débits de fuite du dispositif d'infiltration des eaux sont conformes à la réglementation et inférieur à 3l/s/ha.



Le pétitionnaire a été sollicité pour préciser la prise en compte du **phénomène de nappe affleurante et globalement du risque inondation** au regard des événements observés en 2023-2024. Le pétitionnaire a ainsi indiqué les éléments complémentaires suivants :

« Les eaux superficielles collectées en provenance de la RD 104 venant de Brach seront récupérées par un ensemble de noues et de conduites traversant l'opération dans un sens Nord/Sud. Le fossé existant à l'Ouest de l'opération sera comblé au profit de ce nouveau cheminement hydraulique des eaux (noues + conduites). Ce nouveau réseau hydraulique gardera la même section hydraulique que le fossé d'origine. L'exutoire sera conservé à savoir l'ouvrage cadre béton situé sous le parking du SUPER U existant. **Le réseau initial sera ainsi conservé en capacité hydraulique (section hydraulique similaire) et le flux lié à l'imperméabilisation sera stocké dans des ouvrages dimensionnés pour une pluie trentennale.**

Les 4 chaussées réservoirs seront en effet dimensionnées sur une période de retour de 30 ans conformément à la norme NF EN 752-2 – Zones d'Activités. Les 4 chaussées réservoirs

Les débits de fuite des ouvrages seront limités à 3l/s/ha sans pouvoir être supérieurs. Ce débit atteindra une capacité maximale lorsque nous serons en pluie trentennale, en dessous nous aurons des débits bien inférieurs à 3l/s/ha (exemple pluie vicennale ou décennale) sans impact pour le cours d'eau de la Berle en aval. La chaussée réservoir fonctionnera essentiellement en infiltration, les débits de fuite fonctionneront qu'occasionnellement.

[illegible]

L'impact global du projet sur la gestion quantitative des eaux souterraines et superficielles semble donc limité.

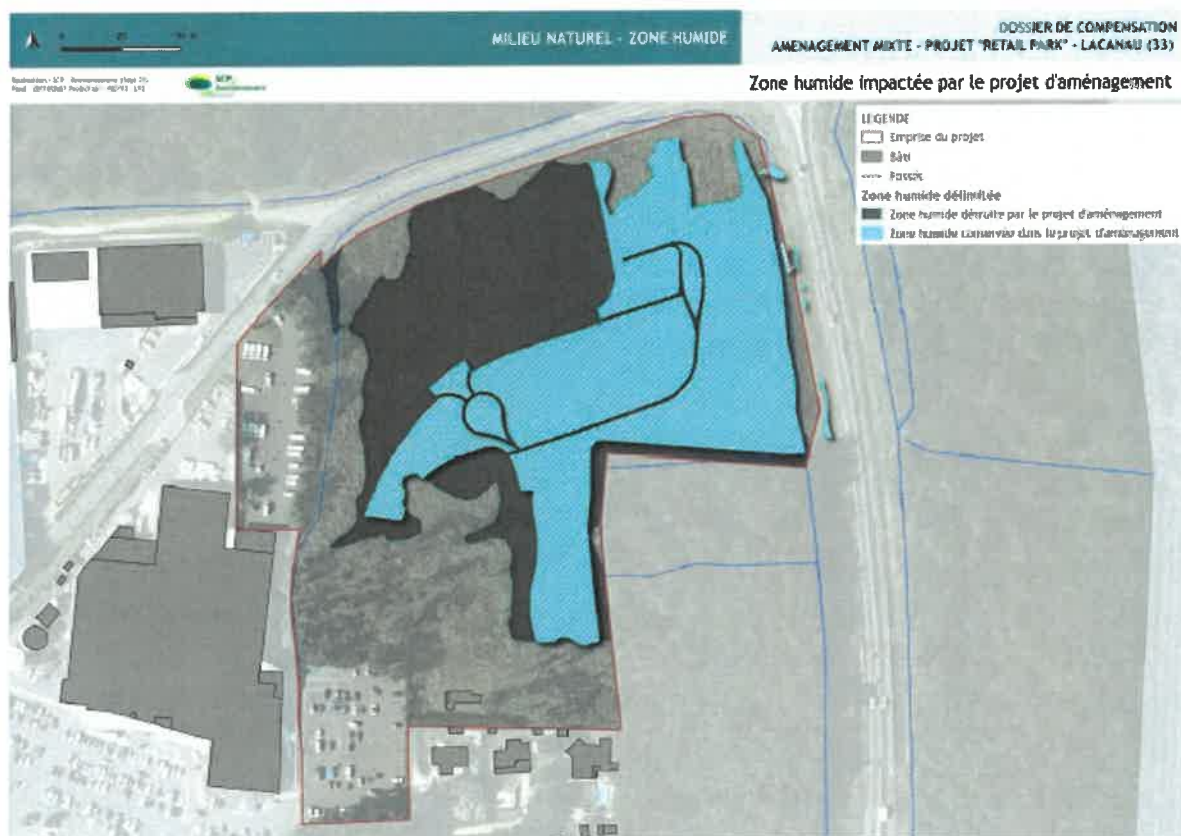
Le projet apparaît ainsi compatible avec les enjeux et les dispositions du SAGE sur la gestion quantitative des eaux et la prévention des inondations.

3) Enjeux des milieux aquatiques et de biodiversité

Le projet se situe à **plus de 800 m des zones humides prioritaires du SAGE, du site Natura 2000 et du cours d'eau important du secteur, la Berle de Lacanau**. Le projet est donc compatible avec le règlement du SAGE des Lacs Médocains en évitant la destruction de ses « **zones humides prioritaires** », les plus fonctionnelles.

L'impact principal du projet concerne toutefois **l'imperméabilisation de 1.128 ha de zones humides**. Ces zones humides sont « **des zones humides de plateau** » liées à la remontée du niveau de la nappe des sables en hiver. Ce type de zones humides est omniprésent sur tout le bassin versant des lacs médocains et ne fait pas l'objet de règles ou de dispositions spécifiques dans le SAGE des Lacs Médocains du fait de leurs moindres fonctionnalités par rapport aux zones humides de débordement de cours d'eau, aux zones humides des rives des lacs ou aux lagunes forestières.

Dans le cadre de la concertation avec les services de l'Etat en amont de la rédaction du dossier, **il a été travaillé le fait d'éviter** au maximum les zones humides présentes sur la parcelle ainsi que les principales espèces protégées (Fadet des laiches et amphibiens pour les espèces liées aux milieux aquatiques). Ceci a donné lieu à plusieurs esquisses du projet entre 2019 et 2025, permettant de **préserver ainsi 1.42 ha de zone humide sur le site**.



Zone humide impactée et entité préservée par le projet d'aménagement

Dans le cadre de la concertation préalable à la préparation du dossier, le SIAEBVELG avait également été associé au projet pour proposer des sites de zones humides à restaurer dans le cadre des mesures compensatoires. **Par utilisation de la méthode nationale d'évaluation**

des zones humides, le site de Peymelinguey à Lacanau a été retenu comme étant le plus pertinent en termes d'équivalences typologiques et de restauration des fonctionnalités identiques à restaurer. Il s'agit d'une parcelle forestière communale, en tête de bassin versant d'un affluent du cours d'eau de Pont des Tables, soit une situation proche géographiquement et équivalente à la zone humide détruite, soit une zone humide de plateau à vocation forestière, en tête du bassin versant du cours d'eau de la Berle. Il est à noter que ce type de zones humides sont uniquement alimentées par les pluies et ont des fonctionnalités limitées sur l'auto-épuration des eaux, la régulation hydraulique et la biodiversité en comparaison avec les zones humides alluviales ou des rives des lacs. Il faut ainsi faire remarquer que le SIAEBVELG aurait trouvé plus pertinent de restaurer des zones humides stratégiques du SAGE avec des fonctionnalités plus importantes mais que ce choix n'était pas compatible avec la méthode nationale qui oriente les compensations sur des typologies de zones humides identiques entre les sites impactés et les sites détruits. En contrepartie, il a alors été retenu un site nettement plus étendu en superficie par rapport aux objectifs fixés par le SDAGE. Ce site permet en outre d'étendre sur plusieurs hectares, une compensation de zones humides déjà mises en œuvre sur cette même zone géographique. **La compensation prévoit ainsi de restaurer cette zone humide d'une surface de 5.81 ha, soit une compensation de près de 519 %, alors que le SDAGE requiert un minimum de 150 %.** Le site permettra en même temps de compenser la destruction des espèces patrimoniales dont le Fadet des laïches.

La proposition apparaît donc compatible avec les orientations du SDAGE Adour-Garonne et du SAGE et permet la restauration d'une zone humide de même typologie et de mêmes types de fonctionnalité en tête de bassin versant.

Conclusions sur le projet

Les membres du bureau émettent un avis favorable de compatibilité du projet avec le SAGE des Lacs Médocains.



L. Peyrondet, Président



VIVE LA FORET ASSOCIATION LOI 1901 N° 4/02099

Déclarée en préfecture le 30 août 1989. Parution J.O. le 04.10.89

AGREEE pour le département de la Gironde par ARRETE PREFECTORAL DU 22 DECEMBRE 1994

Siège social : Mairie de Lacanau

ADRESSE POSTALE : VLF – 2, place des Tilleuls 33000 Bordeaux

FAX 09.72.61.36.87. – site : <http://www.vivelaforet.org> Courriel : vlf@vivelaforet.org

Bureau de la CLE SAGE lacs Médocains du 18/09/2025

Interrogations de VLF sur le projet de Retail Park à Lacanau

Nous n'avons pas le temps d'entrer dans le détail du projet. Nous n'avons pas reçu de note de synthèse.

Le projet s'insère dans l'OAP Montagnol Est

ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Capacité accueil / densités

En partie nord du site : +/- 2,3 hectares dédiés à l'accueil d'un programme mixte : Pôle ludico-commercial + habitat (potentiel d'accueil de +/- 20 logements à définir)

En partie sud du site, un potentiel de création de +/- 30 logements :
sur +/- 6500 m² à travers la réalisation d'un programme d'habitat intermédiaire ou semi-collectif

Superficie totale : 4,9 ha

Superficie urbanisable : 2,8 ha (habitat)

% d'urbanisation : 57%

Estimation nombre de logements : 50

Nombre de logements à l'ha : 18

Nous ne considérons que les éléments en relation de compatibilité avec le SAGE des Lacs Médocains, sans discuter de l'opportunité du projet, même si le dépôt d'une demande de dérogation pour destruction d'espèces protégées ouvre à cette discussion.

Brève description du site concerné:

Les parcelles ont une contenance globale de 4,47ha. Le projet mobilise une surface déjà imperméabilisée (actuels parkings de la zone commerciale) pour environ 6 200 m² sur le projet total. Le reste de la surface concernant environ 1.89 ha répartis en surfaces commerciales, hébergements, parkings et voiries (dont chemin de promenade, piste DFCI). Le delta, soit environ 1.78 ha, sont conservés en zone verte, soit des espaces non imperméabilisés qui sont concernés par les mesures « ER » du projet.

Par ailleurs, le diagnostic écologique a permis de mettre en évidence plusieurs espèces protégées de la faune utilisant l'emprise du projet de manière significative (ponte /



développement larvaire / nidification / reproduction) dans leur cycle biologique. L'évolution de ces espèces sur tout ou partie du site justifie la demande de dérogation pour destruction d'espèces protégées

Il est clair que le projet de Retail Park a des impacts dont il faut apprécier la compatibilité avec les objectifs du SAGE des Lacs Médocains.

Le copieux dossier fourni montre une attention sérieuse portée à un projet qui contribue à l'artificialisation de l'espace canaulais.

Nous nous limiterons à quelques interrogations portant essentiellement sur la compensation.

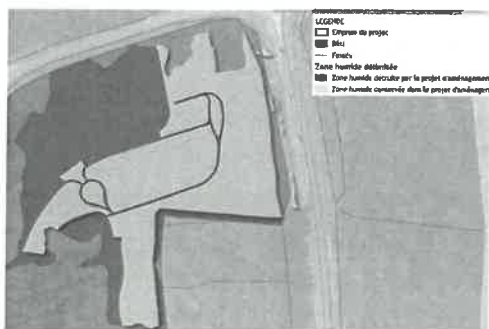
Les besoins de compensation

Le ratio de compensation est réfléchi essentiellement au regard des espèces protégées.

La question des fonctionnalités hydrauliques et biogéochimiques de la zone humide est passée sous silence en se contentant d'évoquer un large ratio compensatoire et en proposant des mesures techniques coûteuses de gestion des flux d'eau sur le site de projet qui compensent en partie des services offerts par la zone humide.

a) Compensation de l'impact sur la zone humide

Sur site, la zone humide, s'étend sur 2.54 ha dans l'emprise du projet de 3.85 ha.



Le projet, après application des mesures de réduction impacte 1,12 ha de zones humides, soit une réduction d'emprise de l'ordre de 1,42 ha dans le périmètre de l'OAP.

Il est fait une offre globale mutualisée (zone humide, espèces protégées) de 5.81 ha. Le taux de compensation peut sembler élevé par rapport aux

1,12 ha directement impactés.

Il faut ici faire 3 remarques :

- Le dossier fait l'hypothèse que la partie de ZH maintenue sur site conservera toutes ses fonctionnalités. On n'en a aucune démonstration. Comment évolue le potentiel fonctionnel d'une zone humide réduite de 44% (1,2/2,54). On considère en général une compensation au titre de la destruction et une au titre de l'altération (coefficient 1,5).



- Ceci est d'autant plus difficile à situer que l'on ne dispose pas de repères permettant d'établir une équivalence fonctionnelle entre la situation initiale du site de projet et le site de compensation proposé.
- Le principe de mutualisation retenu en matière de compensation met en fait l'accent sur les espèces protégées et peu sur les fonctionnalités autres d'une zone humide, notamment en termes d'hydrologie et de géochimie

b) Compensation des impact sur les espèces protégées

Il nous semble que les superpositions d'espace de compensation et que la cohérence et la compatibilité des mesures spécifiques manquent de justification

c) Choix du site de compensation

Le site de compensation au lieu-dit de « Peymelinguey » dispose d'une vertu majeure : son foncier est communal.

C'est aussi une qualification recherchée pour les 3 autres sites examinés. On notera au passage que les intrications d'un projet privé et des initiatives publiques sont toujours source d'interrogation.



Le critère de disponibilité du foncier public n'apporte pas de garantie sur le caractère parfaitement adapté du site. Le choix de sites de compensation porté par le SIABVEG semblait être de mutualiser et capitaliser en optant pour des zones humides proche des lacs pour amplifier l'effet protecteur. Il nous semble que le site au lieu-dit de « Peymelinguey » est considéré sans démonstration claire d'une contribution efficace aux objectifs du SAGE.

Par ailleurs, le site de compensation doit être défriché pour retrouver une zone humide et trouver les fonctionnalités d'accueil d'espèces protégées. Ne pouvait-on pas rechercher des sites qui nécessitaient une simple réouverture du milieu, sans nécessité d'une autorisation de défrichement ?

Pour Vive la Forêt, le président

Patrick POINT

Patrick POINT

