



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

**Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale
de la région Nouvelle-Aquitaine sur
le projet de création d'un pôle de santé
au lieu-dit « Le Moutchic » sur la commune de Lacanau (33)**

n°MRAe 2020APNA67

dossier P-2020-9759

Localisation du projet : Commune de Lacanau
Maître(s) d'ouvrage(s) : Société civile immobilière de construction vente SCCV Moutchic
Avis émis à la demande de l'Autorité décisionnaire : Commune de Lacanau
En date du : 15 mai 2020
Dans le cadre de la procédure d'autorisation : Permis de construire et défrichement
L'Agence régionale de santé et le Préfet de département au titre de ses attributions dans le domaine de l'environnement ayant été consultés.

Préambule.

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

Par suite de la décision du Conseil d'État n°400559 du 6 décembre 2017, venue annuler les dispositions du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 en tant qu'elles maintenaient le Préfet de région comme autorité environnementale, le dossier a été transmis à la MRAe.

En application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, l'avis de l'Autorité environnementale doit faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage, réponse qui doit être rendue publique par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L. 123-2 ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L. 123-19.

En application du L. 122-1-1, la décision de l'autorité compétente précise les prescriptions que devra respecter le maître d'ouvrage ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter les incidences négatives notables, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites. Elle précise également les modalités du suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine. En application du R. 122-13, le bilan du suivi de la réalisation des prescriptions, mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter, réduire et compenser ces incidences devront être transmis pour information à l'Autorité environnementale.

Le présent avis vaudra pour toutes les procédures d'autorisation conduites sur ce même projet sous réserve d'absence de modification de l'étude d'impact (article L. 122.1-1 III du code de l'environnement).

Cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 30 juin 2020 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Gilles PERRON.

Le délégué cité ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

I. Le projet et son contexte

Le présent avis porte sur la création d'un pôle de santé au lieu-dit le « Moutchic » sur la commune de Lacanau. Le projet s'insère dans une friche herbacée et boisée située en secteur péri-urbain, en bordure du lac de Lacanau. Le site est bordé des zones boisées et des zones résidentielles composées de maisons avec jardins. Des voies routières longent partiellement le site, en particulier la RD 6EA (avenue de la plage).

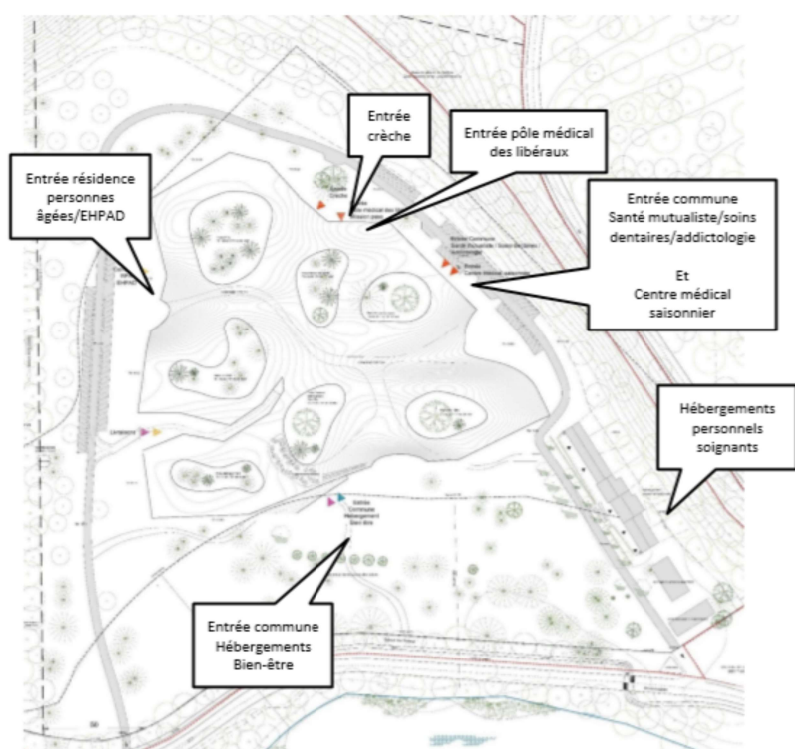
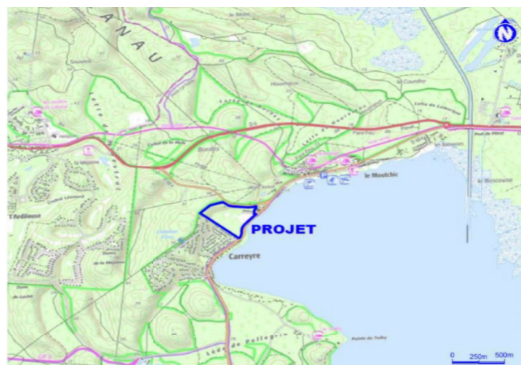


Figure 139 : Plan masse du projet de pôle de santé de Lacanau (Duncan Lewis Architecture, mars 2019)



Source : Étude d'impact – Création d'un pôle de santé au lieu-dit « Le Moutchic » sur la commune de Lacanau – p. 24 et suivantes

Situé au nord de Lacanau, le hameau du Moutchic a fait l'objet par le passé d'une occupation par l'armée américaine qui, en 1917, y fonde une école de pilotage d'hydravions. Puis le site est transformé en 1922 en sanatorium pour enfants tuberculeux. Le domaine, étendu sur 13 hectares, comportait alors 30 bâtiments. Le sanatorium est réquisitionné par l'armée allemande de 1942 à août 1944. Partiellement détruit pendant la guerre, le site retrouve sa fonction de sanatorium dès 1945. Le site est désaffecté depuis 1985. Trois bâtiments à l'abandon subsistent.

Le projet vise à doter le secteur du Moutchic d'un pôle médical constitutif d'une nouvelle offre de soins médicaux de proximité, de spécialités, d'hébergements et un espace de bien-être :

- 112 logements en résidence pour personnes âgées ainsi qu'un EHPAD ;
- un pôle maison de santé avec des praticiens et des commerces liés à la santé ainsi qu'une crèche ;
- un centre d'hébergement pour curistes, disposant d'équipements de santé et de bien-être ;
- un programme d'hébergements pour le personnel soignant ;
- un centre de répit pour les aidants et leurs proches, qui propose des activités de loisir ainsi qu'un service d'accueil temporaire assurant la prise en charge de la personne en situation de handicap.

L'opération prévoit, sur un périmètre de 12 hectares, l'aménagement de 16 000 m² de surface de plancher, dont environ 1 500 m² en réhabilitation. Des bâtiments R+1, équipés de toit terrasse végétalisé et dénués de sous-sol, seront construits sur une surface de 1,8 hectares. 112 places de stationnement aérien seront disséminées le long de la voie qui desservira les différents pôles.

Procédures relatives au projet

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale a été sollicité à la suite d'un examen au cas par cas¹ qui a conclu à la nécessité de soumettre le projet à une étude d'impact.

¹ Arrêté préfectoral n°2019-7901 du 19 mars 2019 portant décision d'examen au cas par cas accessible sur internet à l'adresse suivante : http://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/p_2019_7901_di.pdf

Le projet relève d'une autorisation de construire et d'une procédure de défrichement sur une surface d'environ 4.3 hectares, ainsi que d'une procédure de déclaration au titre de la loi sur l'eau. Une demande de dérogation au titre des espèces protégées est également sollicitée.

Le projet est partiellement situé en zone à urbaniser du PLU de Lacanau. Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) prescrit l'implantation d'un pôle à vocation socio-médicale. De même, le site est inscrit au SCoT des Lacs Médocains comme « *un secteur de renouvellement urbain pouvant accueillir une structure spécialisée pour personnes âgées* ».

Le présent avis porte sur les principaux enjeux environnementaux de ce projet, en particulier ceux identifiés dans le cadre de l'examen au cas par cas :

- biodiversité avec la présence avérée d'espèces de faune et de flore protégées et d'intérêt communautaire ;
- milieu physique (gestion des eaux pluviales, pollution des sols, prévention des risques) ;
- insertion architecturale et paysagère au sein du site inscrit des étangs girondins et de la proximité immédiate du lac ;
- cadre de vie et santé.

II – Analyse de la qualité de l'étude d'impact

Le dossier fourni à la MRAe comprend une étude d'impact abondamment illustrée et de nombreuses annexes. L'analyse de l'état initial, des impacts ainsi que la présentation des mesures abordent l'ensemble des thématiques du milieu physique, naturel et humain pertinentes pour ce projet.

II.1. Milieu physique

Sol et sous-sol

La zone d'étude est située en bordure du relief dunaire qui sépare le lac de Lacanau de l'océan. Le terrain est orienté en pente douce vers le lac, situé à une vingtaine de mètres au sud.

Eaux souterraines et superficielles

Concernant les **eaux souterraines**, le projet n'intersecte aucun forage d'alimentation en eau potable. On note la présence de deux forages abandonnés destinés à l'alimentation en eau potable en limite du périmètre du projet (pages 33 et 63). Les relevés piézométriques ont identifié un niveau d'eau souterraine compris entre 2,30 m et 3,06 m.

Concernant les **eaux superficielles**, la commune de Lacanau comprend le bassin versant du lac de Carcans-Hourtin, le bassin versant de la frange côtière et le bassin versant du lac de Lacanau et du canal du Porge.

La parcelle sur laquelle est situé le projet est séparée du lac par la route départementale 6EA, qui longe le sud du périmètre. Un important réseau de crastes² draine le plateau et vient se jeter dans les lacs dont l'exutoire est le bassin d'Arcachon via le canal du Porge. Les eaux de l'étang de Lacanau sont qualifiées en bon état chimique et en état écologique moyen. La qualité microbiologique des eaux peut toutefois rapidement être affectée en cas de déversement accidentel d'eaux usées domestiques ou d'eaux pluviales après de fortes pluies.

Le projet prévoit la collecte des **eaux pluviales** de surface et la réalisation d'ouvrage d'assainissement de gestion de ces eaux (collecte de l'ensemble des eaux dans des noues enherbées d'infiltration). Les **eaux usées** seront évacuées par raccordement au réseau d'assainissement de type séparatif de la commune et traitées par la station d'épuration des Pellegrins, qui dispose selon le dossier d'une capacité de traitement suffisante (p. 64 et suivante). **La MRAe relève que le dossier ne comprend aucune estimation de la consommation d'eau potable induite par la réalisation du projet. Des compléments sont attendus sur ce point.**

En phase de travaux, le projet intègre un ensemble de mesures d'évitement et de réduction visant à prévenir et à traiter les **risques de pollution accidentelle** des sols et des eaux (cf. p. 115).

Risques naturels et feux de forêt

Le site du projet est localisé dans une zone sensible aux risques d'inondations par remontée de nappes (sensibilité faible à très élevée, cf. p 29), aux risques tempêtes et aux risques de feu de forêt (zone de danger d'aléa moyen). Les règles de constructibilité restreinte et les prescriptions liées à la prévention du risque feu de forêt sont précisément explicitées par le dossier (cf. p. 30 et suivantes).

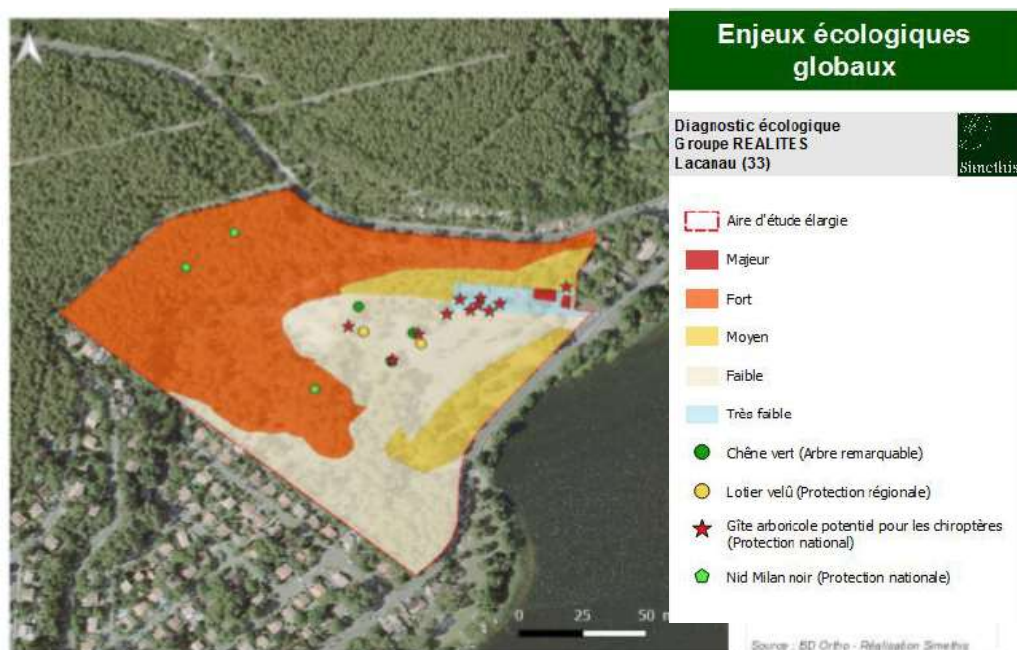
2 Une craste désigne, dans les Landes de Gascogne, un fossé d'écoulement des eaux

II.2. Biodiversité

Le projet n'est concerné par aucune zone naturelle d'inventaire ou de protection. Il est toutefois situé à proximité de deux sites Natura 2000³ : à 50 m du site Natura 2000 *Zones humides de l'arrière dune du littoral girondin* et à 230 m du site Natura 2000 *Côte médocaine et dépressions humides*. Plusieurs zones réglementaires⁴ et des zonages d'inventaires sont également présents dans un rayon de cinq kilomètres autour de l'emprise du projet.

Ainsi, le projet s'inscrit dans des espaces particulièrement riches pour la flore et la faune, rassemblant notamment un cortège d'intérêt majeur de chauves-souris. Le site présente en outre un intérêt en tant que zone de chasse liée à la proximité du lac pour une douzaine d'espèces, la présence d'allée arborée, d'arbres isolés et d'habitat semi-ouverts.

Des inventaires écologiques ont été menés en 2018 et 2019 pour définir les enjeux faune et flore du site. Compte tenu de l'importance de l'enjeu chiroptères, le dossier précise que des **inventaires complémentaires** devront être menés en octobre et janvier afin d'étudier plus précisément la fonctionnalité du site pour les chauves-souris (cf. p. 52). **L'évaluation des enjeux chiroptères devra dès lors être poursuivie**, notamment dans le cadre de la procédure de dérogation aux espèces protégées. Les enjeux écologiques sont cartographiés en page 53 :



Source : Étude d'impact – Création d'un pôle de santé au lieu-dit « Le Moutchic » sur la commune de Lacanau – p. 53

Concernant les **habitats naturels**, les enjeux se concentrent sur la présence de dunes boisées des régions atlantiques, habitat naturel d'intérêt communautaire. La zone d'étude est principalement occupée par des boisements de Pin maritime (futaie), avec une dominance de Bruyère cendrée et de la Ciste de sauge sur la moitié du secteur sud, et avec une dominance de l'Arbousier et du Chêne vert sur la moitié nord. Une zone rudérale liée à la présence d'une ancienne activité est située sur la partie centrale (présence d'espèces ornementales, bâtiments abandonnés). Aucune zone humide n'est identifiée dans l'emprise du projet. Concernant la **flore**, les enjeux se concentrent sur une espèce végétale protégée au niveau régional (Lotier velû) et sur trois chênes verts remarquables. Huit espèces à caractère invasif ont été rencontrées (cf. p. 43).

Concernant la **faune**, les enjeux se concentrent sur le cortège diversifié de chauves-souris (11 espèces), en particulier sur les colonies identifiées au niveau de deux bâtiments désaffectés, qui constituent actuellement des gîtes de mise bas d'intérêt majeur (Grand Rhinolophe et Murin à Oreilles échancrées). Par ailleurs 11 arbres sont identifiés comme des gîtes potentiels pour les espèces arboricoles. Le site présente en outre un intérêt en tant que zone de chasse pour de nombreuses espèces, en particulier pour des cortèges d'oiseaux forestiers ou de milieux anthropiles nicheurs. Il est notamment relevé la présence du Milan noir, espèce nicheuse à fort intérêt patrimonial.

³ ZPS Côte Médocaine : dunes boisées et dépressions humides situé à 230 m du projet. Au total, 11 espèces nicheuses inscrites à l'Annexe 1 de la Directive Oiseaux ont été recensées. Il s'agit notamment du Circaète Jean-Le-Blanc, de l'Alouette lulu et de la Pie-grièche écorcheur.

Site Natura 2000 Zones humides de l'arrière-dune du littoral girondin situé à 50 m du projet. Caractérisé par la présence des lacs de Lacanau (2 000 ha) et de Carcans-Hourtin (6 200 ha) parmi les plus grandes étendues d'eau de métropole. Ces étendues d'eau et de zones humides exceptionnelles ont permis le développement d'une faune (Loutre d'Europe, Fadet des Laiches,) et d'une flore spécifiques à ces milieux (Lobélie de Dortman, Littorelle à une fleur, Rossolis à feuilles intermédiaires)

⁴ Site classé des Étangs girondins (Carcans-Hourtin, Lacanau) et landais (Blancs, Léon, Noir, Yrieux). Site inscrit généralisé des Étangs girondins, réserve naturelle de l'Étang de Cousseau



Source : Étude d'impact – Création d'un pôle de santé au lieu-dit « Le Moutchic » sur la commune de Lacanau – p. 120

Impacts et mesures d'évitement, de réduction et à défaut de compensation des impacts

Concernant les habitats et la flore, l'emprise au sol cumulée du projet (bâtiments, voiries, parkings, ouvrages...) aura un impact sur 7,5 hectares d'habitats naturels. Deux stations de Lotier velu seront par ailleurs détruites (cf. p. 118 cartographie des impacts sur la flore patrimoniale). Concernant la faune, le projet impacte un des trois nids de Milan noir inventoriés et deux arbres à gîtes potentiels de chiroptères (cf. p. 118 et suivantes, cartographies pages 109 et 110).

Le projet recherche, dès sa conception, l'évitement des arbres remarquables ou à enjeux ainsi que deux bâtiments anciens, gîtes de parturition⁵ du Grand rhinolophe et du Murin à oreilles. Le projet intègre également un ensemble de mesures de réduction : mesure de transfert des végétations existantes sur les toitures et dans les patios ; plantation à base d'essences arborées et arbustives locales favorisant la biodiversité ordinaire ; surveillance des espèces végétales exotiques envahissantes ; entretien manuel et extensif des espaces verts ; interdiction des produits phytosanitaires ; mise en place d'un éclairage raisonné etc (cf. tableau p. 139 et suivantes). Un suivi écologique des mesures compensatoires est prévu sur 30 ans.

Concernant les **mesures compensatoires des impacts résiduels sur les espèces protégées** (destruction d'un nid de Milan noir et de pieds de Lotier velu), le dossier fournit des éléments précis sur la mesure compensatoire relative au Lotier velu (maintien d'une zone de pelouse rase, cf. figure 125 p. 149). En revanche, la mise en œuvre de la compensation écologique du Milan noir reste à définir (conservation d'une futaie sur une parcelle voisine propriété de la commune cf. p. 149), de même que les mesures de suivi des colonies de chauves-souris du bâti actuellement désaffecté. Concernant la **compensation forestière** liée à l'espace boisé impacté (environ 4 ha), le projet prévoit, sans le localiser, un programme de reboisement et d'entretien sur une période de 10 ans sur une surface annoncée de 8 hectares.

La MRAe rappelle qu'il appartient au porteur de projet de définir avec suffisamment de précision le contenu de toutes les mesures compensatoires et d'apporter, dès l'étude d'impact, tous les éléments permettant de s'assurer de leur faisabilité.

En phase travaux, le projet intègre le respect d'un cahier des charges environnementales (gestion des déchets, mesures préventives et curatives des pollutions du sol et des eaux etc). Le chantier fera l'objet d'un suivi écologique comprenant notamment des objectifs de maîtrise d'un calendrier optimal des travaux et du balisage de protection des zones à enjeux. Les arbres feront l'objet d'un abattage contrôlé, avec une

5 La parturition, appelée aussi mise-bas, est une des étapes de la reproduction vivipare, consistant en l'action de mettre au monde la progéniture

attention particulière portée aux arbres gîtes potentiels à chauves-souris. L'ensemble des mesures d'évitement et de réduction sont synthétisées en page 114 (tableau 10).

Concernant l'**évaluation des incidences sur les sites Natura 2000** jouxtant le projet, le dossier conclut qu'une évaluation approfondie et détaillée n'est pas justifiée compte tenu de l'absence de connexion hydraulique avec le projet, d'une rupture de la trame verte et bleue liée à l'urbanisation existante (habitation et voiries) et de la préservation du massif forestier existant sur l'emprise du projet (cf. p. 186). Cette conclusion, uniquement fondée sur des considérations relatives aux enjeux d'habitats naturels, donc sans aborder les enjeux espèces, apparaît hâtive.

La MRAe relève que l'absence d'impacts significatifs du projet sur les sites Natura 2000 est insuffisamment démontrée eu égard à leur proximité et à la présence d'espèces communautaires dans l'emprise du projet. Des compléments sont attendus sur ce point.

III.3. Milieu humain

La population de Lacanau (4 577 habitants en 2015) a doublé en moins de 25 ans. L'urbanisation s'est structurée autour de deux pôles principaux : le bourg de Lacanau à l'est du lac, la station balnéaire de Lacanau Océan. En complément de ces pôles, des hameaux se sont développés en périphérie du Lac, notamment au nord (Le Moutchic) et à l'ouest (La Traversance au nord et Longarisse au sud). A mi-chemin entre la plage et l'océan, le village du Moutchic dispose d'une zone de baignade et de mouillage, d'un point de location de bateaux, planches à voile, plusieurs restaurants, des hôtels et un camping.

Patrimoine culturel et paysage

Le site du projet s'inscrit dans un site de grande qualité paysagère, face à l'étang de Lacanau. Le projet est situé en bordure nord du site classé des Étangs girondins (Carcans-Hourtin, Lacanau) et landais (Blanc, Léon, Yrieux) et est inclus dans le site inscrit des Étangs arrière-dunaires. Le site d'implantation présente un passé historique riche dont les traces demeurent : la Villa de la tour des Pins récemment réhabilitée, maison du commandant de l'ancienne base d'hydravion américaine ; monument aux anciens combattants ; trois anciens bâtiments abandonnés.

Le dossier présente le parti pris architectural et les aménagements paysagers visant à faciliter l'intégration du projet dans le paysage (limitation de la hauteur des nouveaux bâtiments, courbures douces des bâtiments, écran végétal, végétalisation des toitures végétalisées et des patios par transfert végétal, préservation des arbres remarquables, réhabilitation des bâtiments abandonnés etc). Des croquis viennent faciliter la compréhension du projet par le public.

Trafic et déplacements

Le réseau de voirie de Lacanau est caractérisé par deux infrastructures principales : la RD 6 qui relie Bordeaux à la côte atlantique et la RD 6EA qui dessert le lac depuis la RD 6. Le recensement du trafic fait apparaître sur la RD 6 un nombre moyen de 6 300 véhicules/jour en 2016, dont 3 % de poids lourds. Il est relevé une évolution tendancielle à la hausse. La zone du projet est située à la jonction entre la liaison routière régionale Lacanau centre – Lacanau océan, à 100 mètres de l'intersection entre la route de la plage (RD6EA) et de l'avenue du Docteur Laujéac, secteur qui connaît en période estivale des ralentissements de circulation dus à l'affluence de vacanciers. La MRAe relève **l'absence d'estimation chiffrée du trafic induit par le projet**, notamment du trafic lourd d'approvisionnement les établissements, en particulier en saison touristique, ce qui devrait être corrigé.

La zone est également desservie par le réseau principal d'itinéraires cyclables. Une voie verte contourne le lac en passant par Le Moutchic à 500 m de la zone du projet. L'offre de transport en commun est limitée à un réseau départemental de cars interurbains. Un arrêt de bus est toutefois présent à moins de 500 m du projet.

Risques sanitaires

Concernant les **nuisances sonores et atmosphériques**, le secteur d'implantation du projet est caractérisé par un niveau sonore globalement calme et une bonne qualité de l'air. La partie sud du projet est située le long de la RD 6E4 (dite avenue de la plage) qui est affectée d'une « zone de nuisances sonores » due en particulier au trafic routier estival⁶(cf. p.66 et 152, figure 128 p. 153).

Le projet entraîne des modifications de la perception sonore du site pour ses riverains. Le porteur de projet s'engage à vérifier la conformité du projet aux niveaux sonores réglementaires après sa mise en service (bruit de voisinage). La MRAe souligne toutefois que **l'absence d'évaluation du trafic routier induit par le**

6 La RD 6E4 contourne le lac de Lacanau avant de rejoindre la RD6 environ 100 m en amont du projet. Selon les termes de dossier, « le PLU de Lacanau a affecté une bande d'environ 60 m de large, qui couvre la RD 6EA. Cette bande est définie au sein des documents d'urbanisme comme « une zone de nuisances sonores », due au trafic routier. Dans cette zone, le PLU induit l'application de normes d'isolation » renforcées pour tous les futurs bâtiments, qu'ils soient destinés à l'habitation et/ou à l'hébergement de personnes dès lors qu'ils sont situés dans ladite zone (cf. p.66 et 152, figure 128 p. 153)

projet nuit à l'évaluation globale et cumulée des nuisances sonores et atmosphériques générées par le projet.

Concernant la **pollution des sols et des eaux**, l'emprise du projet est, par sa proximité avec le lac et la présence de nappes souterraines, particulièrement sensible aux pollutions. Le dossier conclut, après des analyses de sol effectuées (reconnaitances jusqu'à la profondeur de 5,50 m et analyse de trois échantillons de sols), au caractère non pollué et naturel des sables rencontrés sur l'horizon superficiel et à l'absence d'impact significatif sur les eaux souterraines.

Concernant la **prévention de la dengue et du chikungunya**, la MRAe rappelle la nécessité de prévoir des aménagements, tant en phase de chantier que d'exploitation, permettant de limiter la prolifération des moustiques, et notamment d'empêcher la formation d'eaux stagnantes dont la présence pourrait constituer des gîtes larvaires.

III - Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale

Le projet objet de l'étude d'impact porte sur un pôle de santé au lieu-dit le « Moutchic » sur la commune de Lacanau, en rive nord-ouest de son lac. Ce pôle médical constitue une offre nouvelle de soins médicaux de proximité, de spécialités, d'hébergements et un espace de bien-être.

Le projet vient requalifier le site en friche d'un ancien sanatorium dans un environnement lacustre qui a gardé son caractère naturel, et qui abrite un cortège d'intérêt communautaire de chauves-souris.

L'étude d'impact, claire et didactique, permet de comprendre le projet, ses principaux enjeux et impacts ainsi que la façon dont l'environnement a été pris en compte par le porteur de projet.

Le secteur retenu présente de forts enjeux environnementaux pour des espèces protégées, et les mesures de compensation des impacts résiduels du projet, après évitement et réduction, ne sont pas toutes définies à un niveau suffisant. Leur complète faisabilité reste encore à démontrer.

L'absence d'impacts significatifs sur les sites Natura 2000 est insuffisamment justifiée eu égard à leur proximité et à la présence d'espèces communautaires dans l'emprise du projet.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis.

À Bordeaux, le 30 juin 2020

Pour la MRAe Nouvelle Aquitaine
Le membre permanent délégué

The image shows a stylized signature in black ink that reads "signé". The word is written in a bold, italicized font with a slight shadow effect.

Gilles PERRON