

**Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale
de Nouvelle-Aquitaine relatif
au projet de domaine écotouristique « Paloma Landes Insolites »
à Léon (40)**

n°MRAe 2023APNA47

dossier P-2023-13788

Localisation du projet : Commune de Léon (40)
Maître(s) d'ouvrage(s) : Madame Barneix
Avis émis à la demande de l'Autorité décisionnaire : Préfète des Landes
en date du : 15 février 2023
dans le cadre des procédures d'autorisation : Permis de construire
l'agence régionale de santé et la préfète 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.

En application du décret n°2020-844, publié au JORF le 4 juillet 2020, relatif à l'autorité environnementale et à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas, le présent avis est rendu par 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 devra être transmis pour information à l'Autorité environnementale.

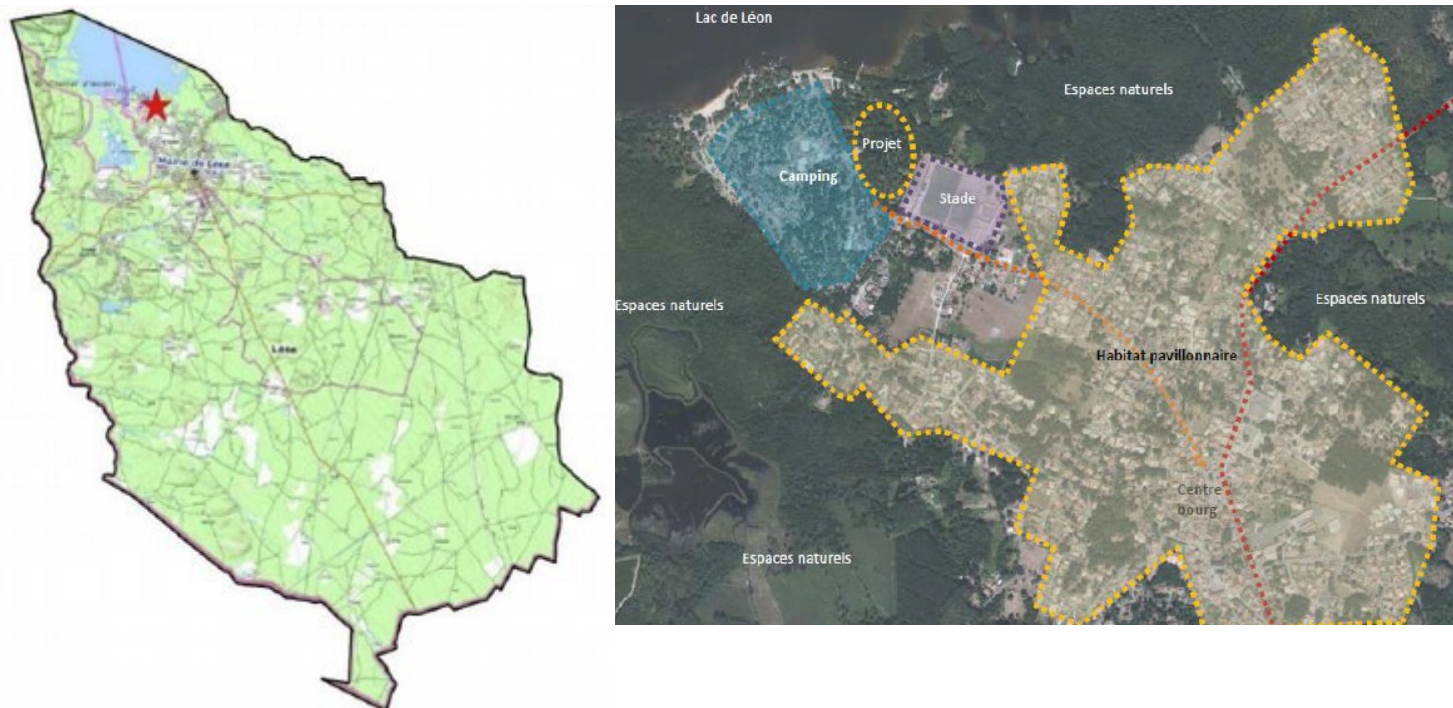
Le présent avis vaudra pour toutes les procédures d'autorisation conduites sur ce même projet sous réserve d'absence de modification de l'étude d'impact (article L. 122.1-1 III du code de l'environnement).

Cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 14 avril 2023 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à M. Pierre LEVASSEUR.

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 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) est établi dans le cadre d'un projet d'aménagement d'un parc résidentiel de loisirs (PRL) « Paloma Landes Insolites » dans la commune de Léon dans le département des Landes. Il est localisé en bordure de l'étang de Léon, à proximité de l'avenue du Lac.



Localisation et situation du projet – (source étude d'impact pages 49 et 50)

Le site d'étude est localisé au nord-ouest du centre-bourg de Léon, au sud du lac. Il est bordé à l'ouest par le camping Cap'fun, au sud par une zone résidentielle et à l'est par le stade.

L'emprise du projet est boisée, avec un jardin arboré au centre-est et un parc boisé « accrobranche » au sud, exploité d'avril à septembre. Au nord, sont présents une propriété bâtie, trois dépendances et une grange. L'ancien jardin ornamental, en libre évolution se ferme progressivement depuis une vingtaine d'années. Cette propriété était habitée jusqu'au début des années 2000.

Le site est traversé par un réseau de sentiers permettant aux piétons de relier le quartier résidentiel au sud jusqu'au lac au nord.

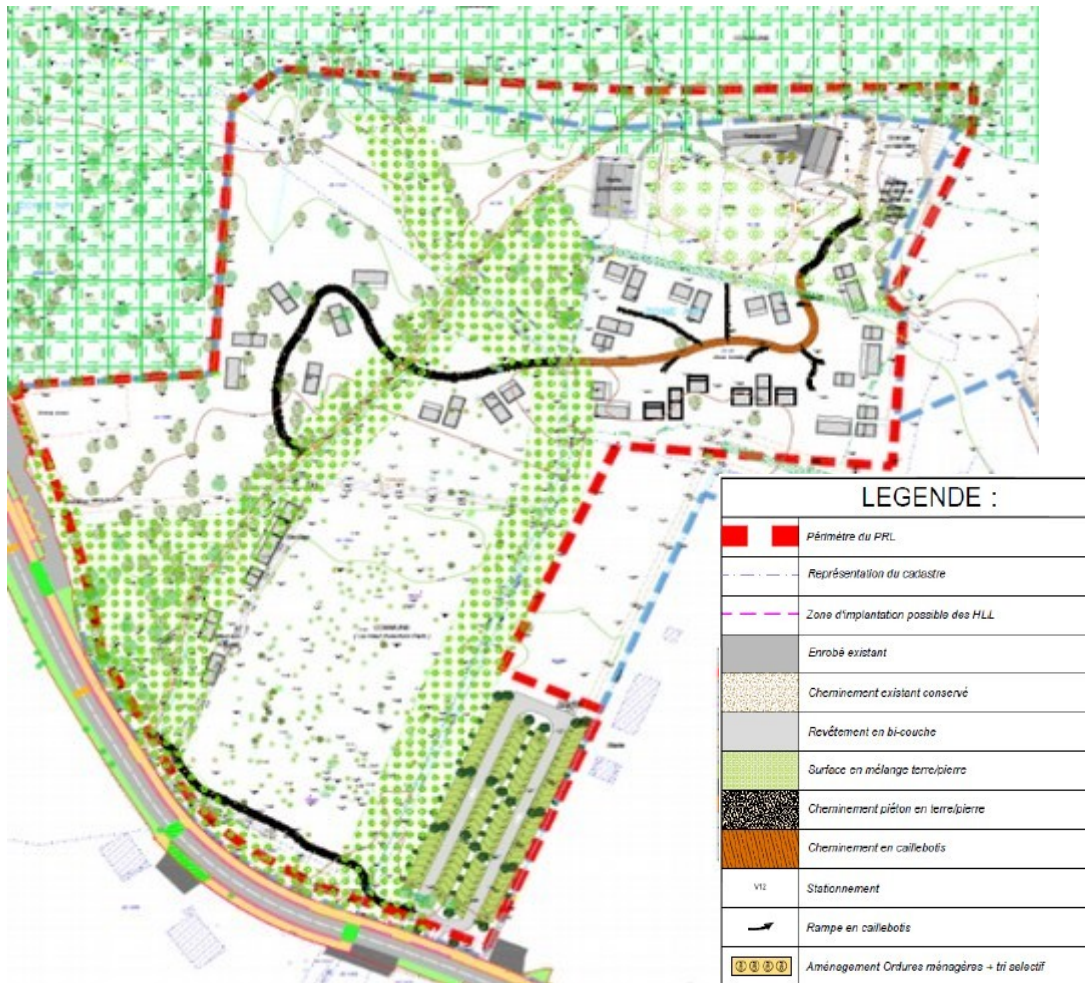


Localisation du site d'étude – (RNT page 11)

Deux types de bâtiments font partie du projet Paloma :

- Une partie ancienne : des bâtiments existants (type maren sine et grange) qui seront reconstruits,

- Une partie neuve avec des « écolodges » (HLL) en deux tailles (27 et 47 m²), posés sur des pieux : habitations à louer (18), salon de massage et coworking (2), accueil (1) et maison du gardien (1).



Plan de masse du projet (source : étude d'impact page 241)

Procédures relatives au projet

Le projet est soumis à une procédure d'autorisation de défrichement au titre du code forestier et à un permis d'aménager au titre du code de l'urbanisme.

Ce projet a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas en application de la rubrique n°47a du tableau annexé à l'article R122-2 du code de l'Environnement relative aux opérations de défrichement portant sur une superficie totale de plus de 0,5 ha. Par décision du 6 octobre 2021¹, le projet a été considéré comme susceptible d'incidence notable sur l'environnement, et a été soumis à étude d'impact.

Les principaux enjeux environnementaux mis en évidence lors de l'examen au cas par cas portaient notamment sur le milieu naturel (présence de zones humides, d'espèces protégées, proximité d'un site Natura 2000), les risques naturels (feux de forêt notamment), le paysage et la capacité d'accueil (site inscrit, proximité de sites classés).

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

II.1. Qualité générale de l'étude d'impact et de son résumé non technique

L'étude d'impact comporte l'ensemble des éléments prévus à l'article r.122-5 du code de l'environnement. Elle permet d'apprécier les enjeux environnementaux et la manière dont le projet en tient compte. Un résumé non technique reprend les points clés de l'étude d'impact.

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

Trois aires d'étude ont été définies dans le dossier d'étude d'impact :

- une aire d'étude « immédiate » (AEI) qui concerne la zone d'emprise du projet, soit une surface d'environ 5 ha ;
- une aire d'étude rapprochée (AER) couvrant la zone du projet et de ses alentours ;

1 https://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/p_2021_11507_di.pdf

- une aire d'étude dite éloignée (AEE) qui prend en compte plusieurs zonages environnementaux à proximité de l'emprise du projet et intègre l'étang de Léon.

Les aires d'étude sont majoritairement composées d'une mosaïque de milieux forestiers et humides, associés aux réservoirs de biodiversité du *Courant d'Huchet* et du *Massif des Landes de Gascogne* dans lesquels s'intègrent deux secteurs urbanisés associés aux communes de Léon et de Vielle-Saint-Girons.

Milieu physique et risques naturels

À l'échelle locale, on retrouve dans le site les caractéristiques des Landes-atlantiques avec un relief peu marqué et une topographie relativement plane. On note toutefois quelques reliefs sableux à l'ouest de l'étang de Léon.

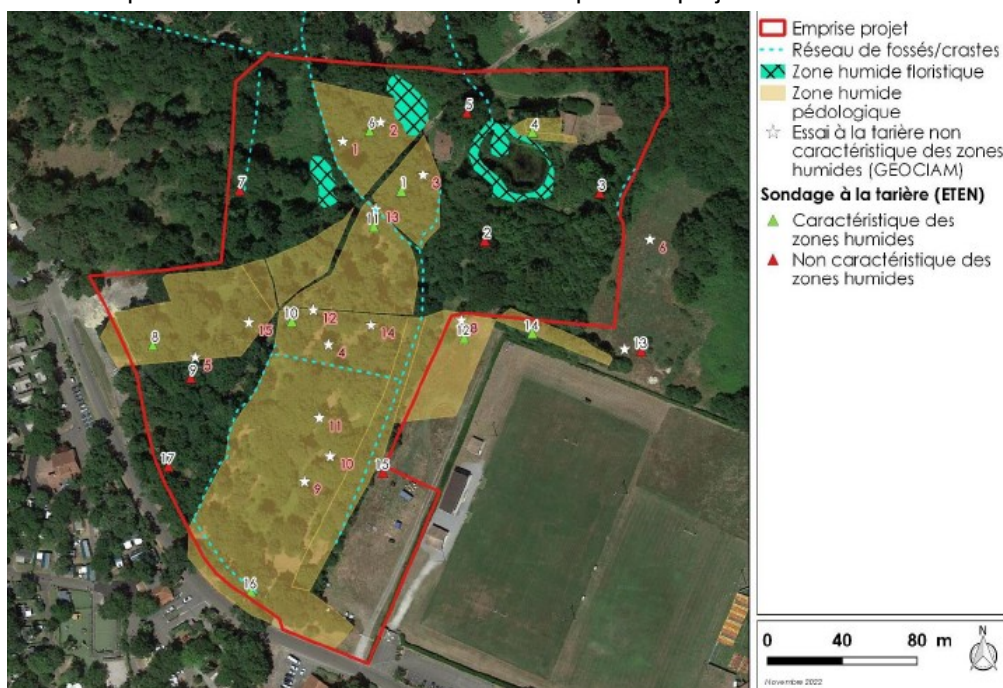
En ce qui concerne l'hydrogéologie, le projet est concerné par l'aquifère « Sables des landes et de Castets (Plio-quadernaire) », domaine à nappe libre constitué par des formations sédimentaires poreuses.

Le territoire de Léon est irrigué par plusieurs cours d'eau. Le ruisseau de « *Leus Esmoles* », qui alimente l'étang de Léon, est situé à environ 70 mètres au nord du site.

Aucun captage d'alimentation en eau potable n'est présent à proximité immédiate.

Les zones humides sont caractérisées dans le dossier selon les dispositions de l'article L.211-1 du code de l'environnement, modifié par la loi du 24 juillet 2019 renforçant la police de l'environnement (critères alternatifs pédologiques et floristiques). 17 sondages pédologiques ont été réalisés à la tarière sur l'emprise projet en 2015 et 2019, 15 nouveaux sondages ont été réalisés de manière aléatoire par GEOCIAM en période favorable en mars et mai 2022.

Les zones humides pédologiques identifiées représentent 2,46 ha au sein de l'aire d'étude, et 1 300 m² de zones humides floristiques ont été identifiées au sein de l'emprise du projet.



Situation des zones humides floristiques et pédologiques (source : étude d'impact page 130)

En matière de risques naturels, la commune est concernée par le risque d'inondation par remontée de nappes. Le site d'étude est entièrement compris dans une zone potentiellement sujette aux inondations de cave, avec un aléa fort.

L'aire d'étude est également concernée par un aléa feu de forêt moyen au sein de l'aire d'étude et en bordure.

L'aléa retrait et gonflement des argiles, pouvant occasionner des glissements de terrain, est d'intensité faible.

Milieu naturel

Les aires d'étude rapprochée et éloignée sont concernées par le réseau Natura 2000 associé à l'étang de Léon et son réseau hydrographique. L'emprise du site possède des connexions hydrauliques avec deux sites Natura 2000 :

- [le Courant d'Huchet](#) (Directive Oiseaux) ;
- [les Zones humides de l'étang de Léon](#) (Directive Habitats Faune Flore).

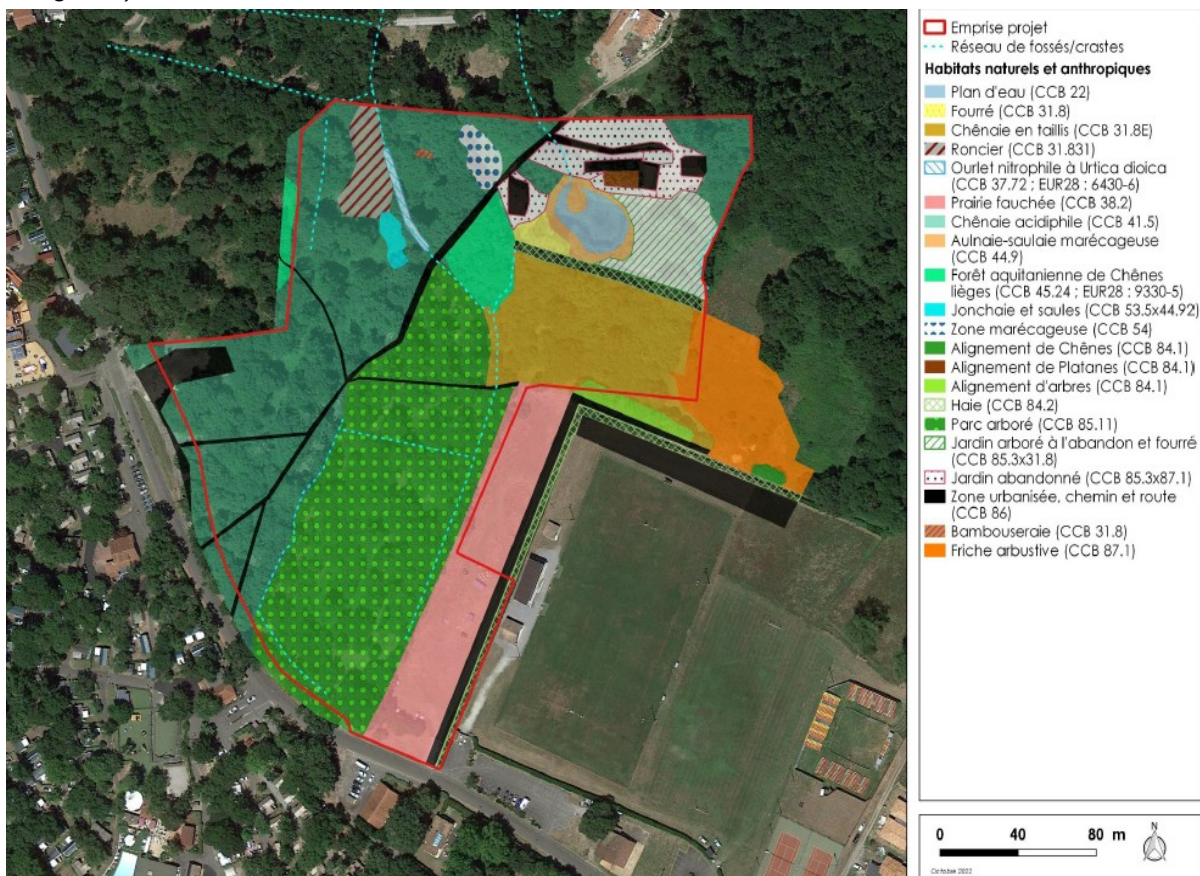
Les aires d'étude rapprochée et éloignée sont concernées par trois ZNIEFF de type I et une ZNIEFF de type II. L'emprise du site possède des connexions écologiques et hydrauliques avec ces ZNIEFF :

- ZNIEFF de type I : *Zones humides de la rive est de l'étang de Léon et du ruisseau de la Palue ; Zones humides des rives ouest et sud de l'étang de Léon et le Courant d'Huchet et les milieux dunaires associés,*
- ZNIEFF de type II : *l'étang de Léon et courant d'Huchet.*

Le site d'étude est constitué en majorité par des habitats forestiers, associés à des boisements de feuillus. À l'échelle de l'aire éloignée, les espaces boisés forment un des habitats les plus représentés du massif des Landes de Gascogne.

Une première campagne d'inventaires avait été menée sur le secteur d'étude en 2015 dans le cadre de l'élaboration du PLU de Léon. Dans le cadre de la modification du PLU pour l'ouverture de la zone 2AU à l'urbanisation, une expertise faune / flore a été réalisée au droit de la zone 2AUT en octobre 2019. Une étude « 4 saisons » a été réalisée sur le site projet entre 2019 et 2021. Enfin, deux investigations de terrain ont été menées aux mois de mars et de mai 2022.

Les inventaires réalisés ont mis en évidence la présence de **20 habitats naturels** et anthropiques sur la zone projet. Parmi ces habitats, l'Ourlet nitrophile à *Urtica dioica* et la forêt aquitaine de Chênes lièges sont classés habitat d'intérêt communautaire. Trois habitats naturels caractéristiques des zones humides floristiques ont également été inventoriés (jonchaie et saules, zone marécageuse, aulnaie-saulaie marécageuse).



Cartographie de habitats naturels (source : étude d'impact page 112)

Quatorze espèces exogènes envahissantes ont été observées sur le site au cours des prospections de terrain.

Les inventaires de terrain de 2015 puis de 2019 à 2022 ont permis de recenser 45 espèces d'oiseaux. La plupart de ces espèces sont communes et caractéristiques du massif forestier des Landes de Gascogne.

Quatre espèces bénéficient d'un statut de protection à l'échelle européenne (Directive Oiseaux), le Milan noir, qui utilise l'aire d'étude pour le transit, le Martin pêcheur d'Europe qui utilise le plan d'eau pour le transit et l'alimentation, et l'Aigrette garzette et la Grue cendrée qui ont été observées en survol au-dessus du site d'étude.

Concernant l'avifaune commune et forestière, son habitat de reproduction s'élève à environ 3,13 hectares et correspond aux espaces boisés. Pour le repos, le transit et l'alimentation, l'avifaune commune et forestière bénéficie des milieux ouverts, taillis et fourrés sur environ 1,5 hectares.

L'ensemble des inventaires ont permis de recenser cinq espèces de mammifères communs, dont l'Écureuil roux, espèce protégée qui se reproduit dans les boisements de l'aire d'étude.

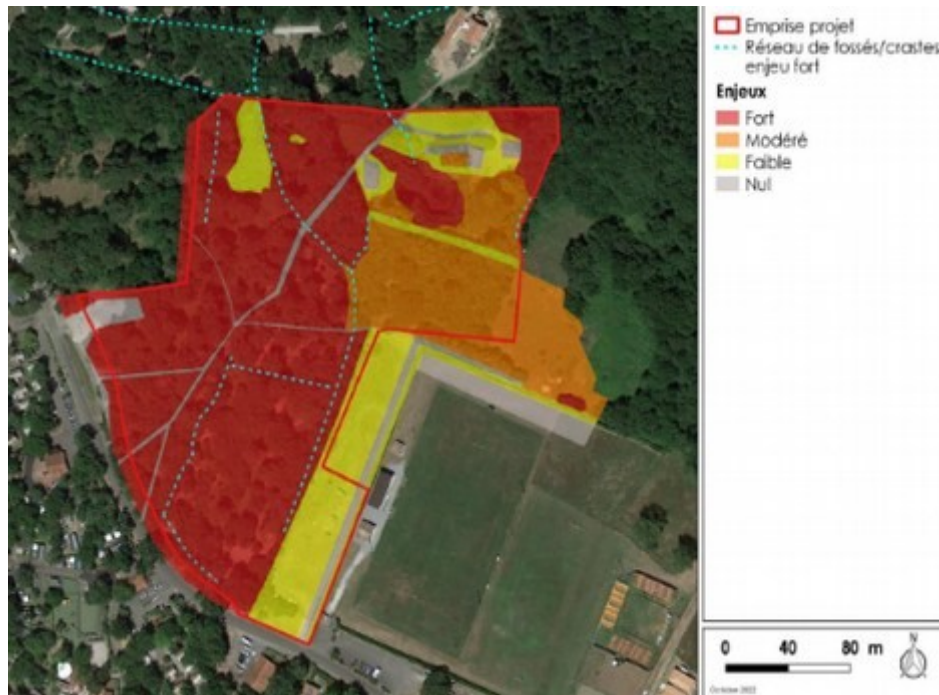
Neuf espèces de chiroptères ont été identifiées. Les bâtiments présents au nord de l'emprise du projet constituent des gîtes favorables pour les chiroptères.

Au sein de l'aire d'étude, six espèces d'amphibiens (Alyte accoucheur, Rainette verte, Grenouille agile et verte et Triton palmé et marbré) ont été contactées.

L'habitat de reproduction des amphibiens est situé au droit de la mare et des milieux humides (environ 0,19 ha), ainsi que potentiellement au niveau des crastes et des fossés (environ 615 ml). L'habitat de repos et d'hivernage pour ce taxon correspond au boisement et son sous-bois, soit 1,95 ha.

Le Lézard des murailles et de la Couleuvre verte et jaune, protégés au niveau national, utilisent les lisières et bordures de chemins pour la thermorégulation.

En ce qui concerne les fonctionnalités écologiques du site, la MRAe constate que l'emprise du projet s'intègre dans des trames écologiques locales à fort enjeu.



Synthèse des enjeux écologiques (source : étude d'impact page 165)

Patrimoine et paysage

Le projet se situe dans le secteur littoral décrit dans l'Atlas des paysages des Landes, au coeur de la région forestière dite du Marensin. Ce territoire s'étend entre les Courants de Soustons et de Contis.

Le lac de Léon capte les nombreuses sources pour les libérer vers le courant d'Huchet, zone naturelle humide de grand intérêt. Les boisements de pins maritimes et de chênes lièges construisent des paysages forestiers continus de part et d'autre de ces milieux humides.

Le site d'étude de Paloma est à l'articulation entre le village de Léon, les boisements de chênes et de pins et les milieux humides riches.

L'aire d'étude appartient principalement aux milieux fermés ponctués en partie de milieux ouverts ou aquatiques. Cette situation crée un effet « clairière » au sein d'un écran boisé. Les boisements de la moitié ouest du site sont constitués de plusieurs chênes remarquables ayant un intérêt tant patrimonial que paysager. A proximité directe, on retrouve un paysage marqué par la présence d'habitations et d'aménagements de loisirs (accrobranche).

L'aire d'étude étant située au coeur de boisements, les visibilitées sont masquées depuis le chemin du suisse longeant l'étang de Léon au nord et depuis l'avenue du Lac au sud.

Le site du projet est très riche d'un point de vue paysager. Sur le document du PLU de la commune, certains boisements sont classés en espaces boisés classés ou espaces verts protégés.

Cinq grandes entités paysagères composent le domaine (la ferme et sa cours plantée, la prairie, le petit bois de chênes, le bois ouvert de chênes, le bois dense).



Cartographie des entités paysagères (source : étude d'impact page 196)

L'aire d'étude intercepte le périmètre du site inscrit des étangs Landais sud, qui concerne l'intégralité de la commune de Léon. L'aire d'étude est également située à proximité immédiate des sites classés de l'Étang de Léon (rives), du Courant d'Huchet et ses rives et des Étangs Landais (Blanc, Léon, Noir, Yrieux).

Milieu humain et documents de planification

En termes d'urbanisme, les terrains se situent en zone AUT (zone destinée à un aménagement touristique) du PLU de la commune de Léon. Selon le dossier, le PLU a récemment fait l'objet d'une modification (modification n°1 soumise à évaluation environnementale et ayant fait l'objet d'un avis MRAe en date du 15 décembre 2021²) pour ouvrir à l'urbanisation la zone 2 AUT du site du projet.

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

Milieu physique

Concernant le climat,

Le dossier se réfère à des dispositions techniques de construction « d'écologes » et de rénovation de bâtiments permettant de limiter les consommations d'énergie. Néanmoins à ce stade, le dossier n'est pas encore abouti sur ces questions. Il fait mention d'une étude (énergie, génie climatique et renouvelable) à venir pour apporter des solutions globales en termes de conception et de gestion de l'énergie.

Le dossier précise, sans précision et sans fixer d'objectif de résultat, qu'il sera recherché une production d'énergie électrique sur place permettant l'autoconsommation du projet.

Afin de maîtriser la consommation en lien avec le chauffage et d'éviter la climatisation, le projet prévoit sans le détailler de recourir à des techniques d'isolation performante afin de limiter ses besoins en accord avec la politique de sobriété initiée par le maître d'ouvrage.

2 https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp-2021-11648-m1-plu-leon_40_vmee_mrae_signe.pdf

Concernant les risques.

L'emprise projet est située dans une zone où la sensibilité est considérée comme relativement forte au regard des inondations par remontée de nappe. Les lodges seront construits sur pilotis.

La défense incendie durant la phase d'exploitation sera assurée par les hydrants situés au droit de l'avenue du Lac et un hydrant supplémentaire à implanter sur le site, à 200 m maximum du bâtiment ou du lodge le plus éloigné.

Par ailleurs, un entretien différencié sera réalisé autour des lodges (bande tampon de 5 mètres), qui seront espacés d'au moins quatre mètres.

Dans le massif forestier des Landes-de-Gascogne, la prise en compte du risque incendie de forêt pour les permis d'aménager consiste notamment à prescrire une piste périphérique permettant aux véhicules de défense incendie de contourner le projet en situation d'urgence, avec un minimum de 6 m de large, relié à la voie publique, sans « cul de sac » et avec un recul minimum de 12 m des constructions afin de réduire le risque de transmission de feu par onde de chaleur. Ces dispositions ne sont pas mentionnées.

La MRAe recommande d'apporter des précisions sur les moyens de prévention et d'intervention pour prévenir et traiter le risque incendie. Il convient de présenter graphiquement sur le plan de composition du projet la largeur de la piste périphérique et les reculs des constructions.

La MRAe recommande également de préciser si les dispositions retenues ont fait l'objet d'une validation par le service départemental d'incendie et de secours (SDIS), en prenant en compte notamment le retour d'expérience des incendies de l'été 2022.

Concernant le risque de pollution accidentelle

Sur le plan constructif, tous les modules seront implantés sur pilotis et démontables. Les principes constructifs permettent, selon le dossier, de s'adapter aux caractéristiques hydrogéologiques du site (risque de remontée de la nappe superficielle). La lutte contre les pollutions en phase travaux fait l'objet de la mesure d'accompagnement MR9.

Gestion de la ressource en eau

Le nombre de visiteurs est estimé à environ 10 000 nuitées par an, ce qui correspond (sur la base de 150 litres eau/jour/personne) à environ 1 500 m³ d'eau consommée à l'année sur le site.

Les communes de Léon et de Saint-Michel-Escalus disposent de deux forages qui captent l'aquifère plio-quadernaire et alimentent le réseau public d'alimentation en eau potable communal. Selon le dossier, l'incidence du projet sur la disponibilité durable de l'eau potable au niveau local est jugée très faible.

Concernant les eaux pluviales, l'imperméabilisation projetée des sols, dont 800 m² de stationnements, est limitée selon le dossier. Les aménagements du projet (lodges sur pilotis, revêtement terre/pierre, pontons bois), ne sont pas toutefois pas comptabilisés pour justifier cette appréciation.

Concernant les eaux usées, le Syndicat départemental d'équipement des communes des Landes aurait confirmé la capacité de la station d'épuration de Léon à traiter les rejets issus du projet sans que le dossier n'apporte d'éléments plus probants.

La MRAE recommande de consolider le dossier en apportant toutes les précisions nécessaires sur ces deux derniers points.

Milieu naturel

La réalisation du projet nécessite le défrichage partiel (au droit des futurs lodges) du taillis de chênes situé au sud des bâtiments, la suppression des haies de conifères et l'abattage d'un platane à proximité d'un des bâtiments. Quelques arbres d'ornement seront également supprimés.

Les cheminements projetés ainsi que les places de stationnement seront conçus en revêtement terre/pierre afin de favoriser l'infiltration et limiter l'imperméabilisation.

L'emprise au sol (y compris les lodges) sur l'unité foncière est établie à 2133 m². La surface des aménagements, tous revêtements confondus, sera d'environ 5 700 m². La zone de stationnement est prévue en revêtement bi-couche imperméable (800 m²).

Concernant la phase de travaux.

Les bases de vies, stockages de matériaux seront installées à l'extérieur du site projet, à proximité du stade. La circulation des engins sera réalisée sur les voies d'accès et les chemins existants.

Un balisage concerne les habitats d'intérêt communautaire évités, les zones marécageuses et les crastes. Les mises en défens des habitats naturels à enjeux seront réalisés sur un linéaire d'environ 400 m.

Afin d'éviter les impacts sur les amphibiens et les reptiles en phase travaux, des mesures de protection de la faune seront mises en place : un système de mise en défens par des clôtures imperméables pour protéger la petite faune sera installé en marge des secteurs humides et de la friche arbustive afin d'éviter les pénétrations d'individus dans la zone de travaux.

Une prospection de terrain est prévue en mai 2023 afin de localiser avec précision les stations de lotier hipside (période de floraison) et garantir l'efficacité de la mise en défens des stations avant le début des travaux en septembre 2023.

Le dossier prévoit une adaptation des périodes d'intervention pour limiter les impacts sur les espèces, et un suivi du chantier par un écologue.

La MRAe recommande de compléter le descriptif des mesures, en précisant en particulier les périodes de travaux et de mise en œuvre des mesures d'accompagnement, les qualifications et le cahier des charges attendus de l'écologue mentionné dans le dossier.

Concernant les zones humides

L'implantation du projet a été étudiée selon le dossier en évitant les zones humides floristiques et l'ensemble du réseau de crastes/fossés et leurs fonctionnalités.

Une partie des lodges situés au sud, de la terrasse hors-sol du restaurant et des cheminements sont localisés au droit des zones humides pédologiques. Selon le dossier, les impacts sont jugés très faibles voire non significatifs sur les zones humides.

La MRAe relève que, contrairement à ce qu'avance le dossier, les éléments y figurant n'apportent aucune garantie conduisant à considérer que les zones humides couvertes par les lodges conserveront leurs fonctionnalités. Ces zones humides seront en effet potentiellement impactées par des modifications d'ensoleillement et/ou d'infiltration (notamment du fait de la mise en place des pilotis, et des secteurs drainés).

La MRAe rappelle que l'orientation D. 40 du SDAGE Adour-Garonne 2016-2021 approuvé le 1er décembre 2015 spécifie au porteur de projet d'éviter la destruction, même partielle, des fonctionnalités ou de la biodiversité des zones humides. A défaut, le SDAGE impose de délimiter la zone humide, de justifier de l'impossibilité d'éviter les impacts sur cette zone, et enfin, de mettre en place des mesures de compensation proportionnées aux impacts.

La MRAe recommande de prendre en compte les altérations de fonctionnement des zones humides dues au projet dans son ensemble, y compris celles couvertes par les lodges, en suivant le guide de la méthode nationale d'évaluation des fonctions des zones humides.

La MRAe recommande également une réévaluation des impacts du projet sur les zones humides et leurs fonctionnalités, incluant le linéaire de tranchées techniques ainsi que tout décaissement, y compris pour les pistes légères, et de prévoir des mesures de compensation en conséquence.

Concernant les habitats naturels,

Le dossier présente un évitement des habitats d'intérêt communautaire de Forêt aquitaine de Chênes lièges et d'Ourlet nitrophile à *Urtica dioica*.

Selon le dossier, aucun arbre présent dans les boisements (Chênaie acidiphile et Parc arboré) ne sera abattu dans le cadre de la réalisation du projet (phase travaux et phase d'exploitation).

L'implantation du projet a été étudiée de sorte qu'il évite au maximum les boisements avec sous-bois (Chênaie acidiphile).

Concernant la flore,

La MRAe recommande au maître d'ouvrage de préciser ses engagements en matière de lutte contre les espèces invasives et sur la nécessité de prendre des dispositions pour lutter contre le développement de l'Ambroisie, plante fortement allergisante, en phase de chantier comme d'exploitation.

Concernant la faune,

Concernant les chiroptères, les bâtiments présents au nord de l'emprise du projet constituent des gîtes potentiels significatifs. Il est mentionné page 271 l'installation d'abris ou de gîtes artificiels pour la faune afin de permettre le maintien d'habitats favorables aux espèces sur le site projet, notamment pour les chiroptères. Le projet compte par ailleurs « valoriser et aménager » les bâtiments existants dans l'objectif de préserver et de pérenniser un habitat pour le Grand rhinolophe.

La MRAe recommande de préciser les impacts résiduels du projet sur la faune et leurs habitats. Des mesures de compensation apparaissent nécessaires au vu de la destruction d'individus et d'habitats

d'espèces dans le cadre du projet, notamment en ce qui concerne les chiroptères à l'occasion de la rénovation des bâtiments existants.

La MRAe rappelle qu'il appartient au pétitionnaire d'apporter les arguments scientifiques sur le caractère significatif ou non de leur destruction, avant de solliciter le cas échéant une dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées.

Concernant le suivi.

Selon le dossier, il est prévu de réaliser un suivi écologique sur l'ensemble du site sur 15 ans (faune, flore, habitat, zones humides) par un expert écologue. Ce suivi sera constitué de deux passages par an pendant 10 ans, puis un passage annuel au printemps pour les cinq années suivantes.

La MRAE rappelle que le suivi écologique doit permettre d'apprécier la tenue des objectifs quantitatifs et qualitatifs attendus des mesures d'évitement-réduction et de compensation, conformément aux dispositions du code de l'environnement relatifs au contenu de l'étude d'impact³.

Patrimoine et paysage

Le projet Paloma est soumis à l'avis des ABF (Architecte des Bâtiments de France) et de la CDNPS (Commission de la Nature des Paysages et des Sites).

Le projet prévoit une intégration paysagère pour maintenir le caractère boisé du site et la rénovation des bâtiments existants selon l'architecture traditionnelle landaise.

II.4. Justification du choix du projet

Le projet vise à développer l'offre d'hôtellerie de plein air. Une grande majorité des hébergements de tourisme est concentrée sur le littoral, tous types de structures confondus. Les bords d'étangs et de lacs sont également des secteurs privilégiés : Soustons, Léon ou encore Hossegor.

Une étude de marché a été réalisée, au vu de la répartition de l'offre concurrente sur le territoire et des axes routiers majeurs. Capbreton et Hossegor, principales stations balnéaires des Landes, avec une offre touristique fortement développée, ont été écartées. Saubion n'a également pas été retenu en raison de la présence d'un établissement potentiellement concurrent, ainsi que Tosse qui fait l'objet d'un projet de « resort » de golf.

La maîtrise d'ouvrage, sélectionnée par la commune de Léon à la suite d'un appel à projet, a affiné l'organisation spatiale du projet de manière itérative au fur et à mesure de l'avancement des connaissances naturalistes sur le site d'étude, au gré des inventaires qui ont permis selon le dossier de mieux comprendre le fonctionnement écologique du site.

Trois variantes d'implantation du projet ont été étudiées depuis 2017. Le nombre des écolodges implantés a été revu à la baisse et le projet de piscine abandonné. Comme évoqué plus haut (p.9), l'impact du projet sur les zones humides doit être réévalué et les compensations nécessaires prises en compte.

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

Le projet objet de la présente étude d'impact porte sur la création du parc résidentiel de loisirs « Paloma Landes Insolites » dans la commune de Léon dans le département des Landes.

L'étude d'impact présentée et son résumé non technique, permettent d'identifier les principaux enjeux environnementaux du projet, et d'apprécier la façon dont le maître d'ouvrage a procédé à leur évaluation ainsi qu'à leur prise en compte dans sa démarche d'évitement et de réduction des impacts.

La MRAe relève une sous-estimation des atteintes aux zones humides et des incidences sur leurs fonctionnalités. L'analyse devrait prendre en compte toutes les altérations du fonctionnement des zones humides du projet dans son ensemble, et proposer des mesures de compensation en conséquence.

L'analyse de l'état initial de l'environnement met en évidence les enjeux portant sur la présence d'espèces, d'habitats naturels et d'habitats d'espèces protégés. Certaines zones sensibles sont évitées mais des précisions sont attendues sur les impacts résiduels du projet et leurs compensations.

La prise en compte du risque incendie est à préciser et à améliorer sur les moyens de prévention et d'intervention mobilisables. Enfin le dossier doit être complété sur la gestion de la ressource en eau et sur la capacité locale de traiter les eaux usées issues du projet.

La MRAe fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis.

³ Article R.122-5 du code de l'environnement §:8 et 9.

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000038494442/2022-11-03/

À Bordeaux, le 14 avril 2023

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,
le membre délégataire

Signé

Pierre Levavasseur