

**AVIS DU CONSEIL NATIONAL DE LA PROTECTION DE LA NATURE**  
art. L411-1 et L411-2 du livre IV du code de l'environnement

Référence Onagre du projet : 2026-01-29x-00033      Référence de la demande : n° 2026-00033-041-001

Dénomination du projet : Construction de logements à Cap de Mount

Lieu des opérations : - Département : Gironde                      - Commune : 33115 La Teste-de-Buch

Bénéficiaire : Immobilière Atlantique Aménagement

## MOTIVATION OU CONDITIONS

### Qualité du dossier

Dossier rédigé de façon classique. Les cartes sont dans l'ensemble claires et précises, mais la séparation carte et légende (sur deux pages séparées le plus souvent) en rend la lecture compliquée. De nombreuses fautes d'orthographe parsèment le dossier. Les listes d'espèces sont fournies. Le certificat Dépopbio est joint et les références des intervenants précisées. La méthode d'évaluation des enjeux est toujours aussi simple (malgré les remarques du CNPN, ce bureau d'études ne la modifie pas). La méthode d'évaluation des impacts se contente de réciter une leçon « générique » sans préciser la nature et importance des impacts locaux. Sur ce point, l'absence de présentation des impacts bruts est regrettable. La méthode d'évaluation de la compensation est mieux développée.

## CONTEXTE

### Motifs et situation

L'opération s'inscrit dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH) en vigueur de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon sur la période 2025-2031, fixant notamment comme objectif pour la commune de la Teste-de-Buch **la production de 130 logements sociaux par an sur cette période**. Depuis 2016, la commune est par ailleurs engagée dans un contrat de mixité sociale, lui permettant d'utiliser divers leviers dont la cession du foncier de la collectivité à des bailleurs sociaux et la production de logements via la Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA).

Sur un foncier de 5,7 ha mobilisables, le projet prévoit la construction, sur deux hectares, de 157 logements répartis en :

- 65 maisons groupées en R+1 et 92 logements collectifs en R+2. Le choix du collectif permet de limiter l'impact au sol du projet, au profit des espaces libres. Une partie du rez-de-chaussée de ces bâtiments sera utilisée pour le stationnement des véhicules, le solde des places nécessaires sera réalisé en aérien.

Parmi ces logements, 93 sont à vocation sociale portés par Immobilière Atlantic Aménagement, soit 60% de la programmation. Chaque programme comprend une part de logements collectifs et une part de logements individuels. La surface de plancher envisagée est d'environ 12 000 m<sup>2</sup> et l'emprise bâtie du projet est de 15%.

Le terrain prévu, artificialisé, est compris entre une zone d'activités commerciales au Nord, qui marque l'actuelle entrée de Cazaux, une zone d'habitat pavillonnaire au Sud et des lotissements d'habitat individuel à l'Est.

La façade Ouest du terrain borde des espaces naturels bénéficiant de plusieurs protections paysagères et environnementales. Des continuités écologiques d'enjeux y sont présentes avec le Canal des Landes et la Craste de Nezer. La proximité avec des habitats forestiers (forêt usagère de La Teste-de-Buch) fait que le projet est soumis à Obligation Légale de Débroussaillage. Le dossier fait aussi l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000.

### **Raison impérative d'intérêt public majeur**

L'article 55 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) impose aux communes importantes qui sont comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, de disposer d'au moins 20 % de logements sociaux.

La loi ALUR a fait évoluer les règles de détermination des possibilités maximales minimales d'occupation des sols, avec l'objectif général de favoriser la densification urbaine afin de lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espace.

**La RIIPM est justifiée.**

### **Recherche d'une solution alternative**

La commune de la Teste-de-Buch connaît un fort accroissement démographique avec un territoire présentant de forts enjeux environnementaux (96 % de la superficie est classée ou protégée). L'idée de la commune est de rompre avec la croissance quantitative et de contenir l'étalement urbain pour ainsi faire émerger une nouvelle vision de l'aménagement urbain public. La commune souhaite mettre en avant la diversité de ses trois quartiers (Pyla -sur-Mer, Cazaux et La Teste centre) en requalifiant les tissus urbains et en structurant des zones de centralité au sein de ces trois quartiers.

Si la volonté de limiter l'étalement urbain par une densification raisonnée est compréhensible, si le choix d'emplacement d'un ancien camping est appréciable, aucune autre alternative en termes d'emplacement géographique ne semble avoir été étudiée au vu du déficit en logement et de l'urgence à produire du logement social.

**La recherche d'une solution alternative en termes d'emplacement ne semble pas avoir été faite. Peut-être que la localisation retenue est la meilleure (ou la seule) possible, mais aucune démonstration de ce fait n'est présentée.**

## **QUALITE DE L'ETAT INITIAL**

### **Aires d'étude**

Trois périmètres d'étude ont été définis :

- Zone d'étude : aire d'implantation du projet : elle fait 6,7 ha ;
- Aire d'étude rapprochée : aire d'implantation augmentée d'un tampon de 50 m : elle fait 13,5 ha. C'est sur cette aire que les inventaires sont réalisés ;

- Aire d'étude éloignée : rayon de 10 km autour de l'aire d'étude rapprochée. Cette échelle est utilisée pour la prise en compte de l'analyse bibliographique concernant les protections réglementaires, contractuelles, engagement international, etc., les sites Natura 2000 et les ZNIEFF. L'aire d'étude rapprochée s'inscrit dans un contexte anciennement touristique. Seule la partie ouest de l'aire d'étude rapprochée présente un aspect naturel. Cette dernière est traversée, du nord au sud, par deux cours d'eau artificiels. L'extrémité ouest de l'aire d'étude rapprochée est formée d'une bande boisée faisant partie de la forêt usagère de La Teste-de-Buch. Le reste de l'aire d'étude rapprochée est formé d'habitats artificiels ou semi-naturels très dégradés par des activités anthropiques récentes (camping).

### **Présence de zonages environnementaux**

Cinq zonages réglementaires du patrimoine naturel sont présents dans l'aire d'étude éloignée : une Zone de Protection Spéciale (ZPS) ; quatre Zones Spéciales de Conservation (ZSC) dont la ZSC « Forêts dunaire de la Teste-de-Buch » qui intersecte l'aire d'étude rapprochée ; une Réserve Naturelle Nationale (RNN) : le Banc d'Arguin ; un site classé et quatre sites inscrits. Sept ZNIEFF, de type I ou II, sont présentes dont la ZNIEFF I « Lette de la Craste de Nezer » qui borde le site projet à l'ouest.

### Avis sur état initial

La recherche de données existantes a été menée succinctement en ne consultant que les bases en ligne de données nationales (INPN, OFB et associations nationales) et régionales (Faune Aquitaine, FAUNA, OBV NA, RANA), mais à un niveau général sans plus de précisions (des extractions à l'échelle du site du projet sont nécessaires si des données y existent). Il ne semble pas que les ONG naturalistes locales aient été consultées. Les données des ZNIEFF présentes et des sites Natura 2000 ont aussi été consultées.

Les prospections naturalistes au sein de la zone d'étude se sont étendues sur trois années (2022 - 4 jours, 2023 - 3 jours et 2024 - 3 jours), de jour essentiellement (une écoute nocturne amphibiens) entre le 23/02 et le 09/09.

### Résultats des données bibliographiques et des prospections

**Habitats naturels** : L'expertise des habitats naturels a été réalisée sur l'aire d'étude rapprochée. Plusieurs grands types de milieux y sont recensés : Habitats aquatiques et humides (0,51 ha, 3,74 %) ; Habitats ouverts, semi-ouverts (8,06 ha, 60,14 %) ; Habitats forestiers (2,03 ha, 14,85 %) et Habitats artificialisés (2,90 ha 21,19 %). Les pelouses vivaces amphibiens (0,18 ha) hébergent plusieurs espèces à forte valeur patrimoniale.

**Zones humides** : une zone humide selon les critères sol et végétation de 2,4 ha (soit 18 %) est présente au sein de l'emprise projet, les zones en eau ne couvrant que 0,024 ha et 782 mètres linéaires (soit 1,86 %).

**Flore** : 128 espèces végétales ont été recensées sur l'aire d'étude rapprochée. Le dossier conclut que, au regard de la pression d'inventaire, ce chiffre est relativement faible et que ce fait serait principalement dû à la faible surface de l'aire d'étude. Compte tenu du planning des inventaires (un passage en mai 2023, un autre en mai 2024, rien après le 31/05), cette conclusion laisse dubitatif. Une seule espèce protégée a été trouvée sur le site : Lotier hispide. Deux espèces protégées sont potentiellement présentes : Bruyère de Cantabrie, Hottonie des marais, et une déterminante ZNIEFF : Fléole des sables.

La part des plantes exotiques envahissantes est très élevée avec près de 20 % de la richesse floristique totale, avec 25 espèces recensées.

**Oiseaux** : 44 espèces d'oiseaux sont présentes en période de reproduction dans l'aire d'étude rapprochée : 36 espèces nicheuses (indice possible, probable ou certain) sur l'aire d'étude rapprochée ; 8 espèces non nicheuses mais utilisant le site en transit ou en alimentation. Plusieurs espèces patrimoniales (Fauvette pitchou, Tarier pâtre, Faucon crécerelle et Engoulevent d'Europe) citées dans la bibliographie sont considérées comme absentes de l'aire d'étude rapprochée en lien avec des habitats non favorables. 42 espèces d'oiseaux sont présentes en période inter-nuptiale dans l'aire d'étude rapprochée : 37 espèces sont considérées comme sédentaires, 5 espèces strictement migratrices observées lors des haltes migratoires ou en transit (dont le Gobemouche gris).

**Amphibiens** : 6 espèces ont été observées lors des inventaires de terrain : Rainette ibérique *Hyla molleri* ; Rainette méridionale *Hyla meridionalis* ; Grenouille agile *Rana dalmatina* ; Crapaud épineux *Bufo spinosus* ; Triton palmé *Lissotriton helveticus* ; Grenouille de Graf *Pelophylax kl. Grafi*. Le Crapaud accoucheur *Alytes obstetricans* et le Crapaud calamite *Epidalea calamita* semblent absents.

**Reptiles** : 4 espèces ont été observées lors des inventaires de terrain : Lézard des murailles *Podarcis muralis*

Couleuvre verte-et-jaune *Hierophis viridiflavus* ; Couleuvre helvétique *Natrix helvetica* ; Cistude d'Europe *Emys orbicularis*, et deux espèces non observées lors des inventaires de terrain mais considérées comme présentes sur l'aire d'étude rapprochée compte tenu des habitats disponibles : Couleuvre d'Esculape *Zamenis longissimus* et Lézard à deux raies *Lacerta bilineata*.

**Mammifères** : 6 espèces observées lors des prospections : Blaireau européen *Meles meles* ; Renard roux *Vulpes vulpes* ; Chevreuil européen *Capreolus capreolus* ; Martre des pins *Martes martes* ; Ecureuil roux *Sciurus vulgaris* ; Sanglier *Sus scrofa* et deux espèces non observées lors des inventaires de terrain mais considérées comme présentes sur l'aire d'étude rapprochée compte tenu des habitats disponibles : Hérisson d'Europe *Erinaceus europaeus* et Vison d'Europe *Mustela lutreola* (pour ce dernier, même si sa présence était avérée à l'échelle du bassin versant pour la période 1991-2003, pas

d'information récente). La Loutre d'Europe, *Lutra lutra*, est considérée comme absente (observation faite en 2022 lors de l'assec de la craste de Nezer dû à la sécheresse).

**Chiroptères** : 15 espèces contactées lors des inventaires de terrain : Barbastelle d'Europe *Barbastella barbastellus* (gîte potentiel) ; Grand Rhinolophe *Rhinolophus ferrumequinum* ; Murin d'Alcathoe *Myotis alcathoe* ; Murin de Bechstein *Myotis bechsteinii* ; Murin de Daubenton *Myotis daubentonii* ; Murin de Natterer *Myotis nattereri* ; Sérotine commune *Eptesicus serotinus* ; Noctule de Leisler *Nyctalus leisleri* ; Noctule commune *Nyctalus noctula* (avec gîte potentiel de mise bas) ; Grande Noctule *Nyctalus lasiopterus* ; Pipistrelle commune *Pipistrellus pipistrellus* ; Minioptère de Schreibers *Miniopterus schreibersii* ; Pipistrelle de Kuhl *Pipistrellus kuhlii* ; Pipistrelle de Nathusius *Pipistrellus nathusii* ; Oreillard gris *Plecotus austriacus*, et deux espèces non observées directement lors des inventaires de terrain mais considérées comme présentes sur l'aire d'étude rapprochée compte tenu des habitats disponibles : Grand murin et Oreillard roux.

**Insectes** : 38 espèces ont été observées lors des inventaires de terrain : 21 rhopalocères, 7 orthoptères, 9 odonates, 1 coléoptère, et 4 espèces non observées lors des inventaires de terrain sont considérées comme présentes sur l'aire d'étude rapprochée compte tenu des habitats disponibles, parmi lesquelles deux sont patrimoniales : le Faune *Hipparchia statilinis* et l'Aesche velue printanière *Brachytron pratense* (la Chlorocordulie à taches jaunes *Somatochlora flavomaculata* est potentielle) et une protégée : plusieurs arbres avec des indices de présence du Grand capricorne sont relevés dans l'aire d'étude.

**Poissons** : non prospectés

**Mollusques** : non prospectés

**Crustacés** : non prospectés

**Corridors écologiques** : L'aire d'étude rapprochée est concernée par deux cours d'eau de la trame bleue : la craste de Nezer (classé en liste 1) interceptant cette dernière et le canal des Landes (classé liste 1) à l'est de cette dernière.

### **Avis sur inventaires et qualité des inventaires**

**Dix journées de prospection effectuées sur trois années, avec une absence totale de prospections en juillet, août et quasiment tout septembre, et ensuite d'octobre à février inclus, même si l'aire d'étude rapprochée ne fait que 13,5 ha, n'est pas le signe ni d'un inventaire proportionné aux enjeux, surtout dans un environnement proche souligné comme étant très riche et diversifié, ni d'un inventaire quatre saisons correctement effectué.**

**De plus, et plus problématique, sur les trois années de prospections, l'année 2022, compte tenu de ses caractéristiques météorologiques (forte canicule et sécheresse) et des événements (importants incendies ayant touché partiellement la zone), ne peut pas être suffisante pour les inventaires.** Ainsi, les inventaires insectes (uniquement en juin et septembre 2022 pour rhopalocères, orthoptères et odonates), les inventaires flore (avril 2022, puis mai en 2023 et 2024) ou encore reptiles (un seul passage en 2022) ne peuvent pas être considérés comme exhaustifs ou représentatifs. Idem pour chiroptères : une écoute en mi-juin 2022 puis en mi-septembre 2022, alors que la zone avait été incendiée.

Les passages amphibiens (fin avril 2022 puis mi-mars 2023) sont mal positionnés. Idem pour les oiseaux : mi-mai 2022 puis début septembre 2022 puis début avril 2023 ... La possibilité de présence du Vison d'Europe aurait dû être approfondie (pas de pose de pièges photos).

L'affirmation, page 42 du dossier DDEP, précisant : « Les expertises de terrain se sont déroulées sur un cycle biologique complet de la plupart des groupes. La pression de prospection a permis de couvrir l'ensemble de l'aire d'étude (et de préciser laquelle (fait référence à quoi ?) à différentes dates, dans des conditions d'observations toujours suffisantes. L'état initial apparaît globalement représentatif de la diversité écologique des milieux naturels locaux et de leur richesse spécifique » semble quelque peu exagérée.

### Evaluation des enjeux écologiques

L'évaluation des enjeux écologiques est réalisée en deux étapes : tout d'abord l'évaluation d'un **enjeu spécifique** et ensuite sa déclinaison en un **enjeu contextualisé**.

L'**enjeu spécifique** est construit principalement sur les listes rouges des espèces et écosystèmes menacés, lesquelles sont basées sur une méthodologie commune définie par l'Union internationale de conservation de la nature (UICN). Pour l'évaluation des taxons, l'enjeu spécifique est le résultat du croisement des statuts officiels de menace des espèces – ou listes rouges - définis d'une part à l'échelon national et d'autre part à l'échelle des régions administratives française. La grille utilisée tend à majorer le niveau d'enjeu en prenant comme référence le niveau régional. En revanche pour les habitats, la grille utilisée tend à minimiser l'enjeu si aucun liste rouge régionale habitats n'existe (ce qui est le cas dans beaucoup de régions).

L'**enjeu contextualisé** consiste à pondérer ou réajuster (ou non) l'enjeu spécifique par l'expert ayant réalisé les inventaires, en fonction des connaissances « réelles » (?) concernant le statut de l'espèce ou de l'habitat sur l'aire d'étude rapprochée. Ce travail s'appuie sur les données recueillies sur le terrain, sur l'expérience des spécialistes en charge des inventaires et sur les connaissances les plus récentes relatives aux habitats et espèces. L'enjeu contextualisé se veut être le reflet de la place de l'habitat ou de l'utilisation de l'aire d'étude par l'espèce.

### Avis sur cette évaluation

Ne prenant pas en compte le statut de protection (départemental, régional, national, international), le statut de rareté et de responsabilité régionale, elle oublie aussi les composantes écologiques et de vulnérabilité écologique (une Liste rouge ne regarde que la vulnérabilité vis-à-vis des menaces) et néglige un point important : certains groupes n'ont pas de Listes rouges. Menée globalement de façon assez simple, elle a tendance à minimiser assez fréquemment l'enjeu propre à chaque taxon.

### Les enjeux locaux évalués

Parmi les habitats, l'enjeu primordial est celui des « Fourrés marécageux » en bordure de craste (limite ouest du site) qui s'étendent sur 782 m linéaires. Il s'agit d'un habitat d'espèce pour de nombreux taxons. La présence d'une chênaie acidiphile sur 1,86 ha est aussi à souligner.

Les enjeux floristiques sont uniformément faibles à l'échelle de l'aire d'étude rapprochée.

Au regard des éléments relevés, le niveau d'enjeu est évalué à globalement « faible » et localement « moyen » pour l'entomofaune. Pour les amphibiens, le niveau d'enjeu est évalué à globalement « faible » et localement « fort à très fort » en raison du caractère fonctionnel des habitats pour des espèces remarquables, la craste de Nezer étant l'habitat à plus fort enjeu. La richesse herpétologique de l'aire d'étude rapprochée est considérée comme assez faible, exceptée la craste de Nezer utilisée par la Cistude d'Europe comme habitat de transit.

La richesse avifaunistique en période de reproduction est considérée comme assez faible. La richesse mammalogique de l'aire d'étude rapprochée est considérée comme faible. Les habitats sont peu singuliers et surtout occupés par des espèces communes et généralistes. Les quelques zones boisées concentrent l'essentiel des observations de mammifères et les milieux aquatiques ne sont pas identifiés comme très attractifs pour les espèces semi-aquatiques. La richesse chiroptérologique est moyenne voire plutôt bonne (68% des espèces connues dans la région) compte tenu du contexte de l'aire d'étude. L'aire d'étude rapprochée présente un enjeu moyen pour la plupart des chiroptères, mais cet enjeu est bien plus fort au niveau du corridor situé à l'ouest, qui représente la majeure partie de l'activité sur le site, avec notamment une importante activité de la Grande Noctule, une espèce à très fort enjeu. Le petit boisement au nord est également à enjeu du fait de la présence de gîtes potentiels en son sein pour plusieurs espèces.

Le rôle de corridor est net qui favorise les déplacements de la plupart des espèces observées dans

l'aire d'étude rapprochée. Les habitats naturels de l'aire d'étude rapprochée sont également le support de plusieurs continuités écologiques locales (fossé et craste liant les milieux boisés aux milieux ouverts et semi-ouverts).

### Avis sur les enjeux locaux

**Pour tous les taxons, les enjeux locaux sont évalués faibles, rarement moyens, ce qui, même si la zone concernée est relativement anthropisée, peut surprendre dans un contexte environnant riche. La question de la qualité des inventaires et celle de la singularité de l'année 2022 et des conséquences des incendies prend ici toute son importance.** Il n'est pas anodin que l'évaluation des chiroptères soit la plus forte, la technique d'échantillonnage (trois enregistreurs sur 13 ha) permettant un bon effort de prospection (ce qui renforce le questionnement de ce point pour les autres taxons de faune et la flore).

De même la présence ancienne du Vison d'Europe aurait dû conduire à des investigations plus poussées.

Le rôle de corridor est bien souligné, compte tenu qu'à l'est la RD 112 et la zone pavillonnaire limitent ce rôle.

### Évaluation des impacts bruts

Ils ne sont pas présentés. Seul un descriptif des impacts génériques que ce type de projet peut engendrer, avec une comparaison « évolution du site avec ou sans mise en œuvre du projet » sont fournis.

**Cette façon de procéder ne permet pas de mesurer les « efforts » faits par le pétitionnaire dans la réalisation effective du projet (notamment sur le premier point : mesure d'évitement en amont qui conduit souvent le porteur de projet à modifier son projet). Dans le cas présent, cet effort n'est pas mesurable.**

## MISE EN PLACE DE LA SEQUENCE E-R et IMPACTS RESIDUELS

### 1) Mesures d'évitement

**ME01 : Evitement des secteurs à enjeux écologiques :** À la suite des résultats du diagnostic écologique et la définition plus précise des zones humide, la dernière version du plan masse a été définie en considérant les secteurs écologiques à enjeux ainsi que les espèces patrimoniales. L'emprise a été placée de sorte à conserver au maximum les pieds de lotier hispide *Lotus hispidus* (**15 pieds et 0.8 ha d'habitat d'espèce**) les fourrés habitats du cortège des oiseaux des milieux semi-ouverts (**1.4 ha**) et les arbres gîtes de chiroptères. **0.9 ha** de zones humide sont également évités sur la dernière version du plan masse. Une large zone tampon est également instaurée sur la limite Ouest, permettant de conserver la ripisylve existants en lisière du fossé qui marque la limite de la propriété et de mettre à distance le massif boisé au nord-ouest des futures constructions.

### Avis sur les mesures d'évitement

**Cette mesure permet bien d'éviter les secteurs les plus sensibles. Les OLD sont incluses dans cette mesure ME01, mais, même si elles ont été réfléchies pour limiter leur impact et préserver les enjeux, elles doivent être considérés comme une mesure de réduction en respectant à minima les préconisations inscrites dans l'arrêté préfectoral Gironde/Landes/Lot-et-Garonne de mars 2025), mais en allant plus loin et leur impact doit être inclus dans la compensation (sans l'existence de ce projet, il n'aurait pas été nécessaire de mettre en œuvre des OLD).**

### 2) Mesures de réduction

Seize mesures de réduction sont proposées :

MR01 : Adapter les dates de travaux de préparation en fonction des exigences écologiques des espèces : il est recommandé de commencer les travaux (débroussaillage, abattage d'arbres,

terrassement initiaux) sur les mois de septembre à février. **Dans la mesure où des arbres gîtes à chiroptères ont été identifiés sur la zone, pouvant aussi être utilisés pour le swarming automnal, le démarrage des travaux est à faire plutôt en octobre.**

MR02 : Limitation des emprises du chantier au strict nécessaire : accès au chantier via les routes existantes et utilisation des voies de circulation du camping par les engins de chantier. Cette volonté sera-t-elle tenable tout le long du chantier ?

MR03 : Prévention et gestion des pollutions chroniques ou accidentelles en phase chantier : mesure classique rien à en dire.

MR04 : Limitation des émissions de poussières : Arrosage des pistes de circulation durant les périodes sèches et venteuses. **Obligation d'installer des cunettes et dispositifs de récupération vers les bassins de traitement.**

MR05 : Limitation des nuisances sonores : Les activités seront réalisées en semaine pendant la période diurne (7h – 20h) et diffusion de pratiques de « bonne conduite ». **Qui vérifie leur bonne mise en œuvre ?**

MR06 : Gestion de la végétation : elle concerne l'entretien des espaces verts de façon à protéger les espèces protégées : pas de produits phytosanitaires (obligatoire dans le cadre du Plan Ecophyto 2030), plantations avec espèces locales, élimination des EEE, maîtrise de la végétation par activité pastorale ou mécanique).

MR07 : Adaptation de l'éclairage aux usages et sensibilités de la faune : pas de travaux la nuit si possible, sinon respect du code du travail en phase chantier. En phase exploitation, différentes propositions : **celles-ci qui doivent démontrer leur plus-value par rapport à l'arrêté du 27 décembre 2018).**

MR08 : Enlèvement des habitats de refuge et déplacement des espèces : Rendre le site peu attractif en enlevant avant et pendant travaux les objets et structures pouvant abriter des reptiles, des amphibiens ou des petits mammifères. Empêcher la destruction sur le site du plus grand nombre d'individus possible en les capturant pour les déplacer hors site. **Mesure classique, satisfaisante. Le site, ancien camping, abritant un certain nombre de structures (tas de bois, de plaques ...), cette mesure est incontournable avant travaux.**

MR09 : Installation de barrières amphibiens le temps de la durée du chantier : Mise en place d'un dispositif permettant d'éviter les impacts sur les amphibiens et le hérisson d'Europe en phase chantier. **Installation du dispositif à surveiller particulièrement du côté de la craste.**

MR10 : Rendre la zone d'emprise des travaux moins attractive pour la reproduction des amphibiens : Rendre les zones de pontes potentielles non attractives pour les amphibiens. **Il est étonnant de constater que la possibilité de pontes de Crapaud calamite est mentionnée pour cette mesure alors que cette espèce n'est pas citée dans l'état des lieux ni au CERFA.**

MR11 : Plan de lutte contre les espèces végétales invasives : Dispositif de lutte contre les espèces exotiques envahissantes (actions préventives et curatives). **Les EEE étant très présentes sur site (elles forment même un buisson occupant 20 % du site), cette mesure doit être mise en œuvre de façon intensive dès le début des travaux.**

MR12 : Inspection, balisage et mise en place de mesures d'abattage des gîtes à chiroptères et d'insectes saproxyliques (concerne une trentaine d'arbres) : Un marquage préalable des arbres favorables aux gîte des chauves-souris sera réalisé par un chiroptérologue en période hivernale. Inspection des cavités identifiées à l'aide d'une caméra thermique pour vérifier si elles sont utilisées

par des espèces de faune quelques jours avant l'abattage prévu des arbres. Si présence, report de l'abattage ou mise en place de dispositifs anti-retour. **Les travaux d'élagage pourront être réalisés entre début août et fin octobre.**

Dans tous les cas, à l'issue de l'abattage doux, il est préconisé de laisser sur place les produits d'abattage (arbres ou tronçons, bois, branches, rameaux) pendant 24 à 48 h, de telle façon que les cavités soient orientées vers le haut. Les grumes ne présentant pas de maladies pathogènes, en particulier celles présentant des signes évidents de colonisation par les insectes saproxylophages ou des cavités ou anfractuosités, seront préservées sur place, éventuellement en les déplaçant d'une dizaine de mètres pour éviter qu'elles ne constituent un obstacle vis-à-vis des travaux. Les grumes seront orientées de façon similaire à leur position d'origine pour conserver au mieux les conditions microclimatiques. Les cavités seront orientées vers le ciel.

Il est important de considérer que les insectes saproxylophages présents à l'état de larve n'ont pas la capacité comme les chauves-souris de quitter la pièce de bois. Il faut donc considérer un maintien jusqu'à décomposition totale de ces éléments. **Peu d'informations sont disponibles sur les sites d'accueils qui auront pourtant un rôle fondamental dans la réussite des opérations.**

Les bâtiments devant être détruit ou réhabilités devront être visités en amont des travaux afin de vérifier la présence d'individus ou de trace de présence. Si le gîte n'est pas utilisé au moment du contrôle, celui-ci sera rendu défavorable aux espèces. Cette intervention doit avoir lieu en période adaptée, avant le retour des espèces sur site au printemps, c'est-à-dire avant la fin du mois de mars.

MR13 : Maintien de corridors écologiques : L'implantation finale du projet est formée de trois grands couloirs où il a été décidé de ne pas implanter de bâtiments ou autres surfaces artificielles. **Dans la mesure où ces trois couloirs emmènent les individus vers la route départementale puis vers une zone pavillonnaire, quel est l'intérêt de cette mesure ? Autant renforcer le rôle de corridor le long de la craste en formant un rideau d'arbres ou arbustes et en guidant les chiroptères et oiseaux de long de ce fossé vers les zones naturelles à l'ouest.**

MR14 : Adaptation du débroussaillage en phase d'exploitation : **compte tenu de l'obligation des OLD, elle nécessite un plan de gestion du site de façon à ce que les opérations d'entretien ultérieures soient correctement effectuées pour respecter les taxons protégés présents. Vérifier que les préconisations faites sont en accord avec l'arrêté du 17 octobre 2025 de la préfecture de Gironde, et qu'un arrêté municipal n'a pas accentué les préconisations. La hauteur de coupe de la végétation herbacée proposée (10-15 cm) est à remonter à 30 cm et la première fauche à faire avant mars.**

MR15 : Aménagement paysager : Réduire l'impact paysager du projet tout en favorisant la biodiversité locale, en particulier le maintien de Lotier hispide compatible avec l'Obligation Légale de Débroussaillage (OLD).

MR16 : Assistance environnementale et/ou maîtrise d'œuvre en phase chantier par un écologue : mesure classique, nécessaire.

### **Avis sur les mesures de réduction**

**Toutes ces mesures, très détaillées, sont dans l'ensemble classiques. Certaines demandent une attention particulière du fait de la situation environnementale du site ; proximité d'espaces protégés, rôle de corridor écologique, proximité de la craste ... et notamment les mesures MR03, MR04, MR09 et MR11. Une partie de ces mesures sont liées (MR11, MR 13 et MR14) et vont être dépendantes des préconisations OLD et impératifs demandés par le SDIS. Un plan de gestion du site, élaboré puis soumis à approbation par le SDIS, serait à rédiger.**

### **Impacts résiduels**

Sur les 12,23 ha d'habitats présents dans l'emprise initiale, seulement 2,5 ha sont finalement impactés après mise en œuvre des mesures d'évitement et réduction. Parmi eux, 1 ha sont d'origine anthropique (fourrés d'espèces exotiques envahissantes). Le projet impacte au total deux habitats dont 1,5 ha d'habitats semi-ouverts, ainsi que 9 550 m<sup>2</sup> de zones humides, soit 39% de sa superficie.

Sur les espèces, le projet impactera :

- Le Lotier hispide (*Lotus hispidus*) et le Lézard des murailles (*Podarcis muralis*) avec 1,5 ha d'habitat favorable à l'accomplissement du cycle biologique ;
- Le Lézard à deux raies (*Lacerta bilineata*), la Couleuvre verte et jaune (*Hierophis viridiflavus*) et l'avifaune des milieux semi-ouverts (Verdier d'Europe, Serin cini ...) avec 1 ha d'habitat favorable à l'accomplissement du cycle biologique ;
- Le Hérisson d'Europe (*Erinaceus europaeus*) avec 2,5 ha d'habitat favorable à l'accomplissement du cycle biologique ;
- Les chiroptères sylvicoles (Murin de Natterer et Noctule commune) pour 1 arbre gîte de potentialité moyenne ;
- Le Grand Capricorne (*Cerambyx cerdo*) avec 3 arbres gîtes.

Pour les autres groupes biologiques (habitats naturels, amphibiens, oiseaux nicheurs des cortèges des boisés et insectes), les impacts résiduels sont considérés comme non notables.

### **Effets cumulés**

Vingt-trois projets dans un rayon de 10 km sont recensés, dont 15 sur La Teste-de-Buch dont 10 projets immobiliers (dont des parkings) ou de zones d'activité. **Seuls trois projets (entre 6,7 et 9,3 km de distance) sont analysés plus en détail (pourquoi ceux-là et pas les autres ?)** et le dossier conclut « *L'analyse met clairement en évidence les limites de la méthode où seules des informations très hétérogènes et souvent très peu précises voire incomplètes (cas des avis de l'Autorité Environnementale) sont présentées et valorisables, du moins pour les besoins de cet exercice. Toutefois, la plupart des avis indiquent l'absence ou de faibles enjeux faune-flore, sinon l'absence d'impact sur les espèces citées. Par conséquent, il semble possible de même conclure à l'absence d'impacts cumulés entre le projet de contournement et les autres projets d'aménagements* ». **Compte tenu des éléments présentés dans le dossier, cette affirmation ne peut pas être évaluée.**

### **Adéquation des CERFA**

Plusieurs espèces « à risques » citées dans les mesures de réduction ne sont pas dans les CERFA (cas le plus évident : Crapaud calamite). **Ce point est à corriger.**

## **MISE EN PLACE DE LA COMPENSATION**

**Méthode de calcul de la compensation** : méthode surfacique par ratio minimal (on affecte un ratio minimal préétabli à la métrique affectée).

**Ratio de compensation** : de 1 (Lotier, Lézard des murailles, Hérisson) à 1,5 (oiseaux des milieux semi-ouverts et arbres gîtes à chiroptères)

**Surface de compensation** : 3,5 ha et 2 arbres gîtes à chiroptères, 3 arbres à Grand capricorne et 33 arbres « écologiques » détruits compensés par 7,7 ha et aménagements / espaces verts in situ.

**Espèces concernées par la compensation** : Lotier hispide (individus et habitats) ; Couleuvre verte-et-jaune, Lézard des murailles, Lézard à deux raies (individus et habitats) ; Verdier d'Europe et Serin cini (habitats) ; Hérisson d'Europe, (individus et habitats), Murin de Natterer, Noctule commune (habitats).

**Espèces parapluie** : absence

**Propriété foncière de la compensation** : Commune de La Teste-de-Buch et propriétaire privé (ORE) sur SC02 et propriétaire immobilier sur SC01

**Proximité géographique de la compensation** : in situ pour Lotier hispide, Lézard des murailles et Hérisson d'Europe sur une surface de 1,5 ha ; ex situ à 6,7 km pour les chiroptères, insectes saproxyliques et avifaune des milieux semi-ouverts pour une surface de 7,7 ha. Un pré-diagnostic y a été réalisé en novembre 2024.

**Equivalence écologique de la compensation** : adéquate dans l'ensemble

**Durée de la compensation** : 30 ans sur le site SC01 et 50 ans (via ORE) pour le site SC02 mais la fiche MC03 indique une durée d'engagement de 30 ans ?

**Gestionnaire envisagé des sites de compensation** : non précisé (la commune, le propriétaire immobilier ?)

### Avis sur la méthode

Il vaudrait mieux cibler une surface au sein de laquelle un certain nombre d'arbres peuvent à très court terme devenir des arbres gîtes ou remplir un rôle écologique (ce qui est d'ailleurs envisagé avec le site SC02 de 7,7 ha), comme ce qui est envisagé sur le site SC01, rechercher dans les sites de compensation des zones boisées à potentialités écologiques à court terme

### Les sites et mesures de compensation

**SC01 : site de compensation in situ** : situé sur le site même (ancien camping), il porte sur 1,5 ha de pelouse acidophile et vise le Lotier hispide, les reptiles des milieux anthropiques ... et le Hérisson (mais non cité) pour lequel le besoin de compensation est de 2,5 ha. La zone est divisée en deux parties : une zone à l'ouest située entre le projet immobilier et la ripisylve qui correspond en grande partie aux OLD ; une zone à l'est entre la piste cyclable et le projet immobilier. Mise en place des mesures MC01 et MC02.

**SC02 : site de compensation ex situ** : Le deuxième site de compensation, d'une surface de 7,7 ha se situe à 6,7 km au nord de l'aire d'étude rapprochée, sur la commune de La Teste-de-Buch. Il s'agit d'une parcelle boisée de pins maritimes, bordée sur l'ouest (et en partie au sud et au nord) par une zone d'activité, et à l'est par le canal des Landes. Cette parcelle fait effectivement partie d'un ensemble boisé plus vaste mais majoritairement enclavé dans l'urbanisation de la Teste-de-Buch. Ce site appartient pour partie (quelle surface ?) à un propriétaire privé et une convention ORE a été ? aurait été ? signée avec l'agriculteur pour une mise à disposition du terrain pour une durée de 50 ans (indiquée à 30 ans dans la fiche MC03). Un courrier confirmant la mise à disposition de la partie sud de la parcelle HA 591, appartenant à la Mairie, a été adressé à l'opérateur à la suite de la délibération du conseil municipal en septembre 2025. Mise en place de ma mesure MC03.

**MC01 : Compensation in situ en faveur du Lotier hispide** : Effectuée sur l'ensemble des espaces verts qui seront présents dans la zone de lotissement, elle suit les recommandations du CBN SA, avec fauche et exportation. Il est indiqué que la présence des bandes OLD, avec la gestion écologique associée, est favorable à la reconquête du Lotier. **Pas de remarque sur cette mesure.**

**MC02 : Aménagement favorable au lézard des murailles et Hérisson d'Europe** : Dans le cadre du projet, 1,5 ha d'habitats favorables pour le Lézard des murailles seront impactés (évalué à 1 ha page 222) et 2,5 ha pour le Hérisson d'Europe. Des espaces favorables aux deux espèces seront créés pour permettre de maintenir des habitats de reproduction et de thermorégulation. Cette mesure pourra être mise en place dans les secteurs non aménagés comme les zones d'OLD ou en lien avec les aménagements paysagers mis en place par l'architecte : deux hibernaculums au nord de la zone en bordure zone boisée conservée, murs en gabions (sept entités de plusieurs mètres près des constructions pour un total de 300 ml). **Dans cette mesure rien n'est prévu/indiqué pour le Hérisson.**

**MC03 : Améliorer la gestion du site n°2 en faveur de la biodiversité** : suppression de 50 % des pins sur 2 ha avec entretien du milieu (débroussaillage léger des fourrés à ajonc et brandes ; suppression des pins et restauration d'une chênaie le long du canal des Landes sur 2 autres ha ; maintien des vieux pins et arbres sénescents au sein des 7,7 ha : pose d'environ 7 gîtes sur les vieux pins au sein des 7,7 ha. Bois mort au sol conservé. Mesures de compensation visant à hétérogénéiser le milieu et s'intégrant aux mesures zones humides. Quelle est l'utilité des gîtes à chiroptères s'il existe déjà de vieux arbres sur place ? L'âge des pins en place n'est pas précisé, ni les pratiques sylvicoles.

### Avis sur la compensation

Un premier point porte sur le désaccord noté sur la surface à compenser pour le Hérisson : page 222 il est indiqué 2,5 ha, confirmés en impacts résiduels page 230, alors que seul 1 ha est proposé en compensation (page 240).

L'impact est à nouveau indiqué à 2,5 ha dans la fiche MC02 page 251. S'il s'agit bien de 2,5 ha, au ratio de 1,5, ce sont donc 3,75 ha à compenser pour le Hérisson (qui serviront aussi au Lézard des murailles). Mais le plus gros point concerne le raisonnement sur les deux zones :

- Sur la zone in situ, dire que les OLD mises en place autour des maisons du lotissement vont offrir une zone d'expansion propice au Lotier hispide et aux reptiles de milieux ouverts, et que la mise en place d'hibernaculums et murs en gabion vont améliorer la situation, ne correspond pas vraiment à une compensation puisque ces milieux seraient restés favorables en l'absence de projet et que, suite au projet, de 1 à 2,5 ha d'habitats d'espèce sont détruits. Les aménagements mis en place compensent-ils vraiment la perte ? De plus rien n'est prévu spécifiquement pour le Hérisson ;
- Sur la zone ex-situ, qui est effectivement de taille supérieure au besoin de compensation (ratio de 2 à 3) rien n'est dit sur l'âge des pins ni sur les pratiques sylvicoles actuelles. Une gestion partielle de la branda sera favorable à l'Engoulevent mais pour arriver à une gestion favorable au Serin cini et au Verdier s'Europe, il faudrait ouvrir beaucoup plus le milieu. Le fait de favoriser la chênaie est une bonne chose, ainsi que le maintien des tas de bois mort, mais quelle est l'utilité des gîtes ? surtout en si petit nombre alors que l'on vise le vieillissement des arbres ? Si l'on vise l'objectif de sénescence, une durée de 30 ans est insuffisante.

## MESURES D'ACCOMPAGNEMENT ET DE SUIVI

### Mesures d'accompagnement

**MA01 : Sensibilisation des habitants aux enjeux de biodiversité** : envisagée au travers de la pose de panneaux, de distribution de documents, de conférences, en lien avec le CPIE. On parle d'un indicateur basé sur les infractions ? Rien ne semble défini, et la notion d'infractions suppose un contrôle et la présence d'une police : comment cette mesure sera-t-elle mise en œuvre ?

**MAO2 : Aménagements des bâtiments en faveur de la biodiversité** : à destination des chiroptères, installation de gîtes sur les arbres des espaces verts et intégration de gîtes lors de la construction des bâtiments.

### Mesures de suivis

**MS01 sur le site de compensation 1** : Suivi des espèces patrimoniales sur le site 1 : suivi du Lotier tous les ans pendant 10 ans, puis à 15, 20 et 30. Suivi du bon état de la ripisylve, pas d'indications précises. Suivi des nichoirs, suivi des reptiles par pose de plaques, tous les ans pendant 5 ans puis à 10, 15, 20, 30, 40 et 50 ans.

**MS02 sur le site de compensation 2** : Suivi des espèces patrimoniales sur le site 2 : suivi des habitats notamment chênaie, suivi des nichoirs, suivi des reptiles par pose de plaques, pose d'enregistreurs chiroptères en juin et septembre et comptage des arbres gîtes tous les ans pendant 5 ans puis à 10, 15, 20, 30, 40 et 50 ans.

### Avis sur les suivis

Le suivi du Lotier sur 5 ans est suffisant. La pose de plaques pour reptiles (alors que présence de gabions) est inutile, surtout sur le site 2. Un simple contrôle de l'utilisation des gabions sur les premières années est suffisant. Hormis la vérification de la présence d'arbres à cavités sur le site de compensation 2 sur le long terme, un suivi au-delà de 20 ans est inutile. De même, compte tenu des fluctuations annuelles des populations, une vérification par présence/absence améliorée est suffisante.

## JUSTIFICATION DE L'ABSENCE DE PERTE DE BIODIVERSITE NETTE, ET DU MAINTIEN DANS UN ETAT DE CONSERVATION FAVORABLE DES POPULATIONS DES TAXONS IMPACTES

Si le site de départ est plus ou moins anthropisé (ancien terrain de camping), le gain net de biodiversité sur le site de compensation 1 n'est guère évident. A court et moyen terme le milieu aurait évolué de façon favorable aux espèces de milieux ouverts (oiseaux, reptiles et Hérisson) comme le reconnaît le dossier page 153. Sur le site de compensation 2, en dehors d'une expression plus libre de la chênaie, le gain pour les oiseaux de milieux semi-ouverts n'est guère évident et il serait préférable de mettre en place une évolution libre vers la sénescence.

## CONCLUSION

Le CNPN reconnaît :

- La justification de la RIIPM ;
- La relative artificialisation du site projet : ancien camping, parcelle ayant fait l'objet d'un débroussaillage partiel et d'une coupe de bois importante, et en situation relativement enclavée (zone commerciale au nord, zone pavillonnaire au sud et à l'est) ;

Mais constate aussi :

- L'absence de démonstration de la recherche d'une solution alternative géographique d'emplacement pour la réalisation du projet. Même si le choix se serait porté finalement sur ce site, encore faut-il montrer qu'il n'y a pas (absence totale ou choix comparatif) de « meilleur » emplacement que celui-ci ;
- La faiblesse de l'effort de prospections doublée d'une absence d'échantillonnage quatre saisons ;
- La singularité de l'année 2022, année très chaude et sèche, lors de laquelle ont eu lieu le plus grand nombre des prospections, ce qui aurait dû inciter le bureau d'études à approfondir ou mieux vérifier ce point (flore, insectes, amphibiens) les années suivantes ;
- Une évaluation des enjeux inaboutie et ayant tendance à les minimiser quel que soit le groupe ;
- Un manque de précisions sur les effets cumulés : 23 projets sont cités, seuls trois sont analysés.
- Un désaccord entre la surface à compenser pour le Hérisson : page 222 il est indiqué 2,5 ha, confirmés en impacts résiduels page 230, qui sont ramenés à 1 ha en compensation (page 240) et sont de nouveau indiqués à 2,5 ha dans la fiche MC02 page 251. S'il s'agit bien de 2,5 ha, au ratio de 1,5, ce sont donc 3,75 ha à compenser pour le Hérisson ;
- Une ambiguïté dans les durées d'engagement pour les mesures compensatoires : on parle de 30 ans, puis d'une ORE sur 50 ans ;
- Un questionnement sur les mesures visées sur le site de compensation 2 : pose de gîtes inutile, éclaircissement partiel d'une partie de la zone à priori insuffisant pour l'objectif visé, un manque de cohérence si on veut viser la sénescence ;
- Des mesures de suivi peu réfléchies, s'étalant sur trop d'années.

## AVIS DU CNPN

Aussi, compte tenu de ces éléments, **le CNPN donne un avis défavorable à cette demande et souhaite que le dossier soit représenté avec une amélioration sur les points suivants :**

- Apporter une meilleure démonstration de l'absence de solution alternative ;
- Clarifier la durée d'engagement (mesure, site ?) et porter la durée d'engagement sur le site 2 à 90 ans dans le contexte d'un îlot de sénescence (la pose de gîtes artificiels dans ce contexte devient inutile) ;

- Revoir les prescriptions émises dans le cadre de la MR12 et préciser à la DREAL les lieux de stockage des grumes à conserver ;
- Revoir les mesures en faveur des espèces (conservation des pins ou pas, et lesquels et sur quels critères ; ouverture du milieu plus forte localement ; modalités de conservation de la chênaie) et les préciser sur le site 2 ;
- Assurer la pérennité du site de compensation 2 compte tenu de sa localisation (ENS, APPB ...);
- Mettre en place un plan de gestion sur les espaces verts autour des bâtiments ;
- Pour la MR15, vérifier les préconisations de gestion des OLD et les mettre en accord avec l'arrêté départemental du 17 octobre 2025 (voire avec l'arrêté municipal s'il a été pris) ;
- Mieux préciser ce qui sera fait ou pas sur la bande de ripisylve longeant la craste à l'ouest du site ;
- Revoir les mesures de suivi, les simplifier et préciser les résultats attendus (donc l'évaluation de la réussite des mesures de compensation).

Par délégation du Conseil national de la protection de la nature :

Le vice-président de la commission espèces et communautés biologiques : Maxime Zucca

AVIS : Favorable

Favorable sous conditions

Défavorable

Fait le : 27/03/2026

Signature :

Le vice-président



Maxime ZUCCA