

Notice explicative

Projet d'aménagement de la zone mixte « Retail Park du Basta »

Commune de Lacanau (Gironde) — OAP Montagnol Est

I. Présentation du projet

1.1 Maître d'ouvrage

Le projet est porté par la SCI SMF (représenté par M. Pierre Feugier), pétitionnaire et aménageur, assistée du maître d'œuvre Marraud Architecture et Ingénierie.

1.2 Localisation

Le site d'aménagement est localisé à Lacanau (Gironde, 33680), au lieu-dit « Le Basta », à l'extrémité Est du bourg, à la jonction de la RD6, de la RD104E04 (rue de Brach) et de l'avenue de Bordeaux.

Il s'inscrit au droit de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Montagnol Est », prévu par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune.

1.3 Programme et nature du projet

Le projet vise la création d'une zone mixte dénommée « Retail Park du Basta », associant commerces (moyennes surfaces), habitat (notamment de l'habitat conventionné), activités économiques et services, sur une contenance cadastrale totale d'environ 4,48 hectares (44 787 m²) comprenant les parcelles CX 51-52-53-56-58-64-65-66 en continuité de l'ensemble commercial SUPER U.

Le programme est organisé autour de quatre secteurs distincts :

- **Zone Nord-Ouest** : commerces (moyennes surfaces) avec panneaux photovoltaïques ;
- **Zone Sud-Ouest** : logements (R+2) et commerces en rez-de-chaussée, avec toiture végétalisée et panneaux photovoltaïques ;
- **Zone Est** : espace naturel préservé (lande et zone humide) ;
- **Coulée verte traversante** : corridor écologique et paysager reliant les espaces naturels.

Le projet intègre deux accès depuis le domaine public : l'un via le parking existant du Super U, l'autre par la création d'un rond-point sur la RD104E04, ainsi qu'un parc de stationnement incluant des places PMR, des bornes de recharge électrique et des revêtements perméables.

1.4 Contexte réglementaire de planification

Le terrain est classé en zone 1AU au PLU en vigueur (2017, modifié la dernière fois le 17/11/2025 de la commune de Lacanau, et le projet s'insère dans le périmètre du SCoT Médoc Atlantique (SCoT des lacs Médocains), dont il respecte les orientations en matière de développement commercial, d'habitat et de préservation environnementale.

Le site est par ailleurs concerné par le Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt (PPRIF), classé en zone orange (aléa moyen), impliquant la gestion des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD).

Le projet répond à plusieurs objectifs d'intérêt général : renforcer la centralité de Lacanau, diversifier l'offre commerciale pour limiter l'évasion commerciale vers d'autres communes et limiter l'utilisation de la voiture pour les achats d'usage, créer des emplois locaux et répondre aux besoins en logements permanents et abordables.

Il est intégré dans une opération d'aménagement d'initiative mixte entre la commune et l'opérateur, dont les objectifs sont traduits dans l'OAP.

II. Autorisations nécessaires dans le cadre du projet

Le projet est soumis à plusieurs procédures administratives distinctes, dont l'articulation est organisée par le droit de l'urbanisme et le droit de l'environnement.

2.1 Le ou les permis de construire

La SCI SMF conservant la pleine propriété du terrain et n'envisageant aucune division foncière — les locaux commerciaux et les logements étant destinés à être exploités ou donnés à bail sans transfert de droits réels sur le sol —, le projet ne constitue pas un lotissement au sens de l'article L. 442-1 du Code de l'urbanisme (C. urb., art. L. 442-1).

Le projet relève donc de permis de construire de droit commun, et non d'un permis d'aménager.

Chaque bâtiment du programme — bâtiments commerciaux (moyennes surfaces) et bâtiments de logements — fera l'objet d'un permis de construire de droit commun incluant l'autorisation d'exploitation commerciale, délivré par le Maire de Lacanau au nom de la commune (C. urb., art. L. 422-1).

Le parc de stationnement, accessoire direct des bâtiments commerciaux auxquels il est fonctionnellement rattaché, est couvert par le permis de construire des bâtiments correspondants et ne constitue pas une aire de stationnement autonome susceptible de déclencher un permis d'aménager sur le fondement de l'article R. 421-19 j) du Code de l'urbanisme.

Conformément à l'article R. 423-58 du Code de l'urbanisme (C. urb., art. R 423-58), si l'enquête publique environnementale a englobé le projet de construction, il n'y a pas lieu d'organiser une nouvelle enquête publique pour la délivrance des permis de construire.

À noter : la mise en œuvre des permis de construire est suspendue à l'obtention de l'autorisation environnementale comprenant la dérogation espèces protégées (C. urb., art. L. 425-14 et L. 425-15). Aucun commencement de travaux ne peut intervenir avant la notification de ces décisions.

2.2 L'autorisation environnementale unique

Dans la mesure où le projet nécessite à la fois une autorisation au titre de la Loi sur l'eau, une dérogation pour la destruction d'espèces protégées, et une autorisation de défrichement, ces trois procédures sont fusionnées au sein d'une autorisation environnementale unique, délivrée par le Préfet de la Gironde (C. envir., art. L. 181-1 et R. 181-2).

a) Autorisation au titre de la Loi sur l'eau (IOTA)

Le projet entraîne la destruction de 1,12 hectare de zone humide de plateau sur les 2,54 hectares inventoriés sur le site.

Ce niveau d'impact déclenche le régime d'autorisation (et non de simple déclaration) au titre de la rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature annexée à l'article R. 214-1 du Code de l'environnement (C. envir., art. L. 214-1 et R. 214-1), le seuil d'autorisation étant fixé à 1 hectare de zone humide impactée.

Le projet est également concerné par la rubrique 2.1.5.0 pour un bassin versant de 4.2ha ; et par la rubrique 1.1.1.0 pour les sondages hydrogéologique et pédologique, sous le régime déclaratif.

Le dossier est instruit conformément aux dispositions du SDAGE Adour-Garonne, du SAGE « Lacs médocains » ; du SAGE Nappes Profondes de Gironde et de la Convention RAMSAR.

b) Dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées

Le site abrite plusieurs espèces animales protégées dont la destruction est soumise à la dérogation prévue par l'article L. 411-2 du Code de l'environnement (C. envir., art. L. 411-1 et L. 411-2).

Les inventaires écologiques conduits entre 2018 et 2025 ont notamment identifié, parmi les espèces à enjeu : le Fadet des Laïches (*Coenonympha oedippus*, entomofaune), des espèces de chiroptères (Sérotine commune, Noctule de Leisler) utilisant le site en zone de chasse et de transit, des oiseaux nicheurs liés aux landes buissonnantes (Tarier pâtre, Serin cini), des amphibiens inféodés aux zones humides (Grenouille agile, Triton marbré, Triton palmé), ainsi que des reptiles (Lézard des murailles).

Le détail exhaustif des inventaires figure à la Pièce F du dossier.

Cette dérogation, intégrée à l'autorisation environnementale unique (C. envir., art. R. 181-28), est soumise à l'avis du Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel (CSRPN) et de la DREAL Nouvelle-Aquitaine.

Elle ne peut être accordée que si trois conditions cumulatives sont satisfaites : l'absence d'autre solution satisfaisante, la justification par une raison impérative d'intérêt public majeur (RIIPM) et le maintien dans un état de conservation favorable des populations des espèces concernées.

➤ L'absence d'autre solution satisfaisante :

L'OAP Montagnol Est désigne spécifiquement ce site pour l'urbanisation mixte ; aucune alternative de localisation ne permettrait d'atteindre les objectifs de planification définis par la commune ;

De même la société pétitionnaire du projet, est propriétaire de cette assiette foncière et souhaite maintenir une continuité avec le site actuel du SUPER U, afin d'éviter l'étalement urbain.

Seule une implantation de ce projet sur ce terrain est envisageable.

➤ La justification par une raison impérative d'intérêt public majeur (RIIPM)

Les objectifs d'intérêt général exposés à la section 1.4 — renforcement de la centralité de Lacanau, lutte contre l'évasion commerciale vers les communes voisines, création d'emplois locaux et réponse aux besoins en logements permanents et abordables — constituent le fondement substantiel de la RIIPM.

Ces objectifs s'inscrivent dans un cadre de planification opposable (PLU, OAP, SCoT Médoc Atlantique) et sont documentés à la Pièce I (note de justification de l'intérêt général du projet) ;

➤ Le maintien dans un état de conservation favorable des populations des espèces concernées est garanti par les mesures de compensation détaillées à la Pièce F (site mutualisé de Peymelinguey, 6,9 ha, géré sur 30 ans par le SIAEBVELG).

2.3 L'autorisation de défrichement

Compte tenu de la nature boisée d'une partie du site (environ 47,7 % de boisements), le projet est également soumis à une **autorisation de défrichement** préalable au titre des articles L. 341-1 et suivants du Code forestier.

La surface exacte soumise à cette autorisation est de (1ca = 1m²) :

- 00ha83a80ca (m²) sur le site du projet
- 03ha72a00ca (m²) sur le site de compensation
 - Soit un total de 04ha55a80ca (m²)

2.4 Les autorisations différées

Les demandes d'autorisation d'enseigne (DAE) et les autorisations de travaux pour les établissements recevant du public (AT ERP) seront déposées ultérieurement par les preneurs, une fois les autorisations principales obtenues.

III. Les textes régissant l'enquête publique

L'enquête publique applicable au présent dossier est régie par les dispositions suivantes.

3.1 Textes de niveau législatif

- **Articles L. 123-1 et suivants du Code de l'environnement** (C. envir., art. L. 123-1) : dispositions générales relatives à l'enquête publique. L'enquête a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement ;
- **Article L. 123-9 du Code de l'environnement** (C. envir., art. L. 123-9) : organisation de l'enquête, fixation de la durée minimale (**trente jours**) et de la prorogation éventuelle (**quinze jours** au plus) ;
- **Articles L. 123-10 à L. 123-12 du Code de l'environnement** (C. envir., art. L. 123-10) (C. envir., art. L. 123-12) : modalités de publicité et de consultation du dossier (affichage sur les lieux du projet, mise en ligne sur le site internet de la préfecture, consultation sur support papier en mairie) ;
- **Article L. 123-13 du Code de l'environnement** (C. envir., art. L. 123-13) : rôle et mission du commissaire enquêteur ;
- **Article L. 123-15 du Code de l'environnement** (C. envir., art. L. 123-15) : délai de trente jours impartis au commissaire enquêteur pour rendre son rapport et ses conclusions motivées à compter de la clôture de l'enquête ;
- **Article L. 181-1 du Code de l'environnement** (C. envir., art. L. 181-1) : autorisation environnementale unique couvrant l'ensemble des procédures environnementales.

3.2 Textes de niveau réglementaire

- **Articles R. 123-1 et suivants du Code de l'environnement** (C. envir., art. R. 123-1) : champ d'application de l'enquête publique. Sont soumis à enquête les projets soumis à évaluation environnementale (de manière systématique ou après examen au cas par cas) ;
- **Article R. 123-9 du Code de l'environnement** (C. envir., art. R. 123-9) : publication de l'avis d'enquête publique quinze jours au moins avant son ouverture ;
- **Article R. 123-11 du Code de l'environnement** (C. envir., art. R. 123-11) : publication de l'avis dans deux journaux régionaux ou locaux et rappel dans les huit premiers jours de l'enquête ;
- **Article R. 123-19 du Code de l'environnement** (C. envir., art. R. 123-19) : délai de trente jours impartis au commissaire enquêteur pour transmettre son rapport ;
- **Article R. 181-2 du Code de l'environnement** (C. envir., art. R. 181-2) : composition du dossier de demande d'autorisation environnementale ;

- **Article R. 181-28 du Code de l'environnement** (C. envir., art. R. 181-28) : intégration de la dérogation espèces protégées dans l'autorisation environnementale ;
- **Articles R. 214-1 du Code de l'environnement** (C. envir., art. R. 214-1) : nomenclature IOTA et seuils d'autorisation (rubrique 3.3.1.0 : zones humides ≥ 1 ha) ;
- **Article R. 423-58 du Code de l'urbanisme** (C. urb., art. R 423-58) : suppression de la double enquête publique lorsque l'enquête environnementale a englobé le projet d'aménagement.

3.3 Autorité compétente et désignation du commissaire enquêteur

L'enquête publique est ouverte et organisée par le Préfet de la Gironde, en tant qu'autorité compétente pour délivrer l'autorisation environnementale unique (C. envir., art. L. 123-9).

Le commissaire enquêteur est désigné par le président du tribunal administratif de Bordeaux.

Il conduit l'enquête de manière impartiale, reçoit le public, recueille les observations et rédige un rapport assorti de conclusions motivées (favorables, favorables sous réserves ou défavorables) (C. envir., art. L. 123-13).

3.4 Décisions susceptibles d'être prises à l'issue de l'enquête publique (C. envir., art. R. 123-8) :

Au vu du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, le Préfet de la Gironde pourra prendre les décisions suivantes :

- Un arrêté préfectoral d'autorisation environnementale unique, portant à la fois sur l'autorisation IOTA (loi sur l'eau — destruction de zone humide) et sur la dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées, assorti le cas échéant de prescriptions administratives et techniques encadrant les conditions de réalisation du projet et les mesures ERC (C. envir., art. L. 181-1 et R. 181-45 et s.) ;
- Un arrêté préfectoral d'autorisation de défrichement, instruit conjointement ou de manière coordonnée avec l'autorisation environnementale, conformément aux articles L. 341-1 et suivants du Code forestier.

Ces décisions peuvent être accordées, refusées, ou accordées sous réserve du respect de prescriptions complémentaires. Elles sont susceptibles de recours devant le tribunal administratif de Bordeaux dans les délais de droit commun.

IV. Sommaire du dossier d'enquête publique

Le dossier soumis à enquête publique est composé des pièces suivantes :

Pièce A — Notice explicative

- A.1 Présentation du projet
- A.2 Autorisations nécessaires
- A.3 Textes régissant l'enquête publique
- A.4 Sommaire du dossier d'enquête publique

Pièce B — Résumé non technique

Pièce C — Plan de situation

- C.1 Plan de localisation géographique

- C.2 Plan cadastral

Pièce D — Notice descriptive du projet (permis de construire valant autorisation commerciale)

- D.1 Présentation du site
- D.2 Programme détaillé de l'opération
- D.3 Insertion architecturale et paysagère
- D.4 Gestion des accès et du stationnement
- D.5 Equipements à usage collectif
- D.6 Enseignes

Pièce E — Dossier Loi sur l'Eau

- E.1. Identification du demandeur (Chapitre II)
- E.2. Présentation du projet (Chapitre III au IV)
- E.3 Document d'incidences du projet sur le milieu (Chapitre V)
- E.4 Moyens de surveillance et d'intervention (Chapitre VI)
- E.5 ANNEXES Loi sur l'eau_ volet Pluvial (Chapitre VII)
- E6. Dossier de compensation pour destruction de zone humide (Diagnostic fonctionnel, notice et plan de gestion)
 - E6.1 Partie 1 : Contexte réglementaire préalable
 - E6.2 Partie 2 : Site d'impact – Montagnol Est
 - E6.3 Partie 3 : Site de compensation – Peymelinguey
- E7. Notice d'incidences Natura 2000
 - E7.1 : Contexte de l'étude
 - E7.2 : Eléments bibliographiques de portée écologique (Réseau Natura 2000, ZNIEFF, autres périmètres)
 - E7.3 : Diagnostic écologique
 - E7.4 : Enjeux et synthèse du site
 - E7.5 : Risque d'incidences du projet sur le réseau Natura 2000 et mesures « ERC »
 - E7.6 : Synthèse des mesures « ERC » et cadrage global des opérations

Pièce F — Dossier de demande d'autorisation de défrichement

Pièce G — Décision d'examen au Cas par Cas

Pièce H - Dossier de demande de dérogation à l'article L.411-1 du code de l'Environnement pour la destruction d'individus, de milieux particuliers ou d'aires de repos d'espèces protégées

- H.0 Formulaires CERFA
- H.1 PARTIE 1 : Présentation du projet et conditions dérogatoires

- H.2 PARTIE 2 : Diagnostic écologique du site
- H.3 PARTIE 3 : Analyse des impacts bruts sur les espèces protégées
- H4. PARTIE 4 : Mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement
- H5. PARTIE 5 : Mesures de compensation
- H6. Conclusion
- H7. : Annexes

Pièce I — Avis du CSRPN et réponse du pétitionnaire

- I.1 Notification par la DREAL de l'avis du CSRPN
- I.2 Avis du CSRPN
- I.3 Avis du SAGE Médocain - SIAEBVELG
- I.4 Avis de recevabilité du projet – Lettre préfectorale

Pièce J — Note de justification de l'intérêt général du projet