

Résumé non technique

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

Commune de Lacanau (Gironde) — OAP Montagnol Est

1. Présentation générale du projet et de son contexte

Le projet d'aménagement de la zone mixte « Retail Park du Basta » est porté par la SCI SMF, assistée du maître d'œuvre Marraud Architecture et Ingénierie.

Les études environnementales ont été réalisées par SCP Environnement et le bureau d'études Eliomys (expert chiroptères), avec l'appui de KLM Environnement et du cabinet Parallèle 45 pour le volet loi sur l'eau, demande d'examen au cas par cas et autorisation de défrichement.

- **Localisation :** Le site est implanté au lieu-dit « Le Basta », à l'extrémité Est du bourg de Lacanau (33680, Gironde), à la jonction de la RD6, de la RD104E04 et de l'avenue de Bordeaux, à proximité immédiate du Super U.

Le site n'est inclus dans aucun périmètre Natura 2000 ni aucune réserve naturelle.

- **Contexte territorial et justification du projet :** La commune de Lacanau souffre d'une évasion commerciale significative vers les communes voisines et d'un déficit en logements permanents et abordables.

Le projet répond à plusieurs objectifs d'intérêt général : renforcer la centralité du bourg, diversifier et structurer l'offre commerciale locale, créer des emplois, et proposer des logements adaptés à la population permanente, dans une logique d'urbanisme durable et mixte.

- **Cadre de planification :** Le projet s'intègre dans une opération d'aménagement visée par la commune de Lacanau, à travers une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) spéciale dite « Montagnol Est », figurant dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU), datant de 2017.

Le terrain est classé en zone 1AU au PLU de Lacanau (2017) dont les dernières modifications datent de 2025.

Le projet respecte par ailleurs les orientations du SCoT Médoc Atlantique (SCoT des lacs Médocains) et notamment son Document d'Orientation et de Programmation (DOO) en matière de développement commercial, d'habitat et de durabilité environnementale.

2. Description générale du projet

Le projet porte sur une emprise cadastrale totale d'environ **4,48 hectares** (44 787 m²), comprenant les parcelles cadastrales section CX n° 51, 52, 53, 56, 58, 64, 65 et 66.

Le programme est organisé en quatre secteurs fonctionnels :

- **Zone Nord-Ouest :** implantation de commerces (moyennes surfaces) avec panneaux photovoltaïques ;

- **Zone Sud-Ouest** : logements collectifs en R+2 associés à des commerces en rez-de-chaussée avec toiture végétalisée et panneaux photovoltaïques ;
 - **Zone Est** : espace naturel préservé (Landes et zones humides résiduelles), soustrait à toute urbanisation ;
 - **Coulée verte traversante** : corridor écologique et paysager reliant les espaces naturels du site, comprenant le déviation du fossé existant.
- **Accès** : Deux accès sont prévus depuis le domaine public : le premier par le parking existant du Super U, le second par la création d'un nouveau rond-point sur la RD104E04.
- **Stationnement** : Le parc de stationnement accueillera des places réservées aux personnes à mobilité réduite (PMR), des bornes de recharge électrique et des revêtements perméables favorisant l'infiltration des eaux pluviales.
- **Aménagements paysagers** : Le projet intègre le maintien d'un espace boisé, des bandes paysagères en limite de propriété, une coulée verte traversante et des toitures végétalisées pour les bâtiments commerciaux.
- **Risque incendie de forêt** : Le site est classé en zone orange (aléa moyen) du Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt (PPRIF). Le projet intègre les mesures de gestion des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD), imposées par ce classement.

3. Volet Loi sur l'eau

3.1 Zones humides

➤ **Enjeux zones humides identifiés**

Le site d'aménagement présente une zone humide de plateau d'une surface totale de 2,54 hectares, caractérisée par des habitats de landes humides et des fossés (371 mètres linéaires). Les zones humides s'inscrivent dans un contexte réglementaire encadré dans l'article L211-1 du code de l'environnement.

➤ **Impact du projet sur les zones humides**

Malgré les mesures d'évitement intégrées dès la conception du projet, les aménagements conduisent à la destruction irréversible de 1,12 hectare de zone humide.

Ce seuil déclenche le régime d'autorisation au titre de la rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature IOTA (art. R. 214-1 C. envir.).

➤ **Mesures d'évitement et de réduction**

- **Évitement** : Préservation intégrale de la partie restante de zone humide (1,42 ha) par mise en défens et maintien d'une zone naturelle à l'Est du site ;
- **Réduction** : Mesures de gestion de chantier (balisage, protection des sols, gestion des eaux de ruissellement), déviation du fossé existant vers la coulée verte, utilisation de matériaux drainants pour les parkings, gestion écologique des espaces non aménagés, gérés de manière écologique en phase exploitation.

➤ Mesures de compensation — Site de Peymelinguey

Pour compenser la destruction de 1,12 hectare de zone humide, un site de compensation a été identifié au lieu-dit Peymelinguey sur la commune de Lacanau, propriété de la commune. Ce site est constitué :

- de la parcelle A1915 (5,81 hectares), dédiée à la compensation au titre des zones humides relative à la loi sur l'eau ;
- de la parcelle A323 (1,09 hectare), mutualisée avec le volet espèces protégées, soit une surface totale de 6,9 hectares.

Les travaux de restauration écologique (restauration de la lande humide) seront réalisés et gérés par le SIAEBVELG sur une durée de 30 ans, pour un coût estimatif total de 213 100 € TTC, se décomposant comme suit :

- Travaux de restauration : 111 600 € TTC ;
- Études, suivis et démarches administratives : 101 500 € TTC.

L'intégralité de ces coûts est à la charge du pétitionnaire (SCI SMF).

3.2 Rejet des eaux Pluviales

➤ Bassin versant intercepté

Le Projet de Retail Park s'étendra sur une superficie de totale de 4,1800ha (soit 4,2ha) correspondant à l'emprise effective du projet, après préservation de la zone naturelle Est et de la coulée verte. Il interceptera également les eaux pluviales issues du bassin versant aval (zone de SUPER U existante). Il sera donc considéré le ruissellement lié à la zone de projet et du bassin versant aval d'une surface totale de 4,2324 ha.

➤ Impact du projet sur le rejet des eaux pluviales.

Imperméabilisation de la zone de Retail Park sur 1.8319 ha (surface active).

Ce seuil déclenche le régime déclaratif au titre de la rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature IOTA (art. R. 214-1 C. envir.).

➤ Mesures de compensation

Aménagement de 4 solutions compensatoires (chaussées réservoirs) pour un volume de stockage total trentennal de 1076 m³.

- BV 1 : 408m³
- BV 2 : 134 m³
- BV 3 : 373 m³
- BV 4 : 161 m³

4. Volet espèces protégées — Dérogation CSRPN

4.1 Espèces protégées identifiées

Les inventaires écologiques menés entre 2018 et 2025 par SCP Environnement ont permis d'identifier plusieurs groupes d'espèces protégées à enjeu de conservation sur le site :

- **Entomofaune** : le Fadet des Laïches (*Coenonympha oedippus*), papillon dont le statut de conservation est préoccupant, directement lié aux landes humides ;

- **Chiroptères** : la Sérotine commune, la Noctule de Leisler, et d'autres espèces de chauves-souris utilisant le site en zone de chasse et de transit, expertisées par Eliomys ;
- **Avifaune** : le Tarier pâtre et le Serin cini, espèces typiques des landes buissonnantes, nichant potentiellement sur le site ;
- **Amphibiens** : la Grenouille agile, le Triton marbré et le Triton palmé, liés aux zones humides et aux fossés du site ;
- **Reptiles** : le Lézard des murailles.

4.2 Analyse des impacts et procédure applicable

Le projet entraîne la destruction de milieux naturels, d'habitats d'espèces et potentiellement d'individus appartenant à ces espèces protégées. Il est en conséquence soumis à la procédure de dérogation prévue par les articles L. 411-1 et L. 411-2 du Code de l'environnement (C. envir., art. L. 411-1 et L. 411-2). Le dossier est soumis pour avis au Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel (CSRPN) et à la DREAL Nouvelle-Aquitaine avant décision du Préfet.

La dérogation est justifiée par :

1. L'absence d'autre solution satisfaisante : l'OAP Montagnol Est désigne spécifiquement ce site pour l'aménagement ;
2. Une raison impérative d'intérêt public majeur (RIIPM) : réponse aux besoins commerciaux et en logements de la commune ;
3. Le maintien dans un état de conservation favorable des populations des espèces concernées, garanti par les mesures de compensation détaillées ci-après.

4.3 Mesures d'évitement, de réduction et de compensation

- **Évitement** : Maintien de la zone naturelle à l'Est du site (lande et zone humide résiduelles), établissement d'un calendrier de travaux adapté aux périodes de sensibilité des espèces ; Mesures favorables aux chiroptères (Ex : Maintien de l'unique arbre gîte potentiel)
- **Réduction** : Balisage des zones à préserver, gestion écologique des espaces non imperméabilisés et non aménagés en phase exploitation, conservation d'éléments favorables et fonctionnels pour l'avifaune, l'entomofaune, les amphibiens
- **Compensation** : Le site de Peymelinguey (6,9 ha au total), propriété de la commune de Lacanau, constitue le site de compensation mutualisé pour le volet zones humides et le volet espèces protégées. Les travaux de restauration de la lande humide et le plan de gestion écologique sur 30 ans y sont pris en charge par le SIAEBVELG pour un coût total de 213 100 € TTC à la charge du pétitionnaire.

5. Bilan environnemental et conclusion

5.1 Synthèse des impacts et des mesures

Volet	Impact brut	Impact résiduel	Compensation
Zones humides	1,12 ha détruits sur 2,54 ha	Destruction irréversible après ERC	5,81 ha restaurés à Peymelinguey
Rejet des eaux de surface	Bassin versant de 42 ha	Imperméabilisation des sols	Aménagement de quatre chaussées réservoirs, volume de stockage total utile de 1076 m ³
Espèces protégées	Destructions d'individus et d'habitats	Impact résiduel faible après ERC	6,9 ha gérés à Peymelinguey (mutualisé)
Défrichement	Changement d'affectation des sols au profit d'un espace aménagé et paysager	Suppression d'arbres	Règlement d'un fond stratégique par les porteurs de projet

5.2 Gains écologiques et engagement du pétitionnaire

Le dispositif de compensation présente un ratio surfacique favorable : la destruction de 1,12 hectare de zone humide est compensée par la restauration et la gestion de 5,81 hectares de lande humide à Peymelinguey, soit un ratio supérieur à 5:1.

Le site de compensation mutualisé (6,9 ha) assure également la restauration des habitats d'espèces protégées, notamment ceux favorables au Fadet des Laïches.

La commune de Lacanau met à disposition le foncier de Peymelinguey à titre de site de compensation, en lien avec le SIAEBVELG qui assure la maîtrise d'œuvre des travaux et le suivi du plan de gestion écologique sur 30 ans.

L'intégralité des coûts de compensation (213 100 € TTC) est supporté par le pétitionnaire, SCI SMF, conformément au principe « ERC » issu du droit de l'environnement (art. L. 110-1 C. envir.).

Conclusion

Le projet d'aménagement de la zone mixte « Retail Park du Basta » à Lacanau s'inscrit dans un cadre réglementaire et de planification pleinement identifié, compatible avec le PLU, le SCot Médoc Atlantique et l'OAP Montagnol Est.

Les enjeux environnementaux significatifs identifiés sur le site — zone humide de plateau et espèces protégées — ont été intégrés dès la conception du projet grâce à une démarche ERC rigoureuse, s'appuyant sur un site de compensation mutualisé et pérenne à Peymelinguey.

Les autorisations requises (autorisation environnementale unique intégrant le volet zones humides, rejet des eaux pluviales et la dérogation espèces protégées, autorisation de défrichement) seront instruites en 2026 dans le cadre d'une enquête publique unique organisée par le Préfet de la Gironde. En complément, le projet fera l'objet de permis de construire de droit commun.