



SCI SMF
Avenue des Halles – Claouey
33950 LEGE CAP FERRET

CREATION D'UNE ZONE MIXTE

Le Montagnol Est – Le Basta
33680 LACANAU

PA2
NOTICE DECRIVANT LE TERRAIN
ET PRESENTANT LE PROJET



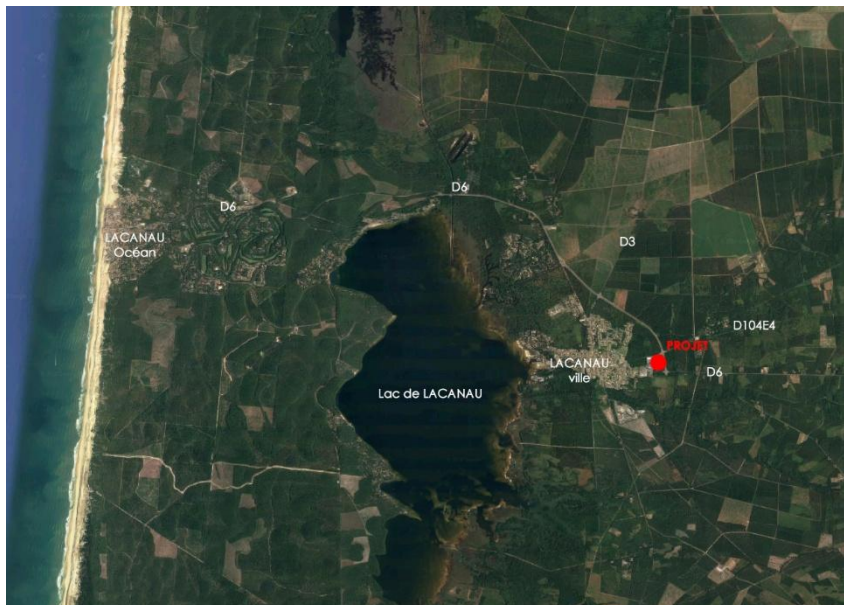
I. PRESENTATION DU SITE :

1.1 LOCALISATION

GEOGRAPHIQUE DU PROJET ET DE SA COMMUNE

La commune de Lacanau est située à l'Ouest du département de la Gironde, en région Nouvelle-Aquitaine. La commune de Lacanau fait partie de la communauté de communes Médoc Atlantique. Elle est située au point de convergence de la Départementale 3, 6 et 104E4

Le niveau de la commune se situe entre 0 et 66m d'altitude pour une superficie de 214.02km². Le projet se situe à l'extrémité Est du Bourg, à la jonction entre la RD6, la RD104E04 (rue de Brach) et l'avenue de Bordeaux.

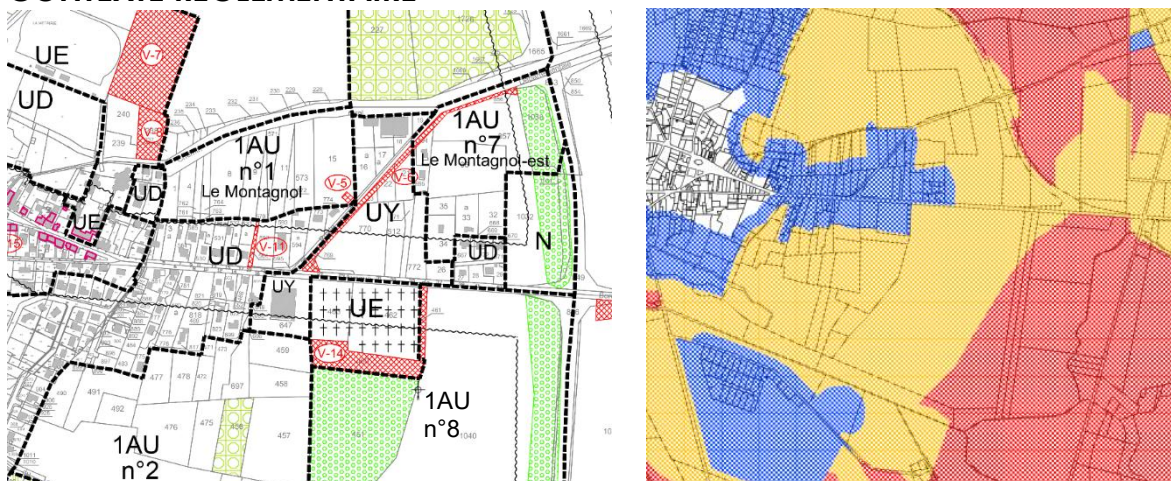


1.2 LOCALISATION CADASTRALE DU PROJET DANS LA COMMUNE





1.3 CONTEXTE REGLEMENTAIRE



Le projet prend place en zone 1AU du plan local d'urbanisme de Lacanau ainsi qu'en zone orange (aléa moyen) du plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt (PPRIF). La commune est intégrée au périmètre du SCOT des lacs Médocains. Le site accueillant le projet est quant à lui identifié dans le document d'Orientation d'Aménagement et de Programme en secteur « Montagnol Est » dont l'objectif est d'aménager une zone de développement mixte (habitat, commerces, activités et loisirs).

Il s'inscrit en continuité du secteur Montagnol (OAP n°1) qui sera à terme l'espace intermédiaire entre le centre bourg et la zone commerciale et accueillera des logements.

Par ailleurs, au sud de la zone commerciale et de l'avenue de Bordeaux, les secteurs garriga (OAP n°2) et garriga Est (OAP n°8) sont en projet de développement entre l'entrée de ville et le centre bourg pour accueillir des logements ainsi qu'une zone de développement économique orienté vers le triptyque « Sport, Nature, Numérique ».

1.4 PRESENTATION DE L'ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS INDIQUANT, S'IL Y EN A, LES CONSTRUCTIONS, LA VEGETATION ET LES ELEMENTS PAYSAGERS EXISTANTS :

Le site d'implantation du projet se situe au lieu-dit du Basta, sur la commune de Lacanau. Il est localisé à la lisière entre le site du Centre Commercial SUPER U en limite Sud-Ouest, un petit groupe d'habitations individuelles en limite Sud et une zone de lande en limite Est. La limite Nord et Nord-Ouest est constituée par la route de Brach (D104E4). L'assiette du terrain est globalement plane.

On retrouve donc en limite du projet, une route en limite Nord et Nord-Ouest qui sépare le projet d'une lande et d'un GEDIMAT, une aire de lande à l'Est constituée par le retrait de 100m à l'axe de la D6, les jardins des maisons individuelles au Sud, ainsi que le parking actuel du SUPER U et du Briconautes, l'aire de livraison au Sud-Ouest et à l'Ouest du magasin U et au sud la station de carburant et l'aire de lavage.

Le bâtiment du SUPER U est une construction commerciale en métal, étendue à simple rez-de-chaussée avec une zone partielle de bureaux à l'étage.

Les maisons individuelles sont d'aspect vernaculaire, de type rez-de-chaussée avec comble, couvertes d'une toiture à deux pans.

MARRAUDARCHITECTURE

L'aire de stationnement existante à l'est du magasin, sera modifiée dans son tracé pour permettre une liaison optimale avec la zone de parking du projet.

Le parking existant au nord de la zone de drive du SUPER U, actuellement dans la zone du projet sera supprimé. Un fossé partiellement busé en amont longe ce parking.

II. PRESENTATION DU PROJET

a) Quel aménagement est prévu pour le terrain ?

Le présent projet concerne la création d'une zone mixte où cohabiteront un ensemble de moyennes surfaces commerciales avec une zone de logements. Le tout formera le Retail Park du Basta. Le programme est composé comme suit (après déroulement des mesures « ER » du projet) :

Le site sera divisé en 4 zones, Nord-Ouest, Est, Sud-est et une zone traversante,

- Au Nord-Ouest :
 - Création de deux bâtiments de Moyennes Surfaces à RDC reliés entre eux en couverture et en façade
 - Aménagement d'un parvis à l'avant des commerces, couvert par une « résille » formant une unité architecturale
 - Mise en place d'une voie de livraison à l'arrière des bâtiments et d'une bande paysagère qualitative en limite avec la voirie.
- A l'Est :
 - Maintien d'une zone de strate herbacée à arbustive, favorables aux espèces faisant l'objet de mesures de conservation sur les espaces non aménagés du site, en façade est essentiellement
 - (Fadet des laïches, avifaune des landes buissonnantes (Tarier pâtre, Serin cini,...). Une partie de ces bandes est concernée par les OLD et sera donc gérée en compatibilité avec les contraintes du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'incendies de forêt. La gestion préconisée par les mesures "ER" favorisera la continuité avec les milieux boisés voisins hors projet.
- Au Sud-Ouest :
 - Création d'un quartier de logements sur petits et moyens commerces et services. Maintien de l'espace boisé existant distant des aménagements de 50 m réglementaires issus de l'application des OLD.
- De manière traversante :
 - Une coulée verte intégrant les stationnements sera initiée depuis le boisement en partie conservé, à proximité du fossé ouest. Une régénération végétale spontanée sur les espaces internes au projet et autour de la noue pourra être soutenue par des plantations de cortèges prairiaux et hygrophiles favorables au refuge de la petite faune. Le fossé de l'actuel stationnement à supprimer sera dévoyé vers cette zone pour conserver sa fonction. Au croisement des circulations Nord / Est, un théâtre de verdure sera aménagé conformément à



l'OAP N°7, mais en respectant au maximum la zone humide se situant sur le projet.

b) Comment sont prévus l'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants ?

Implanté le long de la route de Brach, le projet commercial est une vitrine en entrée de ville. Les logements forment un petit quartier au cœur du site, coté Sud, assurant la mixité de la zone et un écran entre l'espace commercial et les pavillons existants.

Les objectifs de ce projet sont :

- De proposer une écriture architecturale et paysagère qualitative et adaptée au contexte permettant de créer une transition douce entre la zone de lande et le centre commercial. Une attention particulière sera portée à l'habillage des auvents des commerces qui reprendront un motif « nid d'oiseau » en tôle perforée permettant d'unifier les différentes entités du site et d'améliorer l'insertion du projet dans son environnement.
- De traiter qualitativement l'entrée de ville route de Brach par une volumétrie sobre rythmée par des séquences bois, verre et métal.
- De pérenniser l'activité du centre commercial existant (Super U),
- D'intégrer des pénétrations paysagères végétales, locales et adaptées au sein du programme par la coulée verte et par le maintien d'un espace boisé, permettant une meilleure intégration du programme et une réponse plus « verte » pour ce projet, en transition avec les espaces avoisinants
- De rechercher une unité entre les différents éléments du programme commercial et d'avoir une harmonie par les matériaux, les couleurs et le graphisme par l'alternance de séquences bois, mur rideau et bardage métallique. Les logements recevront eux aussi un traitement architectural qualitatif pour maintenir l'image d'une zone résidentielle : continuité de matériaux couverture/façades en acier laqué ; alternance de métal, verre et bois en façades et pignons en maçonnerie enduite. Les hauteurs de bâtiment pour les logements seront de R+2 répartis en 4 plots afin de séquencer le volume et améliorer son insertion dans le site

c) Comment sont traités les constructions, clôtures, végétation ou aménagements situés en limite de terrain ?

Les limites séparatives du projet seront traitées par une bande paysagère plus ou moins épaisse suivant les secteurs, de 5 à 100m, dont 50m pour les contraintes de risque incendie.

MARRAUDARCHITECTURE

Au Nord et Nord-Est, comme vu précédemment, une bande végétale assurera la limite entre espace public et zone de livraison. Cette espace étant la façade sur rue, un traitement particulièrement soigné y sera consacré.

Une piste cyclable sera aménagée au Nord entre le rond-point créé route de Brach et la D6. Cette piste se prolongera à terme vers la zone Montagnol OAP n°1 du PLU, actuellement en projet.

La limite Est reste un espace arbustif et herbacé, gérée de manière écologique et en partie soumise aux OLD. Des chemins piétons sont proposés au sein d'une partie de cet espace, canalisés par des ganivelles fixes, afin de mêler la nature en espace urbain, mais sans possibilités de pénétrer dans ces milieux dont le maintien des fonctionnalités écologiques est essentiel.

La limite Est entre les logements collectifs et l'espace boisé sera aménagée en voie (dédiée notamment aux services de lutte contre l'incendie). Celle-ci se prolongera au Sud le long du lotissement existant au contact des éléments boisés conservés et de leurs sous-bois gérés au titre des OLD.

La coulée verte traversant le projet apportera des éléments de naturalité étagés, créant des contrastes végétaux au cœur de l'opération. Des massifs de végétations basses et arbustes rythmeront les aires de stationnement attenantes. Ces dernières seront majoritairement traitées en matériau drainant de sorte à les intégrer au mieux dans cette coulée verte et à réduire l'imperméabilisation des sols. L'ensemble constituera un espace boisé qualitatif qui puisse être le fond de scène depuis les habitations et une transition entre les logements et la zone commerciale.

A photograph showing a wide, open field of tall grass and some low-lying shrubs in the foreground. In the background, there is a dense line of trees, including some evergreens and deciduous trees. The sky is clear and blue. The overall scene appears to be a natural, undeveloped area.

Hand-drawn site plan of a plot in the Bois de la Bouteille. The plan shows a large yellow area labeled "PROJET" (Project) and a smaller green area labeled "Zone à déboisée partiellement" (Partially to be cleared zone). A dashed line indicates the "Projet à 50m De la limite du bois existant" (Project 50m from the limit of existing wood). A green dashed box outlines the "Zone boisée CONSERVÉE" (Conserved wooded zone). The plan also shows a "Fossé existant A dévoyer" (Existing ditch to be diverted) and a "Landé" (Land) area. The plot is bordered by "Bois" (Wood) on the right and "Zone boisée" (Wooded zone) on the left. A scale bar indicates 0m to 10m.

Zone de Lande & de bois

Maîtrise des emprises perméables

Maîtrise des emprises perméables
(aires de stationnement : surface maîtrisée, traitement facilitant l'infiltration des eaux pluviales).



Le diagramme illustre la configuration spatiale de la zone d'étude, avec les éléments suivants :

- C. le cordon boisé** : une zone verte en haut à gauche, délimitée par une ligne verte.
- .Parvis** : deux zones indiquées par des points rouges et des lignes pointillées.
- A. la Lande** : une zone en haut à droite, délimitée par une ligne rouge pointillée.
- B. la coulée verte** : une zone verte en bas à gauche, délimitée par une ligne verte.
- .espace Libre, public** : une zone jaune en bas à gauche, délimitée par une ligne orange.
- D. l'ilot vert** : une zone verte en bas à gauche, délimitée par une ligne verte.
- Bois** : une zone verte en bas à droite, délimitée par une ligne verte.
- Création d'une « PISTE » en périphérie du bois, pour protection et accès Avec accès pompiers (tous les 200m)** : une zone jaune en bas à droite, délimitée par une ligne orange.
- Liaison commerces existants** : une zone verte en bas à gauche, délimitée par une ligne verte.

*La zone est identifiée dans le plan général PPRIF par la couleur orange, soit le **niveau de l'aléa moyen**. (p.12 du REGLEMENT PPRIF).

L'opération étant au contact d'espaces naturels non agricoles (forêts, bois, landes, friches), la création d'une piste périphérique permettra un accès par tous temps des services d'incendie et de secours (véhicules de lutte de 26 tonnes). Cette piste aura une largeur minimale de 5 m hors fossés., et avec un accès raccordé aux voiries ouvertes à la circulation. Un accès normalisé à la forêt sera aménagé tous les 200 m.

*L'opération d'aménagement comporte obligatoirement un périmètre d'une **bande de terrain inconstructible de 50 m**, à maintenir en état débroussaillé, isolant les constructions des terrains en nature de bois, forêts, bois, landes, maquis, garrigue, plantation ou reboisement.

*La distance d'inconstructibilité est portée à 100 m

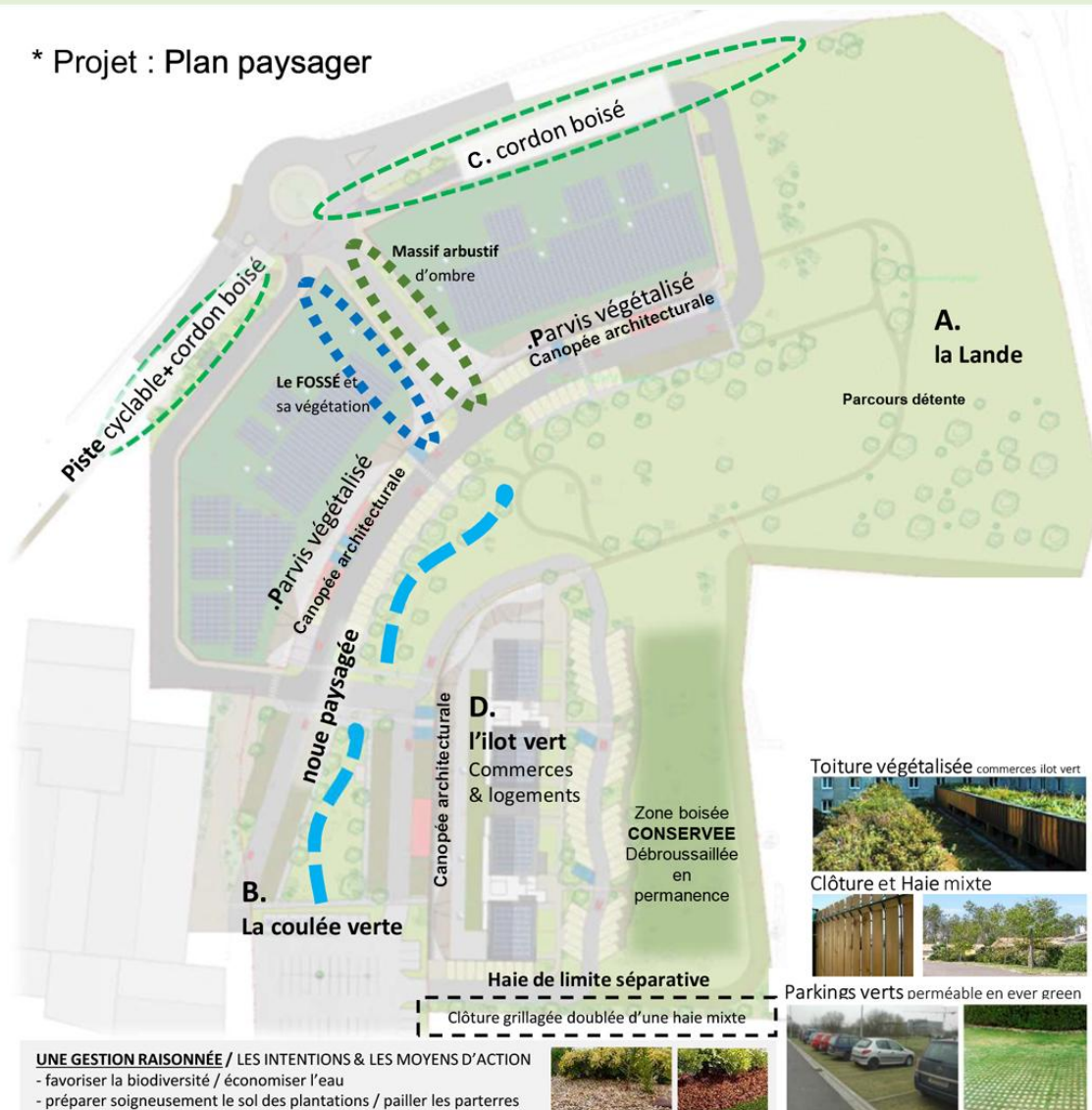
* Aux abords des pistes cyclables une bande de 2 m de large de part et d'autre de la voie à partir du bord extérieur du revêtement sera maintenue débroussaillée.



Création d'une zone mixte « RETAIL PARK DU BASTA » LACANAU

* Etude Paysagère

* Projet : Plan paysager



Les Zones A, B, C, D :

A. La lande existante, enherbement naturel

B. La coulée verte,

Essences végétales de prairie ripisylves + arbres et arbustes

Le fossé existant busé, est dévié en noue paysagère



* Composition

MARRAUD ARCHITECTURE

C. le cordon boisé : Haie d'arbustes et d'arbres

l'Axe d'Entrée ou, l'allée couverte :

Sous auvent avec une résille haute,
la voie sera bordée de massifs d'essences végétales d'ombre.

Plantes arbustives

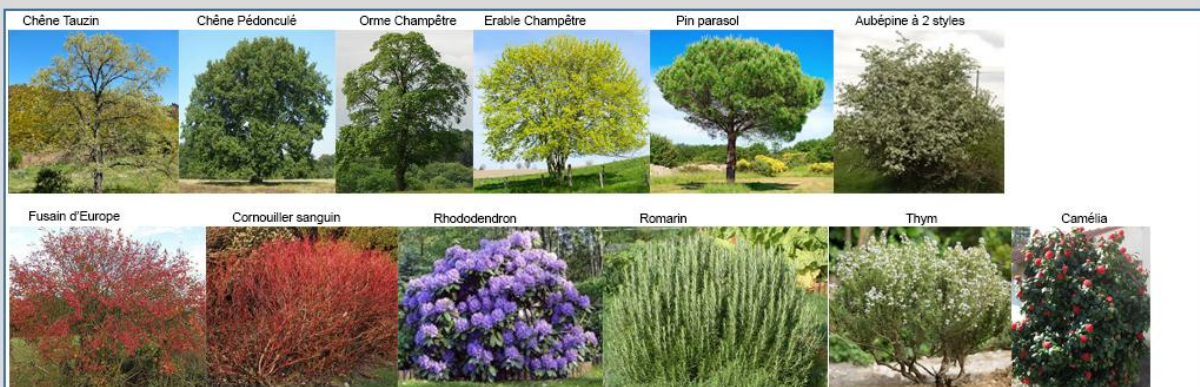


Le fossé et sa végétation

le cordon boisé

D. l'ilot vert et ses espaces mutualisés des logements-commerces

Parvis végétalisé / chemins piétons bordés de massifs / arbres existants de la zone boisée



Végétation de bordure / Parvis végétalisé



d) Comment sont organisés et aménagés les accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement ?

Les accès au terrain répondent à l'OAP du PLU en offrant une circulation transversale par deux accès :

- L'un par le parking existant du SUPER U qui sera le point de départ de la coulée verte,

MARRAUD ARCHITECTURE

- L'autre par la création d'un rond-point sur la RD104E4, au niveau du GEDIMAT, créant ainsi une entrée à la parcelle entre les bâtiments commerciaux de moyennes surfaces pour atteindre la coulée verte et l'ensemble des éléments offerts par le programme.

Ces accès seront possibles en automobile, mais aussi en raccord avec les circulations douces, vélo, piéton, transport en commun.

Le parc de stationnement offrira d'ailleurs des places dédiées à l'accessibilité PMR et à la recharge de véhicules électriques. Une majorité des places disposeront d'un revêtement perméable pour permettre une meilleure absorption des eaux pluviales et une meilleure intégration visuelle dans l'espace de la coulée verte.

Les circulations piétonnes seront de deux natures : imperméable pour faciliter la circulation des PMR pour les parvis et places, et en liaison des aires de stationnements vers ces parvis. Les circulations longitudinales à la coulée verte seront en matériaux perméables de type stabilisé, pour favoriser l'absorption de l'eau pluviale et l'intégration dans cet espace paysager.

e) Quels équipements à usage collectif ?

L'opération est divisée en 4 lots :

- 2 lots dédiés aux moyennes surfaces commerciales
- 1 lot accueillera la zone de logements, de commerces, de loisirs, de services
- 1 lot commun

Ce dernier lot permettra la mise en commun d'un certain nombre d'équipement :

- Les voiries d'accès et de livraisons
- Les aires de stationnements
- La gestion de l'espace de la coulée verte et de la lande
- Les équipements et aménagements nécessaires à la gestion et la régulation des eaux pluviales
- Les accès aux différents réseaux (assainissement, électricité, AEP, télécom)

f) Les enseignes

Elles feront l'objet d'une DAE qui sera déposée ultérieurement par les preneurs, au même titre que les AT ERP pour l'aménagement des cellules.

A Lacanau, le 20/02/2026

L'aménageur

SCI SMF

M. FEUGIER Pierre

SCI SMF
Avenue des Halles - CLAUDEV
33950 LE GE CAP FERRET
Siret 518 053 662 00012 - APE 6820 B

Le Maître d'œuvre
MARRAUD ARCHITECTURE
4, rue Pierre Mendès France
BP 60 - 47552 BOE

Tél. : 05 53 48 20 00
Siren : 388 200 487