

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

Commune de LACANAU

**CREATION D'UNE ZONE MIXTE « RETAIL PARK DU BASTA »
ET
AMENAGEMENT DU SITE DE COMPENSATION DE PEYMELINGUEY**

DEMANDE D'AUTORISATION DE DEFRICHEMENT

*Loi du 10 Juillet 1976 relative à la protection de la nature
Article 11 du décret 77-1241 du 12 Octobre 1977*

EN APPLICATION DE L'ARTICLE
L341-1 A L341-10 DU CODE FORESTIER
(MODIFICATION SUIVANT MEMOIRE EN REPONSE A L'AVIS DU CSRPN)

Bureau d'Architecture et d'Ingénierie :

MARRAUD INGENIERIE
4 Rue Pierre Mendès France
47552 BOE Cedex

Géomètre et Bureau d'Etude :

PARALLELE 45
65 Avenue de la Côte d'Argent
33680 LACANAU

Maître d'Ouvrage :

SCI SMF
Avenue des Halles - Claouey
33 950 LEGE CAP FERRET

Bureau d'Etude Environnement et Ecologie :

SCP ENVIRONNEMENT
11, rue de la Garenne
33 121 Carcans

 **MARRAUD INGENIERIE**



PARALLELE 45



Dressé par :

SARL PARALLELE 45

Société de Géomètres Experts

65, avenue de la Côte d'Argent – BP 5 – 33680 LACANAU

☎ 05 56 03 50 99 – 📠 05 56 03 57 41 – 📧 lacanau@parallele-45.com

- 1- Un formulaire (CERFA n°13632*08) de demande d'autorisation de défrichement
- 2 – KBIS SCI SMF
- 3 - Statuts de la société SCI SMF
- 4 - Attestation notariale
- 5- Matrices Cadastres
- 6 - Délibération Conseil Municipal Avril 2024 – Septembre 2024 – Parcelle A n°1915 (Commune de Lacanau) – Convention de mise œuvre de mesures compensatoires **et délibération Conseil Municipal – Parcelle A n°323 (commune de Lacanau) – Convention de mise en œuvre de mesures compensatoires (EN COURS)**
- 7 - Plans de situation (Retail Park et Site de Compensation)
- 8 - Plans Parcellaire (Retail Park et Site de Compensation)
- 9 - Vues aériennes (Retail Park et Site de Compensation)
- 10 - Extrait du PLU (Retail Park et Site de Compensation)
- 11 - Règlements du PLU (Retail Park et Site de Compensation)
- 12 - Plan topographique (PARALLELE 45)
- 13 - Plan de Masse Projet D'Aménagement d'une Zone Mixte – Octobre 2022 et Février 2024 (MARRAUD INGENIERIE)
- 14- Plan de Défense Contre l'Incendie
- 15 – Justificatif d'intérêt général (MARRAUD INGENIERIE)
- 16 – Dossier de demande de dérogation (*V3 Septembre 2025*) –Mémoire en réponse à l'avis du CSRPN (*V1 Avril 2026*) - Diagnostic fonctionnel Zone Humide et plan de gestion (*V2 Juin 2025*) – Notice d'incidence Natura 2000 (Décembre 2023) (**voir pièces spécifiques SCP ENVIRONNEMENT annexes – Autorisation Unique loi sur l'eau**)
- 17 - Plans de défrichement (Retail Park et Site de Compensation) (PARALLELE 45)
- 18 - Notice Descriptive projet zone Mixte et programme des travaux (MARRAUD INGENIERIE)
- 19 - Décision de l'autorité environnementale portant dispense de la réalisation d'une étude d'impact (DREAL)

DEMANDE D'AUTORISATION DE DÉFRICHEMENT

Articles L.341-3, R.341-1 et suivants du code forestier

(Avant de remplir cette demande, veuillez lire attentivement la notice d'information)

Veuillez transmettre l'original de la demande avec ses pièces-jointes, à la Direction Départementale des Territoires (et de la Mer) du département principal dans lequel se situe les défrichements ou à la Direction de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt (DAAF) pour les DOM, selon l'une des modalités suivantes :

- 1- par courrier en recommandé avec avis de réception
- 2- par remise sur place à la DDT(M) ou à la DAAF, contre un récépissé de dépôt
- 3- par téléprocédure accessible par internet : <https://agriculture-portail.6tzen.fr/default/requests/cerfa13632/>

Si votre projet est à cheval sur plusieurs départements, il vous faudra plusieurs autorisations : vous devez transmettre dans les mêmes conditions, une copie de votre demande comportant la totalité de votre projet (sans ses pièces-justificatives), à chacun des autres départements concernés. Pour la téléprocédure, si vous avez bien renseigné dans le formulaire les départements de votre projet, ces différentes transmissions se feront automatiquement.

Dans tous les cas, veuillez conserver un exemplaire de votre demande.

RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION

À L'USAGE DU MINISTÈRE EN CHARGE DES FORÊTS – NE RIEN INSCRIRE DANS CETTE SECTION GRISÉE

N° DOSSIER : _____ DATE DE RÉCEPTION : |_|_|/|_|_|/|_|_|_|_|

IDENTIFICATION DU DEMANDEUR

POUR TOUS LES DEMANDEURS (la liste des pièces à joindre figure en page 3)

N° SIRET : **51861565300012** ou N° PACAGE : |_|_|_|_|_|_|_|_|_|_| ou

N° NUMAGRIT* : |_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_| ou ¹⁴ Si aucun numéro attribué, cocher la case → ☐

*attribué par le ministère chargé de l'agriculture pour les usagers n'ayant pas de N° SIRET

POUR LES DEMANDEURS PERSONNES PHYSIQUES (joindre pièce 11, le cas échéant)

Nom, prénom du demandeur : Madame ☐ Monsieur ☐ _____

né(e) le |_|_|_|/|_|_|/|_|_|_|_| à : _____ dépt : |_|_|_|_| Pays : _____

Nom, prénom du représentant mandaté pour présenter la demande, le cas échéant : _____

POUR LES DEMANDEURS EN INDIVISION (joindre pièce 11)

Nom de l'indivision demandeuse : _____

Nom, prénom du représentant mandaté pour présenter la demande : Madame ☐ Monsieur ☐ _____

né(e) le |_|_|_|/|_|_|/|_|_|_|_| à : _____ dépt : |_|_|_|_| Pays : _____

POUR LES DEMANDEURS PERSONNES MORALES (joindre pièce 12 ou 13)

Raison sociale et type de société ou collectivité demandeuse : **SCI SMF** _____

Nom et Prénom du représentant habilité à déposer la demande : **FEUGIER Pierre et MANNEVILLE NICOLAS** _____

Nom, Prénom du responsable de projet (si différent) : _____

COORDONNÉES DU BÉNÉFICIAIRE DE L'AUTORISATION

Adresse du demandeur : **Avenue des Halles Claouey** _____ complément d'adresse : _____

Code postal : **33 950** Commune : **LEGE CAP FERRET** _____

Coordonnées de contact du demandeur ☐ ou de son représentant ☐ ou de son responsable de projet ☒ (cocher la case correspondante) :

Téléphone : **05 56 03 50 99** ; |_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|

Mél : **lacanau@parallele-45.com** _____

LA DEMANDE D'AUTORISATION DE DÉFRICHER PORTE SUR LES TERRAINS SUIVANTS : (joindre pièce 1 et 2)

Dénomination de la propriété ou du massif contenant les terrains à défricher : _____

N° DÉPARTEMENT - COMMUNE	SECTION	N° PARCELLE	SURFACE DE LA PARCELLE ENTIERE	SURFACE À DÉFRICHER PAR PARCELLE	CLASSEMENT AU PLU (1)
33-LACANAU	CX	58	00ha40a80ca (m²)	00ha40a80ca (m²)	1AU
33-LACANAU	CX	64p	00ha30a58ca (m²)	00ha19a07ca (m²)	1AU
33-LACANAU	CX	65	00ha14a26ca (m²)	00ha14a26ca (m²)	1AU
33-LACANAU	CX	66p	00ha39a48ca (m²)	00ha09a67ca (m²)	1AU
33-LACANAU	A	1915p	07ha89a36ca (m²)	03ha40a00ca (m²)	A
33-LACANAU	A	323	10ha53a97ca (m²)	00ha32a00ca (m²)	A

(1) Si la commune a un Plan Local d'Urbanisme, préciser le classement de la parcelle au moment du dépôt de la demande et notamment si elle est classée en «Espace Boisé Classé» (EBC).

CARACTÉRISTIQUES DU PROJET

Surface totale à défricher : 4ha55a80ca (m²)

N° du département unique ou principal des travaux : 33

Autres départements concernés par les travaux : N° de département 2 | | | N° de département 3 | | |

Destination principale des terrains après défrichement (pour les destinations agricoles, préciser prairie, culture, vigne,...) : _____

Projet d'aménagement (1.7083 ha) / Restauration d'une lande humide : compensation écologique (3.72 ha)

Projet nécessitant un permis de construire d'aménager (cocher la case si "oui") : ☒

Autres autorisations ou déclarations déjà déposées relatives au projet (cocher la case si "aucune") : ☐

Type : **DEMANDE D'EXAMEN AU CAS/CAS** Date de dépôt : **21/08/2023** Nom de l'autorité administrative : **DREAL Nouvelle Aquitaine**

Type : _____ Date de dépôt : _____ Nom de l'autorité administrative : _____

PROPRIÉTAIRE DES TERRAINS À DÉFRICHER ET SES AYANTS DROIT : (joindre pièce 3 et 7 si ayants droit)

NOM ET PRÉNOM OU RAISON SOCIALE	QUALITÉ (indivisaire, usufruitier, nu-propiétaire,...)	ADRESSE	TÉLÉPHONE
COMMUNE DE LACANAU	Propriétaire	31 Avenue de la Libération 33680 LACANAU	05-56-03-83-03

LISTE DES PIÈCES JUSTIFICATIVES À JOINDRE À VOTRE DEMANDE (ARTICLE R.341-1 DU CODE FORESTIER)

N°	Pièces	Dans quels cas fournir cette pièce ?	Pièce jointe
1	Plan de situation (extrait de carte au 1/25000 ^{ème} ou au 1/50000 ^{ème}) localisant les terrains à défricher et la commune la plus proche ;	Tous demandeurs	☒
2	Le ou les extraits des feuilles du plan cadastral contenant les parcelles concernées et précisant l'emprise des surfaces à défricher pour les besoins du projet (emprise du bâti, des aires de travail, des accès et stationnements, des réseaux de raccordement,...) ;	Tous demandeurs	☒
3	Attestation de propriété (relevé de propriété de moins de 6 mois délivré par les Services des Impôts Fonciers ou acte notarié à jour) ;	Tous demandeurs	☒
4	Échéancier prévisionnel des travaux de défrichement ;	Exploitant de carrière	☐
Projets susceptibles d'avoir un impact sur l'environnement :			
5	Évaluation des incidences Natura 2000. Cette évaluation peut être intégrée à l'étude d'impact ou à la demande d'examen au cas par cas ;	Défrichement impactant ou susceptible d'impacter un site Natura 2000	☐
6	- Décision de l'Autorité environnementale portant dispense de la réalisation d'une étude d'impact après examen au cas par cas ; - ou dans le cas contraire : - Etude d'impact ;	Défrichement de 0,5 ha à moins de 25 ha	☒
7	Étude d'impact ;	Défrichement à partir de 25 ha	☐
Pièces justifiant de la maîtrise foncière des terrains :			
8	Les pièces justifiant de l'accord exprès du propriétaire des terrains (ou de son représentant mandaté) si ce dernier n'est pas le demandeur ;	Demandeurs non propriétaires (hors cas des pièces 9 et 10)	☐
9	Copie de la déclaration d'utilité publique ;	Si le demandeur peut bénéficier de l'expropriation pour cause d'utilité publique	☐
10	Accusé de réception de l'envoi au propriétaire de la demande d'autorisation de défrichement ;	Si le demandeur bénéficie d'une servitude pour le transport ou la distribution d'énergie prévue au 1° du R341-1 du code forestier	☐
Habilitation du signataire à déposer la demande :			
11	Mandat autorisant le mandataire à déposer la demande ;	Particuliers non propriétaires, indivisions	
12	L'acte autorisant le représentant qualifié de la personne morale à déposer la demande (Délibération du conseil d'administration, extrait Kbis de moins de 6 mois,...) ;	Personne morale autre qu'une collectivité	☒
13	Délibération de l'assemblée délibérante autorisant son représentant à déposer la demande ;	Collectivité	☒

ENGAGEMENTS ET SIGNATURE

Nous soussigné (nom et prénom) : **M FEUGIER Pierre et M MANNEVILLE Nicolas**

- certifie avoir pouvoir pour représenter le demandeur dans le cadre de la présente formalité ;
- certifie l'exactitude de l'ensemble des informations fournies dans le présent formulaire et les pièces jointes.

Au nom du demandeur indiqué en page 1 et pour son compte, je demande l'autorisation de procéder au défrichement des parcelles indiquées page 2 conformément au plan de délimitation joint à ma demande (pièce 2) et m'engage à respecter les conditions qui seront subordonnées à cette autorisation.

Fait le

cachet (le cas échéant) et signature des demandeurs

02 avril 2026



SCI SMF
Avenue des Halles - CLAGOUY
33950 - LE CAP FERRET
Siret 518 615 653 00012 - APE 6320B

MENTIONS LÉGALES

La loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux réponses faites sur ce formulaire. Elle garantit un droit d'accès et de rectifications pour les données à caractère personnel vous concernant auprès de l'organisme qui traite votre demande.



N° de gestion 2009D01301

Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS
à jour au 21 août 2023

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

Immatriculation au RCS, numéro 518 615 653 R.C.S. Bordeaux
Date d'immatriculation 04/12/2009
Dénomination ou raison sociale **SMF**
Forme juridique Société civile immobilière
Capital social 1 000,00 Euros
Adresse du siège Avenue des Halles Claouey 33950 Lège-Cap-Ferret
Durée de la personne morale Jusqu'au 04/12/2108

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTRÔLE, ASSOCIÉS OU MEMBRES

Gérant

Nom, prénoms FEUGIER Pierre
Date et lieu de naissance Le 15/09/1965 à Marrakech (MAROC)
Nationalité Française
Domicile personnel 56 Rue Johann Strauss 33510 Andernos-les-Bains

Gérant

Nom, prénoms MANNEVILLE Nicolas
Date et lieu de naissance Le 30/11/1966 à Dieppe (76)
Nationalité Française
Domicile personnel 24 Rue Toulouse Lautrec 33950 Lège-Cap-Ferret

Associé

Dénomination **SOFALDIS**
Forme juridique Société par actions simplifiée
Adresse Avenue des Halles Claouey 33950 Lège-Cap-Ferret
Immatriculation au RCS, numéro 391 824 695 R.C.S. Bordeaux

Associé

Dénomination **5F**
Forme juridique Société civile
Adresse 91 Rue du Faubourg Saint Honoré 75008 Paris
Immatriculation au RCS, numéro 801 358 094 R.C.S. Paris

Associé

Dénomination **CAC5**
Forme juridique Société civile
Adresse 111 Avenue Victor Hugo 75016 Paris
Immatriculation au RCS, numéro 801 072 943 R.C.S. Paris

RENSEIGNEMENTS RELATIFS À L'ACTIVITÉ ET À L'ÉTABLISSEMENT PRINCIPAL

Adresse de l'établissement Avenue des Halles Claouey 33950 Lège-Cap-Ferret
Activité(s) exercée(s) Achat, acquisition et gestion par voie de location ou autrement de tout bien immobilier

Greffé du Tribunal de Commerce de Bordeaux

PALAIS DE LA BOURSE
CS 51474
33064 BORDEAUX CEDEX

N° de gestion 2009D01301

Date de commencement d'activité

23/11/2009

Le Greffier



FIN DE L'EXTRAIT



Enregistré à : SIE ARCACHON-CELLULE ENREGISTREMENT

Le 25/11/2009 Bordereau n°2009/595 Case n°10

Ext 2347

Enregistrement : Exonéré

Pénalités :

Total liquidé : zéro euro

Montant reçu : zéro euro

L'Agent

STATUTS

SMF

Société Civile Immobilière
au capital de 1 000 euros
Siège social : Avenue des Halles, Claouey
33950 LEGE CAP FERRET

*Certifiés conformes à
l'assemblée générale
du 04/07/2014*

Les soussignés :

- **La Société SOFALDIS**
au capital social s'élève à 37 000,00 euros,
dont le siège social est sis Avenue des Halles, Claouey – 33950 LEGE CAP FERRET
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX sous le numéro
391 824 695,
représentée par Monsieur Nicolas MANNEVILLE en qualité de Président, dûment habilité à
cet effet,
- **Monsieur Nicolas, Pierre MANNEVILLE,**
Né le 30 novembre 1968 à DIEPPE (76)
Demeurant 24 Rue Toulouse Lautrec, Claouey – 33950 LEGE CAP FERRET,
De nationalité française,
Marié à Madame Sophie, Madeleine SALLE épouse MANNEVILLE sous le régime légal de la
communauté réduite aux acquêts le 7 octobre 1989 à DIEPPE (76),
- **Monsieur Pierre, Jean FEUGIER,**
Né le 15 septembre 1965 à MARRAKECH (MAROC)
Demeurant 56 Rue Johann Strauss – 33510 ANDERNOS LES BAINS,
De nationalité française,
Marié à Madame Fanny, Evelyne DUMONTIER, épouse FEUGIER sous le régime légal de la
communauté réduite aux acquêts le 17 février 1990 à PIROU (50)

Ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une Société civile devant exister entre les propriétaires
des parts sociales créées lors de la constitution et en cours de vie sociale.



TITRE I FORME - DENOMINATION - OBJET - SIEGE - DUREE

ARTICLE 1 – FORME

Il est formé par les présentes, entre les propriétaires des parts ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une Société Civile régie par les dispositions du Code Civil et par les présents statuts.

ARTICLE 2 – OBJET

La Société a pour objet, en France et dans tous pays :

- L'achat, l'administration et la gestion par voie de location ou autrement de tout bien immeuble bâti ou non bâti dont elle viendrait à être propriétaire, et à titre exceptionnel la vente desdits immeubles,
- L'acquisition et la détention de tous titres de participation ou de placement, parts et actions de toutes autres sociétés et généralement, de toutes valeurs mobilières,
- La gestion de ces titres et valeurs mobilières,
- Toutes opérations commerciales ou financières, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social et à leurs objets similaires ou connexes,
- La participation directe ou indirecte de la société dans toutes opérations financières, immobilières ou mobilières et dans toutes entreprises commerciales ou industrielles pouvant se rattacher à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe.
- La participation de la société à toutes entreprises ou sociétés françaises, ou étrangères, créées ou à créer pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou tous objets similaires ou connexes, notamment aux entreprises ou sociétés dont l'objet serait susceptible de concourir à la réalisation de l'objet social, et ce, par voie d'apport, de souscription ou d'achat d'actions, de parts sociales ou bénéficiaires, de fusions, d'alliances de sociétés, en participation ou groupement d'intérêt économique, et généralement toutes opérations de quelque nature qu'elles soient se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en faciliter le développement ou la réalisation,
- La société pourra faire toutes opérations rentrant dans son objet social, soit seule, soit en participation ou association, sous quelque forme que ce soit, et soit directement par cession, location ou régie, soit au courtage ou à la commission,
- La création, l'acquisition, la location, la prise à bail, l'installation et l'exploitation de tous établissements se rapportant à l'activité ci-dessus spécifiée.



ARTICLE 3 - DENOMINATION SOCIALE

La dénomination sociale est :

SMF

Cette dénomination doit figurer sur tous les actes ou documents émanant de la Société et destinés aux tiers.

Elle doit être précédée ou suivie des mots « Société Civile » ou des initiales « S.C. » suivis de l'indication du capital social.

ARTICLE 4 - DUREE DE LA SOCIETE

La Société est constituée pour une durée de 99 années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

ARTICLE 5 – SIEGE SOCIAL

Le Siège Social de la Société est fixé à :

**Avenue des Halles
Claouey
33950 LEGE CAP FERRET**

Il pourra être transféré en tout autre endroit du département sur simple décision de la Gérance et partout ailleurs sur décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

TITRE II APPORTS - CAPITAL SOCIAL - PARTS SOCIALES

ARTICLE 6 - APPORTS

Apports en numéraire

- La Société SOFALDIS
apporte à la Société la somme
de CENT EUROS, ci 100 euros
- Monsieur Nicolas MANNEVILLE
apporte à la Société la somme
de QUATRE CENT CINQUANTE EUROS, ci 450 euros
- Monsieur Pierre FEUGIER
apporte à la Société la somme
de QUATRE CENT CINQUANTE EUROS, ci 450 euros

Cette somme de 1 000 euros a été intégralement versée dès avant ce jour à un compte ouvert au nom de la Société en formation, ainsi que l'atteste un Certificat de ladite banque.

Montant total des apports en numéraire : 1 000,00 euros.

Dispositions spécifiques pour les apporteurs mariés sous le régime de la communauté des biens

Aux présentes, interviennent Madame Fanny DUMONTIER épouse FEUGIER, conjoint commun en biens de Monsieur Pierre FEUGIER, soussigné, et Madame Sophie SALLE épouse MANNEVILLE, conjoint commun en biens de Monsieur Nicolas MANNEVILLE apporteur de deniers dépendant de la communauté existant entre eux. Elles reconnaissent avoir été, conformément aux dispositions de l'article 1832-2 du Code civil, averties de l'apport envisagé et de la faculté de revendiquer la qualité d'associée de la Société pour la moitié des parts souscrites.

Elles déclarent ne pas vouloir être associées et renoncent définitivement à revendiquer cette qualité, reconnaissant exclusivement la qualité d'associé à leur conjoint pour la totalité des parts souscrites, étant précisé que les droits patrimoniaux sur lesdites parts resteront communs.

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de MILLE EUROS (1 000,00 euros) divisés en CENT PARTS (100 parts) intégralement souscrites et libérées et numérotées de 1 à 100 inclus d'une valeur nominale de DIX EUROS (10 euros) chacune, attribuées aux associés en représentation de leurs apports respectifs, savoir :

La société SOFALDIS, dix parts sociales, ci Numérotées de 1 à 10	10 parts
La société CAC5, quarante-cinq parts sociales, ci Numérotées de 11 à 55	45 parts
La société 5F, quarante-cinq parts sociales, ci Numérotées de 56 à 100	45 parts

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 100 parts sociales.

ARTICLE 8 - AUGMENTATION ET REDUCTION DE CAPITAL

1 - Le capital social peut, en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés, être augmenté par la création de parts nouvelles ou par élévation du montant nominal des parts existantes, soit en représentation d'apports en nature ou en espèces ou par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la société, soit par incorporation de bénéfices ou réserves.

2 - Il peut aussi, en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés, être réduit pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment au moyen de l'annulation, du remboursement ou du rachat des parts ou d'un échange des anciennes parts contre de nouvelles parts d'un montant équivalent ou moindre, ayant ou non la même valeur nominale.

ARTICLE 9 - COMPTES COURANTS

Tout associé, en accord avec la Gérance, peut déposer des fonds dans la caisse sociale en vue de faciliter le financement des opérations sociales. Les conditions d'intérêt et de retraits sont fixées en accord avec la Gérance.

Handwritten signatures and initials.

ARTICLE 10 - TITRE D'ASSOCIE - DROITS ET OBLIGATIONS – RESPONSABILITES

1 - Le titre et les droits de chaque associé résultent des présents statuts, des modifications qui leur seraient ultérieurement apportées et des cessions de parts régulièrement consenties.

Toutefois, des certificats représentatifs de leurs parts peuvent être remis aux associés. Ils sont établis au nom de chaque associé pour le total des parts détenues par lui, et portent la signature d'un Gérant. Ils sont intitulés "certificat représentatif de parts" et sont barrés de la mention "non négociable". Ils doivent être restitués à la Société pour être annulés après chaque modification des droits de leurs titulaires. Il ne peut être émis de titres négociables en représentation des parts sociales.

2 - A chaque part sociale sont attachés des droits égaux dans les bénéfices et l'actif social. La contribution de l'associé aux pertes se détermine également à proportion de ses parts sociales.

3 - A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leurs parts sociales à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

Les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la personne morale.

4 - Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent dans quelques mains qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions prises par la collectivité des associés.

Les héritiers et créanciers d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition des scellés sur les biens et documents de la Société ni s'immiscer en aucune manière dans les actes de son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions collectives des associés. La même interdiction existera pour les créanciers personnels des associés.

5 - Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.

Les copropriétaires d'une part sociale indivise sont représentés auprès de la Société par un mandataire unique, choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux.

En cas de désaccord, le mandataire est désigné par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance statuant en référé, à la demande de l'indivisaire le plus diligent.

Pendant la durée de l'indivision, pour le calcul de la majorité en nombre d'associés lorsqu'elle est requise, chaque indivisaire compte comme associé s'il n'est pas soumis à agrément par application des dispositions de l'article 12. L'indivisaire par ailleurs propriétaire de parts sociales lui conférant la qualité d'associé, indépendamment de ses droits dans l'indivision, ne peut être compté qu'une fois.

Dans le cas où les parts sociales sont grevées d'usufruit, le droit de vote appartient à l'usufruitier sauf pour les décisions relatives au transfert du siège de la société dans un autre département, changement de nationalité de la société ou transformation de la société en société d'une autre forme entraînant une augmentation des engagements des associés ou toute opération sur le capital.

6 - Conformément aux dispositions de l'article 1832-2 du Code Civil, la qualité d'associé est reconnue au conjoint qui a notifié à la société son intention d'être personnellement associé pour la moitié des parts souscrites ou acquises par l'époux qui en a fait l'apport ou l'acquisition.

ARTICLE 11 - FORME ET PUBLICITE DES CESSIONS DES PARTS SOCIALES

La cession de parts sociales doit être constatée par écrit. Elle est rendue opposable à la Société dans les formes prévues à l'article 1690 du Code Civil, ou par transfert sur les registres de la Société, conformément aux dispositions de l'article 1865 du Code civil.

Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et de sa publicité qui est accomplie par dépôt, en annexe au Registre du Commerce et des Sociétés, de deux copies authentiques de l'acte de cession, s'il est notarié, ou de deux originaux, s'il est sous seing privé.

ARTICLE 12 - TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES – AGREMENT

1 – Cession entre vifs

Les parts sociales ne peuvent être cédées à toute personne y compris au profit du conjoint, d'un ascendant ou d'un descendant du cédant ou d'un autre associé qu'avec le consentement d'un ou plusieurs associés représentant les trois quarts du capital social. Ces dispositions visent toutes transmissions à titre onéreux ou gratuit, qu'elles portent sur la pleine propriété, la nue-propriété ou l'usufruit des parts sociales.

Le projet de cession est notifié, avec demande d'agrément, à la société et à chacun des associés.

La Gérance prend toutes dispositions nécessaires pour consulter les associés sur ce projet, selon les formes prévues à l'article 16.

Si l'agrément est refusé, les associés doivent acquérir les parts. Lorsque plusieurs d'entre eux veulent acquérir au total un nombre de parts excédant celui des parts à acheter, il est procédé, sauf convention contraire entre les intéressés, à une réduction de leurs demandes tenant compte du droit de chacun d'eux d'acquérir à proportion du nombre de parts qu'il détenait antérieurement par rapport à celui des parts détenues par l'ensemble des acheteurs. S'il reste, après cette première opération, des parts non attribuées, celles-ci sont réparties dans la même proportion entre les acheteurs dont la demande n'a pas été entièrement servie.

La société peut faire acquérir par un tiers les parts non acquises par les associés, ou procéder au rachat de ces parts en vue de leur annulation. Les dispositions des deux premiers alinéas du présent paragraphe sont applicables à la désignation du tiers acquéreur qui, le cas échéant, doit être agréé à la majorité des associés autres que le cédant.

Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la société, ainsi que le prix offert sont notifiés au cédant. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé par un expert désigné, soit par les parties, soit à défaut d'accord entre elles, par Ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance statuant en la forme des référés et sans recours possible. Les frais de l'expertise sont à la charge de la partie qui l'a demandée. Sauf convention contraire entre les parties, le prix d'achat ou de rachat est payé comptant.

Toutes les dispositions qui précèdent s'appliquent sans préjudice du droit du cédant de renoncer à son projet et de conserver ses parts, à condition que sa renonciation soit signifiée à la Société avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la date à laquelle il a eu notification de toutes les indications prévues à l'alinéa précédent, y compris, le cas échéant, le prix déterminé par expertise.

Dans tous les cas où les parts sont acquises soit par des associés, soit par des tiers désignés par eux, ou rachetées par la Société, si le cédant refuse de signer l'acte de cession après avoir été mis en demeure de le faire, la mutation est régularisée d'office par la Gérance ou le représentant de la Société, spécialement habilité à cet effet, qui signera en son lieu et place l'acte de cession. A cet acte, qui relate la procédure suivie, sont annexées toutes pièces justificatives.

Si l'offre d'achat ou de rachat de la totalité des parts faisant l'objet de la cession n'est pas faite au cédant dans un délai de six mois à compter de la dernière des notifications dudit projet à la Société et

RF

MM MM

à chacun des associés, l'agrément à la cession est réputé acquis, à moins que les autres associés ne décident à l'unanimité, dans le même délai, la dissolution anticipée de la Société. Dans ce dernier cas, le cédant peut rendre caduque cette décision en faisant connaître qu'il renonce à la cession dans le délai d'un mois à compter de ladite décision. Ces dispositions se rapportant à l'absence d'offre d'achat dans le délai imparti sont applicables au cas où la Société a notifié le refus d'agrément comme au cas où elle aurait omis de le faire.

2 - Nantissement et cession forcée de parts sociales

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté, soit par acte authentique, soit par acte sous signatures privées signifié à la Société ou accepté par elle dans un acte authentique.

Ce nantissement donne lieu à une publicité conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, qui détermine le rang des créanciers nantis.

Le privilège du créancier gagiste subsiste sur les droits sociaux nantis, par le seul fait de la publication du nantissement.

Tout associé peut obtenir des autres associés leur consentement à un projet de nantissement dans les mêmes conditions que celles prévues au paragraphe 1, ci-dessus, pour leur agrément à une cession de parts.

La Société doit notifier la décision des associés de consentir au projet de nantissement ou de refuser de l'agréer, dans le délai de deux mois à compter de la dernière des notifications de la demande ; le défaut de réponse dans ce délai est assimilé à un agrément.

Le consentement donné au projet de nantissement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales à la condition que cette réalisation soit notifiée, un mois avant la vente, aux associés et à la Société.

Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté et veulent acquérir au total un nombre de parts excédant celui des parts à acheter, il est procédé, sauf convention contraire entre les intéressés, à une réduction de leurs demandes tenant compte du droit de chacun d'eux d'acquérir à proportion du nombre des parts qu'il détenait antérieurement par rapport à celui des parts détenues par l'ensemble des acheteurs. S'il reste, après cette première opération, des parts non attribuées, celles-ci sont réparties dans la même proportion entre les acheteurs dont la demande n'a pas été entièrement servie.

Si les associés ne se substituent pas à l'acquéreur pour la totalité des parts faisant l'objet de la vente forcée, la Société peut procéder au rachat des parts en vue de leur annulation.

La réalisation forcée qui ne procède pas d'un nantissement auquel les autres associés ont donné leur consentement doit pareillement être notifiée, un mois avant la vente, aux associés et à la Société.

Les associés peuvent, dans ce délai, décider l'acquisition des parts, leur rachat en vue de leur annulation, ou la dissolution de la Société, dans les conditions prévues au paragraphe 1, ci-dessus.

Si la vente a eu lieu, les associés ou la Société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue à l'alinéa 7 du présent paragraphe. Le non-exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

R

MM MM

3 - Transmissions par décès

Les parts sociales sont transmises librement par succession au profit du conjoint ou des héritiers en ligne directe de l'associé prédécédé ayant déjà la qualité d'associé comme au profit de toute personne ayant déjà la qualité d'associé.

Le conjoint ou des héritiers en ligne directe ou tous autres héritiers ou ayants droit non associés ne deviennent associés que s'ils ont reçu l'agrément de la majorité en nombre des associés survivants et, le cas échéant, des héritiers non soumis à agrément. Lorsque la succession est dévolue à une personne morale, celle-ci ne devient également associée que si elle est agréée dans les mêmes conditions.

Tout héritier ou ayant droit, qu'il soit ou non soumis à agrément, doit justifier, dans les meilleurs délais, de ses qualités héréditaires et de son état civil auprès de la Gérance qui peut toujours exiger la production d'expéditions ou d'extraits de tous actes notariés établissant ces qualités.

Tant que subsiste une indivision successorale, les parts qui en dépendent ne sont prises en compte pour les décisions collectives que si un indivisaire au moins n'est pas soumis à agrément. Ceux des indivisaires qui répondent à cette condition ont seuls la qualité d'associé. S'il n'en existe qu'un, il représente de plein droit l'indivision ; s'il en existe plusieurs, la désignation du mandataire commun doit être faite conformément à l'article 10, paragraphe 5.

Tout acte de partage est valablement notifié à la Société par le copartageant le plus diligent. Si les droits hérités sont divis, l'héritier ou l'ayant droit notifie à la Société une demande d'agrément en justifiant de ses droits et qualités.

Si tous les indivisaires sont soumis à agrément, la Société peut, sans attendre le partage, statuer sur leur agrément global. De convention expresse entre les associés, elle peut aussi, à l'expiration d'un délai de six mois à compter du décès, intenter toute action appropriée devant la juridiction compétente du lieu du siège social pour obtenir qu'il soit procédé au partage de l'indivision dont le maintien empêche le fonctionnement normal de la Société.

Lorsque les droits hérités sont divis, la Société peut se prononcer sur l'agrément même en l'absence de demande de l'intéressé.

Les dispositions du paragraphe 1 du présent article, concernant la procédure d'agrément et les conséquences du refus d'un projet de cession entre vifs, sont applicables, en tant que de raison, aux mutations par décès. Toutefois, dans l'hypothèse où le refus d'agréer est signifié par la Société sans demande préalable des intéressés accompagnée d'un projet de partage, le délai de six mois, à l'expiration duquel l'agrément est réputé acquis à défaut d'offre d'achat ou de rachat, court à compter de la notification de ce refus.

ARTICLE 13 - INCAPACITE – RETRAIT

L'absence, l'incapacité civile, la déconfiture, la liquidation ou le redressement judiciaire ou la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses membres ne mettra pas fin à la Société et, à moins que l'Assemblée Générale n'en prononce la dissolution, celle-ci continuera entre les autres associés, à charge pour eux de rembourser à l'associé absent, frappé d'incapacité ou en état de liquidation ou de redressement judiciaire ou de faillite personnelle ou à son représentant légal ou judiciaire, soit par voie de réduction de capital, soit par voie de rachat, au choix des associés demeurés en Société, de la manière et dans les conditions et proportions entre eux qu'ils jugeront convenables, le montant des parts qu'il pourrait alors posséder d'après leur valeur au jour de l'ouverture du droit de rachat déterminée dans les conditions prévues par l'article 1843-4 du Code Civil.

RF

MM MM

Le montant du remboursement sera payable dans les six mois du rapport de l'expert chargé de déterminer cette valeur et productif d'intérêts aux taux légal à compter du jour de l'événement ayant donné lieu au droit de rachat.

Le retrait total ou partiel d'un associé doit être autorisé à l'unanimité de ses coassociés ou par décision de justice pour justes motifs.

L'associé qui se retire n'a droit qu'au remboursement de la valeur de ses droits sociaux déterminée, à défaut d'accord amiable, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code Civil.

ARTICLE 14 - REUNION DES PARTS EN UNE SEULE MAIN

1 - La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution de plein droit de la Société. Toutefois, si la situation n'a pas été régularisée dans le délai d'un an, tout intéressé peut demander la dissolution judiciaire de la société.

En cas de dissolution, celle-ci entraîne la transmission universelle du patrimoine de la Société à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation. Les créanciers peuvent faire opposition à la dissolution dans le délai de trente jours à compter de la publication de celle-ci. Une décision de justice rejette l'opposition ou ordonne soit le remboursement des créances, soit la constitution de garanties si la Société en offre et si elles sont jugées suffisantes. La transmission du patrimoine n'est pas réalisée et il n'y a disparition de la personne morale qu'à l'issue du délai d'opposition ou, le cas échéant, lorsque l'opposition a été rejetée en première instance ou que le remboursement des créances a été effectué ou les garanties constituées.

2 - L'appartenance de l'usufruit de toutes les parts sociales à la même personne est sans conséquence sur l'existence de la Société.

TITRE III ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

ARTICLE 15 - ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

1 - La Société est gérée par une ou plusieurs personnes, associées ou non, nommées pour une durée limitée ou non, par décision collective adoptée par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

Lorsqu'une personne morale est nommée Gérant de la Société, la décision qui la nomme indique le nom de ses représentants légaux dont le changement emporte rectification de l'acte de nomination.

2 - Le ou les Gérants sont investis des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire et autoriser tous les actes relatifs à son objet. S'il y a plusieurs Gérants, chacun d'eux exerce séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

Toutefois, les emprunts, à l'exception des crédits en banque et des prêts ou dépôts consentis par des associés, les achats, échanges et ventes d'établissements commerciaux ou d'immeubles, les hypothèques et nantissements, la fondation de sociétés et tous apports à des sociétés constituées ou à constituer, ainsi que toute prise d'intérêt dans ces sociétés, ne peuvent être faits ou consentis qu'avec l'autorisation des associés aux conditions de majorité ordinaire, sans toutefois que cette limitation de pouvoirs, qui ne concerne que les rapports des associés entre eux, puisse être opposée aux tiers.

AF

MM

3 - Les fonctions de Gérant cessent par son décès, son incapacité civile, sa déconfiture, la liquidation ou le redressement judiciaire de ses biens, sa faillite personnelle, sa révocation ou sa démission.

4 - Le ou les Gérants peuvent résilier leurs fonctions mais à charge de prévenir les associés un mois au moins à l'avance et par lettre recommandée.

5 - Les Gérants sont révocables par décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

Au cas où l'un des Gérants, quand il en existe plusieurs, viendrait à cesser ses fonctions, la Société sera administrée par le ou les Gérants restés en fonctions, jusqu'à ce qu'il soit décidé par l'Assemblée Générale ou par les associés du remplacement ou non du Gérant dont les fonctions auront cessé.

Au cas où la Gérance deviendrait vacante, il serait procédé à la nomination d'un ou plusieurs nouveaux Gérants par une Assemblée Générale des associés convoquée dans un délai de deux mois à compter de la vacance, par l'associé le plus diligent.

TITRE IV DECISIONS COLLECTIVES - FORMES ET MODALITES

ARTICLE 16 - CONVOCATION ET TENUE DES ASSEMBLEES GENERALES

1 - L'Assemblée Générale représente l'intégralité des associés ; ses décisions obligent tous les associés, même les absents, incapables ou dissidents.

2 - Les Assemblées Générales peuvent être convoquées par la Gérance à toute époque, lorsqu'elle le juge utile, ou sur demandé qui lui en est adressée par un ou plusieurs associés représentant le tiers au moins du capital social.

Les convocations pour l'Assemblée sont faites par la Gérance par lettre recommandée adressée au moins quinze jours à l'avance, à chacun des associés, au dernier domicile connu, et indiquant l'ordre du jour, les modifications aux statuts, s'il en est proposé, devant être mentionnées explicitement. Au cas où tous les associés seraient présents ou représentés, ladite convocation pourrait être faite verbalement et sans délai.

La Gérance est tenue de faire figurer à l'ordre du jour les résolutions proposées par un ou plusieurs associés représentant au moins le tiers du capital social, et qui lui ont été communiquées un mois au moins avant la tenue de la réunion.

Chaque associé a le droit d'assister à l'Assemblée ou de s'y faire représenter par un autre associé.

3 - L'Assemblée est présidée par le Gérant, assisté d'un secrétaire désigné par l'Assemblée et qui peut être pris en dehors des associés.

4 - Il est tenu une feuille de présence, signée par chaque membre de l'Assemblée en entrant en séance et certifiée par le Président.

5 - Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial coté et paraphé ou sur des feuilles mobiles également cotées et paraphées. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont signés par la Gérance.

6 - Les associés peuvent toujours, d'un commun accord, prendre les décisions collectives à l'unanimité, par acte sous seing privé ou notarié, ce qui dispense de la réunion d'une Assemblée.

AF

NM NM

SMF
Société Civile Immobilière
Au capital de 1 000 euros
Siège social : Avenue des Halles, Claouey
33950 LEGE CAP FERRET

LES SOUSSIGNES

La Société SÓFALDIS

au capital social s'élève à 37 000,00 euros, dont le siège social est sis Avenue des Halles, Claouey – 33950 LEGE CAP FERRET, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX sous le numéro 391 824 695, représentée par Monsieur Nicolas MANNEVILLE en qualité de Président, dûment habilité à cet effet,

Monsieur Pierre FEUGIER,

Demeurant 56 Rue Johann Strauss – 33510 ANDERNOS LES BAINS,

Monsieur Nicolas MANNEVILLE,

Demeurant 24 Rue Toulouse Lautrec, Claouey – 33950 LEGE CAP FERRET,

Agissant en qualité d'associés de la Société Civile **SMF** au capital de 1 000 euros, dont le siège social est sis Avenue des Halles, Claouey – 33950 LEGE CAP FERRET,

Ont procédé à la nomination de la Gérance.

NOMINATION DE LA GERANCE

Monsieur Nicolas MANNEVILLE,

Demeurant 24 Rue Toulouse Lautrec, Claouey – 33950 CLAOUEY

ET

Monsieur Pierre FEUGIER,

Demeurant 56 Rue Johann Strauss – 33510 ANDERNOS LES BAINS,

qui acceptent et déclarent ne pas avoir fait l'objet de condamnation les empêchant d'exercer les fonctions de Gérant,

sont nommés Gérants pour une durée illimitée.

Monsieur Nicolas MANNEVILLE et Monsieur Pierre FEUGIER sont tenus de consacrer tout le temps nécessaire aux affaires sociales.

Monsieur Nicolas MANNEVILLE et Monsieur Pierre FEUGIER ont les pouvoirs les plus étendus pour représenter la Société dans ses rapports avec les tiers et notamment pour contracter en son nom et l'engager pour tous les actes et opérations entrant dans le cadre de l'objet social.



Toutefois, les emprunts, à l'exception des crédits en banque et des prêts ou dépôts consentis par des associés, les achats, échanges et ventes d'établissements commerciaux ou d'immeubles, les hypothèques et nantissements, la fondation de sociétés et tous apports à des sociétés constituées ou à constituer, ainsi que toute prise d'intérêt dans ces sociétés, ne peuvent être faits ou consentis qu'avec l'autorisation des associés aux conditions de majorité ordinaire, sans toutefois que cette limitation de pouvoirs, qui ne concerne que les rapports des associés entre eux, puisse être opposée aux tiers.

Fait à LEGE CAP FERRET

Le

14/11/09

Monsieur Nicolas MANNEVILLE

« Bon pour acceptation des fonctions de gérant »

Bon pour acceptation des
fonctions de gérant



Monsieur Pierre FEUGIER

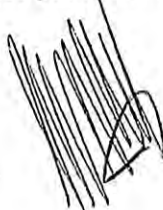
« Bon pour acceptation des fonctions de gérant »

Bon pour acceptation des
fonctions de gérant



La Société SOFALDIS

Représentée par Monsieur Nicolas MANNEVILLE



AUTORISATION DE DOMICILIATION DU SIEGE SOCIAL

Je soussigné, Nicolas MANNEVILLE agissant en qualité de représentant la SAS SOFALDIS, Président de la SAS CLADIS, Société Par Actions Simplifiée, au capital de 40 000 euros dont le siège social est Avenue des Halles -Claouey – 33950 LEGE CAP FERRET

Propriétaire de l'immeuble sis au Avenue des Halles – Claouey – 33950 LEGE CAP FERRET,

Autorise la Société «SCI SMF» Société civile au capital de 1 000 euros, en formation, à domicilier son siège social dans lesdits locaux.

Fait à ..

Le

Claouey
14/11/09

**Pour la SAS SOFALDIS
Président de la SAS CLADIS**

Monsieur Nicolas MANNEVILLE





SCP DUMAREAU & SAINT-SAENS

Notaires associés

OFFICE NOTARIAL

Catherine DUMAREAU
Romain SAINT-SAENS
Victor DUMAREAU
Notaires associés
Succ.de Me GERONDEAU
Me LANCON et Me SANMARTIN

Elisabeth POMMIER
Gaël DELFOSSE
Olivier de MESLON
Notaires salariés

Téléphone 05 56 79 62 79
Fax 05 56 81 66 46

Etude Fermée le Samedi

20, Cours du Maréchal Foch - CS41113 - 33080 BORDEAUX Cedex
Station jardin public - tramway ligne C
E-mail : etude-dumareau@notaires.fr

ATTESTATION

Je soussignée Maître Elisabeth POMMIER Notaire de la Société Civile Professionnelle «Catherine DUMAREAU et Romain SAINT-SAENS», titulaire d'un Office Notarial à BORDEAUX (Gironde), 20, Cours du Maréchal Foch ,

Certifie et atteste, qu'aux termes des actes suivants qui m'ont été produits, que :

Aux termes d'un acte reçu par Maître Bruno CARMENT notaire à BORDEAUX, le 15 novembre 2010,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Bruno CARMENT, notaire à ARES le 05 juillet 2011,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Bruno CARMENT, notaire à ARES le 29 juillet 2011,

Aux termes d'un acte de bail emphytéotique en date du 31 janvier 2012 reçu par Maître Lionel COSTE, notaire à BORDEAUX,

Aux termes d'un acte reçu par Maître SANMARTIN, notaire à BORDEAUX le 28 décembre 2016,

La Société dénommée **SMF**, Société civile immobilière au capital de 1000 €, dont le siège est à LEGE-CAP-FERRET (33950), Avenue des Halles de Claouey, identifiée au SIREN sous le numéro 518615653 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX.

Est propriétaire des parcelles suivantes :

IDENTIFICATION DU BIEN

Désignation

A LACANAU (Gironde), lieudit le BASTA, 5 Impasse BASTA et 3 Impasse BASTA :

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
CX	51	LE BASTA	00 ha 14 a 80ca
CX	52	LE BASTA	00 ha 17 a 14ca
CX	53	LE BASTA	01 ha 45 a 39ca
CX	58	LE BASTA	00 ha 40 a 80ca
CX	64	5 IMPASSE LE BASTA	00 ha 30 a 58ca
CX	65	LE BASTA	00 ha 14 a 26ca
CX	66	3 IMPASSE LE BASTA	00 ha 39 a 48ca

Et locataire à titre de bail emphytéotique pour une durée de 90 ans prenant effet à compter du 1^{er} février 2012 pour se terminer le 31 janvier 2102, de la parcelle suivante :

A LACANAU (Gironde), lieudit le BASTA :

Section	N°	Lieudit	Surface
CX	56	LE BASTA	01 ha 45 a 42ca

EN FOI DE QUOI la présente attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.
FAIT A BORDEAUX (Gironde) ,
LE 02 octobre 2019

Elisabeth POMMIER
NOTAIRE
20, Cours du Maréchal Foch
33000 BORDEAUX
05 56 79 62 79

ANNEE DE MAJ					2019	DEP DIR					33 0	COM					214 LACANAU					TRES					024	RELEVÉ DE PROPRIETE										NUMERO COMMUNAL					+01138																
Propriétaire																									PBG2QC					SCT SMF																													
CLAOUEY																									AV DES HALLES CLAOUEY					33950 LEGE-CAP-FERRET																													
PROPRIETES BATIES																																																											
DESIGNATION DES PROPRIETES										IDENTIFICATION DU LOCAL										EVALUATION DU LOCAL																																							
AN	SEC	N°PLAN	C PART	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N°PORTE	N°INVAR	S TAR	M EVAL	AF	NAT LOC	CAT	RC COM IMPOSABLE	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX OM	COEF	RC TEOM																																	
12	CX	66			LE BASTA	B012	A	01	00	01001	0896027 G		C	C	CB	DEF3	9408								P		9373																																
11	CX	79		29	AV DE BORDEAUX	0381	A	01	00	01001	0087178 V	214A	C	H	MA	5M	1412								P		1412																																
11	CX	79		29	AV DE BORDEAUX	0381	A	02	00	01001	0908794 J	214A	C	H	MA	5M	1348								P		1348																																
13	CX	79		29	AV DE BORDEAUX	0381	B	01	00	01001	0899211 D	214A	C	H	MA	5M	1535								P		1535																																
17	CX	83		17	AV DE BORDEAUX	0381	A	01	00	01001	0087170 E	214A	C	H	MA	5M	1543								P		1543																																
R EXO										0 EUR										R EXO										0 EUR																													
REV IMPOSABLE COM										15246 EUR										COM										DEP																													
R IMP										15246 EUR										R IMP										16879 EUR																													

PROPRIETES NON BATIES																						
DESIGNATION DES PROPRIETES						EVALUATION																LIVRE FONCIER
AN	SECTION	N°PLAN	N°VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N°PARC PRIM	FP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	%EXO	TC	Feuillet	
12	CX	51		LE BASTA	B012		1	214A		S			14 80	0								
11	CX	52		LE BASTA	B012		1	214A		S			17 14	0								
13	CX	53		LE BASTA	B012		1	214A		BR	02	PIN	1 45 39	69,17	C	TA		13,83	20			
															GC	TA		13,83	20			
13	CX	54		LE BASTA	B012		1	214A		BT	06		3 90	0,07	C	TA		69,17	100			
															TS	TA		0,01	20			
															GC	TA		0,01	20			
17	CX	58		LE BASTA	B012		1	214A		BR	02	PIN	40 80	19,42	C	TA		0,07	100			
															TS	TA		0,07	100			
															GC	TA		3,88	20			
17	CX	64		5 IMP BASTA	0347		1	214A		AB	02		30 58	792,57	C	TA		3,88	20			
17	CX	65		LE BASTA	B012		1	214A		BR	02	PIN	14 26	6,78	C	TA		19,42	100			
															GC	TA		1,36	20			
															TS	TA		1,36	20			
12	CX	66		3 IMP BASTA	0347		1	214A		S			39 48	0				6,78	100			
11	CX	79		23 AV DE BORDEAUX	0381		1	214A		S			14 82	0								

ANNEE DE MAJ		2019		DEP DIR		33 0		COM		214 LACANAU		TRES		024		RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ				NUMÉRO COMMUNAL		01138				
Propriétaire		CLAOUÉY		AV DES HALLES CLAOUÉY		33950 LEGE-CAP-FERRET		PBG2QC		SCI SMF																
PROPRIÉTÉS NON BÂTIES																										
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS										EVALUATION												LIVRE FONCIER				
AN	SECTION	N°PLAN	N°VOIRIE	ADRESSE				CODE RIVOLI	N°PARC PRIM	FP/DP	S	TAR	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	%EXO	TC	Feuillet	
14	CX	80	23	AV DE BORDEAUX				0381			1	214A		AB	01		11 14	395,1								
17	CX	83	17	AV DE BORDEAUX				0381			1	214A					18 71									
												214A	J	J	01		12 71	4,59	C	TA			0,92	20		
																			GC	TA			0,92	20		
												214A	K	S			6 00	0	TS	TA			4,59	100		
R EXO										20 EUR				R EXO				100 EUR								
HA A CA		REV IMPOSABLE		1288 EUR		COM		R IMP		1268 EUR				TAXE AD		R IMP				1188 EUR		MAJ TC		0 EUR		
CONT		3 51 02																								

ANNEE DE MAJ		2019		DEP DIR		33 0		COM		214 LACANAU		TRES		024		RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										NUMERO COMMUNAL		#01427		
emphytéote CLAOUEY AV DES HALLES CLAOUEY 33950 LEGE-CAP-FERRET Propriétaire/Division 29 RUE FREDERIC MIRAMON 64230 LESCAR Propriétaire/Division 4 CHE DU LANOT 64230 LESCAR																														
PBG2QC SCI SMF MB4K9M BAYLE/MARIE SUZY MC4BRW BAYLE/PHILIPPE																														
PROPRIETES BATIES																														
DESIGNATION DES PROPRIETES										IDENTIFICATION DU LOCAL						EVALUATION DU LOCAL														
AN	SEC	N°PLAN	C PART	N° VOIRIE	ADRESSE			CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N°PORTE	N°INVAR	S TAR	M EVAL	AF	NAT LOC	CAT	RC COM IMPOSABLE	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX OM	COEF	RC TEOM		
REV IMPOSABLE COM					0 EUR			R EXO COM R IMP			0 EUR			R EXO DEP R IMP					0 EUR					0 EUR						
PROPRIETES NON BATIES																														
DESIGNATION DES PROPRIETES										EVALUATION															LIVRE FONCIER					
AN	SECTION	N°PLAN	N°VOIRIE	ADRESSE			CODE RIVOLI	N°PARC PRIM	FP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	%EXO	TC	Feuillet							
17	CX	55		LE BASTA			B012			1	214A		L	01		3 87	0,22	C TA			0,04	20								
																		GC TA			0,04	20								
																		TS TA			0,22	100								
17	CX	56		LE BASTA			B012			1	214A		BF	08	CHENE	1 45 42	18,54	C TA			3,71	20								
																		GC TA			3,71	20								
																		TS TA			18,54	100								
HA A CA					REV IMPOSABLE			19 EUR			R EXO COM			R EXO TAXE AD					19 EUR											
CONT					1 49 29			R IMP			15 EUR			R IMP					0 EUR					MAJ TC					0 EUR	

Date d'envoi de la convocation par voie dématérialisée : le 4 avril 2024

REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 10 avril 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le 10 du mois d'avril à 19 heures 00

Le Conseil Municipal de Lacanau s'est réuni en séance ordinaire, à l'Hôtel de Ville, Salle du conseil municipal de Lacanau, sous la présidence de M. Laurent PEYRONDET, Maire.

Présents : 17

M. Laurent PEYRONDET, M. Adrien DEBEVER, Mme Prune MARZAT, M. Hervé CAZENAVE, Mme Alexia BACQUEY, M. Philippe WILHELM, Mme Sylvie LAVERGNE, M. Cyrille RENELEAU, Mme Corinne FRITSCH, Adjoints.

Mme Jacqueline HOFFMANN, M. Alain BERTRAND, Mme Amandine VIGNERON, M. Christian BOURRICAUD, M. Jean-François BEAUCAMP, M. René MAGNON, M. Jean-Yves MAS et Mme Hélène LEBLANC, Conseillers municipaux.

Absents et
représentés : 7

Mme Viviane CHAINE-RIBEIRO, qui a donné procuration à Monsieur Adrien DEBEVER ;

Mme Victoria FUSTER, qui a donné procuration à Mme Alexia BACQUEY ;

M. Patrick MORISSET, qui a donné procuration à Mme Corinne FRITSCH ;

M. Maxime PELLICER, qui a donné procuration à M. Hervé CAZENAVE ;

Mme Anne ESCOLA, qui a donné procuration à Mme Prune MARZAT ;

Mme Michèle VIGNEAU, qui a donné procuration à M. René MAGNON ;

Mme Hélène CROMBEZ, qui a donné procuration à Mme Hélène LEBLANC.

Absents et
non
représentés : 3

M. Jérémy BOISSON, Mme Lydia LESCOMBE et M Cyril CAMU (non excusés).

Mme Corinne FRITSCH est élue secrétaire de séance.

Accusé de réception en préfecture 033-213302144-20240415-DL10042024-02-DE Date de réception préfecture : 15/04/2024

N°DL10042024-02 : Autorisation accordée à la SCI SMF de déposer une demande d'autorisation de défrichement sur une partie de la parcelle A 1915 - Peymelinguey

Rapporteur : Monsieur le Maire

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°7 du PLU de la commune de Lacanau adopté le 11 mai 2017, pour le secteur du Montagnol-Est prévoit l'aménagement d'une zone de développement mixte : habitat, commerces, activités, loisirs en entrée de ville de Lacanau-ville.

Un projet, dénommé RETAIL PARK, est porté par la SCI SMF, sur cette OAP. Pour pouvoir le réaliser, la réalisation d'un défrichement est nécessaire. Ce défrichement aura pour conséquence de changer la nature du sol et nécessite de prévoir des compensations zone humide et espèces protégées.

Ainsi, dans le cadre de la démarche Eviter – Réduire – Compenser (ERC), il s'agit de compenser les effets du projet sur l'environnement qui ne peuvent pas être ni évités, ni réduits.

Au regard de l'ensemble de ses caractéristiques, la parcelle communale cadastrée section A n° 1915, qui ne présente pas d'intérêt écologique particulier, a été identifiée pour permettre cette compensation. Pour les besoins de compensation cumulés, une autorisation de défrichement est nécessaire afin de rouvrir le milieu dans le but de reconstituer une zone humide propice à l'accueil d'espèces protégées, caractérisée par une prairie et des landes humides.

Lors d'une réunion avec les services de l'Etat, il a été précisé que le site de projet est concerné au titre du défrichement pour uniquement 8 380 m². Il a été ajouté que, sur le site de compensation, la demande d'autorisation de défrichement pourra être réduite à ce qui ne relèvera plus d'un boisement et que si une entité de 20 mètres de large minimum est maintenue à l'état boisé, elle n'est pas à déclarer dans la demande d'autorisation de défrichement.

Ainsi, le défrichement porterait sur une superficie de 35 600 m² (contre 57 474 m² initialement) sur une superficie totale de la parcelle de 78 936 m².

La demande d'autorisation de défrichement doit être précédée d'une délibération du Conseil municipal approuvant cette demande et autorisant la SCI SMF à la déposer auprès de Monsieur le Préfet.

Par délibération n°DL13032024-04 en date du 13 mars 2024, le Conseil municipal a autorisé la SCI SMF à déposer cette demande d'autorisation de défrichement pour une superficie de 57 474 m². Désormais, cette superficie est ramenée à 35 600 m².

Aussi, il y a lieu de délibérer à nouveau pour modifier la superficie à défricher.

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le Code de l'urbanisme,

VU le Code forestier et notamment les articles L341-1 et suivants,

VU la délibération du Conseil municipal n°DL13032024-04 en date du 13 mars 2024,

CONSIDERANT l'avis de la commission urbanisme, développement durable et développement économique rendu lors de sa réunion du 2 avril 2024,

Le Conseil municipal de la commune de Lacanau entendu l'exposé qui précède et après en avoir délibéré :

Accusé de réception en préfecture 033-213302144-20240415-DL10042024-02-DE Date de réception préfecture : 15/04/2024

ARTICLE 1

ABROGE et REMPLACE la délibération du Conseil municipal n° DL13032024-04 en date du 13 mars 2024.

ARTICLE 2

APPROUVE la demande d'autorisation de défrichement sur une partie de 35 600 m² de la parcelle cadastrée section A n°1915 dans le cadre du projet d'aménagement de l'OAP n°7 – RETAIL PARK.

ARTICLE 3

AUTORISE la SCI SMF à déposer une demande d'autorisation de défrichement sur une partie de la parcelle cadastrée section A n° 1915 dans le cadre du projet d'aménagement de l'OAP n°7 – RETAIL PARK.

ARTICLE 4

AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la demande d'autorisation et de réalisation du défrichement.

Délibération adoptée.

POUR : 24 M. Laurent PEYRONDET, M. Adrien DEBEVER, Mme Pascale MARZAT, M. Hervé CAZENAVE, Mme Alexia BACQUEY, M. Philippe WILHELM, Mme Sylvie LAVERGNE, M. Cyrille RENELEAU, Mme Corinne FRITSCH, Mme Viviane CHAINE-RIBEIRO,, Mme Jacqueline HOFFMANN, M. Alain BERTRAND, Mme Victoria FUSTER, M. Patrick MORISSET, M. Maxime PELLICER, Mme Amandine VIGNERON, M. Christian BOURRICAUD, Mme Anne ESCOLA, M. Jean-François BEAUCAMP, M. René MAGNON, Mme Michèle VIGNEAU, Mme Hélène LEBLANC et Mme Hélène CROMBEZ.

ABSTENTION : 1 M. Jean-Yves MAS.

Fait et délibéré les jour, mois, an ci-dessus. Pour extrait certifié conforme.

Le Maire

Laurent PEYRONDET



Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter des formalités de publication et de transmission en Préfecture.

Publié le :

Notifié le :

Télétransmis à la Sous-Préfecture de Lesparre-Médoc le :

Accusé de réception en préfecture
033-213302144-20240415-DL10042024-02-DE
Date de réception préfecture : 15/04/2024

Date d'envoi de la convocation par voie dématérialisée : le 12 septembre 2024

REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 18 septembre 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le 18 du mois de septembre à 19 heures 00

Le Conseil Municipal de Lacanau s'est réuni en séance ordinaire, à l'Hôtel de Ville, Salle du conseil municipal de Lacanau, sous la présidence de M. Laurent PEYRONDET, Maire.

Présents : 17

M. Laurent PEYRONDET, M. Adrien DEBEVER, Mme Prune MARZAT, M. Hervé CAZENAVE, M. Philippe WILHELM, Mme Sylvie LAVERGNE, M. Cyrille RENELEAU, Mme Corinne FRITSCH, Adjoints.

M. Jérémy BOISSON, Mme Jacqueline HOFFMANN, M. Alain BERTRAND, M. Patrick MORISSET, M. Maxime PELLICER, Mme Amandine VIGNERON, M. Christian BOURRICAUD, M. Jean-François BEAUCAMP et M. René MAGNON, Conseillers municipaux.

Absents et
représentés : 5

Mme Alexia BACQUEY, qui a donné procuration à M. Hervé CAZENAVE ;

Mme Viviane CHAINE-RIBEIRO, qui a donné procuration à M. Adrien DEBEVER ;

Mme Victoria FUSTER, qui a donné procuration à Mme Corinne FRITSCH ;

Mme Anne ESCOLA, qui a donné procuration à Mme Pascale MARZAT ;

Mme Michèle VIGNEAU, qui a donné procuration à M. Laurent PEYRONDET.

Absents et
non
représentés : 5

M. Jean-Yves MAS, Mme Lydia LESCOUBE, Mme Hélène LEBLANC, M. Cyril CAMU et Mme Hélène CROMBEZ (excusés).

M. Maxime PELLICER est élu secrétaire de séance.

N°DL18092024-09 : Autorisation de signer une convention de mise en œuvre de mesures compensatoires pour le projet RETAIL PARK

Rapporteur : Monsieur le Maire

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°7 du PLU de la commune de Lacanau adopté le 11 mai 2017, pour le secteur du Montagnol-Est prévoit l'aménagement d'une zone de développement mixte : habitat, commerces, activités, loisirs en entrée de ville de Lacanau-ville.

Un projet, dénommé RETAIL PARK, est porté par la SCI SMF, sur cette OAP. Pour pouvoir le réaliser, la réalisation d'un défrichement est nécessaire. Ce défrichement aura pour conséquence de changer la nature du sol et nécessite de prévoir des compensations zone humide et espèces protégées.

Ainsi, dans le cadre de la démarche Eviter – Réduire – Compenser (ERC), il s'agit de compenser les effets du projet sur l'environnement qui ne peuvent pas être ni évités, ni réduits.

Au regard de l'ensemble de ses caractéristiques, la parcelle communale cadastrée section A n° 1915, qui ne présente pas d'intérêt écologique particulier, a été identifiée pour permettre cette compensation.

La SCI SMF s'est rapprochée de la commune de Lacanau qui accepte de lui mettre à disposition une partie de ce terrain dont elle est propriétaire, comme devant servir à compenser les zones humides détruites par les travaux d'aménagement envisagés d'une part, et du SIAEBVELG, d'autre part, afin de mettre en œuvre ces mesures compensatoires.

Ainsi, il y a lieu de fixer par convention les modalités de cette mise à disposition et de la mise en œuvre des mesures compensatoires.

VU l'article L2121-29 du code général des collectivités territoriales selon lequel « *Le conseil municipal règle par ses délibérations les affaires de la commune* » ;

VU le projet de convention de mise en œuvre de mesures compensatoires dans le cadre de l'aménagement d'un lotissement à Lacanau ;

CONSIDERANT l'avis de la commission urbanisme, développement durable et développement économique rendu lors de sa réunion du 11 septembre 2024.

Le Conseil municipal de la commune de Lacanau entendu l'exposé qui précède et après en avoir délibéré :

ARTICLE 1

APPROUVE le projet de convention de mise en œuvre des mesures compensatoires dans le cadre de l'aménagement du secteur du Montagnol-Est (OAP n°7 du PLU) avec le SIAEBVELG et la SCI SMF.

ARTICLE 2

AUTORISE Monsieur le Maire à signer la convention de mise en œuvre de mesures compensatoires dans le cadre de l'aménagement du secteur du Montagnol-Est (OAP n°7 du PLU) avec le SIAEBVELG et la SCI SMF, annexée à la présente délibération, et tous documents nécessaires à l'application de la présente délibération.

Délibération adoptée à l'unanimité des membres présents.

Fait et délibéré les jour, mois, an ci-dessus. Pour extrait certifié conforme.



Le Maire

Laurent PEYRONDET



Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter des formalités de publication et de transmission en Préfecture.

Publié le :

Notifié le :

Télétransmis à la Sous-Préfecture de Lesparre-Médoc le :

26 SEP. 2024

26 SEP. 2024

**CONVENTION DE MISE EN OEUVRE DE MESURES COMPENSATOIRES
DANS LE CADRE DE L'AMENAGEMENT D'UN PARC D'ACTIVITES
COMMERCIALES A LACANAU**

Entre les soussignés :

La Ville de LACANAU, domiciliée 31, avenue de la Libération - 33680 LACANAU, représentée par son Maire, Monsieur Laurent PEYRONDET, dûment habilité par la délibération n°DL18092024-09 en date du 18 septembre 2024,

Ci-après dénommée « la Ville »,

De première part,

Et

Le Syndicat Intercommunal d'Aménagement des Eaux du Bassin Versant des Etangs du Littoral Girondin (SIAEBVELG), domicilié 2A route de Hourtin - 33121 CARCANS, représenté par son Président, Monsieur Laurent PEYRONDET, dûment habilité par le Conseil syndical en date du 24 mars 2021,

Ci-après dénommé « le syndicat »,

De deuxième part,

Et

La SCI SMF, domiciliée avenue de Halles Claouey - 33950 LEGE-CAP-FERRET, représentée par Monsieur Pierre FEUGIER et Monsieur Nicolas MANNEVILLE, agissant en qualité de gérants,

Ci-après dénommée « la société »,

De troisième,

Ci-après désignés ensemble par les « Parties ».

PREAMBULE :

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°7 du PLU de la commune de Lacanau adopté le 11 mai 2017, pour le secteur du Montagnol-Est prévoit l'aménagement d'une zone de développement mixte : habitat, commerces, activités, loisirs en entrée de ville de Lacanau-ville.

Ce projet dénommé RETAIL PARRK, est porté par la SCI SMF, sur cette OAP. Pour pouvoir le mener à bien, la réalisation d'un défrichement est nécessaire. Ce défrichement aura pour conséquence de changer la nature du sol et nécessite de prévoir des compensations zone humide et espèces protégées.

Ainsi, dans le cadre de la démarche Eviter – Réduire – Compenser (ERC), il s'agit de compenser les effets du projet sur l'environnement qui ne peuvent être ni évités, ni réduits.

La SCI SMF s'est rapprochée de la Ville de Lacanau qui lui met à disposition une partie d'un terrain dont elle est propriétaire, comme devant servir à compenser les zones humides détruites par les travaux d'aménagement envisagés d'une part et du SIAEBVELG d'autre part afin de mettre en œuvre ces mesures compensatoires.

Au regard de l'ensemble de ses caractéristiques, la parcelle communale cadastrée section A n°1915, qui ne présente pas d'intérêt écologique particulier, a été identifiée pour permettre cette compensation.

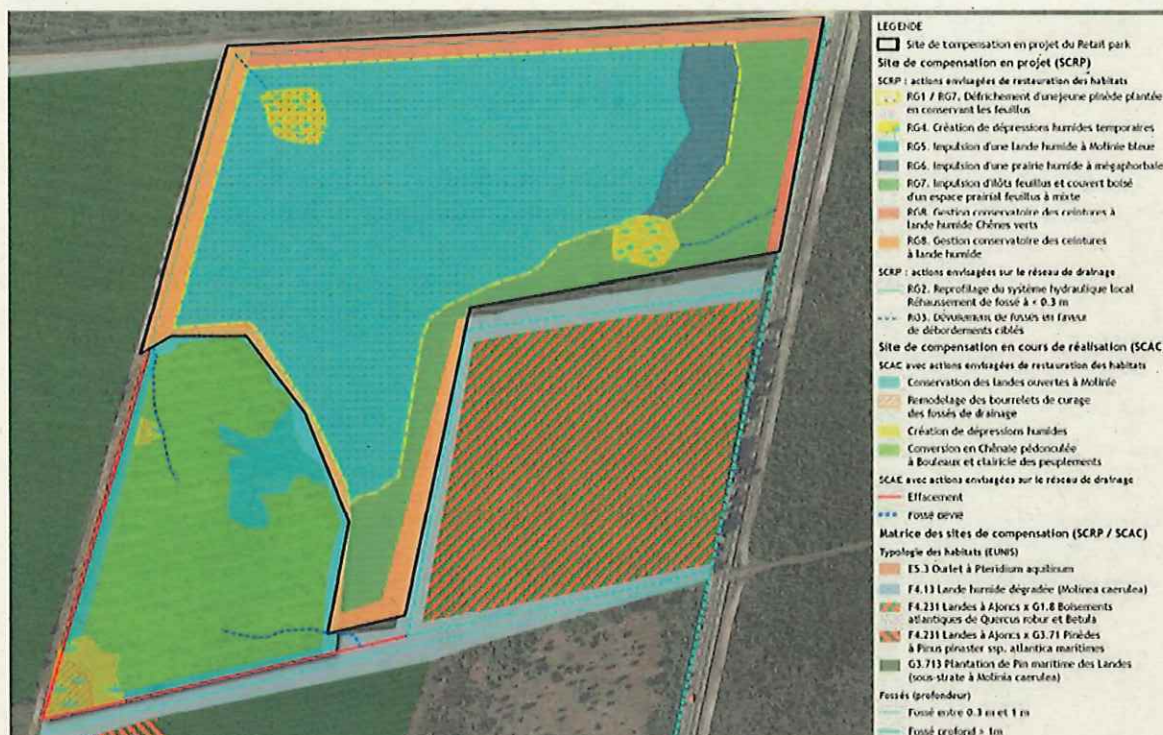
ARTICLE 1 – Objet de la convention :

La présente convention a pour objet de définir les engagements des parties permettant de garantir la mise en œuvre des mesures compensatoires préconisées dans le cadre de l'examen des dossiers d'autorisations environnementales présentés par la société.

Ces mesures compensatoires visent à restaurer, entretenir et conserver un milieu naturel situé sur la commune de Lacanau, comme décrit dans le plan de gestion correspondant.

La compensation relative à la destruction de zones humides sera assurée par la gestion conservatoire pendant 30 ans, d'une partie de la parcelle suivante appartenant à la commune de Lacanau, d'une surface de 3,56 ha :

Section	N°	Lieudit	Surface totale de la parcelle
A	1915	Peymelinguey	7ha 89a 36ca



Cette parcelle se situe sur le territoire de l'Association Communale de Chasse Agréée (ACCA) de Lacanau.

ARTICLE 2 – Engagements :

La société s'engage, sur une période de trente (30) ans à compter de l'obtention des autorisations environnementales délivrées par arrêté préfectoral, à financer les travaux et les suivis prévus dans le plan de gestion prescrit par cet arrêté préfectoral.

La Ville s'engage, sur une période de trente (30) ans à compter de l'obtention des autorisations environnementales délivrées par arrêté préfectoral, à mettre à disposition de la société les espaces susmentionnés et à geler le foncier sur la parcelle concernée par les mesures compensatoires et à y maintenir la vocation de zones humides, conformément au plan de gestion joint. Elle accompagne la société et le syndicat dans la mise en œuvre des travaux de gestion conservatoires des sites.

Le syndicat s'engage, sur une période de trente (30) ans à compter de l'obtention des autorisations environnementales délivrées par arrêté préfectoral :

- à réaliser et suivre les opérations de gestion conservatoire ;
- à réaliser les suivis faunistiques, floristiques et environnementaux ;
- à rédiger et à transmettre à la société et aux services de l'Etat les rapports de suivi correspondants,

ceci conformément au plan de gestion prescrit par l'arrêté préfectoral.

ARTICLE 3 – Financements :

3.1 – Loyer versé à la ville :

La présente convention est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel de 5000,00 € (cinq mille euros) correspondant à la perte d'exploitation évaluée par la commune.

La société s'engage à verser les sommes prévues à la commune dès réception de l'arrêté préfectoral autorisant les travaux et signature de la présente convention pour la première année et en début de chaque année pour les suivantes.

Ces sommes sont à payer à l'ordre de Monsieur le Trésorier de Pauillac après émission des titres de recettes par la Commune.

Le montant du loyer sera actualisé chaque année sur la base de l'indice de production de l'industrie française pour le marché français – CPF 16.10 – Produits du sciage du pin maritime hors bois palette.

L'indice de référence est celui du mois de juin 2024 soit 107,8.

3.2 – Montant correspondant aux travaux et suivis réalisés :

La société financera le coût de la maîtrise d'œuvre, des travaux et des suivis prévus dans le Plan de Gestion établi pour cinq ans, tels que ces coûts figurent dans le tableau de synthèse financière annexé à la présente convention.

Les modalités de financement des travaux et suivis se fera sous forme de forfait versé annuellement au Syndicat. Ces différents paiements donneront lieu à l'émission d'une facture par le Syndicat au nom de la société.

Ces sommes sont à payer à l'ordre de Monsieur le Trésorier de Pauillac après émission des titres de recettes par le Syndicat.

La rémunération du Syndicat s'étalera sur la durée de la convention. Les titres de paiement pour la période ciblée par la présente convention seront émis selon le calendrier suivant :

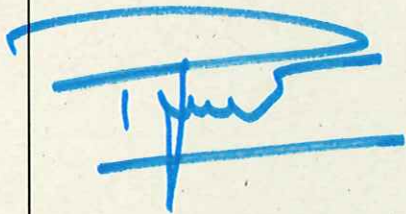
- 17 165 € pour l'année 2025
- 17 165 € pour l'année 2026
- 17 165 € pour l'année 2027
- 17 165 € pour l'année 2028
- 17 165 € pour l'année 2029

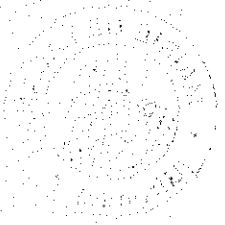
Le montant de rémunération prévu ci-dessus sera actualisé chaque année sur la base de l'indice Insee des travaux public, TP01.

Le montant annuel sera payé en une seule fois (100%) dans les trente (30) jours après réception du bilan d'activités de l'année précédente, établi par le Syndicat.

Au terme de cette période (2025-2029), les modalités de financement seront renouvelées dans une nouvelle annexe financière après validation du nouveau plan de gestion.

Fait en 3 exemplaires, le 29/10/..... 2024

Pour la ville de Lacanau, Le Maire Laurent PEYRONDET	Pour le SIAEBVELG Le Président Laurent PEYRONDET	Pour la SCI SMF
 		SCI SMF Capital 1 000 € Avenue des Halles 33950 LEGE CAP FERRET Siret 518 615 053 0004 



ANNEXE FINANCIERE

Les coûts sont indiqués toutes taxes comprises.

Évaluation des coûts en Août 2024

Les coûts sont actualisés annuellement conformément à la convention.

Les mesures de gestion peuvent également être modifiées tout les 5 ans en fonction de l'évolution des résultats obtenus ce qui peut également modifier les coûts de gestion.

Code	Action de gestion	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
R52	Détection de l'impact du site et des unités de travail	1 200 €	1 200 €	1 200 €	1 200 €	1 200 €	1 200 €	1 200 €	1 200 €	1 200 €	1 200 €	1 200 €	1 200 €	1 200 €	1 200 €	1 200 €
R53	Conversion vers le mode opératoire d'une source de données : opération de rapprochement hors site de compensation géométrique à verser à la DDTM service Déplacement et hors site indemnités à verser au propriétaire foncier du site de compensation	47 200 €														
R54	Rapprochement du système informatique SIG	2 000 €														
R55	Déplacement de données au format de données de compensation	1 000 €														
R56	Création de données numériques temporaires	6 000 €														
R57	Impression d'une carte numérique, tirage sur 328 m	4 000 €														
R58	Création d'une carte numérique de type planche à l'échelle 1:10 000	1 000 €														
R59	Impression d'une carte numérique de type planche à l'échelle 1:10 000	1 000 €														
R60	Gestion conservatoire des données à l'usage numérique et données vers : géométrie															
R61	Gestion conservatoire des données à l'usage numérique et données vers : Brest Ouest															
R62	Suivi des données et de la mise à jour des données numériques	1 500 €	1 500 €	1 500 €	1 500 €	1 500 €	1 500 €	1 500 €	1 500 €	1 500 €	1 500 €	1 500 €	1 500 €	1 500 €	1 500 €	1 500 €
R63	Suivi pédagogique et accompagnement de la zone numérique	6 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €
R64	Maîtrise foncière de site de compensation															
R65	Évaluation et mise à jour du plan de gestion															
TOTAL ANNUEL		71 900 €	9 200 €	9 200 €	9 200 €	9 200 €	9 200 €	9 200 €	9 200 €	9 200 €	9 200 €	9 200 €	9 200 €	9 200 €	9 200 €	9 200 €
TOTAL ANNUEL		17 150 €	10 500 €	10 500 €	10 500 €	10 500 €	10 500 €	10 500 €	10 500 €	10 500 €	10 500 €	10 500 €	10 500 €	10 500 €	10 500 €	10 500 €

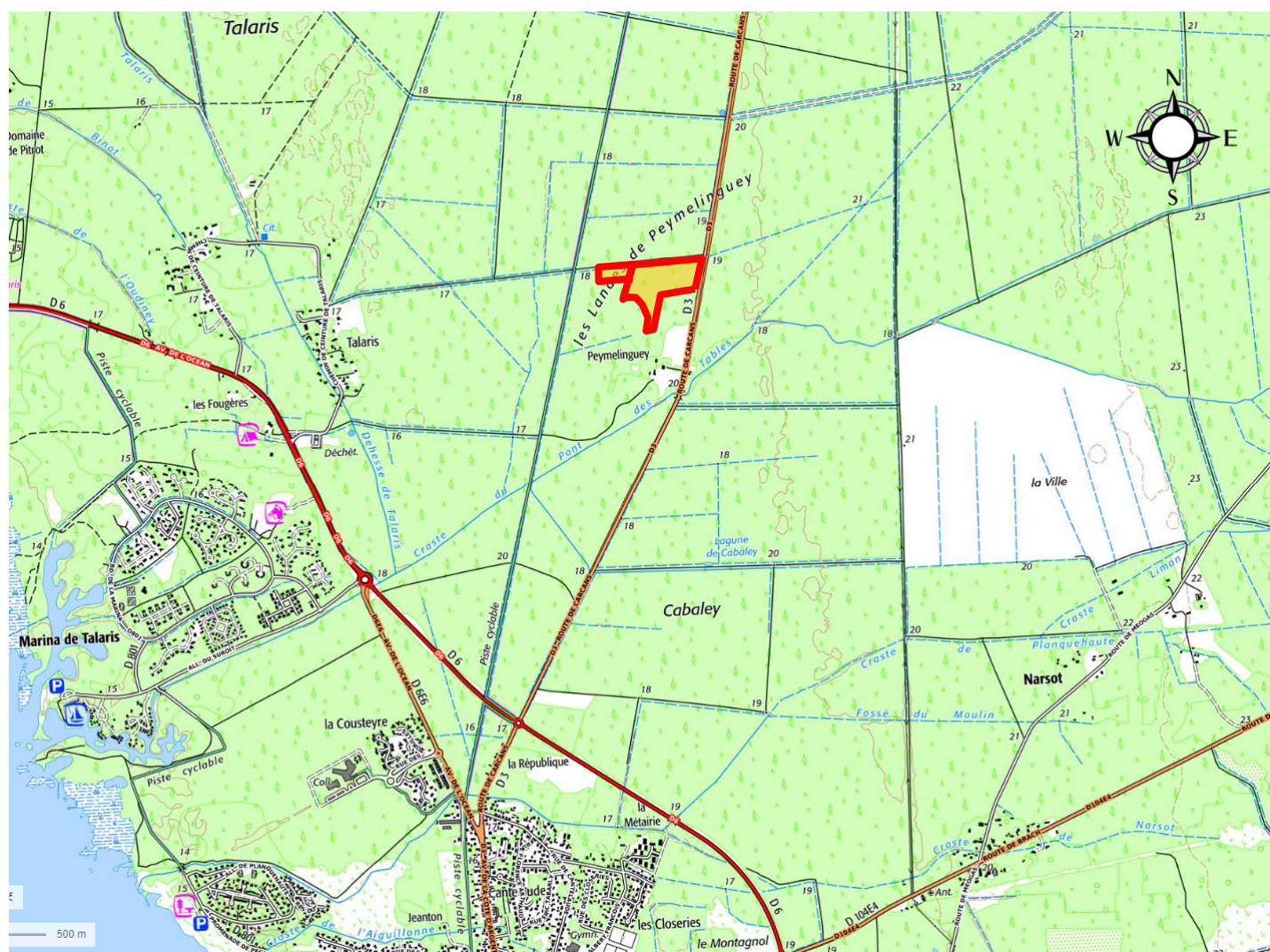
Code	Action de gestion	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Total annuel
R52	Détection de l'impact du site et des unités de travail	1 200 €															1 200 €
R53	Conversion vers le mode opératoire d'une source de données : opération de rapprochement hors site de compensation géométrique à verser à la DDTM service Déplacement et hors site indemnités à verser au propriétaire foncier du site de compensation	47 200 €															47 200 €
R54	Rapprochement du système informatique SIG	2 000 €															2 000 €
R55	Déplacement de données au format de données de compensation	1 000 €															1 000 €
R56	Création de données numériques temporaires	6 000 €															6 000 €
R57	Impression d'une carte numérique, tirage sur 328 m	4 000 €															4 000 €
R58	Création d'une carte numérique de type planche à l'échelle 1:10 000	1 000 €															1 000 €
R59	Impression d'une carte numérique de type planche à l'échelle 1:10 000	1 000 €															1 000 €
R60	Gestion conservatoire des données à l'usage numérique et données vers : géométrie																
R61	Gestion conservatoire des données à l'usage numérique et données vers : Brest Ouest																
R62	Suivi des données et de la mise à jour des données numériques	1 500 €	1 500 €	1 500 €	1 500 €	1 500 €	1 500 €	1 500 €	1 500 €	1 500 €	1 500 €	1 500 €	1 500 €	1 500 €	1 500 €	1 500 €	15 000 €
R63	Suivi pédagogique et accompagnement de la zone numérique	6 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	60 000 €
R64	Maîtrise foncière de site de compensation																
R65	Évaluation et mise à jour du plan de gestion																
TOTAL ANNUEL		71 900 €	9 200 €	9 200 €	9 200 €	9 200 €	9 200 €	9 200 €	9 200 €	9 200 €	9 200 €	9 200 €	9 200 €	9 200 €	9 200 €	9 200 €	171 500 €
TOTAL ANNUEL		17 150 €	10 500 €	10 500 €	10 500 €	10 500 €	10 500 €	10 500 €	10 500 €	10 500 €	10 500 €	10 500 €	10 500 €	10 500 €	10 500 €	10 500 €	105 000 €

Plan de situation — Site de Compensation
Commune de LACANAU
Route de Carcans—RD3

Section A n°1915p et Section A n°323

Echelle : sans

Dossier 180608 – Juillet 2023 - Plan de situation



PARALLELE 45

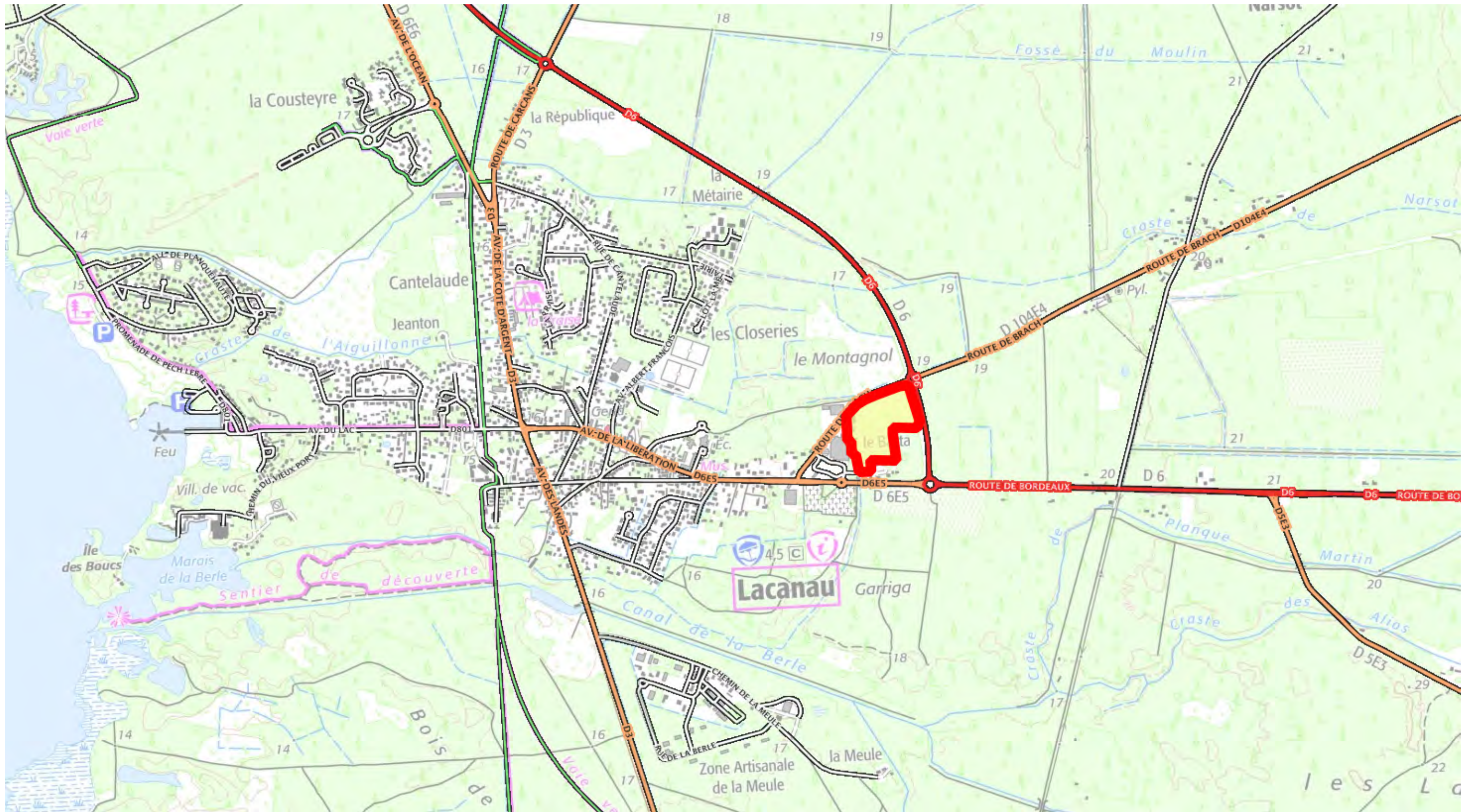
PARALLELE 45
Société de Géomètres-Experts Associés

65, Avenue de la Côte d'argent
B.P 5
33680 LACANAU

TEL : 05 56 03 50 99
FAX : 05 56 03 57 41

PLAN ETABLI
A : LACANAU

Le : 6 Juillet 2023
Modifié le : 1 juillet 2026
DOSSIER : 180608
FICHIER : 180608 – Plan Situation



PLAN PARCELLAIRE — Site de Compensation

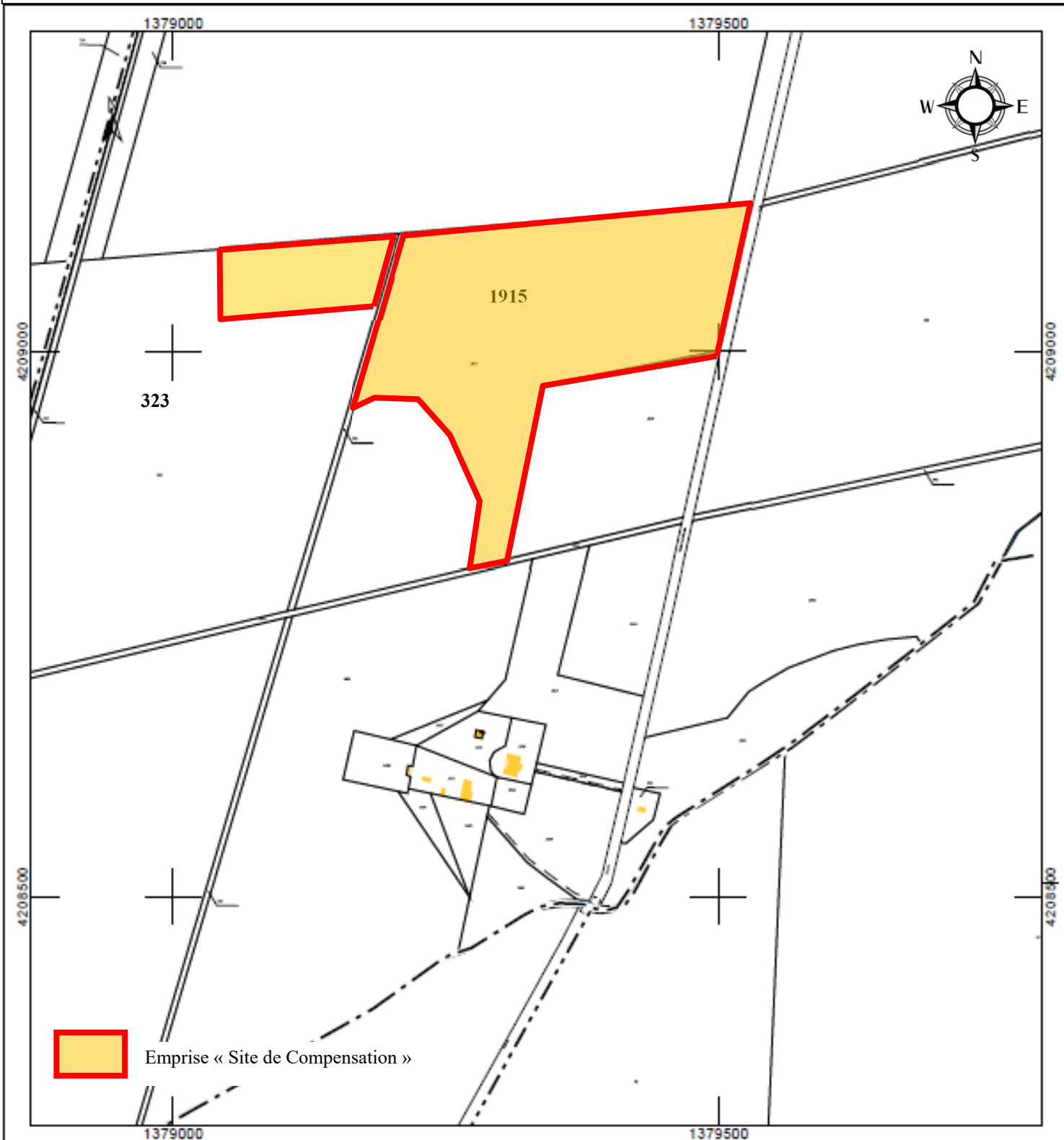
Commune de LACANAU

Route de Carcans—RD3

Echelle : 1/5000

Section A n°1915p et Section A n°323

Dossier 180608 – Juillet 2026 Plan Parcellaire



PARALLELE 45

PARALLELE 45
Société de Géomètres—Experts Associés

65, Avenue de la Côte d'argent
B.P 5
33680 LACANAU

TEL : 05 56 03 50 99
FAX : 05 56 03 57 41

PLAN ETABLI
A : LACANAU

Le : 6 Juillet 2023
Modifié le : 1 juillet 2026
DOSSIER : 180608
FICHIER : 180608 – Plan Parcellaire

PLAN PARCELLAIRE — Zone Mixte « Retail Park »

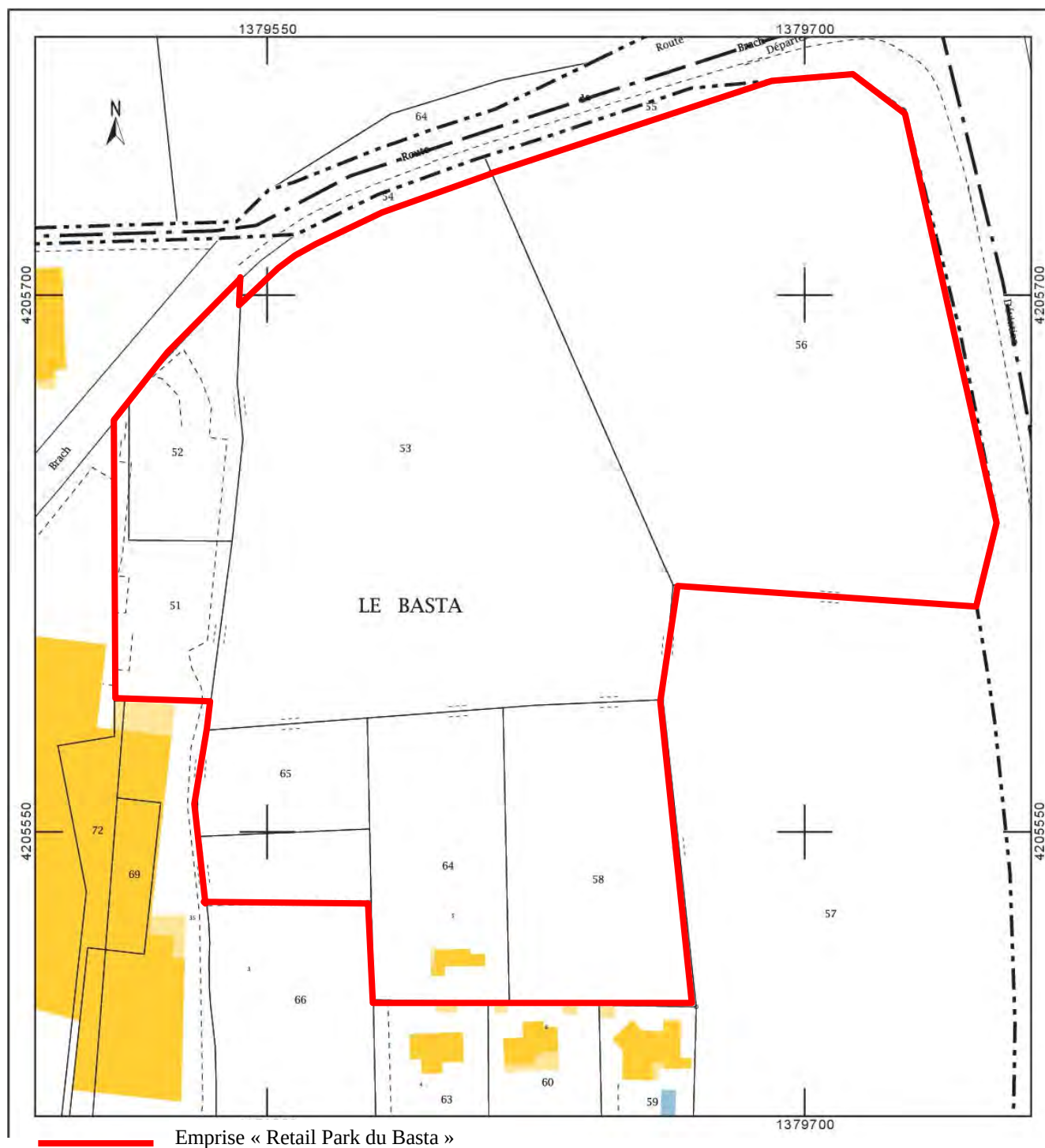
Commune de LACANAU

Route de Brach

Section CX n°51,52,53,56,58,64,65,66p

Echelle : 1/1500

Dossier 180608 – Juillet 2023 - Plan parcellaire



Emprise « Retail Park du Basta »



PARALLELE 45

PARALLELE 45
Société de Géomètres-Experts Associés

65, Avenue de la Côte d'argent
B.P 5
33680 LACANAU

TEL : 05 56 03 50 99
FAX : 05 56 03 57 41

PLAN ETABLI
A : LACANAU

Le : 06 Juillet 2023
DOSSIER : 180608
FICHER : 180608 – Plan Parcellaire

VUE AERIENNE — Site de Compensation

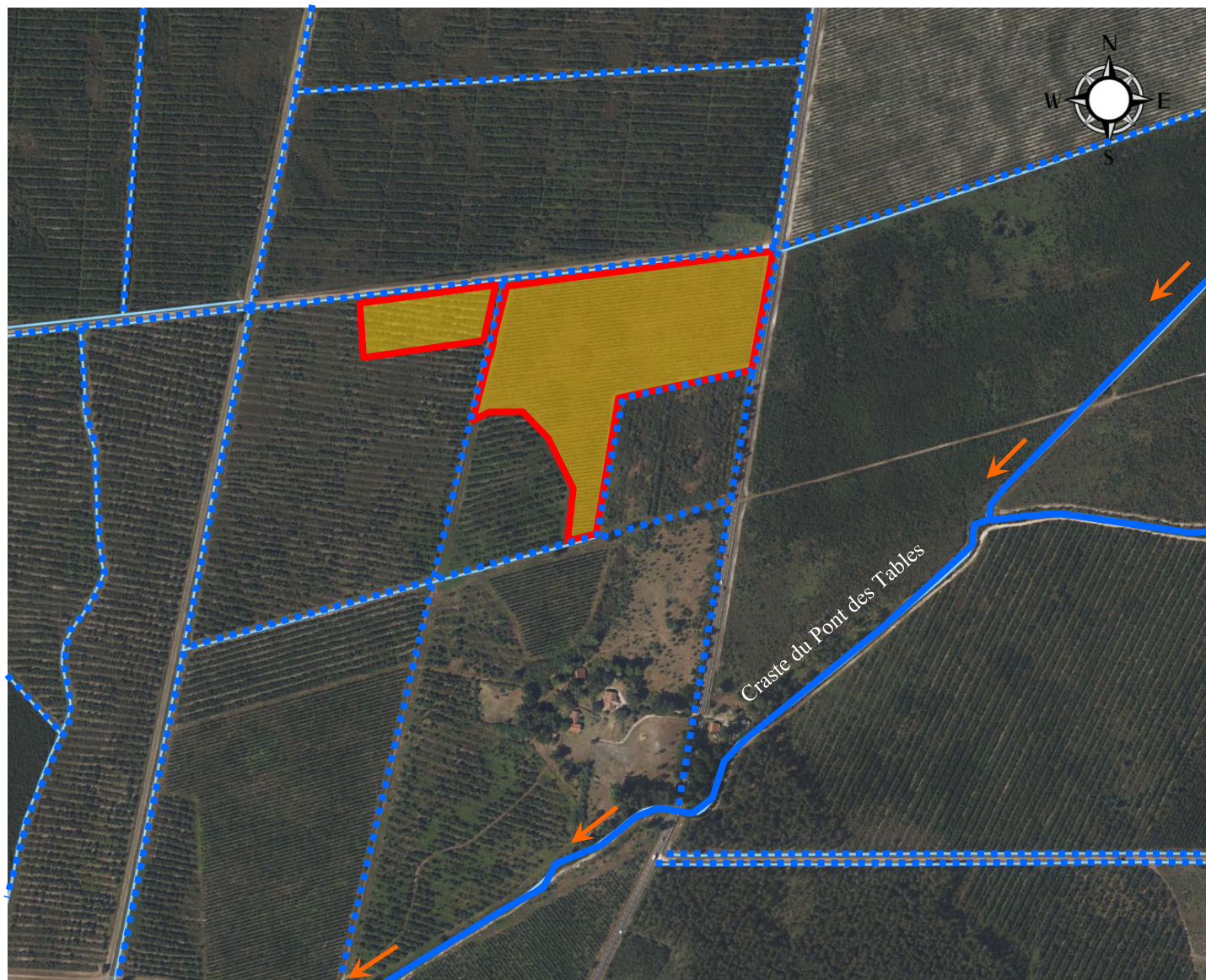
Commune de LACANAU

Route de Carcans—RD3

Section A n°1915p et Section A n°323

Echelle : 1/8500

Dossier 180608 – Juillet 2023 - Vue Aérienne



Emprise « Site de Compensation »



PARALLELE 45

PARALLELE 45
Société de Géomètres-Experts Associés

65, Avenue de la Côte d'argent
B.P 5
33680 LACANAU

TEL : 05 56 03 50 99
FAX : 05 56 03 57 41

PLAN ETABLI
A : LACANAU

Le : 6 Juillet 2023
Modifié le : 1 juillet 2026
DOSSIER : 180608
FICHIER : 180608 – Vue Aérienne

VUE AERIENNE—Zone Mixte « Retail Park »

Commune de LACANAU

Route de Brach

Section CX n°51,52,53,56,58,64,65,66p

Echelle : Sans

Dossier 180608 – Juillet 2023 - Vue Aérienne



 Emprise « Retail Park du Basta »



PARALLELE 45

PARALLELE 45
Société de Géomètres-Experts Associés

65, Avenue de la Côte d'argent
B.P 5
33680 LACANAU

TEL : 05 56 03 50 99
FAX : 05 56 03 57 41

PLAN ETABLI
A : LACANAU

Le : 06 Juillet 2023
DOSSIER : 180608
FICHIER : 180608 – Vue Aérienne

EXTRAIT DU PLU — Site de Compensation

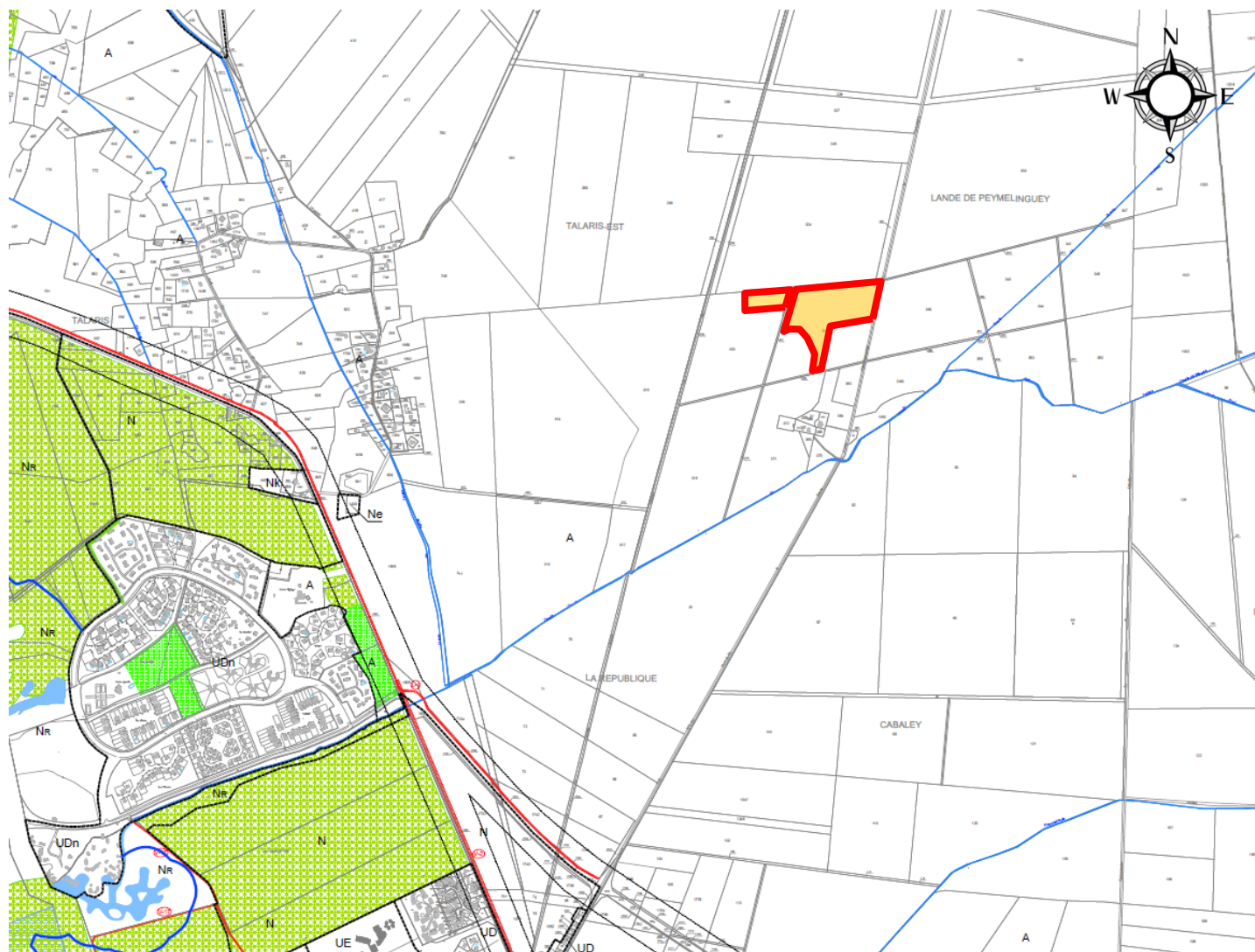
Commune de LACANAU

Route de Carcans—RD3

Section A n°1915p et Section A n°323

Echelle : 1/10 000

Dossier 180608 – Juillet 2023- Extrait du PLU



Emprise « Site de Compensation »



PARALLELE 45

PARALLELE 45
Société de Géomètres-Experts Associés

65, Avenue de la Côte d'argent
B.P 5
33680 LACANAU

TEL : 05 56 03 50 99
FAX : 05 56 03 57 41

PLAN ETABLI
A : LACANAU

Le : 6 Juillet 2023
Modifié le : 1 juillet 2026
DOSSIER : 180608
FICHIER : 180608 – Extrait du PLU

Le : 06 Juillet 2023
DOSSIER : 180608
 FICHIER : 180608 – Extrait du PLU

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU et secteur 1AUy

Il s'agit des zones à urbaniser, à vocation principale d'habitat (1AU).

La zone 1AU correspond aux zones suivantes :

Lacanau Ville :

- Zone 1AU n°1 : Montagnol
- Zone 1AU n°2 : Garriga
- Zone 1AU n°3 : Jeanton
- Zone 1AU n°4 : La Cousteyre
- Zone 1AU n°7 : Montagnol-est
- Zone 1AUy n°8 : Garriga-est

Le Moutchic :

- Zone 1AU n°5 : Le Moutchic, correspondant au projet de structure médicale et d'équipement culturel du Moutchic.

Lacanau Océan :

- Zone 1AU n°6 : Dune de Narsot

L'urbanisation de ces zones est soumise au présent règlement ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation définies au P.L.U.

L'urbanisation n'y est autorisée que sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.

La zone 1AU est couverte par le Plan de prévention des risque feux PPRif : les dispositions réglementaires du PPRif s'appliquent et prévalent sur les dispositions du présent règlement (PPRif annexé au PLU).

En application du décret du 5 janvier 2007, pour l'application de l'ordonnance du 8 décembre 2005 et en application de l'article R.421-27 et de plus en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme :

- *Par délibération du conseil municipal les démolitions sont soumises au permis de démolir*
- *Par délibération du conseil municipal l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.*

L'urbanisation n'y est autorisée que sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Montagnol 1AU N°1	Mise en œuvre par permis d'aménager ou opérations groupées d'un minimum de 1 hectare par tranches
Garriga 1AU N°2	Mise en œuvre par permis d'aménager ou opérations groupées d'un minimum de 2 hectares par tranches
Jeanton 1AU N°3	Mise en œuvre par permis d'aménager ou opérations groupées d'un minimum de 1,5 hectares par tranches
La Cousteyre 1AU N°4	Mise en œuvre par permis d'aménager ou opérations groupées d'un minimum de 2 hectares par tranches
MOUTCHIC 1AU N°5	Mise en œuvre par permis d'aménager ou opérations groupées d'un minimum de 1 hectare par tranches

Lacanau océan Sud – Dune de Narsot 1AU N°6	Opération groupée sur l'ensemble de la zone
Montagnol-est 1AU N°7	Mise en œuvre par permis d'aménager ou opérations groupées d'un minimum de 0,6 hectares par tranches
Garriga-est 1AU N°8	Mise en œuvre par permis d'aménager ou opérations groupées d'un minimum de 5,5 hectares par tranches

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toutes les zones 1AU :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- les occupations et utilisations du sol susceptibles de créer ou subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières et les éléments toxiques...)
- toute construction, aménagement ou installations qui ne seraient pas compatibles avec les conditions d'ouverture à l'urbanisation inscrites dans les orientations d'aménagement et de programmation
- les constructions à usage industriel
- les installations nouvelles classées soumises à autorisation préalable
- Les constructions à usage agricole, d'élevage ou forestier.
- les parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs
- le camping et le caravanage sous toutes leurs formes
- Les dépôts de ferraille, de véhicules usagés et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- L'ouverture et l'exploitation de décharges
- les terrains et équipements de sports ou loisirs motorisés
- Les dépôts de toute nature dont les dépôts de véhicules,
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements de terrain autres que ceux liés à des ouvrages de gestion des eaux pluviales

EN OUTRE, DANS LES ZONES SUIVANTES, SONT INTERDITS :

Montagnol 1AU N°1	les constructions à usage de commerce les constructions à usage artisanal sauf celles autorisées sous conditions à l'article 1AU2
Garriga 1AU N°2	les constructions à usage de commerce les constructions à usage artisanal sauf celles autorisées sous conditions à l'article 1AU2
Jeanton 1AU N°3	les constructions à usage de commerce les constructions à usage artisanal sauf celles autorisées sous conditions à l'article 1AU2
La Cousteyre 1AU N°4	les constructions à usage artisanal sauf celles autorisées sous conditions à l'article 1AU2
MOUTCHIC 1AU N°5	toutes constructions et installations non liées aux équipements socio médicaux ou culturels
Lacanau océan Sud – Dune de Narsot	les constructions à usage artisanal

1AU N°6	
Montagnol-est 1AU N°7	sans prescription particulière autres que les dispositions communes à toutes les zones
Garriga-est 1AU N°8	Les constructions à usage d'habitation

ARTICLE 1AU 2– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toutes les zones 1AU :

POUR L'ENSEMBLE DES ZONES 1AU, sont admises :

1/ Les constructions, lorsque les voies publiques et les réseaux existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions futures de cette zone, à condition :

soit :

- qu'elles fassent l'objet d'une opération portant sur l'ensemble de la zone ;

soit :

- qu'elles fassent l'objet d'une opération comportant 20 lots minimum sous réserve :
 - qu'elle ne compromette pas l'aménagement cohérent de la zone
 - qu'elle soit compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation, et le règlement

Dans le cas de reliquats au sein de la zone après réalisation de l'opération d'ensemble, un nombre de constructions inférieur pourra être autorisé dans cet espace résiduel.

2/ les affouillements ou exhaussements liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone

EN OUTRE, DANS LES ZONES SUIVANTES :

Pour les zones 1AU suivantes :	Sont soumis à conditions particulières :
Le Montagnol Sud 1AU N°1	A conditions de ne pas être incompatibles avec la zone d'habitation, en particulier avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage : . les activités artisanales . les installations classées non soumises à autorisation préalable . les installations nouvelles classées pour la protection de l'environnement (soumises à déclaration), à condition que les travaux permettent de réduire la gêne ou le danger qui peuvent résulter de la présence de ces établissements dans la zone. . les affouillements ou exhaussements liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone
Garriga 1AU N°2	
Jeanton 1AU N°3	
La Cousteyre 1AU N°4	
MOUTCHIC 1AU N°5	. les constructions à usage d'habitation correspondant à l'hébergement de la structure socio médicale et culturel . les constructions à usage commercial à condition d'être liées aux équipements socio médicaux et culturels (commerces liés à la santé et équipement médical, restauration) . les constructions à usage de bureaux à condition d'être liées aux équipements socio médicaux et culturels
Lacanau océan Sud – Dune de Narsot 1AU N°6	sans prescription particulière autres que les dispositions communes à toutes les zones

Montagnol-est 1AU N°7	sans prescription particulière autres que les dispositions communes à toutes les zones
Garriga-est 1AUy N°8	Un logement de gardiennage inscrit dans l'installation principale

De plus :

A l'intérieur des espaces verts à protéger figurés au plan, par une trame à petits ronds :

Lorsqu'ils ne portent pas atteinte aux arbres de haute tige existants, ne sont autorisés que :

- Les petits édifices techniques, d'une surface inférieure à 6 m² d'emprise au sol
- les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux (aires de jeux, ...)
- les aires de stationnement paysagères avec végétation (arbres, haies, massifs) permettant de masquer les véhicules

En bordure des crastes :

- Les constructions doivent être implantées à 10 m minimum des berges des crastes.
- Les clôtures doivent permettre l'accès et l'écoulement des eaux, le passage de la faune entre les crastes et les parcelles (jardins)

En outre :

- Les dispositions réglementaires du PPRif s'appliquent et prévalent sur les dispositions du présent règlement (PPRif annexé au PLU).

Rappel :

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1.Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Le nombre d'accès à la parcelle est limité à un accès par tranche linéaire de façade sur rue.

Le nombre d'accès est limité à :

- 1 par unité foncière et par voie pour une construction à usage d'habitation (1 logement)
- 2 pour les opérations groupées

Accès aux routes départementales (règlement de voirie départementale de la Gironde) :

Les nouveaux accès sur les RD3, RD6, RD 6E5, classées et 1ère et 2ème catégories, sont interdits hors agglomération (au sens du code de la route).

Les nouveaux accès sur les RD RD3, RD6, RD 6E5 hors agglomération (au sens du code de la route) sont soumis à une étude spécifique afin d'examiner dans quelles conditions un nouvel accès peut éventuellement être autorisé, sous réserve que cela ne conduise pas à étendre l'urbanisation linéaire existante.

Le Centre Routier Départemental devra être consulté s'il y a création ou aménagement d'un accès sur une route départementale.

2.Voirie

Les constructions et installations doivent à leur achèvement être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions satisfaisantes, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La création d'une voie ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 mètres d'un carrefour.

Les voies nouvelles en impasse sont à éviter.

En l'absence d'autre solution possible, les voies en impasse doivent se terminer soit :

- par un dispositif permettant aux véhicules de faire une manœuvre en marche arrière
- soit par une plateforme de retournement

En cas d'impasse, la collecte des déchets ménagers ne peut être effective en porte à porte que si les bennes peuvent effectuer un demi-tour sans marche arrière. Dans le cas contraire, la collecte s'effectuera en points de regroupement à l'entrée de l'impasse.

ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1.Eau Potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

2.Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la superficie et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

b) Eaux pluviales

Les entités foncières devront disposer des dispositifs suivants :

- un système de collecte des eaux ;

- un ou plusieurs ouvrages permettant la compensation de l'imperméabilisation de la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière.
- un dispositif d'évacuation des eaux pluviales, soit par déversement dans le réseau public, vallons, cours d'eau ou fossés, soit par infiltration ou épandage sur la parcelle. La solution à adopter étant liée à l'importance du débit à rejeter et aux caractéristiques locales.
- un système de régulation pour tout rejet au réseau public, s'élevant à 3 l/s/ha.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau des eaux usées.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement et des accès doit privilégier l'utilisation des dispositifs favorisant l'infiltration et le stockage des eaux.

Les fossés doivent être conservés à ciel ouvert.

3. Réseaux divers

Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distributions (électricité, téléphone...) doivent être souterrains.

Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle (lotissement, groupe d'habitation...) à l'intérieur du périmètre de cette opération.

Les ouvrages connexes (transformateurs...) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition :

- *Les dispositions relatives aux implantations valent aussi pour les voies privées accessibles au public.*
- *Dans le cas de voies privées, la limite de voie se substitue à l'alignement.*
- *Les pistes cyclables réservées strictement aux vélos, les pare-feu non routiers ne constituent pas des voies d'accès destinées à desservir des parcelles.*
- *Lorsqu'une opération comporte plusieurs volumes, les règles d'implantation énoncées ci-dessous s'appliquent à chaque volume pris isolément.*

Sans les zones 1AU suivantes :	Règlement
Le Montagnol 1AU N°1	Les constructions doivent être implantées : - à au moins 5 m de l'alignement des voies - à 6 m de l'alignement des routes départementales
Garriga 1AU N°2	Les constructions doivent être implantées à 3,00 m minimum de l'alignement des voies et espaces publics.
Jeanton	Si la construction est implantée sur une limite latérale, elle doit

1AU N°3	s'implanter à une distance de 2,50m ou de 4,00m sur l'autre limite. Si la construction est en discontinuité, elle devra être implantée par rapport aux limites latérales à 2,5m (sans ouverture) ou 4,00m (avec ouverture).
La Cousteyre 1AU N°4	Les constructions doivent être implantées : - à au moins 5 m de l'alignement des voies - à 6 m de l'alignement des routes départementales
MOUTCHIC 1AU N°5	Les constructions doivent être implantées : - à au moins 5 m de l'alignement des voies - à 6 m de l'alignement des routes départementales
Lacanau océan Sud – Dune de Narsot 1AU N°6	Les constructions doivent être implantées à 5,00 m minimum de l'alignement des voies et espaces publics.
Montagnol-est 1AU N°7	Les constructions doivent être implantées : - à au moins 5 m de l'alignement des voies - à au moins 100 m de l'axe de la voie de contournement
Garriga-est 1AUy N°8	Les constructions doivent être implantées : - à au moins 10 m de l'alignement des voies - à au moins 100 m de l'axe de la voie de contournement

Toute construction à usage d'annexe indépendante de la construction principale doit être implantée à au moins 6 m de l'alignement.

Les piscines doivent respecter un recul minimum de 4 m par rapport à l'alignement des voies, ou aux emprises publiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions liées aux besoins des services techniques des réseaux d'intérêt général (transformateur, stations de pompage ou de refoulement, etc...).

De plus,

Les marges de recul minimales sur les routes départementales hors agglomération (au sens du code de la route) doivent être respectées :

- . Déviation de la RD 6 : 100 m de l'axe
- . RD 6 (classée en 1^{ère} catégorie) :
 - Habitations : 35 m de l'axe
 - Autres constructions : 25 m de l'axe
- . RD 3, RD 6E5 (classées en 2^e catégorie) :
 - Habitations : 25 m de l'axe
 - Autres constructions : 20 m de l'axe
- . RD 6E4 et RD 104E4 (classée en 4^e catégorie) :
 - Habitations : 10 m de l'axe
 - Autres constructions : 8 m de l'axe

Il peut être dérogé à ces règles de reculs :

- pour les extensions de constructions existantes et pour les annexes, lorsque celle-ci sont déjà situées au sein des reculs précités, à condition :
 - De ne pas étendre la construction en deçà de la distance de recul minimale de la construction existante par rapport à la route départementale
 - De ne pas être située au sein d'un emplacement réservé
- en cas de besoin lié au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif si il y a une justification d'une contrainte technique particulière (dérogation)

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les voies privées accessibles au public ne sont pas considérées comme des limites séparatives, suivant les définitions énoncées à l'article 6 ci-dessus.

Sans les zones 1AU suivantes :	Règlement
Le Montagnol 1AU N°1	Toute construction doit s'implanter à une distance au moins égale à 4m par rapport à une limite latérale. Par rapport à l'autre limite latérale, elle doit s'implanter à une distance au moins égale à 2,50 m par rapport à cette limite si elle n'est pas contiguë à cette limite.
Garriga 1AU N°2	Les constructions doivent être implantées : - Soit en limite(s) - Soit en recul d'au moins 2,50 m des limites séparatives Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 3 m des limites séparatives
Jeanton 1AU N°3	Les constructions doivent être implantées en limite ou à 2,50 m des limites latérales. Si une construction est implantée sur une limite latérale elle doit s'implanter à une distance de 2,50 m de l'autre limite. Les annexes non accolées à la construction principale doivent être implantées sur limite séparative. Lorsque la limite séparative est constituée par un fossé, les constructions devront se situer à au moins 2,00 m de l'axe du fossé. Les piscines enterrées doivent être implantées, par rapport aux limites de parcelles, à une distance supérieure ou égale au 2/3 de leur profondeur (2/3 H), sans toutefois être inférieure à 2,00 m.
La Cousteyre 1AU N°4	Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4m par rapport à une limite latérale. Par rapport à l'autre limite latérale, elle doit s'implanter à une distance au moins égale à 2,50 m par rapport à cette limite si elle n'est pas contiguë à cette limite.
MOUTCHIC 1AU N°5	Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4m par rapport à une limite latérale. Par rapport à l'autre limite latérale, elle doit s'implanter à une distance au moins égale à 2,50 m par rapport à cette limite si elle n'est pas contiguë à cette limite.
Lacanau océan Sud – Dune de Narsot 1AU N°6	Les constructions doivent être implantées à 5,00 m au moins des limites séparatives.
Montagnol-est 1AU N°7	Les constructions doivent être implantées : - Soit en limite(s) - Soit en recul d'au moins 4 m des limites séparatives
Garriga-est 1AUy N°8	Les constructions doivent être implantées : - Soit en limite(s) - Soit en recul d'au moins 4 m des limites séparatives

De plus :

- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions liées aux besoins des services techniques des réseaux d'intérêt général (transformateur, stations de pompage ou de refoulement, etc...).
- Lorsque les limites sont constituées par une craste ou un fossé mitoyen à ciel ouvert ou busé nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales, les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 10 m par rapport aux berges du fossé qui se substituent aux limites de la parcelle.

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans les zones 1AU suivantes :	Règlement
Le Montagnol 1AU N°1	Il n'est pas fixé de règles
Garriga 1AU N°2	Deux constructions non contiguës sur une même unité foncière doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des constructions et jamais inférieure à 3,00 m. Les constructions à usage d'annexe et les piscines peuvent être implantées à 2,00 m minimum des autres constructions.
Jeanton 1AU N°3	Deux constructions non contiguës sur une même unité foncière doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des constructions et jamais inférieure à 3,00 m. Les constructions à usage d'annexe et les piscines peuvent être implantées à 2,00 m minimum des autres constructions.
La Cousteyre 1AU N°4	Il n'est pas fixé de règles
MOUTCHIC 1AU N°5	Il n'est pas fixé de règles
Lacanau océan Sud – Dune de Narsot 1AU N°6	Deux constructions non contiguës sur une même unité foncière doivent être implantées à une distance de 5 m minimum. Il n'est pas fixé de règles pour les constructions à usage d'annexe et les piscines.
Montagnol-est 1AU N°7	Il n'est pas fixé de règle.
Garriga-est 1AUy N°8	Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans les zones 1AU suivantes :	Règlement
Le Montagnol 1AU N°1	L'emprise au sol est limitée à 50 % de la surface du terrain.
Garriga 1AU N°2	L'emprise au sol est limitée à 50 % de la surface du terrain.

Jeanton 1AU N°3	L'emprise au sol est limitée à 15 % de la surface du terrain. <i>PA : L'emprise au sol totalisée sur l'ensemble de l'opération ne devra pas excéder 10% de la superficie totale de l'opération. Un tableau de répartition, lot par lot, de l'emprise au sol sera établi par le maître d'ouvrage.</i>
La Cousteyre 1AU N°4	L'emprise au sol est limitée à 50 % de la surface du terrain.
MOUTCHIC 1AU N°5	L'emprise au sol est limitée à 30 % de la surface du terrain.
Lacanau océan Sud – Dune de Narsot 1AU N°6	L'emprise au sol est limitée à 40 % de la surface du terrain, non compris les piscines n'excédant pas 60 cm du sol après travaux.
Montagnol-est 1AU N°7	L'emprise au sol des constructions est limitée à 75 % de la surface du terrain.
Garriga-est 1AUy N°8	L'emprise au sol des constructions est limitée à 75 % de la surface du terrain.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Toutes les hauteurs sont calculées à partir du sol naturel avant travaux, sauf dans la zone 1AU n°6.

Sans les zones 1AU suivantes :	Règlement
Le Montagnol 1AU N°1	La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 6,00 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 7m au faîtage. La hauteur totale des annexes non accolées à la construction principale ne doit pas dépasser 3,10 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 4,70 m au faîtage.
Garriga 1AU N°2	La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 6 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 7,00 m au faîtage. La hauteur totale des annexes non accolées à la construction principale ne doit pas dépasser 3,10 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 4,70 m au faîtage.
Jeanton 1AU N°3	La hauteur des constructions ne devra pas excéder 5,4 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 7 mètres au faîtage La hauteur du faîtage sur une même limite de propriété devra être identique entre les 2 constructions. Une différence de faîtage est admise si celle-ci est supérieure à 1,00m. La hauteur des annexes non accolées au bâtiment principal est limitée à 3,1 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et à 3,7 m au faîtage.
La Cousteyre 1AU N°4	La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 6 m à l'acrotère et 7m au faîtage.

	La hauteur totale des annexes non accolées à la construction principale ne doit pas dépasser 3,10 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 4,7m au faîtage.
MOUTCHIC 1AU N°5	La hauteur absolue ne doit pas dépasser - 7,00 m au faîtage des toitures à pentes - 6,00 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère (relevé égouts des terrasses ou points haut de garde-corps)
Lacanau océan Sud – Dune de Narsot 1AU N°6	<i>La hauteur maximale de toute construction est la différence de hauteur mesurée verticalement entre l'égout, ou le faîtage, et le TN après travaux. Les dispositifs techniques (antennes, paraboles, bouches de ventilation, climatisations, etc..) ne sont pas compris dans ces hauteurs</i> La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 6,30 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 9,30m au faîtage. La hauteur totale des annexes non accolées à la construction principale ne doit pas dépasser 3,10 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 4,7m au faîtage.
Montagnol-est 1AU N°7	La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12,00 m hors tout (sauf antennes).
Garriga-est 1AUy N°8	La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12,00 m hors tout (sauf antennes).

Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

En aucun cas, les constructions ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le parti architectural devra résulter d'une étude soignée des caractéristiques de l'environnement immédiat : bâti existant, paysage, topographie, afin de respecter le caractère du projet.

La conception de chaque construction devra s'appuyer sur une volumétrie simple.

Tous les projets de constructions devront recevoir l'aval de la maîtrise d'œuvre et d'ouvrage avant leur dépôt pour vérifier l'harmonie entre bâtiments et le respect de l'insertion dans le projet.

Sans les zones 1AU suivantes :	Règlement
Le Montagnol 1AU N°1	Clôtures sur espace public : - Les clôtures ne doivent pas dénaturer l'aspect de l'ensemble existant ou du voisinage tant par leur dessin, leurs dimensions ou leurs matériaux. - La hauteur est limitée à 1,50 m au total - La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,50 m et 1,00 m

	- La partie qui surmonte le mur bahut étant ajourée - Les clôtures en brandes, canisses, bois tressé ou tout autre matériau inflammable et les clôtures constituées de panneaux béton emboîtés entre poteaux sont interdites. - Les clôtures végétales sont admises ; elles peuvent doubler les clôtures existantes. Leur hauteur est limitée à 2,50 m. - En cas de clôture grillagée, celle-ci n'est admise que dans le cas où elle est doublée d'une clôture végétale. Clôtures séparatives : - Les clôtures installées en limite séparative de propriété à l'exception des clôtures sur voies doivent respecter une hauteur maximale de 1,50 m. - Des clôtures végétales peuvent doubler les clôtures existantes. Leur hauteur est limitée à 2 m. - Les clôtures en brande, canisses ou tout autre matériau inflammable sont interdites.
Garriga 1AU N°2	Clôtures En façade sur rue Les types de clôtures suivants sont admis : - Le grillage ou la grille- sans excéder 1,40 mètre de hauteur, - Le mur bahut, à partie basse maçonnée enduite et surmontée ou non d'un grillage, ou d'une grille ou de lisses en bois ajourées. - La hauteur est limitée à 1,50 m au total par rapport au terrain naturel avant travaux - La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,50 m et 1,00 m - La partie qui surmonte le mur bahut étant ajourée <i>Possibilité de doubler avec clôture végétale de 2m maximum depuis le sol.</i> Sur limite séparative, y compris passages piétons et espaces verts La hauteur des clôtures sera limitée à 1,80 m à compter du terrain naturel avant travaux. Les types de clôtures suivants sont admis : - Le grillage ou la grille- sans excéder 1,80 mètre de hauteur, - Les clôtures à planches ajourées (planches verticales, distantes les unes des autres, avec au minimum 1/3 de « vide » par rapport à la surface pleine), sans excéder 1,80m de hauteur, - Le mur bahut, à partie basse maçonnée enduite et surmontée ou non d'un grillage, ou d'une grille ou de lisses en bois ajourées. - La hauteur est limitée à 1,50 m au total par rapport au terrain naturel avant travaux - La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,50 m et 1,00 m - La partie qui surmonte le mur bahut étant ajourée En façade et en limite séparative : - toutes les clôtures pourront être doublées par des haies vives de même hauteur.

	Ne sont pas admis : - Les clôtures en brande - Les palissades pleines en bois, les clôtures à planches pleines et jointives, - Les murs maçonnés pleins d'une hauteur supérieure à 0,60, - Les clôtures « fantaisies » ferronneries de style « baroque », roues de charrette, - Les parois en bois « tressé » (type cageots). Les murs pleins devront être enduits sur toutes les faces, et les plaques de béton sont interdites.
Jeanton 1AU N°3	Les toitures seront à deux pentes, avec possibilité d'une troisième pente. Les toitures auront une pente de 30 à 33% et seront couvertes de tuiles canal ton vieilli. Les toitures terrasses sont interdites. Le sens de faitage principal devra être perpendiculaire à l'une des limites séparatives internes communes à deux lots. Les gouttières et descentes d'eaux pluviales devront avoir une couleur claire de blanc à beige Sont autorisés les fenêtres de toit à hauteur de 2 % sur une surface de 100 m² de toiture ainsi que les panneaux solaires. Les pignons nus seront interdits en façade. Les constructions devront recevoir un enduit de finition grattée ou projetée fin de couleur unique (teinte claire de blanc à beige). Toutefois, afin de souligner un volume de la construction, un enduit de couleur plus soutenu pourra être utilisé. Il devra être appliqué sur la hauteur totale du pan de mur enduit. Les bandes ou entourage d'éléments sont interdits, sans toutefois dépasser 25% de la surface totale de l'enduit. La construction pourra jouer sur des différences de structures en façades (ex enduit + bardage bois ou matériau composite). Les constructions en bois sont autorisées sous condition d'une finition des façades avec un bardage vertical teinté incolore ou blanc à beige clair. Les matériaux et le style des annexes d'habitation seront : - Soit identiques à ceux de la construction principale ; - Soit en bois ou matériau composite. Dans ce cas ils devront être teintés ou peints dans les tons de la construction principale (blanc à beige clair). Sont interdits : - tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, - les imitations de matériaux, - les couvertures en tôle ondulée, le chaume, les ardoises, les tuiles grises ou noires, - les bâtiments annexes et les garages réalisés avec des "moyens de fortune" ou des matériaux de récupération. Clôtures : - Le long des voies nouvelles : Les clôtures seront constituées de clôture girondine « ganivelle » de 1,20m de hauteur. Elles pourront être doublées par une haie arbustive aux essences locales ou adaptées à la région (arbousiers, genets, jeunes chênes verts et pins, laurier-tin, Laurier -cerise, laurier-sauce, Mimosa classique, Houx, Ciste à feuille de sauge....) formes, couleurs et hauteurs variées, taillée régulièrement à une

	hauteur de 1,50 m maximum. Les portails et portillons auront une hauteur maximale de 1,50 m. Afin d'assurer une harmonie à l'ensemble, ces portails et portillons seront blancs, noir, beige ou gris et à barreaudages verticaux ou horizontaux. Les lignes courbes seront exclues. - Entre propriétés mitoyennes et en fonds de lots : Les clôtures seront constituées d'un grillage à maille rigide de couleur vert avec ou sans soubassement, le dispositif aura une hauteur totale de 1.80m maximum. Elles pourront être doublées par une haie arbustive aux essences, formes, couleurs et hauteurs variées, taillée régulièrement à une hauteur de 1,80 m maximum. Emplacements poubelles et traitement des abords : En l'absence de garage, tout bâtiment à usage d'habitation sera doté d'un local de rangement pour les poubelles, qui rendra ces derniers invisibles du domaine public.
La Cousteyre 1AU N°4	Clôtures sur espace public : - Les clôtures ne doivent pas dénaturer l'aspect de l'ensemble existant ou du voisinage tant par leur dessin, leurs dimensions ou leurs matériaux. - La hauteur est limitée à 1,50 m au total - La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,50 m et 1,00 m - La partie qui surmonte le mur bahut étant ajourée - Les clôtures en brandes, canisses, bois tressé ou tout autre matériau inflammable et les clôtures constituées de panneaux béton emboîtés entre poteaux sont interdites. - Les clôtures végétales sont admises ; elles peuvent doubler les clôtures existantes. Leur hauteur est limitée à 2,50 m. - En cas de clôture grillagée, celle-ci n'est admise que dans le cas où elle est doublée d'une clôture végétale. Clôtures séparatives : - Les clôtures installées en limite séparative de propriété à l'exception des clôtures sur voies doivent respecter une hauteur maximale de 1,50 m. - Des clôtures végétales peuvent doubler les clôtures existantes. Leur hauteur est limitée à 2 m. - Les clôtures en brande, canisses ou tout autre matériau inflammable sont interdites.
MOUTCHIC 1AU N°5	Clôtures sur espace public : - Les clôtures ne doivent pas dénaturer l'aspect de l'ensemble existant ou du voisinage tant par leur dessin, leurs dimensions ou leurs matériaux. - La hauteur est limitée à 1,50 m au total par rapport au terrain naturel avant travaux - La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,50 m et 1,00 m - La partie qui surmonte le mur bahut étant ajourée

	- Les clôtures en brandes, canisses, bois tressé ou tout autre matériau inflammable et les clôtures constituées de panneaux béton emboîtés entre poteaux sont interdites. - Les clôtures végétales sont admises ; elles peuvent doubler les clôtures existantes. Leur hauteur est limitée à 2,50 m. - En cas de clôture grillagée, celle-ci n'est admise que dans le cas où elle est doublée d'une clôture végétale. Clôtures séparatives : - Les clôtures installées en limite séparative de propriété à l'exception des clôtures sur voies doivent respecter une hauteur maximale de 1,50 m. - Des clôtures végétales peuvent doubler les clôtures existantes. Leur hauteur est limitée à 2 m. - Les clôtures en brande, canisses ou tout autre matériau inflammable sont interdites.
Lacanau océan Sud – Dune de Narsot 1AU N°6	Les clôtures en limite séparative seront inférieures à 2.50m Un mur bahut sera autorisé sur une hauteur maximale de 0,70 m par rapport au terrain naturel après travaux.
Montagnol-est 1AU N°7 Garriga-est 1AUy N°8	Les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels. Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales. Il en est de même pour les constructions annexes. Les clôtures sur voies publique n'excéderont pas 2 m de hauteur et seront constituées de grillage galvanisé sur poteaux béton et doublées d'une haie vive. Les clôtures sur limite séparative n'excéderont pas 2 m de hauteur et seront constituées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage galvanisé. La coloration des façades doit être adaptée au paysage environnant dominé par les espaces verts ou boisements ; il peut être interdit d'appliquer la coloration d'une marque ou d'un produit sur l'ensemble d'une façade.

ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et vélos correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

- 1) Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :
 - 2 places de stationnement par logement

De plus **dans la zone 1AU n°6** il est exigé une place visiteurs pour 5 logements.

- 2) Pour les constructions à usage de bureaux et commerces (y compris les bâtiments publics notamment ceux recevant du public tel centre culturel, etc..) :

- 3 places de stationnement sans dépasser le plafond de surface de plancher équivalent aux $\frac{3}{4}$ des surfaces de bâtiments destinés aux bureaux ou commerce

Stationnement des activités à usage commercial : respect de l'article L.111-19 du code de l'urbanisme.

Stationnement des vélos : respect de l'article L.151-30 à 37 du code de l'urbanisme.

Modalités d'application :

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Sans les zones 1AU suivantes :	Règlement
Le Montagnol 1AU N°1	20 % au moins de l'opération devront être aménagés en espaces libres
Garriga 1AU N°2	20 % au moins de l'opération devront être aménagés en espaces libres
Jeanton 1AU N°3	Sur chaque lot la plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 25 m ² de plancher est obligatoire en même temps que la construction et le déboisement sera limité à ce qui est strictement nécessaire à la construction.
La Cousteyre 1AU N°4	20 % au moins de l'opération devront être aménagés en espaces libres
MOUTCHIC 1AU N°5	60 % au moins de l'opération devront être aménagés en espaces libres
Lacanau océan Sud – Dune de Narsot 1AU N°6	Les espaces libres en pleine terre doivent constituer 30% minimum de l'opération.
Montagnol-est 1AU N°7	Chaque lot comportera 10 % d'espaces libres aménagés par des plantations d'arbres, des massifs de fleurs, arbustes et des pelouses.
Garriga-est 1AUy N°8	Les dépôts seront masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L113.1 du Code de l'Urbanisme.

Les essences locales et de composition variée, adaptées au site et à la nature des sols, sont vivement recommandées pour la création et le renouvellement de plantations (voir annexe au présent règlement).

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE 1AU 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE 1AU 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle ; dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.

Département de la GIRONDE
COMMUNE DE LACANAU *33680*

PLAN TOPOGRAPHIQUE

Lieu-dit "le Basta"

REFERENCES CADASTRALES

Section : CX
Numéros : 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66 et 68

ECHELLE : 1/500

Indice	Date	Nature des modifications	Dessinateur	Validation
A	22/06/2018	Origine	J. DAVID	J. DAVID
B				
C				
D				
E				

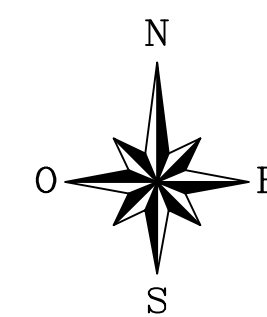
PARALLELE 45
Société de Géomètres Experts Associés
45, Avenue de la Côte d'Argent
33080 LACANAU
TEL : 05.56.03.00.99
FAX : 05.56.03.37.41

PLAN ETABLI
A : LACANAU
DOSSIER : 180408
FICHER : 180408.dwg

NOTA : Levé effectué au vu des signes de possession le 12 et 13 juin 2018. Le périmètre n'a pas fait l'objet d'une bornage contradictoire complet ainsi les cotes périmétriques et les superficies ne sont pas garanties.
Le système de coordonnées planimétriques est rattaché au système Lambert 93 zone CC45 (réseau Tera).
Le système de coordonnées altimétriques est rattaché au NIGN/CNAP (réseau Tera).
Les réseaux divers enterrés n'ont pas fait l'objet d'une détection. Leurs positions ne peuvent donc être assurés.

Légende :

- Emprise du projet
- Application cadastrale graphique
- Alignement en cours d'instruction
- Limite bornée le 19/10/2011 par nos soins
- Réapplication de l'emprise bornée de la déviation
- Limite bornée le 08/12/2018 par nos soins
- Limite bornée par M. FAURE
- Limite bornée par M. VERT



Alignement à demander (emplacement réservé V-6 du PLU)

Routier

Brach

Deviation

Lacanau - Ville

Espace vert protégé

Zone 1 AU n°7 du PLU

Section CX n°72
CAMARDES

Section CX n°65
SMP

Section CX n°64
SMP

Section CX n°58
SMP

Section CX n°57
CONVERSE COULPOUR/CLAREUX

Section CX n°73
CAMARDES

Section CX n°74
CAMARDES

Section CX n°66
SMP

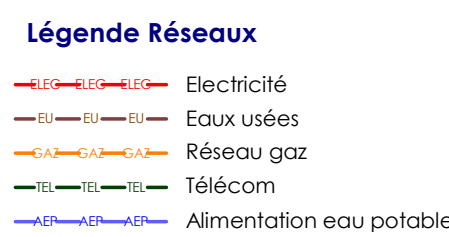
Section CX n°63
CONVERSE LAUTOUR/CAMARDES

Section CX n°60
M. et Mme MARTIN

Section CX n°59
M. BERNARD/CLAREUX

Section CX n°68
BRICOLAC

Section CX n°62
CONVERSE LAUTOUR/CAMARDES




MARAUD INGENIERIE

MARAUD INGENIERIE
SID
4 rue Pierre Mendès France
BP 40
47122 BOU
Mail : 05 63 48 30 00
Fax : 05 63 48 53 16

MARAUD INGENIERIE
CHATEL
Point de l'Escopade
223 av. Paul-Louis Courier (RD)
13102 LE THOULOCHET
Mail : 05 63 48 30 00
Fax : 04 42 28 21 44

MARAUD INGENIERIE
CHATEL
12 rue de l'Escopade
13102 APT. 101
13102 LE THOULOCHET
44481 CAROUELOU
Mail : 05 63 48 30 00
Fax : 04 40 49 32 46

E-Mail: desai@maraud.com
www.groupe-maraud.com
www.389.00.487.831.fr/ce11

MARAUD ARCHITECTURE
BP 40
4 rue Pierre Mendès France
47122 BOU
Mail : 05 63 48 30 00
Fax : 05 63 48 53 16
seni : 001 493 0308
N° d'agrément d'architecte : 152 229

MARAUD ARCHITECTURE
CHATEL
Point de l'Escopade
223 av. Paul-Louis Courier (RD)
13102 LE THOULOCHET
44481 CAROUELOU
Mail : 05 63 48 30 00
Fax : 04 40 49 32 46

MARAUD ARCHITECTURE
CHATEL
12 rue de l'Escopade
13102 APT. 101
13102 LE THOULOCHET
44481 CAROUELOU
Mail : 05 63 48 30 00
Fax : 04 40 49 32 46

MARAUD ARCHITECTURE
CHATEL
Point de l'Escopade
223 av. Paul-Louis Courier (RD)
13102 LE THOULOCHET
44481 CAROUELOU
Mail : 05 63 48 30 00
Fax : 04 40 49 32 46

MARAUD ARCHITECTURE
CHATEL
Point de l'Escopade
223 av. Paul-Louis Courier (RD)
13102 LE THOULOCHET
44481 CAROUELOU
Mail : 05 63 48 30 00
Fax : 04 40 49 32 46

MARAUD ARCHITECTURE
CHATEL
Point de l'Escopade
223 av. Paul-Louis Courier (RD)
13102 LE THOULOCHET
44481 CAROUELOU
Mail : 05 63 48 30 00
Fax : 04 40 49 32 46

MARAUD ARCHITECTURE
CHATEL
Point de l'Escopade
223 av. Paul-Louis Courier (RD)
13102 LE THOULOCHET
44481 CAROUELOU
Mail : 05 63 48 30 00
Fax : 04 40 49 32 46

MARAUD ARCHITECTURE
CHATEL
Point de l'Escopade
223 av. Paul-Louis Courier (RD)
13102 LE THOULOCHET
44481 CAROUELOU
Mail : 05 63 48 30 00
Fax : 04 40 49 32 46

MARAUD ARCHITECTURE
CHATEL
Point de l'Escopade
223 av. Paul-Louis Courier (RD)
13102 LE THOULOCHET
44481 CAROUELOU
Mail : 05 63 48 30 00
Fax : 04 40 49 32 46

MARAUD ARCHITECTURE
CHATEL
Point de l'Escopade
223 av. Paul-Louis Courier (RD)
13102 LE THOULOCHET
44481 CAROUELOU
Mail : 05 63 48 30 00
Fax : 04 40 49 32 46

MARAUD ARCHITECTURE
CHATEL
Point de l'Escopade
223 av. Paul-Louis Courier (RD)
13102 LE THOULOCHET
44481 CAROUELOU
Mail : 05 63 48 30 00
Fax : 04 40 49 32 46

MARAUD ARCHITECTURE
CHATEL
Point de l'Escopade
223 av. Paul-Louis Courier (RD)
13102 LE THOULOCHET
44481 CAROUELOU
Mail : 05 63 48 30 00
Fax : 04 40 49 32 46

MARAUD ARCHITECTURE
CHATEL
Point de l'Escopade
223 av. Paul-Louis Courier (RD)
13102 LE THOULOCHET
44481 CAROUELOU
Mail : 05 63 48 30 00
Fax : 04 40 49 32 46

MARAUD ARCHITECTURE
CHATEL
Point de l'Escopade
223 av. Paul-Louis Courier (RD)
13102 LE THOULOCHET
44481 CAROUELOU
Mail : 05 63 48 30 00
Fax : 04 40 49 32 46

MARAUD ARCHITECTURE
CHATEL
Point de l'Escopade
223 av. Paul-Louis Courier (RD)
13102 LE THOULOCHET
44481 CAROUELOU
Mail : 05 63 48 30 00
Fax : 04 40 49 32 46

MARAUD ARCHITECTURE
CHATEL
Point de l'Escopade
223 av. Paul-Louis Courier (RD)
13102 LE THOULOCHET
44481 CAROUELOU
Mail : 05 63 48 30 00
Fax : 04 40 49 32 46

MARAUD ARCHITECTURE
CHATEL
Point de l'Escopade
223 av. Paul-Louis Courier (RD)
13102 LE THOULOCHET
44481 CAROUELOU
Mail : 05 63 48 30 00
Fax : 04 40 49 32 46

MARAUD ARCHITECTURE
CHATEL
Point de l'Escopade
223 av. Paul-Louis Courier (RD)
13102 LE THOULOCHET
44481 CAROUELOU
Mail : 05 63 48 30 00
Fax : 04 40 49 32 46

MARAUD ARCHITECTURE
CHATEL
Point de l'Escopade
223 av. Paul-Louis Courier (RD)
13102 LE THOULOCHET
44481 CAROUELOU
Mail : 05 63 48 30 00
Fax : 04 40 49 32 46

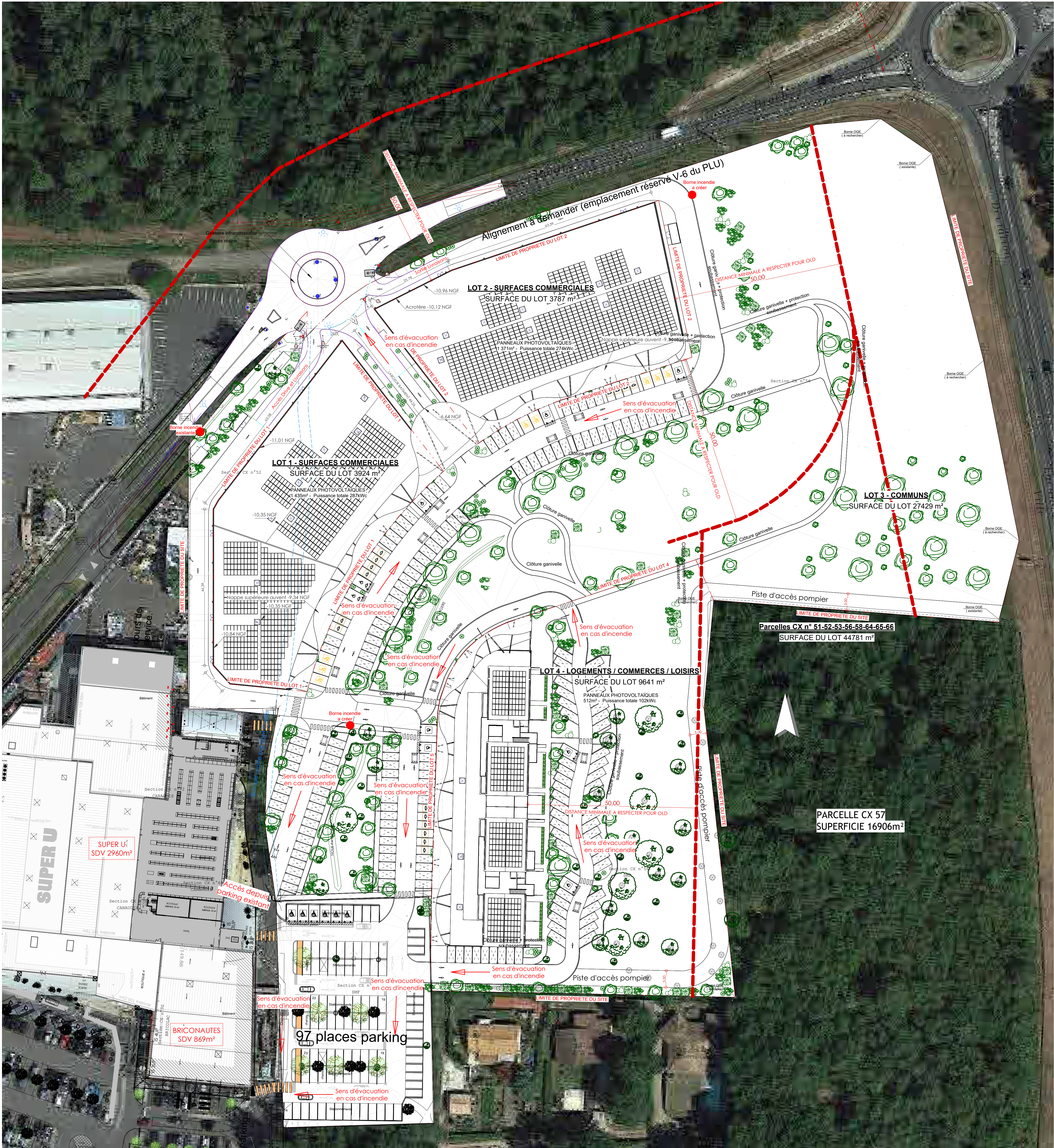
MARAUD ARCHITECTURE
CHATEL
Point de l'Escopade
223 av. Paul-Louis Courier (RD)
13102 LE THOULOCHET
44481 CAROUELOU
Mail : 05 63 48 30 00
Fax : 04 40 49 32 46

MARAUD ARCHITECTURE
CHATEL
Point de l'Escopade
223 av. Paul-Louis Courier (RD)
13102 LE THOULOCHET
44481 CAROUELOU
Mail : 05 63 48 30 00
Fax : 04 40 49 32 46

MARAUD ARCHITECTURE
CHATEL
Point de l'Escopade
223 av. Paul-Louis Courier (RD)
13102 LE THOULOCHET
44481 CAROUELOU
Mail : 05 63 48 30 00
Fax : 04 40 49 32 46

MARAUD ARCHITECTURE
CHATEL
Point de l'Escopade
223 av. Paul-Louis Courier (RD)
13102 LE THOULOCHET
44481 CAROUELOU
Mail : 05 63 48 30 00
Fax : 04 40 49 32 46

MARAUD ARCHITECTURE



MARRAUD INGENIERIE

SDP

4 rue Pierre Mendès France

47502 ROC

Tel : 05 53 48 50 00

Fax : 05 53 48 50 00

MARRAUD INGENIERIE

QUEST

200 Av. Poul Julien Rivet

13010 Le Tholozan

Tel : 05 53 48 50 00

Fax : 04 42 38 51 44

MARRAUD INGENIERIE

QUEST

Esplanade Performance

11 Rue Armande 37014

44001 NANTES CEDEX 03

Tel : 02 28 23 48 50

Fax : 02 48 47 50 46

E-Mail : design@maraud.com

www.gis.maraud.com

sepi - 388 300 487 RCS AGEN

100% respect des normes applicables en vigueur. Les travaux sont réalisés conformément à la réglementation en vigueur. Les plans sont établis en respectant les normes en vigueur. Les plans sont étab

SCI SMF

Avenue des Halles « Claouey »

33950 LEGE CAP FERRET

Projet d'aménagement d'une zone mixte

Montagnol Est – Le Basta

33680 LACANAU

JUSTIFICATION D'INTERET GENERAL

Juin 2025

Sommaire

<u>INTRODUCTION COMMUNE LACANAU.....</u>	<u>3</u>
<u>1 - SITUATION DU SITE PROJET DANS LA COMMUNE.....</u>	<u>4</u>
<u>2 - CADRE JURIDIQUE / URBANISME.....</u>	<u>5</u>
2.1 PLU	5
<u>3 - JUSTIFICATION D'INTERET GENERAL</u>	<u>12</u>
<u>4 - CONCLUSION- JUSTIFICATION D'INTERET GENERAL.....</u>	<u>17</u>
4.1 APPORTS DU PROJET EN MATIERE D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE	17
4.2 POLITIQUE D'ACCUEIL DES POPULATIONS ET DE L'HABITAT, INDISSOCIABLE DES QUESTIONS D'EQUIPEMENTS ET DE MOBILITE.....	18
4.3 ACTIVITE ECONOMIQUE ET TOURISTIQUE.....	18
4.4 GESTION ENVIRONNEMENTALE GLOBALE (ESPACES NATURELS, RESSOURCES ET DIVERSITE DES MILIEUX).....	18
4.5 IMPOSSIBILITE D'IMPLANTATION ALTERNATIVE	19
<u>ANNEXE SYNTHESE PLU</u>	<u>20</u>

INTRODUCTION COMMUNE LACANAU

La commune de Lacanau est située sur le littoral atlantique, à l'extrême Ouest du département de la Gironde (33). Entre la Pointe de Grave et le Bassin d'Arcachon, Lacanau s'inscrit dans la partie méridionale de la presqu'île du Médoc.

Plus précisément, Lacanau est directement relié à Bordeaux (chef-lieu du département et de la région Aquitaine) par la Route Départementale 6, située à une quarantaine de kilomètres, et à la partie Nord du Bassin d'Arcachon par la Route Départementale 3, à vingt-cinq kilomètres environ.

Cette situation, en liaison directe avec les deux principaux pôles urbains de Gironde, lui confère une attractivité bien particulière.

La commune possède une superficie de 214 km², ce qui représente 1/50^e de la superficie totale du département de la Gironde. De ce fait, Lacanau est une commune relativement étendue.

Pour autant, cela ne signifie pas qu'elle est fortement peuplée. En effet, elle possédait, selon le recensement de l'INSEE, 3 142 habitants en 1999, soit une densité de 15 habitants par km².

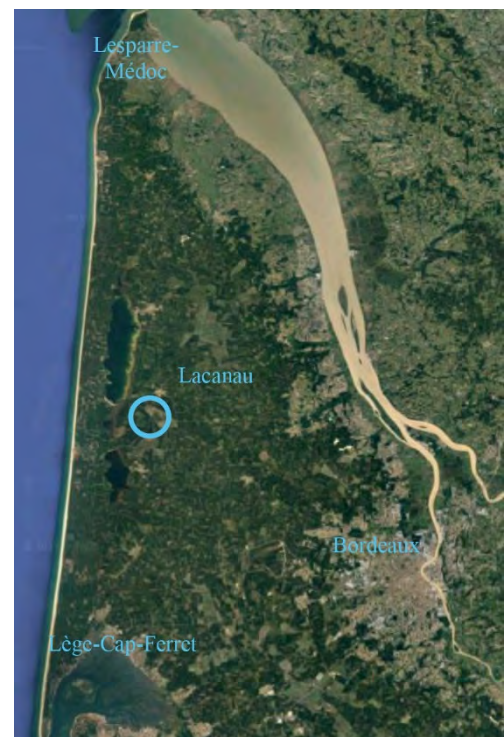
En 2019, la population s'élevait à 5 070 habitants, soit une densité de plus de 23.7 habitants au km² (contre respectivement 105.9 et 162.8 habitants par km² pour la France et la Gironde).

Ainsi la commune représente un petit centre urbain au sein d'un territoire exclusivement rural. Néanmoins, au regard des communes l'entourant, c'est-à-dire Carcans au Nord, Brach et Sainte-Hélène à l'Est, Saumos et le Porge au Sud, elle est la plus peuplée.

Au-delà de l'aspect sociodémographique, Lacanau détient des caractéristiques géographiques et environnementales exceptionnelles. On peut effectivement distinguer, selon la position géographique au sein de la commune, l'océan, le lac, la forêt, les airials, les marais, mais aussi bien de vastes étendues planes qu'un relief dunaire tourmenté (Lacanau détient d'ailleurs le point culminant du Médoc, avec 66 mètres d'altitude).

Plus particulièrement, la commune est caractérisée par l'étonnant triptyque « océan, lac, forêt » qui lui prévaut un fort attachement de sa population, mais aussi une attractivité résidentielle et touristique non négligeable :

- L'Océan Atlantique à l'Ouest de la commune, avec 16 km de plages et de cordon dunaire,
- Le lac de Lacanau, de 2.000 ha au centre de la commune,
- La forêt landaise, occupant 80% du territoire communal canaulais.



1 - SITUATION DU SITE PROJET DANS LA COMMUNE

Le site du projet est implanté à environ 850 mètres du centre-ville de la commune de Lacanau et à 1,4 km des commerces de proximité de la Place de la Gaîté.

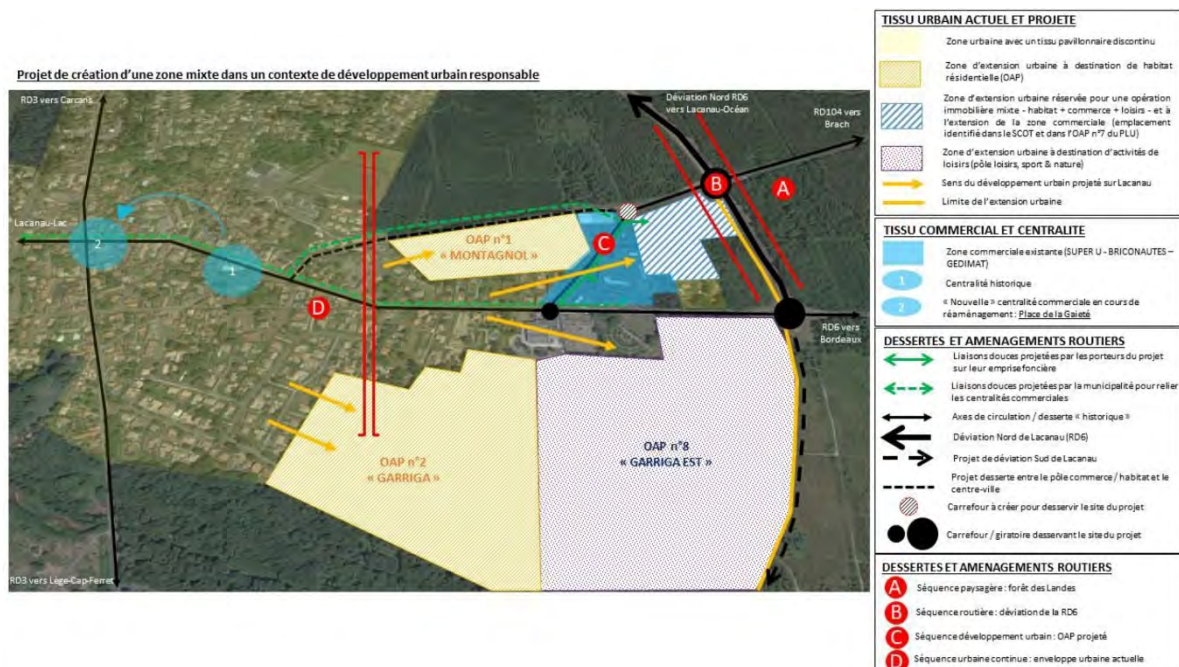
Le site est ceinturé par la RD 6 (avenue de Bordeaux) au Sud, la déviation de la RD 6 à l'Est et la route de Brach au Nord-Ouest.

Les parcelles concernées sont cadastrées CX 51-52-53-56-58-64-65-66 pour une contenance globale de 41706m² (4ha, 17a, 06ca).

Le projet prendra place sur un foncier se trouvant derrière le SUPER U, en zone 1AUZ ; 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 (habitations, 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) vont se développer entre l'entrée de ville et du centre-bourg pour accueillir des logements ainsi qu'une zone de développement économique orientée vers le triptyque « Sport, Nature, Numérique ».



2 - CADRE JURIDIQUE / URBANISME

2.1 SCOT

Le SCOT des Lacs Médocains, modifié, adopté par délibération du 22 février 2024, recouvre 14 communes de la Communauté de Communes du même nom :

Carcans ; Grayan et L'Hôpital ; Hourtin ; Jau-Dignac et Loirac ; Lacanau ; Le Verdon sur Mer ; Naujac sur Mer, Queyrac ; Saint-Vivien de Médoc ; Soulac sur Mer ; Talais ; Valeyrac ; Vendays-Montalivet ; Vensac.

A la pointe Ouest de la Gironde, bordé par l'estuaire, le Médoc Atlantique s'étend en façade de l'océan sur plus de 100 kilomètres du Nord au Sud et en bordure de l'estuaire de la Gironde sur 30 kilomètres à l'Est.

Il couvre 1 035 km² (soit l'une des plus grandes communautés de l'Hexagone) pour une population permanente d'environ 26 900 habitants et saisonnière de plus de 215 000 personnes.

La mise en œuvre de la loi littoral en cohérence avec le parti d'aménagement du SCOT

• La loi Littoral amendée par la loi ELAN

L'article 42 (I) de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite « loi ELAN », a modifié plusieurs dispositions issues de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite « loi Littoral » actuellement codifiée aux articles L. 121-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Notamment, la « loi ELAN » modifie les articles L. 121-3 et L. 121-8 de ce code.

Désormais, l'article L. 121-3 du Code de l'urbanisme habilite le schéma de cohérence territoriale (SCOT) à définir les modalités d'application de la « loi Littoral ». Il fait par ailleurs obligation au SCOT de déterminer les critères d'identification des « agglomérations », des « villages », et autres « secteurs déjà urbanisés » prévus à l'article L. 121-8 du même code, avant d'en définir la localisation.

Ainsi, alors que depuis sa promulgation en 1986, la « loi Littoral » ne permet l'urbanisation que dans la continuité de l'urbanisation existante, formée soit par des « agglomérations », soit par des « villages », il est désormais aussi possible, sous certaines conditions, de densifier des « secteurs déjà urbanisés ».

Il appartient au SCOT de définir, de déterminer « les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L. 121-8, et d'en définir la localisation ». Il appartient ensuite au plan local d'urbanisme de les délimiter.

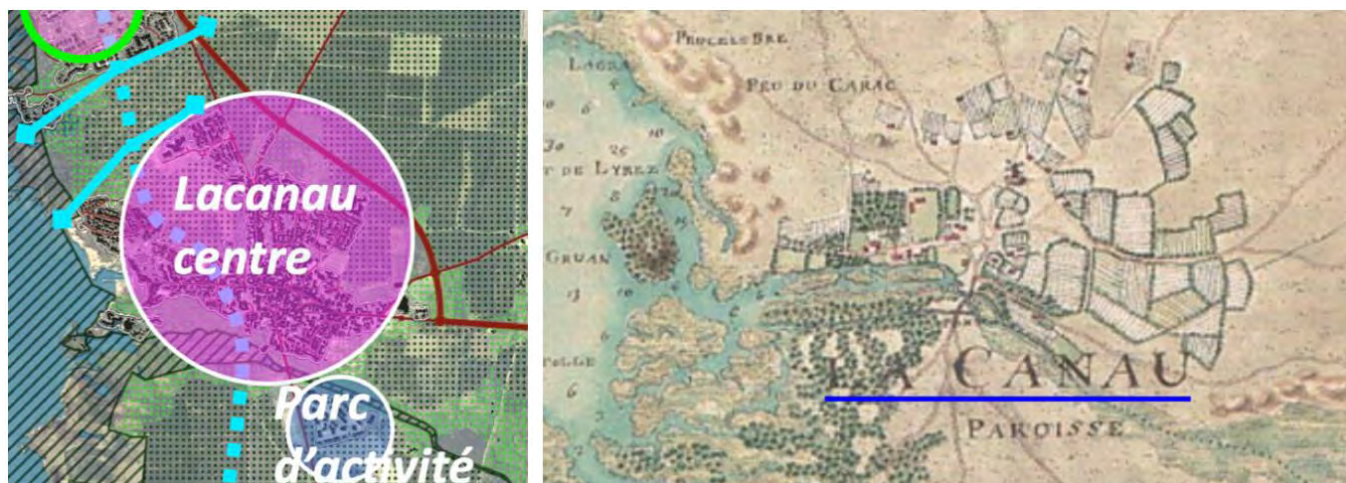
C'est ainsi que le centre-ville de Lacanau (où se trouve notre projet), a été définie comme « **Agglomération, centralité principale supplémentaire** » et pôles dits « **structurants** ». A ce titre le SCOT prévoit que pendant la sa durée de validité la population nouvellement accueillie se concentre autour des pôles structurants du territoire, qui possèdent la grande majorité du panel des services sociaux, sanitaires, économiques, commerciaux et éducatifs, en particulier les collèges.

L'extrait du tableau suivant met en œuvre les critères permettant de définir les Agglomérations, Villages et SDU. (Page 44, volet : 1-3 Explication des choix « rapport de présentation »)

ARMATURE		NOM	Nombre bâti dur (ordre de grandeur)	Surface en ha	Bâti dur hors annexes en dur	Densité hors annexes en dur	Justification densité	Habitat	Nombre logements	Mixité fonctionnelle	Total bâti activité services équipement
AGGLOMERATIONS	SOULAC-SUR-MER	Soulac Centre	5190	462,0	4014	8	densité moyenne du territoire	OUI	3076	forte SCOT	198
	SOULAC-SUR-MER	Lihen Ouest route des lacs OU continuité SOULAC CENTRE	430	75,1	381	5	continuité AM lacs rivières		239	Forte activité et services touristiques	19
	LACANAU	Lacanau Océan	3550	261,6	2967	11	forte densité /fonctions touristiques		3304	forte SCOT	161
	HOURTIN	Hourtin Centre	3070	333,7	2398	7	densité moyenne du territoire	OUI	2436	forte SCOT	95
	MONTALIVET (continuité Vensac)	Montalivet	2400	214,6	1544	7	densité moyenne du territoire	OUI	1400	forte SCOT	88
	LACANAU	Lacanau centre	2000	180,6	1464	8	densité moyenne du territoire	OUI	1195	forte SCOT	88
	LE VERDON-SUR-MER	Le Verdon	1750	197,3	1358	7	densité moyenné du territoire	OUI	1204	centralité et SCOT/port	86
	SAINT-VIVIEN-DE-MEDOC	Saint Vivien Centre	1260	136,5	995	7	densité moyenne du territoire	OUI	642	forte SCOT	59
	VENDAYS-MONTALIVET	Vendays	1210	145,0	970	7	densité moyenne du territoire	OUI	675	forte SCOT	70
	CARCANS	Carcans Centre	1080	116,7	831	7	densité moyenne du territoire	OUI	697	forte SCOT	54
	TALAIS	Talais Centre	840	109,1	662	6	centralité principale	OUI	416	forte SCOT	13
	GRAYAN ET L'HOPITAL	Grayan	780	115,9	637	5	centralité principale	OUI	382	forte SCOT	15
	VENSAC	Vensac Centre	660	90,9	531	6	centralité principale	OUI	304	forte SCOT	15
	JAU-DIGNAC-ET-LOIRAC	Lo Centre	200	21,4	156	7	densité moyenne du territoire	OUI	102	mairie école commerces	8
	NAUJAC-SUR-MER	Naujac Centre	290	44,7	230	5	centralité principale	OUI	151	oui centralité communale	6
	VALEYRAC	Valeyrac centre	90	6,7	80	12	densité forte	OUI	35	oui centralité communale	4

Ci-dessous l'extrait de l'atlas définissons les Agglomérations, (Page 20, volet 5 : 1-3-1 Explication des choix - Annexe 1 « rapport de présentation ») :

LACANAU Lacanau centre LOI LITTORAL : AGGLOMERATION		Rythme d'implantation, interdistance		Continuité Densité	Nombre de constructions
		Très structuré avec une continuité forte et régulière des implantations jusqu'au lac.		8 bâtis durs hors annexes /ha	Plus de 1950 bâtis durs dont plus de 1450 hors annexes
Structuration					
Voirie	Services publics et réseaux	Vitalité /logements	Vitalité/activités	Histoire	
Réseau complexe	Oui	Environ 1200	Oui forte mixité	Implantation historique de la paroisse de La Canau depuis XIème siècle.	
Environnement, paysage/parti d'aménagement du SCOT				Inscription dans l'armature et prescription supplémentaire nécessaire le cas échéant	
Le développement du site en extension est limité outre les objectifs de limitation de la consommation d'espace, par la présence d'espaces remarquables liés aux réservoirs humides, aquatiques et lacustres, de boisements significatifs, et de forêts protégées et valorisées au titre de la trame verte et bleue à proximité immédiate, couplés à des coupures d'urbanisation				▪ LACANAU, pôle structurant d'échelle SCOT ▪ Agglomération principale à l'échelle communale ▪ En plus d'une mixité fonctionnelle forte avec de nombreux services et commerces, Lacanau Centre, possède une densité moyenne et un grand nombre de constructions.	



Nota : Le contour rouge est donc une indication à un temps T de la configuration de l'agglomération.

C'est bien au PLU de déterminer son enveloppe urbanisée base du calcul de la consommation d'espaces et support de la continuité de l'agglomération en tenant compte des prescriptions du DOO pour la définir, (Page 4, volet 5 : 1-3-1 Explication des choix - Annexe 1 « rapport de présentation »).

Le PLU actuel indique déjà la Zone Projet, faisant partie des l'OAP en vue du développement de cette Zone.

Stratégie du SCOT

La stratégie du SCOT dans le PADD s'organise en 3 grandes orientations visant à traiter des enjeux d'aménagement et de développement durable du territoire.

- 1 - VALORISER ET PRÉSERVER l'identité et les ressources patrimoniales du territoire,
- 2 - PROTÉGER les habitants des risques pour un territoire vivant et dynamique et,
- 3 - PROMOUVOIR le développement et la reconnaissance du territoire).

Celles-ci sont établies et déclinées en objectifs spécifiques dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), lequel s'impose aux documents d'urbanisme locaux.

Les trois grands objectifs du PADD sont déclinés de manière opérationnelle par le Document d'Orientation et d'Objectifs sous la forme de 11 sous objectifs et 73 prescriptions.

DOO

Ci-dessous la liste des objectifs et la comptabilité du projet du « Retail Park du Basta » sur ces 73 prescriptions détaillées dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) :

N° de prescription	Orientations et objectifs du DOO
	1. VALORISER et PRÉSERVER l'identité et les ressources patrimoniales du territoire
1	Protéger les espaces reconnus comme "réservoirs de biodiversité"
2	Protéger les dunes et arrières-dunes littorales et leurs aménités
3	Protéger les « réservoirs bleus » constitués par les milieux humides, aquatiques et lacustres
4	Maintenir la diversité du couvert forestier dans les réservoirs à dominante de feuillus
5	Concilier les enjeux multifonctionnels sur le massif de conifères
6	Préserver les milieux marins et l'estran
7	Assurer la continuité écologique des cours d'eau
8	Reconnaître l'importance de la « nature ordinaire » et préserver la trame noire
9	Renforcer la maîtrise des rejets pouvant induire le transfert de polluants vers les milieux aquatiques Assurer la santé et la sécurité sanitaire des activités de loisirs et de baignade
10	Limiter l'imperméabilisation des sols
11	Maîtriser la gestion quantitative de l'eau en optimisant l'usage de la ressource
12	Maintenir la qualité paysagère emblématique de Médoc Atlantique
13	Mettre en valeur les routes de découverte des paysages Médocains
14	Reconnaître et mettre en valeur le patrimoine et les qualités des paysages urbains, littoraux et forestiers

15	Affirmer une qualité paysagère dans le développement urbain et les entrées de ville
16	Valoriser le patrimoine bâti, et permettre la transformation et la réutilisation du bâti existant
17	Mettre en place une politique foncière et immobilière pour créer des logements accessibles
18	Favoriser les modes constructifs visant à optimiser la consommation de l'espace
19	Développer les mobilités actives et organiser des parcours de santé
20	Renforcer la présence de la nature en ville
21	Réduire les nuisances et les risques
22	Élever la qualité énergétique des projets urbains
23	Faciliter une gestion de l'énergie à l'échelle bâtie (économie et production) qui renforce la sobriété énergétique
24	Accompagner les projets de production d'ENR en prenant en compte les besoins et impacts
25	Réduire les déchets organiques à la source
26	Favoriser le recyclage et l'économie circulaire
27	Optimiser la gestion des déchets

2. PROTÉGER les habitants des risques pour un territoire vivant et dynamique	
28	Protéger les espaces remarquables du littoral
29	Protéger les coupures d'urbanisation révélant les paysages littoraux, estuariens et lacustres emblématiques du territoire
30	Mettre en œuvre une densification maîtrisée et localisée au sein des espaces proches du rivage en cohérence avec la valorisation patrimoniale, la gestion des risques littoraux, et des villes océanes à l'année.
31	Reconnaitre les Agglomérations, Villages et SDU (Secteurs Déjà Urbanisés), définis par la loi littoral
32	Associer une gestion différenciée du développement des Agglomérations et Villages au regard de leurs caractéristiques et de leur rôle dans l'armature multipolaire
33	Organiser une croissance maîtrisée au service de l'objectif de faire vivre des villes océanes à l'année et de renforcer la structuration du territoire autour de Soulac, Hourtin et Lacanau
34	Optimiser la réutilisation du bâti et la réduction de la vacance
35	Assurer l'accès au logement pour les ménages les moins aisés et aux actifs primo accédant et donner une utilité sur le long terme aux nouveaux espaces urbanisés en extension
36	Favoriser une offre de services de proximité qui contribue à la qualité de vie
37	Poursuivre une politique commerciale qui priorise les centres villes
38	Conditions d'implantations dans les secteurs susceptibles d'accueillir les commerces relevant des prescriptions du DAAC
39	Développer le cadencement et les temps de parcours du TER pour faciliter l'intermodalité Train/bus/TAD
40	Organiser les pôles multimodaux majeurs liés aux transports collectifs structurants
41	Organiser le rabattement sur ces pôles et sur la gare de Lesparre-Médoc depuis des nœuds de mobilités secondaires
42	Faire du numérique un outil d'amélioration de la gestion des mobilités et lutter contre la fracture numérique
43	Aménager l'espace pour développer les mobilités douces du quotidien
44	Mettre en œuvre les PPRn et prendre en compte d'autres informations sur les aléas potentiels au regard des changements majeurs
45	Anticiper sur l'érosion littorale et l'élévation du niveau des mers liées au changement climatique
46	Prévenir le risque inondation (marine, lacustre, débordement de cours d'eau et ruissellement)
47	Prévenir le risque feux de forêts
48	Prévenir les risques technologiques

3. PROMOUVOIR le développement et la reconnaissance du territoire	
49	Créer les conditions de développement et de valorisation pour la conchyliculture et plus généralement l'aquaculture
50	Accompagner la mutation et la diversification de l'agriculture
51	Affirmer l'appartenance à l'appellation « Médoc » et soutenir la viticulture
52	Soutenir et promouvoir les circuits courts et la vente directe au service de la promotion de la qualité de vie du territoire
53	Mettre en œuvre une politique de tourisme durable lisible
54	Mettre en œuvre des projets stratégiques pour l'élargissement de la saison
55	Poursuivre la politique d'aménagement de parcours cyclables, équestres ou de randonnée
56	Mettre en valeur les sites patrimoniaux, curiosités, monuments, plages, point de départ ou d'étapes de parcours divers (vélo, randonnée...)
57	Favoriser le développement de l'hébergement en lien avec la stratégie (tourisme, d'affaire, tourisme bien-être et ressourcement à l'année, écotourisme)
58	Accompagner l'aménagement de l'avant- port du Verdon
59	Organiser l'irrigation des espaces d'activités à vocation artisanales et industrielles
60	Veiller à la qualité des implantations industrielles et artisanales
61	Faciliter le maintien des activités artisanales ou de fabrications non nuisantes dans les espaces urbanisés
62	Capitaliser sur l'évolution des modes de vie et de travail (télétravail, espaces de coworking, Fablab, autoentrepreneurs)
63	Permettre au CFM de constituer un site stratégique pour l'innovation et le développement tertiaire du territoire s'appuyant sur la recherche
64	Prévoir l'installation d'un équipement pour la gestion des déchets mutualisé de Médoc Atlantique en partenariat avec des collectivités voisines
65	Organiser et définir les conditions de faisabilité des équipements de méthanisation
66	Participer au développement et à la structuration de la filière plastique
67	Maîtriser les prélèvements en sables, graviers et granulats
68	Accompagner l'installation d'agriculteurs pour développer le maraichage
69	Améliorer le fonctionnement des infrastructures routières
70	Favoriser et soutenir l'amélioration du cadencement et les services ferroviaires pour les passagers et pour le fret
71	Développer les liaisons entre les deux rives de l'estuaire et l'usage du fleuve
72	Etudier la faisabilité technique et s'assurer de l'intérêt économique d'un franchissement de l'estuaire de la Gironde à titre accessoire d'un ouvrage multifonction de défense contre la submersion et de production d'énergie
73	Renforcer et développer les équipements liés aux usages aériens

Document d'Aménagement Artisanal et Commercial.

Le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial détermine les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, en raison de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire, le commerce de centre-ville et le développement durable.

Quant à l'insertion des projets dans leur environnement urbain et commercial, le Département de la Gironde préconise de :

- Réduire la consommation foncière, en privilégiant la requalification des friches, voire la densification des espaces existants avant d'envisager la création de nouveaux pôles commerciaux.
- Privilégier les projets de développements commerciaux vertueux en matière d'insertion urbaine et d'environnement en les localisant au sein de la tache urbaine, en veillant à des projets économes en énergie et en eau ou encore en garantissant une bonne intégration paysagère.
- Favoriser l'accessibilité multimodale au projet, en localisant les nouveaux projets au regard de l'offre de transport collectif existante, à proximité des zones d'habitat et des centres-villes et en prévoyant les cheminements piétons et cyclistes.

Prescription 38 du DOO- Conditions d'implantations dans les secteurs susceptibles d'accueillir les commerces relevant des prescriptions du DAAC

Les conditions d'implantation suivantes devront être respectées pour les commerces relevant du DAAC :

- Les implantations de commerce de plus de 300 m² de surface de vente, qu'elles soient nouvelles ou pour les extensions de celles existantes, doivent se situer dans les secteurs localisés ci-après dans le cadre des surfaces de vente maximales fixées par secteur pour les typologies d'équipements commerciaux visés également par secteur ;
- Pour les surfaces commerciales qui ne sont pas implantées en tissu urbain à l'alignement du bâti existant :
 - L'accès piétons depuis la voirie doit être sécurisé et individualisé ;
 - L'accès cycle depuis la voirie doit être sécurisé et individualisé et le parking vélo doit être situé à proximité de l'entrée ou de la sortie du magasin ;
 - Le stationnement extérieur devra être accompagné d'ombrières à couverture photovoltaïque et/ou de plantations ;
- Les bâtiments d'activités commerciales devront prévoir une gestion énergétique optimisée soit au travers de toitures photovoltaïques, soit de toitures végétalisées ;
- Les opérations mettront en œuvre un coefficient de biotope.
- La réalisation des projets est conditionnée à la capacité des voiries existantes ou en projet pour gérer les flux de marchandises et plus généralement la logistique commerciale.
- Au total, la consommation d'espace naturel agricole ou forestier liée à l'application du DAAC sur les quatre communes ne pourra pas dépasser 5,5 hectares.



LACANAU

- « Équipement de la maison »
(y compris jardinerie bricolage)
et « de la personne »
(y compris équipements sport, loisirs).
 - Jusqu'à 3 000 m² de surface de vente.
- « Alimentaire »
 - Jusqu'à 1 000 m² de surface de vente.

(Page 76, du (DOO) DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS)

2.2 PLU

Suite au décret relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme publié au Journal officiel du 23 août 2012. Il est mentionné que les plans locaux d'urbanisme dont le territoire comporte un site Natura 2000, devront faire systématiquement l'objet d'une évaluation environnementale.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document qui, à l'échelle de la commune, traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme et fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols.

Le PLU de Lacanau a été approuvé le 11 mai 2017 en Conseil Municipal, il permet à Lacanau d'inscrire ses politiques d'aménagement pour les 15 prochaines années. Issu d'un travail partenarial avec des bureaux d'études et les services de l'Etat, le PLU comprend plusieurs documents :

- **Un rapport de présentation**, qui assure la cohérence de l'ensemble du document, des principes jusqu'aux règles d'urbanisme, en s'appuyant sur un diagnostic territorial et en expliquant les choix retenus pour établir le PADD, les OAP et le règlement.
- **Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable** (PADD), qui expose le projet d'urbanisme de la commune et définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP) sont propres à certains quartiers ou secteurs, permettent à la collectivité de fixer les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement.
- **Le règlement écrit et ses documents graphiques** délimitent les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières, et fixent les règles générales d'urbanisation et les servitudes d'utilisation des sols. Le règlement est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions.

3 - JUSTIFICATION D'INTERET GENERAL

Le rapport de présentation du PLU, son diagnostic territorial et son analyse démographique, économique, social et fonctionnel permettent de justifier l'intérêt public de développer un projet comme le nôtre.

Ci-après des extraits de cette analyse qui répertorie les constats et les enjeux sur différents volets (situation géographique, analyse démographique et sociale, habitat, activités économiques) du rapport de présentation.

Chapitre 01- DIAGNOSTIQUE TERRITORIAL

1.1- Situation géographique

1.1.3 Constats et enjeux

(SCOT des Lacs Médocains, A-Urba, Mairie Lacanau, juin 2015)

Les constats	Les enjeux
<u>Les atouts :</u> - La Communauté de Communes des Lacs Médocains est un territoire doté d'une identité cohérente, valorisée et reconnue. - Son activité s'organise en fonction des flux de population et en lien avec les territoires extérieurs. - De plus en plus ancrée dans la zone d'influence de l'agglomération bordelaise, elle rentre également dans des aires d'influences plus locales. - Elle entretient des relations plus ou moins étroites avec le Médoc et dans une certaine mesure avec le Bassin d'Arcachon. <u>Les risques :</u> - Si elle se trouve dans une situation de «dépendance» relative en termes d'emplois et de services, elle forme cependant un pôle touristique attractif au-delà de l'échelle girondine. = relation « marginale » hors saison et déplacements pendulaires et sécurité des axes routiers. - Le desserrement de l'agglomération bordelaise et la saturation du Bassin d'Arcachon amplifient l'attractivité du territoire et génèrent de nouvelles pressions qui stimulent une structuration progressive de l'accueil des populations.	- Préserver l'image et la qualité du territoire - Conforter les échanges avec les pôles extérieurs en maîtrisant les migrations pendulaires et les déplacements - Garantir la qualité d'accessibilité des Lacs Médocains, primordiale en tant que vecteur de développement et de qualité de vie.

1.3- Analyse démographique et sociale

1.3.7 Constats et enjeux

(SCOT des Lacs Médocains, A-Urba, Mairie Lacanau)

Les constats	Les enjeux						
▪ Croissance démographique due à un apport migratoire important et à l'attractivité du territoire ▪ Vieillesse de la population compensé par l'arrivée de jeunes ménages, structure de la population équilibrée ▪ Taille des ménages moyenne à la baisse : augmentation des familles monoparentales ▪ Décuplement de la population en haute période estivale ▪ Fréquentation de Lacanau principalement due à son climat et son environnement Croissance démographique entre 1999 et 2015 issu des chiffres de l'INSEE : - Variation annuelle moyenne de la population :<table><tr><th>1999 à 2006</th><th>2006 à 2012</th><th>2012 à 2015</th></tr><tr><td>3,9%</td><td>1,6%</td><td>0,7%</td></tr></table> - Variation annuelle moyenne de la population : $(\text{pop.2015} - \text{pop.1999}) / \text{pop.1999} = +46\% \text{ de population,}$ soit sur 16 ans une valeur moyenne de +2,9% par an. La tendance à la baisse de la dynamique démographique est liée à une diminution importante des espaces de projets suite aux années 1990 et début des années 2000 qui ont vu le nombre de logements nouveaux augmenter de façon importante sur la commune (+1682 logements nouveaux entre 1998 et 2006 contre 623 entre 2007 et 2014). Le ralentissement de cette croissance est majoritairement liée à l'offre et non à la demande, puisque depuis 2006 il n'y eu que 8 opérations d'habitat groupé sur la commune, contre 28 entre 1998 et 2006. Les dernières opérations d'habitat en cours sur la commune font d'ailleurs l'objet de nombreux dépôts de permis de construire (+50% entre janvier 2016 et janvier 2015 sur le nombre de PC), ce qui prouve le besoin de répondre à une dynamique bien présente. Pour s'adapter à cette augmentation de population permanente, Lacanau a déjà pris les devants en se dotant d'un pôle d'accueil multifonctionnel (le pôle de l'aiguillon), la création d'un collège en 2013, une nouvelle station d'épuration...et il est d'ores et déjà anticipé l'agrandissement des écoles maternelles et primaires, l'implantation d'une nouvelle gendarmerie, un espace pour l'accueil d'un lycée et un travail important de redynamisation du centre bourg à travers les équipements publics et les commerces. ➤ Le ralentissement des opérations d'aménagement et les contraintes réglementaires d'urbanisation sont les principaux facteurs de cette diminution sur les 10 dernières années.	1999 à 2006	2006 à 2012	2012 à 2015	3,9%	1,6%	0,7%	▪ Gérer l'arrivée des nouveaux résidents (équipements, logements...), en favorisant le renforcement du bourg ▪ Rendre la commune plus attractive pour les jeunes et les familles ▪ Anticiper les besoins des personnes âgées (adaptation des logements, des commerces, des services...) ▪ Développer l'offre de santé locale ▪ Pour améliorer l'équilibre démographique et le cadre de vie, la commune doit dynamiser son développement économique, structurer son pôle commerçant de Lacanau-Ville et doit également offrir aux habitants actuels et futurs, une diversité de logements. Ainsi, l'accession à la propriété et la construction de logements destinés à accueillir et à maintenir des actifs seront favorisées. ▪ Favoriser la mixité sociale et diversifier le parc de logements (taille, prix, statut d'occupation...), en diversifiant les formes urbaines pour répartir la charge foncière sur un plus grand nombre de logements. ▪ Veiller à l'équilibre entre l'offre de logements sur la commune et l'offre d'emplois sur le bassin de vie, afin d'éviter le phénomène de ville-dortoir ▪ Assurer la qualité des équipements et services (écoles, collèges) et commerces
1999 à 2006	2006 à 2012	2012 à 2015					
3,9%	1,6%	0,7%					

1.4- L'habitat

1.4.6 Constats et enjeux

(SCOT des Lacs Médocains, A-Urba, Mairie Lacanau, juin 2015)

Les constats	Les enjeux
▪ Evolution croissante du parc de logements : augmentation des résidences principales et secondaires. ▪ Tendance au rééquilibrage des types de logements : augmentation progressive du parc de résidences principales et appartements (influencée par le phénomène de mutation des résidences secondaires en résidences principales). ▪ Faible nombre de logements aidés. ▪ Terrains constructibles autour du bourg. ▪ Création d'une aire d'accueil saisonnière des gens du voyage. ▪ Evolution de l'habitat conditionné par la vocation touristique du territoire : augmentation de la population touristique moyenne dans chaque type d'hébergement.	▪ Fixer une capacité d'accueil compatible d'une part avec les équipements publics existants ou prévus et d'autre part avec la préservation des milieux et la prévention des risques naturels. ▪ Anticiper les besoins des personnes âgées (adaptation des logements). ▪ Favoriser la création de logements à plus faible coût afin de limiter la ségrégation socio-spatiale. ▪ Développer une politique de l'habitat sur l'ensemble du territoire communal en tenant compte des orientations du SCOT. ▪ Adéquation logements avec les besoins des populations. ▪ Pour améliorer l'équilibre démographique et le cadre de vie, la commune doit dynamiser son développement économique, structurer son pôle commerçant de Lacanau-Ville et doit également offrir aux habitants actuels et futurs, une diversité de logements. Ainsi, l'accession à la propriété et la construction de logements destinés à accueillir et à maintenir des actifs seront favorisées. ▪ Favoriser la mixité sociale et diversifier le parc de logements (taille, prix, statut d'occupation...), en diversifiant les formes urbaines pour répartir la charge foncière sur un plus grand nombre de logements. ▪ Mise en valeur de la centralité du pôle fondateur.

1.9- Activités économiques.

1.9.3 Constats et enjeux

(SCOT des Lacs Médocains, A-Urba, Mairie Lacanau, juin 2015)

Les constats	Les enjeux
- Manque d'attractivité en termes d'emplois (faiblesse de l'offre d'emploi local) - Population active vieillissante - Peu d'industries présentes sur le territoire de Lacanau → Territoire enclavé	- Préserver le tissu artisanal et commercial en favorisant la création d'un pôle tertiaire - Créer un ensemble commercial sur un terrain communal (logements, commerces de proximité, artisanat et services publics) à Lacanau Ville - Garantir la qualité des zones économiques, commerciales, artisanales et touristiques - Rendre l'accession au logement possible pour tous afin de favoriser la venue de nouveaux actifs - Veiller à développer et diversifier l'emploi. - Améliorer l'accessibilité des transports - Favoriser les opportunités avec les territoires exogènes
- Activités agricoles : moins d'entreprises mais plus d'espaces utilisés (moins de gestionnaires) - Peu de diversité agricole	- Maintenir le tissu agricole - Préserver accompagner l'activité sylvicole
Dispersion des activités, centre-ville commerçant à redynamiser, à valoriser	- Structurer le pôle commercial du bourg - Garantir la qualité des activités touristiques, de loisirs et équipement d'accueil et d'activités - Réorienter l'activité touristique : diversifier l'offre existante en termes d'équipements et de services - Renforcer la communication autour de la diversité et de la complémentarité des plages lacustres et océanes
Offre touristique diversifiée mais portée sur le littoral	- Diversifier l'offre d'hébergement touristique : réorienter l'hébergement et renforcer les importantes unités d'hébergements marchands - Permettre la cohabitation des différentes clientèles touristiques : familiales et sportives

Ce premier document « Analyse Démographique, Économique, Social et Fonctionnel » complété par l'analyse de l'Etat Initial de l'Environnement permet de définir les enjeux et perspectives d'évolution de la commune et notamment sur le Secteur Montagnol Est, actuel emplacement du projet.

Le Chapitre 4 du Rapport de Présentation définit « **Les choix retenus pour établir le PADD et les Objectifs du PLU** ».

Les enjeux et orientations d'aménagement de la commune s'articulent autour des thèmes majeurs suivants :

- La politique d'accueil des populations et de l'habitat, indissociable des questions d'équipements et de mobilité ;
- L'activité économique et touristique ;
- Une politique de gestion environnementale globale (espaces naturels, ressources et diversité des milieux) ;
- Les risques naturels et technologiques.

Le PADD porte sur les objectifs suivants :

- B1 - Maîtriser la croissance démographique, organiser les quartiers ;
- B2 - Soutenir les activités économiques garantes du maintien de populations permanentes ;
- B3 - Mener une politique environnementale globale qui préserve et valorise le patrimoine naturel, préserver et remettre en état les continuités écologiques ;
- B4 - Intégrer la prise en compte et la gestion des risques naturels et technologiques ;
- B5 - Préserver les quartiers et les paysages, maîtriser la consommation d'espaces naturels et agricoles, intégrer les différents volets de la Loi littoral ;
- B6 - Intégrer les problématiques de mobilité, de transports et de déplacements dans tous les projets et dans tous les quartiers.

... en privilégiant la qualité à la quantité

La traduction au PLU des objectifs du PADD est, en ce qui nous concerne, le développement économique de la commune par la création de la « Zone mixte - habitat/commerciale » en entrée Nord-Est, en continuité du supermarché et en connexion avec le centre-bourg » (pg.502 Chapitre 6.3 du Rapport Initial).

Finalement, le Plan Local d'Urbanisme préconise des zones dites « à urbaniser » pour lesquelles des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P) ont été conçues afin d'appliquer correctement les enjeux et orientations d'aménagement de la commune.

Le projet est situé dans la zone 1AU n°7 - Zone Montagnol Est et s'intègre bien aux orientations de celle-ci.

4 - CONCLUSION– JUSTIFICATION D'INTERET GENERAL

Le projet dit « Zone mixte - habitat/commerciale » répond aux enjeux d'intérêt public de la commune à savoir :

4.1 Apports du projet en matière d'aménagement du territoire

- Le site du projet est identifié dans les documents de planification urbaine du PLU pour le développement d'activités commerciales et de services ;
- Projet intégré dans le tissu urbain projeté par la Ville de Lacanau ;
- Création et valorisation de l'entrée de ville de Lacanau le long de la route de Brach par la création de séquences amenant jusqu'au centre-ville ;
- Création d'un giratoire de dimension urbaine afin d'apaiser et sécuriser les flux le long de route de Brach ;
- Le projet proposera des activités en lien avec les besoins des habitants de la zone de chalandises et des touristes ;
- Les liaisons douces relieront également le site du projet aux futurs lotissements de l'OAP n°1 ;
- Projet réalisé en parallèle du développement de liaisons douces entre le centre-ville commerçant et la zone commerciale existante (projet municipal) ;
- Le projet permettra de limiter l'évasion commerciale matérialisé par des déplacements motorisés contraints vers les pôles commerciaux de l'agglomération de Bordeaux, du Haut- Médoc ou du Bassin d'Arcachon. Les clients pourront donc mutualiser leurs déplacements lors de leurs achats et réaliser ainsi un gain de temps et une économie de carburant ;
- Sécurisation des livraisons grâce une voirie périphérique dédiée ;

- Respect de la Loi ELAN : Vacances commerciales dans les centres-villes de la zone de chalandises de 3.8 % (moyenne) ;
- La qualité architecturale couplée à un traitement paysager de qualité fera du projet un lieu de vie agréable et améliorera la qualité de l'entrée de ville Est de Lacanau.

4.2 Politique d'accueil des populations et de l'habitat, indissociable des questions d'équipements et de mobilité

- Projet en adéquation par la création de 29 logements groupés répartis comme suit : 17 T2 et 12 T3. Cela répond à l'objectif communal de maîtriser la croissance démographique et organiser les quartiers pour assurer une progression de la population permanente maîtrisée.
- La séparation dans la mesure du possible de flux logistiques (par le Nord) et le flux des clients et habitants.
- Projet accompagné par différentes OAP de part et d'autre de la RD6 :
 - o OAP n°1 et n°2, en continuité directe avec le tissu urbain, prévoient le développement de zones d'habitat ;
 - o OAP n°7 (projet concerné par cette demande) et n°8 répondront aux développements d'activités commerciales et de loisirs.

4.3 Activité économique et touristique

- Lacanau est défini dans le SCOT des Lacs Médocains comme le pôle majeur de développement des activités économiques et touristiques ;
- Le nouveau pôle mixte soutiendra les activités économiques déjà implantées sur Lacanau tout en garantissant le maintien de l'animation de la vie urbaine dans le centre-ville comme le recommande le PADD du PLU de Lacanau. Cela permet le maintien de populations permanentes.
- Les cellules commerciales recevront des activités pas ou peu représentées sur la zone de chalandises pour être complémentaires des activités présentes dans le centre-ville de Lacanau (place de la Gaité notamment) ;
- Création de 71 emplois à temps complet et en CDI ;
- Création de 7 moyennes surfaces, un restaurant et des petits et moyens commerces et services dans le rez-de-chaussée du bâtiment des logements, permettant de proposer une offre commerciale plus attractive à l'intérieur de la commune en évitant une « dépendance » à l'agglomération bordelaise.

4.4 Gestion environnementale globale (espaces naturels, ressources et diversité des milieux)

- Le maintien de plus de 22.000m² d'espaces verts de pleine terre et la compensation de surfaces impactées va en adéquation avec la volonté de mener une politique environnementale globale qui préserve et valorise le patrimoine naturel, préserver et remettre en état les continuités écologiques ;
- Création de noues paysagères pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales au centre de l'aire de stationnement ;
- Bâtiments respectant les exigences de la RT2012 ;
- Densification « verticale » (projet mixte) dans le but de maîtriser la consommation d'espaces naturels ;
- Respect de la Loi Alur : Parc de stationnement représentant moins de 75 % de la surface de plancher affectée au commerce ;
- Respect de la Loi « biodiversité » : Installation d'environ 1977 m² de panneaux photovoltaïques : l'installation développera une puissance supérieure à 380 kWc. Installation d'une toiture végétalisée sur le bâtiment « lot 4 » ;

- Intégration des problématiques de mobilité, de transports et de déplacements : par la création des cheminements doux partagés vélos/cycle ;
- Déploiement de places de parkings électriques ;
- Des places de parking exclusives pour les logements ;
- Création de 121 places perméables pour les commerces et 56 places perméables pour les habitations.
- La réduction des déplacements commerciaux pour les habitants du quartier propre d'un projet dito « mixte ».

4.5 Impossibilité d'implantation alternative

Vu la typologie du projet, il n'existe pas d'autre alternative satisfaisante en termes de localisation pour le Maître d'Ouvrage afin qu'il puisse développer un projet similaire ailleurs pour plusieurs raisons :

- Contenance du foncier : il n'existe pas de parcelle de grande taille qui permettrait d'accueillir un programme identique dans la commune. Des terrains avec des caractéristiques similaires ont été répertoriés dans les « zones à urbaniser » du PLU. Huit zones ont été répertoriées ; seulement deux zones sont prévues pour la destination commerciale. Cela ne permet pas au Maître d'Ouvrage d'avoir un large choix sur l'emplacement ;
- Économique : le terrain, objet de la demande, est étudié depuis longtemps. Chercher un terrain sur une zone envisagerait des frais supplémentaires qui ne sont pas prévus dans l'économie et la rentabilité de l'opération.
- Logistique / Économique / Technique : le terrain est adjacent au Super U duquel le Maître d'Ouvrage est aussi propriétaire. Développer une activité sur un autre site serait contreproductive à la pérennité de son activité actuelle. De plus, cela induirait des frais complémentaires pour le doublement de l'infrastructure et services que seront mutualisés dans le cadre du projet.

ANNEXE SYNTHESE PLU

DOSSIER DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Le 13/07/2022

INFORMATIONS ADMINISTRATIVES

Commune : **LACANAU**
Zone PLU : **1AU OAP n°7**
PLU approuvé le : **11/05/2017**

LEGENDE

SR	Sous réserve de ...
NCE	Non-Conformité de l'Existant
NCP	Non-Conformité du Projet

Emprise foncière : 41 780 m²

Parcelle déclarée au dernier PA :	000 CX	51	
	000 CX	52	
	000 CX	53	
	000 CX	56	
	000 CX	58	
	000 CX	64	
	000 CX	65	
	000 CX	66p	

Emprise au sol des bâtiments, mesurée sur le plan +
S, PLANCHER déclarée au dernier PC :
Nombre de stationnements déclarés au dernier PC :
Surface de stationnement déclarée au dernier PC :

REGLEMENT PLU

Art. 01	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	
	Sans prescription particulière autres que les dispositions communes à toutes les zones	OK
Art. 2	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	
	Sans prescription particulière autres que les dispositions communes à toutes les zones	OK
Art. 3	Accès et voiries	
Accès	Le nombre d'accès à la parcelle est limité à un accès par tranche linéaire de façade sur rue.	OK
Art. 4	Desserte par les réseaux	
Eau potable :	A raccorder au réseau collectif	OK
Assainissement :	A raccorder au réseau collectif par ces canalisations souterraines	OK
Eaux pluviales :	Collecte, rétention, évacuation avec système de régulation 3l/s/ha	OK
Autres réseaux :	Les réseaux doivent être souterrains	OK
Art. 5	Caractéristiques des terrains	
	SANS OBJET	OK
Art. 6	Recul sur emprises publiques	
	Les constructions doivent être implantées : - à au moins 5 m de l'alignement des voies - à au moins 100 m de l'axe de la voie de contournement	OK
	Recul depuis la RD 104E4 : 8 m de l'axe	Sans Objet Projet non concerné
Art. 7	Recul sur limites séparatives	
	Les constructions doivent être implantées : Soit en limite(s) , soit en recul d'au moins 4 m des limites séparatives	OK

Art. 8	<i>Distance entre bâtiments sur une même propriété</i> Il n'est pas fixé de règle.	Sans Objet
Art. 9	<i>Emprise au sol des constructions</i> L'emprise au sol des constructions est limitée à 75 % de la surface du terrain.	OK
Art. 10	<i>Hauteur maximale des constructions</i> La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12,00 m hors tout (sauf antennes).	OK
Art. 11	<i>Aspect extérieur des constructions</i> Les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt <u>des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels</u>	OK OK
Art. 12	<i>Stationnement</i> Pour les habitations, il est exigé 2 places par logement Pour les commerces 3 places de stationnement sans dépasser le plafond de surface de plancher équivalent aux ¾ des surfaces de bâtiments destinés aux commerces Stationnement des vélos : respect de l'article L.151-30 à 37 du code de l'urbanisme. BILAN	OK OK OK
Art. 13	<i>Espaces libres et plantations</i> Chaque lot comportera 10 % d'espaces libres aménagés par des plantations d'arbres, des massifs de fleurs, arbustes et des pelouses. Les essences locales et de composition variée, adaptées au site et à la nature des sols, sont vivement recommandées pour la création et le renouvellement de plantations (voir annexe au présent règlement).	OK
Dans le cadre d'une nouvelle demande d'autorisation d'urbanisme, l'administration peut demander une amélioration de la situation, voire une mise en conformité.		
Art. 14	<i>Coefficient d'occupation du sol</i> Sans Objet	OK
Art. 15	<i>LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES</i> Il n'est pas fixé de règles	OK
Art. 15	<i>LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES</i> Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle ; dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.	OK

Date d'envoi de la convocation par voie dématérialisée : le 4 avril 2024

REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 10 avril 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le 10 du mois d'avril à 19 heures 00

Le Conseil Municipal de Lacanau s'est réuni en séance ordinaire, à l'Hôtel de Ville, Salle du conseil municipal de Lacanau, sous la présidence de M. Laurent PEYRONDET, Maire.

Présents : 17

M. Laurent PEYRONDET, M. Adrien DEBEVER, Mme Prune MARZAT, M. Hervé CAZENAVE, Mme Alexia BACQUEY, M. Philippe WILHELM, Mme Sylvie LAVERGNE, M. Cyrille RENELEAU, Mme Corinne FRITSCH, Adjoints.

Mme Jacqueline HOFFMANN, M. Alain BERTRAND, Mme Amandine VIGNERON, M. Christian BOURRICAUD, M. Jean-François BEAUCAMP, M. René MAGNON, M. Jean-Yves MAS et Mme Hélène LEBLANC, Conseillers municipaux.

Absents et
représentés : 7

Mme Viviane CHAINE-RIBEIRO, qui a donné procuration à Monsieur Adrien DEBEVER ;

Mme Victoria FUSTER, qui a donné procuration à Mme Alexia BACQUEY ;

M. Patrick MORISSET, qui a donné procuration à Mme Corinne FRITSCH ;

M. Maxime PELLICER, qui a donné procuration à M. Hervé CAZENAVE ;

Mme Anne ESCOLA, qui a donné procuration à Mme Prune MARZAT ;

Mme Michèle VIGNEAU, qui a donné procuration à M. René MAGNON ;

Mme Hélène CROMBEZ, qui a donné procuration à Mme Hélène LEBLANC.

Absents et
non
représentés : 3

M. Jérémy BOISSON, Mme Lydia LESCOMBE et M. Cyril CAMU (non excusés).

Mme Corinne FRITSCH est élue secrétaire de séance.

Accusé de réception en préfecture
033-213302144-20240415-DL10042024-02-DE
Date de réception préfecture : 15/04/2024

N°DL10042024-02 : Autorisation accordée à la SCI SMF de déposer une demande d'autorisation de défrichement sur une partie de la parcelle A 1915 - Peymelinguey

Rapporteur : Monsieur le Maire

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°7 du PLU de la commune de Lacanau adopté le 11 mai 2017, pour le secteur du Montagnol-Est prévoit l'aménagement d'une zone de développement mixte : habitat, commerces, activités, loisirs en entrée de ville de Lacanau-ville.

Un projet, dénommé RETAIL PARK, est porté par la SCI SMF, sur cette OAP. Pour pouvoir le réaliser, la réalisation d'un défrichement est nécessaire. Ce défrichement aura pour conséquence de changer la nature du sol et nécessite de prévoir des compensations zone humide et espèces protégées.

Ainsi, dans le cadre de la démarche Eviter – Réduire – Compenser (ERC), il s'agit de compenser les effets du projet sur l'environnement qui ne peuvent pas être ni évités, ni réduits.

Au regard de l'ensemble de ses caractéristiques, la parcelle communale cadastrée section A n° 1915, qui ne présente pas d'intérêt écologique particulier, a été identifiée pour permettre cette compensation. Pour les besoins de compensation cumulés, une autorisation de défrichement est nécessaire afin de rouvrir le milieu dans le but de reconstituer une zone humide propice à l'accueil d'espèces protégées, caractérisée par une prairie et des landes humides.

Lors d'une réunion avec les services de l'Etat, il a été précisé que le site de projet est concerné au titre du défrichement pour uniquement 8 380 m². Il a été ajouté que, sur le site de compensation, la demande d'autorisation de défrichement pourra être réduite à ce qui ne relèvera plus d'un boisement et que si une entité de 20 mètres de large minimum est maintenue à l'état boisé, elle n'est pas à déclarer dans la demande d'autorisation de défrichement.

Ainsi, le défrichement porterait sur une superficie de 35 600 m² (contre 57 474 m² initialement) sur une superficie totale de la parcelle de 78 936 m².

La demande d'autorisation de défrichement doit être précédée d'une délibération du Conseil municipal approuvant cette demande et autorisant la SCI SMF à la déposer auprès de Monsieur le Préfet.

Par délibération n°DL13032024-04 en date du 13 mars 2024, le Conseil municipal a autorisé la SCI SMF à déposer cette demande d'autorisation de défrichement pour une superficie de 57 474 m². Désormais, cette superficie est ramenée à 35 600 m².

Aussi, il y a lieu de délibérer à nouveau pour modifier la superficie à défricher.

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le Code de l'urbanisme,

VU le Code forestier et notamment les articles L341-1 et suivants,

VU la délibération du Conseil municipal n°DL13032024-04 en date du 13 mars 2024,

CONSIDERANT l'avis de la commission urbanisme, développement durable et développement économique rendu lors de sa réunion du 2 avril 2024,

Le Conseil municipal de la commune de Lacanau entendu l'exposé qui précède et après en avoir délibéré :

Accusé de réception en préfecture 033-213302144-20240415-DL10042024-02-DE Date de réception préfecture : 15/04/2024

ARTICLE 1

ABROGE et REMPLACE la délibération du Conseil municipal n° DL13032024-04 en date du 13 mars 2024.

ARTICLE 2

APPROUVE la demande d'autorisation de défrichement sur une partie de 35 600 m² de la parcelle cadastrée section A n°1915 dans le cadre du projet d'aménagement de l'OAP n°7 – RETAIL PARK.

ARTICLE 3

AUTORISE la SCI SMF à déposer une demande d'autorisation de défrichement sur une partie de la parcelle cadastrée section A n° 1915 dans le cadre du projet d'aménagement de l'OAP n°7 – RETAIL PARK.

ARTICLE 4

AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant, à signer l'ensemble des documents nécessaires à la demande d'autorisation et de réalisation du défrichement.

Délibération adoptée.

POUR : 24 M. Laurent PEYRONDET, M. Adrien DEBEVER, Mme Pascale MARZAT, M. Hervé CAZENAVE, Mme Alexia BACQUEY, M. Philippe WILHELM, Mme Sylvie LAVERGNE, M. Cyrille RENELEAU, Mme Corinne FRITSCH, Mme Viviane CHAINE-RIBEIRO,, Mme Jacqueline HOFFMANN, M. Alain BERTRAND, Mme Victoria FUSTER, M. Patrick MORISSET, M. Maxime PELLICER, Mme Amandine VIGNERON, M. Christian BOURRICAUD, Mme Anne ESCOLA, M. Jean-François BEAUCAMP, M. René MAGNON, Mme Michèle VIGNEAU, Mme Hélène LEBLANC et Mme Hélène CROMBEZ.

ABSTENTION : 1 M. Jean-Yves MAS.

Fait et délibéré les jour, mois, an ci-dessus. Pour extrait certifié conforme.

Le Maire

Laurent PEYRONDET



Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter des formalités de publication et de transmission en Préfecture.

Publié le :

Notifié le :

Télétransmis à la Sous-Préfecture de Lesparre-Médoc le :

Accusé de réception en préfecture
033-213302144-20240415-DL10042024-02-DE
Date de réception préfecture : 15/04/2024

PLAN DE DEFRIQUEMENT — Site de Compensation

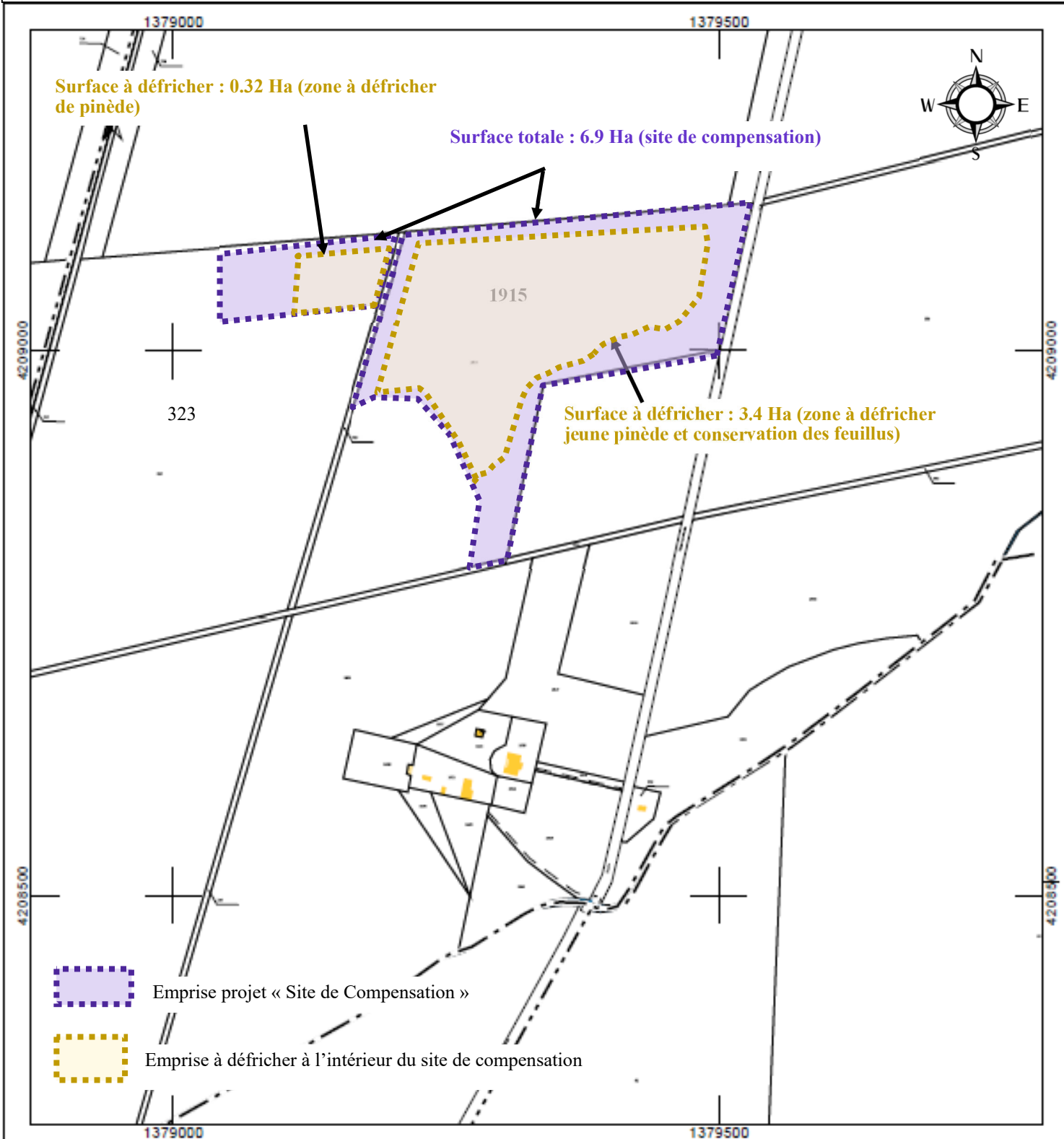
Commune de LACANAU

Route de Carcans—RD3

Echelle : 1/5000

Section A n°1915p et Section A n°323

Dossier 180608 – Juillet 2026 - Plan Parcellaire



PARALLELE 45

PARALLELE 45
Société de Géomètres-Experts Associés

65, Avenue de la Côte d'argent
B.P 5
33680 LACANAU

TEL : 05 56 03 50 99
FAX : 05 56 03 57 41

PLAN ETABLI
A : LACANAU

Le : 6 Juin 2024
Modifié le : 1 juillet 2026
DOSSIER : 180608
FICHIER : 180608 – Plan de défrichement

PLAN DE DEFRIQUEMENT — Zone Mixte « Retail Park »

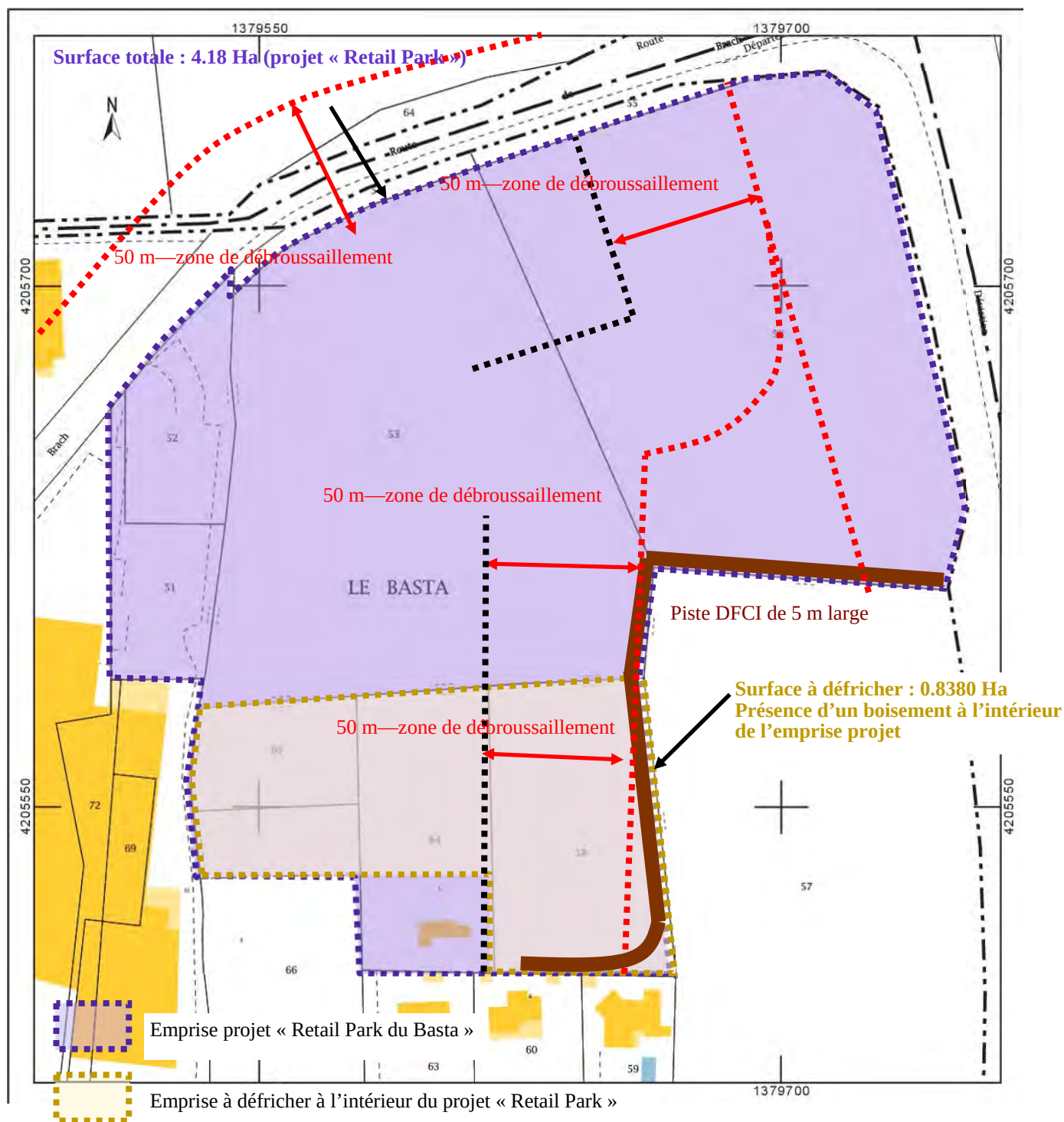
Commune de LACANAU

Route de Brach

Section CX n°51,52,53,56,58,64,65,66p

Echelle : 1/1500

Dossier 180608 – Juin 2024 - Plan parcellaire



PARALLELE 45

PARALLELE 45

Société de Géomètres-Experts Associés

65, Avenue de la Côte d'argent

B.P 5

33680 LACANAU

TEL : 05 56 03 50 99

FAX : 05 56 03 57 41

PLAN ETABLI

A : LACANAU

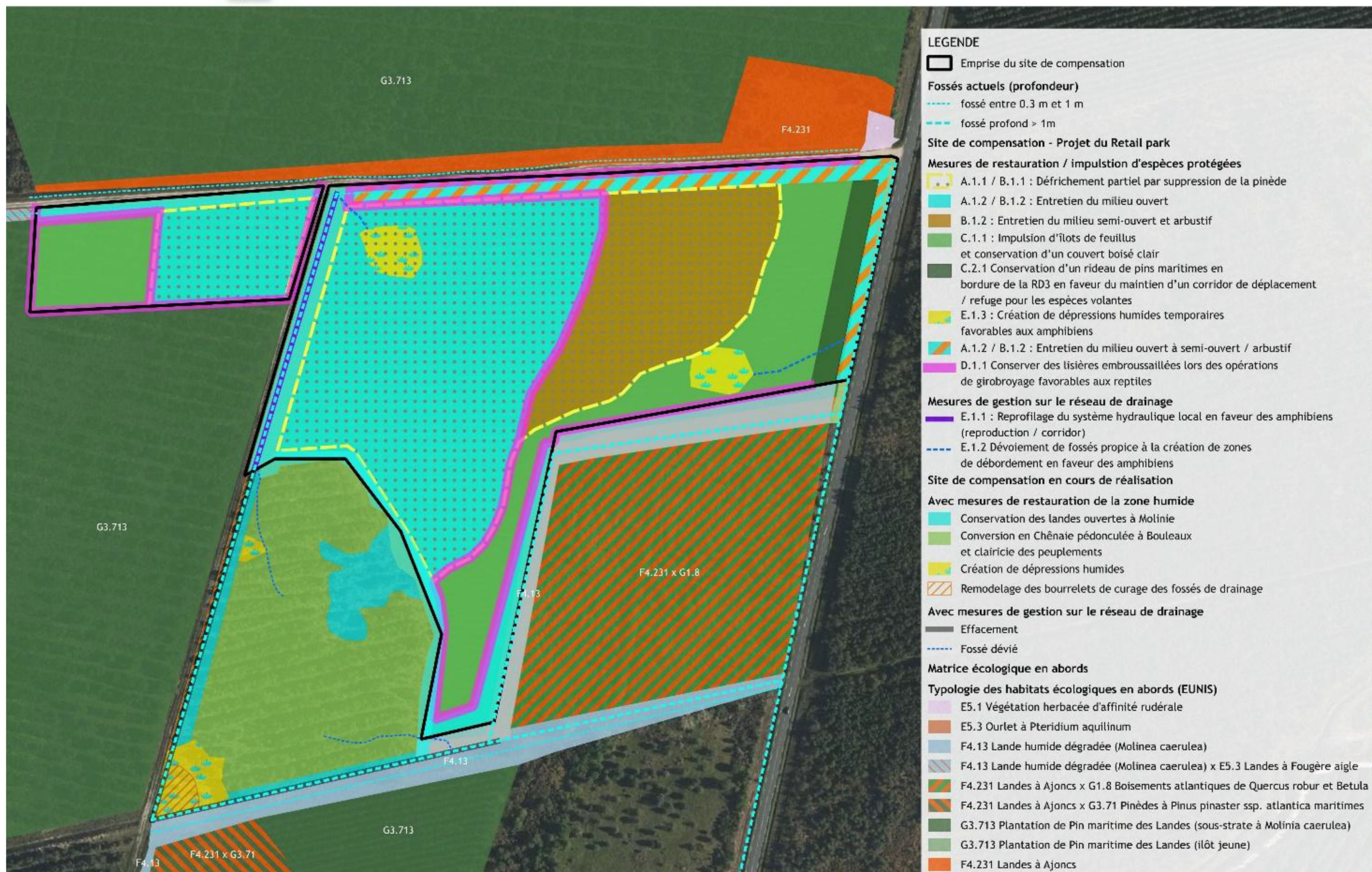
Le : 06 Juin 2024

Modifié le : 30 Juin 2025

DOSSIER : 180608

FICHER : 180608 – Plan de Défrichement

Mesures de gestion écologique au titre des espèces protégées sur le site de compensation





*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**



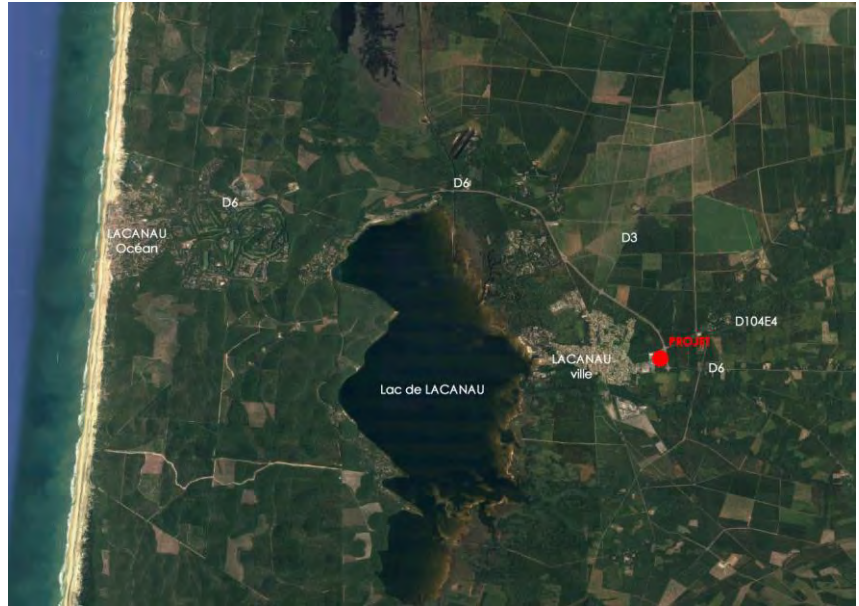
I. PRESENTATION DU SITE :

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.



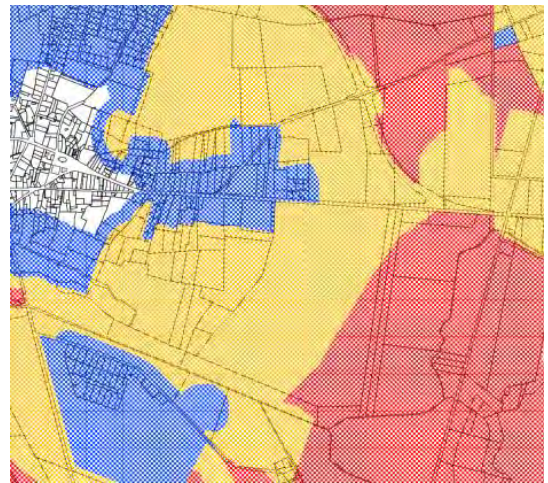
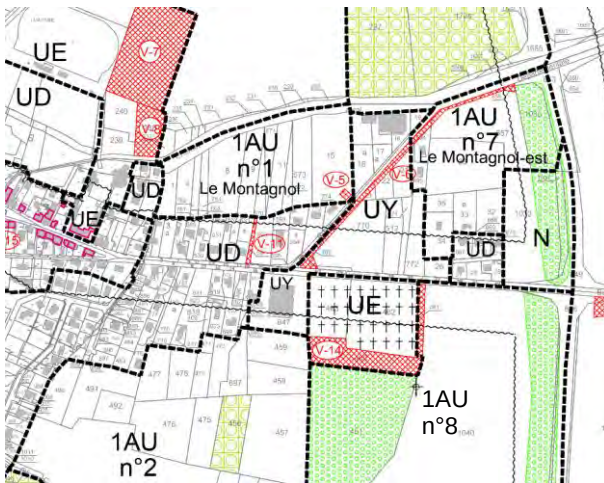
1.2 LOCALISATION CADASTRALE DU PROJET DANS LA COMMUNE



Les parcelles concernées sont cadastrées CX 51-52-53-56-58-64-65-66 pour une contenance globale de 44 787m² (4ha, 47a, 87ca).



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) vont se développer 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 la l'axe de la D6, les jardins des maisons individuelles au Sud, ainsi que le parking actuel du SUPER U et du Briconaute, 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.

MARRAUDARCHITECTURE

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

Une maison est existante sur le terrain, au Sud ; elle sera démolie dans le cadre d'une autorisation séparée.

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 cohabitera 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 :

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 lande, pouvant être aménagée en zone de promenade et de jeux (parcours de santé, jeux pour enfants) respectant les contraintes du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'incendies de forêt. Le maintien de cette zone en espace paysager favorisera la continuité avec les milieux boisés voisins hors projet.
- Au Sud-Est :
 - Création d'un quartier de logements sur petits et moyens commerces et services. Maintien de l'espace boisé existant sur 50m de profondeur depuis la limite du foncier pour respecter les contraintes du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'incendie de forêt.
- De manière traversante :
 - Une coulée verte intégrant les stationnements, associant l'image de parc au projet. L'aménagement paysager de cet espace se composera des essences ripisylves et hygrophiles. 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,
- D'intégrer des pénétrations paysagères 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.



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 lorsque celle-ci sera réalisée.

La limite Est reste un espace de lande. Des chemins piétons et des espaces de jeux pourront éventuellement y être intégrés.

La limite Est entre les logements collectifs et l'espace boisé sera aménagée en parc et en voie (dédiée notamment aux services de lutte contre l'incendie). Celle-ci se prolongera au Sud le long du lotissement existant, doublée d'une haie.

Les arbres et haies discontinus implantés le long de la limite de propriété créeront un second filtre afin d'intégrer les constructions projetées.

La coulée verte traversant le projet constituera un traitement paysager au cœur de l'opération. Elle sera composée d'espaces ripisylves constitués par le fossé dévoté, des arbres de hautes tiges, des arbustes et plantes hygrophiles. 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.

* Analyse du LIEU



* Analyse du Programme

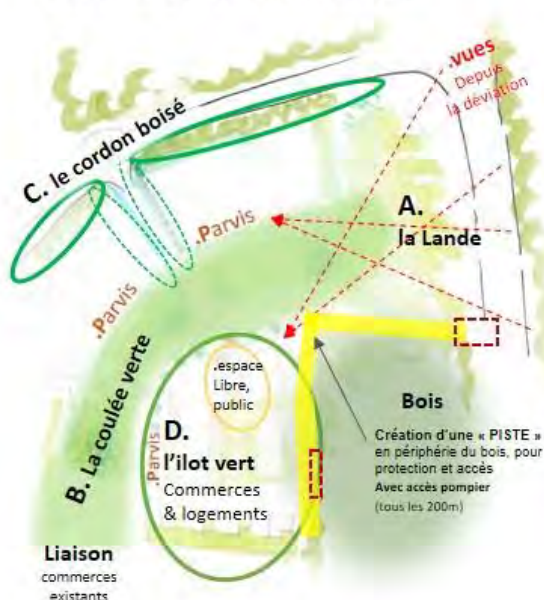
Zone de Lande & de bois

Assurer la réserve d'espaces de lisières, des masses boisées et des sujets isolés remarquables.

Maîtrise des emprises perméables

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

* Schéma de fonctionnement



RECOMMANDATIONS à suivre :

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

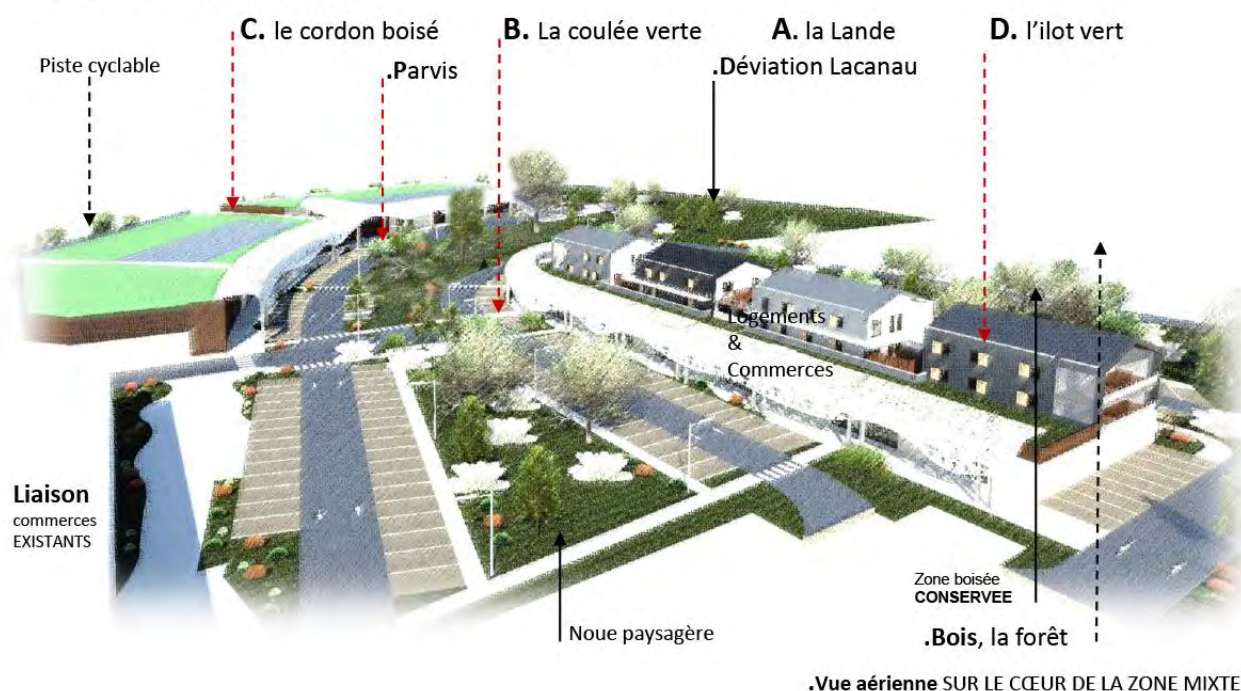


Création d'une zone mixte « RETAIL PARK DU BASTA » LACANAU

* Etude Paysagère



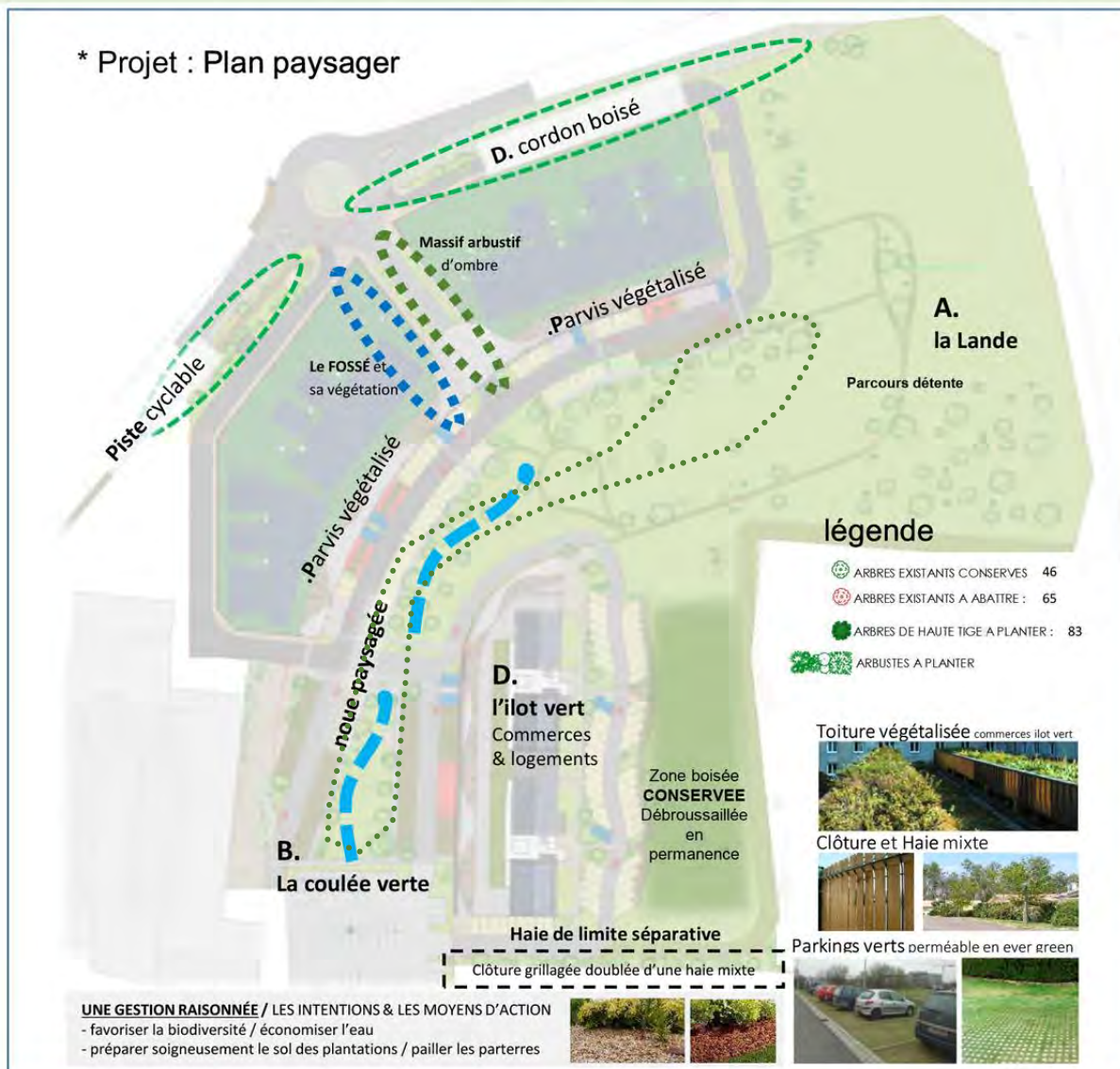
* Parti d'aménagement



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 noeue paysagère

Essences végétales pour noeue et le fossé



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 d'ombre

Laurier tin / Pittosporum Tobira / PITTOSPORUM tenuifolium 'Green Elf' / Acuba Japonica / hortensias



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

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

* Composition



noeue paysagère et arborée



Le fossé et sa végétation

le cordon boisé

Les végétaux sur l'ensemble du site :



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,
- 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.

MARRAUDARCHITECTURE

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.

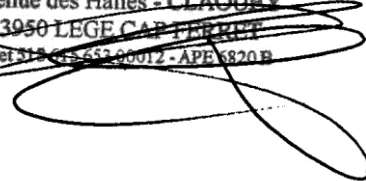
A Lacanau, le 05/02/2024

L'aménageur

SCI SMF

M. FEUGIER Pierre

SCI SMF
Avenue des Halles - CLAUQUEY
33050 LE GE CAP FERRET
Siret 313 015 632 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



SCI SMF

Avenue des Halles – Claouey

33950 LEGE CAPFERRET

CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE MIXTE

« RETAIL PARK DU BASTA »

COMMUNE DE LACANAU

Montagnol Est – Le Basta

33680 LACANAU

PA8

Programme des Travaux d'Aménagement



ARTICLE 1 - GENERALITES

Le lotisseur s'engage à exécuter les travaux décrits ci-après et figurant au plan des travaux ci-annexé pour assurer les viabilités de l'ensemble commercial et des logements.

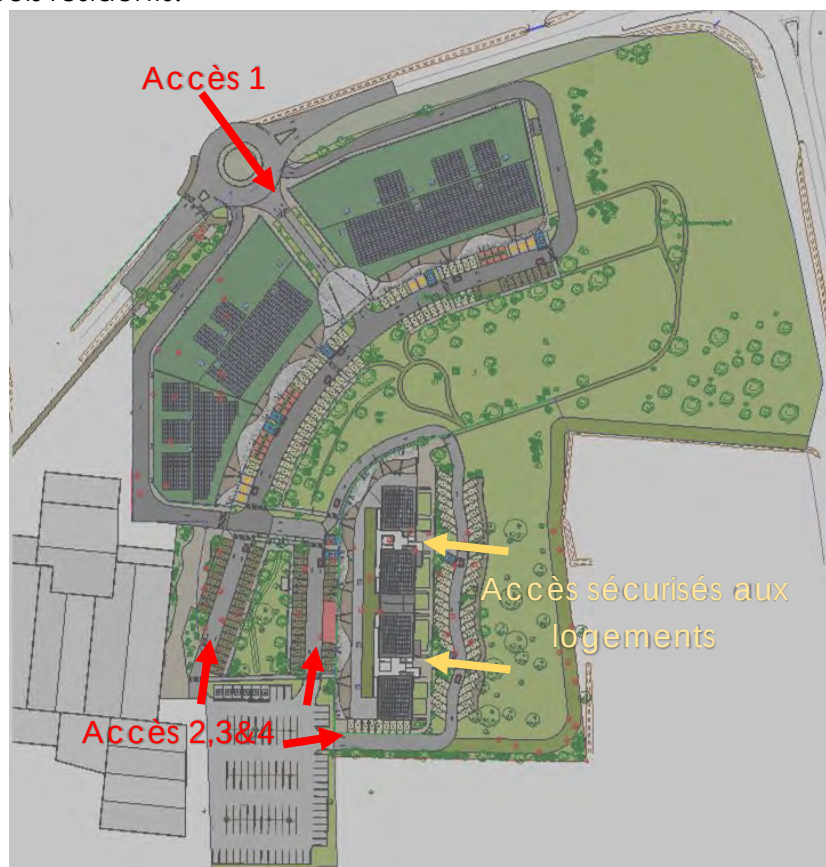
ARTICLE 2 - ACCES ET VOIRIES

Deux entrées guideront les flux de véhicules ;

L'accès Nord sur la RD 104 (route de Brach) se fera via un aménagement de type giratoire franchissable avec une largeur d'anneau de 7 mètres et un rayon extérieur de 15 mètres. Cet accès sera utilisé par la clientèle du centre passant entre les lots 1 et 2 pour aboutir sur la zone de stationnement centrale. Les services de livraison et de collectes utiliseront également ce giratoire en contournant le lot 1, par la voie dédiée aux livraisons qui ceinture le parc de stationnement et reviens au giratoire par le contournement du Lot 2.

L'accès SUD issu du parking existant de Super U et Briconautes amènera le flux dans l'axe du centre vers les stationnements au-devant des commerces, il desservira également les logements sur la partie Sud-est du site.

Les accès aux logements (Lot 4) seront privatisés avec un système sécurisé autorisant l'accès aux seuls résidents.





Les voiries à double sens auront une largeur de 6 m minimum.

La voirie utilisée par les services de livraison et de collecte contourne le site entre le Lot 1 et la RD 104, traverse le parking principal, contourne le lot 2 et ressort sur la RD 104 en passant derrière le Lot 2.

Plusieurs cheminements piétons et cycles permettront l'accès aux commerces de part et d'autre de la noue centrale par des passerelles.

Un large parvis sécurisé longera les lots 1 et 2 au sud et le lot 4 à l'Ouest. Des liaisons seront réalisées entre le parvis et le giratoire projeté au nord et entre le parvis et le magasin existant.

Le parc de stationnement sera composé d'un ensemble de 250 places réparties de la façon suivante :

- 91 places existantes imperméables en enrobé
- 6 places existantes imperméables en enrobé dédiées aux PMR
- 7 places créées imperméables en enrobé dédiées aux PMR, judicieusement réparties sur l'ensemble du parc de stationnement dont 2 seront équipées d'une borne de recharge électrique.
- 18 places créées imperméables en enrobé dédiées à la recharge des véhicules électrique ou hybride
- 8 places créées imperméables en enrobé dédiées aux familles
- 69 places créées en revêtement perméable de type « Ever-green »
- 51 places créées en revêtement perméable de type « Ever-green » prééquipées en vue de poser ultérieurement des bornes électriques

ARTICLE 3 - CARACTERISTIQUES DES CHAUSSEES

Constitution de la chaussée des voies à créer

Avant tout commencement d'exécution des travaux de terrassement, il sera procédé au décapage de la terre végétale sur l'emprise de la voie.

Cette terre sera stockée sur place en vue d'une reprise ultérieure pour finition des lots.

Les terres en déblais excédentaires seront évacuées.

Fond de forme

Après décapage du terrain, nivellement, compactage et avant mise en place de la couche de fondation, il sera mis en place 0.50 m de concassé GNT 0/80 et un géotextile (suivant prescriptions de l'analyse du sol effectuée, pour voirie et bâtiment).



Des essais de portance doivent être réalisés à raison d'un essai par 200 m² d'emprise et un minimum de 3 essais pour les petites surfaces.

Le module de déformation EV2 doit être supérieur à 40 MPa. Ces essais doivent être obligatoirement transmis aux services techniques municipaux.

En cas de résultat défavorable, une solution technique doit être proposée par le lotisseur et acceptée par les services techniques avant mise en œuvre des couches de chaussée et éventuellement approbation d'un modificatif réglementaire.

Fondation

De 15 cm après compactage en concassé 0/31⁵. La portance doit être vérifiée par des essais de plaque. Le module de déformation EV2 sera supérieur à 80 MPa.

La couche de fondation sera prolongée sous les bordures.

Couche de base

De 10 cm après compactage en Grave Bitume classe 4. Le module de déformation EV2 sera supérieur à 90 MPa.

Revêtement

La couche de roulement sera constituée par un tapis d'enrobé à chaud 0/10 conforme à la norme NFP 98130 d'épaisseur 5 cm.

Dans le cas où les revêtements seraient différés un revêtement bicouche sera réalisé provisoirement, le revêtement définitif sera mis en place dans les délais légaux.

Structure des Stationnements

Identique à celle de la voirie.

Bordures et caniveaux

Les bordures utilisées seront de la classe A de type A2, T2 soit utilisées seules, soit avec un caniveau CS1, et CR1 pour les séparations de domaines (stationnement / parvis piétonnier).

Elles reposeront sur une fondation béton de 25 cm dosé à 250 Kg/m³.

La couche de fondation des chaussées se prolongera sous les bordures.

ARTICLE 4 - ADDUCTION D'EAU POTABLE

L'alimentation des lots sera assurée par une canalisation à mettre en œuvre à partir des branchements mis à disposition en limite du site par le concessionnaire.

Les branchements particuliers seront réalisés jusqu'à la niche de comptage individuelle sur chacun des lots. L'ensemble des travaux devra respecter les préconisations du syndicat des eaux.

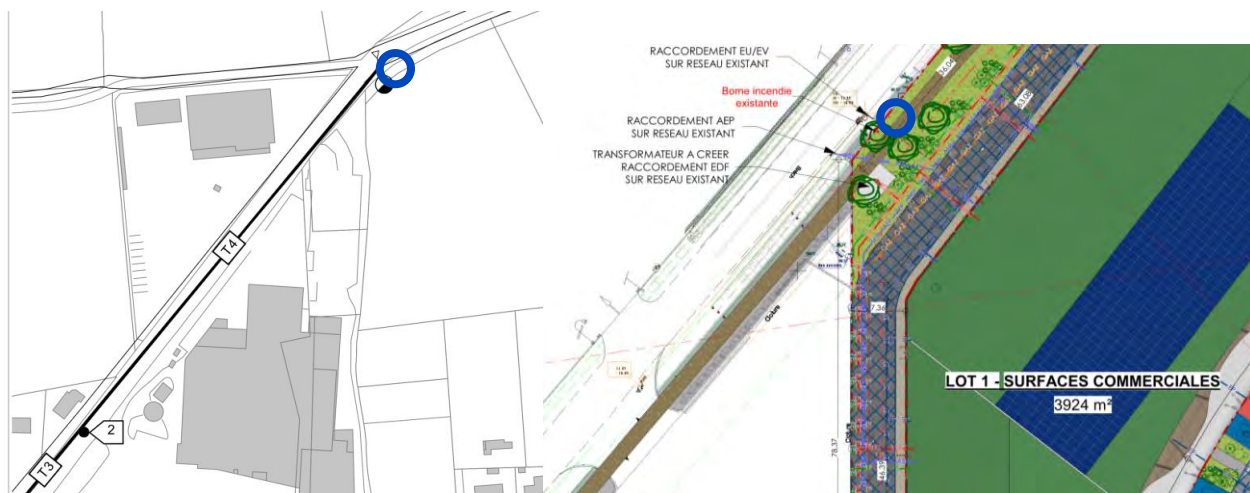


Tableau de référence des tronçons

INDEX	Étiquettes	Class	Diamètre nominal mm	Longueur m	Prof. mini m	Type	Matériau	Dernière modif.	Adresse
T1	T1/C200	C	200	12.92	Inconnu	Distribution eau potable	Fonte ductile	19/03/2018	LACANAU, Avenue de Bordeaux R.D n°6 à Lacanau-Océan
T2	T2/C200	C	200	104.74	Inconnu	Distribution eau potable	Fonte ductile	19/03/2018	LACANAU, Avenue de Bordeaux R.D n°6 à Lacanau-Océan
T3	T3/C160	C	160	94.84	Inconnu	Distribution eau potable	PVC classique	19/03/2018	LACANAU, Route Départementale n°104E4 de R.D n°6 à Lacanau R.D. n°104 à Brach n°104E4 D
T4	T4/C160	C	160	247.51	Inconnu	Distribution eau potable	PVC classique	19/03/2018	LACANAU, Route Départementale n°104E4 de R.D n°6 à Lacanau R.D. n°104 à Brach n°104E4 D
T5	T5/C110	C	110	2.58	Inconnu	Distribution eau potable	PVC bi-orienté	19/03/2018	LACANAU, Route Départementale n°104E4 de R.D n°6 à Lacanau R.D. n°104 à Brach n°104E4 D
T6	T6/C200	C	200	121.24	Inconnu	Distribution eau potable	Fonte ductile	19/03/2018	LACANAU, AVENUE DE BORDEAUX R.D N°6 à LACANAU-OCEAN
T7	T7/C90	C	90	2.20	Inconnu	Distribution eau potable	PVC bi-orienté	19/03/2018	LACANAU, Avenue de Bordeaux R.D n°6 à Lacanau-Océan
T8	T8/C200	C	200	841.20	Inconnu	Distribution eau potable	Fonte ductile	19/03/2018	LACANAU, AVENUE DE BORDEAUX R.D N°6 à LACANAU-OCEAN

ARTICLE 5 – PROTECTION CONTRE L'INCENDIE

En complément des réseaux existants à proximité directe du site, 3 bornes incendie seront mises en place afin de respecter la réglementation en vigueur (débit de 240m3/h pendant 2h minimum).



ARTICLE 6 – ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

L'émissaire d'eaux usées du lotissement (à réaliser par le lotisseur) est raccordé au réseau en place le long de la RD 104 suivant l'implantation ci-après :



Tableau des références de tronçons

INDEX	Étiquettes	Classe	Diamètre nominal mm	Longueur m	Prof. initial m	Type	Matériau	Dernière modif.	Adresse
T1	T1/C/200	C	200	62.56	Inconnu	Eaux usées	PVC	16/04/2018	LACANAU, Route Départementale n°104E4 de R.D.n°6 à Lacanau R.D. n°104 à Brach n°104E4 D
T2	T2/C/200	C	200	68.98	Inconnu	Eaux usées	PVC	16/04/2018	LACANAU, Route Départementale n°104E4 de R.D.n°6 à Lacanau R.D. n°104 à Brach n°104E4 D
T3	T3/C/200	C	200	64.39	Inconnu	Eaux usées	PVC	16/04/2018	LACANAU, Route Départementale n°104E4 de R.D.n°6 à Lacanau R.D. n°104 à Brach n°104E4 D
T4	T4/C/200	C	200	58.05	Inconnu	Eaux usées	PVC	16/04/2018	LACANAU, Route Départementale n°104E4 de R.D.n°6 à Lacanau R.D. n°104 à Brach n°104E4 D
T5	T5/C/160	C	160	26.89	Inconnu	Eaux usées	PVC	16/04/2018	LACANAU, Avenue de Bordeaux R.D.n°6 à Lacanau-Océan
T6	T6/C/160	C	160	9.24	Inconnu	Eaux usées	PVC	16/04/2018	LACANAU, Avenue de Bordeaux R.D.n°6 à Lacanau-Océan
T7	T7/C/75	C	75	333.16	Inconnu	Eaux usées	PVC	16/04/2018	LACANAU, Avenue de Bordeaux R.D.n°6 à Lacanau-Océan

Eaux PLUVIALES

Pour limiter les facteurs aggravant les risques liés aux crues, on privilégiera le maintien de la couverture végétale dans les espaces verts favorisant la rétention.

Pour stocker l'ensemble des eaux pluviales, il sera créé quatre chaussées réservoir sur une surface de stockage totale de 5977 m².

- Calcul du volume de stockage sous voirie :

$V = \text{Surface de stockage} \times \text{indice de vide des matériaux} \times \text{hauteur mise en œuvre.}$

$V = 5977 \times 40\% \times 0,45 = 1076 \text{ m}^3$

(La chaussée réservoir sera munie d'un calcaire dur type diorite sur 45 cm de hauteur).

Pour assurer la diffusion sur l'ensemble de la structure, des drains de diamètre 200mm seront positionnés sous chaussée.

- Les drains seront du type CR8 perforation sur la totalité de la circonférence.

(perforations 3/3).

- Les regards et les grilles d'absorptions devront être dotés d'une décantation de 60cm sous le fil d'eau du drain.

- Des coudes plongeurs seront positionnés au niveau des grilles d'absorptions.



ARTICLE 7 – ASSAINISSEMENT PRIVE

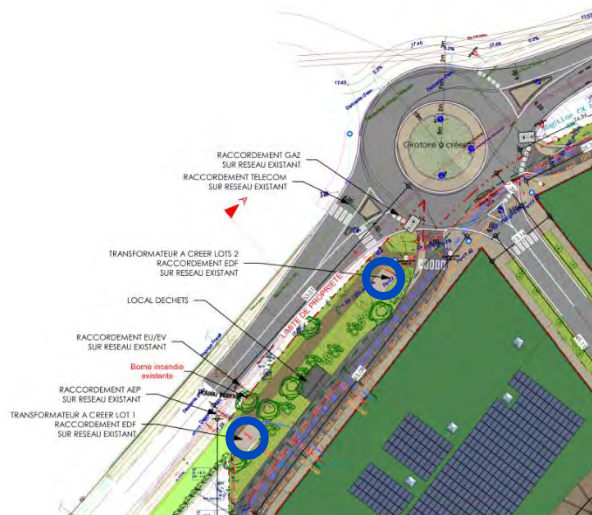
Sur chaque parcelle, les constructions devront obligatoirement être raccordées au réseau d'eaux usées.

Les eaux et matières usées en provenance des WC ainsi que les eaux ménagères sont directement amenées au regard de branchement E.U mis en place par le lotisseur.

Les eaux pluviales seront évacuées vers le réseau mis en place par le lotisseur. Pour les lots à vocation autres que tertiaires, les aménageurs sont tenus de mettre en place un prétraitement avant raccordement sur le réseau collectif.

ARTICLE 8 – ELECTRICITE

La desserte du lotissement en électricité sera assurée à partir de postes HT/BT de distribution publique à créer suivant les directives d'ENEDIS, en fonction du bilan de puissance.



Réseau électrique	
BT	Aérien Torsadé Souterrain
BT ABAN	Aérien Torsadé Souterrain
BT BRCHT	Aérien Torsadé Souterrain
HTA	Aérien Torsadé Souterrain Galerie
HTA ABAN	Aérien Torsadé Souterrain Galerie



MARRAUDARCHITECTURE

Le réseau d'alimentation des différents lots sera effectué en souterrain, câble HN33-S33, conforme aux normes en vigueur.

L'alimentation des logements sera réalisée à partir de colonnes montantes installées dans les parties communes.

Les plans de réseaux basse tension extérieurs et intérieurs au lotissement seront soumis à ENEDIS pour validation avant tout commencement des travaux.

Pour la construction des postes de transformation, il sera mis à la disposition d'ENEDIS par convention spéciale, à intervenir avant la mise en service, un terrain d'une superficie d'environ 25 m² par poste.

Les termes de cette convention devront obligatoirement figurer dans le cahier des charges du règlement de copropriété de manière à être reproduit dans les actes de vente.

La maîtrise d'œuvre des réseaux haute tension, les réseaux basse tension sur domaine public et l'équipement des postes HTA/BT, seront assurés par ENEDIS.

Les réseaux Basse Tension, le téléreport et le réseau d'éclairage public, intérieurs à l'opération, seront réalisés par le lotisseur, sous réserve de l'approbation par ENEDIS, des dossiers administratifs réglementaires, et de signature de la convention entre ENEDIS et l'aménageur.

Les réseaux seront rétrocédés à ENEDIS et à la Commune, dès leur achèvement ou au plus tard après la période de parfait achèvement.

Les modalités techniques, financières et administratives concernant ce projet seront définies par un devis de raccordement établi par ENEDIS, et adressées au Maître d'ouvrage sur sa demande écrite.

La puissance définie sur chaque parcelle individuelle résulte du tableau suivant, donné à titre indicatif :

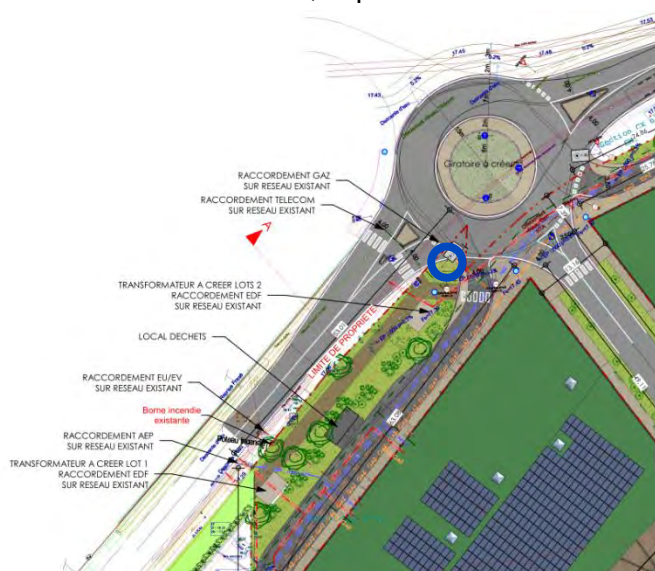
N° Lot	Surface (m²)	Puis max estimée (kVA)	Raccordement		Obs
			Tarif Jaune	Tarif Bleu	
BATIMENT MS					
MS1	205	36		X	
MS2	354	42	X		
MS3	453	60	X		
MS4	1007	120	X		
MS5	1004	120	X		
MS6	1800	250	X		

MARRAUD ARCHITECTURE

MS7	1000	120	X		
Services Généraux		250	X		Parties communes et bornes VEL
Total puissance max		998			2 Postes DP envisagés (à valider par ENEDIS)
BATIMENT MIXTE (Commerces + Logements)					
MS8	200	36		X	
MS9	150	36			
MS10	400	48	X		
MS11	485	60	X		
Logements	1603	170		29	29 logements sur 2 colonnes montantes
SG Logements		250	X		Alim parties communes et Bornes VEL
Total puissance max		600			1 Poste DP envisagé (à valider par ENEDIS)
Total Général		1848			

ARTICLE 9 – GAZ

La desserte du lotissement en GAZ sera assurée par un réseau souterrain suivant les directives de REGAZ, à partir du réseau existant. Voir plan ci-dessous



Branchements	réalisés avant 2002
	BP révisés après 2002
	MPB révisés après 2002
Géothermie réseau chaleur	
Géothermie réseau chaleur	Pression/Nature/Diamètre/Année de pose
BP 20 mb	
MPB 4 bars	Pression/Nature/Diamètre/Année de pose
MPC 16 bars	Pression/Nature/Diamètre/Année de pose
Abandonnée	Nature/Diamètre
Protection cathodique	PC
Fibre optique	
Pose en cours	(Lévis géométriques géométriques)

MARRAUDARCHITECTURE

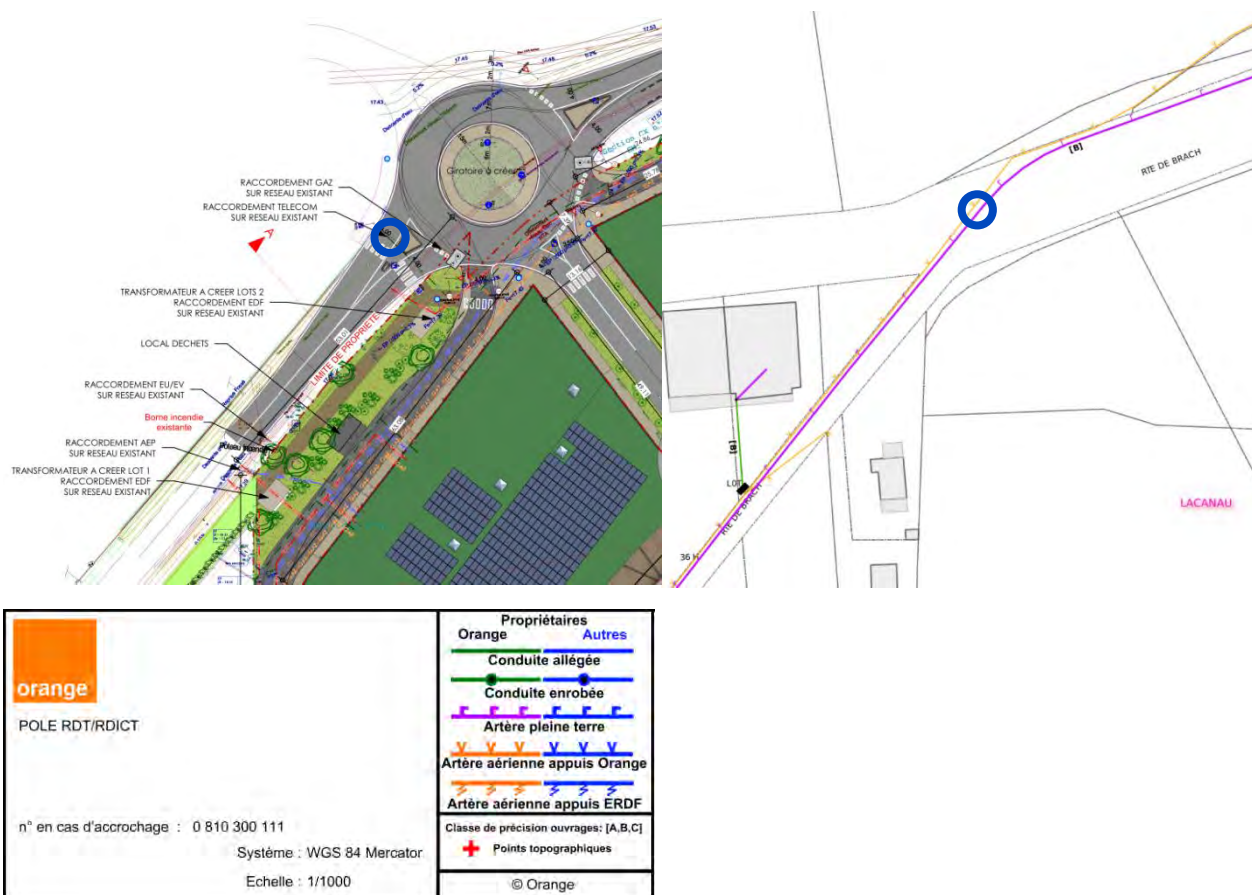
La position des coffrets de comptage fera l'objet d'une proposition au cas par cas en accord avec les services GRDF. Les coffrets de comptage sont positionnés en limite d'alignement pour les lots isolés.

ARTICLE 10 – TELEPHONE

Le réseau des gaines qui recevront les lignes téléphoniques est constitué de fourreaux de diamètre 42/45 en PVC mis en œuvre dans le respect des directives du service de télécommunication.

Le raccordement des chambres de tirages aux boîtiers des branchements particuliers (type G1) mis en place à l'intérieur des lots sera réalisé au moyen de fourreaux de diamètre 42/45 pré aiguillés.

Les fourreaux sont enrobés de béton de protection sur 2 mètres de part et d'autre des chambres de tirage au niveau des remontées de gaines.





ARTICLE 11 – ECLAIRAGE PUBLIC

Les voies parking et les voies structurantes du lotissement seront éclairés par des candélabres mats acier thermolaqués (RAL à définir), de hauteur adaptée en fonction de l'étude d'éclairement.

L'éclairage extérieur sera réalisé conformément aux exigences d'accessibilité PMR et à l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses.

Les candélabres seront scellés à un massif en béton de ciment de forme parallélépipédique, massif coulé en place ou préfabriqué de dimensions adaptées.

Tous les candélabres devront répondre aux normes :

- Actions du vent : EN 40-3-1 et NF EN 1991-1-4/NA mars 2008, [Zone 2]

Les candélabres seront alimentés à partir des branchements Services Généraux. Les câbles d'alimentations souterrains seront de la classe SYE U 1000 conformes aux normes en vigueur.

ARTICLE 12 – GESTION DES DECHETS

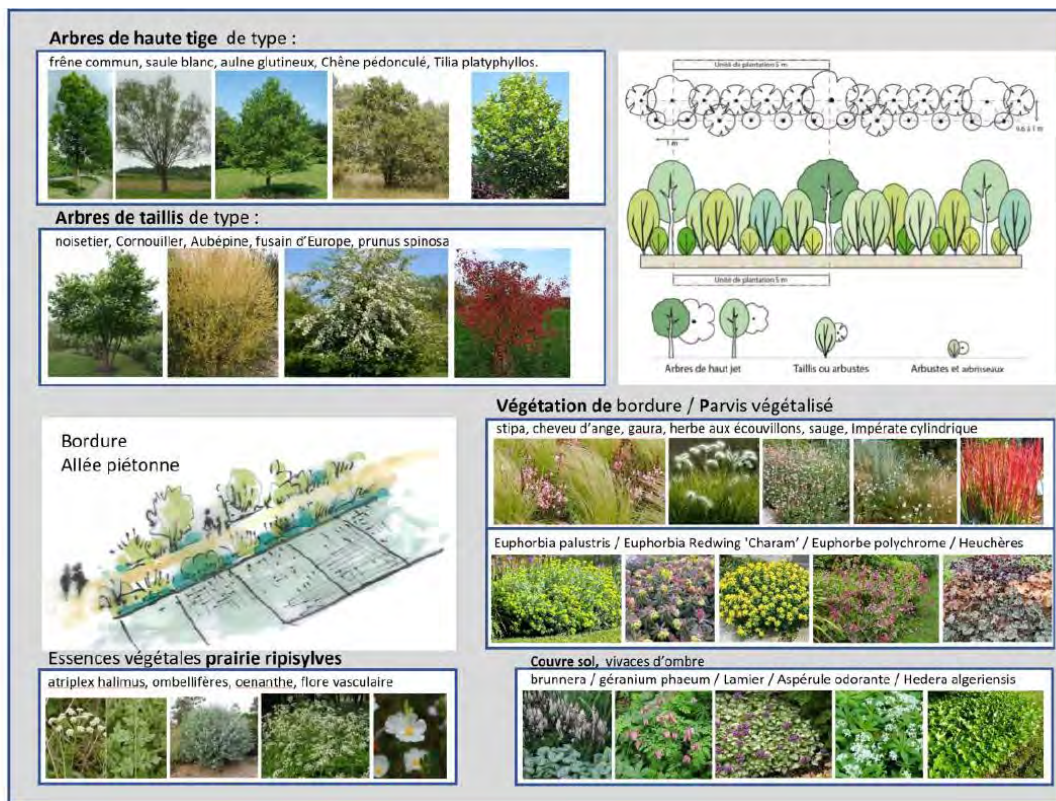
Deux locaux déchets avec tri sélectif seront créés à proximité des deux bâtiments dédiés aux commerces des Lots 1 et 2. Ils seront facilement accessibles aux engins de collecte depuis la voie dédiée aux livraisons qui ceinture le projet.

Le lot 4 aura des locaux déchets intégrés au bâtiment. Ils seront facilement accessibles aux engins de collecte depuis les voies de dessertes du projet.

ARTICLE 13 – ESPACES VERTS

A l'intérieur du lotissement, les accotements seront traités en espaces verts engazonnés, des haies, des arbres et arbustes seront implantés aux endroits indiqués sur le plan travaux. Ci-après le descriptif des végétaux proposés :

MARRAUD ARCHITECTURE



A Lacanau, le 06/02/2024

L'aménageur

SCI SMF

M. FEUGIER Pierre

SCI SMF
Avenue des Halles - CLAGUEY
33050 LECHE CAP FERRET
SIREN 318 615 653 000 12 - 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

**Arrêté préfectoral du 23 octobre 2023
portant décision d'examen au cas par cas n° 2023-14629 en application
de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement**

Le préfet de la région Nouvelle-Aquitaine

Vu le code de l'environnement, notamment la section première du chapitre II du titre II du livre premier, et plus particulièrement ses articles L. 122-1, R. 122-2 et R. 122-3-1 ;

Vu l'arrêté de la ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer du 12 janvier 2017, fixant le modèle du formulaire de la demande d'examen au cas par cas en application de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement ;

Vu l'arrêté du 16 janvier 2023 du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires modifiant l'arrêté du 12 janvier 2017 fixant le modèle du formulaire de la « demande d'examen au cas par cas » en application de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement ;

Vu la demande d'examen au cas par cas n° 2023-14629 relative à la création d'une zone mixte située route de Brach dans la commune de Lacanau (33) ;

Vu l'arrêté du préfet de la région Nouvelle-Aquitaine, préfet de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest, préfet de la Gironde, du 31 août 2023 portant délégation de signature en matière d'administration générale à Monsieur David GOUTX, chargé par intérim des fonctions de directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Nouvelle-Aquitaine ;

Considérant la nature du projet qui consiste à aménager du secteur « Retail Park » comprenant des surfaces commerciales et une zone de 29 logements (17 T2 et 12 T3 en R+2) sur un terrain d'assiette de 4,5 ha (parcelles CX 51, 52, 53, 56, 58, 64, 65, 66), ainsi que l'aménagement de 308 places de stationnement ;

Étant précisé que le projet prévoit le défrichement d'environ 3,86 ha (parcelles CX 51, 52, 53, 56, 58, 64, 65, 66) ainsi que le défrichement de la parcelle AO1915 dans la commune de Lacanau, site de compensation lié à la perte des milieux naturels et d'habitats naturels d'espèces protégées ;

Considérant que ce projet relève du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement ; Étant précisé que toute modification substantielle du projet, tel que présenté dans la demande, nécessiterait un nouvel examen ;

Considérant la localisation du projet

- en zone 1AU du Plan Local d'Urbanisme, au sein de l'OAP n° 7,
- dans une commune relevant des dispositions de la loi du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite Loi littoral,
- au sein du Parc Naturel Régional du Médoc,
- à 700 m du site Natura 2000 « Zones humides de l'arrière-dune du littoral Girondin »,

- dans une commune présentant une forte sensibilité au risque de feu de forêt, et soumise au Plan de Prévention des Risques Incendie Feu de Forêt (PPRIF) ainsi qu'au règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies mis à jour en juillet 2023,
- dans un secteur présentant potentiellement un risque inondation par remontée de nappe,
- en zone de répartition des eaux (ZRE) au titre de l'aquifère « Oligocène à l'ouest de la Garonne » traduisant un déficit structurel de la ressource ;

Considérant que le projet s'inscrit dans l'OAP n°7 qui prévoit en partie nord, un programme mixte composé d'un pôle médico-commercial et de l'habitat (environ 20 logements) sur 2,3 ha, et au sud un programme intermédiaire ou semi-collectif de 30 à 40 logements à l'hectare sur 0,65 ha (soit 19 à 26 logements),

Considérant que le projet est en continuité de la zone commerciale de Montagnol avec la présence de trois enseignes (bricomarché, Super U et Gedimat) et ceinturé au nord par la RD104E4, à l'Est par la rocade de contournement du centre-ville et au sud par un boisement limitrophe avec la RD6 en direction de Bordeaux ;

Considérant que des inventaires ont été menés en août 2018, novembre 2019, juin 2020, juin et juillet 2021 et juillet 2022 permettant de mettre en évidence la présence de différents milieux, de réaliser des diagnostics sur le Fadet des Laïches et les chiroptères ainsi que le suivi piézométrique ;

Considérant que le terrain se compose de Landes à Molinie bleue, de saulaies et d'une ptéridaie à fougères Aigle, que la chênaie bétulaie à sous bois de Molinie bleue est un habitat d'intérêt communautaire du site Natura 2000 pré-cité ;

Considérant que quatre espèces présentent un enjeu de conservation fort, le Fadet des Laïches, espèce protégée et menacée, de trois chiroptères (la sérotine commune, la noctule de Leisler, la Pipistrelle commune), espèces faisant l'objet d'un plan d'action national ; que le site offre des potentialités de gîtes sur le terrain et ses abords ainsi qu'un territoire de chasse,

Considérant que les alentours immédiats sont composés de boisements plus ou moins matures, essentiellement constitués de Pinède de production ou de régénération spontanée et de chênaie-bétulaie ;

Considérant que le projet prévoit la destruction de 1,72 ha de zones humides ainsi que des espèces protégées et leurs habitats (Fadet des Laïches, chiroptères, avifaune) ;

Considérant que le projet prévoit des mesures d'évitement, de réduction et de compensation des impacts, étant précisé notamment qu'une zone de Landes sera préservée, 0,825 ha de la zone humide sera préservé ;

Considérant que la parcelle AO 1915 sera défrichée sur 5,9 ha pour compenser la perte de milieux et d'habitats naturels d'espèces protégées ;

Considérant que des investigations de terrain ont été réalisées sur le site de compensation sur l'été 2021 et le printemps 2022 permettant de mettre en évidence la présence d'une jeune pinède plantée mono-spécifique sur une lande à Molinie et Ericacées, une lande humide dégradée et quelques individus feuillus isolés (Chêne pédonculé, bouleau verruqueux) ;

Considérant que le projet prévoit un déboisement progressif afin de permettre le développement des prairies pionnières de la zone humide, dont la Lande à Molinie présente par endroit et en densité différenciée ; la plantation de jeunes pousses de feuillus (Chêne pédonculé, Bouleau pubescent, Bourdaine, Saule rox) afin de diversifier les habitats et les fonctionnalités ;

Considérant que les incidences du projet sur l'eau et les milieux aquatiques seront étudiées et examinées dans le cadre de la procédure relative aux installations, ouvrages, travaux et activités en application des articles L. 214-1 et suivants du Code de l'environnement,

Considérant que le projet doit être en conformité avec les préconisations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) afin d'assurer la protection et l'amélioration de l'état des eaux et des milieux aquatiques et la préservation des zones humides ;

Considérant qu'il est de la responsabilité du porteur de projet de s'assurer, par une connaissance suffisante du contexte et l'emploi de techniques appropriées, de la préservation des eaux, des sols, des zones humides et de la biodiversité ainsi que de la santé et la sécurité des tiers ;

Considérant que le projet prévoit d'aménager des espaces verts ; étant précisé que des essences non invasives et non allergènes seront à privilégier;

Considérant l'artificialisation des sols générée par le projet et les enjeux actuellement connus de gestion des eaux pluviales urbaines (recherche d'atténuation de l'aggravation des phénomènes d'inondation et des pollutions des milieux, adaptation au changement climatique), il appartient au pétitionnaire de rechercher des solutions alternatives adaptées au projet et intégrées à l'aménagement urbain : en limitant notamment l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux poreux, en favorisant la multi fonctionnalité des espaces extérieurs, et en dépolluant les eaux pluviales ;

Considérant qu'il convient de prendre toutes les mesures nécessaires durant la phase chantier afin de limiter la gêne aux riverains et prévenir un éventuel risque de pollution ; qu'il lui appartient également de se conformer aux exigences de sécurité vis-à-vis du risque incendie ;

Considérant que le pétitionnaire devra prévoir, en phase chantier et exploitation, des aménagements empêchant la formation d'eaux stagnantes dont la présence pourrait constituer des gîtes larvaires favorisant la prolifération des moustiques ,

Considérant que le projet est soumis à une procédure au titre de la loi sur l'eau, d'une autorisation de défrichement au titre du code forestier, une autorisation d'urbanisme ainsi que l'obtention d'une dérogation à l'interdiction de destruction des espèces protégées et de leurs habitats avant démarrage des travaux ; que dans le cadre de ces procédures seront vérifiées la compatibilité du projet avec les principaux enjeux relevés (notamment la compatibilité du projet avec l'OAP, le volet paysager, la gestion des eaux pluviales, le risque feu de forêt) ;

Considérant qu'il ressort des éléments fournis par le pétitionnaire et des connaissances disponibles à ce stade, compte tenu des réglementations spécifiques encadrant son autorisation, que le projet ne relève pas de l'annexe III de la directive 2014/52/ UE du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014 ;

Arrête :

Article 1^{er} :

En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du Code de l'environnement, le projet de création de la zone mixte « Retail Park » située route de Brach dans la commune de Lacanau (33) n'est pas soumis à la réalisation d'une étude d'impact.

Article 2 :

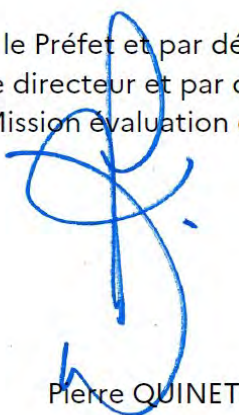
La présente décision, délivrée en application de l'article R. 122-3-1 du Code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Article 3 :

Le présent arrêté sera publié sur le site Internet <https://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/presentation-projets-examen-au-cas-par-cas-a14042.html>.

À Bordeaux le 23 octobre 2023

Pour le Préfet et par délégation
Pour le directeur et par délégation
Le chef de la Mission évaluation environnementale



Pierre QUINET

Voies et délais de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

Lorsqu'elle soumet un projet à étude d'impact, la présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable est obligatoire (RAPO) conformément aux dispositions du VII de l'article R.122-3-1 du code de l'environnement. Ce recours suspend le délai du recours contentieux.

Le recours gracieux doit être formé dans un délai de deux mois (ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux), il doit être adressé à :

Monsieur le préfet de la région Nouvelle-Aquitaine
Esplanade Charles-de-Gaulle
33077 Bordeaux-Cedex

Le recours hiérarchique doit être formé dans un délai de deux mois (ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux), il doit être adressé à :

Monsieur le ministre de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires
Hôtel de Roquelaure
246 boulevard Saint-Germain
75007 Paris

Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du RAPO¹. Il doit être adressé à :

Monsieur le président du tribunal administratif de Bordeaux
9 rue Tastet
CS 21490
33063 Bordeaux-Cedex

¹ Sauf conditions dérogatoires