

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

1. Introduction — Présentation de la commune de Lacanau et du projet

La commune de Lacanau est située dans le département de la Gironde (33), au sein de la Communauté de communes Médoc Atlantique. Elle comptait 5 070 habitants au recensement de 2019 et constitue un pôle structurant du territoire médocain, dont l'attractivité repose à la fois sur une économie résidentielle permanente et sur une fréquentation touristique saisonnière importante.

Le projet d'aménagement de la zone mixte « Retail Park du Basta » est porté par la SCI SMF, avec le concours de Marraud Architecture (maîtrise d'œuvre) et de SCP Environnement (bureau d'études environnementales). Il est situé au lieu-dit Montagnol Est – Le Basta, sur les parcelles cadastrées CX 51-52-53-56-58-64-65-66, représentant une surface totale de 41 706 m² (soit environ 4,17 ha).

Le projet prévoit la création d'un ensemble mixte comprenant :

- 7 moyennes surfaces commerciales et un restaurant, accompagnés de petits et moyens commerces ;
- 29 logements collectifs (17 T2 et 12 T3), destinés à l'habitat principal ;

Des espaces naturels préservés (coulée verte, cordon boisé, zone de landes), représentant plus de 22 000 m² de pleine terre.

La présente note a pour objet de démontrer que ce projet répond à un intérêt général manifeste, au sens des dispositions applicables en matière d'autorisation environnementale et dans le cadre de la procédure d'enquête publique.

2. Présentation du site et cadre réglementaire

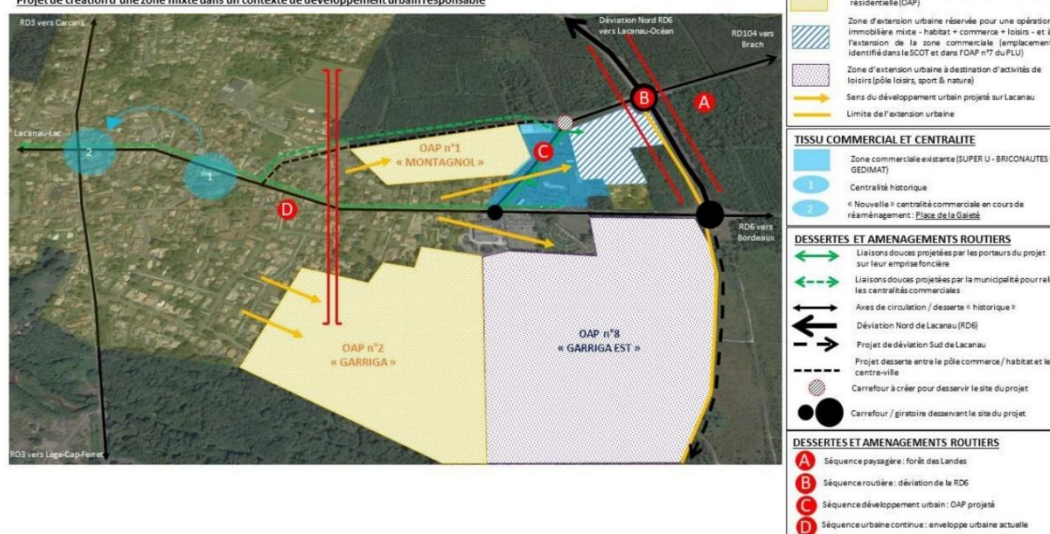
2.1 Situation du site

Le terrain d'assiette du projet est localisé en continuité immédiate du tissu urbain existant de Lacanau, en limite du secteur Montagnol-Est, jouxtant le site du supermarché Super U, déjà implanté. Cette situation de continuité urbaine garantit la mutualisation des infrastructures existantes (voirie, réseaux, accès), et évite toute consommation d'espace naturel ou agricole éloigné des équipements.

Le site est actuellement en friche, constitué de landes, de boisements et de zones humides de plateau. Il ne fait l'objet d'aucune activité agricole, ni d'aucune occupation productive.



Projet de création d'une zone mixte dans un contexte de développement urbain responsable



2.2 Cadre d'urbanisme réglementaire

Le projet s'inscrit dans un double cadre réglementaire favorable :

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des Lacs Médocains, adopté le 22 février 2024, identifie Lacanau comme un pôle structurant du territoire et prévoit explicitement le renforcement de son rôle de centralité par le développement d'une offre commerciale, résidentielle et de services diversifiés. Le projet est pleinement conforme aux orientations du SCoT, tant sur le volet commercial que sur le volet résidentiel.

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 bail dur (hors les grilles)	Surface en ha	Bail dur hors aménagements	Densité hors aménagements	Justification densité	Historicité	Nombre logements	Mixité fonctionnelle	Total bail activité service équipement
AGGLOMERATION	SOULAC-SUR-MER	5190	462,0	4014	9	densité moyenne du territoire	OUI	3876	forte SCOT	198
	SOULAC-SUR-MER	430	75,1	391	5	comprend ILL non cadastrés	OUI	239	forte activité et services touristiques	19
	LACANAU	3550	261,6	2967	11	forte densité / fonctions touristiques	OUI	3304	forte SCOT	161
	HOURTIN	3070	333,7	2398	7	densité moyenne du territoire	OUI	2436	forte SCOT	95
	MONTALIVET (continuité Versac)	2400	214,5	1544	7	densité moyenne du territoire	OUI	1400	forte SCOT	88
	LACANAU	2000	180,6	1464	8	densité moyenne du territoire	OUI	1195	forte SCOT	88
	LE VERDON-SUR-MER	1750	197,3	1358	7	densité moyenne du territoire	OUI	1204	centralité et SCOT/port	86
	SAINT-VIVIEN-DE-MEDOC	1260	136,5	995	7	densité moyenne du territoire	OUI	642	forte SCOT	59
	VENDAYS-MONTALIVET	1210	145,0	970	7	densité moyenne du territoire	OUI	675	forte SCOT	70
	CARCANS	1080	116,7	831	7	densité moyenne du territoire	OUI	697	forte SCOT	54
VILLAGE	TALAIS	840	109,1	662	6	centralité principale	OUI	416	forte SCOT	13
	GRAYAN ET L'HOPITAL	780	115,9	637	5	centralité principale	OUI	382	forte SCOT	15
	VENSAC	660	90,9	531	6	centralité principale	OUI	304	forte SCOT	15
	JAU-DIGNAC-ET-LOIRAC	200	21,4	156	7	densité moyenne du territoire	OUI	102	mairie école commerces	8
	NAUJAC-SUR-MER	290	44,7	230	5	centralité principale	OUI	151	oui centralité communale	8
	VALEYRAC	90	6,7	80	12	densité forte	OUI	35	oui centralité communale	4

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

LACANAU		Continuité		
Lacanau centre		Rythme d'implantation, interdistance	Densité	Nombre de constructions
LOI LITTORAL : AGGLOMERATION		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
Voirie	Services publics et réseaux	Vitalité /logements	Structuration Vitalité/a ctivités	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.	

Le PLU actuel indique déjà que la Zone Projet fait partie de l'agglomération, en l'intégrant dans l'OAP 1 en vue du développement de cette Zone.

Par ailleurs, le projet est compatible avec plusieurs des 73 objectifs du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) :

N° de prescription	Orientations et objectifs du DOO
	1. VALORISER et PRESERVER 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. PROTEGER 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

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Lacanau, approuvé le 11 mai 2017, classe le terrain d'assiette en zone 1AUz (secteur Montagnol Est), expressément destinée à accueillir un développement mixte comprenant des activités commerciales, des logements et des équipements de loisirs. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Montagnol Est définit les principes d'organisation du secteur, auxquels le projet est conforme.

Ainsi, le projet ne constitue pas une initiative isolée mais la mise en œuvre opérationnelle d'une volonté communale planifiée depuis 2017, validée dans le cadre du SCoT intercommunal.

2.3 Cadre d'urbanisme opérationnel

Au-delà de son inscription dans les documents d'urbanisme, le projet d'aménagement de la zone mixte « Retail Park du Basta » présente les caractéristiques d'une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme (C. urb., art. L. 300-1), qui définit comme telles les actions visant à « *mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques* » ou à « *permettre le recyclage foncier ou le renouvellement urbain* ».

Le projet réunit l'ensemble de ces finalités :

- Il met en œuvre une politique locale de l'habitat par la création de 29 logements permanents ;
- Il organise l'accueil d'activités économiques par l'implantation de 7 moyennes surfaces et d'un restaurant ;

- Il procède au recyclage d'un foncier en friche en continuité du tissu urbain existant.

Le Conseil d'État a reconnu qu'une opération mixte associant logements et activités économiques présente, par elle-même, le caractère d'une opération d'aménagement, sans qu'il soit nécessaire qu'un projet d'aménagement global ait été préalablement défini (CE, 2 nov. 2015, n° 374957) ; (CE, 19 déc. 2019, n° 420227).

Cette qualification est matérialisée et confortée par trois instruments juridiques, que la Ville de Lacanau, a adoptés ou s'est engagée à adopter, en faveur du projet :

- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Montagnol Est, intégrée au PLU depuis 2017, constitue le cadre de planification sectorielle au sein duquel le projet s'inscrit (C. urb., art. L. 151-6 et L. 151-7). Les autorisations d'urbanisme délivrées au titre du projet doivent être compatibles avec les objectifs de cette OAP (C. urb., art. L. 152-1). L'OAP constitue une démonstration que la collectivité a spécifiquement fléchi ce secteur pour une opération d'aménagement mixte, ce qui constitue un indice fort d'intérêt général au regard de la jurisprudence administrative (CE, 18 nov. 2024, n° 489066).
- La délibération du conseil municipal autorisant la signature d'une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) en application de l'article L. 332-11-3 du Code de l'urbanisme (C. urb., art. L. 332-11-3), qui sera adoptée concomitamment à la présente procédure, matérialisera le partenariat contractuel entre la Ville de Lacanau et la SCI SMF, pour le financement des équipements publics rendus nécessaires par l'opération.

Cette délibération constituera également l'acte par lequel le conseil municipal reconnaîtra formellement que le projet revêt le caractère d'une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, consacrant ainsi, au niveau communal, la nature d'intérêt général de l'opération.

- La conclusion d'un PUP par la collectivité traduit en effet son engagement direct et assumé, dans la réalisation de l'opération, et son adhésion à ses objectifs.

Ces différents éléments, démontrent que le projet ne résulte pas d'une initiative exclusivement privée, mais constitue la traduction opérationnelle d'une politique publique d'aménagement portée par la commune de Lacanau, qui en a défini les objectifs (OAP), en a accepté le financement partenarial (PUP) et en revendiquera formellement l'intérêt général.

3. Justification de l'intérêt général du projet

3.1 Un projet structurant au service du développement équilibré du territoire

Lacanau est la commune chef-lieu de la Communauté de Communes Médoc Atlantique et assume à ce titre un rôle de centralité structurante pour un bassin de vie étendu. Or, les équipements commerciaux et de services actuellement disponibles sur la commune ne permettent pas de répondre à l'ensemble des besoins de la population permanente, contraignant les habitants à se déplacer vers des pôles extérieurs.

En créant un équipement commercial et résidentiel intégré, le projet contribue directement au renforcement de ce rôle de centralité et à la compétitivité territoriale de Lacanau au sein du Haut-Médoc. Il s'inscrit dans une logique de mixité fonctionnelle — conjuguant commerce,

habitat et espaces naturels — conforme aux objectifs de la politique nationale d'aménagement du territoire et aux orientations du SCoT Médoc Atlantique.

3.2. Une réponse aux insuffisances identifiées dans l'offre commerciale locale

Les études de marché réalisées dans le cadre du projet ont mis en évidence des lacunes structurelles dans l'équipement commercial de Lacanau, en particulier dans les secteurs de l'équipement de la personne et de la maison.

Ces lacunes génèrent une évasion commerciale significative vers les pôles de Lesparre-Médoc, Arès et Bordeaux, avec les conséquences économiques et environnementales que cela implique : perte de chiffre d'affaires pour le commerce local, augmentation des kilomètres parcourus et de l'émission de gaz à effet de serre.

Le projet permettra de proposer aux habitants une offre commerciale complémentaire à celle du centre-ville et du Super U existant, sans concurrence directe avec les commerces de proximité.

En fixant localement une partie de la consommation des ménages, il contribue à la vitalité économique du territoire et à la pérennité des équipements collectifs financés par la fiscalité locale.

3.3 Une contribution majeure à l'aménagement du territoire et au renforcement des centralités

Le site d'implantation retenu répond à une exigence fondamentale de sobriété foncière : il est situé en continuité directe du tissu urbain de Lacanau, en extension immédiate du secteur Montagnol-Est, et non en périphérie éloignée.

Cette localisation permet :

- La mutualisation des accès et des réseaux avec le site du Super U contigu ;
- Le rattachement au système de voirie existant (giratoire) sans création d'infrastructure nouvelle lourde ;
- Une intégration à la trame urbaine existante plutôt qu'un étalement en zone naturelle éloignée.

Le maillon foncier disponible au lieu-dit Le Basta est le seul site compatible à Lacanau avec les contraintes cumulatives du projet : superficie suffisante pour le programme mixte, proximité du tissu urbain, continuité avec une infrastructure commerciale existante, et inscription dans une zone à urbaniser planifiée.

Aucune solution alternative n'a pu être identifiée qui réunisse l'ensemble de ces conditions.

	1AU n°1: Montagnol	1AU n°2: Garriga	1AU n°1: Jeanton	1AU n°4: La Cousteyre	1AU n°5 et Nr: Le Moutchic	1AU n°6 et UDa: Dune de Narsot	1AU n°7: Montagnol Est	1AUy n°8: Garriga Est
Loi littoral (continuité)	Agglo	Agglo	Agglo	Agglo Espace proche du Rivage	Village de Carreyre	Agglo	Agglo	Agglo
Sensibilité environnementale de l'OAP	Modérée à Forte (ZH, Avifaune, Amphibiens)	Forte (Bouvreuil pivoine, Chiroptères, Amphibiens, reptiles)	Forte (Fadet des laïches, Fauvette Pitchou, Bouvreuil pivoine)	Forte (Espace boisé classé, Clairière de molinie, Zone humide limtrope)	Forte (Masses boisées à proximité Natura 2000 - ZH)	Forte à très Forte (Espace boisé classé, Fauvette pitchou, Faucon hobereau)	Forte (Zone humide, Fadet des laïches, Tarier pâtre, amphibiens)	Très forte (Zone Humide, Fadet des laïches, Fauvette pitchou, Chiroptères, Engoulevent)
Superficie suffisante	oui (4,6 ha)	oui (15,6 ha)	oui (24,4 ha)	oui (6,3 ha)	oui (8,5 ha)	non (2,7 ha)	oui (4,9 ha)	oui (24,4 ha)
Impact cadre de vie des habitants (social)	Faible	Fort	Fort	Fort	Fort	Fort	Faible	Faible
Desserte routière suffisante de l'OAP	Oui (RD)	Non	Non	Non	Non	Non	oui (RD)	oui (RD)
Réseau eau/assainissement/elec/FO	Possible	Possible	Possible	Possible	Possible	Possible	Possible	Possible
Destination Principale	Habitat	Habitat	Equipements publics	Habitat	Activité sanitaire et médico-social	Habitat	Pôle ludico- commercial / Habitat	Activité économique
Impact Logistique/ Economique/Technique	Fort	Fort	Fort	Fort	Fort	Fort	Faible	Fort
Maitrise du foncier	Non Foncier privé (Tier au projet)	Non Foncier privé (Tier au projet)	Non Foncier privé (Tier au projet)	Non (5 propriétaires privés en plus de la mairie)	Non Foncier privé (Tier au projet)	Non Foncier privé (Tier au projet)	Oui Foncier privé appartenant au porteur de projet	Non Foncier privé (Tier au projet)
Avancement réalisation de l'OAP	En cours	En cours	En cours collège/Gendarmerie		En cours	En cours	En cours	En cours

3.4 Un levier de développement économique et de création d'emplois

Le projet génèrera la création de 71 emplois à temps complet en contrat à durée indéterminée dans les secteurs du commerce et des services, auxquels s'ajouteront des emplois indirects liés à la construction et à la maintenance des équipements.

Ces emplois présentent deux caractéristiques importantes au regard de l'intérêt général :

- Ils sont pérennes, non saisonniers, et contribuent ainsi à la structuration d'un tissu économique local stable, réduisant la dépendance excessive de la commune aux flux touristiques estivaux ;
- Ils sont accessibles sans qualification spécialisée, ce qui permet d'intégrer des publics éloignés de l'emploi et de répondre aux besoins des jeunes actifs du territoire.

Par ailleurs, le programme comprend la création de 7 moyennes surfaces et d'un restaurant, complétés par des petits et moyens commerces, ce qui structure une offre de services de proximité indispensable au maintien d'une population résidente permanente, en dehors de la saison touristique.

3.5. Une réponse opérationnelle aux besoins en logements permanents et abordables

Lacanau est confrontée à une tension croissante sur le marché résidentiel, liée à la pression du marché touristique qui tend à réserver le parc de logements existants aux résidences secondaires, au détriment de la population permanente.

Le volet résidentiel du projet prévoit la création de 29 logements collectifs à vocation principale, répartis en :

- 17 appartements T2, adaptés aux jeunes actifs, aux ménages seuls et aux personnes âgées souhaitant se rapprocher des services ;
- 12 appartements T3, destinés aux familles avec enfants.

Ces logements seront commercialisés à des prix compatibles avec les revenus des ménages modestes et intermédiaires de Lacanau, dans un contexte où l'offre locative accessible est structurellement insuffisante.

Cette programmation résidentielle contribue directement à la maîtrise de la croissance démographique et à la fidélisation de la population permanente, deux objectifs identifiés par le PLU de Lacanau et le SCoT Médoc Atlantique.

Le projet s'inscrit donc pleinement dans les orientations du PLU de la commune de LACANAU dont la dernière procédure a été approuvée le 17/11/2025, ainsi que du SCOT des Lacs Médocains, qui visent notamment à renforcer l'offre de logements destinés aux résidents permanents afin de répondre aux difficultés d'accès au logement rencontrées sur le territoire littoral. Cette ambition revêt une importance particulière à Lacanau, où la pression foncière et immobilière est accentuée par la très forte proportion de résidences secondaires. Selon les dernières données de l'INSEE ; issues du recensement de la population 2023 (*Insee, RP2012, RP2017 et RP2023, exploitations principales, géographie au 01/01/2026*), celles-ci représentent en effet plus de 70 % du parc de logements communal (70,2 % en 2023), contre seulement 28,6 % de résidences principales.

Dans ce contexte, la réalisation de 29 logements collectifs exclusivement destinés à l'habitat principal contribue directement aux objectifs de maintien et de développement de la population permanente poursuivis par les documents de planification territoriale. Le programme, composé de logements de type T2 et T3 adaptés aux besoins des ménages locaux, a vocation à favoriser l'accession à la propriété de ménages primo-accédants et l'accès à une offre résidentielle à prix maîtrisés, participant ainsi à la diversification de l'offre de logements permanents et à l'équilibre résidentiel de la commune.

3.6. Une amélioration tangible de la qualité de vie des habitants

En regroupant en un même lieu des commerces, des services et des logements à proximité du tissu urbain existant, le projet réduit significativement les déplacements automobiles nécessaires à la satisfaction des besoins quotidiens des habitants.

Cette logique de « proximité de services » est renforcée par :

- La création de cheminements doux partagés vélos/cycles reliant le secteur au reste de la commune ;
- La mise en place d'une infrastructure de recharge électrique pour les véhicules dans les parkings ;
- L'aménagement d'une noue paysagère et d'une coulée verte traversante à vocation de promenade et de loisirs pour les habitants.

Le projet améliore également le cadre de vie par l'aménagement paysager de l'ensemble du secteur, qui passe d'une friche boisée inaccessible à un espace public structuré, intégré dans la trame verte et bleue communale.

3.7. Une opération pleinement compatible avec les objectifs de développement durable

Le projet intègre un ensemble de mesures environnementales ambitieuses, qui dépassent les seules obligations réglementaires imposées par l'autorisation environnementale :

❖ Sur le volet énergétique :

- Installation d'environ 1 977 m² de panneaux photovoltaïques en toiture, représentant une puissance installée supérieure à 380 kWc, en application de la loi « biodiversité » et des orientations de la RE2020 ;

- Création d'une toiture végétalisée sur le bâtiment « Lot 4 », contribuant à la régulation thermique et à la gestion des eaux pluviales.

❖ Sur le volet biodiversité et zones humides :

- Maintien de plus de 22 000 m² d'espaces verts de pleine terre sur le site ;
- Préservation intégrale du cordon boisé Est et de la zone de lande en limite de projet

Compensation de la destruction de 1,12 ha de zone humide par la restauration de 5,81 ha au lieu-dit Peymelinguey, selon un ratio de compensation supérieur à 5 pour 1, pour un montant de 213 100 € TTC sur 30 ans à la charge exclusive du pétitionnaire, sous la maîtrise d'ouvrage du SIAEBVELG.

❖ Sur le volet eaux pluviales :

- Création de noues paysagères et de 4 bassins de rétention d'un volume total de 1 076 m³ pour la régulation des rejets pluviaux, dans le cadre d'une déclaration au titre de la rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature IOTA.

L'ensemble de ces dispositifs traduit une approche intégrée du développement durable, conciliant les objectifs économiques et sociaux du projet avec la préservation et la restauration des équilibres écologiques du territoire.

4. Conclusion

Le projet d'aménagement de la zone mixte « Retail Park du Basta » présente un intérêt général manifeste à plusieurs titres :

1. Il est l'expression directe de la volonté communale planifiée depuis 2017 par le PLU de Lacanau et validée par le SCoT Médoc Atlantique adopté en 2024 ;
2. Il répond à des besoins territoriaux objectivés : insuffisance commerciale génératrice d'évasion, déficit de logements permanents abordables, faiblesse du tissu d'emplois pérennes ;
3. Il créera 71 emplois en CDI et 29 logements à vocation principale dans une commune où ces ressources sont structurellement insuffisantes ;
4. Il s'implante sur un foncier déjà planifié en zone à urbaniser (zone 1AUz), en continuité du tissu urbain existant, sans consommation d'espace agricole ou naturel éloigné ;
5. Il intègre des mesures environnementales exemplaires et contraignantes — compensation zones humides à 5 pour 1, dérogation espèces protégées, gestion des eaux pluviales, production photovoltaïque — qui assurent l'absence de perte nette de biodiversité.

La Ville de Lacanau, dans ses arbitrages de planification comme dans son accompagnement opérationnel du projet, a confirmé que cette opération répond parfaitement aux objectifs, de développement équilibré mixte et durable, qu'elle s'est fixée pour le secteur Montagnol-Est, et qu'elle constitue, à ce titre, une priorité d'intérêt général pour le territoire communal et intercommunal.

Document établi par la SCI SMF, maître d'ouvrage, avec le concours de Marraud Architecture, du BET SCP Environnement et de la Ville de Lacanau.