Département de la Gironde

Commune de LACANAU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Déclaration de projet valant mise en comptabilité n°1

PIÈCE N°5

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

	Approbation
Révision générale	11/05/2017
Révision allégée n°1	31/12/2019
Modification n°1	18/09/2024
Déclaration de projet valant mise en comptabilité n°1	17/11/2025

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 17 novembre 2025.

Le Maire
Laurent PEYRONDET









371 Avenue Thiers
33 100 BORDEAUX

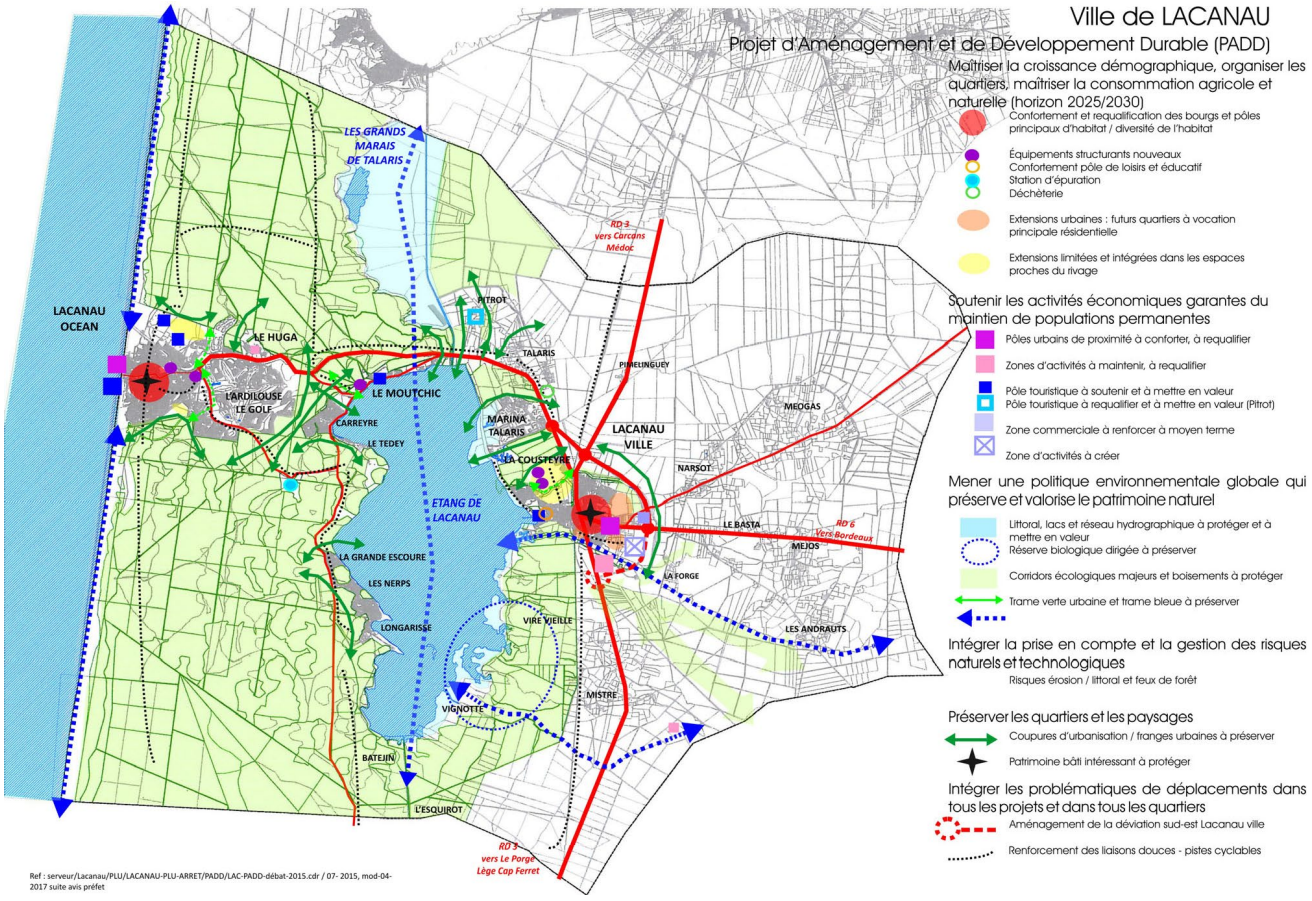
Le PADD : rappels

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

- la politique d'accueil de populations et de l'habitat ;
- l'activité économique et touristique ;
- Une politique de gestion environnementale globale ;
- 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 termes de constructions nouvelles, des quartiers à urbaniser adaptés aux besoins, concentrés prioritairement :
- autour de Lacanau Ville
- autour de Lacanau Océan

Des orientations d'aménagement et de programmation garantissant la qualité et la fonctionnalité des zones destinées à l'urbanisation : maillage urbain cohérent (desserte voirie), espaces verts, liaisons douces… pour permettre aux habitants futurs de participer à la vie locale.

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RELATIVES A CERTAINS SECTEURS OU QUARTIERS NE SONT OPPOSABLES QUE DANS UN RAPPORT DE COMPATIBILITE AVEC L'ESPRIT DU PROJET, ET NON DE CONFORMITÉ.

L'IMPLANTATION DES VOIRIES ET ESPACES PUBLICS POURRA AINSI, A DEFAUT D'ÊTRE REMISE EN CAUSE, ÊTRE ADAPTÉE LORS DE L'ÉLABORATION DES PROJETS D'AMÉNAGEMENT.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SONT COMPATIBLES AVEC LE SCOT DE LA CDC DES LAC MEDOCAINS ET AVEC LE PADD DU PLU.

LES OPERATIONS DE LOGEMENTS AU SEIN DES OAP DEVRONT INTEGRER UN NOMBRE DE LOGEMENT SOCIAUX, COMPRIS ENTRE 5 ET 15 LOGEMENTS.

A - LES ORIENTATIONS RELATIVES A LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT, CONTINUITES ECOLOGIQUES, PAYSAGES ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS

applicables à toutes les zones 1AU n°1 à n°7 et 1AUy n°8 et UDa (Dune de Narsot)

sous réserve de l'application du PPR feux de forêt

Le principe de pacte de partenariat avec la nature

Garantir une gestion économe des espaces en privilégiant le renouvellement urbain et l'urbanisation de terrains en continuité des quartiers existants.

Une gestion différenciée des espaces urbains et à urbaniser est à mettre en œuvre au regard des contraintes naturelles et des sites prioritaires pour le développement urbain.
Les nouvelles opérations d'aménagement devront privilégier des options urbaines qualitatives basées sur :

- une accessibilité facilitée aux services, commerces et équipements publics,

- des opérations économes en consommation d'espaces proposant une diversité pour les formes bâties et les produits résidentiels,

- un traitement qualitatif des interfaces ville / nature qui implique une double approche relative à la gestion des lisières et à l'imbrication des continuités naturelles dans les espaces urbanisés

Les opérations de renouvellement urbain, de restructuration des tissus existants et de reconquête des friches sont à encourager comme une alternative à l'extension urbaine. Il s'agit d'enrayer les processus de dégradation urbaine en proposant une rationalisation de l'utilisation de l'espace.

Le principe d'interface ville-nature et du rôle majeur des lisières

Le désir de s'implanter au coeur d'un environnement naturel exceptionnel interroge les conditions d'une cohabitation harmonieuse entre développement urbain et espaces naturels associés à la qualité du cadre de vie. Dans ce contexte, la gestion des espaces de transition entre la ville et la nature revêt une importance particulière qu'il convient d'appréhender.
Pour un traitement qualitatif de ces interfaces, les opérations d'aménagement devront intégrer les objectifs suivants :

- Établir l'enveloppe d'une urbanisation contenue en identifiant l'emprise et les limites de l'aménagement global (toutes phases confondues) : le traitement de la lisière matérialise l'achèvement d'un processus d'extension urbaine au-delà duquel la pérennité des espaces naturels, forestiers ou agricoles sera garantie.

- Garantir l'accessibilité et la gestion sécuritaire des espaces forestiers voisins des zones bâties. Lorsqu'une opération d'urbanisme jouxte une entité forestière, le traitement de l'interface entre l'espace urbain et le massif boisé devra nécessairement permettre l'accès aux véhicules d'entretien et de lutte contre les incendies.

- Valoriser les composantes des espaces naturels intégrées aux traitements qualitatifs des lisières. Par cette disposition, il importe de privilégier des options paysagères en cohérence avec les caractéristiques naturelles du site. Il pourrait notamment s'agir de réaliser des plantations nouvelles en utilisant des essences végétales locales et/ou adaptées au biotope local. De même, les fonds de parcelles pourraient faire l'objet d'une attention particulière afin de s'inscrire dans une cohérence végétale d'ensemble.

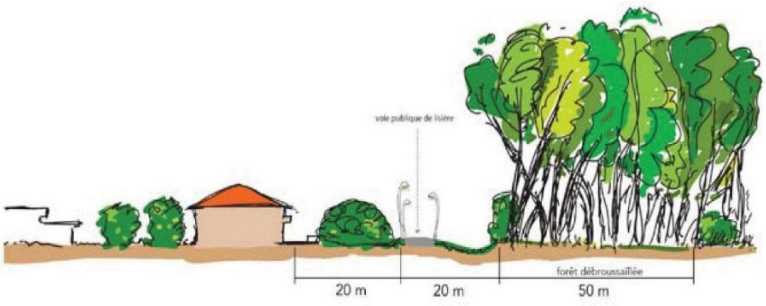


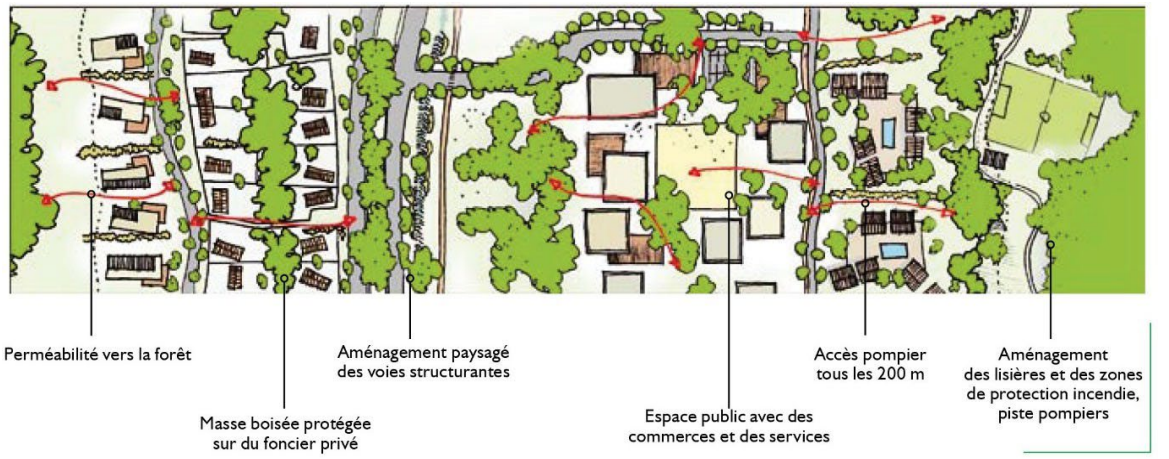
Schéma de principe

<u>Les dispositions du PPR feux de forêt doivent être respectées.</u>

Le principe d'adaptation des formes bâties au contexte forestier et la prise en compte des crastes

- ✓ Ajuster les hauteurs de bâtiments afin de ne pas dépasser la ligne des houppiers des arbres
- ✓ Tirer parti des caractères du site, du relief et des espèces végétales pour favoriser un aménagement durable
- ✓ Privilégier des matériaux qui s'intègrent au paysage forestier
- ✓ Prévoir des espaces communs intégrés
- ✓ Répondre aux contraintes en matière de protection contre le risque de feux de forêt, dans le respect du PPR feux de forêt





Aménagement paysagers

Dans les aménagements paysagers : les essences allergisantes et envahissantes sont interdites.

Les dispositions relatives à la défense incendie.

Les dispositions du PPR feux de forêt doivent être respectées.

Les projets devront intégrer les préconisations du SDIS dans le cadre du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie : *VOIR FICHES SDIS33 annexées au REGLEMENT DU PLU.*

B – SCHEMAS D'AMENAGEMENT
ORIENTATIONS PRINCIPALES
CARACTERISTIQUES DES VOIES ET ESPACES PUBLICS

applicables à toutes les zones 1AU n°1 à n°7, UDa Dune de Narsot, 1AUy n°8 et au pôle d'échanges Multimodal zone Nz et UEm

1AU n°1 : Montagnol

1AU n°2 : Garriga

1AU n°3 : Jeanton

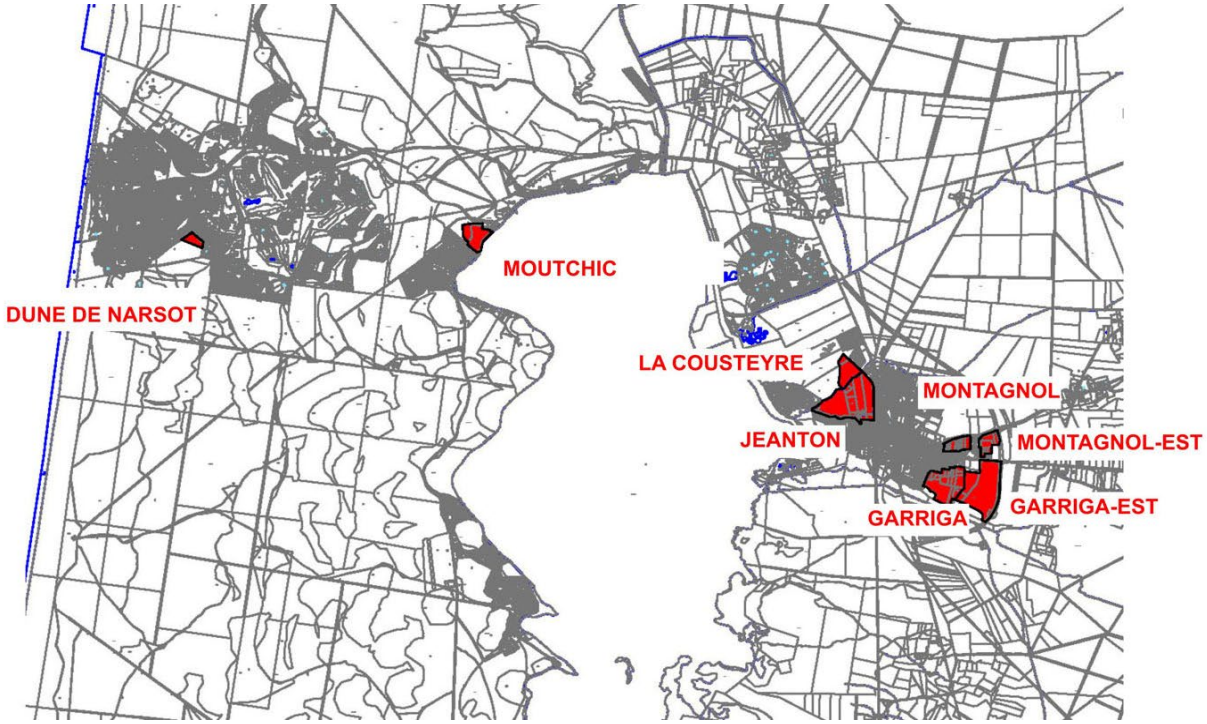
1AU n°4 : La Cousteyre

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



MONTAGNOL

ZONE 1AU N°1

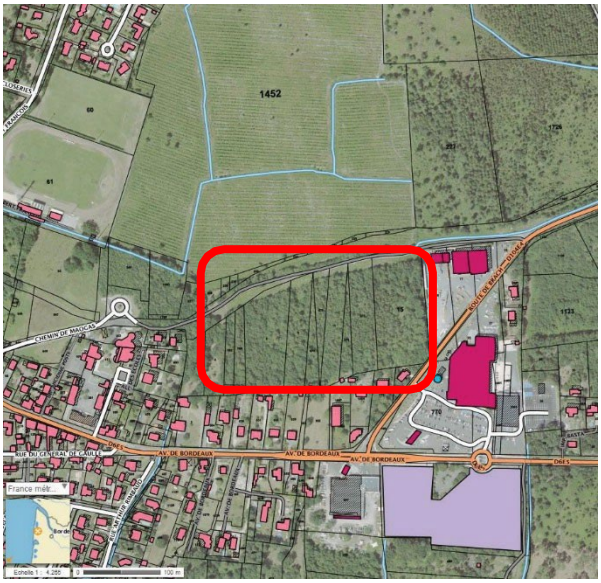
MONTAGNOL
ZONE 1AU N°1

CONTEXTE ACTUEL

SITUATION



CONTEXTE VIAIRE ET BATI



Situation

- ✓ *A proximité du bourg de Lacanau Ville, de l'école et des équipements sportifs, du centre commercial d'entrée de ville (supermarché…) : position intermédiaire entre le pôle de vie « bourg/équipements » et le pôle « centre commercial/zone de développement économique »*
- ✓ *Desserte par la rue de l'école*
- ✓ *hors espaces proches du rivage*

Environnement naturel et paysager :

- ✓ *Boisements et fourrés mixtes- ambiance de sous-bois*



Entrée Est (chemin Nord Gedimat)



Chemin d'accès Est entre zone commerciale (supermarché) et école Lacanau ville



Accès depuis l'école (ouest)



Sous bois sur les parcelles à bâtir

MONTAGNOL
ZONE 1AU N°1

Objectif :

- ✓ ***Créer un développement du bourg en continuité et en espace intermédiaire entre le centre et la zone commerciale d'entrée de ville.***

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Accès – desserte

- ✓ Organiser les accès, la desserte et le stationnement de façon à limiter les circulations internes
- ✓ Désenclaver le secteur (et réaliser une sortie bis pour l'école) en ouvrant sur le chemin existant une nouvelle liaison de desserte au nord entre la route de Brach RD104 E4 et l'avenue de la Libération d'une part, et en réalisant une nouvelle pénétrante nord/sud depuis la RD6 E5 (lien avec la zone commerciale et la voie de contournement Nord-Est).

Liaisons douces

- ✓ Renforcer le système des déplacements par les axes modes doux
- ✓ Assurer l'accessibilité de l'opération en modes doux et compléter le réseau des cheminements en direction de l'école, du bourg commerçant, des équipements (sportifs notamment) et des secteurs d'activités économiques (existants et projetés à Montagnol est)

Stationnement

- ✓ Mutualiser le stationnement à dominante paysagère sous formes d'aires regroupées sous couvert forestier (aires non cimentées ni bitumées) ou implantées sous les emprises bâties.

Formes urbaines

- ✓ Regrouper les ensembles résidentiels sous forme d'habitats intermédiaires ou individuels groupés. Cette densité bâtie sera d'autant plus acceptée en contrepartie du maintien d'une trame boisée

Aménagement paysager

- ✓ Tenir compte de la qualité paysagère du site en s'appuyant sur les caractéristiques du lieu : ambiance boisée, caractérisée par quelques boisements mixtes feuillus/résineux de petite taille
- ✓ Aménager des aires de stationnement plantées, non cimentées ni bitumées ou implantées sous les emprises bâties

Qualité environnementale

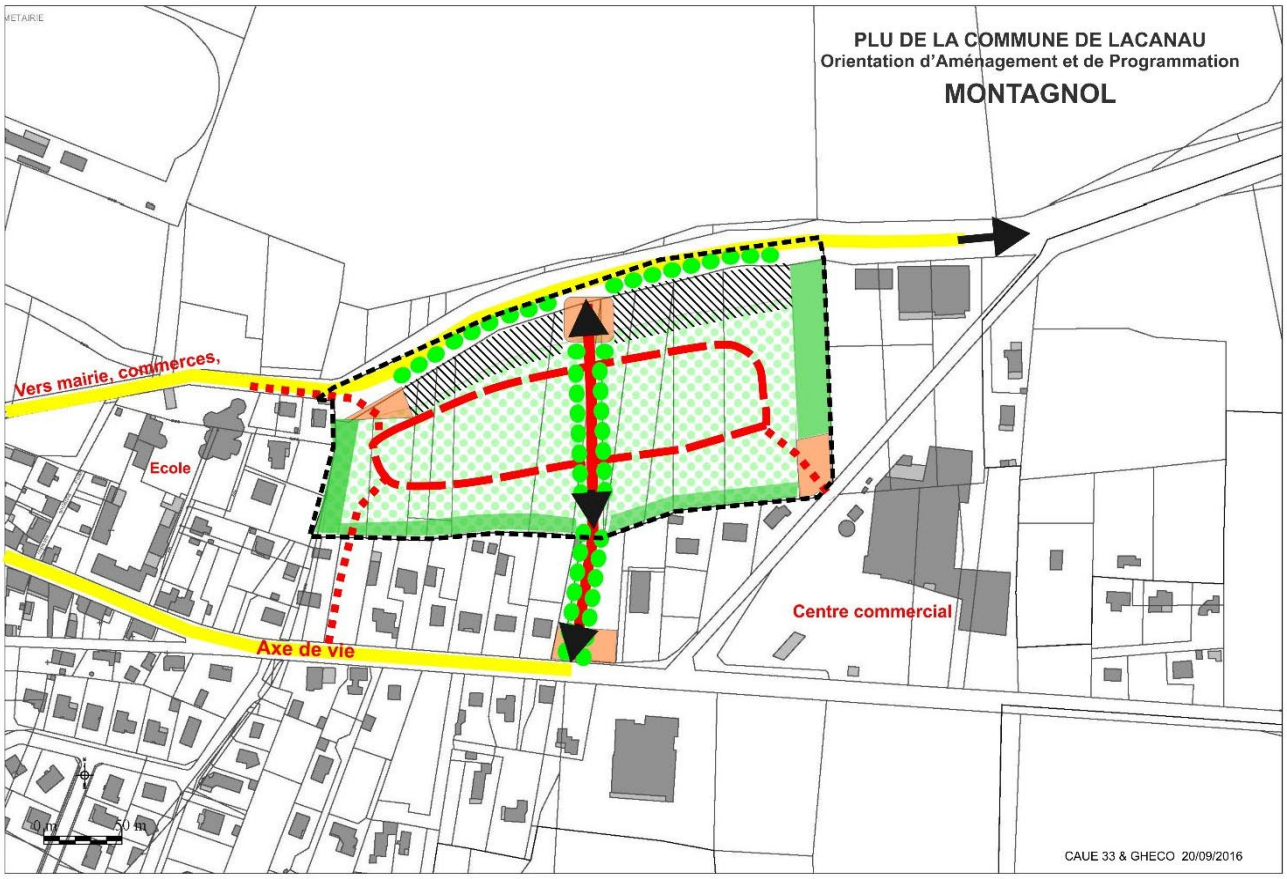
- ✓ Conserver certains pins matures pour intégrer les nouvelles constructions dans un contexte forestier qui garantisse cadre et qualité de vie.
- ✓ Instaurer et/ou conserver des interfaces boisées entre les espaces habités (existants et projetés), la zone artisanale à l'est et les équipements publics à l'ouest.

SCHEMA ILLUSTRATIF

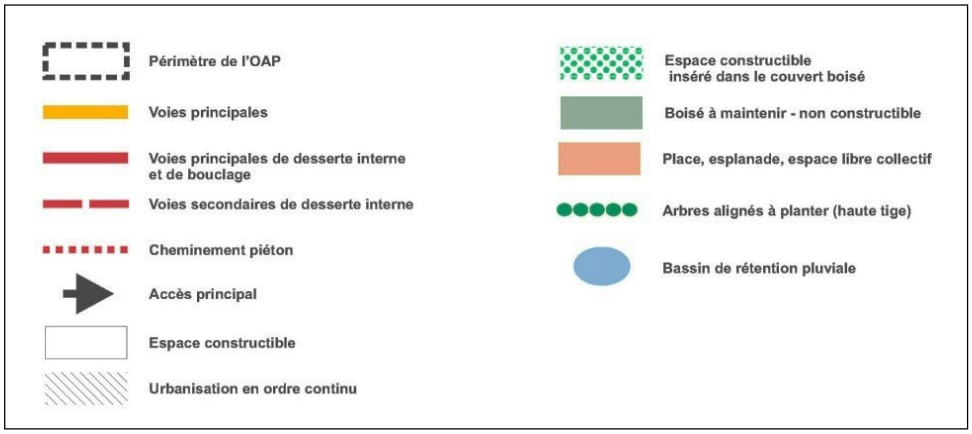


source : CAUE mai 2016

SCHEMA D'AMENAGEMENT



Le schéma d'aménagement de l'OAP



ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Capacité accueil – densités

Capacité d'accueil du site : un potentiel de création de 67 à 98 logements

- ✓ En partie centrale : +/- 1,3 ha susceptibles d'accueillir l'équivalent de 28 à 42 logements à travers la réalisation d'un programme d'habitats intermédiaires ou individuels groupés *(20 à 30 logements à l'hectare)*
- ✓ En partie est : +/- 1,7 ha susceptibles d'accueillir l'équivalent de 34 à 51 logements à travers la réalisation d'un programme d'habitats intermédiaires ou individuels groupés *(20 à 30 logements à l'hectare)*
- ✓ En partie ouest, potentiel de réalisation de 5 logements individuels *(ou maintien d'un emplacement réservé pour la création* d'un groupe scolaire)

Superficie totale : 4,6 ha
Superficie urbanisable : 3,4 ha
% d'urbanisation : 74%
Estimation nombre de logements : 85
Nombre de logements à l'ha : 25

Infrastructures-équipements – réseaux

AMENAGEMENT
VOIRIE
Voirie interne à créer. L'emprise devra permettre la circulation à double sens Zone 30 à prévoir
ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES
Pas de réseau sur la totalité Le raccordement au réseau d'assainissement est prévu.
ASSAINISSEMENT - GESTION DES EAUX PLUVIALES
Gestion sur site + prise en compte du réseau de fossés existants - à l'échelle de la parcelle : toitures terrasses ou infiltration des eaux dans le sol par des noues, des tranchées d'infiltration, puits d'infiltration … ; - à l'échelle de l'opération : au niveau de la voirie : chaussées à structure réservoir, extensions latérales de la voirie (fossés, noues...) ; - au niveau du quartier : stockage dans des bassins d'infiltration à ciel ouvert (secs ou en eau) ou enterrés, puis évacuation par infiltration dans le sol. Limiter le débit de fuite à 3 l/s/ha de surface totale de projet
INCENDIE
Dispositif d'incendie à prévoir – CF PRESCRIPTIONS SDIS 33 annexées au REGLEMENT du PLU Respect des dispositions du PPRf Des zones tampons servant d'interfaces entre l'urbanisation et la forêt sont à mettre en place et l'ouverture à l'urbanisation doit être conditionnée à la suffisance de la défense incendie Une piste périmètrale doit être prévue.
ÉLECTRICITÉ
Raccordement possible sur le réseau
FIBRE OPTIQUE
Prévoir les fourreaux de raccordement.

GARRIGA

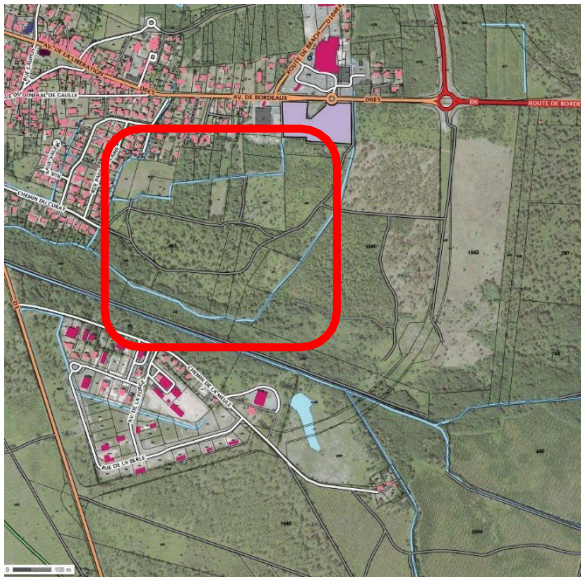
ZONE 1AU N°2

CONTEXTE ACTUEL

SITUATION



CONTEXTE VIAIRE ET BATI



Situation

- ✓ *A proximité du bourg de Lacanau Ville, de l'école et des équipements sportifs, du centre commercial d'entrée de ville (supermarché…) : position intermédiaire entre le pôle de vie « bourg/équipements » et le pôle « centre commercial/zone de développement économique »*
- ✓ *Desserte par la rue de l'école*
- ✓ *hors espaces proches du rivage*

Environnement naturel et paysager :

- ✓ *Boisements et fourrés mixtes- ambiance de sous-bois*
- ✓ *Espaces en friches*
- ✓ *Réseau de crastes et fossés*
- ✓ *Bordure sud qualitative : craste, boisements*

Le site d'extension présente des enjeux environnementaux forts liés à l'existence de zones humides prioritaires en proximité de la petite Berle et de la Grande Berle, de crastes et de fossés existants à ciel ouvert.



Espaces boisés



Sous bois



limite urbaine (lotissement 1ères tranches « Garriga »



GARRIGA
ZONE 1AU N°2

Objectif :

- ✓ ***Créer un développement du bourg en continuité et en espace intermédiaire entre le centre et la zone économique d'entrée de ville, en préservant une lisière qualitative le long de la craste sud et des espaces boisés***

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Accès – desserte

- ✓ **Organiser les accès, la desserte de façon à limiter les circulations internes**
- ✓ S'appuyer sur les axes préexistants du lotissement à l'ouest et depuis l'avenue de Bordeaux *(RD6E5)* au nord. Réduire fortement les emprises et le caractère routier des voiries au profit de l'aménagement d'espaces ouverts et partagés.
- ✓ Aménager une voie de desserte interne ramenée à sa juste mesure pour desservir les futures opérations et pour connecter les deux typologies d'habitat du programme.

Liaisons douces

- ✓ Assurer des circulations douces dans le quartier et vers l'école au Nord, les quartiers résidentiels à l'ouest, les crastes
- ✓ Limiter les liaisons possibles vers l'est et vers la future zone économique à l'aménagement de déplacements doux.

Stationnement

- ✓ Prévoir un stationnement adapté, exigé individuellement par lot, en aérien sur voie ou sous forme d'aires paysagées mutualisées intégrées au titre d'espaces communs dans l'armature viaire.

Formes urbaines

- ✓ Insérer des typologies distinctes de formes d'habitats adaptées respectueuses du contexte d'implantation : des logements à dominante individuelle *(implantés sur parcellaire de tailles variées ou sur petites parcelles privatives, accolés par deux ou trois, regroupés en ordre discontinu ou en bande ou sous forme de hameaux)* et des logements intermédiaires ou semi-collectifs regroupés autour d'espace public commun.

Aménagement paysager

- ✓ Tenir compte de la qualité paysagère du site en s'appuyant sur les caractéristiques boisées du lieu.
- ✓ Les arbres à feuilles caduques présents sur le site seront préservés dans la mesure du possible.

Qualité environnementale

- ✓ Prendre en compte le contexte des remontées de nappe en partie sub-affleurante.
- ✓ Mettre en place un dispositif de gestion des eaux pluviales et de ruissellement *(ouvrage d'infrastructure isolé + valorisation du réseau des crastes et des bandes enherbées).*
- ✓ Le fossé identifié sur le schéma d'aménagement est à préserver. Une bande tampon inconstructible d'environ 5 m de large est à prévoir de part et d'autre du fossé.
- ✓ Les arbres identifiés sur le schéma d'aménagement sont intégralement à préserver.

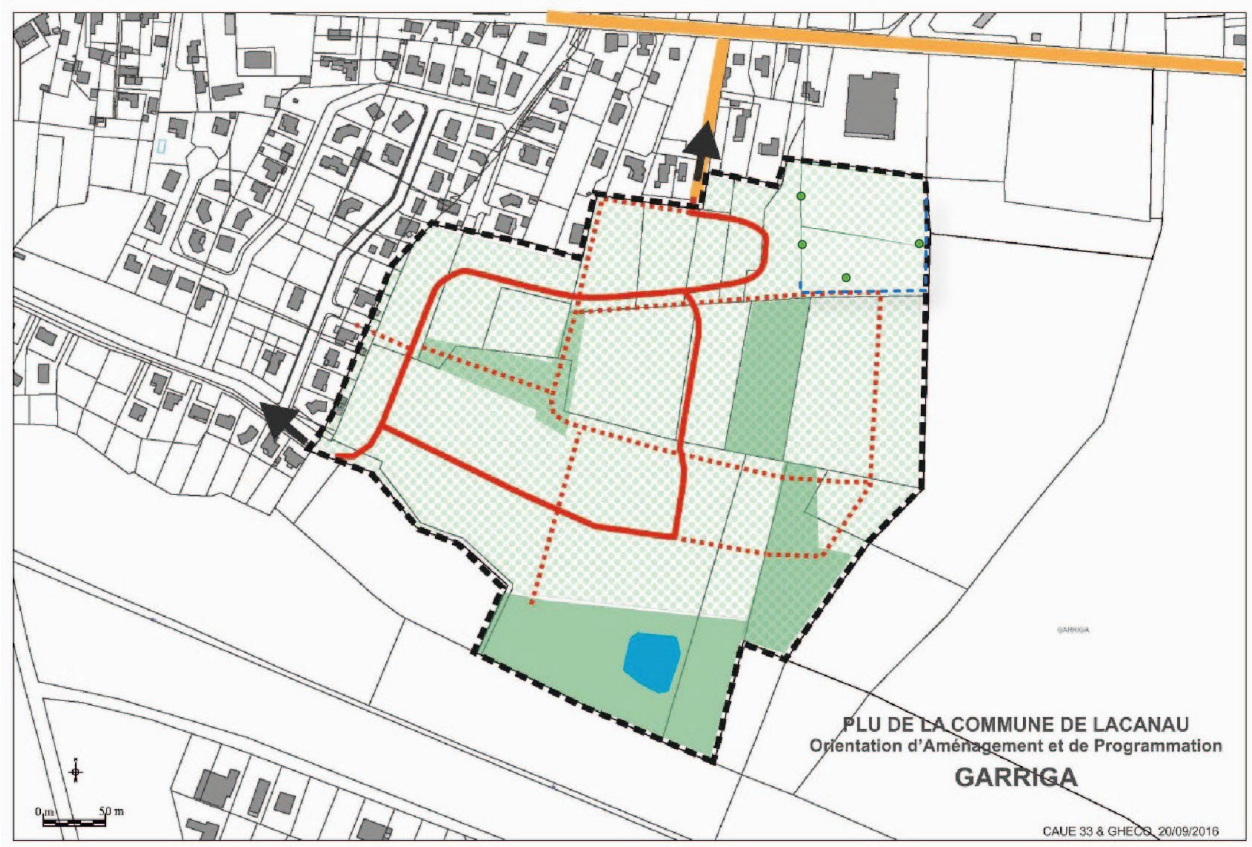
Assurer le maintien de bandes tampons, au sud du cimetière, entre le projet d'extension et la zone économique de Garriga est, entre les deux typologies d'habitat du programme ainsi qu'en frange sud, en interface avec le site Natura 2000 d'habitats naturels d'intérêt floristique fort et la craste principale.

SCHEMA ILLUSTRATIF



source : CAUE mai 2016

SCHEMA D'AMENAGEMENT APRES MODIFICATION



- Périmètre de l'OAP
- Voies principales
- Voies principales de desserte interne et de bouclage
- Voies secondaires de desserte interne
- Cheminement piéton
- Accès principal
- Espace constructible
- Espace constructible inséré dans le couvert boisé
- Boisé à maintenir - non constructible
- Place, esplanade, espace libre collectif
- Arbres alignés à planter (haute tige)
- Bassin de rétention pluviale
- Fossé à préserver
- Arbres à préserver

ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Capacité accueil – densités

Capacité d'accueil du site : un potentiel de création de 130 à 220 logements

En partie ouest : +/- 6,3 ha susceptibles d'accueillir l'équivalent de 60 à 120 logements à travers la réalisation d'un programme d'habitats *(10 à 20 logements à l'hectare)*
Privilégier les logements groupés et sociaux sur la partie Ouest qui sera à urbaniser en premier.

En partie est : +/- 2,4 ha susceptibles d'accueillir l'équivalent de 70 à 100 logements à travers la réalisation d'un programme d'habitat intermédiaire ou semi-collectif *(30 à 40 logements à l'hectare)*

Superficie totale : 15,6 ha
Superficie urbanisable : 10,5 ha
% d'urbanisation : 67%
Estimation nombre de logements : 175
Nombre de logements à l'ha : 17

Infrastructures-équipements – réseaux

AMENAGEMENT
VOIRIE
Voirie interne à créer. L'emprise devra permettre la circulation à double sens Zone 30 à prévoir
ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES
Pas de réseau sur la totalité Le raccordement au réseau d'assainissement à programmer
ASSAINISSEMENT - GESTION DES EAUX PLUVIALES
Gestion sur site + prise en compte du réseau de fossés et crastes existants - à l'échelle de la parcelle : toitures terrasses ou infiltration des eaux dans le sol par des noues, des tranchées d'infiltration, puits d'infiltration … ; - à l'échelle de l'opération : au niveau de la voirie : chaussées à structure réservoir, extensions latérales de la voirie (fossés, noues...) ; - au niveau du quartier : stockage dans un bassin d'infiltration à ciel, au sud de l'opération (espace dédié) puis évacuation par infiltration dans le sol. Limiter le débit de fuite à 3 l/s/ha de surface totale de projet
INCENDIE
Dispositif d'incendie à prévoir - CF PRESCRIPTIONS SDIS 33 annexées au REGLEMENT du PLU Respect des dispositions du PPRf Des zones tampons servant d'interfaces entre l'urbanisation et la forêt sont à mettre en place et l'ouverture à l'urbanisation doit être conditionnée à la suffisance de la défense incendie Une piste périmètrale doit être prévue.
ÉLECTRICITÉ
Raccordement possible sur le réseau
FIBRE OPTIQUE
Prévoir les fourreaux de raccordement.

PRINCIPE DE PHASAGE

- ✓ **PHASE I** - secteur d'urbanisation prioritaire pour la partie ouest du site
- ✓ **PHASE II** - secteur d'urbanisation envisagée à moyen terme pour la partie est du site
  La phase II pourrait être envisagée lorsque 60 % de la phase I est réalisée (PC accordés).

JEANTON

ZONE 1AU N°3

CONTEXTE ACTUEL

SITUATION



CONTEXTE VIAIRE ET BATI



Situation

- ✓ *A proximité du bourg de Lacanau Ville, équipements et services (Est) et du collège de La Cousteyre (nord)*
- ✓ *Espace intermédiaire entre le pôle de vie « bourg » et le Collège au nord, le Lac à l'ouest*
- ✓ *En espaces proches du rivage*

Environnement naturel et paysager :

- ✓ *Boisements épars, espaces en friches*
- ✓ *Réseau de crastes / fossés : au sud (« limite » naturelle avec le quartier résidentiel bâti) et au nord ouest (« limite » naturelle avec le secteur de la Cousteyre)*

La zone est entourée par deux crastes (une au Nord « Craste de Planquehaute » et une au Sud « Craste de l'Aiguillonne »). La partie Sud a été identifiée par le SAGE comme zone verte. Cette dernière est déjà contrainte et ceinturée par le développement de l'urbanisation. Ces deux crastes présentent une ripisylve correcte mais qui demande à être renforcée dans quelques endroits. Par ailleurs, elles constituent des habitats à préserver et/ou corridors écologiques.

La partie Ouest de la zone présente un enjeu important pour la continuité écologique vers la façade Est du lac.







JEANTON
ZONE 1AU N°3

Objectif :

- ✓ **Créer un développement du bourg dans un esprit d'éco-quartier, en continuité et en espace intermédiaire entre le centre et le secteur d'équipement « collège/futur lycée/future gendarmerie », en préservant la qualité paysagère et environnementale du secteur et une bande « tampon » avec le secteur Lac.**

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Accès – desserte

- ✓ **Organiser les accès, la desserte de façon à limiter les circulations internes.**
- ✓ Réduire / maîtriser les emprises des voiries au profit de l'aménagement d'espaces ouverts et partagés.
- ✓ Ouvrir deux accès depuis la traverse de la craste au nord-ouest *(vers le site d'extension de la Cousteyre)* et vers le centre-bourg au sud-est.
- ✓ Aménager une voie de desserte interne ramenée à sa juste mesure pour desservir les futures opérations et pour connecter les deux typologies d'habitat du programme.

Liaisons douces

- ✓ Assurer des liaisons douces le long de la craste (limite transversale Jeanton/La Cousteyre, vers le collège au Nord (La Cousteyre) et vers le bourg (avenue).
- ✓ Limiter les liaisons possibles vers le sud à l'aménagement de déplacements doux (quartiers résidentiels).

Stationnement

- ✓ Organiser un stationnement adapté, exigé individuellement par lot, en aérien sur voie ou sous forme d'aires paysagées mutualisées intégrées au titre d'espaces communs dans l'armature viaire.

Formes urbaines

- ✓ Créer un quartier résidentiel dans un esprit d'éco-quartier en proposant notamment des typologies distinctes de formes d'habitats adaptées et respectueuses du contexte d'implantation : des logements à dominante individuelle (implantés sur parcellaire de tailles variées ou sur petites parcelles privatives, accolés par deux ou trois, regroupés en ordre discontinu ou en bande en front de rue ou sous forme de hameaux) et des logements intermédiaires ou semi- collectifs regroupés autour d'espace public commun.

Aménagement paysager

- ✓ Préserver et valoriser la qualité paysagère du site en s'appuyant sur les caractéristiques du lieu.

Qualité environnementale

- ✓ Préserver strictement les zones humides notamment en franges nord et sud du site le long du réseau des crastes et des fossés existants à ciel ouvert *(instauration de bandes tampons d'une largeur minimale imposée au règlement*).
  Mise en œuvre du chantier et des travaux à venir : le travail avec le SIAEBVELG a déjà été effectué en amont de la réalisation de cette OAP et sera pérennisé lors de la phase de mise en oeuvre du chantier et des travaux.
- ✓ Prendre en compte le contexte des remontées de nappe en partie sub-affleurante.
- ✓ Mettre en place un dispositif de gestion des eaux pluviales et de ruissellement *(ouvrage d'infrastructure isolé + valorisation du réseau des crastes et des bandes enherbés).*

Le secteur Jeanton est situé dans un environnement proche comprenant à l'Ouest, un ensemble de logement puis le lac, et à l'Est le centre bourg de Lacanau.
Le terrain « Jeanton » constitue une « dent creuse » au regard de l'ensemble de l'urbanisation à proximité immédiate. Le terrain est bordé par un ensemble de lotissements au Sud, à l'Ouest et à l'Est.

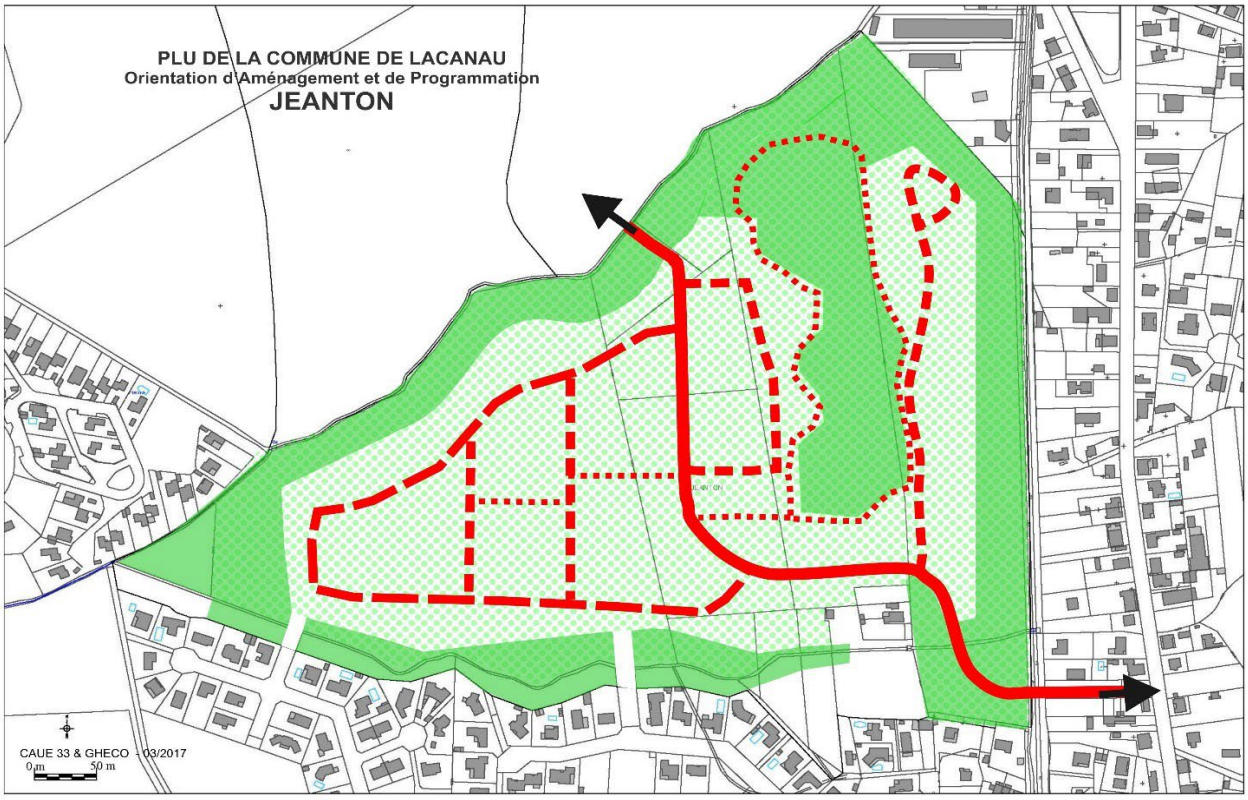
SCHEMA ILLUSTRATIF

Plan du tracé viaire à venir et de toutes les urbanisations existantes à proximité immédiate

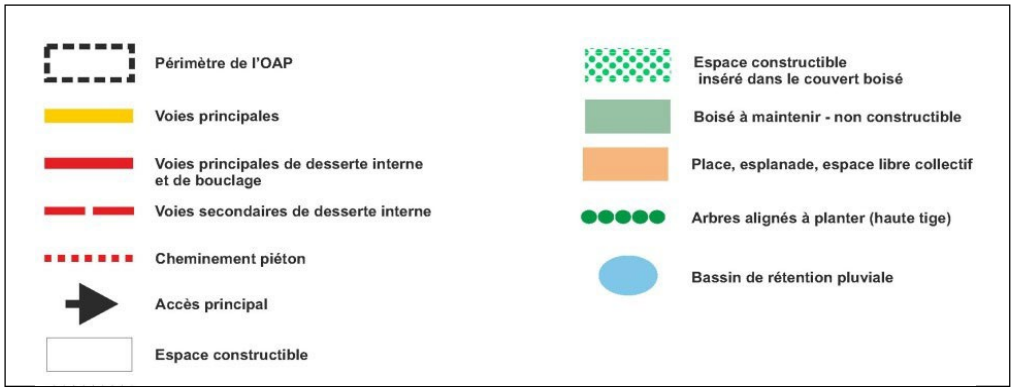


Figure 21 : Plan du tracé viaire existant et du projet
(Réalisation : CERAG)

SCHEMA D'AMENAGEMENT



Le schéma d'aménagement de l'OAP



JEANTON
ZONE 1AU N°3

ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Capacité accueil – densités

capacité d'accueil du site : un potentiel de création de 136 à 240 logements

En partie centrale : +/- 3,3 ha susceptibles d'accueillir l'équivalent de 66 à 100 logements à travers la réalisation d'un programme d'habitats intermédiaires ou individuels groupés *(20 à 30 logements à l'hectare)*
En partie ouest : +/- 7 ha susceptibles d'accueillir l'équivalent de 70 à 140 logements à travers la réalisation d'un programme d'habitats à dominante individuel *(10 à 20 logements à l'hectare)*

Superficie totale : 24,4 ha
Superficie urbanisable : 12,2 ha
% d'urbanisation : 50%
Estimation nombre de logements : 178
Nombre de logements à l'ha : 15

Infrastructures-équipements – réseaux

AMENAGEMENT
VOIRIE
Voirie interne à créer.
ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES
Pas de réseau sur la totalité
ASSAINISSEMENT - GESTION DES EAUX PLUVIALES
PA : La solution se rapprochant le plus de la situation actuelle demeure la création de zones de stockage sur l'ensemble du site, zones matérialisées par des noues paysagères. Les noues seront vidangées par infiltration dans le sol afin de recharger naturellement la nappe et diffuser les eaux su l'ensemble du site. Les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées seront récoltées par des noues d'infiltration. Les eaux ruisselleront gravitairement vers ces noues. Le dimensionnement des noues permettra de stocker la pluie décennale. Les eaux seront ensuite infiltrées sur site. L'opération sera divise en 3 bassins versants
INCENDIE
PA : La défense incendie sera assurée par : - Les voies périphériques existantes et ceinturant le lotissement : au Sud, à l'Est et à l'Ouest, ce qui facilite largement l'intervention des pompiers en cas d'incendie, - La voie nouvelle du lotissement qui permet de desservir tous les lots et les espaces verts, - les poteaux incendie situes dans les rues jouxtant l'opération, - les 4 poteaux incendie à installer sur le réseau à créer à l'intérieur de l'opération, en conformité avec les prescriptions du SDIS, CF PRESCRIPTIONS SDIS 33 annexées au REGLEMENT du PLU - la mise en place au niveau de la limite Nord du lotissement d'une bande inconstructible de 6 m de largeur minimum débroussaillée, en conformité avec les prescriptions du SDIS Respect des dispositions du PPRf Des zones tampons servant d'interfaces entre l'urbanisation et la forêt sont à mettre en place et l'ouverture à l'urbanisation doit être conditionnée à la suffisance de la défense incendie Une piste périmètrale doit être prévue.
ÉLECTRICITÉ
Raccordement possible sur le réseau
FIBRE OPTIQUE
Prévoir les fourreaux de raccordement.

PRINCIPE DE PHASAGE

- ✓ 1 phase unique, avec 6 TRANCHES d'aménagement programmées
- ✓ Une fois les lots viabilisés, il est estimé que la construction de l'ensemble des lots pourra s'étaler sur une durée maximum de 5 ans.

LA COUSTEYRE

ZONE 1AU N°4

CONTEXTE ACTUEL

SITUATION



CONTEXTE VIAIRE ET BATI



Situation

- ✓ *En continuité du quartier « La Cousteyre » et du collège (et de la future gendarmerie et futur lycée)*
- ✓ *A proximité directe du bourg*
- ✓ *Desserte par l'est, voie aménagée entre le site et la RD6E / avenue de l'Océan (accès collège)*
- ✓ *En espaces proches du rivage*

Environnement naturel et paysager :

- ✓ *Boisements et friches*
  Le site d'extension ne présente pas d'enjeux environnementaux particuliers









LA COUSTEYRE
ZONE 1AU N°4

Objectif :

- ✓ **Créer un développement résidentiel sur le pôle de La Cousteyre, en continuité des habitations existantes, du collège et de la future gendarmerie (espaces dédiés), en lien avec le quartier de Jeanton au sud.**

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Aménagement paysager

- ✓ Préserver et valoriser la qualité paysagère du secteur en s'appuyant sur les caractéristiques du lieu : couvert boisé peu dense, relief.

Accès – desserte

- ✓ Organiser les accès, la desserte de façon à limiter les circulations internes
- ✓ Réduire / maîtriser les emprises et le caractère routier des voiries au profit de l'aménagement d'espaces ouverts et partagés.
- ✓ Ouvrir deux accès depuis la traverse de la craste au sud-est *(vers le site de Jeanton)* et vers le collège et l'avenue de l'océan *(RD n°6E6)* au nord-est.
- ✓ Aménager une voie de desserte interne pour desservir les futures opérations et pour connecter les deux typologies d'habitat du programme. Limiter les liaisons possibles vers le sud à l'aménagement de déplacements doux.

Stationnement

- ✓ Prévoir un stationnement adapté, exigé individuellement par lot, en aérien sur voie ou sous forme d'aires paysagées mutualisées intégrées au titre d'espaces communs dans l'armature viaire.

Liaisons douces

- ✓ Renforcer le système des déplacements par les circulations douces.
- ✓ Renforcer la continuité et la trame du système de cheminements doux *(sentiers de promenade et pistes cyclables)* en direction des équipements d'enseignement secondaire *(collège existant au nord, lycée en projet à l'ouest),* vers les quartiers limitrophes en se greffant sur les parcours préexistants et vers le site d'extension de Jeanton et le centre bourg, au sud.

Formes urbaines

- ✓ Insérer des typologies distinctes de formes d'habitats adaptées et respectueuses du contexte d'implantation : des logements à dominante individuelle (implantés sur parcellaire de tailles variées ou sur petites parcelles privatives, accolés par deux ou trois, regroupés en ordre discontinu ou en bande en front de rue ou sous forme de hameaux) et des logements intermédiaires ou semi-collectifs regroupés autour d'espace public commun.
- ✓ Réserver les secteurs dédiés à l'implantation des deux équipements d'intérêt public : la nouvelle gendarmerie (structure d'accueil et de services + logements d'accompagnement) et le futur lycée.

Qualité environnementale

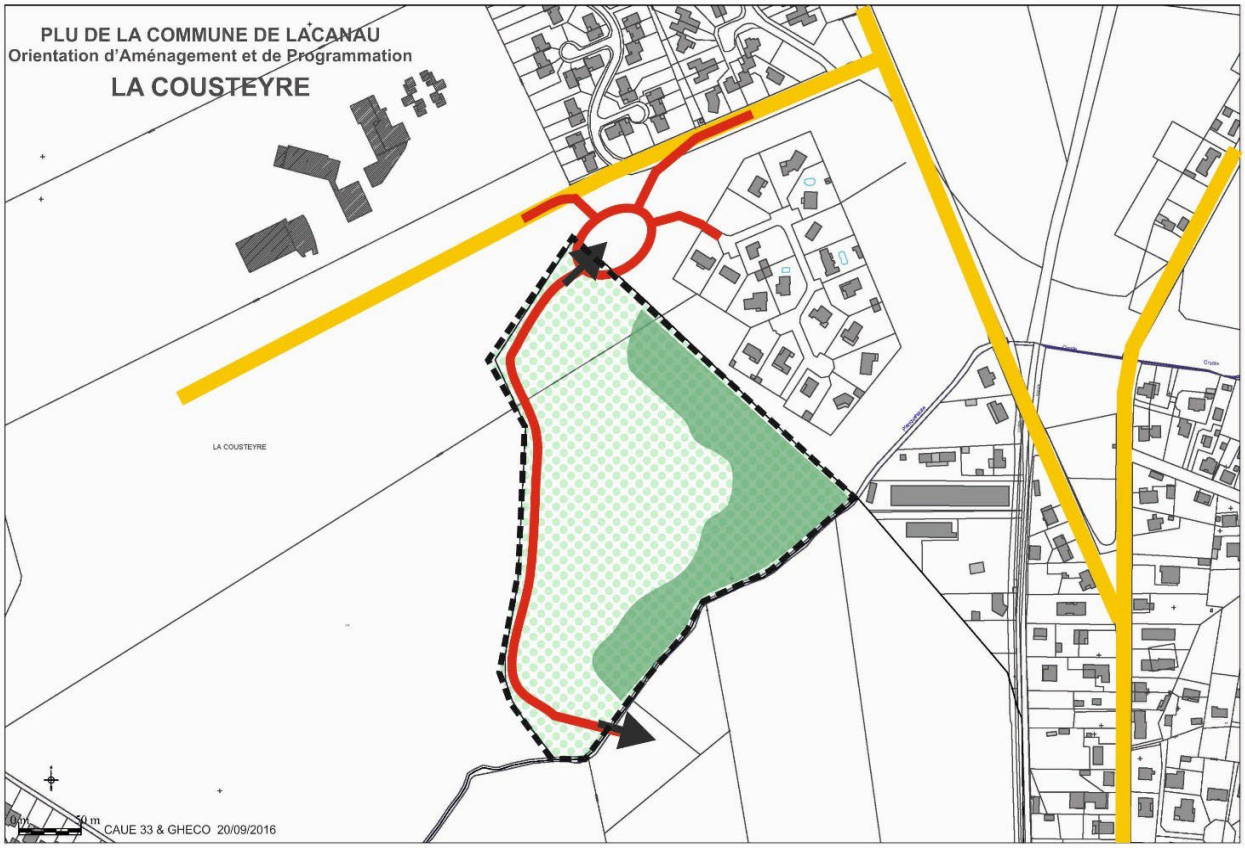
- ✓ Assurer le maintien à ciel ouvert de la craste au sud *(avec* bande tampon inconstructible de part et d'autre)
- ✓ Assurer la réserve des masses boisées de l'espace naturel à l'ouest.
- ✓ Mettre en place un dispositif de gestion des eaux pluviales et de ruissellement.

SCHEMA ILLUSTRATIF

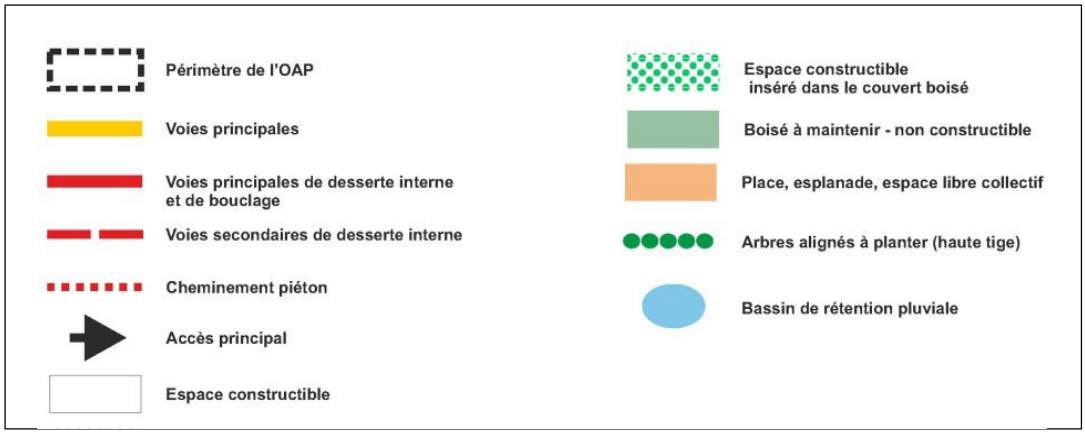


source : CAUE mai 2016

SCHEMA D'AMENAGEMENT



Le schéma d'aménagement de l'OAP



LA COUSTEYRE
ZONE 1AU N°4

ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Capacité accueil – densités

Capacité d'accueil du site : un potentiel de création de 120 à 220 logements sur les deux zones 1AU et 2AU de La Cousteyre

Sur les deux zones 1AU et 2AU de La Cousteyre :

Zone 1AU n°4- en partie est : +/- 2 ha susceptibles d'accueillir l'équivalent de 40 à 60 logements à travers la réalisation d'un programme d'habitats intermédiaires ou individuels groupés *(15 à 20 logements à l'hectare)*

Superficie totale : 6,3 ha
Superficie urbanisable : 2,9 ha
% d'urbanisation : 46%
Estimation nombre de logements : 50
Nombre de logements à l'ha :17
Zone UE : l'accueil d'une gendarmerie au nord

Zone 2AU - en partie centrale : +/- 8 ha susceptibles d'accueillir l'équivalent de 80 à 160 logements à travers la réalisation d'un programme d'habitats à dominante individuel *(10 à 20 logements à l'hectare)*
zone 2AUe : réalisation d'un lycée à l'ouest

Infrastructures-équipements – réseaux

AMENAGEMENT
VOIRIE
Voirie interne à créer.
ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES
Pas de réseau sur la totalité Le renforcement du réseau sera programmé.
ASSAINISSEMENT - GESTION DES EAUX PLUVIALES
Gestion sur site + prise en compte du réseau de fossés existants - à l'échelle de la parcelle : toitures terrasses ou infiltration des eaux dans le sol par des noues, des tranchées d'infiltration, puits d'infiltration … ; - à l'échelle de l'opération : au niveau de la voirie : chaussées à structure réservoir, extensions latérales de la voirie (fossés, noues...) ; - au niveau du quartier : stockage dans des bassins d'infiltration à ciel ouvert (secs ou en eau) ou enterrés, puis évacuation par infiltration dans le sol. Limiter le débit de fuite à 3 l/s/ha de surface totale de projet
INCENDIE
Dispositif incendie à prévoir CF PRESCRIPTIONS SDIS 33 annexées au REGLEMENT du PLU Respect des dispositions du PPRf Des zones tampons servant d'interfaces entre l'urbanisation et la forêt sont à mettre en place et l'ouverture à l'urbanisation doit être conditionnée à la suffisance de la défense incendie Une piste périmètrale doit être prévue.
ÉLECTRICITÉ
Raccordement possible sur le réseau
FIBRE OPTIQUE
Prévoir les fourreaux de raccordement.

PRINCIPE DE PHASAGE

- ✓ URBANISATION EN 2 PHASES / 1AU prioritaire,
- ✓ Puis urbanisation de la zone 2AU (Ouest)

LE MOUTCHIC

ZONE 1AU N°5

CONTEXTE ACTUEL

SITUATION



CONTEXTE VIAIRE ET BATI



Situation

- ✓ *Ancien site du Centre Médico Scolaire*
- ✓ *En continuité du quartier du Moutchic*
- ✓ *Desserte par l'avenue du Docteur Pierre Arnou-Laujeac*
- ✓ *En espaces proches du rivage en partie, dans la bande des 100 m par rapport au lac*

Environnement naturel et paysager :

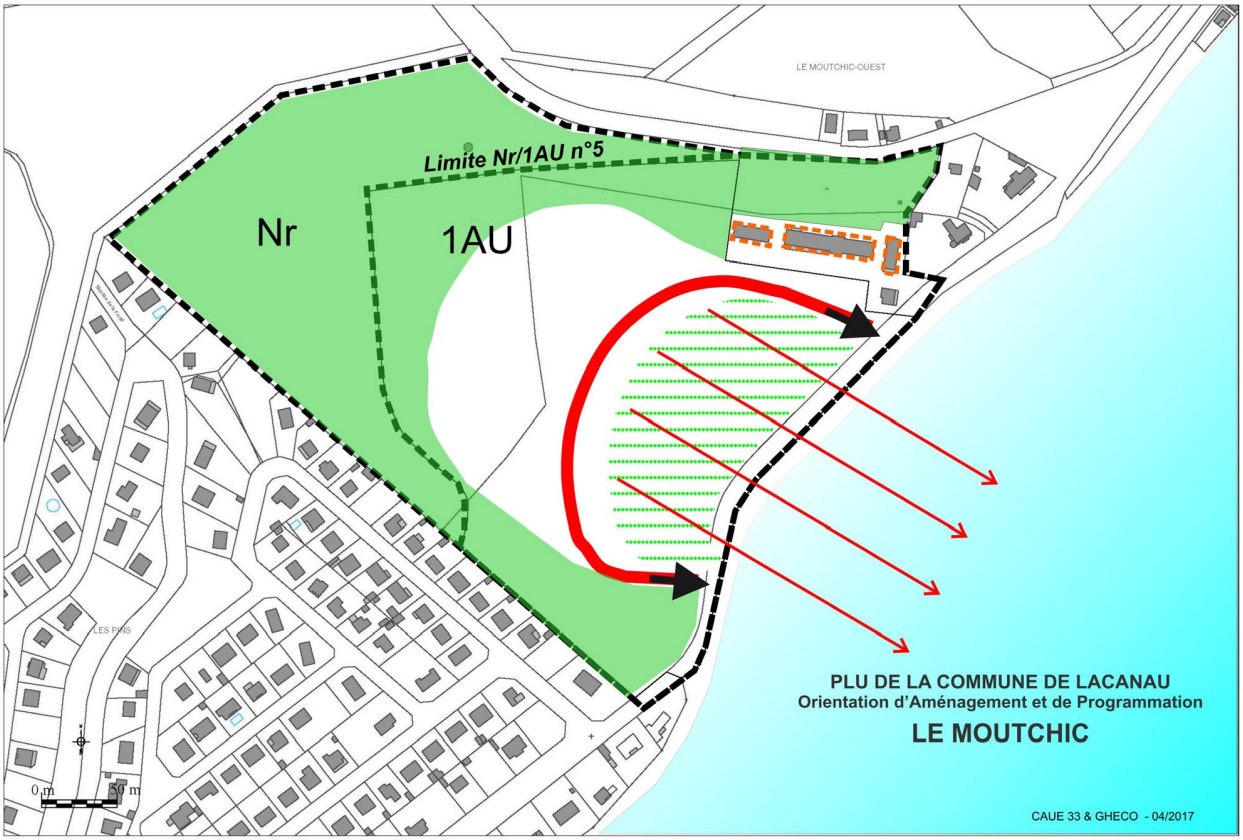
- ✓ *Boisements et friches*

  Le site d'extension ne présente pas d'enjeux environnementaux particuliers à l'exclusion des masses boisées de l'ouest de la zone, d'intérêt écologique plus élevé, à proximité du site Natura 2000 d'habitats naturels d'intérêt floristique fort des « zones humides de l'arrière dune du littoral girondin » et de quelques feuillus/résineux isolés remarquables qui méritent d'être préservés.





SCHEMA D'AMENAGEMENT



Le schéma d'aménagement de l'OAP

- Périmètre de l'OAP
- Voies principales
- Voies principales de desserte interne et de bouclage
- Voies secondaires de desserte interne
- Cheminement piéton
- Accès principal
- Boisé à maintenir - non constructible
- Espace constructible
- Services dont résidence d'artistes, hébergements associés...
- Espace ouvert, non aedificandi
- Perspective à préserver

LE MOUTCHIC
ZONE 1AU N°5 (et Nr partiel)

Objectif :

- ✓ **Aménager un pôle à vocation socio médicale sur l'ancien site du Centre Médico Scolaire.**

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Accès – desserte

- ✓ Réduire fortement les emprises viaires en aménageant une desserte du site maîtrisée en emprise.
- ✓ Prévoir deux accès sur l'avenue du Docteur Pierre Arnou-Laujeac.

Stationnement

- ✓ Mutualiser le stationnement sous formes d'aires à dominante paysagère regroupées sous couvert forestier (aires non cimentées ni bitumées).

Liaisons douces

- ✓ Assurer la continuité et la trame du système de cheminements doux préexistants (sentiers de promenade et pistes cyclables)

Formes urbaines

- ✓ Intégrer les constructions en tenant compte des opérations de réhabilitation-rénovation du bâti préexistant~~,~~ sous forme de constructions ex-nihilo de petits bâtiments édifiés en arrière de la zone exclusivement comprise entre les espaces naturels à l'ouest, les bandes tampons et la bande des 100 m conservées non bâtie.
- ✓ Privilégier l'intégration de bâtiments regroupés et agglomérés permettant de maintenir ouverts des espaces de respiration qui feront l'objet de plantation d'essences locales.
- ✓ Opter pour des formes architecturales dont les aspects ne dénaturent pas la qualité paysagère du site et les caractéristiques architecturales patrimoniales préexistantes.
- ✓ Limiter les hauteurs de faîtage pour ne pas dépasser la hauteur du couvert végétal du site.

Aménagement paysager

- ✓ Dégager des espaces de respiration, quitte à organiser ponctuellement des espaces bâtis plus denses en compensation. Les espaces de respiration gagneront à faire l'objet de plantation avec des essences locales (en particulier le pin).
- ✓ Respecter les reliefs dunaires lors de la construction de bâtiments et l'aménagement des espaces publics.
- ✓ Conserver les arbres les plus singuliers (sauf motif sanitaire démontré) au sein d'une trame verte NE/SO et NO/SE pour préserver l'ambiance forestière depuis la route, dans la bande des 100 m des espaces proches du rivage (Lac).
- ✓ Intégrer aux espaces de stationnements des principes d'atténuation de l'impact visuel et des dispositifs de réduction des emprises perméables.
- ✓ Privilégier l'intégration au site des bâtiments requalifiés et/ou construits à neuf, notamment en tissant des franges d'opération intégrées à leur environnement immédiat, en optant pour des formes architecturales en toiture terrasse ou faible pente pour atténuer l'impact visuel (à l'exception des bâtiments anciens bénéficiant de qualités architecturales), etc…

- ✓ Respecter une bande de 100 mètres à partir du rivage et préserver un filtre planté de pins pour conserver l'ambiance forestière depuis la route.

Qualité environnementale

- ✓ Conserver une coupure verte transversale boisés/lac, en maintenant une bande tampon non bâtie entre le projet, le lotissement au sud, les espaces naturels à l'ouest et la RD n°6E4 au nord.
- ✓ Prendre en compte le contexte des remontées de nappe en partie sub-affleurante.
- ✓ Limiter au maximum l'imperméabilisation de l'espace.
- ✓ Créer des zones tampons entre les aménagements et les espaces naturels.
- ✓ Conserver les arbres de haut jet et notamment les feuillus.

ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Programme

Dans les anciens bâtiments du CMS : réhabilitation en Maison de la Santé Pluridisciplinaire (activités médicales, paramédicales et services sociaux)
En continuité des anciens bâtiments du CMS : +/- 2 ha susceptibles d'accueillir la réalisation d'un programme d'établissement médico-social + une résidence hôtelière séniors + centre de rééducation

Superficie totale : 8,5 ha + Nr partiel = 12ha
Superficie urbanisable : 3,1 ha
% d'urbanisation : 25,8%
Estimation nombre de logements : 0

Infrastructures-équipements – réseaux

AMENAGEMENT
VOIRIE
Voirie interne à créer.
ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES
Pas de réseau sur la totalité
ASSAINISSEMENT - GESTION DES EAUX PLUVIALES
Gestion sur site - toitures terrasses ou infiltration des eaux dans le sol par des noues, des tranchées d'infiltration, puits d'infiltration … ; - voirie : chaussées à structure réservoir, extensions latérales de la voirie (fossés, noues...) ; Limiter le débit de fuite à 3 l/s/ha de surface totale de projet
INCENDIE
Dispositif incendie à prévoir CF PRESCRIPTIONS SDIS 33 annexées au REGLEMENT du PLU Respect des dispositions du PPRf Des zones tampons servant d'interfaces entre l'urbanisation et la forêt sont à mettre en place et l'ouverture à l'urbanisation doit être conditionnée à la suffisance de la défense incendie Une piste périmètrale doit être prévue.
ÉLECTRICITÉ
Raccordement possible sur le réseau
FIBRE OPTIQUE
Prévoir les fourreaux de raccordement.

PRINCIPE DE PHASAGE

✓ URBANISATION EN 1 PHASE – court moyen terme à 5 ans

DUNE DE NARSOT

ZONE 1AU N°6

CONTEXTE ACTUEL

SITUATION



CONTEXTE VIAIRE ET BATI



Situation

- ✓ *En continuité de Lacanau Océan, quartiers résidentiels*
- ✓ *Desserte par le nord*

Environnement naturel et paysager :

- ✓ *Boisement de pins maritimes relativement homogène sur dune*









DUNE DE NARSOT
ZONE 1AU N°6 (et UDa partiel)

Objectif :

- ✓ **Aménager pour conforter le pôle de Lacanau Océan, en continuité des quartiers résidentiels existants, en s'intégrant dans le site boisé**

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Accès – desserte

- ✓ Un accès au Nord Ouest
- ✓ Optimiser les propositions de desserte classiques qui «résidentialiseraient totalement» le site, qui se contenteraient de le desservir en « impasse » et qui obéreraient les possibilités de continuité viaires ultérieures.

Stationnement

- ✓ Inscrire un stationnement sous forme d'aires paysagées plantées.

Liaisons douces

- ✓ Circulation douces « internes ».

Formes urbaines

- ✓ Privilégier une opération « étagée » dans la pente sous forme de constructions regroupées et agglomérées.
- ✓ Limiter les hauteurs de faîtage à R+1, R+2 maximum pour ne pas dépasser la hauteur du couvert végétal du site.
- ✓ Limiter les hauteurs de faîtage à R+1 maximum sur la limite séparative Nord/Nord-Est.

Aménagement paysager

- ✓ Conserver un couvert boisé et des lisières non aménagées, plantées.
- ✓ Prendre en compte le contexte de topographie variable et l'orientation des courbes de niveaux du site pour implanter la voie de desserte (zone plane à l'ouest et à proximité des habitations et relief de plus en plus marqué vers l'est).

Qualité environnementale

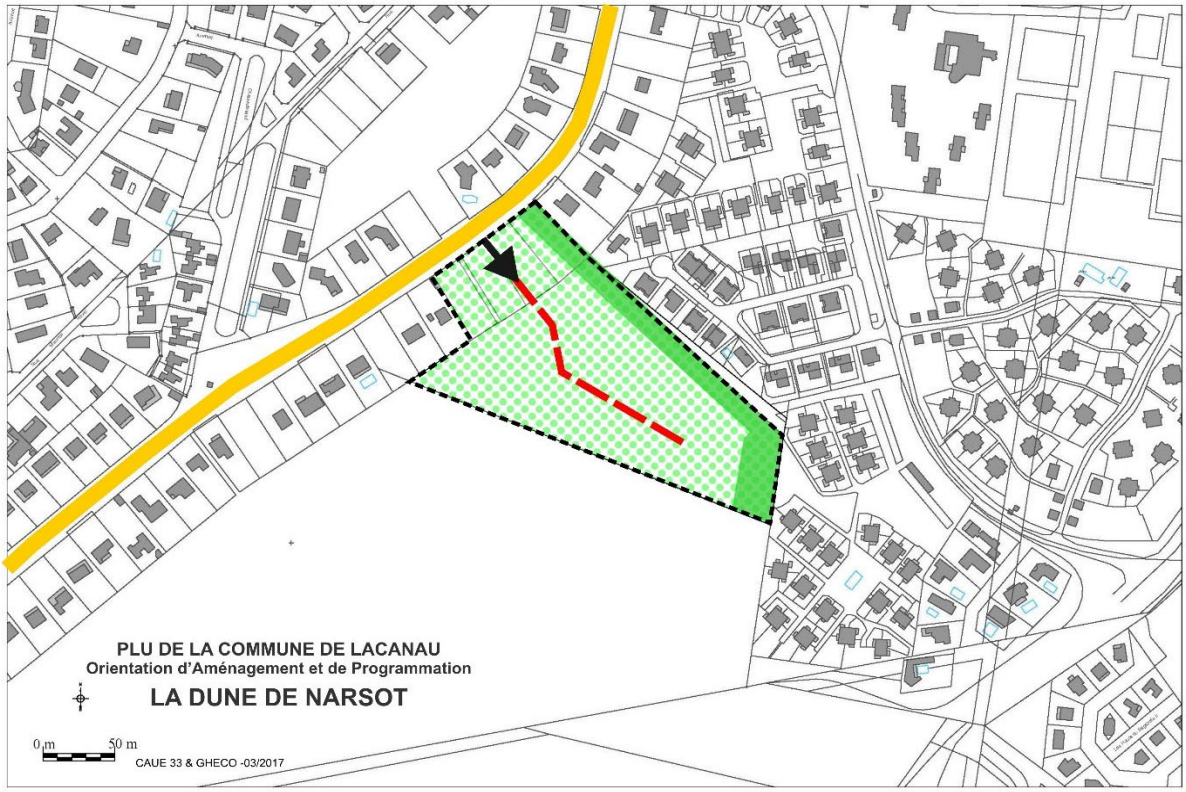
- ✓ Préserver au maximum le caractère forestier existant et le contexte environnant du boisement de pins maritimes homogènes de la dune (le sous-bois apparaît plus marqué dans la partie Est, et plus épars dans la partie Ouest).

SCHEMA ILLUSTRATIF

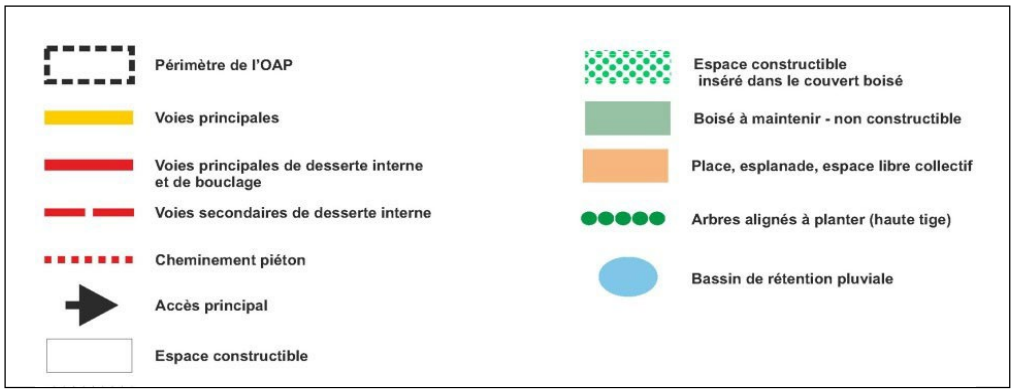


Source : CAUE mai 2016, modifié commune mars 2017

SCHEMA D'AMENAGEMENT



Le schéma d'aménagement de l'OAP



ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Capacité accueil et mixité sociale

- 90 logements environ dont minimum 10 logements sociaux (5 logements locatifs sociaux et 5 destinés à l'accession sociale à la propriété).

Superficie totale : 2,7 ha
Superficie urbanisable : 1,8 ha
% d'urbanisation : 67%
Estimation nombre de logements : 90
Nombre de logements à l'ha : 50

Infrastructures-équipements – réseaux

AMENAGEMENT
VOIRIE
Voirie interne à créer.
ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES
Pas de réseau sur la totalité
ASSAINISSEMENT - GESTION DES EAUX PLUVIALES
Gestion sur site - infiltration des eaux dans le sol par des noues, des tranchées d'infiltration, puits d'infiltration … ; - voirie : chaussées à structure réservoir, extensions latérales de la voirie (fossés, noues...) ; - ET/OU stockage dans des bassins d'infiltration à ciel ouvert (secs ou en eau) ou enterrés, puis évacuation par infiltration dans le sol. Limiter le débit de fuite à 3 l/s/ha de surface totale de projet
INCENDIE
Dispositif incendie à prévoir CF PRESCRIPTIONS SDIS 33 chapitre 3 des OAP Respect du PPRf Des zones tampons servant d'interfaces entre l'urbanisation et la forêt sont à mettre en place et l'ouverture à l'urbanisation doit être conditionnée à la suffisance de la défense incendie Maintien de bandes tampons autour des constructions en franges sud et sud ouest (lisières boisées) Une piste périmètrale doit être prévue.
ÉLECTRICITÉ
Raccordement possible sur le réseau
FIBRE OPTIQUE
Prévoir les fourreaux de raccordement.

MONTAGNOL EST

ZONE 1AU N°7

CONTEXTE ACTUEL

SITUATION



CONTEXTE VIAIRE ET BATI



Situation

- ✓ A proximité de Lacanau Ville : entrée Est, en continuité du centre commercial
- ✓ Desserte par la route de Brach (depuis carrefour giratoire déviation Nord)

Environnement naturel et paysager :

- ✓ Quelques boisements mixtes feuillus/résineux de petite taille enclavés, localisé en frange, qui ne présentent pas d'enjeux environnementaux.





MONTAGNOL EST
ZONE 1AU N°7

Objectif :

- ✓ **Aménager une zone de développement mixte : habitat, commerces, activités, loisirs en entrée de Ville de Lacanau Ville, en continuité avec le centre commercial existant.**

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Accès – desserte

- ✓ Aménager des accès :
  - o au Nord sur la voie de desserte principale nord-sud existante entre la route de Brach RD104E4 et l'avenue de Bordeaux RD6E5.
  - o au Sud (depuis zone commerciale).
- ✓ Organiser la voirie de desserte à partir de l'accès Nord.
- ✓ Prévoir la desserte des secteurs d'habitat de la partie sud dans l'objectif de limiter les nuisances en terme de pratiques de faufilage.

Stationnement

- ✓ Adapter et mutualiser le stationnement à la typologie des nouvelles fonctions urbaines afin de réduire le risque de report du stationnement en partie sud.

Liaisons douces

- ✓ Assurer l'accessibilité de l'opération en modes doux et compléter le réseau des cheminements doux en direction des quartiers existants et des secteurs de projets en développement (Montagnol sud, Garriga est et ouest).

Formes urbaines

- ✓ Implanter les ensembles résidentiels d'habitats intermédiaires ou semi-collectifs en interface entre le pôle ludico-commercial et la partie sud du site, dédiée au renforcement du secteur d'habitat à dominante individuelle.
- ✓ Créer une identité spécifique de pôle ludico-commercial par une architecture innovante combinant programme d'activités commerciales implantées en rez-de-chaussée ouverts sur l'espace public et construction de petits programmes de logements en étage en attique.
- ✓ Aménager une place « agora » au Nord de la zone pour structurer l'opération.

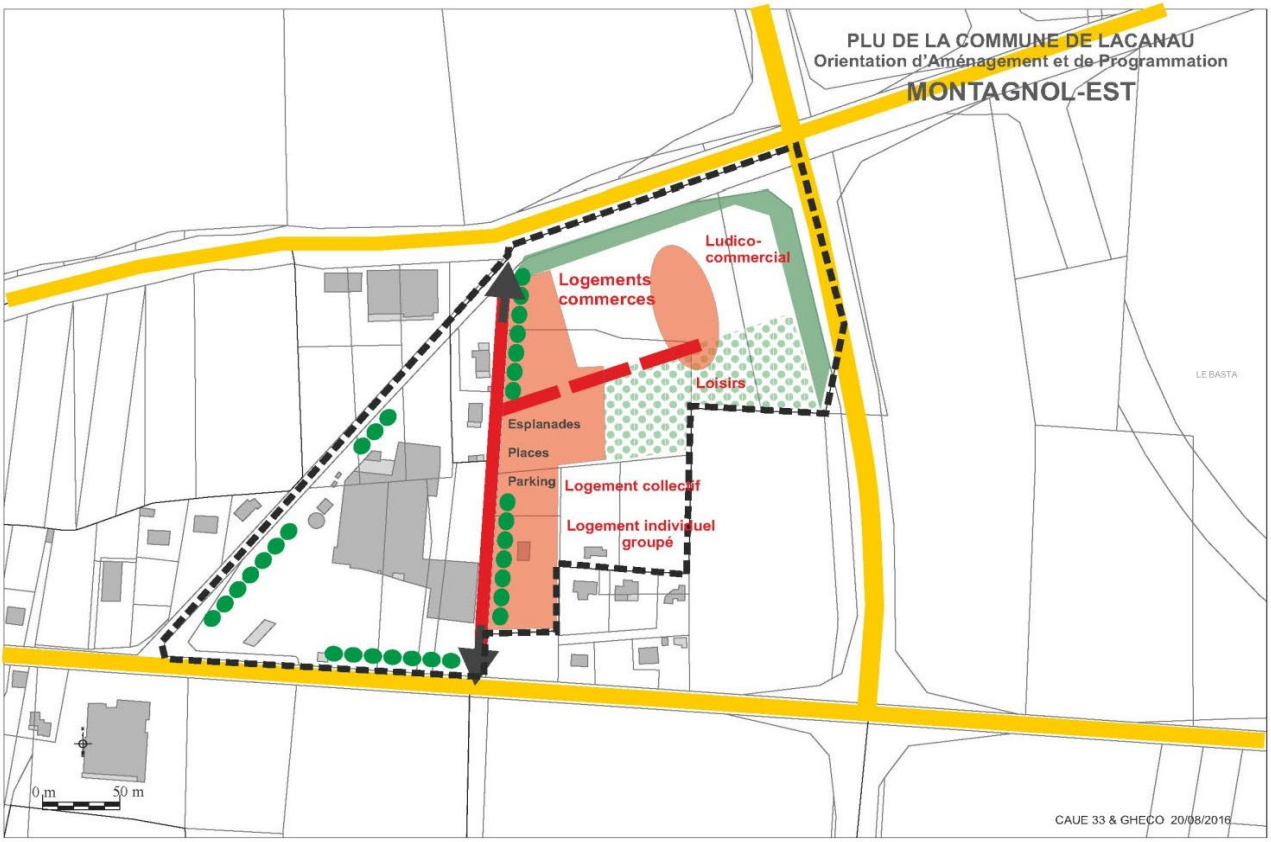
Aménagement paysager

- ✓ Maintenir des bandes « tampons » entre les projets d'extension et la RD6 d'une part et en espace d'interface entre les espaces travaillés du pôle ludico-commercial au nord et la partie sud habitée (habitat individuel existant et programmes projetés).
- ✓ Planter les aires de stationnement pour une meilleure intégration au site.

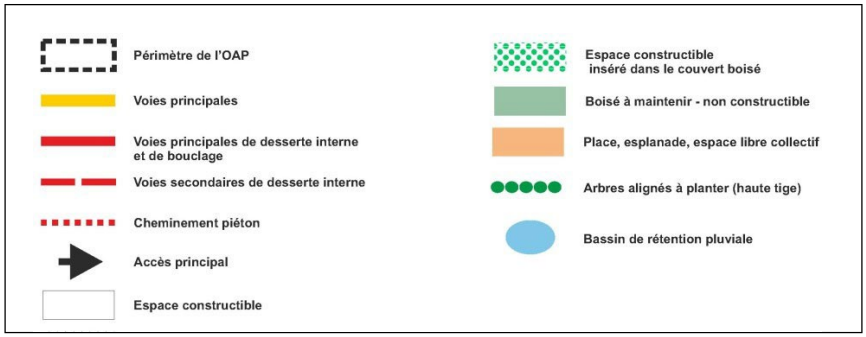
Qualité environnementale

- ✓ 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).

SCHEMA D'AMENAGEMENT



Le schéma d'aménagement de l'OAP



MONTAGNOL EST
ZONE 1AU N°7

ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Capacité accueil / densités

En partie nord du site : +/- 2,3 hectares dédiés à l'accueil d'un programme mixte : Pôle ludico-commercial + habitat *(potentiel d'accueil de +/- 20 logements à définir)*

En partie sud du site, un potentiel de création de +/- 30 logements :
sur +/- 6500 m² à travers la réalisation d'un programme d'habitat intermédiaire ou semi-collectif

Superficie totale : 4,9 ha
Superficie urbanisable : 2,8 ha (habitat)
% d'urbanisation : 57%
Estimation nombre de logements : 50
Nombre de logements à l'ha : 18

Infrastructures-équipements – réseaux

AMENAGEMENT
VOIRIE
Voirie interne à créer.
ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES
Pas de réseau sur la totalité
ASSAINISSEMENT - GESTION DES EAUX PLUVIALES
Gestion sur site - infiltration des eaux dans le sol par des noues, des tranchées d'infiltration, puits d'infiltration … ; - voirie : chaussées à structure réservoir, extensions latérales de la voirie (fossés, noues...) ; - ET/OU stockage dans des bassins d'infiltration à ciel ouvert (secs ou en eau) ou enterrés, puis évacuation par infiltration dans le sol. Limiter le débit de fuite à 3 l/s/ha de surface totale de projet
INCENDIE
Dispositifs incendie à prévoir, à renforcer CF PRESCRIPTIONS SDIS 33 annexées au REGLEMENT du PLU Respect du PPRf Des zones tampons servant d'interfaces entre l'urbanisation et la forêt sont à mettre en place et l'ouverture à l'urbanisation doit être conditionnée à la suffisance de la défense incendie Une piste périmètrale doit être prévue.
ÉLECTRICITÉ
Raccordement possible sur le réseau
FIBRE OPTIQUE
Prévoir les fourreaux de raccordement.

PRINCIPE DE PHASAGE

Réalisation en une **PHASE** - secteur d'urbanisation prioritaire à échéance du PLU révisé.

GARRIGA EST

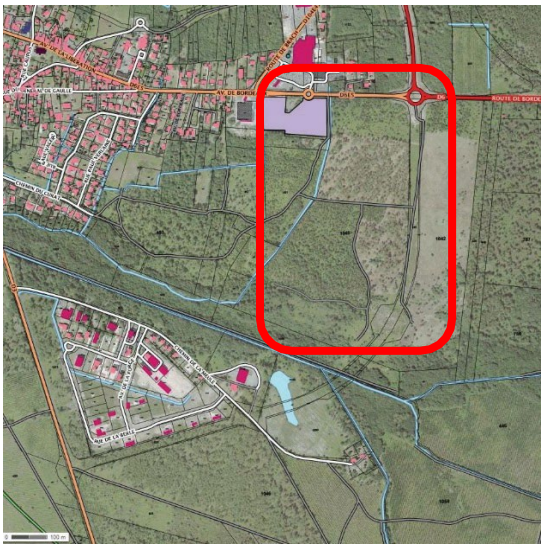
ZONE 1AUy N°8

CONTEXTE ACTUEL

SITUATION



CONTEXTE VIAIRE ET BATI



Situation

- ✓ A proximité de Lacanau Ville : entrée Est, bordé à l'est par l'emprise de la future déviation sud
- ✓ Desserte par l'avenue de la Libération au Nord

Environnement naturel et paysager :

- ✓ Le site d'extension présente des enjeux environnementaux forts liés à l'existence de zones humides prioritaires en proximité de la petite Berle et de la Grande Berle, de crastes et de fossés existants à ciel ouvert.
- ✓ Site Natura 2000 d'habitats naturels d'intérêt floristique fort des *« zones humides de l'arrière dune du littoral girondin ».*
- ✓ Lisière boisée en frange Est



vue depuis le giratoire d'entrée de ville Est, amorce de la future déviation Sud



Sur site : espaces non plantés

GARRIGA EST
ZONE 1AUy N°8

Objectif :

- ✓ ***Aménager une zone de développement économique (sans habitat) évolutive, avec une orientation principale sur l'économie numérique et une inscription dans l'identité naturelle de la commune / triptyque « Sport, Nature, Numérique ».***

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Accès – desserte

- ✓ Aménager un accès par le Nord sur la voie de desserte principale nord (avenue de la Libération, entrée de ville principale).
- ✓ Organiser la voirie de desserte à partir de l'accès Nord, avec à long terme un accès par le Sud (en attente aménagement de la déviation Sud).

Stationnement

- ✓ Mutualiser les aires de stationnement.
- ✓ Privilégier les aires de stationnement en arrière, non visibles depuis l'axe d'entrée de ville (avenue) pour préserver la qualité d'entrée de ville.

Liaisons douces

- ✓ Assurer l'accessibilité de l'opération en modes doux et compléter le réseau des cheminements doux en direction des quartiers existants et des secteurs de projets en développement (Montagnol sud, Garriga est et ouest).

Formes urbaines

- ✓ Concevoir une zone d'activités économiques évolutive qui s'intègre dans son paysage de manière optimale, innovante dans son architecture, sa morphologie et sa gestion de l'environnement.
- ✓ Anticiper l'image renvoyée par les futures entreprises et les différents types d'activités économiques, à travers l'élaboration d'un cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales qui traite des limites extérieures et de «la façade» de l'espace d'activité, des limites publiques et privatives, de l'expression architecturale, de l'échelle, des proportions, des volumétries bâties, du choix des matériaux, des couleurs, des hauteurs de faîtage.
- ✓ S'orienter vers des choix de conception, de réalisation, d'utilisation, de maintenance, d'adaptation et de déconstruction qui satisfassent l'exigence environnementale, notamment en matière de maîtrise des impacts du bâtiment d'activité sur son environnement extérieur, de création d'un environnement de travail confortable et sains pour ses utilisateurs…

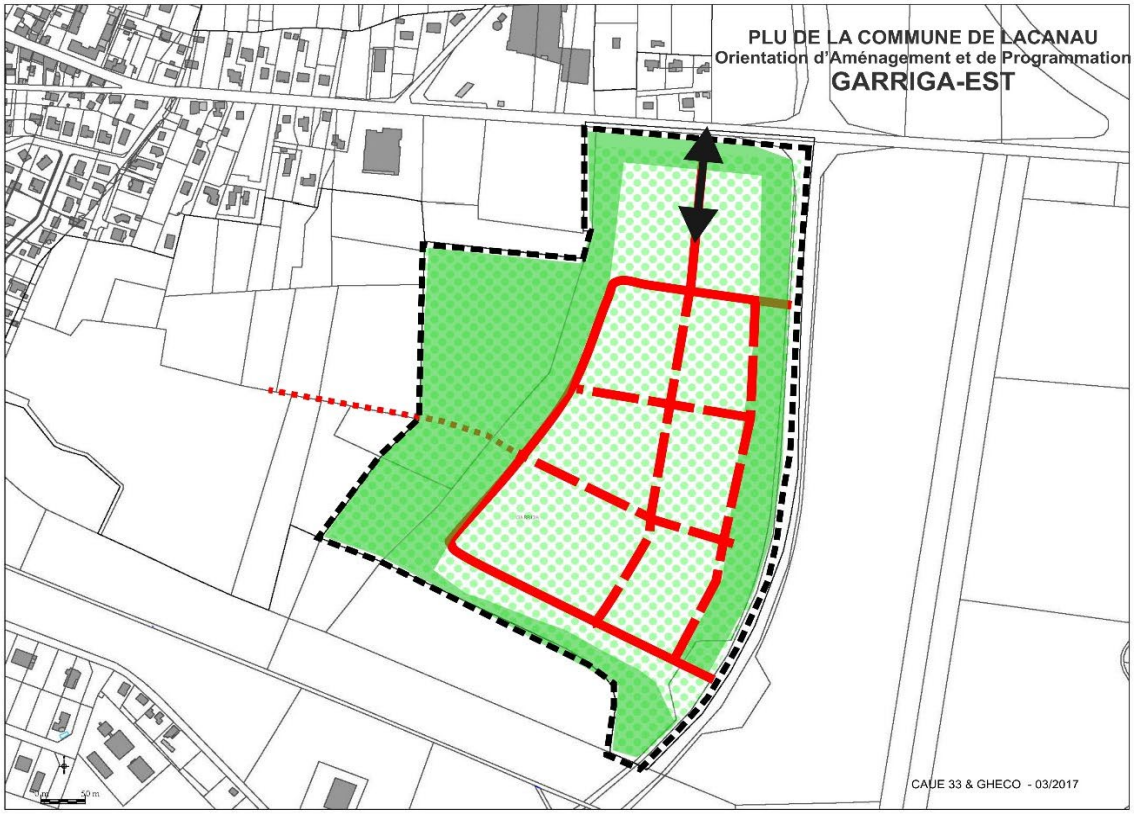
Aménagement paysager

- ✓ Maintenir et protéger les crastes et fossés existants à ciel ouvert au sud *(avec* bandes tampons inconstructibles).
- ✓ Prendre en compte le contexte des remontées de nappe en partie sub-affleurante.
- ✓ Mettre en place un dispositif de gestion des eaux pluviales et de ruissellement.
- ✓ Assurer la réserve d'espaces de lisières, des masses boisées et des sujets isolés remarquables, entre le projet de zone économique et le site d'extension de Garriga ouest, ainsi qu'en frange sud.
- ✓ Maintenir un espace d'interface au sud du cimetière (aménageable à terme sous forme de parc paysager).
- ✓ Assurer le maintien d'une bande tampon le long du tracé du futur contournement sud- est, en prolongement des RD6 et RD6E5.

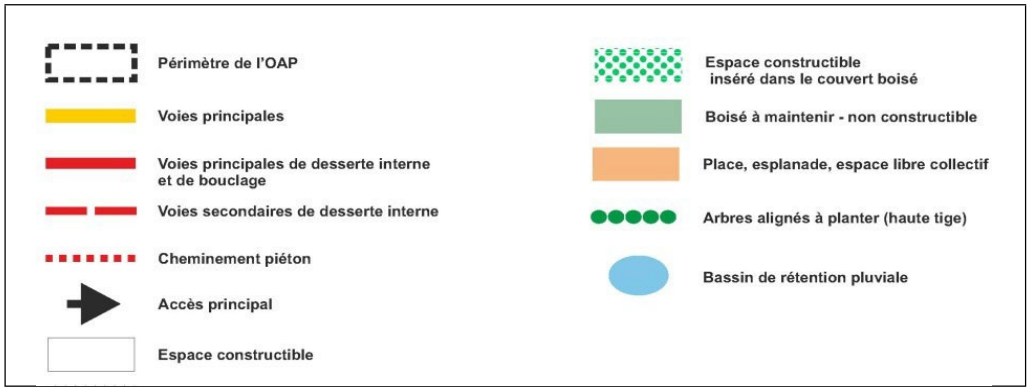
Qualité environnementale

- ✓ 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).

SCHEMA D'AMENAGEMENT



Le schéma d'aménagement de l'OAP



ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Capacité accueil / densités

En partie nord du site : 5,5 hectares dédiés à l'accueil d'un programme d'activités économiques évolutives, inscrites dans l'identité naturelle de la commune selon le triptyque :

- Sports : piscine à vagues, emprises à thématiques sportives
- Nature
- Numérique : activités numériques high tech, tertiaires, espaces de co working

En partie sud du site : 5,5 hectares dédiés à l'accueil d'un programme d'activités artisanales

Superficie totale : 24,5 ha
Superficie urbanisable : 11 ha
% d'urbanisation : 53%
Estimation nombre de logements : 0

Infrastructures-équipements – réseaux

AMENAGEMENT
VOIRIE
Voirie interne à créer.
ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES
Pas de réseau sur la totalité
ASSAINISSEMENT - GESTION DES EAUX PLUVIALES
Gestion sur site - infiltration des eaux dans le sol par des noues, des tranchées d'infiltration, puits d'infiltration … ; - voirie : chaussées à structure réservoir, extensions latérales de la voirie (fossés, noues...) ; - ET/OU stockage dans des bassins d'infiltration à ciel ouvert (secs ou en eau) ou enterrés, puis évacuation par infiltration dans le sol.
INCENDIE
Dispositif incendie à prévoir CF PRESCRIPTIONS SDIS 33 annexées au REGLEMENT du PLU Respect du PPRf Des zones tampons servant d'interfaces entre l'urbanisation et la forêt sont à mettre en place et l'ouverture à l'urbanisation doit être conditionnée à la suffisance de la défense incendie Une piste périmètrale doit être prévue.
ÉLECTRICITÉ
Raccordement possible sur le réseau
FIBRE OPTIQUE
Prévoir les fourreaux de raccordement.

PRINCIPE DE PHASAGE

- ✓ **PHASE I** - urbanisation prioritaire pour la partie nord du site
- ✓ **PHASE II** – puis urbanisation pour la partie sud du site en organisant le lien avec la partie nord.

PÔLE D'ECHANGES MULTIMODAL

ZONE Nz et UEm

CONTEXTE ACTUEL

Situation

Le site d'implantation du Pôle d'Echanges Multi-modal (PEM) se situe à l'entrée de la station de Lacanau Océan, sur un terrain d'environ 5 hectares. Le périmètre forme un triangle délimité au Nord par l'avenue de Cantabria, à l'Ouest par des logements résidentiels et au Sud par l'Avenue Plantey. Une piste cyclable et des habitations sont présentes le long de cet axe.

Environnement naturel et paysager

Le site est non urbanisé, en grande partie boisé, et il s'insère entre les espaces urbanisés à dominante pavillonnaire de la frange Est de Lacanau Océan.



Localisation du site sur la commune de Lacanau



L'arrêt de bus existant sur l'avenue Plantey.



Le site depuis l'avenue de Cantabria au Nord.

Pôle d'Echanges Multi-modal
ZONE Nz et UEm

Objectifs :

La création du Pôle d'Echanges Multi-modal doit s'accompagner de la préservation au maximum de la végétation existante et la perméabilité des sols. L'objectif est de conserver et renforcer l'ambiance paysagère du lieu : la représentation d'écrin végétal (naturel) marqueur environnemental de ce lieu d'entrée de ville entre les avenues de Cantabria et Plantey.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Insertion Environnementale et paysagère

✓ L'implantation des éléments du programme prend en compte les qualités paysagères et environnementales qui participent à l'identité et la singularité du site.

✓ Le dimensionnement et le tracé des aménagements doivent permettre de préserver au maximum la végétation existante.

✓ Une distance de retrait est instaurée entre les emplacements de stationnements et les constructions résidentielles situées à l'Ouest du périmètre. La réalisation de plantations d'arbustes d'essences locales sur merlon doit permettre d'étoffer la strate arborée existante et accentuer son rôle d'écran visuel et sonore.

✓ La voie de desserte du PEM et ses places de stationnement doivent être traitées avec des matériaux naturels et perméables pour garder une cohérence à l'échelle de la commune et tenir compte du caractère du site (réutilisation des aiguilles de pin).

✓ Des plantations nouvelles sont réalisées autour des équipements et des services liés au mobilités. Elles contribuent à l'identité et à la convivialité du site et assurent la continuité paysagère entre les espaces naturels préservés par le projet et les espaces boisés présents au Nord et à l'Est.

Accès et fonctionnement du site

✓ L'accès au PEM se fait par un carrefour d'accès unique depuis l'avenue de Cantabria, avec un principe de circulation interne en boucle, calibrée sur les girations des véhicules de secours.

✓ Les itinéraires piétons et modes doux sont maintenus et développés afin d'améliorer leur maillage et leur qualité d'usage. Les cheminement piétons sont canalisés afin de préserver les espaces naturels qu'ils traversent.

✓ La piste cyclable présente le long de l'avenue de Cantabria est requalifiée afin d'assurer une pratique des modes doux confortable et sécurisée.

✓ La voie verte nord doit être requalifiée et élargie en vue d'une meilleure adaptation à l'importance des flux et à leur diversité et ainsi garantir un meilleur parcours des piétons et des cyclistes. Pour différencier la voie verte des circulations piétonnes et permettre une parfaite intégration au site, un soin doit être apporté au choix de revêtement de sol.

✓ Les transports en commun sont améliorés par la création d'un nouvel arrêt de transport collectifs (de type navette) le long de l'avenue de Cantabria et la requalification de l'arrêt existant présent sur l'avenue Plantey.

SCHEMA D'AMENAGEMENT



Périmètre de l'OAP

Eléments du contexte à valoriser

Boisements à maintenir - non constructibles

Constructions à requalifier

Programme

Plateforme de services

Localisation préférentielle des emprises constructibles

Accès et fonctionnement viaire

Voirie existante

Voie d'accès et de desserte

Liaison piétonne confortableà créer

Axe de mode doux à requalifer

Axe de modes doux existant

Lignes et arrêts de transports en commun

Canalisation et guidage des itinéraires piétons

P Aire de stationnement naturelle

Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

Espaces verts à aménager

Plantations à réaliser

Merlons plantés

Préservation du voisinage par une bande de courtoisie

Aire de stationnement perméable sous le couvert végétal

ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Le programme prévoit la création d'une plateforme de services sous couvert forestier qui regroupe des services et des équipements de mobilités permettant de passer facilement d'un mode de déplacement à un autre (aire de stationnement d'environ 100 places, location de vélos, bornes, casiers, sanitaires, point d'arrêt et quais bus, zone de dépose et de covoiturage, circulations cyclables et piétonnes). Il s'agit de faciliter le report modal de la voiture individuelle au profit de modes de déplacement doux, partagés et/ou collectifs et décarbonés, et offrant des alternatives pour le premier et/ou dernier kilomètre.

Au Sud-Est, un espace est aménagé à l'interface entre ces deux avenues pour développer des services de mobilités. A l'Ouest du site, une aire de stationnement comprenant des places pour Personnes à Mobilité Réduite (PMR), les bornes de recharge, les emplacements dédiés au co-voiturage et le futur service d'autopartage se développe sous les arbres en s'éloignant des milieux naturels fragiles et des tissus résidentiels.