

COMMUNE DE LACANAU (33)



## PLAN LOCAL D'URBANISME

**P.L.U.**

**2**

### Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)

Version débattue en séance du Conseil Municipal du 01 octobre 2015

**DOSSIER D'APPROBATION**  
Conseil Municipal du 11 Mai 2017

GHECO urbanistes  
Rivière-Environnement  
Mairie de Lacanau



**Article L123-1-3 du code de l'urbanisme**

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 139 (M)

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 139 (V)

Le projet d'aménagement et de développement durable définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, **de paysage**, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, **et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques**.

Le projet d'aménagement et de développement durable arrête les orientations générales concernant **l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs**, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

**Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

**Annexes cartographiques**

- Cartographie des principes généraux du PADD

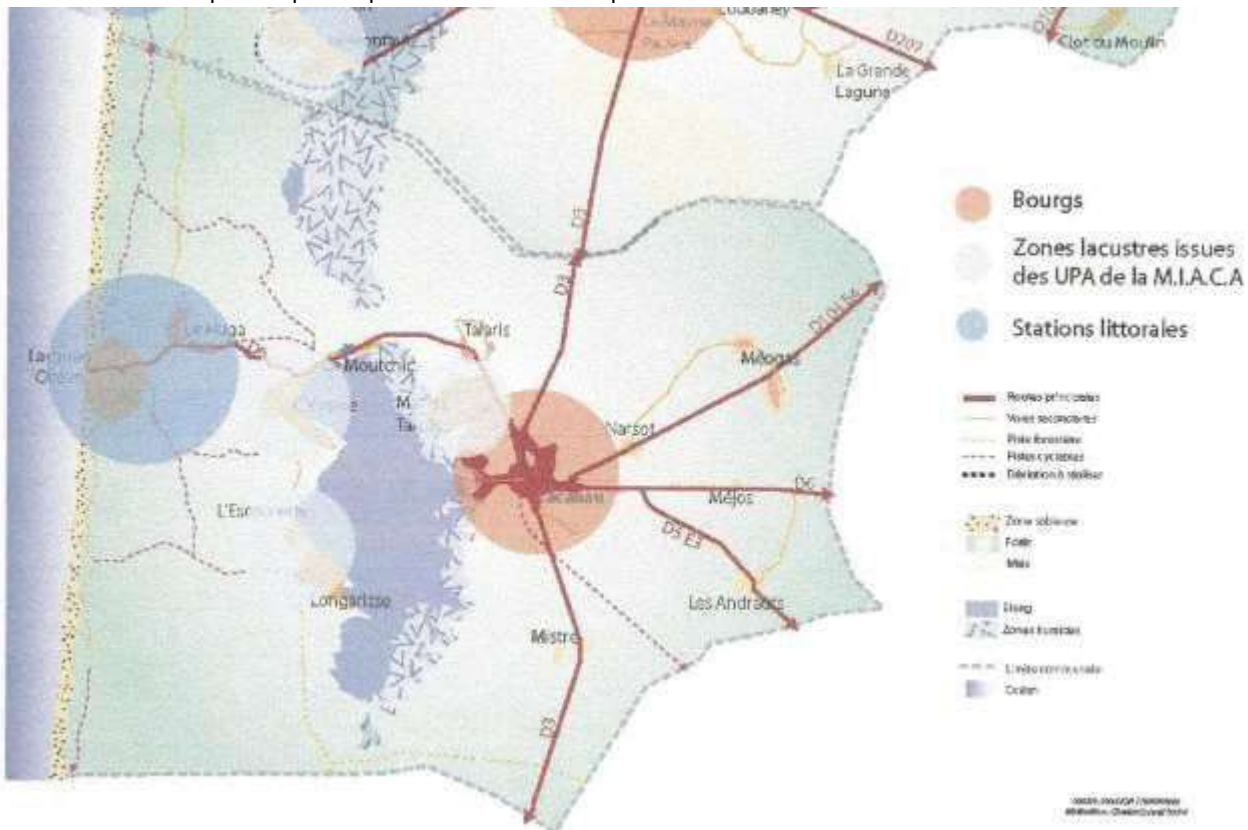
## PREAMBULE

Pôle touristique majeur et reconnu, Lacanau est caractérisée par l'étonnant triptyque « océan, lac, forêt » qui lui prévaut un fort attachement de sa population, mais également une forte attractivité résidentielle et touristique :

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

A partir de cette organisation s'est formé un système urbain tripartite, l'émergence progressive de trois entités urbaines (ou quartiers) aujourd'hui primordiales dans le fonctionnement général de la commune :

- **Lacanau-Océan**, la station balnéaire, qui borde l'Océan Atlantique : la plage, le centre/pôle commerçant, « l'arrière » résidentiel, les campings, l'Ardilouse : autant d'entités, quartiers dans le quartier Plage... qui ont des fonctions et perspectives d'évolution différentes. Lacanau Océan dispose d'un des fronts de mer les plus urbanisés de la côte Aquitaine, héritage des opérations d'aménagements de la Mission Interministérielle de la Côte Aquitaine (MIACA) ;
- **Le quartier du lac** composé de « villages » et « hameaux » à caractère essentiellement résidentiel du Moutchic, Longarisse, Carreyre, le Tedey, Les Nerps, La Grande Escourre, Talaris, Marina Talaris ... ;
- **Lacanau-Ville**, chef-lieu de la commune, connecté au Lac et accolé aux terres et à l'espace forestier en particulier, dont les liens sont de plus en plus importants avec la métropole bordelaise.



## A – LES ENJEUX ET OBJECTIFS DU PADD

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

### Le PADD porte sur les objectifs suivants :

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

... en privilégiant la qualité à la quantité

**Tableau des enjeux et objectifs du PADD du PLU**

Enjeux	Objectifs
La politique d'accueil de populations et de l'habitat, indissociable des questions d'équipements et de mobilité	B1 - Maîtriser la croissance démographique, organiser les quartiers B6 - Intégrer les problématiques de mobilité, de transports et de déplacements dans tous les projets et dans tous les quartiers
L'activité économique et touristique	B2 - Soutenir les activités économiques garantes du maintien de populations permanentes
Une politique de gestion environnementale globale (espaces naturels, ressources et diversité des milieux)	B3 - Mener une politique environnementale globale qui préserve et valorise le patrimoine naturel, préserver et remettre en état les continuités écologiques B5 - Préserver les quartiers et les paysages, maîtriser la consommation d'espaces naturels et agricoles, intégrer les différents volets de la Loi littoral
Les risques naturels et technologiques	B4 - Intégrer la prise en compte et la gestion des risques naturels et technologiques

## B – LES PRINCIPAUX OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DE LACANAU A MOYEN ET LONG TERME

### B1 - MAITRISER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE, ORGANISER LES QUARTIERS

---

#### ➤ Le constat

La population s'élevait à **4585 habitants** au 1<sup>er</sup> janvier 2015 (chiffre INSEE).

En période estivale la commune accueille plus de 80 000 personnes la semaine du 15 août et plus de 40 000 personnes en moyenne en été, la population sur cette période est donc multipliée par 10.

La croissance démographique est issue essentiellement d'un apport migratoire important (chiffres INSEE entre 2006 et 2011 : solde naturel +0,2 % et solde migratoire + 1,5 %). La croissance moyenne annuelle sur la commune entre 1999 et 2015 est de +3%.

Le phénomène de vieillissement de la population est compensé depuis quelques années par l'arrivée régulière de jeunes ménages, plus particulièrement sur le bourg de Lacanau ville et dans une moindre mesure au lac et à l'océan, ce qui rend la structure de la population relativement équilibrée.

#### ➤ Le projet

La commune souhaite assurer **une progression de la population permanente maîtrisée**, compatible avec le maintien d'un cadre de vie de qualité, la préservation de l'environnement, la prise en compte des risques naturels et technologiques et le niveau d'équipement.

Prenant en considération les tendances d'évolution constatées depuis 15 ans (+1 443 habitants depuis 1999) et le renforcement de l'attractivité liée aux projets d'aménagement en cours et à venir, la commune a choisi un scénario de croissance modéré, permettant **d'atteindre à l'horizon 2025/2030 une population comprise entre 7000 et 7500 habitants maximum**.

La satisfaction des besoins en logements générée par ce scénario de croissance prend en **compte la construction de nouvelles résidences principales diversifiées** (en accession et en location, de tailles variées...) mais également le **phénomène de mutation de résidences secondaires en résidences principales**.

Ce phénomène de mutation est difficilement quantifiable, mais il est aujourd'hui clairement perceptible sur la commune. Au regard du nombre de résidences secondaires sur son territoire (75% des logements en 2011), la population résidente à l'année peut donc augmenter de façon rapide et non contrôlée, ce qui pourrait nécessiter une adaptation importante de la commune en terme d'implantation de services à la population et d'équipements publics.

On peut estimer **les besoins en logements nouveaux à 1200 environ**, dont :

- Environ **800 résidences principales** qui seraient réalisées au cours des 10/15 prochaines années soit une moyenne de 50 à 80 résidences principales par an.
- Environ **400 résidences secondaires** qui pourraient être transformées progressivement en résidences principales en «intensification urbaine» (dans les zones déjà urbanisées, dans les espaces résiduels...) et en « extensions » dans des quartiers nouveaux.

La commune veut répondre aux besoins de tous les types de ménages et conserver une population « équilibrée » en termes d'âge et de revenus, en respectant les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) :

- en offrant des possibilités de se loger aux **jeunes ménages**, actifs et en âge d'avoir des enfants ;
- en anticipant les besoins des **personnes âgées** (localisation et adaptation des logements) ;
- en permettant des **parcours résidentiels** au sein du parc de logements de la commune.

Veiller à **l'équilibre entre l'offre de logements sur la commune et l'offre d'emplois** sur le bassin de vie, afin d'éviter le phénomène de « ville-dortoir ».

## ➤ Les moyens et actions

### ● **En termes de constructions nouvelles, des quartiers à urbaniser adaptés aux besoins, concentrés prioritairement :**

- **autour de Lacanau Ville** et de ses équipements : dans les secteurs hors « espaces proches du rivage (Garriga, Le Montagnol) et dans les secteurs inscrits en espaces proches du rivage au SCOT « La Cousteyre » et « Jeanton », jouxtant le collège, les équipements sportifs, les logements déjà existants ;
- **au nord de Lacanau Océan, sur le site de « l'aubarède »**, en continuité des espaces agglomérés, des campings et du cimetière.

Cette production de logements en « extension du tissu bâti aggloméré », sur des secteurs inscrits au SCOT, correspond à 60 à 65 % des besoins en logements...

...avec un potentiel de 800 logements principalement réalisé sur ces deux pôles.

**La recherche de dispositifs réglementaires spécifiques sur certains secteurs de développement pour la réalisation progressive de logements diversifiés**, à coût raisonnable, en location et en accession à la propriété, afin de limiter la ségrégation socio-spatiale et faciliter les parcours résidentiels.

**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 ;

**La prise en compte systématique de la présence des équipements et services** (écoles, collège...) et des commerces

.... compatibles avec les questions, de desserte, de réseaux, de déplacements, d'intégration dans le site et de préservation des milieux.

### ● **En termes de renouvellement urbain :**

- l'intégration du **phénomène de mutation de résidences secondaires en résidences principales**, en permettant l'adaptation mesurée de ces logements, qui doivent répondre aux besoins spécifiques de populations permanentes (taille, confort,...) ; Qui doit être accompagné par le renforcement de l'offre de commerces de proximités et d'équipements de santé.
- la prise en compte de secteurs et îlots insérés dans les quartiers bâtis, pour y favoriser des opérations optimisant l'espace et réduisant l'étalement urbain (parcelles non occupées, friches bâties ou non, ...) : avec un objectif de 35 à 40 % de la capacité d'accueil en logements nécessaires, soit environ 400 logements potentiels dans les espaces résiduels (intensification urbaine), prioritairement sur Lacanau Ville et ses abords.

## **B2 - SOUTENIR LES ACTIVITES ECONOMIQUES GARANTES DU MAINTIEN DE POPULATIONS PERMANENTES**

---

### ➤ **Le constat**

Lacanau, comme le secteur des Lacs Médocains présente **un tissu économique encore modeste qui se traduit par la faiblesse de l'offre d'emploi local (1491 emplois dans la zone pour 2021 actifs en 2012 selon l'INSEE).**

Les activités se sont développées à Lacanau Ville et Lacanau Océan principalement, sur plusieurs pôles :

#### **Lacanau ville :**

- de l'église au carrefour de la Gaïté, pôle commerçant historique qui tend à se déstructurer (vacance de locaux commerciaux, friches commerciales) mais qui présente un potentiel fort depuis la création de la voie de contournement : la traverse du bourg sécurisée lorsque tous les poids lourds pourront circuler hors « ville » (en attente de la réalisation du tronçon sud du contournement), favorisera l'implantation de commerces, services et activités attractives, associés à des aménagements qualitatifs des espaces publics ;
- Le pôle d'entrée de ville autour du supermarché, auquel sont venus se « greffer » des commerces dits de « proximité », qui tend à se développer et constitue un lieu d'attractivité fort ;
- Quelques commerces sur l'avenue de la Côte d'Argent.

#### **Lacanau Océan :**

- Des Allées Ortal jusqu'à la mairie annexe ;
- Le Front de mer ;
- Les différents point d'entrée de la station balnéaire : Le Huga, Les pénétrantes Nord et Sud et l'axe direct vers la plage centrale).

Les activités artisanales sont essentiellement concentrées dans la zone d'activités de La Meule, au sud de Lacanau Ville.

Plusieurs activités artisanales sont également implantées au Huga, le long de la route départementale.

**La proximité de la métropole bordelaise** doit être exploitée pour inciter certains types d'entreprises à venir s'installer sur la commune ; notamment sur des rapports de qualité adaptés aux sites et à l'environnement (qualité de vie, paysage...).

### ➤ **Le projet**

Pour améliorer l'équilibre démographique et le cadre de vie, **la commune doit dynamiser son développement économique et favoriser la création d'emplois en tenant compte de la complémentarité des pôles d'activités à l'échelle intercommunale.**

### ➤ **Les moyens et actions**

#### **Le soutien des activités économiques susceptibles de maintenir une population active :**

- en préservant le tissu commercial et artisanal et **en favorisant la création d'un pôle tertiaire** ;
- en favorisant le **maintien et la requalification des pôles économiques existants** (pôle commerçant de Lacanau ville, zone d'activités commerciales et de services en entrée « Est » de Lacanau Ville, zone artisanale communautaire, station touristique Océane...);
- **Aménager une nouvelle zone d'activités économiques évolutive en entrée sud-est de Lacanau ville, avec une orientation souhaitée vers l'économie numérique, les nouvelles technologies, le sport et une inscription dans l'identité naturelle de la commune.**
- en assurant la lisibilité et la spécificité des différents « pôles » d'activité.

**Le développement touristique et les loisirs en privilégiant toujours l'aspect qualitatif** plutôt que le quantitatif, en optimisant les capacités en matière de qualité d'accueil et d'activités : baignade, loisirs, sport, culture, ...

**La préservation de l'activité agricole** et principalement sylvicole.

**Le développement des communications numériques**, par le développement de la couverture des réseaux mobiles et internet et l'implantation de pôles d'accès pour le télétravail.

La prise en compte de **l'accessibilité des transports et la couverture numérique** (téléphonie et internet) pour l'implantation de zones d'activités économiques.

### **B3 – MENER UNE POLITIQUE ENVIRONNEMENTALE GLOBALE QUI PRESERVE ET VALORISE LE PATRIMOINE NATUREL**

---

#### ➤ **Le constat**

**L'hétérogénéité du territoire, géographique, social, économique** impose un juste équilibre entre l'occupation humaine et la préservation d'un milieu sensible.

**Un territoire riche et diversifié du point de vue écologique faisant l'objet de protections fortes** (ZNIEFF, ZICO, Natura 2000 terrestre et marin, réserves naturelles nationales, Espaces Naturels Sensibles, zone verte du SAGE, Loi Littoral, Sites classés et inscrits des lacs médocains...) qui traduisent l'importance et la diversité des habitats naturels présents sur la commune (habitat marin, dunaire, forestier, aquatique, zone humide).

La **vocation éminemment touristique** de Lacanau est une donnée économique majeure et durable, il est donc nécessaire de mener une politique environnementale globale et de toujours valoriser le patrimoine naturel.

#### ➤ **Le projet**

**Tout développement doit être scrupuleusement maîtrisé et la dimension environnementale et de développement durable doit toujours être intégrée.**

#### ➤ **Les moyens et actions**

**Préserver l'intégrité des sites naturels remarquables identifiés, prendre en compte la fonctionnalité des milieux naturels en préservant et restaurant les corridors écologiques, la qualité de l'eau et des habitats.**

**Préserver les espaces naturels dans le cadre de l'application de la loi Littoral :**

- Préserver les espaces remarquables du littoral;
- Préserver les coupures d'urbanisation ;
- Assurer le principe d'inconstructibilité dans la bande littorale des 100 mètres ;
- Assurer le principe de constructibilité limitée dans les espaces proches du rivage ;
- Protéger les espaces boisés significatifs.

**Assurer la maîtrise et l'ouverture contrôlée au public des espaces sensibles notamment les accès aux plages et aux milieux naturels.**

**Prendre en compte la gestion de l'eau, enjeu majeur en termes de conservation des habitats naturels et de limitation du risque inondation :**

- Protéger la ressource en eau en respectant les périmètres de protections des captages ;
- Protéger les abords des cours d'eau et crastes pour permettre l'infiltration des eaux de ruissellement et leur entretien;
- Prévoir des dispositions pour la limitation des eaux de ruissellements ;
- Prendre en compte l'intérêt des zones humides dans les opérations d'aménagement notamment les fonctions hydrauliques (récupération des eaux pluviales, épuration, cœur de biodiversité) ;
- Préserver la qualité des eaux de baignade ;
- Assurer l'implantation des équipements nécessaires au renforcement du réseau d'eau potable, et plus généralement à la gestion de l'eau (préservation de la qualité, traitement, captage).

**Assurer la protection de la forêt** par le développement et la pertinence de la localisation des espaces boisés classés et par des zonages naturels, au titre des lois Paysage et Littoral.

**Conserver et mettre en valeur la trame verte urbaine** (coupures d'urbanisation, corridors écologiques) constituée par les boisements, parcs, lacs, jardins privés, les plantations accompagnant le réseau viaire afin de favoriser la biodiversité en milieu urbain en maintenant l'équilibre entre végétal et bâti.



**Limiter les nuisances et pollutions** diverses par une sectorisation claire des activités (nuisances sonores, pollution de l'air et des sols) et la création d'ouvrages adaptés.

**Favoriser et organiser les déplacements doux, les transports en commun, l'autopartage et le covoiturage** afin de limiter les émissions de gaz à effet de serre.

**Développer de manière raisonnée la production et l'approvisionnement en énergies renouvelables** en assurant leur bonne insertion dans le site et dans les quartiers. Favoriser le développement des équipements de production d'énergies renouvelables sur les bâtiments et équipements.

## ***B4 - INTEGRER LA PRISE EN COMPTE ET LA GESTION DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES***

---

**Prendre en compte les risques naturels en appliquant les Plans de Prévention des Risques (littoral et feux de forêt).** Pour rappel, les Plans de Prévention des Risques sont des documents réglementaires qui s'imposent au Plan Local d'Urbanisme.

**Intégrer les dynamiques littorale et dunaire dans les réflexions et projets de développement et de protection :**

- la politique de gestion de la dynamique littorale sera définie dans le cadre de la stratégie locale de gestion de la bande côtière en cours de réflexion sur la commune, en coordination avec le GIP Littoral Aquitain, qui définira les actions à mener à court, moyen et long terme concernant la gestion de la bande côtière ;
- Dans l'attente de la définition de la stratégie locale, le front de mer urbain de la station littorale ne pourra évoluer que par recomposition ou évolution à la marge des bâtiments existants, afin de maintenir son attractivité, mais aucun nouvel aménagement augmentant les enjeux sur cet espace ne pourra être admis.
- Préserver le caractère naturel du trait de côte afin de ne pas entraver sa dynamique dans les espaces naturels ;
- Prendre en compte le relief dunaire dans les opérations d'aménagement notamment vis-à-vis du paysage (point haut) et vis-à-vis de la gestion des eaux pluviales (ne pas urbaniser les dépressions interdunaires).

## ***B5 - PRESERVER LES QUARTIERS ET LES PAYSAGES, MAITRISER LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS ET LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.***

### ➤ **Le constat**

**Des paysages de superficie importante et contrastés (en terme de couleurs, d'ambiances, de formes...).**

**Quelques paysages et secteurs sensibles, banalisés, dégradés** (front de mer, entrée de la station balnéaire, entrées de ville...) à requalifier, à valoriser.

Un nombre important de commerces sur la commune et notamment la station balnéaire, dont les affichages publicitaires ne sont pas toujours en cohérence avec l'environnement et le paysage.

**Une forte consommation d'espaces naturels et agricoles depuis les années 1970, qui est le résultat d'opérations économiques et résidentielles programmées et organisées, d'intérêt supra communal (MIACA, projets touristiques, zones d'activités économiques, déviation de Lacanau bourg, équipements d'intérêt général...).**

### ➤ **Le projet**

Préserver la qualité de l'environnement naturel, **protéger les espaces remarquables et éléments paysagers forts pour maintenir une qualité de vie propre aux sites à grands espaces (dunes, bandes littorales, forêts, lac...).**

**Requalifier et valoriser des espaces qui marquent l'image de la commune** (station balnéaire avec prise en compte des études relatives au projet d'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), Lacanau-ville, entrées de ville, front de mer...).

Réviser le Règlement Local de Publicité en date de 1998, afin de l'accorder avec la réglementation nationale et l'intégrer en annexe au Plan Local d'Urbanisme.

**Maîtriser la consommation d'espaces agricoles et naturels, limiter les extensions en espaces proches du rivage.**

➤ **Les moyens et actions**

**Le respect et la protection des coupures d'urbanisation**, des espaces remarquables et de la bande littorale des 100 mètres sur l'ensemble de la commune.

**La requalification du front de mer, la façade littorale** et les espaces publics de Lacanau Océan.

**Le renforcement de la centralité et de l'identité de Lacanau-Ville.**

**Des orientations d'aménagement pour garantir la qualité des zones destinées à l'urbanisation** : maillage urbain cohérent (desserte voirie), espaces verts, liaisons douces...

Assurer l'intégration à l'environnement des nouveaux quartiers, en compatibilité avec la préservation des paysages.

Définir une **nouvelle réglementation et zonages pour l'affichage publicitaire**, avec quatre grandes orientations : Interdiction de la publicité dans les lieux identifiés ; Harmonisation des règles dans des secteurs identifiés ; Adaptation des formats publicitaires aux lieux environnants ; Réglementation de l'aspect des dispositifs.

**La préservation du patrimoine architectural**, l'identité de la commune : protection des villas et du patrimoine architectural typique par l'identification et la préservation des éléments de patrimoine intéressant (article L 123.1.5.III, 2, du Code de l'Urbanisme) et mise en œuvre d'une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine.

**La limitation du développement de l'urbanisation accédant directement sur les axes principaux et la maîtrise du développement des hameaux et quartiers le long du littoral et des rives du lac.**

**Une maîtrise de l'étalement urbain par :**

- **la maîtrise du développement des habitats diffus et hameaux (dans le respect des dispositions du PPRIF et de la loi littoral).**
- **la réduction de la constructibilité résidentielle aux abords de la voie de contournement de Lacanau bourg**, grâce au maintien « d'espaces tampons ».
- La réduction de la superficie des zonages constructibles autorisés par le SCoT, en particulier au sud de l'avenue du lac et au nord-est de Lacanau ville.

## **B6 - INTEGRER LES PROBLEMATIQUES DE MOBILITE DANS TOUS LES PROJETS ET DANS TOUS LES QUARTIERS**

---

### ➤ **Le constat**

Une commune de taille importante qui implique **l'utilisation de la voiture...**

Une **hausse continue du trafic sur les axes de desserte** (réseau routier saturé en période estivale et les week-ends en mi-saison).

Une **offre très limitée de transports en commun.**

Un **réseau de transports doux efficace et de qualité** (pistes cyclables), utilisé quasi exclusivement en période estivale, par les touristes et visiteurs..., **mais insuffisant pour les liaisons « quotidiennes » inter-quartiers.**

### ➤ **Le projet**

Le projet de la collectivité doit **prendre en compte la politique globale des transports au service d'un développement durable.**

### ➤ **Les moyens et actions**

**La maîtrise des besoins de déplacement et de circulation automobile.** C'est notamment, offrir une alternative à la voiture particulière et **réduire les nuisances en favorisant les modes de transport doux** (notamment par le confort, la cohérence, la continuité et la sécurité des itinéraires).

**Des dispositifs favorisant le développement des transports collectifs** (rabattement des itinéraires cyclables vers les axes de transports collectifs,...).

Améliorer la signalétique des pistes cyclables et leur accès pour les personnes à mobilité réduite.

**Le partage de la voirie** en faveur de toutes les catégories d'usagers et tous les modes.

La mise en œuvre d'**améliorations qualitatives du réseau et de manière à ne pas créer de nouvelles situations d'insécurité.**

**L'organisation et la meilleure maîtrise du stationnement dans les espaces à forte fréquentation touristique, avec l'aménagement d'espaces de stationnement intégrés au site de Lacanau océan .**

**Accompagner la mise en place de solutions d'autopartage et de covoiturage et faciliter l'implantation de systèmes de location de voitures électriques et de vélos.**

Développer des aires de co-voiturage et des systèmes d'information pour accompagner le développement de cette pratique.

Pour tout nouvel aménagement, assurer la cohérence de sa desserte avec les axes déjà existants et l'espace public existant, afin de mieux organiser les liens entre quartiers.

## C - UNE APPROCHE SPECIFIQUE POUR CHAQUE TERRITOIRE ET QUARTIER

La poursuite de l'ensemble de ces objectifs conduit donc à **dégager pour chaque territoire spécifique un certain nombre de priorités et d'actions** qu'il convient de conduire dans une logique de plus ou moins long terme.

### **LE BOURG :**

---

#### ➤ **Grandes orientations**

**Renforcer le centre ancien** identitaire.

**Favoriser la proximité entre les habitants et les équipements**, commerces et services.

Regrouper les quartiers résidentiels, les équipements et les commerces dans une **enveloppe urbaine maîtrisée**, en garantissant les **liaisons entre quartiers** et pôles d'attractivité.

Pour les espaces urbanisables identifiés dans le SCoT qui ne disposent pas actuellement d'un projet d'aménagement, permettre leur sauvegarde en tant que tel tout en facilitant leur exploitation pour des activités agricoles.

Prendre en considération la problématique de gestion des eaux pluviales et usées.

#### ➤ **Éléments de projet**

**Redéfinir l'enveloppe urbaine et à urbaniser** à l'intérieur d'espaces contenus par le secteur de La Cousteyre à l'Ouest, la déviation Est et la future déviation sud-est, le sud de l'avenue du Lac (entre les habitations et les crastes).

**Privilégier, permettre, organiser, prévoir l'accueil de diverses populations** attirées par le cadre de vie et par le niveau d'équipement et la nouvelle offre scolaire liée à la création du collège à Lacanau Ville.

**Favoriser la diversification de l'habitat** en prévoyant notamment des réserves foncières pour offrir des logements en location et en accession à la propriété, de tailles variées, pour répondre à toutes les populations et pour permettre des « parcours résidentiels ».

**Inscrire des zones tampons entre les quartiers** (existants et futurs).

**Compléter le niveau des équipements d'intérêt collectif**, notamment scolaires, sportifs et sociaux, la gendarmerie, un lycée à plus long terme, en continuité du pôle « collège/gymnase ». Anticiper les besoins d'extension des équipements d'intérêt public (déchetterie, cimetière, groupe scolaire...).

**Renforcer et organiser les liaisons inter-quartiers** (cyclistes, piétons, handicapés).

- Développement des liaisons douces et parcours sportifs inter-quartiers ;
- Sur l'avenue traversant Lacanau Ville, qui relie équipements, services, commerces et quartiers ;
- Liaisons douces entre le lac, la ville et les pôles d'équipements sportifs et scolaires (école, terrains de sport de l'est de la ville et de La Cousteyre).

**Organiser les activités économiques :**

- Renforcer la fonction économique de centralité urbaine du bourg préconisée dans le SCoT ;
- privilégier l'activité commerciale autour du carrefour de La Gaîté ;
- favoriser le renouvellement urbain sur les îlots en mutation et sur les friches d'anciennes activités dans le bourg ;
- conforter la zone commerciale en entrée de ville Est, à l'intérieur de la déviation, pour répondre aux besoins des habitants actuels et futurs et pour le développement de commerces en articulation avec la voie de contournement (renforcement des services) ;
- ne pas « disperser » les commerces et activités le long de la future déviation sud, pour éviter de voir s'échapper toute l'activité à l'extérieur du bourg et de banaliser fortement l'entrée de Lacanau jusqu'ici « maîtrisée » ;
- aménager une nouvelle zone d'activités économiques évolutive en entrée sud-est de Lacanau ville, avec une orientation souhaitée vers l'économie numérique, les nouvelles technologies, le sport et une inscription dans l'identité naturelle de la commune
- prévoir l'accueil de structures touristiques : activités culturelles et de loisirs ;

- maintenir, requalifier les structures d'hébergement touristique existantes, favoriser la création de structure(s) hôtelière(s).

## **LE LAC :**

---

### ➤ **Grandes orientations**

Préserver le Lac et ses abords sensibles, bâtis et non bâtis

Ce secteur est caractérisé par :

- une zone naturelle sensible, à protéger
- des quartiers résidentiels « sous bois »: Moutchic, La Grande Escourre, les Nerps, Carreyre, le Tedey, Longarisse, Marina Talaris...
- des liaisons douces et pistes cyclables notamment à conserver, prolonger, ...

... sur lequel la commune doit **mener une réflexion globale compatible avec l'application des dispositions de la Loi Littoral et l'évolution récente des protections (sites).**

Prendre en considération la problématique de gestion des eaux pluviales et usées.

### ➤ **Eléments de projet**

Préserver la qualité des quartiers.

Préserver les quartiers « sous bois », les jardins et la trame végétale sur tous les quartiers du lac.

Inscrire des règles spécifiques pour éviter l'urbanisation en 2<sup>e</sup> rang et les divisions foncières et la densification des espaces proches du lac en site inscrit.

Prévoir une offre en équipements adaptée à la fréquentation touristique croissante des rives du lac et la sensibilité du site (comme préconisé dans le SCoT).

Aménager l'ancien site du Centre Médico Scolaire du Moutchic pour accueillir des équipements médicaux de type Maison de Santé pluridisciplinaire, EHPAD et des équipements d'intérêt collectif et culturel.

Réduire la zone constructible à Longarisse

Talaris : maîtriser le développement côté lac et préserver les espaces boisés côté RD6 (nord), le long de la « route de l'Océan ».

Port de Lacanau bourg et secteur de Pêche Lèbre au bourg : conforter les pôles de loisirs et éducatifs

Sur le lac :

- Protéger le site du Lac, des jardins en bords de lac, ... ;
- Maîtriser les activités nautiques et la fréquentation des espaces naturels et canaux ;
- Préserver le site de la réserve biologique dirigée au sud-est du lac (Virevieille), conciliant la protection des espèces et les activités de pêche et de chasse, sans accueil touristique (respect du DOCOB).

### ➤ Grandes orientations

Conforter et moderniser l'économie touristique.

Concilier les formes urbaines diversifiées (villas anciennes, ensembles immobiliers importants en front de mer, quartiers résidentiels « sous bois », quartiers de l'Ardilouse, Golfs, campings).

Valoriser et préserver les espaces naturels.

Intégrer la gestion des risques littoraux particulièrement sur le front de mer.

Conforter le statut d'agglomération « à l'année » de Lacanau Océan par le développement de l'habitat permanent et les services de proximité.

### ➤ Éléments de projet

**Valoriser la façade littorale et les espaces publics dans le cadre de la stratégie locale de gestion de la bande côtière.**

**Maintenir les activités nautiques** dans le respect de l'environnement et de leur insertion dans le site.

**Moderniser et adapter les Plans Plages** (Lion et Nord) ainsi que les dispositifs de surveillance des plages.

**Conforter le pôle touristique, site économique majeur de la côte atlantique.**

**Conserver des coupures d'urbanisation et zones tampons.**

Poursuivre le développement des **liaisons douces piétonnes et cyclables** au centre de la station et pour l'accès aux plages.

Accompagner le développement de l'offre sportive, de loisirs et d'hébergement de plein air, pour répondre aux besoins des structures déjà en place

**Préserver et requalifier le patrimoine :**

- Préserver la typologie des quartiers ;
- Préserver les villas anciennes et encourager leur réhabilitation ;
- Veiller à assurer une bonne insertion des constructions dans le tissu existant.

**Concilier la protection et l'évolution des quartiers résidentiels « sous bois »** : préserver les trames vertes de jardins et boisements en laissant des possibilités d'évolution, d'adaptation du bâti (pour permettre le renouvellement urbain et la reconquête de logements ne répondant pas ou plus aux besoins des ménages).

**Inscrire un secteur d'habitat limité, sous bois, en continuité des quartiers existants au sud de la station.**

**Sur le secteur de l'Aubarède, développer un habitat de haute qualité environnementale pour une mixité entre habitat permanent et saisonnier** (accession à la propriété, logements locatifs, logements saisonniers), accompagné de l'implantation d'équipements collectifs et de l'évolution des zones de camping existantes.

**Permettre une adaptation de l'offre d'hébergement touristique en incitant prioritairement à leur requalification** (plantations, traitement des abords, aménagements, parkings...) et en autorisant une extension limitée des terrains de campings du secteur de l'Aubarède.

Sur le **secteur de l'Ardilouse** : **protéger la trame verte, les bandes tampons en limitant les extensions et la densification** sur ces espaces paysagers et végétalisés et en évitant la « parcellisation ».

**Prendre en compte les risques naturels dans les autorisations d'urbanisme**, notamment littoraux, en attendant l'émergence d'un projet de gestion du front de mer dans le cadre de la stratégie locale de gestion de la bande côtière.

## **LE HUGA**

---

### ➤ **Grandes orientations**

Requalifier et maîtriser l'urbanisation en poursuivant la diversité de l'habitat.

### ➤ **Eléments de projet**

Requalifier les abords de voie et marquer l'entrée de la station par un aménagement paysager de qualité.

Maîtriser l'évolution des activités économiques.

Maintenir la trame verte entre la route de Maubuisson (D6E) et le hameau du Huga.

Requalifier les abords de voies.

Accompagner le développement de l'offre de loisirs et d'hébergement de plein air, pour répondre aux besoins des structures déjà en place.

## **HABITAT DIFFUS**

---

### ➤ **Grandes orientations**

Encadrer la constructibilité et préserver les espaces sylvicoles, en tenant compte des dispositions du PPRIF (dans l'attente de sa révision).

### ➤ **Eléments de projet**

**Maîtriser le développement** des secteurs excentrés, non équipés et non desservis par l'assainissement collectif sur l'ensemble de l'habitat diffus excentrés : Méogas, Narsot, Le Basta, Mejos, Les Andraults, Mistre, Pitrot... Conformément à la Loi Littoral, aux Lois ALUR et LAAF et au SCOT : pour tous les hameaux ou zones d'habitat diffus, l'objectif est de stopper l'extension de l'urbanisation et de ne permettre que l'extension limitée des habitations existantes et le remplissage des dents creuses, dans le respect des dispositions du PPRIF.

**Préserver les espaces agricoles et plus particulièrement sylvicoles**, en assurant le maintien de leur activité : exploitations, bâtiments d'activités.

Maintenir le site industriel (fabrique de charbon de bois) en tenant compte du risque feux, **accueillir des activités liées à la sylviculture sur Mistre.**

#### **Sur Pitrot :**

- **Stopper le développement résidentiel autour du camping et du site d'activité de loisirs « ski nautique » ;**
- **Maintenir et requalifier le camping ;**
- Maintenir l'activité de guinguette, sans extension.

**Prendre en compte les risques** feux de forêt.

Améliorer la couverture hertzienne en résorbant les zones blanches.

## **LES ESPACES NATURELS NON BATIS**

---

### ➤ **Grandes orientations**

#### **Préserver l'intégrité des sites naturels remarquables identifiés**

Identifier et protéger le périmètre des sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et milieux nécessaires au maintien des équilibres naturels (L.146-6 du Code de l'Urbanisme).

### ➤ **Éléments de projet**

#### **Prendre en compte la fonctionnalité des milieux naturels en préservant les corridors écologiques, la qualité de l'eau et des habitats :**

- Protéger un territoire riche et diversifié du point de vue écologique faisant l'objet de protections fortes (ZNIEFF, ZICO, Natura 2000 terrestre et marin, réserves naturelles nationales, ENS, zone verte du SAGE,...) qui montrent l'importance et la diversité des habitats naturels présents sur la commune (Habitat marin, dunaire, forestier, aquatique, zone humide) ;
- Préserver les corridors écologiques majeurs en prenant en compte les foyers de biodiversité (sites Natura 2000, ZNIEFF, zones humides) et en prenant en compte les axes de déplacement des espèces : trames vertes (massif forestier et ripisylves) et trames bleues (canal des étangs, canal de la Berle et canal de Caupos) ;
- Prendre en compte les trames vertes urbaines identifiées sur Lacanau océan et créer un maillage vert à l'échelle des nouveaux quartiers en s'appuyant sur les caractéristiques naturelles du territoire.

**Assurer la protection de la forêt** par les espaces boisés classés et par des zonages de type N (naturel), au titre des lois Paysage et Littoral, en prenant en compte les parcours et pistes cyclables existants et à renforcer, la préservation des maisons forestières et en intégrant les dispositions du PPR feux de forêt.

**Préserver la réserve biologique dirigée au sud-est du lac (Virevieille)**, conciliant la protection des espèces et les activités de pêche et de chasse, en encadrant l'accueil des populations sur le site.

#### **Assurer une gestion globale du cycle de l'eau et sa protection :**

- Protéger la ressource en eau en respectant les périmètres de protections des captages ;
- Préserver la qualité des eaux ;
- Assurer l'implantation des équipements nécessaires au renforcement du réseau d'eau potable, et plus généralement à la gestion de l'eau (préservation de la qualité, traitement, captage).

#### **Construire un projet de développement et de préservation en harmonie avec la Loi Littoral :**

- espaces remarquables,
- espaces boisés significatifs,
- coupures d'urbanisation,
- espaces proches du rivage,
- bande littorale