COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA NATURE, DES PAYSAGES ET DES SITES DE LA GIRONDE
13/12/2016

Commune de Lacanau
Projet de Plan Local d'Urbanisme
Protection des espaces boisés classés significatifs

---

1) Champ de l'avis de la commission départementale de la nature, paysages et des sites

La commune de Lacanau est une commune bénéficiant des dispositions de la loi "littoral" n° 86-2 du 3 janvier 1986 en tant que commune littorale, ainsi que du fait de l'existence d'un lac d'une superficie supérieure à 1000ha.
Certaines dispositions du code de l'urbanisme propres aux communes littorales impliquent la consultation de la commission départementale de la nature, du paysage et des sites sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune :

Article L 121-13 (extraits) : « *L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage [...] est justifiée et motivée, dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.*

Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer.

En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État ***après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature****. Le plan local d'urbanisme doit respecter les dispositions de cet accord ».*

Article L 121-27 : « *Le plan local d'urbanisme classe en espaces boisés, au titre de l'article L. 113-1, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes,* ***après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites»****.*

Par lettre en date du 26 octobre 2016, le maire de Lacanau a saisi l'administration en vue de recueillir l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites de la Gironde sur ces deux sujets.

La commune a constitué un dossier particulier pour la présentation devant la CDNPS sur le volet des espaces boisés classés ; pour le reste les éléments d'analyse de ce rapport sont directement tirés du PLU.

2) Eléments de contexte

L'élaboration du Plan local d'Urbanisme (PLU) a été prescrite par délibérations du conseil municipal en date du 10 octobre 2003.
Un premier projet de Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été élaboré en 2010, mis à disposition du public ; une nouvelle version du PADD a été élaborée en 2015 (débat en conseil municipal le 01 octobre 2015).

Le PLU a été arrêté par délibération du conseil municipal le 13 octobre 2016.

Ce Plan Local d'Urbanisme dont le PADD a été débattu après l'entrée en vigueur de la loi ALUR du 27 mars 2014 est régi par les règles instituées par ce texte. Il fait l'objet d'une évaluation environnementale, en tant que commune littorale et du fait de l'existence de sites natura 2000 sur son territoire (décret 2005-608 du 27 mai 2005).

3) Contexte institutionnel

La commune de Lacanau appartient à la communauté de communes des lacs médocains.
Cette communauté de communes s'est dotée d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé le 06 avril 2012, avec lequel le PLU de Lacanau doit être compatible.
La commune de Lacanau appartient également au pays Médoc, porteur actuellement d'un projet de parc naturel régional.

4) Présentation générale des enjeux environnementaux et paysagers de la commune, du projet de plan local d'urbanisme de Lacanau et prise en compte de ces enjeux

La commune de Lacanau, d'une superficie de 21400hectares, est située sur le littoral atlantique, à une trentaine de kilomètres à l'ouest de la métropole bordelaise ; ce qui lui confère une attractivité particulière.
La commune se caractérise par un triptyque « océan, lac forêt »: 16 km de plages sur l'Atlantique, le lac de Lacanau de 2000ha, la forêt qui occupe 80 % du territoire de la commune.

A partir de cette organisation, s'est formé un système urbain tripartite, avec l'émergence progressive de trois entités (cf PADD):

« 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'aménagement de la mission interministérielle pour l'aménagement de la côte aquitaine (MIACA) » ; historiquement, ce secteur a connu depuis la fin du XIXè siécle un développement perpendiculaire au littoral ; il recèle un patrimoine architectural intéressant : villas balnéaires début XXè, également présentes au bourg.

« Le quartier du lac composé de « villages » et « hameaux » à caractère essentiellement résidentiel du Moutchic, Longarissse, Carreyre, le Tedey, les Nerps, la Grande Escourre, Talaris, marina de Talaris,… ; les opérations planifiées de la MIACA présentent elles aussi aujourd'hui un intérêt architectural et historique (marina de 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 ».

Au 1er janvier 2015 la population de la commune s'élevait à 4585 habitants ; la commune de Lacanau est le pôle le plus peuplé du triptyque Lacanau-Carcans-Hourtin auquel elle appartient.
Ce rôle de pôle urbain majeur du secteur correspond à sa situation géographique (le plus proche de Bordeaux) ; il est l'héritage du schéma d'aménagement de la côte aquitaine et a été confirmé par le SCoT des lacs médocains.
La dynamique de la commune reste sous l'influence de la métropole bordelaise : un tiers de ses actifs y travaillent, la métropole contribue pour plus de 60 % à la fréquentation estivale.
La population fréquentant la commune peut monter à 100 000 lors des journées de pointes estivales.
La croissance de la population a été particulièrement forte entre 1960 et 2010 ; elle s'est ralentie depuis du fait de la réduction de l'offre.
La part des résidences secondaires reste forte : elle représente plus de 75 % du parc de logements.
Le SCoT des lacs médocains prévoit que la croissance urbaine de l'intercommunalité se concentre sur Lacanau, avec un taux de croissance fort. La commune a choisi un objectif de croissance démographique modérée, en vue d'atteindre un chiffre de 7000 à 7500 habitants en 2025/2030.
La population est plus âgée que la moyenne départementale.

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

-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) ;
-la prise en compte des risques naturels et technologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) traduit ces grandes orientations en objectifs :
-maîtriser la croissance démographique, organiser les quartiers ;
-soutenir les activités économiques garantes du maintien de populations permanentes ;
-mener une politique environnementale globale qui préserve et valorise le patrimoine naturel ;
-préserver et remettre en état les continuités écologiques ;
-intégrer la prise en compte et la gestion des risques naturels et technologiques ;
-préserver les quartiers et les paysages, maîtriser la consommation d'espaces naturels et agricoles, intégrer les différents volets de la loi littoral ;
-intégrer les problématiques de mobilité, de transports et de déplacements dans tous les projets et dans tous les quartiers.

5) L'application de la loi littoral doit permettre de renforcer la cohérence du dispositif d'organisation générale de l'espace et de consolider la protection de certains espaces.

Il est donc utile, avant d'aborder les points spécifiques faisant l'objet de la consultation de la commission, de re-situer le projet au regard du dispositif plus complet prévu par la loi littoral.

La déclinaison stricte de la loi littoral sur le territoire de la commune est un objectif particulier du PADD.

51) Capacité d'accueil du milieu (art L121-21 du code de l'urbanisme)

Cette notion suppose que soient mises en relation les hypothèses de développement de la commune avec, d'une part, les équipements nécessaires à l'accueil des populations, et, d'autre part, les ressources naturelles disponibles. Elle suppose aussi que soit vérifiée la compatibilité entre ces hypothèses et la prise en compte des enjeux environnementaux essentiels du territoire.

Le PADD, eu égard aux hypothèses de croissance démographique, fait état d'un besoin de l'ordre de 1200 de logements nouveaux, dont :
-environ 800 résidences principales
-environ 400 résidences secondaires, pouvant le cas échéant évoluer en résidences principales.
La commune souhaite proposer une offre de logements diversifiée afin de conserver une population équilibrée en termes d'âge et de revenus, avec une attention particulière portée aux jeunes ménages, aux personnes âgées, aux parcours résidentiels ; le tout en veillant à un équilibre entre l'offre de logements et l'offre d'emplois sur la commune.
L'urbanisation par extension des surfaces urbanisables répond aux deux tiers des besoins en logements à échéance (800 logements). Le solde étant assuré par la densification du tissu urbanisé en place.

En termes de surfaces et de gestion économe de l'espace, le PLU prévoit à échéance la consommation de 115 à 120 hectares (pour 266 ha au POS en vigueur).
Au regard d'un projet démographique assez ambitieux, on peut remarquer d'une façon générale que les modes d'urbanisation nouvelle sont en périphérie de l'agglomération et qu'ils restent peu denses (l'estimation des capacités de logements dans les zones à urbaniser 1AU donne une moyenne inférieure à 10 logements par hectare), ce qui occasionne une consommation d'espace importante ; ***un effort plus important pourrait être consenti pour densifier le centre bourg afin d'y accueillir une part plus importante et plus diversifiée de population.***

Le volet relatif à l'impact de la fréquentation du public sur les espaces naturels est évoqué dans le PADD, avec pour objectif d' »assurer la maîtrise et l'ouverture contrôlée au public des espaces sensibles notamment les accès aux plages et aux milieux naturels » ; la commune dispose de 7 plans plages pour ses sites d'accueil : .4 plans plages océaniques (nord, plage centrale, sud, Lion), trois plans plages lacustres : Escourre, le Moutchic, le Port.

En matière de prise en compte des enjeux environnementaux, le PADD a également pour objectifs :
la prise en compte de la gestion de l'eau, notamment pour les enjeux de conservation des habitats naturels et de limitation du risque inondation ;
la protection de la forêt ;
la conservation et la mise en valeur de la trame verte urbaine.
Le PADD consacre un volet particulier à la prise en compte des risques naturels : prise en compte des PPR (littoral et feux de forêts), mais aussi intégration des dynamiques littorale et dunaire dans les choix d'aménagement et de protection ; une stratégie locale de gestion de la bande côtière est en cours de définition. Le PLU définit notamment une zone de vulnérabilité concernée à terme par le recul du trait de côte, qui 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 (« secteur de vulnérabilité »: zonage UBL) ne pourra être admis.
Pour ce qui concerne la prise en compte de la qualité des paysages, qui est un objectif du PADD, on peut regretter que le projet ne fasse pas davantage référence au projet de classement du lac de Lacanau et de ses abords.

52) Coupures d'urbanisation (art L121-22 du Code de l'Urbanisme) :

Les coupures d'urbanisation sont identifiées dans le PADD (schéma d'organisation générale), ainsi que dans le rapport de présentation (p 256), en référence au SCoT des lacs médocains.

6 coupures d'urbanisation sont identifiées :

- *entre Lacanau-océan et Carcans-plage ;*
- *entre Lacanau-océan et la partie sud de la côte ;*
- *ces deux premières coupures correspondent à la logique de ne pas urbaniser de façon parallèle au rivage afin d'éviter l'apparition d'un front urbain continu ; elles visent à préserver en profondeur les grandes fenêtres naturelles du littoral ;*
- *entre l'Ardilouse et Carreyre, avec deux sous-entités : le golf de l'Ardilouse qui constitue en tant que tel un espace vert avec une urbanisation peu dense et un boisement important, et l'espace boisé qui se situe entre le golf et Carreyre ; ce dernier est à préserver pour la respiration qu'il procure entre l'urbanisation lacustre et océane. Cet espace participe également à la trame verte en permettant des échanges du nord au sud, malgré l'obstacle que peut représenter la RD6.*
- *entre la grande Escourre et Carreyre;*
- *entre le Moutchic et Talaris ;*
- *entre Talaris et Lacanau bourg*
- *D'autres coupures sont identifiées en bordure du lac de Lacanau, qui permettent un maintien d'espaces ouverts, une co-visibilité avec le rivage, un équilibre entre espaces urbanisés et naturels dans la perception globale des abords du lac.*

Les usages dans les coupures d'urbanisation doivent être strictement limités ; il convient notamment d'être particulièrement vigilant et rigoureux quant aux possibilités d'évolution des aires naturelles de camping, et quant aux caractéristiques des équipements de loisirs et de pratiques sportives qui pourraient y être autorisés.

53) Extension de l'urbanisation en continuité avec les villages ou agglomérations existants (L121-8 CU) :

Au titre de la loi littoral, l'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

Le SCoT des lacs médocains identifie différentes catégories :

Les agglomérations et villages de Lacanau bourg (auquel est rattachée la zone artisanale au sud) et Lacanau Océan ; pour Lacanau-Océan, le PLU a pour objectif d'y conforter la vie permanente par le développement de la capacité de logements (recherche d'une « masse critique » de population permanente), et de services de proximité.
Le « village » du Moutchic-Carreyre fait également partie de cette catégorie.

Les secteurs urbanisés constitués qui ne peuvent connaître, dans une proportion faible, que le remplissage des dents « creuses » : grande Escourre, Nerps-Longarisse, Talaris ; ***de ce point de vue, le périmètre urbanisé du secteur de Longarisse doit être délimité au plus près de l'existant. La seule présence de réseaux ne suffit pas à qualifier sa partie sud-ouest comme un espace effectivement urbanisé.***

Pour le reste, les secteurs d'urbanisation dispersée doivent rester en l'état ; à noter en particulier que sur le secteur de Pitrot, l'objectif du PADD est de stopper le dévelopement résidentiel autour du camping et du site d'activités de loisirs « ski nautique », de maintenir et de requalifier le camping ; de maintenir l'activité de guinguette, sans extension. Mais dans le même temps, sur le schéma de principe joint au PADD, ce secteur de Pitrot est indiqué comme un « pôle touristique à soutenir et à mettre en valeur ».
Sur le secteur de Pitrot, enclavé dans un espace naturel à forts enjeux, il essentiel de ne pas aggraver l'impact de l'existant : le camping ne devra pas connaître de durcissement (implantation de résidences mobile de loisirs, a fortiori de HLL). Le règlement de la zone Nn ne devra permettre que le maintien en l'état de l'existant, sans aménagement nouveau.

54) Extension d'urbanisation limitée dans les espaces proches du rivage, impact sur l'environnement :

En cohérence avec l'analyse du SCoT, les espaces proches du rivage sont définis (cf p 254 du rapport de présentation) en fonction :
-de la distance par rapport au rivage ;
-des caractéristiques des espaces séparant les terrains de la mer (caractère urbanisé ou non) ;
-de l'existence d'une coupure physique, de relief, de la configuration des lieux ;
-de l'existence d'une co-visibilité entre les secteurs concernés et la mer (ou le lac).

Sur la base de cette analyse, le PLU de Lacanau délimite les espaces proches du rivage entre l'océan et la RD3 ou la RD 101.

Le SCoT des lacs médocains encadre l'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage de la façon suivante :
«Lacanau concentre les principales possibilités de constructibilité complémentaire au sein des EPR du SCoT (7 à 8% de l'ensemble). Ce choix se justifie d'une part par la volonté de la Communauté de communes de développer un pôle d'économie et de tourisme autour de Lacanau, et s'inscrit d'autre part dans un avenir (certes à long terme au-delà de 2050) où la nécessité d'un réalignement du trait de côte urbain plus en arrière pourrait éventuellement être constatée comme nécessaire, afin de tenir compte du processus d'érosion». (cf page 83 du DOG)

Le rapport de présentation du projet de PLU ne fait que rappeler les principes permettant d'assurer le caractère limité de l'extension de l'urbanisation en fonction de l'urbanisation existante et de son environnement : la surface (l'opération ne doit pas être surdimensionnée) ; la densité (en fonction de la configuration des lieux) ; l'étendue de la zone ouverte à l'urbanisation (garder un rapport de proportion raisonnable avec l'environnement). Il ne présente pas d'analyse plus détaillée permettant d'affirmer que les extensions d'urbanisation prévues dans les espaces proches du rivage dans le projet de PLU sont effectivement limitées.

A la lecture du dossier, le bilan ci-dessous peut être dressé :

ZONE	SURFACE	PART EN ESPACES PROCHE DU RIVAGE
U	858,6 ha	644 ha (estimation)
1AU	66,8 ha	16,2 ha
2AU	42,5 ha	42,5 ha

Le rapport de présentation du projet de PLU n'indique pas quelle part des zones urbaines se situe dans les espaces proches du rivage. En admettant qu'environ 75 % des zones U se trouvent dans ces espaces, soit 644 hectares environ, les zones 1AU représentent une augmentation de + 2,5 % de la surface urbanisée. Si l'on intègre également les zones 2AU, cette augmentation passe à + 9,1 %, ce qui est légèrement supérieur aux dispositions du SCoT précitées. ***Il serait souhaitable que l'analyse de compatibilité avec le SCOT sur ce point soit étayée.***

La commune a par ailleurs souhaité classer certains secteurs en Nd (au sud de Lacanau Océan) et Ad (Naturel et Agricole différé), ce zonage étant justifié dans le rapport de présentation par le fait que ces secteurs sont inscrits au SCoT comme zone de développement, et en précisant que l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sera soumise à une révision du PLU. Il serait souhaitable, s'il n'y a pas aujourd'hui de besoin justifié d'ouverture à l'urbanisation à l'échéance de référence du PLU, de retenir le caractère naturel et agricole de ces secteurs, en les classant en N et A ; sachant que si le besoin d'urbanisation se fait sentir, il restera possible d'engager une révision du PLU. Cette révision du PLU serait elle-même conditionnée à une révision du SCOT. En effet, ***le SCOT, en l'état, ne garantit pas le caractère limité de l'extension d'urbanisation pour ces secteurs.***

Le PLU étant couvert par le SCoT approuvé des lacs médocains, il n'y a pas lieu de soumettre à l'avis de la commission l'appréciation de « l'impact sur la nature » des extensions d'urbanisation qui sont prévues dans ces espaces proches du rivage. Toutefois, il n'est pas inutile, dans le cadre de l'exposé général de la prise en compte de l'environnement dans le PLU, de les passer en revue et de les examiner du point de vue de leur justification et de leur impact environnemental.

Les secteurs d'urbanisation nouvelle 1AUet 1AUy en espaces proches du rivage : dune de Narsot, le Moutchic, la Cousteyre, Jeanton, font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP).
Ces projets d'urbanisation peuvent appeler les observations suivantes, du point de vue de l'application de la loi littoral :

Pour le secteur de Jeanton, les enjeux sont liés à la présence d'espèces protégées, de zones humides, et d'un réseau de crastes ; la nappe est en partie sub-affleurante. L'OAP prévoit d'éviter l'urbanisation de la zone humide la plus importante, et le respect de marges de recul vis à vis des crastes. Ce projet est en cours d'instruction du point de vue des demandes de dérogations espèces protéges. ***Le niveau de prise en compte des enjeux environnementaux doit être approprié***, tout en reconnaissant que l'espace en question est en creux vis-à-vis de l'urbanisation existante, entre un secteur résidentiel et des équipements publics (collège, futur lycée, future gendarmerie). Pour ce qui concerne les EBC, le PLU prévoit la protection des abords des crastes au nord et au sud ; ***les espaces destinés à être protégés (EBC, zone humide) devraient bénéficier de garanties dans la durée : une maîtrise foncière publique serait nécessaire pour assurer cette garantie dans le temps. La protection de la pointe ouest du site (enjeu de continuité écologique) devra être confirmée.***
La nécessité de garanties de protection dans la durée des espaces boisés dont l'intérêt est reconnu concerne également le secteur de la Cousteyre (protection des abords de la craste au sud).

Pour le secteur du Moutchic (projet de pôle à vocation socio-médicale et culturelle sur l'ancien site du centre médico-scolaire, entre Le Moutchic et Carreyre) : une continuité écologique et paysagère devra être préservée entre le lac et la forêt ; le projet devra préserver les possibilités d'accès du public au bord du lac ; la bande inconstructible de 100m devra être respectée. L' OAP rappelle ces principes ; ***toutefois, dans les faits, il sera souhaitable de conforter et d'étendre la protection des EBC dès lors que le projet sera précisé. La volumétrie de bâtiments devra également être précisée ; il conviendra à cet égard de tenir compte de l'interférence visuelle avec le paysage du lac. Il serait souhaitable que des enveloppes maximales soient d'ores et déjà fixées au niveau de l'OAP.***

Par ailleurs, au nord de Lacanau océan, sur le site de « l'Aubarède », une extension d'urbanisation à moyen terme (IINA) est prévue en continuité des espaces agglomérés, des campings et du cimetière ; il s'agirait de développer un habitat de haute qualité environnementale pour un meilleur équilibre entre habitat permanent et saisonnier. Cette extension d'urbanisation dans un secteur de dunes demandera une approche particulière notamment pour ce qui concerne la confirmation de sa justification, la définition de sa capacité, le respect de l'ambiance forestière et l'adaptation au relief ; ce projet, le moment venu, nécessitera pour sa réalisation une révision du PLU.

55) Bande littorale inconstructible ("bande des 100m" L121-16 CU) :

Le rapport de présentation (p255) précise les données de référence pour la limite du rivage maritime et des rives du lac.
Il confirme la largeur de 100m pour cette bande, en dehors des secteurs urbanisés ; cette largeur est portée à 500ms sur le littoral atlantique pour tenir compte des nécessités de la gestion de la dune et anticiper le recul du trait de côte. Cette bande littorale fait l'objet d'une représentation graphique.

56) Espaces naturels remarquables du littoral (Art L 121-23 du Code de l'Urbanisme) :

Les espaces naturels remarquables de la commune sont identifiés au regard des critères de l'art L 121-23 du code de l'urbanisme, en référence au SCoT des lacs médocains (p 200 et 256 du rapport de présentation) ; ils prennent en compte :
les sites natura 2000 ;
les ZNIEFF ;
la réserve naturelle ;
les sites classés ;
les zones vertes du SAGE « lacs médocains »
En pratique, ils recouvrent notamment l'ensemble des secteurs naturels de la plage, de la dune, de la forêt sur dune, des zones humides.

6) Protection des espaces boisés les plus significatifs de la commune (art L 121-27 du code de l'urbanisme)

La protection des espaces boisés reconnus comme significatifs au titre de la loi littoral doit contribuer à la cohérence d'ensemble du projet, notamment en complétant et en consolidant son volet relatif à la protection de l'environnement.

Le PLU (cf p 257 et annexe 1bis du rapport de présentation) prend en compte les critères suivants pour la détermination des espaces boisés significatifs à protéger :
-les grands espaces d'équilibre, essentiellement agricoles et sylvicoles, pour leur rôle structurant pour le territoire ;
-les espaces boisés à fonction écologique, récréative ou paysagère particulière ;
-les espaces boisés d'intérêt local en raison de leur proximité par rapport aux agglomérations et aux espaces lacustres, et/ou de leur taille significative.

En pratique, e PLU retient à ce titre:

-le massif forestier entre le bourg et l'Océan ;
-les crastes et leurs abords ;
-les corridors écologiques et la trame verte et bleue (cf p 203 du rapport de présentation)

61) Par rapport au POS, les évolutions concernent :

611) De nouveaux classements pour prendre en compte les orientations du SCoT dans ce domaine (en cohérence avec le dispositif de protection des espaces naturels remarquables du littoral), ou des enjeux particuliers identifiés : boisements humides, trame verte, dunes boisées,…

Dans les protections nouvelles, on peut noter en particulier :
A Lacanau Océan :
-une partie du secteur destiné à l'urbanisation à l'Aubarède ;
-le versant le plus abrupt de la dune dans le secteur de Narsot destiné à l'urbanisation ;
En bord de lac :
-le reclassement de secteurs initialement destinés à l'extension de l'urbanisation à la grande Escourre et dans le secteur du Bernos ;
-des classements qui contribuent à la protection générale du site : Longarisse, lède de Batejin, partie ouest et sud de la marina de Talaris, secteur de Pitrot, craste de Planquehaute, Romefort au sud du bourg ;
Des classements qui confortent la protection des zones humides et de leurs abords, corridors écologiques: est du marais de Talaris, exutoire du canal de Caupos, crastes des Balgueries, bois du canal de la Berle au sud du bourg, bois de Garriga, Lacanau ville sud ;
Des classements qui contribuent maintien d'espaces tampons vis à vis de la déviation est de Lacanau : les Closeries,

612) Les suppressions portent sur des ajustements à la réalité du terrain (maisons forestières : secteur du Lion fortement anthropisé), pistes cyclables (existantes ou en projet), espaces boisés sur parcelles privatives dans des lotissements,… ; elles concernent aussi des projets d'intérêt public sans impact majeur sur l'équilibre des espaces boisés : projet d'extension de la station d'épuration, projets de pistes cyclables, bassins de la station d'épuration,….

Au total, les classements portent sur 646,2ha, les déclassements portent sur 17,2 ha dont 11ha pour les pistes cyclables.

Ces dispositions permettent, en cohérence avec les orientations du SCoT des lacs médocains, la protection de l'essentiel des boisements de la commune, et notamment de l'ensemble de la forêt de protection, de la forêt sur dune, et des abords du lac. Au-delà de la logique propre à la protection des espaces boisés significatifs du littoral, ces dispositions assurent aussi le confortement de la protection des coupures d'urbanisation, des espaces naturels remarquables, de la trame verte et bleue.

En conclusion, le rapporteur propose à la commission de formuler sur ce PLU l'avis suivant :
Favorable sur le volet des espaces boisés significatifs du littoral.
Il attire l'attention sur les observations faites dans ce rapport sur la prise en compte des dispositions de la loi littoral en lien avec la protection des milieux et paysages et la gestion économe de l'espace.

Le rapporteur

/ 9 DEC. 2016 /

A.GESTA
DREAL N-A/Mission mer et littoral

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE LA GIRONDE

Bordeaux, le 22 DEC. 2016

Direction Départementale des Territoires
et de la Mer de la Gironde
Service des Procédures
Environnementales

Affaire suivie par : Carine COLOMBERA
Mail : carine;colombera@gironde.gouv.fr
Tél. : 05.56.93.38.45

LE PRÉFET DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE
PRÉFET DE LA GIRONDE,

à

Monsieur le Maire de Lacanau
Hôtel de Ville,
Avenue de la Libération,
33680 LACANAU

OBJET : Avis de la Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites.
Formation « sites et paysages »

PIECE JOINTE : extrait du procès verbal de la CDNPS du 13/12/16

Vous m'avez transmis le dossier relatif à la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Lacanau, pour sa présentation à la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) au titre de l'article L 121-27 du code de l'urbanisme.

Favorable sur le volet des espaces boisés significatifs du littoral et attire votre attention sur la prise en compte de l'ensemble des observations formulées dans l'extrait du procès verbal de la CDNPS joint au présent courrier.

22 DEC. 2016

Pour le PREFET,
Le Sous-Préfet de Lesparre-Médoc

Claude GOBIN

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE LA GIRONDE

DIRECTION DEPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES ET DE LA MER
Service des Procédures Environnementales

PROCES-VERBAL DE LA REUNION DU 13 DÉCEMBRE 2016
DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA NATURE
DES PAYSAGES ET DES SITES

—

FORMATION « SITES ET PAYSAGES »

La Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites s'est réunie dans sa formation «Sites et Paysages» le 13 décembre 2016 à 14h00, sous la Présidence de M. Claude GOBIN, sous-préfet de l'arrondissement de Lesparre-Médoc en vue d'examiner les dossiers inscrits à l'ordre du jour.

Le président remercie les participants de leur présence et après avoir vérifié que le quorum était atteint, constate que la Commission peut valablement délibérer sur les dossiers. Il précise que la DIRECCTE a donné mandat à la DDTM, que l'UDAP a donné mandat à la DREAL et que M. LAMAISON, Maire de Nérigean a donné mandat à M. MEIFFREN, Maire de Carcans.

EXTRAIT PROCES-VERBAL DE LA CDNPS DU 13 DECEMBRE 2016

IV/ PLU DE LACANAU

Monsieur Laurent PEYRONDET, Maire de Lacanau, Madame Dominique FLORANCE, Directrice générale adjointe de l'aménagement et du développement du territoire et Monsieur Martin RENARD, responsable du service urbanisme de la Mairie de Lacanau entrent dans la salle.

M. GESTA, procède à la présentation du dossier.

1) Champ de l'avis de la commission départementale de la nature, paysages et des sites
La commune de Lacanau est une commune bénéficiant des dispositions de la loi "littoral".

n° 86-2 du 3 janvier 1986 en tant que commune littorale, ainsi que du fait de l'existence d'un lac d'une superficie supérieure à 1000ha.

Certaines dispositions du code de l'urbanisme propres aux communes littorales impliquent la consultation de la commission départementale de la nature, du paysage et des sites sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune :

Article L 121-13 (extraits) : « *L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage [...] est justifiée et motivée, dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.*

Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer.

En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État **après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature.** Le plan local d'urbanisme doit respecter les dispositions de cet accord ».

Article L 121-27 : « *Le plan local d'urbanisme classe en espaces boisés, au titre de l'article L. 113-1, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, **après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites**».*

Par lettre en date du 26 octobre 2016, le maire de Lacanau a saisi l'administration en vue de recueillir l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites de la Gironde sur ces deux sujets.

La commune a constitué un dossier particulier pour la présentation devant la CDNPS sur le volet des espaces boisés classés ; pour le reste les éléments d'analyse de ce rapport sont directement tirés du PLU.

2) Éléments de contexte

L'élaboration du Plan local d'Urbanisme (PLU) a été prescrite par délibérations du conseil municipal en date du 10 octobre 2003.

Un premier projet de Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été élaboré en 2010, mis à disposition du public ; une nouvelle version du PADD a été élaborée en 2015 (débat en conseil municipal le 01 octobre 2015).

Le PLU a été arrêté par délibération du conseil municipal le 13 octobre 2016.

Ce Plan Local d'Urbanisme dont le PADD a été débattu après l'entrée en vigueur de la loi ALUR du 27 mars 2014 est régi par les règles instituées par ce texte. Il fait l'objet d'une évaluation environnementale, en tant que commune littorale et du fait de l'existence de sites natura 2000 sur son territoire (décret 2005-608 du 27 mai 2005).

3) Contexte institutionnel

La commune de Lacanau appartient à la communauté de communes des lacs médocains.

Cette communauté de communes s'est dotée d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé le 06 avril 2012, avec lequel le PLU de Lacanau doit être compatible.

La commune de Lacanau appartient également au pays Médoc, porteur actuellement d'un projet de parc naturel régional.

4) Présentation générale des enjeux environnementaux et paysagers de la commune, du projet de plan local d'urbanisme de Lacanau et prise en compte de ces enjeux

La commune de Lacanau, d'une superficie de 21400hectares, est située sur le littoral atlantique, à une trentaine de kilomètres à l'ouest de la métropole bordelaise ; ce qui lui confère une attractivité particulière.

La commune se caractérise par un triptyque « océan, lac forêt »: 16 km de plages sur l'Atlantique, le lac de Lacanau de 2000ha, la forêt qui occupe 80 % du territoire de la commune.

A partir de cette organisation, s'est formé un système urbain tripartite, avec l'émergence progressive de trois entités (cf PADD):

« 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'aménagement de la mission interministérielle pour l'aménagement de la côte aquitaine (MIACA) » ; historiquement, ce secteur a connu depuis la fin du XIXè siécle un développement perpendiculaire au littoral ; il recèle un patrimoine architectural intéressant : villas balnéaires début XXè, également présentes au bourg.

« Le quartier du lac composé de « villages » et « hameaux » à caractère essentiellement résidentiel du Moutchic, Longarissse, Carreyre, le Tedey, les Nerps, la Grande Escourre, Talaris, marina de Talaris, … ; les opérations planifiées de la MIACA présentent elles aussi aujourd'hui un intérêt architectural et historique (marina de 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 ».

Au 1er janvier 2015 la population de la commune s'élevait à 4585 habitants ; la commune de Lacanau est le pôle le plus peuplé du triptyque Lacanau-Carcans-Hourtin auquel elle appartient.

Ce rôle de pôle urbain majeur du secteur correspond à sa situation géographique (le plus proche de Bordeaux) ; il est l'héritage du schéma d'aménagement de la côte aquitaine et a été confirmé par le SCoT des lacs médocains.

La dynamique de la commune reste sous l'influence de la métropole bordelaise : un tiers de ses actifs y travaillent, la métropole contribue pour plus de 60 % à la fréquentation estivale.

La population fréquentant la commune peut monter à 100 000 lors des journées de pointes estivales.

La croissance de la population a été particulièrement forte entre 1960 et 2010 ; elle s'est ralentie depuis du fait de la réduction de l'offre.

La part des résidences secondaires reste forte : elle représente plus de 75 % du parc de logements.

Le SCoT des lacs médocains prévoit que la croissance urbaine de l'intercommunalité se concentre sur Lacanau, avec un taux de croissance fort. La commune a choisi un objectif de croissance démographique modérée, en vue d'atteindre un chiffre de 7000 à 7500 habitants en 2025/2030.

La population est plus âgée que la moyenne départementale.

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

-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) ;

-la prise en compte des risques naturels et technologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) traduit ces grandes orientations en objectifs :

-maîtriser la croissance démographique, organiser les quartiers ;

-soutenir les activités économiques garantes du maintien de populations permanentes ;

-mener une politique environnementale globale qui préserve et valorise le patrimoine naturel ;
-préserver et remettre en état les continuités écologiques ;

-intégrer la prise en compte et la gestion des risques naturels et technologiques ;

-préserver les quartiers et les paysages, maîtriser la consommation d'espaces naturels et agricoles, intégrer les différents volets de la loi littoral ;

-intégrer les problématiques de mobilité, de transports et de déplacements dans tous les projets et dans tous les quartiers.

5) L'application de la loi littoral doit permettre de renforcer la cohérence du dispositif d'organisation générale de l'espace et de consolider la protection de certains espaces.

Il est donc utile, avant d'aborder les points spécifiques faisant l'objet de la consultation de la commission, de re-situer le projet au regard du dispositif plus complet prévu par la loi littoral.

La déclinaison stricte de la loi littoral sur le territoire de la commune est un objectif particulier du PADD.

5-1) Capacité d'accueil du milieu (art L121-21 du code de l'urbanisme)

Cette notion suppose que soient mises en relation les hypothèses de développement de la commune avec, d'une part, les équipements nécessaires à l'accueil des populations, et, d'autre part, les ressources naturelles disponibles. Elle suppose aussi que soit vérifiée la compatibilité entre ces hypothèses et la prise en compte des enjeux environnementaux essentiels du territoire.

Le PADD, eu égard aux hypothèses de croissance démographique, fait état d'un besoin de l'ordre de 1200 de logements nouveaux, dont :

-environ 800 résidences principales

-environ 400 résidences secondaires, pouvant le cas échéant évoluer en résidences principales. La commune souhaite proposer une offre de logements diversifiée afin de conserver une population équilibrée en termes d'âge et de revenus, avec une attention particulière portée aux jeunes ménages, aux personnes âgées, aux parcours résidentiels ; le tout en veillant à un équilibre entre l'offre de logements et l'offre d'emplois sur la commune.

L'urbanisation par extension des surfaces urbanisables répond aux deux tiers des besoins en logements à échéance (800 logements). Le solde étant assuré par la densification du tissu urbanisé en place.

En termes de surfaces et de gestion économe de l'espace, le PLU prévoit à échéance la consommation de 115 à 120 hectares (pour 266 ha au POS en vigueur).

Au regard d'un projet démographique assez ambitieux, on peut remarquer d'une façon générale que les modes d'urbanisation nouvelle sont en périphérie de l'agglomération et qu'ils restent peu denses (l'estimation des capacités de logements dans les zones à urbaniser 1AU donne une moyenne inférieure à 10 logements par hectare), ce qui occasionne une consommation d'espace importante ; ***un effort plus important pourrait être consenti pour densifier le centre bourg afin d'y accueillir une part plus importante et plus diversifiée de population.***

Le volet relatif à l'impact de la fréquentation du public sur les espaces naturels est évoqué dans le PADD, avec pour objectif d' »assurer la maîtrise et l'ouverture contrôlée au public des espaces sensibles notamment les accès aux plages et aux milieux naturels » ; la commune dispose de 7 plans plages pour ses sites d'accueil : .4 plans plages océaniques (nord, plage centrale, sud, Lion), trois plans plages lacustres : Escourre, le Moutchic, le Port.

En matière de prise en compte des enjeux environnementaux, le PADD a également pour objectifs :

la prise en compte de la gestion de l'eau, notamment pour les enjeux de conservation des habitats naturels et de limitation du risque inondation ;

la protection de la forêt ;

la conservation et la mise en valeur de la trame verte urbaine.

Le PADD consacre un volet particulier à la prise en compte des risques naturels : prise en compte des PPR (littoral et feux de forêts), mais aussi intégration des dynamiques littorale et dunaire dans les choix d'aménagement et de protection ; une stratégie locale de gestion de la bande côtière est en cours de définition. Le PLU définit notamment une zone de vulnérabilité concernée à terme par le recul du trait de côte, qui 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 (« secteur de vulnérabilité »: zonage UBL) ne pourra être admis.

Pour ce qui concerne la prise en compte de la qualité des paysages, qui est un objectif du PADD, on peut regretter que le projet ne fasse pas davantage référence au projet de classement du lac de Lacanau et de ses abords.

5-2) Coupures d'urbanisation (art L121-22 du Code de l'Urbanisme) :

Les coupures d'urbanisation sont identifiées dans le PADD (schéma d'organisation générale), ainsi que dans le rapport de présentation (p 256), en référence au SCoT des lacs médocains.

6 coupures d'urbanisation sont identifiées :

- entre Lacanau-océan et Carcans-plage ;
- entre Lacanau-océan et la partie sud de la côte ;
- ces deux premières coupures correspondent à la logique de ne pas urbaniser de façon parallèle au rivage afin d'éviter l'apparition d'un front urbain continu ; elles visent à préserver en profondeur les grandes fenêtres naturelles du littoral ;
- entre l'Ardilouse et Carreyre, avec deux sous-entités : le golf de l'Ardilouse qui constitue en tant que tel un espace vert avec une urbanisation peu dense et un boisement important, et l'espace boisé qui se situe entre le golf et Carreyre ; ce dernier est à préserver pour la respiration qu'il procure entre l'urbanisation lacustre et océane. Cet espace participe également à la trame verte en permettant des échanges du nord au sud, malgré l'obstacle que peut représenter la RD6.
- entre la grande Escourre et Carreyre;
- entre le Moutchic et Talaris ;
- entre Talaris et Lacanau bourg
- D'autres coupures sont identifiées en bordure du lac de Lacanau, qui permettent un maintien d'espaces ouverts, une co-visibilité avec le rivage, un équilibre entre espaces urbanisés et naturels dans la perception globale des abords du lac.

Les usages dans les coupures d'urbanisation doivent être strictement limités ; il convient notamment d'être particulièrement vigilant et rigoureux quant aux possibilités d'évolution des aires naturelles de camping, et quant aux caractéristiques des équipements de loisirs et de pratiques sportives qui pourraient y être autorisés.

5-3) Extension de l'urbanisation en continuité avec les villages ou agglomérations existants (L121-8 CU) :

Au titre de la loi littoral, l'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

Le SCoT des lacs médocains identifie différentes catégories :

Les agglomérations et villages de Lacanau bourg (auquel est rattachée la zone artisanale au sud) et Lacanau Océan ; pour Lacanau-Océan, le PLU a pour objectif d'y conforter la vie permanente par le développement de la capacité de logements (recherche d'une « masse critique » de population permanente), et de services de proximité.

Le « village » du Moutchic-Carreyre fait également partie de cette catégorie.

Les secteurs urbanisés constitués qui ne peuvent connaître, dans une proportion faible, que le remplissage des dents « creuses » : grande Escourre, Nerps-Longarisse, Talaris ; ***de ce point de vue, le périmètre urbanisé du secteur de Longarisse doit être délimité au plus près de l'existant. La seule présence de réseaux ne suffit pas à qualifier sa partie sud-ouest comme un espace effectivement urbanisé.***

Pour le reste, les secteurs d'urbanisation dispersée doivent rester en l'état ; à noter en particulier que sur le secteur de Pitrot, l'objectif du PADD est de stopper le dévelopement résidentiel autour du camping et du site d'activités de loisirs « ski nautique », de maintenir et de requalifier le camping ; de maintenir l'activité de guinguette, sans extension. Mais dans le même temps, sur le schéma de principe joint au PADD, ce secteur de Pitrot est indiqué comme un « pôle touristique à soutenir et à mettre en valeur ».

Sur le secteur de Pitrot, enclavé dans un espace naturel à forts enjeux, il est essentiel de ne pas aggraver l'impact de l'existant : le camping ne devra pas connaître de durcissement (implantation de résidences mobile de loisirs, a fortiori de HLL). Le règlement de la zone Nn ne devra permettre que le maintien en l'état de l'existant, sans aménagement nouveau.

5-4) Extension d'urbanisation limitée dans les espaces proches du rivage, impact sur l'environnement :

En cohérence avec l'analyse du SCoT, les espaces proches du rivage sont définis (cf p 254 du rapport de présentation) en fonction :

-de la distance par rapport au rivage ;

-des caractéristiques des espaces séparant les terrains de la mer (caractère urbanisé ou non) ; -de l'existence d'une coupure physique, de relief, de la configuration des lieux ;

-de l'existence d'une co-visibilité entre les secteurs concernés et la mer (ou le lac).

Sur la base de cette analyse, le PLU de Lacanau délimite les espaces proches du rivage entre l'océan et la RD3 ou la RD 101.

Le SCoT des lacs médocains encadre l'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage de la façon suivante :

«Lacanau concentre les principales possibilités de constructibilité complémentaire au sein des EPR du SCoT (7 à 8% de l'ensemble). Ce choix se justifie d'une part par la volonté de la Communauté de communes de développer un pôle d'économie et de tourisme autour de Lacanau, et s'inscrit d'autre part dans un avenir (certes à long terme au-delà de 2050) où la nécessité d'un réalignement du trait de côte urbain plus en arrière pourrait éventuellement être constatée comme nécessaire, afin de tenir compte du processus d'érosion». (cf page 83 du DOG)

Le rapport de présentation du projet de PLU ne fait que rappeler les principes permettant d'assurer le caractère limité de l'extension de l'urbanisation en fonction de l'urbanisation existante et de son environnement : la surface (l'opération ne doit pas être surdimensionnée) ; la densité (en fonction de la configuration des lieux) ; l'étendue de la zone ouverte à l'urbanisation (garder un rapport de proportion raisonnable avec l'environnement). Il ne présente pas d'analyse plus détaillée permettant d'affirmer que les extensions d'urbanisation prévues dans les espaces proches du rivage dans le projet de PLU sont effectivement limitées.

À la lecture du dossier, le bilan ci-dessous peut être dressé :

ZONE	SURFACE	PART EN ESPACES PROCHE DU RIVAGE
U	858,6 ha	644 ha (estimation)
1AU	66,8 ha	16,2 ha
2AU	42,5 ha	42,5 ha

Le rapport de présentation du projet de PLU n'indique pas quelle part des zones urbaines se situe dans les espaces proches du rivage. En admettant qu'environ 75 % des zones U se trouvent dans ces espaces, soit 644 hectares environ, les zones 1AU représentent une augmentation de + 2,5 % de la surface urbanisée. Si l'on intègre également les zones 2AU, cette augmentation passe à + 9,1 %, ce qui est légèrement supérieur aux dispositions du SCoT précitées. ***Il serait souhaitable que l'analyse de compatibilité avec le SCOT sur ce point soit étayée.***

La commune a par ailleurs souhaité classer certains secteurs en Nd (au sud de Lacanau Océan) et Ad (Naturel et Agricole différé), ce zonage étant justifié dans le rapport de présentation par le fait que ces secteurs sont inscrits au SCoT comme zone de développement, et en précisant que l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sera soumise à une révision du PLU. Il serait souhaitable, s'il n'y a pas aujourd'hui de besoin justifié d'ouverture à l'urbanisation à l'échéance de référence du PLU, de retenir le caractère naturel et agricole de ces secteurs, en les classant en N et A ; sachant que si le besoin d'urbanisation se fait sentir, il restera possible d'engager une révision du PLU. Cette révision du PLU serait elle-même conditionnée à une révision du SCOT. En effet, ***le SCOT, en l'état, ne garantit pas le caractère limité de l'extension d'urbanisation pour ces secteurs.***

Le PLU étant couvert par le SCoT approuvé des lacs médocains, il n'y a pas lieu de soumettre à l'avis de la commission l'appréciation de « l'impact sur la nature » des extensions d'urbanisation qui sont prévues dans ces espaces proches du rivage. Toutefois, il n'est pas inutile, dans le cadre de l'exposé général de la prise en compte de l'environnement dans le PLU, de les passer en revue et de les examiner du point de vue de leur justification et de leur impact environnemental.

Les secteurs d'urbanisation nouvelle 1AUet 1AUy en espaces proches du rivage : dune de Narsot, le Moutchic, la Cousteyre, Jeanton, font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Ces projets d'urbanisation peuvent appeler les observations suivantes, du point de vue de l'application de la loi littoral :

Pour le secteur de Jeanton, les enjeux sont liés à la présence d'espèces protégées, de zones humides, et d'un réseau de crastes ; la nappe est en partie sub-affleurante. L'OAP prévoit d'éviter l'urbanisation de la zone humide la plus importante, et le respect de marges de recul vis à vis des crastes. Ce projet est en cours d'instruction du point de vue des demandes de dérogations espèces protéges. ***Le niveau de prise en compte des enjeux environnementaux doit être approprié***, tout en reconnaissant que l'espace en question est en creux vis-à-vis de l'urbanisation existante, entre un secteur résidentiel et des équipements publics (collège, futur lycée, future gendarmerie). Pour ce qui concerne les EBC, le PLU prévoit la protection des abords des crastes au nord et au sud ; ***les espaces destinés à être protégés (EBC, zone humide) devraient bénéficier de garanties dans la durée : une maîtrise foncière publique serait nécessaire pour assurer cette garantie dans le temps. La protection de la pointe ouest du site (enjeu de continuité écologique) devra être confirmée.***

La nécessité de garanties de protection dans la durée des espaces boisés dont l'intérêt est reconnu concerne également le secteur de la Cousteyre (protection des abords de la craste au sud).

Pour le secteur du Moutchic (projet de pôle à vocation socio-médicale et culturelle sur l'ancien site du centre médico-scolaire, entre Le Moutchic et Carreyre) : une continuité écologique et paysagère devra être préservée entre le lac et la forêt ; le projet devra préserver les possibilités d'accès du public au bord du lac ; la bande inconstructible de 100m devra être respectée. L' OAP rappelle ces principes ; ***toutefois, dans les faits, il sera souhaitable de conforter et d'étendre la protection des EBC dès lors que le projet sera précisé. La volumétrie de bâtiments devra également être précisée ; il conviendra à cet égard de tenir compte de l'interférence visuelle avec le paysage du lac. Il serait souhaitable que des enveloppes maximales soient d'ores et déjà fixées au niveau de l'OAP.***

Par ailleurs, au nord de Lacanau océan, sur le site de « l'Aubarède », une extension d'urbanisation à moyen terme (IINA) est prévue en continuité des espaces agglomérés, des campings et du cimetière ; il s'agirait de développer un habitat de haute qualité environnementale pour un meilleur équilibre entre habitat permanent et saisonnier. Cette extension d'urbanisation dans un secteur de dunes demandera une approche particulière notamment pour ce qui concerne la confirmation de sa

justification, la définition de sa capacité, le respect de l'ambiance forestière et l'adaptation au relief ; ce projet, le moment venu, nécessitera pour sa réalisation une révision du PLU.

5-5) Bande littorale inconstructible ("bande des 100m" L121-16 CU) :

Le rapport de présentation (p255) précise les données de référence pour la limite du rivage maritime et des rives du lac.

Il confirme la largeur de 100m pour cette bande, en dehors des secteurs urbanisés ; cette largeur est portée à 500ms sur le littoral atlantique pour tenir compte des nécessités de la gestion de la dune et anticiper le recul du trait de côte. Cette bande littorale fait l'objet d'une représentation graphique.

5-6) Espaces naturels remarquables du littoral (Art L 121-23 du Code de l'Urbanisme) :

Les espaces naturels remarquables de la commune sont identifiés au regard des critères de l'art L 121-23 du code de l'urbanisme, en référence au SCoT des lacs médocains (p 200 et 256 du rapport de présentation) ; ils prennent en compte :

les sites natura 2000 ;

les ZNIEFF ;

la réserve naturelle ;

les sites classés ;

les zones vertes du SAGE « lacs médocains »

En pratique, ils recouvrent notamment l'ensemble des secteurs naturels de la plage, de la dune, de la forêt sur dune, des zones humides.

6) Protection des espaces boisés les plus significatifs de la commune (art L 121-27 du code de l'urbanisme)

La protection des espaces boisés reconnus comme significatifs au titre de la loi littoral doit contribuer à la cohérence d'ensemble du projet, notamment en complétant et en consolidant son volet relatif à la protection de l'environnement.

Le PLU (cf p 257 et annexe 1bis du rapport de présentation) prend en compte les critères suivants pour la détermination des espaces boisés significatifs à protéger :

-les grands espaces d'équilibre, essentiellement agricoles et sylvicoles, pour leur rôle structurant pour le territoire ;

-les espaces boisés à fonction écologique, récréative ou paysagère particulière ;

-les espaces boisés d'intérêt local en raison de leur proximité par rapport aux agglomérations et aux espaces lacustres, et/ou de leur taille significative.

En pratique, e PLU retient à ce titre:

-le massif forestier entre le bourg et l'Océan ;

-les crastes et leurs abords ;

-les corridors écologiques et la trame verte et bleue (cf p 203 du rapport de présentation)

6-1) Par rapport au POS, les évolutions concernent :

6-1.1) De nouveaux classements pour prendre en compte les orientations du SCoT dans ce domaine (en cohérence avec le dispositif de protection des espaces naturels remarquables du littoral), ou des enjeux particuliers identifiés : boisements humides, trame verte, dunes boisées,…

Dans les protections nouvelles, on peut noter en particulier :

A Lacanau Océan :

-une partie du secteur destiné à l'urbanisation à l'Aubarède ;

-le versant le plus abrupt de la dune dans le secteur de Narsot destiné à l'urbanisation ;

En bord de lac :

-le reclassement de secteurs initialement destinés à l'extension de l'urbanisation à la grande Escourre et dans le secteur du Bernos ;

-des classements qui contribuent à la protection générale du site : Longarisse, lède de Batejin, partie ouest et sud de la marina de Talaris, secteur de Pitrot, craste de Planquehaute, Romefort au sud du bourg ;

Des classements qui confortent la protection des zones humides et de leurs abords, corridors écologiques: est du marais de Talaris, exutoire du canal de Caupos, crastes des Balgueries, bois du canal de la Berle au sud du bourg, bois de Garriga, Lacanau ville sud ;

Des classements qui contribuent maintien d'espaces tampons vis-à-vis de la déviation est de Lacanau : les Closeries,

6-1.2) Les suppressions portent sur des ajustements à la réalité du terrain (maisons forestières : secteur du Lion fortement anthropisé), pistes cyclables (existantes ou en projet), espaces boisés sur parcelles privatives dans des lotissements,... ; elles concernent aussi des projets d'intérêt public sans impact majeur sur l'équilibre des espaces boisés : projet d'extension de la station d'épuration, projets de pistes cyclables, bassins de la station d'épuration,....

Au total, les classements portent sur 646,2ha, les déclassements portent sur 17,2 ha dont 11ha pour les pistes cyclables.

Ces dispositions permettent, en cohérence avec les orientations du SCoT des lacs médocains, la protection de l'essentiel des boisements de la commune, et notamment de l'ensemble de la forêt de protection, de la forêt sur dune, et des abords du lac. Au-delà de la logique propre à la protection des espaces boisés significatifs du littoral, ces dispositions assurent aussi le confortement de la protection des coupures d'urbanisation, des espaces naturels remarquables, de la trame verte et bleue.

En conclusion, le rapporteur propose à la commission de formuler sur ce PLU l'avis suivant :

Favorable sur le volet des espaces boisés significatifs du littoral.

Il attire l'attention sur les observations faites dans ce rapport sur la prise en compte des dispositions de la loi littoral en lien avec la protection des milieux et paysages et la gestion économe de l'espace.

DISCUSSION

M. PEYRONDET remercie le Président et les membres de la CDNPS et indique qu'il souhaite apporter quelques précisions sur le rapport présenté par M. GESTA, notamment :

- sur la densification du bourg. Il précise que c'est un choix de sa commune de ne pas trop densifier ; en effet, après quelques opérations de constructions d'immeubles collectifs qui se sont avérées infructueuses, il se confirme que les habitants recherchaient plutôt une maison avec un jardin, qu'un appartement,

- sur le secteur du Pitrot la commune reconnaît qu'il s'agit d'un secteur sensible qui a connu des dérives en matière d'urbanisation ; la commune confirme sa volonté de mettre fin à ce processus.

- sur les plans plages, la commune précise que contrairement à ce qui peut figurer dans le rapport de présentation, ne justifient de l'appellation « plan plage » que les secteurs du littoral océanique ; ce qui n'exclut pas la prise en compte de l'accueil du public sur des secteurs lacustres comme celui du Moutchic.

-sur les prescriptions concernant le projet entre le Moutchic et Carreyre, la commune n'a pas voulu être trop précise, pour permettre l'émergence de projets.

M. GESTA reconnaît que l'OAP contient des préconisations concernant la hauteur maximale des bâtiments. Il rappelle qu'en tout état de cause la bande littorale devra être préservée,et que le projet devra comporter des mesures pour l'permettre l'accès du public aux rives du lac.

Il attire l'attention sur une indication du PADD sur le secteur de Pitrot, pour lequel il préconise « Pôle touristique à soutenir et à mettre en valeur », il faudrait peut-être corriger cette formulation, car elle incite à considérer que le PLU vise à un confortement de ce site, alors qu'il faudrait au contraire le maintenir strictement à l'existant. ?

M. PEYRONDET reconnaît que la formule n'est peut-être pas la mieux adaptée mais il tient à confirmer la volonté de la commune de contrôler strictement l'évolution du site ; cette mention du PADD vise plutôt à permettre le cas échéant une requalification de l'existant.

M.GESTA fait observer que pour ce qui concerne la station littorale, la commune envisage des extensions d'urbanisation classiques, pour y conforter des activités permanentes, sans lien avec la question de la relocalisation de la zone de vulnérabilité de la station.

M. PEYRONDET confirme que la réponse aux enjeux de la relocalisation du front de mer dépasse largement, tant qualitativement que quantitativement, l'offre qui pourrait être proposée dans les extensions d'urbanisation que propose ce PLU au niveau de la station.

M. GESTA revient sur le volet de l'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage ; l'addition des possibilités offertes dans les zones à urbaniser pourrait dépasser les orientations du SCoT des lacs médocains.

M. PEYRONDET admet en effet que la méthode de calcul utilisée n'est peut être pas la plus explicite ; il confirme que son équipe retravaillera l'approche surface et densification. Il souhaite des échanges avec l'administration pour comparer les méthodes d'estimation des possibilités d'extension d'urbanisation.

M. GESTA confirme la possibilité d'échanges sur cette méthode.. Par ailleurs, il souhaite attirer l'attention de la commune sur certains secteurs qui sont classés en zone en N ou A avec un statut particulier puisqu'il y a une indication dans le rapport du PLU qui précise qu'ils sont destinés à une urbanisation future. La question est de savoir s'ils doivent être considérés comme urbanisables ou pas; si l'on devait considérer qu'ils sont urbanisables, les chiffres du ScoT seraient largement dépassés. Pour être clair, l'urbanisation doit être faite à court terme c'est une zone 1AU, si c'est à moyen terme c'est du 2AU et si c'est une zone à l'état naturel qui n'est pas urbanisable à l'échéance du PLU, ce devrait être une zone N ou A Sachant qu'une révision est toujours envisageable si de nouveaux besoins apparaissaient.

M. RENARD souhaite apporter quelques éléments par rapport au choix des différents zonages. En effet, les zones classées en 1AU sont des zones où il y a des projets déjà définis, les zones N ou A indicés qui interviendront à la suite des urbanisations réalisées et les secteurs à l'Est de l'entrée du bourg et au Sud de l'océan sont clairement identifiés par le SCoT, comme des espaces à urbaniser mais par rapport à l'urbanisation existante il n'y a pas encore de projets définis, l'objectif était de les programmer ce qui permettra de faciliter une lecture à long terme des futures zones en vue d'une prochaine révision du PLU.

M. GESTA comprend l'esprit de ce zonage mais indique que cette programmation pose un problème technique par rapport à la compatibilité avec le SCOT.

MME LABOURIE confirme qu'un zonage qui est affiché comme « à différer » sur une zone naturelle ou agricole n'a pas de valeur juridique, il ne faut pas oublier qu'un PLU est un document opposable. Il serait préférable d'afficher clairement les zones à urbaniser et dans ce cas il existe des programmations possibles, telles que le 3 AU, soit les zones sont identifiées en Naturelle ou Agricole. Par ailleurs, si cette enveloppe en N ou A était confirmée comme « à urbaniser » elle devrait être justifiée devant la CDNPS.

M. GUEGAN précise que si ce sont des zones identifiées comme potentiellement à urbaniser, mais à moyen terme, il ne faut pas se tromper d'outil, ce n'est pas dans le règlement du PLU qu'il faut

l'afficher mais dans son rapport de présentation qu'il faut faire état de ces perspectives de moyen ou long terme. **M. GOBIN** souhaite savoir si sur le trait de côte, le maire ne projette pas de faire de nouvelles urbanisations en front de mer.

M. PEYRONDET précise que sur le périmètre de vulnérabilité, l'urbanisation est impossible et concernant les autres PC qui ont été déposés, ils sont d'ores et déjà identifiés en sursis à statuer et dès que le PLU sera adopté, ils seront refusés.

MME LABOURIE souhaite préciser que le courrier de saisine de la CDNPS spécifiait la demande d'avis sur les EBC mais aussi sur les extensions limitées d'urbanisations dans les espaces proches du rivage. À ce jour, la commune de Lacanau est couverte par les prérogatives définies par le SCOT, mais que celui-ci ne va pas jusqu'au bout de l'analyse sur les extensions limitées d'urbanisations, notamment au regard de la jurisprudence récente. Le fait que la CDNPS se prononce sur le caractère limité des extensions d'urbanisation dans les espaces proches du rivage permettrait de sécuriser juridiquement votre PLU.

M.GESTA précise qu'il n'a pas conçu son rapport comme devant déboucher sur un avis formel de la commission sur la question de l'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage. Cet avis n'est requis qu'en l'absence d'un SCoT, ou si le SCoT en place comporte des insuffisances manifestes dans le traitement de ce sujet, ce qui ne lui paraît pas le cas de ce dossier. Il rappelle aussi que le rapport est conçu pour permettre à la commission de mettre en perspective l'avis qui lui est demandé au titre des espaces boisés classés par rapport à l'économie générale du projet communal ; dans ce contexte, ce qui peut être formulé sur la prise en compte des autres dispositions de la loi littoral mérite de bénéficier d'une attention particulière de la part de la commune.

M. PEYRONDET entend bien ces remarques et précise que sa commune tiendra compte de l'ensemble des remarques formulées par le rapporteur.

La discussion étant achevée, les représentants de la Mairie de LACANAU quittent la salle.

DELIBERATION

Les membres n'ayant pas de remarques à formuler, le président propose de passer au vote.

DECISION :

M. GOBIN propose de passer au vote selon la proposition suivante :

« Favorable sur le volet des espaces boisés significatifs du littoral

en attirant l'attention sur la prise en compte par la commune de l'ensemble des observations formulées dans le rapport de présentation du dossier».

Cette proposition recueille l'agrément des membres de la commission à l'unanimité.

L'ordre du jour étant épuisé, le Président clôt la séance.

Le Président de la CDNPS,

22 DEC 2016

M. Claude GOBIN

sous-préfet de Lesparre-Médoc

COMMISSION DEPARTEMENTALE

DE LA NATURE, DES PAYSAGES ET DES SITES

FORMATION SITES ET PAYSAGES

Réunion du 13 décembre 2016

Liste des personnes présentes :

* M. claude GOBIN, sous-préfet de Lesparre-Médoc,
* M. Gérard GUEGAN, chef du Service Aménagement Rural
* M. Maximilien BRUGERON, atelier BKM,
* M. Bernard BRUNET, CAUE,
* M. Patrick MEIFFREN, Maire de Carcans,
* M. André GESTA, rapporteur et représentant de la DREAL,
* M. Philippe RICHARD, Jardin Botanique de Bordeaux,
* M. Jean-Michel RICAUD, représentant le Syndicat des Sylviculteurs du Sud-Ouest,
* M. Philippe BARBEDIENNE, représentant de la SEPANSO,
* M. Philippe FOUGERAS, représentant l'ONF.

Mandats :

- la DIRECCTE a donné mandat à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer,
- l'UDAP a donné mandat à la DREAL,
- Monsieur LAMAISON, Maire de Nérigean, a donné mandat à M. MEIFFREN, Maire de Carcans.

Assistaient également à la réunion :

- Mesdames Cécile SCHNEIDER et Céline LABOURIE, DDTM, Service Aménagement Rural,
- Mme Catherine ALLEAU, DDTM, Adjointe de la chef du service des Procédures Environnementales,
- Mme Carine COLOMBERA, DDTM, Service des Procédures Environnementales, Unité Protection Environnement et des Sites.

Pour le dossier du PLU de LACANAU

- M. Laurent PEYRONDET, Maire de Lacanau,
- Mme Dominique FLORANCE, Directrice générale adjointe à l'aménagement et développement du territoire,
- M. Martin RENARD, Responsable de l'urbanisme.