

PRÉFET DE LA GIRONDE

Direction départementale
des territoires et de la mer
de la Gironde

Service d'Aménagement Rural

Suivi par : Cécile Schneider

Tél : 05 56 24 88 61

Mail : cecile.schneider@gironde.gouv.fr

Bordeaux, le 10 7 JAN. 2017

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

sous-couvert de Monsieur le Sous-Préfet
de Lesparre-Médoc

Objet : Avis de l'État sur le PLU arrêté de Lacanau
P.J. : Synthèse des avis des services de l'État

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu en Sous-Préfecture de Lesparre-Médoc le 27 octobre 2016, vous m'avez adressé pour avis, le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Lacanau arrêté par délibération du conseil municipal en date du 13 octobre 2016.

Je relève que votre projet traduit la volonté de conforter Lacanau en tant que pôle majeur à l'échelle du territoire des Lacs Médocains. Je prends note que, globalement, la commune, consciente de son attractivité, a souhaité établir un projet de ville axé sur des développements urbain et économique ambitieux et respectueux de l'environnement.

Dans le cadre de l'élaboration de votre document, je note que mes services ont été régulièrement associés en amont du débat sur le PADD, et qu'en revanche, aucune réunion de présentation du projet final aux personnes publiques n'a eu lieu avant l'arrêt du projet.

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint l'avis de synthèse de l'État. L'analyse de votre projet de PLU m'a en effet conduit à formuler les observations détaillées en pièce jointe du présent courrier, dont les principales sont les suivantes :

- L'objectif démographique fixé dans le PADD représente une population de 2 000 à 2 500 habitants supplémentaires à l'horizon 2025/2030, soit un taux d'évolution démographique annuel moyen compris entre + 3,5 % à + 4,32 %. Cela apparaît très ambitieux au regard des évolutions observées sur les dernières décennies : évolution démographique annuelle moyenne de +3,83 % de 1999 à 2007, et +0,97 % de 2007 à 2015. Le SCOT prévoit une évolution de 3 % ; aussi, la compatibilité du projet de PLU avec le SCOT reste à démontrer. Un phasage de l'accueil de population pourrait par exemple être envisagé afin de pouvoir ajuster les ouvertures à l'urbanisation nécessaires.

- Le besoin en logements qui en découle, qu'il soit quantitatif ou qualitatif, est à définir de manière plus précise. En effet, ce besoin détermine les zones à ouvrir à l'urbanisation qui sont conséquentes sur la commune (66,8 hectares de zone 1 AU dédiée à l'habitat). Lacanau étant une commune structurante à l'échelle du SCOT, la diversification de l'offre d'habitat est un enjeu essentiel pour satisfaire la pluralité des besoins résidentiels de votre population. Aussi, votre PLU doit permettre d'élargir le panel de logements proposés, tant en termes de typologie, qu'en termes d'occupation (location, accession sociale, logements conventionnés, structures d'hébergement...). Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont à compléter dans ce sens.
Il est nécessaire de justifier d'un effort de modération de la consommation des espaces au regard des objectifs de densité visés. Ainsi, les OAP devront être complétées afin de proposer des objectifs de densité adaptés et ambitieux, et de tenir compte de l'éventuel phasage en proposant une programmation des ouvertures à l'urbanisation.
- La loi littoral est globalement prise en compte par votre projet. Toutefois, plusieurs points doivent être précisés :
 - Le caractère d'extension « limitée » dans les espaces proches du rivage mérite d'être justifié.
 - Le règlement de la zone Nn correspondant à la zone de loisirs du « Pitrot » devrait se limiter à encadrer la gestion de l'existant, sans aménagement nouveau. Il en est de même pour le règlement des zones A et N.
 - Certains secteurs d'urbanisation diffuse ne devraient pas être rendus constructibles, dès lors que le caractère « d'urbanisation constituée » n'est pas démontré.
- La prise en compte des risques naturels devra être mieux assurée, et tout particulièrement le risque incendie de forêt. En effet, sa prise en compte est un enjeu majeur : des zones tampons servant d'interfaces entre l'urbanisation et la forêt sont à mettre en place et l'ouverture à l'urbanisation doit être conditionnée à la capacité de la défense incendie. Quant aux risques littoraux, une justification est attendue sur le dimensionnement de la zone inconstructible.

Par conséquent, sous réserve de la bonne prise en compte des observations formulées ci-avant, j'émet un avis favorable à votre projet de PLU. Je vous invite, sur les points soulevés, à davantage justifier votre projet et le faire évoluer afin d'en améliorer la cohérence d'ensemble ainsi que sa sécurité juridique.

La DDTM est à votre disposition pour l'aide et le conseil qui vous seraient nécessaires afin de compléter votre dossier.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Préfet et par délégation,
le Secrétaire Général,

Thierry SUQUET

COMMUNE : LACANAU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet de PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal du 13 octobre 2016

AVIS DE L'ETAT

JANVIER 2017

SOMMAIRE

1 – CONTEXTE

2 – COHÉRENCE DU PROJET

A/ Projets de développement

a/ Projet de développement démographique, besoins en termes de logements et mixité sociale

b/ Projet de développement économique

B/ Préservation du cadre de vie

a/ préservation du patrimoine naturel

b/ préservation du patrimoine architectural et culturel

C/ Prise en compte de la loi littoral

a/ Analyse de la consommation d'espaces et détermination de la capacité d'accueil

b/ Espaces constitutifs du littoral

c/ Urbanisation en continuité des zones urbanisées

D/ Salubrité publique

a/ Le réseau d'eau

b/ Le réseau d'assainissement

c/ Les déchets

d/ Les installations classées

e/ La qualité de l'air

f/ Les nuisances sonores

g/ Les risques sanitaires

E/ Risques

a/ Le risque feu de forêt et la lutte contre l'incendie

b/ Les risques littoraux

c/ Le risque inondation

F/ Conclusion

3 – ANALYSE RÉGLEMENTAIRE

a/ compatibilité avec les documents d'ordre supérieur

b/ contenu du dossier

1 – CONTEXTE

La commune de Lacanau dispose d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 09 mai 1995.

Cependant, les possibilités d'aménagement offertes par le POS ne répondent plus aux besoins de la population et ne sont pas cohérentes avec le projet communal, c'est pourquoi une révision du PLU a été prescrite par délibération du conseil municipal du 10 octobre 2003.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a été débattu en conseil municipal le 1^{er} octobre 2015.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été arrêté en conseil municipal du 13 octobre 2016

Les services de l'État ont été associés de manière ponctuelle à la démarche, principalement aux étapes clés qui ont précédé le débat sur le PADD. En revanche, aucune réunion de présentation du projet final aux personnes publiques n'a eu lieu avant l'arrêt du projet.

Lacanau est une commune littorale intégrée à la communauté de communes des Lacs Médocains. Située à une trentaine de kilomètres de l'agglomération bordelaise, elle bénéficie d'une forte attractivité en raison de son cadre de vie où les espaces naturels sont présents tant côté océan que côté lac et de sa proximité avec la métropole bordelaise. Le SCOT des Lacs Médocains lui confère un rôle de premier rang comme support du développement local, notamment en termes d'économie touristique.

Face à ce constat, la municipalité a choisi, dans une logique de développement durable, d'axer son projet sur une croissance démographique maîtrisée et une urbanisation concentrée sur le bourg.

2 – COHÉRENCE DU PROJET

A/ Projets de développement

a/ Projet de développement démographique, besoins en termes de logements et mixité sociale

La commune de Lacanau comptait 4 585 habitants au 1^{er} janvier 2015 (source : insee).

Le PADD annonce une croissance démographique annuelle moyenne de 3 % sur la période 1999/2015, alors qu'en reprenant les données INSEE, la croissance démographique était de $\frac{((pop\ 2015 / pop\ 1999) ^ (1/ (2015-1999))) - 1}{1} * 100 = \frac{((4585/3142) ^ (1/16) - 1)}{1} * 100 = 2,39 \%$; elle a par ailleurs subi un ralentissement sur la période 2007/2015 avec un taux de + 0,97 %. Le rapport de présentation du PLU (p. 40) annonce quant à lui une variation annuelle moyenne de +0,7 % sur la période 2012/2015.

Le projet communal affiche clairement une volonté de développement démographique et urbain avec un taux de croissance oscillant de + 2,86 % à + 5,04 % par an pour atteindre une population estimée entre 7 000 et 7 500 habitants à l'horizon 2025/2030 (soit une augmentation de la population de 2 000 à 2500 habitants en dix à quinze ans). Cet objectif apparaît très ambitieux et au-delà des perspectives démographiques annoncées dans le SCOT des Lacs Médocains (13 000 habitants pour l'ensemble du territoire soit une augmentation de population de 3 % par an en moyenne). Le Document d'Orientations Générales du SCOT (p. 86) indique que : «Lacanau se propose d'accueillir 6 500 habitants d'ici 2020, soit une dynamique supérieure à 3 %». Il reconnaît le statut de pôle majeur à Lacanau, mais n'arrête pas d'objectifs chiffrés par commune, les hypothèses démographiques devant être approfondies lors de l'évaluation du SCOT prévue en 2018.

Le rapport de présentation du PLU explique la baisse de la croissance démographique par : « une diminution importante des espaces projets due à la politique de diminution de l'offre de logements nouveaux et des contraintes de la loi littoral qui limitent les possibilités de développement dans des espaces affichés comme constructibles dans le précédent document d'urbanisme ». Cet argumentaire est peu convaincant. En effet, la tendance démographique à la baisse ne saurait s'expliquer par un manque de foncier constructible sur la commune. Dès lors, une réflexion plus approfondie est à mener sur les causes de cette « désaffectation », éloignement des bassins d'emploi, prix du foncier, offres ne répondant pas à la demande...

Les perspectives démographiques surévaluées sont à revoir, ou à justifier plus clairement, avec un taux annuel cohérent, tenant compte des tendances observées ces dernières années, des objectifs de développement économique sur la commune et de l'accueil de population souhaité par le SCOT des Lacs Médocains.

- **Les besoins en matière de logements :**

- **Besoins quantitatifs :**

Le RP indique la présence de 8 892 résidences sur la commune en 2012. Le parc est composé à 75 % de résidences secondaires ; 23,3 % de résidences principales et 1,7 % de logements vacants.

Le RP fait état d'un léger vieillissement de la population communale (27 % de + 60 ans en 1999 contre 31 % en 2012), phénomène qui risque de s'accroître avec la mutation des résidences secondaires, mais qui n'est pas quantifiable. La taille des ménages connaît une diminution constante depuis 1968, elle est de 2,1 personnes en 2013.

Afin d'établir le besoin en logements sur les dix prochaines années, le PADD fixe la taille des ménages à 2,4 personnes, ce qui démontre la volonté d'accueillir des jeunes primo-accédants (familles avec enfants) sur la commune ; mais elle est ramenée à 2 personnes pour les résidences secondaires majoritairement destinées à des couples retraités. Le RP met en avant le fait que les résidences secondaires ont tendance à muter en résidences principales, notamment du fait d'un public de propriétaires retraités.

Ainsi, pour répondre au projet d'accueil démographique, le rapport de présentation justifie la nécessité de créer 1 200 logements répartis en 800 résidences principales et 400 résidences secondaires à l'horizon 2025/2030.

Ces besoins vont au-delà de l'accueil démographique envisagé puisqu'ils permettraient l'accueil de 2 720 personnes supplémentaires $[(800 \times 2,4) + (400 \times 2)]$ alors que la population souhaitée est estimée à 2 500 habitants dans sa fourchette haute.

Cependant, le calcul du « point mort » n'est pas présenté, il n'est donc pas possible de s'assurer que les besoins en logement pour le maintien de la population actuelle (décohabitation, desserrement des ménages) soient pris en compte.

Le renouvellement urbain est abordé dans le RP. Le phénomène de mutation des résidences secondaires en résidences principales est estimé à 400 logements sur quinze ans ; la prise en compte de secteurs et îlots insérés dans les quartiers bâtis (parcelles non occupées, friches bâties ou non), pour y favoriser des opérations optimisant l'espace et réduisant l'étalement urbain offre un potentiel de 400 logements (p. 65). L'estimation des capacités d'accueil en logements (bilan du POS p. 111) fait état de 251 logements potentiels.

Les chiffres annoncés ci-dessus prêtent à confusion : la capacité d'accueil en logements au sein du tissu actuellement urbanisé est-elle de 400 ou 251 logements ?

Une justification est attendue sur ce point, elle pourrait remettre en cause certaines ouvertures à l'urbanisation. Par contre, la volonté communale d'accroître le nombre de résidents à l'année est clairement affichée, ainsi le taux de résidences secondaires passerait de 75 à 66 %.

- **Besoins qualitatifs :**

70 % des résidents à l'année sont propriétaires. L'habitat est essentiellement représenté par un tissu pavillonnaire sous forme de lotissements, on y trouve principalement des T4 et T5 (70%). Dès lors, il semble compliqué de réaliser un parcours résidentiel sur la commune. La mixité sociale est certes abordée dans les OAP avec des programmes de logements intermédiaires ou individuels groupés, mais la part dédiée au locatif n'apparaît pas, alors que des besoins existent, notamment pour les familles monoparentales.

Parc public

La commune n'est pas soumise à l'article 55 de la loi SRU, elle n'a donc aucune obligation en termes de logements sociaux. Elle dispose cependant d'un parc composé de 135 logements sociaux, soit 6,5 % du parc de logements. La commune ne prévoit pas de nouveaux logements sociaux, pourtant 105 demandes

étaient en attente sur la commune au 31 décembre 2015. Dans le cadre du développement d'un parc social de Pays préconisé par le Plan Départemental de l'Habitat, la commune pourrait se rapprocher d'un opérateur HLM afin de développer une opération portant sur le logement locatif social.

Parc privé

Le parc privé de la commune de Lacanau est relativement récent puisque 11 % du parc a été construit avant 1945 et 75 % après 1970.

Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) représente 130 logements soit 6% du parc privé.

Dans la base PPPI, 100 logements sont identifiés en «catégorie 6 : occupés par des ménages dont les ressources sont inférieures à 70% du seuil pauvreté» et 30 logements en « catégories 7 et 8 : immeubles médiocres à très médiocres occupés par des ménages dont les ressources sont inférieures à 150% du seuil de pauvreté » (source filocom 2013).

Le renouvellement urbain annoncé au sein du PADD pourrait concerner 400 logements. Cet objectif ambitieux tend à limiter l'étalement urbain, cependant, il est regrettable qu'aucun diagnostic du parc existant n'ait été réalisé. Cela aurait permis d'identifier les logements pouvant être réhabilités dans le cadre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) menée à l'échelle intercommunale afin d'améliorer les conditions d'habitat, de maintenir les personnes âgées à domicile, voire de créer du logement abordable par le biais d'un conventionnement.

- Publics spécifiques :

Le RP indique un vieillissement de la population. Toutefois le PLU n'a pas défini ni objectivé les besoins en logement des personnes âgées.

De même, il est fait état au sein du RP des difficultés rencontrées sur le territoire pour loger les jeunes saisonniers. Dès lors, il convient de développer une offre adaptée à l'ensemble de ces personnes, en termes de typologie de logements ou de structures, mais également en termes d'offre locative. Seule la zone du Huga est identifiée comme pouvant accueillir des « *logements d'hébergement saisonniers groupés et intégrés dans un volume simple et collectif* ». Cette thématique mériterait d'être approfondie. Aucun potentiel d'accueil n'est défini, quels sont les besoins répertoriés sur la commune ?

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage approuvé en 2011 avait prescrit la réalisation d'une aire d'accueil de 30 places sur la commune de Lacanau. Cependant, au vu des besoins, une aire de grand passage de 200 places a été réalisée.

Le projet démographique apparaît donc plus qu'ambitieux, les capacités d'accueil au sein du tissu urbanisé de la commune sont difficilement appréhendables et méritent des explications complémentaires. En effet, elles sont le pendant de l'ouverture des zones à l'urbanisation. En outre, l'effort de mixité sociale annoncé aurait pu être davantage traduit dans les OAP en incluant par exemple un pourcentage de logements sociaux ou locatifs sur certaines opérations.

• Besoins fonciers liés à l'habitat :

Afin de pouvoir répondre aux besoins en logements, la commune identifie un potentiel mobilisable au sein des secteurs déjà urbanisés de 251 logements (cf. page 111 du RP), et souhaite ouvrir à l'urbanisation 66,8 ha de zones 1AU dédiées à l'habitat ou mixtes. Ces secteurs permettraient d'accueillir 633 logements (cf. page 475 du RP). Le phénomène de mutation des résidences secondaires en résidences principales (non quantifiable) permettrait d'atteindre l'objectif de 1 200 logements nécessaires à l'accueil de nouvelle population et au maintien de la population actuelle. Ces éléments mettent en avant, hors zones 2AU, un potentiel de 1004 logements ce qui apparaît cohérent avec les besoins pré-identifiés.

Toutefois, afin de justifier de choix vertueux en matière de modération de la consommation des espaces, les éléments d'analyse mériteraient d'être complétés. En effet, l'analyse dans le RP de la consommation d'espaces ne permet pas de connaître la moyenne de consommation par logement construit ces dernières années. Le RP présente une consommation de 14 ha à vocation habitat sur la période 2005 à 2015, sans que ne soit précisé le nombre de logements construits sur cette période (cf. page 106 du RP).

Ainsi, il n'est pas possible de comparer la densité observée ces dernières années et celle projetée dans le cadre du PLU. De plus, la part dédiée à l'habitat dans le projet de PLU est difficilement quantifiable ; sur les opérations à caractère mixte (zones mêlant habitat, commerces et espaces ludiques) la part dédiée à l'habitat n'est pas spécifiée et il n'est pas indiqué dans les OAP si les objectifs de densité tiennent compte ou non des zones environnementales qui seront protégées. Sur le secteur du Moutchic, la capacité d'accueil de la résidence pour personnes âgées n'est pas renseignée, de même que la densité estimée pour le programme de logements dédiés aux seniors. De surcroît les zones 2AU vouées à une ouverture sur le long terme, nécessitant une révision du PLU, n'ont pour certaines, pas de programme défini.

Au vu des éléments fournis dans le RP et les OAP, les zones 1AU dédiées à l'habitat totalisent 66,8 hectares et permettent la réalisation de logements 633 logements, soit une densité moyenne inférieure à 10 logements à l'hectare, densité qui apparaît relativement faible. **Un argumentaire complémentaire s'avère nécessaire.**

Les OAP et le RP méritent d'être complétés et argumentés sur le nombre de logements par opération et sur les surfaces réellement dédiées à l'habitat. En effet, en l'état il n'est pas possible d'assurer avec certitude que la densité moyenne est vertueuse ni de démontrer l'effort de modération de consommation d'espaces.

b/ Projet de développement économique

- **Les différents volets du projet de développement économique :**

Le SCOT des Lacs Médocains pointe « *la faiblesse du territoire en matière de développement économique et sur la nécessaire diversification des activités comme une alternative au tourisme* ». Des objectifs sont définis, cependant, il n'y a pas de projet établi et affiché à l'échelle intercommunale.

La commune de Lacanau, consciente de sa dépendance à la métropole bordelaise en matière d'emploi, mais également à l'économie touristique, souhaite concilier accueil de population et création d'emplois pérennes sur la commune (cf PADD)

Cela se traduit par l'extension de la zone commerciale Montagnol et l'ouverture à l'urbanisation de la zone de Garriga dédiée aux nouvelles technologies, au numérique et au sport. Ces deux zones situées en entrée Est de Lacanau-Ville sont facilement accessibles et marqueront l'entrée de ville. L'aménagement paysager tiendra compte de l'environnement en s'appuyant sur les caractéristiques du site, l'ambiance boisée sera conservée, le stationnement sera mutualisé sous formes d'aires regroupées, sous couvert forestier. Toutefois, il conviendra de veiller à la qualité architecturale des bâtiments, même si l'urbanisation par opération d'ensemble et le règlement d'urbanisme limitent le risque d'une urbanisation hétérogène et non qualitative. Ainsi, 300 à 400 emplois nouveaux sont attendus sur la commune.

L'activité artisanale est essentiellement présente sur les zones de la Meule et du Huga. Le foncier disponible devrait permettre quelques implantations, toutefois le site du Huga est également voué à recevoir de l'hébergement dédié aux travailleurs saisonniers, ce qui limite la création d'entreprises sur ce secteur.

La création d'emplois pérennes sur la commune est louable et permet de limiter les déplacements domicile-travail vers la métropole. Toutefois, eu égard à l'apport de population attendu, la dépendance en termes d'emploi risque de se renforcer. La spécialisation des emplois proposés, (numérique, nouvelles technologies) risque d'attirer des personnes vivant hors de la commune, au détriment des canalais si l'offre proposée trop spécialisée n'est pas en adéquation avec les emplois recherchés par la population locale, alors même que le souhait de la commune est avant de tout de créer des emplois pour la population présente. Il est regrettable qu'il n'y ait pas de projet économique mieux défini à l'échelle intercommunale.

- **Besoins fonciers liés à l'économie :**

La superficie nécessaire au développement économique représente 29,4 hectares (surface brute – cf page 438 du RP). Toutefois, il est difficile de définir le foncier réellement affecté à l'économie : les OAP mentionnent 2,3 hectares dédiés à un programme mixte (ludico-commercial et habitat) et 0,65 hectares pour un programme d'habitat intermédiaire pour Montagnol alors que sur Garriga-Est 5,5 hectares sont dédiés à l'activité économique et 5,5 hectares à l'activité artisanale. Il convient de noter que sur le secteur de Garriga-

Est, une large bande boisée est conservée afin de maintenir une coupure d'urbanisation et de créer une interface entre le futur quartier d'habitation en extension de Garriga. Ainsi, la surface réellement artificialisée s'élève à 14 hectares.

Un phasage est prévu sur Garriga-Est avec une priorité donnée à l'accueil des activités économiques en partie nord du site. L'accueil des activités artisanales en partie sud sera réalisé dans un second temps. Le secteur de Montagnol-Est sera quant à lui réalisé en une phase unique.

Les OAP démontrent une optimisation de l'espace et une préservation de l'environnement sur les secteurs nécessaires au développement économique. Dès lors les besoins semblent en adéquation avec le potentiel d'emplois offerts.

B/ Préservation du cadre de vie

a/ Préservation du patrimoine naturel

L'état initial de l'environnement est abordé de manière satisfaisante et exhaustive dans le RP. Les espaces d'inventaires et de protections réglementaires (ZNIEFF, ZICO, Natura 2000, réserve naturelle de l'étang de Cousseau, site inscrit et site classé des étangs girondins) sont répertoriés et bénéficient soit d'un zonage NR où seul les aménagements légers permettant la remise en état naturel du site sont autorisés, soit du statut d'Espace Boisé Classé qui les sanctuarisent.

Néanmoins, il convient de noter le projet d'élargissement du site classé des lacs médocains et d'inscription du massif dunaire. Une proposition de périmètre a été soumise à enquête administrative en 2011 et fera l'objet d'ajustements avant la mise en place d'un mode adéquat de gestion des espaces, notamment forestiers. Le site classé et son projet d'extension sont abordés dans le RP mais pas dans le PADD alors qu'ils constituent un moyen d'atteindre les objectifs exprimés de préservation des paysages et du patrimoine naturel. Le PADD pourrait utilement être complété dans ce sens. Quelques parcelles proposées dans le périmètre du futur site classé sont couvertes par des zones dont la vocation peut poser question au regard du caractère naturel du site. Il s'agit de la zone dédiée à l'accueil des gens du voyage (Ngv), de la zone de dépôt en projet et du parking de la réserve de Cousseau (Nc) et de la zone de loisirs de Pitrot (Nn). Ces projets feront probablement l'objet d'autorisations spéciales.

Outre les enjeux abordés ci-dessus et ceux liés à la loi littoral traités dans un prochain paragraphe, le patrimoine naturel de la commune, notamment en milieu urbain, a été identifié. Les zones humides, les crastes et fossés ainsi que les boisements ripicoles qui les accompagnent sont globalement protégés. Ces éléments participent à la trame verte et bleue qui structure le paysage. Une protection renforcée par classement en espaces boisés classés est proposée pour la ripisylve. Certains éléments boisés sont également identifiés comme à conserver sur l'ensemble de la commune en raison de leur rôle d'interface entre les différentes zones urbanisées.

Les OAP intègrent les enjeux environnementaux et assurent leur préservation. Des mesures d'accompagnement, d'atténuation, voire de compensation sont présentées, limitant les impacts par rapport au document d'urbanisme précédent. Les études d'impact réalisées notamment sur les secteurs de Jeanton et La Cousteyre mettent en avant des enjeux écologiques majeurs (crastes, milieux humides, habitats naturels) qui sont pris en compte dans les projets d'aménagement. **Une attention particulière est à porter à ces projets et les mesures d'évitement envisagées devront être scrupuleusement respectées.**

Par ailleurs, les indicateurs de suivi prévus à une échéance annuelle permettront de veiller à la préservation de l'environnement (surface d'espaces naturels identifiés en espaces remarquables, conformité de l'eau, conformité des dispositifs d'assainissement non collectifs...).

Globalement, la préservation du patrimoine naturel est prise en compte de manière satisfaisante sur le territoire communal, et ce de manière proportionnée avec les enjeux environnementaux présents.

b/ Préservation du patrimoine architectural et culturel

La volonté de préservation du patrimoine communal est affichée dans le PADD. Les éléments patrimoniaux sont identifiés sur les plans de zonage et répertoriés dans le RP. Le patrimoine bâti qui contribue à l'identité du territoire, bénéficie ainsi d'une protection au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme. La

traduction réglementaire permet sa protection de manière satisfaisante.

La préservation du cadre de vie est globalement bien prise en compte, tant sur le plan naturel qu'architectural, où un intéressant travail de recensement a été réalisé, démontrant ainsi l'attachement fort de la commune à son patrimoine.

C/ Prise en compte de la loi littoral

La commune de Lacanau est concernée par l'application des dispositions de la loi littoral du 3 janvier 1986 dont les principes sont codifiés aux articles L 121-1 à L 121-51 et R 121-1 à R 121-43 du code de l'urbanisme. Le POS en vigueur, antérieur à cette loi, n'en intègre pas les dispositions.

Le RP inclut un chapitre dédié à la loi littoral, qui justifie la prise en compte de ses dispositions.

Le principe de préservation des espaces constitutifs de la loi littoral est l'un des objectifs du PADD se traduisant par :

- une protection très stricte d'une **bande littorale** de 100 à 500 mètres depuis la limite haute du rivage, tant sur la partie océane que lacustre ;
- la prise en compte des **espaces proches du rivage** identifiés dans le SCOT ;
- la préservation des **coupures d'urbanisation** ;
- la préservation des **espaces remarquables** et des espaces boisés significatifs.

Ces éléments sont identifiés sur les plans de zonage et la carte de synthèse du PADD.

a/ Analyse de la consommation d'espaces et détermination de la capacité d'accueil (art. L 121-21 du code de l'urbanisme)

Dans la partie dédiée à la loi littoral dans le RP, la capacité d'accueil du territoire n'est pas présentée. L'analyse de la capacité des réseaux apparaît toutefois dans d'autres chapitres du RP, et semble suffisante à l'accueil de population souhaité par la commune (cf. analyse ci-après : D/ Salubrité publique).

Les espaces ouverts à l'urbanisation totalisent 266 hectares au POS et sont ramenés à 134 ha au PLU, (dont 110 ha dédiés à l'habitat) soit une économie d'espaces conséquente.

Les capacités de densification au sein du tissu actuellement urbanisé sont quant à elles estimées à 251 logements, dès lors les ouvertures à l'urbanisation devront permettre la réalisation de 949 logements.

L'ouverture à l'urbanisation de 110 hectares et les objectifs de densité affichés dans les OAP aboutissent à une moyenne légèrement inférieure à 10 logements par hectare. Cela va à l'encontre de l'effort de densification et de limitation de l'étalement urbain attendu par les lois Grenelle et Alur, notamment sur le bourg de Lacanau où un effort de densification doit être observé en raison de la proximité des équipements et services. Une réflexion approfondie sur les formes urbaines tendrait à réduire cette consommation d'espaces.

b/ Les espaces constitutifs du littoral

• La bande littorale (art. L 121-16 à L 121-20 du code de l'urbanisme)

Sur la partie océan, la bande littorale est définie à partir du trait de côte de 1981 mentionné dans le plan de prévention des risques littoraux (annexé au PLU), sa largeur est fixée à 500 mètres afin de tenir compte du risque érosion, conformément aux dispositions du SCOT des Lacs Médocains. Elle est partiellement matérialisée sur le plan de zonage, et mériterait d'être complétée sur la partie nord de Lacanau-Océan.

La bande littorale est fixée à 100 mètres sur l'étang de Cousseau et le lac de Lacanau, elle est matérialisée sur le plan de zonage.

Cependant, sur le pourtour du lac, la partie Sud de Longarisse zonée UCc et quelques zones Nk autorisent des constructions sans que la nécessité de la présence immédiate de l'eau ne soit exigée, cela devra être rectifié afin d'être conforme aux dispositions de la loi littoral.

La volonté communale de porter la bande littorale au-delà des 100 mètres réglementaires démontre une volonté de conservation de espaces naturels et une prise en compte du risque érosion prégnant sur ce secteur, ce qui est vertueux. Toutefois, une précision réglementaire quant aux occupations des sols autorisées dans ces espaces est indispensable afin de se conformer aux dispositions de la loi littoral précitée.

- **Les espaces proches du rivage (art. L 121-13 à L 121-15 du code de l'urbanisme)**

Les espaces proches du rivage sont définis en fonction :

- de la distance par rapport au rivage,
- des caractéristiques des espaces séparant les terrains de la mer (caractère urbanisé ou non), existence d'une coupure physique, relief et configuration des lieux
- de l'existence d'une co-visibilité entre les secteurs concernés et la mer ou le lac.

La délimitation des espaces proches du rivage s'étend de l'océan à la RD3. Ces espaces représentent 67 % du territoire communal.

Le SCOT des Lacs Médocains admet l'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage : « *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 constaté comme nécessaire, afin de tenir compte du processus d'érosion* ». (cf page 83 du DOG)

Le RP du 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 sont limitées.

Le caractère « limité » est difficilement appréhendable, en effet, le RP n'indique pas quelle part des zones urbaines (zones U) se situe dans les espaces proches du rivage. En tenant compte de cette donnée, il serait souhaitable d'indiquer de quelle manière évoluera l'urbanisation dans les espaces proches du rivage. 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 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 ces secteurs seront soumis à une révision du PLU. Il serait souhaitable d'affirmer le caractère naturel et agricole de ces secteurs, en les classant en N et A ; ou d'afficher clairement le projet communal d'ouvrir ces secteurs, auquel cas ils seront zonés en 2AU, avec une programmation qui pourrait être proposée dans les OAP, et qui conditionnerait l'ouverture de ces zones à une révision du PLU, 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.

- **Les espaces remarquables (art. L 121-23 à L 121-26 du code de l'urbanisme)**

Les espaces remarquables sont identifiés et bénéficient majoritairement du statut d'espaces boisés classés (EBC). Ils intègrent les espaces naturels sensibles définis par le Conseil Départemental, les sites Natura 2000, les zones vertes du SAGE des Lacs Médocains, les ZNIEFF, la réserve naturelle de Cousseau et les sites classés. Il est à noter que le projet d'extension du site classés des étangs pourrait remettre en cause cette délimitation à la marge.

Ces espaces font l'objet de zonages spécifiques AR et NR pour lesquels seuls les aménagements légers listés à l'article R121-5 du code de l'urbanisme sont autorisés.

Les secteurs Nn correspondant à la zone de loisirs de Pitrot et Ngv destiné à l'accueil des gens du voyage pourraient dès lors se situer en espaces remarquables. Il en est de même pour une partie de la zone Nc destinée à un dépôt de matière inerte et à un projet de parking de la réserve de Cousseau. Si ces projets sont déjà réalisés, leur classement peut interroger.

- **Les Espaces Boisés Classés (art. L 121-27 du code de l'urbanisme)**

Outre le massif forestier qui relie le bourg à l'océan, les EBC intègrent désormais les crastes, les corridors écologiques et la trame verte et bleue, ce qui démontre la volonté communale d'une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux. La partie ouest de la Marina de Talaris est dorénavant intégrée aux

EBC, ce qui en circonscrit l'urbanisation et présente un signe fort de volonté de préservation du territoire.

Les déclassements quant à eux portent sur des espaces de faible surface (fonds de parcelles, bandes arborées dans des espaces urbanisées), hormis pour la maison forestière du Lion où 2,2 hectares ont été déclassés, ce site étant fortement anthropisé. Les pistes cyclables existantes et à venir sont également exclues des EBC, soit 11 hectares, ceci notamment afin de pouvoir assurer leur entretien.

La proposition de classement est conforme aux espaces boisés à préserver tels que définis dans le SCOT des Lacs Médocains et correspondent d'ailleurs globalement aux espaces remarquables déterminés par le SCOT. Par ailleurs, la superficie globale des EBC évolue favorablement par rapport au POS puisqu'elle augmente de 629 hectares.

Ainsi, la proposition de classement dans le projet de PLU arrêté va dans le sens d'une préservation des espaces boisés significatifs de commune et de leur fonctionnalité.

- **Les coupures d'urbanisation (art. L 121-22 du code de l'urbanisme)**

Le SCOT des Lacs Médocains retient les coupures d'urbanisation suivantes pour Lacanau : les massifs forestiers et dunaires, les pincements entre l'Ardilouse et Carreyre, Carreyre et la grande Escourre, les espaces situés entre Talaris et la Cousteyre, Talaris et le Moutchic, ainsi que la partie située entre Lacanau-bourg et Carcans-bourg.

Ces coupures sont reprises dans le RP et traduites réglementairement.

c/ Urbanisation en continuité des zones urbanisées sur l'ensemble du territoire (art L 121-8 du code de l'urbanisme)

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.

- **La notion de village**

Un village s'organise autour d'un noyau traditionnel assez important pour avoir une vie propre tout au long de l'année. Le SCOT des Lacs Médocains reconnaît le caractère de village pour les sites de Lacanau-ville, Lacanau-Océan et le secteur du Moutchic.

La continuité est respectée pour l'ensemble des secteurs ouverts à l'urbanisation (zones 1AU / 2 AU).

- **L'urbanisation diffuse**

La commune souhaite maîtriser le développement des secteurs excentrés en limitant les possibilités d'évolution à l'extension des constructions existantes et le remplissage des dents creuses. Sur le secteur des Nerps, Longarisse et la pointe de Bernos, les possibilités de comblement de dents creuses, au regard de la jurisprudence récente, pourraient être assimilées à des extensions d'urbanisation, ce qui s'avère contraire à la loi littoral. La seule présence de réseaux ne suffit pas à qualifier la partie sud-ouest de ce secteur comme un espace suffisamment urbanisé. Il convient de démontrer en quoi il s'agit de secteurs d'urbanisation constituée, au regard du nombre de constructions et de la densité de construction présente, dans lesquels le comblement de dent creuse pourrait être admis ; à défaut, il s'agirait de secteurs d'urbanisation diffuse, ne pouvant admettre de comblement de dent creuse.

Sur le secteur de Pitrot, le PADD affiche la volonté de stopper le développement résidentiel autour du camping et du site d'activités de loisirs « ski nautique », maintenir et requalifier le camping, maintenir l'activité de guinguette sans extension. Le règlement de la zone Nn autorise les constructions et aménagements liés à l'accueil du public alors qu'il devrait se contenter du maintien de l'existant, sans aménagement nouveau.

- **Les campings**

Les campings non contigus aux villages identifiés sont constitutifs d'urbanisation diffuse. Ils bénéficient d'un zonage Nk. Seuls les aménagements sans durcissement, ni imperméabilisation des sols, ni extension ; et la mise aux normes des installations existantes sont rendus possible par le règlement d'urbanisme. Le règlement apparaît conforme aux dispositions de la loi littoral.

- **L'agriculture**

Le règlement de la zone agricole autorise les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les habitations liées directement à l'exploitation, ainsi que les équipements d'infrastructure, les ouvrages

techniques nécessaires aux services publics.

La construction d'annexes et la possibilité d'extension pour les habitations existantes pourraient, selon leur implantation, être constitutives d'extensions d'urbanisation en discontinuité avec les « villages ».

Un secteur Aeq situé à hauteur de la Marina de Talaris est dédié aux activités à caractère équestre. Cependant, l'article L 121-10 du code de l'urbanisme stipule que : « *par dérogation aux dispositions de l'article L. 121-8, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État, après avoir obtenu l'avis de la CDNPS....* ». Le règlement des zones A et N est donc trop permissif pour être conforme à l'article L121-10 du code de l'urbanisme. Il devra préciser que seules peuvent être autorisées les installations qui satisfont aux conditions de l'article L121-10 du code de l'urbanisme, en particulier pour le sous-zonage Aeq.

Le PLU affiche un secteur Ad défini comme une zone agricole dont l'urbanisation est différée et un secteur Nd, zone naturelle dont l'urbanisation est différée, ces secteurs étant inscrits au SCOT comme secteur de développement de l'agglomération de Lacanau. Aucun projet n'est défini sur ces secteurs.

L'ensemble des dispositions ci-dessus permettent, en cohérence avec les orientations du SCOT des Lacs Médocains, la protection de l'essentiel des boisements de la commune ; assurent le confortement de la protection des coupures d'urbanisation, des espaces remarquables et de la trame verte et bleue. Cependant, le caractère d'extension limitée dans les espaces proches du rivage devra être démontré. Le règlement d'urbanisme devra être précisé. Notamment sur les zones A, N, et Nn, afin de ne pas permettre des extensions qui ne seraient pas conformes aux dispositions de la loi littoral.

D/ Salubrité publique

Les éléments relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement sont traités de façon complète et détaillée : disponibilité de la ressource, capacité de traitement des eaux usées et gestion des eaux pluviales.

a/ Le réseau d'eau

L'adduction en eau se fait par cinq forages (La grande Escourre, Le Huga, l'Océan, le Stade et Talaris) qui couvrent les besoins de la commune, y compris en saison estivale. L'ensemble de la ressource en eau provient de la nappe oligocène non déficitaire. Un sixième forage est en cours d'autorisation sur le Stade. Le rendement moyen et la qualité de l'eau sont satisfaisants.

b/ Le réseau d'assainissement

La commune est équipée d'un réseau d'assainissement collectif de type séparatif et d'une station d'épuration qui a fait l'objet d'un agrandissement en 2011 afin d'absorber la charge nominale de 50 000 « équivalent habitant ». Son dimensionnement est suffisant pour l'accueil de la population estivale et pour l'objectif démographique envisagé par la commune. Elle est de surcroît équipée pour le traitement des matières de vidange pour l'ensemble de la communauté de communes. Le schéma d'assainissement collectif apparaît cohérent avec les zones ouvertes à l'urbanisation dans le PLU. En outre, 154 dispositifs d'ANC sont répertoriés, leur suivi est effectué par la commune.

L'évacuation des eaux pluviales se fait par les fossés et les crastes. Le schéma directeur des eaux pluviales préconise des aménagements destinés à la maîtrise qualitative et quantitative des eaux de ruissellement.

c/ Les déchets

La collecte des déchets ménagers est assurée par le SMICOTOM qui a instauré une collecte sélective. Une déchetterie est située sur la commune. Aucun problème de collecte n'est évoqué.

d/ Les installations classées

Le territoire communal héberge une installation classée pour la protection de l'environnement pouvant engendrer une pollution de l'air, la société Girondine de Carbonisation.

Le site d'une ancienne décharge (Sanitra Fourrier) au lieu-dit « Romefort » présente quant à lui un sol pollué.

Conformément à la circulaire du 08/02/2007 relative aux modalités de gestion et de réaménagement des sites et sols pollués ou potentiellement pollués identifiés, il pourrait être utilement rappelé dans le préambule du règlement, qu'avant tout projet, la compatibilité de l'état des milieux avec l'usage du futur site doit être assurée.

Sur le site des anciennes décharges, il convient d'interdire un certain nombre d'aménagements : les constructions de toute nature ; les travaux d'affouillement, de sondage et de forage (sauf ceux nécessaires à l'accès aux sites et à l'entretien) ; les travaux de voirie, de cultures agricoles, potagères et de pâturage. Ces emplacements sont à reporter sur la cartographie en annexe du RP.

e/ La qualité de l'air

Le développement des mobilités douces et la maîtrise de l'étalement urbain agissent sur l'amélioration de la qualité de l'air. Il conviendrait cependant d'améliorer la prise en compte de la qualité de l'air dans le règlement d'urbanisme (RU). En particulier, l'implantation de nouveaux établissements accueillant des populations vulnérables à la qualité de l'air ou de nouveaux logements à proximité immédiate de voies dont le trafic est élevé devrait être proscrite. Concernant les aménagements paysagers prévus, il conviendrait de tenir compte du caractère allergisant des pollens de certaines espèces végétales afin de limiter le risque d'allergie (pour plus d'informations : www.vegetation-en-ville.org). Cette information pourrait être reprise dans l'annexe 1 du RU.

f/ Les nuisances sonores

Les sources de bruit ont bien été identifiées dans le RP. Lors de tout projet d'aménagement (infrastructures, bâtiments...), il conviendra de tenir compte des nuisances sonores que cela pourrait engendrer afin de déterminer le lieu d'implantation le plus propice.

g/ Les risques sanitaires

Une surveillance entomologique nationale est mise en place concernant la prolifération du moustique Aedes albopictus vecteurs de la dengue et du chikungunya. Le département de la Gironde est classé au niveau 1 du plan anti dissémination de la dengue et du chikungunya en métropole. En effet, Aedes albopictus est désormais implanté et actif en Gironde. Dans ce contexte, il convient de prévoir des aménagements permettant de limiter la prolifération des moustiques. Il convient notamment d'empêcher la formation d'eaux stagnantes dont la présence pourrait constituer des gîtes larvaires. Ce point pourrait être développé en particulier concernant l'évacuation des eaux pluviales et leur réutilisation.

E/ Risques naturels

Les risques présents sur le territoire de Lacanau sont abordés dans le volet « état initial de l'environnement » du RP.

La prise en compte des risques littoraux (avancée dunaire et recul du trait de côte) et feu de forêt sont un enjeu majeur pour la commune. En outre, Lacanau est également impactée par le risque de remontées de nappes phréatiques et par le risque sismique de très faible intensité.

a/ Le risque feu de forêt et la lutte contre l'incendie

Avec un taux de boisement supérieur à 80 % selon l'atlas départemental du risque incendie de forêt de Gironde et un linéaire conséquent d'interface forêt/habitat, le risque feux de forêt est un enjeu important sur la commune.

L'atlas départemental du feu de forêt de la Gironde classe la commune de Lacanau en zone de risque

moyen. Toutefois attribuer un niveau de risque unique à une commune donnée conduit à lisser celui-ci sur son territoire. Cela ne doit pas conduire à sous-estimer le niveau de risque sur certains de ses secteurs. De plus, cette quantification résulte d'un croisement des niveaux d'enjeux, d'aléas et de défendabilité à un moment donné. Une évolution de l'urbanisation non maîtrisée en zone de risque est donc à même de faire évoluer négativement ce niveau de risque. La question de la prise en compte du risque feux de forêt doit donc se poser chaque fois que l'urbanisation se développe au contact de la forêt. L'importance des zones de développement prévues en contact avec la forêt est d'ailleurs de nature à faire évoluer ce niveau de risque.

La présentation du risque feux de forêt dans le RP est très succincte. Aucun des principaux facteurs de risque en termes d'aménagement (habitat dispersé en forêt, traitement des interfaces habitat-forêt, formes urbaines) n'est exposé.

La prise en compte du risque repose essentiellement sur celle du Plan de Prévention des Risques d'Incendie de Forêt (PPRIF) dont le zonage est rappelé sous forme de trame sur le plan de zonage du PLU et dans le règlement qui précise que les dispositions du PPRIF prévalent. Toutefois, des erreurs de report apparaissent dans cette trame qui n'est de fait pas conforme au zonage du PPRIF. D'importantes sections ont également été oubliées. **Cela devra être rectifié.**

Les plans de zonage du PLU présentent des divergences avec les zonages sectoriels du PPRIF. Le PPRIF (cf légende du plan d'ensemble) « renvoie à des zooms à l'échelle cadastrale qui font foi en cas de discordance entre les documents ». Les erreurs graphiques (trame non reportée, trame erronée, détournement « grossier ») ne permettent pas une juste interprétation du niveau de risque. **Le zonage est à revoir de manière approfondie, ceci afin de ne pas multiplier les enjeux en zone de risque.**

Certains secteurs à urbanisation future se trouvent en zone rouge du PPRIF, donc inconstructibles, c'est notamment le cas d'une partie de la zone Ad. Une partie de la zone d'extension du camping de l'Aubarède est quant à elle en zone orange du PPRIF, donc d'aléa moyen ; le règlement n'y autorise pas les extensions de camping.

Il est certes rappelé dans le règlement d'urbanisme du PLU que : « les dispositions réglementaires du PPRIF s'appliquent et prévalent sur les dispositions du présent règlement (PPR annexé au PLU) ». Pour autant, un travail plus précis sur le zonage lèverait toute ambiguïté.

Les OAP en contact direct avec la forêt ne sont pas conformes avec le PPRIF. En effet, elles ne comportent pas de piste périmétrale. Les partis d'aménagement retenus favorisent la pénétration de la forêt au cœur du bâti et multiplient ainsi le linéaire d'interface vulnérable.

De surcroît, les secteurs de Garriga, Jeanton, la Cousteyre et Garriga Est, zonés AU ne sont actuellement pas défendus contre l'incendie. La défendabilité est un préalable à leur ouverture à l'urbanisation. Il est à noter par ailleurs, l'insuffisance de défense incendie notamment sur les secteurs Montagnol, Montagnol-Est, Dune de Narsot, Le Moutchic, alors qu'ils sont amenés à se développer.

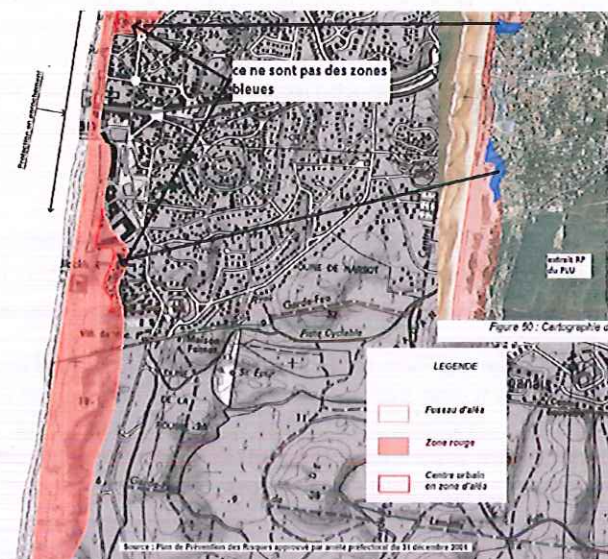
La prise en compte du risque incendie est insuffisante ; elle doit être affinée sur l'ensemble de la commune et justifiée sur les OAP.

b/ Les risques littoraux

La prise en compte des risques littoraux dans le RP va au-delà de la mise en œuvre du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) et intègre à cet effet des secteurs UBL et UCL sur lesquels des règles complémentaires de maîtrise d'urbanisation ont été introduites de manière anticipative en raison du retrait du trait de côte.

Cette démarche est très intéressante et tout à fait dans le sens des articles L121-1 et R123-11 du code de l'urbanisme. Cependant, la justification du dimensionnement de cette zone et l'horizon temporel du risque pris en compte ne sont pas définis dans le RP. La référence aux travaux du GIP ou du BRGM ne suffit pas sauf à joindre en annexe l'étude qui sert de référence.

La carte intégrée dans le RP est erronée, (cf illustration ci-dessous – page 268 du RP), il semble qu'il y ait confusion entre la carte de zonage et la carte d'aléas.



La prise en compte des risques littoraux est traitée de manière satisfaisante, toutefois une justification de la délimitation du périmètre est attendue. Le préambule du règlement d'urbanisme des zones UBL et UBC fera mention du PPRL en vigueur sur ces secteurs.

c/ Le risque inondation

En dépit de 8 arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle « inondation », ce type de risque n'est quasiment pas abordé, si ce n'est dans la définition de la bande des 100 mètres autour des lacs qui intègre les marais inondables.

Le règlement d'urbanisme prévoit des retraits imposés le long des crapettes et des fossés, pour préserver ce réseau sensible et en permettre l'accès. « Cette disposition pourra permettre au privé ou à la commune d'intervenir sur le réseau afin de limiter la formation d'embâcles et donc le risque d'inondation. »

Sur les zones où la nappe phréatique est subaffleurante, il est dommage qu'il n'y ait pas eu de réelle identification des secteurs les plus sensibles de manière à préconiser des règles en matière d'urbanisation (vide-sanitaire, coefficient de biotope...).

F/ Conclusion

La commune, consciente de son attractivité a souhaité établir un projet de ville axé sur des développements urbain et économique ambitieux et respectueux de l'environnement.

Néanmoins, l'ensemble du projet qui en découle nécessite d'être argumenté et complété de manière plus approfondie, en tenant compte des observations suivantes :

- **Le taux d'évolution démographique** attendu à l'horizon 2025/2030 s'échelonne entre + 3,5 % et + 4,32 % (soit 2 000 à 2 500 habitants supplémentaires), ce qui apparaît **incohérent** avec les taux observés sur les dernières décennies (+ 2,39% de 1999 à 2015 et surtout + 0,97 % de 2007 à 2015). Ils vont au-delà des prévisions du SCOT fixées à 3 %, même si cela est une moyenne pour l'ensemble des communes. **La compatibilité du projet avec le SOT reste à être démontrée.**
- **Le besoin en logements** qu'il soit quantitatif ou qualitatif est à **définir de manière plus précise**. En effet, ce besoin détermine les zones à ouvrir à l'urbanisation qui sont conséquentes sur la commune (66,8 hectares de zone 1 AU dédiée à l'habitat). Lacanau étant une commune structurante à l'échelle du SCOT, la diversification de l'offre d'habitat est un enjeu essentiel pour satisfaire la pluralité des besoins résidentiels de votre population. Aussi, **votre PLU doit permettre d'élargir le panel de logements proposés**, tant en termes de typologie, qu'en termes d'occupation (location, accession sociale, logements conventionnés, structures d'hébergement...). **Les OAP sont à compléter dans ce sens.**

- Il est nécessaire de justifier d'un effort de modération de la consommation des espaces au regard des objectifs de densité visés.
- La loi littoral est globalement prise en compte par le projet. Toutefois, plusieurs points doivent être précisés :
 - le caractère d'extension « limitée » dans les espaces proches du rivage mérite d'être justifié.
 - Le règlement de la zone Nn correspondant à la zone de loisirs du « Pitrot » devrait se limiter à encadrer la gestion de l'existant, sans aménagement nouveau. Il en est de même pour le règlement des zones A et N.
 - Certains secteurs d'urbanisation diffuse ne devraient pas être rendus constructibles, dès lors que le caractère « d'urbanisation constituée » n'est pas démontré.
- La prise en compte des risques naturels devra être mieux assurée, et tout particulièrement le risque incendie de forêt. En effet, sa prise en compte est un enjeu majeur : des zones tampons servant d'interfaces entre l'urbanisation et la forêt sont à mettre en place et l'ouverture à l'urbanisation doit être conditionnée à la suffisance de la défense incendie. Quant aux risques littoraux, une justification est attendue sur le dimensionnement de la zone inconstructible.

3- ANALYSE RÉGLEMENTAIRE

a/ Compatibilité avec les documents d'ordre supérieur

La commune de Lacanau est membre de la communauté de communes des Lacs Médocains, territoire sur lequel un SCOT a été approuvé le 06 avril 2012.

Le PLU doit prendre en compte les schémas, programmes et objectifs mentionnés aux articles L 131-4 et L 131-5 du code de l'urbanisme. L'analyse de ces rapports de compatibilité et de prise en compte figure dans la suite du présent avis.

L'article 171 de la loi ALUR a permis une nouvelle rédaction des dispositions du code de l'urbanisme, détaillée par l'ordonnance 2015-1174 du 23/09/2015 et son décret d'application 2015-1783 du 28/12/2015. L'entrée en vigueur du nouveau livre 1^{er} en ses parties législatives comme réglementaires est fixée au 1^{er} janvier 2016. Aucune disposition transitoire n'est prévue dans la mesure où l'exercice a été réalisé à droit constant. Par conséquent, la recodification s'impose à l'ensemble des documents composant le PLU. Quelques anciennes références subsistent dans le rapport de présentation du PLU, il conviendra de les corriger.

b/ Contenu du dossier

Le rapport de présentation (RP)

Le RP s'appuie sur des données actualisées démographiques, économiques, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équipements et de services. Il justifie les choix retenus par la commune pour établir le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le zonage et le règlement d'urbanisme. Il évalue les incidences des orientations sur l'environnement.

Le RP du projet de PLU de la commune de Lacanau est **globalement conforme aux dispositions des articles L 151-4 et R 151-1 à R 151-5 du code de l'urbanisme**. En effet, il expose le diagnostic économique et démographique de la commune, analyse l'état initial de l'environnement, présente une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Cependant, il pourrait être enrichi sur certains points détaillés ci-avant. Les indicateurs permettant l'évaluation des résultats de l'application du plan prévus à l'article L 153-27 du code de l'urbanisme sont pertinents, toutefois, il convient d'y ajouter une mesure permettant d'apprécier les objectifs de densité et le respect des OAP.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

Le PADD dresse le projet de la commune sur les dix / quinze prochaines années. Il définit la politique d'aménagement et d'équipement du territoire dans une logique de développement durable. Les objectifs majeurs affichés sont la recherche d'un équilibre urbain, social et environnemental tenant compte des

risques naturels et une volonté pour la collectivité d'intégrer les problématiques de mobilité à l'ensemble des projets.

Le cadre de vie local sera amélioré : l'urbanisation est prévue principalement sur Lacanau-Ville, dans une enveloppe urbaine maîtrisée, facilitant ainsi le maillage inter-quartiers et les modes de déplacement doux. Le confortement d'équipements variés répondra aux besoins de l'ensemble de la population.

Les enjeux et orientations affichent l'attention particulière portée par la commune à la protection du patrimoine architectural et naturel identitaire.

Cependant, il convient de noter la faiblesse de la démonstration des objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Le nombre de logements est certes défini, mais rien ne démontre la modération de consommation d'espaces ; en effet il n'y a pas d'analyse permettant de mettre en exergue un effort de densification.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les secteurs potentiels de développement urbain font l'objet d'OAP. Elles portent sur les projets d'habitat et de développement économique.

Globalement, les OAP sont trop imprécises quant à la typologie du bâti attendu, et viennent renforcer les observations déjà formulées dans l'analyse de la cohérence du projet. Il n'est pas indiqué si les schémas proposés sont de l'ordre de la prescription ou de la recommandation. **L'effort de mixité sociale annoncé dans le PADD ne se retrouve pas dans les OAP.**

L'OAP « Montagnol », hors des espaces proches du rivage au titre de la loi littoral, en contact direct avec le bourg et à proximité des commerces et services aurait pu bénéficier d'une meilleure densité. En effet, une densité de 20 à 30 logements à l'hectare ne reflète pas la densité d'un centre bourg. Il est regrettable que rien ne soit annoncé quant à la typologie du bâti en termes de taille, de statut d'occupation (locatif, location-accesion, acquisition...) et d'implantation.

L'OAP « Garriga » est située sur une partie du territoire comportant de forts enjeux environnementaux, notamment en raison de la présence de zone humide d'intérêt écologique majeur. Lacanau étant une commune sensible où les contraintes et enjeux sont nombreux (application de la loi littoral imposant une continuité avec l'urbanisation existante, risque feu de forêt, environnement...), une meilleure justification du choix d'implantation est attendue dans le RP. De plus, en termes de phasage il aurait été opportun de commencer par la partie ouest du site qui assure la continuité avec le bourg. De même, commencer par la réalisation de l'habitat individuel pour ensuite réaliser l'habitat collectif temporise l'effort de mixité sociale attendu.

L'OAP « Montagnol Est » est une zone de développement mixte mêlant habitat, commerce, activités et loisirs. Il serait intéressant de démontrer, dans le RP, la complémentarité en termes d'offre commerciale entre cette zone et les commerces de « la Gaité ». En effet, il ne faudrait que cela vienne annihiler la volonté de la commune de conforter le pôle de « la Gaité ».

Bien que conformes aux articles L 151-6, L 151-7 et R 151-6 à R 151-8 du code de l'urbanisme, les OAP sont à affiner.

Le règlement écrit et graphique

Il est important de rappeler en préambule du règlement les règles d'obligations de débroussaillage qui s'imposent aux communes forestières, à savoir : non seulement 50 mètres aux abords de constructions de toute nature mais aussi 10 mètres de part et d'autre de leurs voies d'accès privées, sur la totalité des parcelles en zone urbaines et ce dans toutes les zones situées à moins de 200 mètres de terrains de bois, forêts, landes. Les obligations imposées par l'arrêté du 11/07/2005 réglementant la protection de la forêt contre les incendies en Gironde et notamment l'obligation de laisser une bande inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions et l'espace forestier, accessible depuis la voirie publique et permettant la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie tout en garantissant un accès au massif forestier tous les 500 mètres minimum.

Quelques incohérences ont été relevées, ainsi, il serait opportun de reprendre ou d'intégrer les éléments suivants :

- L'article 12 « Obligations imposées en matière d'aires de stationnement » doit être conforme aux

articles L 111-19, L 151-30 à L 151-37, ainsi qu'aux articles R 111-25 et R 151-44 à R 151-46 du code de l'urbanisme. La rédaction est à revoir en intégrant les dispositions relatives aux véhicules électriques et au stationnement des vélos ; de même le stationnement pour les commerces est à préciser.

- Les cabanes dans les arbres sont mentionnées comme annexes (cf page 12 du RU) alors que ce sont des constructions. Lister les annexes de manière exhaustive peut être source de contentieux ; il est préférable de se référer à la définition des constructions précisée aux articles R 151-27 et R 151-28 du code de l'urbanisme. Par contre, il est judicieux de limiter le nombre d'annexes sur un même terrain avec un rayon d'implantation et une taille maximale. En outre, limiter la hauteur des cabanes dans les arbres à 8 mètres par rapport au niveau du sol, mais ne pas réglementer la hauteur des dites cabanes pourrait aboutir à la création de cabanes qui seraient plus hautes que les constructions autorisées, c'est notamment le cas pour les zones UCa, UCb et UDn où seuls les rez-de-chaussée sont autorisés.
- En secteur UK, zone d'hébergement touristique, l'article 10 « Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations », prévoit un espace commun à usage collectif d'au moins 15 % de la superficie de l'unité foncière. La notion d'espace commun n'est pas définie, il convient de la préciser en annexe 2 du règlement.
- En zone A, secteur à vocation agricole, l'emprise au sol pour les constructions à usage agricole ou forestier est arrêtée à 60 %. En raison de la superficie de certains terrains, il est important d'imposer une règle plus précise en limitant la taille des constructions.
- Un secteur Aeq situé à hauteur de la Marina de Talaris est dédié aux activités à caractère équestre. Il n'est pas possible de conditionner les constructions autorisées à leur lien avec les activités équestres, seules les destinations prévues à l'article R123-9 du code de l'urbanisme dans sa version non recodifiée peuvent être réglementées.
- Le règlement de la zone Nz concernant l'ancienne ZAC de l'Ardilouse mentionne les sous-secteurs NDZa et NDZb qui ne paraissent pas sur les plans de zonage. Il semble qu'il y ait confusion avec les sous-secteurs UZd, UZe, UZi. Cette erreur matérielle est à corriger.
- La table de concordance des articles législatifs du code de l'urbanisme figure en annexe 3 bis du règlement. Eu égard aux constantes évolutions législatives, cela présente peu d'intérêt. Si toutefois, le souhait de la commune est de faire figurer cette table, il convient de la compléter avec la table de concordance des articles réglementaires.
- Les espaces proches du rivage figurent bien sur les plans de zonage, cependant, ils ne sont pas mentionnés dans la légende, cette dernière est à compléter.
- La partie Est de la zone 1AUy « Garriga Est » est en zone rouge d'aléa fort dans le PPRIF alors qu'elle apparaît en aléa moyen sur les plans de zonage du PLU. La trame est à rectifier.

Les servitudes

Les servitudes sont annexées au PLU, mais sont parfois incomplètes ou erronées, il conviendra de les actualiser, notamment la servitude PPRIF au niveau de la zone de la Meule.

La liste des servitudes mentionne la servitude PT2 liaison hertzienne CFM Hourtin au relais du Temple. Cette dernière est gérée par l'ESID de Bordeaux – CS 21152 – 33068 BORDEAUX CEDEX, le tableau est à compléter ainsi.

Les annexes

Il convient de mettre à jour l'annexe 7-C, en substituant l'arrêté préfectoral de 2011 par celui du 2 juin 2016 portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre du département de la Gironde.

L'annexe 1bis du RP « Mouvements d'espaces boisés classés » fait apparaître un espace vert à protéger en zone UZd à l'ouest de Pipeyrus. Ce tracé n'est pas repris sur les plans de zonage, il convient de le reporter.

