



# CONSEIL MUNICIPAL du 13 octobre 2016 ARRÊT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

NOTE DE SYNTHÈSE

## MAIRIE DE LACANAU

Télétransmis le :

1 4 CCT. 2016

N° 033 213 302 144 266

1014-DUBIO206-018-05.





#### **SOMMAIRE**

I. Qu'est-ce qu'un PLU ?  → Définitions  → Pièces composant le PLU
2. La procédure
3. Les objectifs du PLU
4. Les contraintes
5. Le zonage
6. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
7. Les emplacements réservés (ER)
8. Les espaces boisés à conserver (EBC)

→ Réduction de la consommation des espaces agricoles et naturels

9. Le bilan du projet de PLU

→ Nombre de logements

→ Prise en compte des risques naturels





#### I. Qu'est-ce qu'un PLU?

#### **→** Définitions

Un document qui s'inscrit dans les visions d'aménagement et de développement communautaire : notamment le Schéma de Cohérence Territoriale de la CdC des Lacs Médocains.

Un document qui permet une approche thématique et renforce la mixité des espaces.

Une procédure démocratique qui accorde une place prépondérante à la concertation (avec la population, les associations).

Un document qui prend en compte la préservation et la valorisation de l'environnement et la maîtrise de l'étalement urbain (lois SRU, Grenelle, ALUR).

Des études menées en associations avec les services de l'Etat, en particulier la DDTM et la DREAL, mais aussi avec les acteurs agricoles et sylvicoles.

#### → Pièces composant le PLU

- ➤ Le rapport de présentation qui expose le diagnostic, les choix du projet, les incidences sur l'environnement (l'évaluation environnementale), les justifications des prescriptions réglementaires et limites de zonages...
- > Le PADD, projet d'aménagement et de développement durables.

Débattu le 1er octobre 2015 en Conseil Municipal

#### > Le règlement écrit et graphique.

Il comprend des documents graphiques retraçant les différents zonages et une partie écrite édictant les règles associées à chaque zonage.

- > Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), obligatoires pour toutes les zones « à urbaniser ».
- ➤ Les annexes (réseaux, servitudes, périmètre du droit de préemption urbain, emplacements réservés, espaces boisés à conserver...)





#### 2. La procédure

#### **≻**La prescription :

L'élaboration du PLU a été prescrite par délibération du Conseil Municipal du 10 octobre 2003, ainsi que les modalités de concertation.

Le débat sur les grandes orientations du PADD s'est tenu en séance du Conseil Municipal du le octobre 2015.

#### ➤ L'adoption (étape actuelle) :

Le Conseil Municipal arrête le projet qui est communiqué pour avis aux services et organismes qui ont été associés à son élaboration (les personnes publiques associées : PPA). Les PPA disposent d'un délai 3 mois pour se manifester (leur silence vaut avis favorable).

Le projet de PLU de LACANAU sera arrêté par délibération du Conseil Municipal en séance du 13 octobre 2016.

#### ➤L'enquête publique :

Permet aux personnes publiques et au public de s'exprimer sur le projet de PLU.

Le commissaire-enquêteur est désigné par ordonnance du Tribunal Administratif.

La durée de l'enquête ne peut être inférieure à trente jours.

Le commissaire-enquêteur dispose d'un mois pour rendre son rapport et ses conclusions.

#### **≻L'approbation**:

Le PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des observations des PPA et du commissaireenquêteur, est approuvé par délibération du conseil municipal. Il est tenu à la disposition du public. C'est à la suite de cette formalité que le plan est exécutoire, c'est à dire qu'il est opposable à tous, administration comme habitants.





#### 3. Les objectifs du PLU

#### → Les principaux objectifs et orientations du PLU de LACANAU, tels que déclinés dans le PADD

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

- la politique d'accueil de populations et de l'habitat, indissociable des questions d'équipements et de mobilité :
- l'activité économique et touristique ;
- une politique de gestion environnementale globale (espaces naturels, ressources et diversité des milieux);
- la prise en compte des risques naturels et technologiques.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui a fait l'objet d'un débat en Conseil Municipal lors de sa séance du 1<sup>er</sup> octobre 2015, 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.

#### → Les objectifs et orientations du PLU de LACANAU par quartiers

#### **>** Le Bourg :

- Renforcer le centre ancien identitaire.
- Favoriser la proximité entre les habitants et les équipements, commerces et services.
- Regrouper les quartiers résidentiels, les équipements et les commerces dans une enveloppe urbaine maîtrisée, en garantissant les liaisons entres quartiers et pôles d'attractivité.
- Pour les espaces urbanisables identifiés dans le SCoT qui ne disposent pas actuellement d'un projet d'aménagement, permettre leur sauvegarde en tant que tel tout en facilitant leur exploitation pour des activités agricoles.
- Prendre en considération la problématique de gestion des eaux pluviales et usées.

#### ➤ Le Lac :

- Préserver le Lac et ses abords sensibles, bâtis et non bâtis
- Ce secteur est caractérisé par :
- une zone naturelle sensible, à protéger
- des quartiers résidentiels « sous bois »: Moutchic, La Grande Escourre, les Nerps, Carreyre, le Tedey, Longarisse, Marina Talaris...
- des liaisons douces et pistes cyclables notamment à conserver, prolonger
- ... sur lequel la commune doit mener une réflexion globale compatible avec l'application des dispositions de la Loi Littoral et l'évolution récente des protections.
- Prendre en considération la problématique de gestion des eaux pluviales et usées.





#### ▶ L'Océan :

- Conforter et moderniser l'économie touristique.
- Concilier les formes urbaines diversifiées (villas anciennes, ensembles immobiliers importants en front de mer, quartiers résidentiels « sous bois », quartiers de l'Ardilouse, Golfs, campings).
- Valoriser et préserver les espaces naturels.
- Intégrer la gestion des risques littoraux particulièrement sur le front de mer.
- Conforter le statut d'agglomération « à l'année » de Lacanau Océan par le développement de l'habitat permanent et les services de proximité.

#### ➤ Le Huga :

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

#### L'habitat diffus :

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

#### ➤ Les espaces naturels non bâtis :

- Préserver l'intégrité des sites naturels remarquables identifiés.
- Identifier et protéger le périmètre des sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et milieux nécessaires au maintien des équilibres naturels (L.146-6 du Code de l'Urbanisme, nouvellement codé L.121-23 à L.121-27).





#### 4. Les contraintes

#### → Le PLU doit être compatible avec :

- Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la communauté de communes des Lacs Médocains approuvé le 6 avril 2012.
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour-Garonne
- Les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)
- Le Plan de prévention des risques du littoral (PPRL) approuvé par arrêté préfectoral du 31 décembre 2001
- Le Plan de prévention du risque d'incendies de forêt (PPRIF) approuvé par arrêté préfectoral du 19 octobre 2009

#### → <u>Des normes supérieures s'imposent au PLU de LACANAU</u> :

- Loi Littoral n°86-2 du 3 janvier 1986
- Sites Natura 2000
- Site inscrit : la partie du territoire communal située à l'ouest de l'axe RD3 / RD6 / RD3 Carcans-Ville / Lacanau-Ville / Le Porge-Ville
- Site classé : le lac et ses rives





#### 5. Le zonage

→ <u>Du POS au PLU : nouvelle terminologie</u>

<u>Skie</u>
PLU
Zones urbaines
Zones U
Zones à urbaniser
zones I AU
zones 2 AU
Zones agricoles
zones A
Zones naturelles
zones N

→ TREIZE zones délimitées, avec parfois des secteurs, au regard de leur forme urbaine et/ou de leur vocation

• 8 zones urbaines : UA, UB, UC, UD, UE, UK, UY, UZ

• 2 zones à urbaniser : I AU, 2 AU

• I zone agricole : A

• 2 zones naturelles : N, NR





#### **A/ LES ZONES URBAINES**

#### I. La zone UA

Zone d'habitat traditionnel dense comprenant les activités, équipements et services de l'agglomération de Lacanau-Bourg



#### Dispositions réglementaires principales

Occupations – usages: Habitat - Commerces

*Interdits* : Industrie – Entrepôts – Bâtiments agricoles et forestiers – Entrepôts non liés aux commerces et activités de la zone

Implantation sur rue:

- I. Alignement règle générale
- 2. Des implantations différentes sont prévues au règlement révisé

Implantation par rapport aux limites séparatives :

- 1. Les constructions peuvent être implantées en ordre continu, semi-continu ou discontinu.
- 2. En limites ou à 2.5 m minimum par rapport à la limite.





- 3. implantations différentes :
- pour la reconstruction partielle, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU
- pour les annexes non accolées à la construction principale qui doivent être implantées sur limites séparatives.
- 4. Dispositions spécifiques pour :
- Les bassins des piscines
- Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services
- 5. Retrait de 5 m par rapport aux crastes et fossés

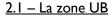
Emprise maximale: Sans objet

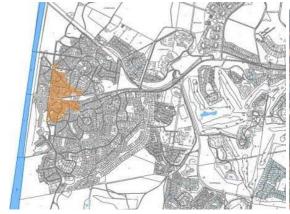
Hauteur maximale:

- 12 m au faîtage des toitures à pentes
- -9,60 m à l'égout de toiture ou au point haut de la dalle de couverture de la terrasse
- Annexes : 4,70 m maxi

#### 2. La zone UB et le secteur UBL

Zone centrale de la partie aménagée de Lacanau-océan qui comprend les activités du centre de cette agglomération et son front de mer nord. Elle comprend un secteur UBL soumis au risque littoral.









#### Dispositions réglementaires principales

Occupations – usages: Habitat - Commerces

*Interdits*: Artisanat, industrie non justifiés dans la zone – Bâtiments agricoles et forestiers - Entrepôts non liés aux commerces et activités de la zone





#### Implantation sur rue:

- I. Alignement règle générale
- 2. Des implantations différentes sont prévues au règlement révisé

Implantation par rapport aux limites séparatives :

- 1. Les constructions peuvent être implantées en ordre continu, semi-continu ou discontinu.
- 2. En limites ou à 2.5 m minimum par rapport à la limite.
- 3. implantations différentes :
- pour la reconstruction partielle, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, implantés selon des retraits différents
- pour les annexes non accolées à la construction principale qui doivent être implantées sur limites séparatives.
- 4. Dispositions spécifiques pour :
- Les bassins des piscines
- Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services
- 5. Retrait de 5 m par rapport aux crastes et fossés

Emprise maximale: Sans objet

#### Hauteur maximale:

- 12 m au faîtage des toitures à pentes
- 9,60 m à l'égout de toiture ou au point haut de la dalle de couverture de la terrasse
- Annexes: 4,70 m maxi

#### 2.2 Le secteur UBL

Le secteur UBL est soumis au risque littoral : il s'agit d'une zone de vulnérabilité dans laquelle il est tenu compte des études réalisées dans le cadre de la stratégie locale de gestion de la bande côtière.

Dans l'attente de l'actualisation de l'aléa de référence de cette stratégie locale de gestion de la bande côtière il s'agit de proscrire sur la base de cette analyse du risque et le cas échéant de l'article R III-2 du Code de l'urbanisme toute nouvelle urbanisation de la zone de vulnérabilité.

#### Dispositions réglementaires principales

#### Occupations – usages:

a/ à condition de ne pas augmenter la capacité d'accueil sur ces secteurs selon la définition de l'article L.121-21 du Code de l'Urbanisme :

- les changements de destination
- la réhabilitation des constructions existantes
- la démolition reconstruction des constructions existantes
- -les extensions mesurées, les surélévations si elles sont rendues nécessaires pour la sécurité, le confort sanitaire ou l'exploitation

b/ les aménagements de confortement du front de mer

c/ les équipements d'intérêt collectif liés et nécessaires aux aménagements et à la bonne gestion du front de mer

d/ les constructions temporaires ou précaires.

Interdits : Tout ce qui n'est pas autorisé sous conditions (voir ci-dessus), tout ce qui augmenterait la capacité d'accueil

Implantation sur rue :		
Implantation par rapport aux limites séparatives :	1	Comme en zone UB, à condition de ne pas
Emprise maximale:	1	augmenter la capacité d'accueil
Hauteur maximale :	1	





#### 3. La zone UC et les secteurs UC a, UC b, UC c et UC L

Le règlement vise à préserver l'aspect des quartiers tout en permettant leur évolution mesurée et adaptée au cadre paysager environnant.

#### 3.1 – La zone UC

Zone de maisons individuelles de faibles dimensions à vocation d'habitat principalement, qui ont été réalisées dans le cadre de lotissements anciens ou concessions communales, et sous couvert boisé, à forte valeur paysagère.



#### Dispositions réglementaires principales

Occupations – usages: Habitat

Interdits: Commerces le long de l'avenue Plantey - Artisanat nuisant - Industrie

Implantation sur rue : à l'alignement ou à 3 m de l'alignement

Implantation par rapport aux limites séparatives :

- en limite ou à 2,50 m minimum par rapport à une limite séparative

- retrait 5 m par rapport aux crastes et fossés

Emprise maximale: 80% de la surface du terrain

Hauteur maximale :

- 7,00 m au faîtage des toitures à pentes

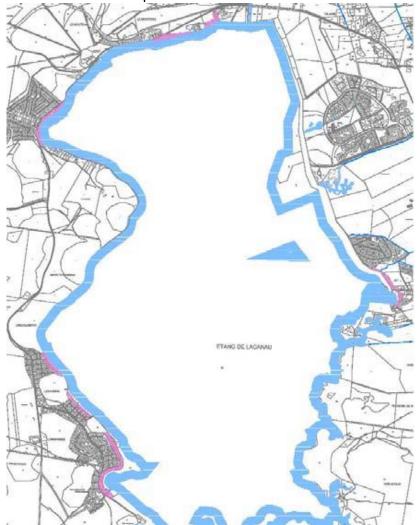
- 6,00 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère





#### 3.2 – Le secteur UC a

Le secteur UCa correspond aux entités bâties des concessions en rives de Lac.



#### Dispositions réglementaires principales

Occupations – usages: Habitat

Interdits: Artisanat nuisant - Industrie

Implantation sur rue : à l'alignement ou à 3 m de l'alignement

Implantation par rapport aux limites séparatives :

- 2,50 m minimum des limites
- l'implantation en limite n'est autorisée que sur une des limites, de manière à conserver des fenêtres de vues depuis et vers le lac
- respect du recul porté au plan le long du lac
- retrait 5 m par rapport aux crastes et fossés

Emprise maximale: 40% de la surface du terrain

#### Hauteur maximale :

- Toiture en pente :
- . 3,10 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère (relevé égouts des terrasses ou points haut de garde-corps)
- . 5,20 m au faîtage
- Toiture terrasse : 3,50 m à l'acrotère





#### 3.3 – Le secteur UC b

Le secteur UCb correspond aux parcelles situées sur les rives du Lac, à forte valeur paysagère.



#### Dispositions réglementaires principales

Occupations – usages: Habitat

Sont seuls autorisés :

- une extension unique de l'habitation existante, de 30 m $^2$  maximum (emprise au sol), sans dépasser 25 % de l'emprise au sol existante
- un abri jardin de 15 m² maximum d'emprise au sol
- un garage de 20 m² maximum d'emprise au sol
- une piscine par entité foncière et par maison existante

Interdits: Artisanat nuisant - Industrie

*Implantation sur rue :* respect des lignes de recul portées au plan et pas de constructions dans les espaces verts protégés.

Implantation par rapport aux limites séparatives :

- 2,50 m minimum des limites
- l'implantation en limite n'est autorisée que sur une des limites, de manière à conserver des fenêtres de vues depuis et vers le lac
- respect du recul porté au plan le long du lac
- retrait 5 m par rapport aux crastes et fossés

Emprise maximale: 40% de la surface du terrain

De plus :

a/ Dans le cas d'extension des habitations existantes, l'emprise au sol de la partie en extension est limitée à 30 m², sans dépasser 25 % de l'emprise de la construction existante.

b/ Pour les annexes aux habitations, les emprises maximales autorisées sont :

- Abri jardin: 15 m² maximum

- Garage: 20 m<sup>2</sup> maximum

#### Hauteur maximale:

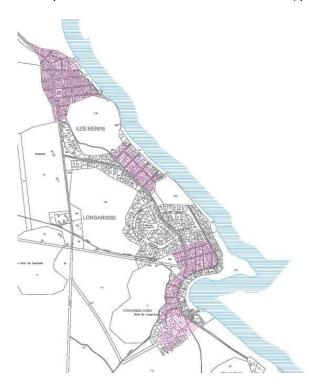
- Toiture en pente :
- . 3,10 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère (relevé égouts des terrasses ou points haut de garde-corps)
- . 5,20 m au faîtage
- Toiture terrasse : 3,50 m à l'acrotère





#### 3.4 – Le secteur UC c

Le secteur UCc correspond aux quartiers « sous bois » en retrait du Lac (quartiers entre Lac et forêt).



#### Dispositions réglementaires principales

Occupations – usages: Habitat

Interdits: Artisanat nuisant - Industrie

Implantation sur rue : Alignement ou à 3 m de l'alignement

Le long de la voie communale n°16 « du Moutchic à Longarisse » : retrait de 5 m minimum

Implantation par rapport aux limites séparatives :

- en limite ou à 2,50 m minimum des limites
- retrait 5 m par rapport aux crastes et fossés

Emprise maximale: 60% de la surface du terrain

Hauteur maximale:

- 7,00 m au faîtage des toitures à pentes
- 6,00 m à l'égout de toiture

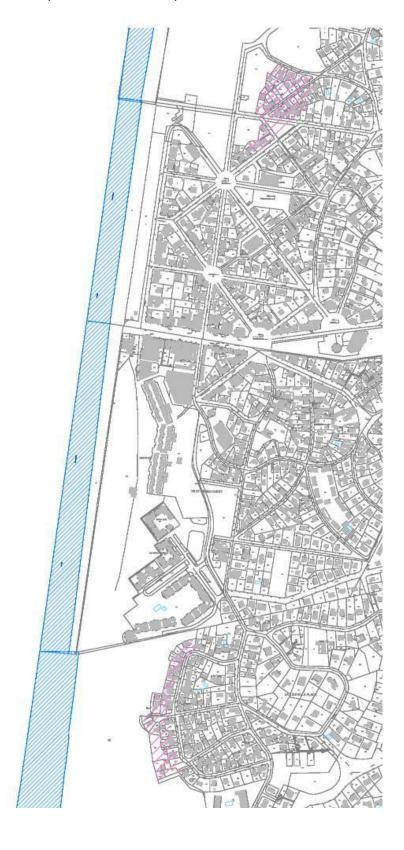




### 3.5 – Le secteur UC L

Le secteur UCL est soumis au risque Littoral (au titre du PPRL).

En secteur UCL les dispositions réglementaires du PPRL s'appliquent et prévalent sur les dispositions du règlement (PPRL annexé au PLU).







#### Dispositions réglementaires principales

Occupations – usages: Habitat

Interdits: Artisanat nuisant - Industrie

Implantation sur rue : Alignement ou à 3 m de l'alignement

Implantation par rapport aux limites séparatives : en limite ou à 2,50 m minimum des limites

Emprise maximale: 80% de la surface du terrain

Hauteur maximale :

- 7,00 m au faîtage des toitures à pentes

- 6,00 m à l'égout de toiture





#### 4. La zone UD et les secteurs UD a, UD n, UD t et UD tL

#### 4.1 – La zone UD

Zone à caractère d'habitat individuel qui constitue l'extension naturelle du bourg de Lacanau, de Longarisse et de Lacanau-Océan, ainsi que le quartier de Marina de Talaris



#### Dispositions réglementaires principales

Occupations – usages: Habitat - Commerce

Interdits: Artisanat nuisant - Industrie - Agricole, sylvicole - Entrepôts - Dépôts

Implantation sur rue :

Retrait:

. de 5 m depuis l'alignement des voies

. de 6 m depuis l'alignement des routes départementales

*Implantation par rapport aux limites séparatives :* 4 m d'une limite et 2,50 m de l'autre limite sauf si la construction est en limite.

Emprise maximale: 50% de la surface du terrain

#### Hauteur maximale:

- 7,00 m au faîtage des toitures à pentes

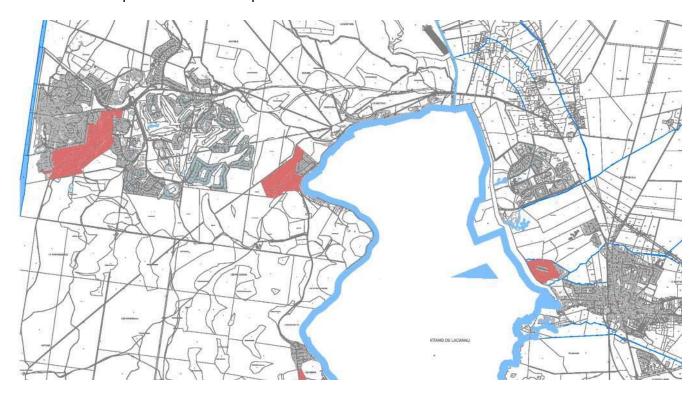
- 6,00 m à l'égout de toiture





#### 4.2 - Le secteur UD a

Le secteur UDa correspond aux quartiers à valeur paysagère, pour lequel sont demandés un maintien ou renforcement des plantations et où l'emprise au sol est limitée



#### Dispositions réglementaires principales

Occupations – usages: Habitat - Commerce

Interdits: Artisanat nuisant - Industrie - Agricole, sylvicole - Entrepôts - Dépôts

Implantation sur rue:

#### Retrait:

. de 5 m depuis l'alignement des voies

. de 6 m depuis l'alignement des routes départementales

Implantation par rapport aux limites séparatives : 2,50 m des limites

Emprise maximale: 30% de la surface du terrain

#### Hauteur maximale:

- 7,00 m au faîtage des toitures à pentes

- 6,00 m à l'égout de toiture





#### 4.3 – Le secteur UD n

Le secteur UDn correspond aux lotissements Marina de Talaris, dans le but de préserver l'urbanisation organisée et « composée » du quartier.



#### Dispositions réglementaires principales

Occupations – usages: Habitat

Sont seules autorisées :

- . La démolition / reconstruction des constructions existantes, dans respect des implantations existantes (respect des masses existantes et du plan de composition original)
- . Une extension unique des constructions existantes dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, en respectant les implantations de façades sur rue existantes (article UD6)

Interdits: Commerce - Artisanat nuisant - Industrie - Agricole, sylvicole - Entrepôts - Dépôts - Camping

Implantation sur rue : Les constructions doivent être implantées :

- . Démolitions / reconstructions dans le respect des masses et de l'implantation original
- . Extensions en suivant les retraits des façades principales par rapport à l'alignement de la parcelle sur l'espace public

Implantation par rapport aux limites séparatives : il n'est pas fixé de règles

#### Emprise maximale:

Dans le cas de travaux ou de démolition / reconstruction des constructions existantes, les implantations et emprises existantes doivent être respectées (respect des masses existantes et du plan de composition original), dans la limite de 20% de l'emprise au sol.

#### Hauteur maximale :

Démolition reconstruction : dans respect des implantations existantes (respect des gabarits existants et du plan de composition original).

La hauteur des constructions des annexes est limitée à :

- 4,70 m au faîtage des toitures à pentes
- 3,10 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère (relevé égouts des terrasses ou points haut de garde-corps) La hauteur des extensions ne doit pas dépasser celle de la construction existante.





#### 4.4 - Les secteurs UD t et UD tL

Le secteur UD t correspond aux secteurs d'accueil, d'hébergement touristique et de loisirs (colonies, villages vacances de Lacanau Océan, secteur du Moutchic).

Le secteur UD tL correspond aux secteurs d'accueil, d'hébergement touristique et de loisirs (colonies, villages vacances du Lac) : maintien des structures existantes, mises aux normes et extension limitée.



#### Dispositions réglementaires principales

Occupations - usages: Accueil - Hébergement - Loisirs

En UDtL, sont seules autorisées :

- . Les extensions des constructions existantes dans la limite de 50 m² de surface de plancher
- . Les annexes techniques nécessaires aux installations et à la gestion de la structure, d'une surface maximale de 20 m² pour chaque annexe (sans dépasser au total 50 m²)

*Interdits*: les constructions à usage d'habitation et à usage commercial non intégrées à l'ensemble du bâti et nécessaires aux structures d'hébergement saisonnier, touristique

#### Implantation sur rue:

- En UDt : retrait de 4 m minimum depuis l'alignement des voies
- -En UDtL : les constructions doivent être implantées suivant les implantations des constructions existantes ou à au moins 4 m de l'alignement des voies

#### Implantation par rapport aux limites séparatives :

- soit en limite
- soit dans l'alignement des construction s existantes
- soit à 4 m minimum des limites

#### Emprise maximale:

- En UDt: 40 % de la surface du terrain
- En UDtL:
- . Chaque annexe est limitée à 20 m² d'emprise au sol.
- . La surface totale des annexes ne peut pas dépasser 50 m² d'emprise au sol.

#### Hauteur maximale:

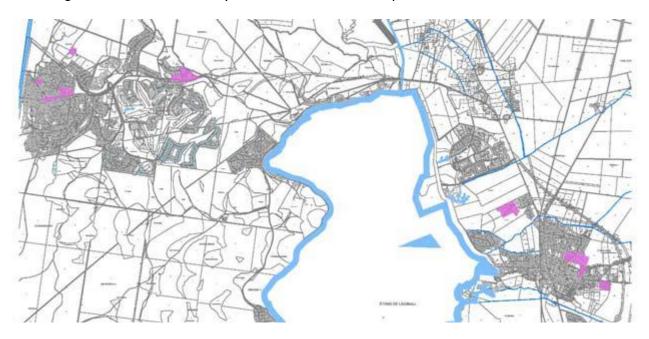
- En UDt:
- . 12,70 m au faîtage pour les constructions à usage collectif
- . 7 m au faîtage pour les constructions à usage d'hébergement
- En UDtL:
- . L'extension doit être réalisée dans la limite de la hauteur des constructions existantes
- . Annexes rez-de-chaussée, la hauteur est limitée à 5 m maximum au faitage





#### 5. La zone UE

Il s'agit d'une zone affectée principalement aux équipements publics, aux services, aux commerces et d'une manière générale aux destinations ayant vocation à recevoir du public.



#### Dispositions réglementaires principales

Occupations – usages: Equipements publics et d'intérêt collectif

Interdits: Toute construction ou installation nouvelle est interdite, à l'exception des constructions, aménagements ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux équipements sportifs, de loisirs, culturels

*Implantation sur rue :* soit à l'alignement, soit à 1 m minimum de l'alignement, soit en continuité d'alignement ou de recul des constructions existantes situées en parcelles riveraines

Implantation par rapport aux limites séparatives : en limite ou à 2 m par rapport aux limites

Emprise maximale: sans objet Hauteur maximale: sans objet

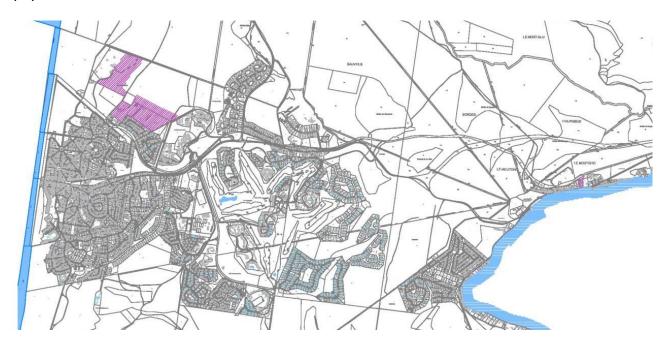




#### 6. La zone UK

La zone UK urbaine, équipée, correspond aux zones d'hébergement touristiques, principalement de camping, situées dans les agglomérations ou villages de Lacanau Ville et Lacanau Océan, du Huga et du Moutchic, ou en extension directe.

Elle est destinée aux modes d'hébergement touristique sous forme de terrains aménagés de camping et de caravanage, incluant les équipements communs et les activités de commerce, de loisirs et de restauration qui y sont liées.



#### Dispositions réglementaires principales

Occupations – usages: Hébergement touristique - Campings

Interdits: Toute activité non liée au camping

*Implantation sur rue : r*etrait de 15 m par rapport à l'alignement des voies publiques, sauf pour extension mesurée des bâtiments, reconstruction

*Implantation par rapport aux limites séparatives :* retrait de 5 m minimum

Emprise maximale: 15%

Hauteur maximale:

- 7,00 m au faîtage des toitures à pentes
- 6,00 m à l'égout de toiture



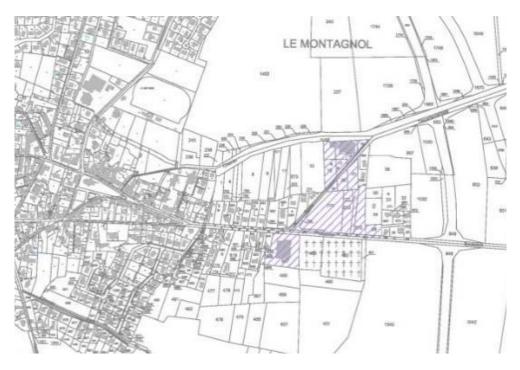


#### 7. La zone UY et les secteurs UYa, UYb

La zone UY correspond aux terrains destinés aux activités commerciales ou artisanales. Elle comporte des secteurs UYa et UYb.

#### 7.1 – La zone UY

La zone UY correspond à la zone commerciale de Lacanau-Ville



#### Dispositions réglementaires principales

Occupations – usages: Activités économiques, principalement commerciales

Interdits: Habitat - Industrie - Agricole - Camping

Implantation sur rue : retrait de 5 m par rapport à l'alignement des voies

Implantation par rapport aux limites séparatives : 4 m d'une limite et 2,50 m de l'autre limite si la

construction n'est pas contiguë

Emprise maximale: 80% de l'unité foncière

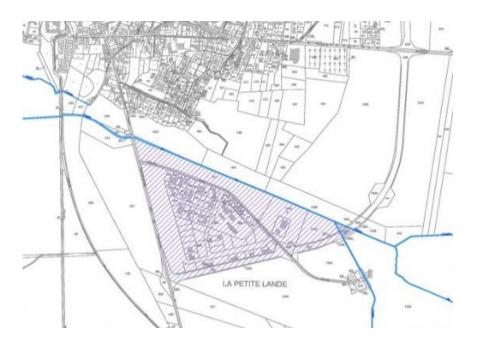
Hauteur maximale: 10 m





#### 7.2 - Le secteur UYa

Le secteur UYa correspond à la zone de la Meule, dans laquelle les commerces non liés aux activités artisanales et industrielles sont interdits.



#### Dispositions réglementaires principales

Occupations – usages: Activités artisanales

Interdits: Commerce non lié à l'artisanat – Habitat – Camping - Agricole

Implantation sur rue:

- retrait de 5 m par rapport à l'alignement des voies

- retrait de 100 m par rapport à l'axe de la RD 3

*Implantation par rapport aux limites séparatives :* 4 m d'une limite et 2,50 m de l'autre limite si la construction n'est pas contiguë

Emprise maximale: 80% de l'unité foncière

Hauteur maximale: 10 m





#### 7.3 – Le secteur UYb

Le secteur UYb correspond à la zone d'activités commerciales et artisanales du Huga, dans laquelle sont également autorisées les constructions à usage d'hébergement saisonnier.



#### Dispositions réglementaires principales

Occupations – usages : Activités économiques et habitat « logement de fonction », logement pour saisonnier

Interdits: Industrie - Agricole

Implantation sur rue : retrait de 5 m par rapport à l'alignement des voies

Implantation par rapport aux limites séparatives : 4 m d'une limite et 2,50 m de l'autre limite si la

construction n'est pas contiguë

Emprise maximale: 80% de l'unité foncière

Hauteur maximale: 10 m





<u>8. La zone UZ et les secteurs UZd, UZe et UZi</u> Il s'agit de l'ancienne ZAC de l'Ardilouse, qui a été clôturée par le Conseil Syndical du Syndicat Mixte par délibération du 16 octobre 2009 et par le Conseil Municipal de Lacanau par délibération du 22 octobre 2009.

Elle comporte des secteurs UZd, UZe et UZ i.

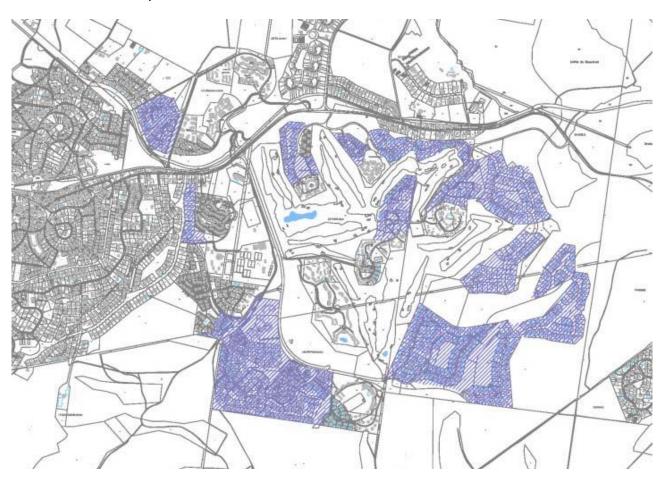






#### 8.1 - Le secteur UZd

Le secteur UZd correspond aux zones et îlots essentiellement à caractère d'habitat individuel.



#### Dispositions réglementaires principales

Occupations - usages: Habitat individuel

Interdits: Artisanat - Industrie - Agricole - Camping

Implantation sur rue : retrait de 5 m par rapport à l'alignement des voies

Implantation par rapport aux limites séparatives :

- Retrait de 4 m par rapport à une limite et de 2,5 m par rapport aux autres limites (ne s'applique pas aux annexes)
- Piscines et annexes : en limite ou à 3 m minimum d'une limite

Emprise maximale: 60% de la surface du terrain

Hauteur maximale:

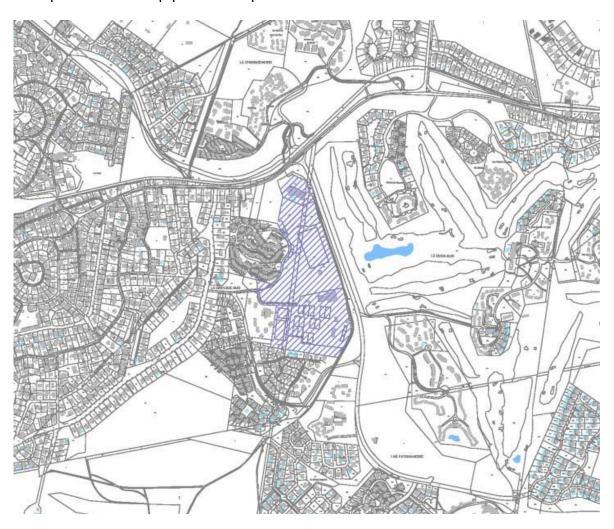
- 7,00m au faîtage
- 6,00m à l'égout des toitures ou à l'acrotère





#### 8.2 – Le secteur UZe

Le secteur UZe est une zone affectée à la réalisation d'équipements d'intérêt collectif, commerciaux, de services, de sports ou de loisirs et d'une manière générale ayant vocation à recevoir du public : le secteur UZe de l'Ardilouse correspond au centre des loisirs et de l'animation, noyau de l'activité « toutes saisons ». Il comporte différents équipements de sport et de loisirs



#### Dispositions réglementaires principales

Occupations – usages : Equipements d'intérêt collectif - Hébergement (hôtels et résidences de loisirs)

Interdits: Habitat sauf hébergement - Artisanat - Industrie - Agricole - Camping

Implantation sur rue : alignement ou retrait de 5 m par rapport à l'alignement des voies

Implantation par rapport aux limites séparatives :

- En limite ou à 2,50 m de la limite
- Piscines et annexes : en limite ou à 3 m minimum d'une limite

Emprise maximale: 80% de la surface du terrain

Hauteur maximale:

- 12,70 m au faîtage
- 9,00 m à l'égout des toitures ou à l'acrotère





#### 8.3 – Le secteur UZi

Le secteur UZi est zone à vocation d'hébergements groupés, valorisée par la proximité du parcours de golf et du centre d'équipements du Pôle de l'Ardilouse.



#### Dispositions réglementaires principales

Occupations – usages : Hébergement groupé et centre d'équipements du pôle de l'Ardilouse

Interdits: Habitat sauf hébergement – Artisanat – Industrie – Agricole - Camping

Implantation sur rue : alignement ou retrait de 2,5 m minimum par rapport à l'alignement des voies

Implantation par rapport aux limites séparatives :

- 5 m des limites

- Piscines et annexes : en limite ou à 3 m minimum d'une limite

Emprise maximale: sans objet

Hauteur maximale :

- 7,00 m au faîtage

- 6,00 m à l'égout des toitures ou à l'acrotère





#### **B/ LES ZONES À URBANISER**

#### I. Les zones I AU et I AUy

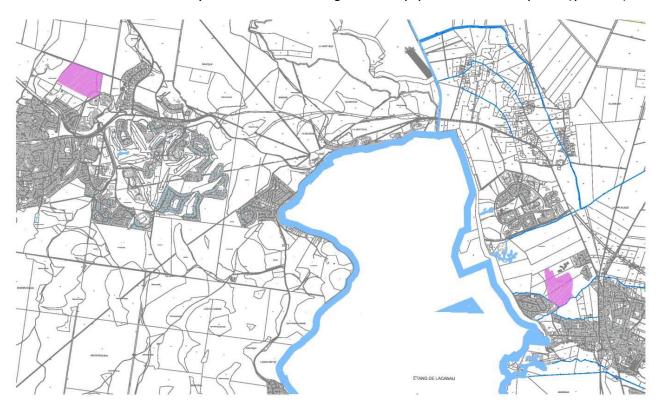
Il s'agit de zones à urbaniser à vocation principale d'habitat.

Chaque zone I AU et I AU y fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (voir 6. ci-dessous).

#### 2. Les zones 2 AU et 2 AUe

La zone 2AU est une zone de réserve foncière pour une urbanisation à moyen-long terme. Elle comporte :

- le secteur 2AU de l'Aubarède (vocation principale : habitat)
- le secteur 2AU de La Cousteyre (vocation principale : habitat)
- le secteur 2AUe de La Cousteyre, destinée à l'aménagement d'équipements d'intérêt public (lycée, ...)



La zone 2AU et ses secteurs sont destinés à l'urbanisation à moyen ou long terme ; l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la révision (allégée ou générale) du P.L.U. après élaboration d'un plan et d'un programme d'aménagement et la réalisation des équipements en distribution des réseaux. Le règlement sera adapté ou complété lors de la prochaine révision du P.L.U





#### 6. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

#### → 8 OAP

#### **LACANAU-VILLE**

• IAU n°I : le Montagnol

• IAU n°2 : Garriga

• IAU n°3 : Jeanton

• IAU n°4 : la Cousteyre

• IAU n°7 : le Montagnol Est

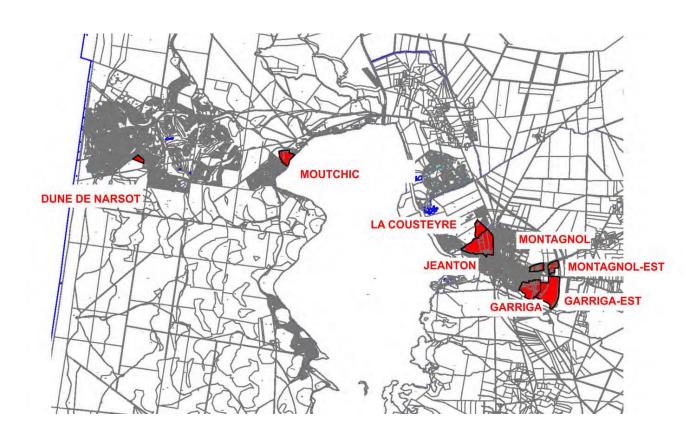
• IAUy n°8 : Garriga Est

#### LE MOUTCHIC

• IAU n°5 : le Moutchic

#### LACANAU-OCÉAN

• IAU n°6 : Dune de Narsot







#### → OAP I AU n° I : le Montagnol

• Objectif : créer un développement du bourg en continuité et en espace intermédiaire entre le centre du bourg de Lacanau-Ville et la zone commerciale d'entrée est de ville.

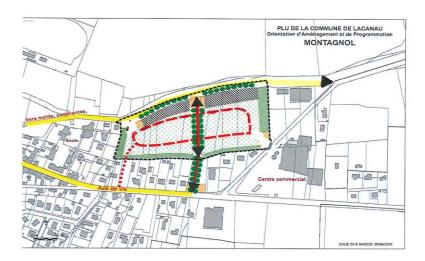
Assiette foncière : 4,8 haEmprise du projet : 3 ha

• Forme urbaine : habitat résidentiel sous forme d'habitats intermédiaires ou individuels groupés

Nombre de logements : 62 à 93 logements
Densité à l'hectare : 20 à 30 logements / ha

• Le terrain d'emprise de la partie sud de la voie centrale fera l'objet d'un emplacement réservé après l'enquête publique

•







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





#### → OAP I AU n° 2 : Garriga

• Objectif : créer un développement du bourg en continuité et en espace intermédiaire entre le centre du bourg de Lacanau-Ville et la zone économique d'entrée est de ville en préservant une lisière qualitative le long de la craste sud et des espaces boisés.

Assiette foncière : 22,9 haEmprise du projet : 8,7 ha

• Forme urbaine : habitat résidentiel sous forme de logements à dominante individuelle et des logements intermédiaires ou semi-collectifs regroupés autour d'espaces publics communs

Nombre de logements : environ 150 logements
Densité à l'hectare : 30 à 40 logements / ha







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





#### → OAP I AU n° 3 : Jeanton

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

Assiette foncière : 22,7 haEmprise du projet : 10,3 ha

• Forme urbaine : habitat résidentiel sous forme de logements à dominante individuelle et des logements intermédiaires ou semi-collectifs regroupés autour d'espaces publics communs

Nombre de logements : environ 150 logements
Densité à l'hectare : 10 à 20 logements / ha



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



# LACANAU



Figure 22 : Hypothèse d'implantation des bâtiments (Source : SAUGEX PA9)





#### → OAP I AU n° 4 : La Cousteyre

• Objectif: créer un développement résidentiel sur le secteur de la Cousteyre, en continuité des habitations existantes, du collège et de la future gendarmerie (espaces dédiés), en lien avec le quartier de Jeanton au sud.

Assiette foncière : 19 haEmprise du projet : 10 ha

• Forme urbaine : habitat résidentiel sous forme de logements à dominante individuelle et des logements intermédiaires ou semi-collectifs regroupés autour d'espaces publics communs.

• Nombre de logements : environ 90 logements







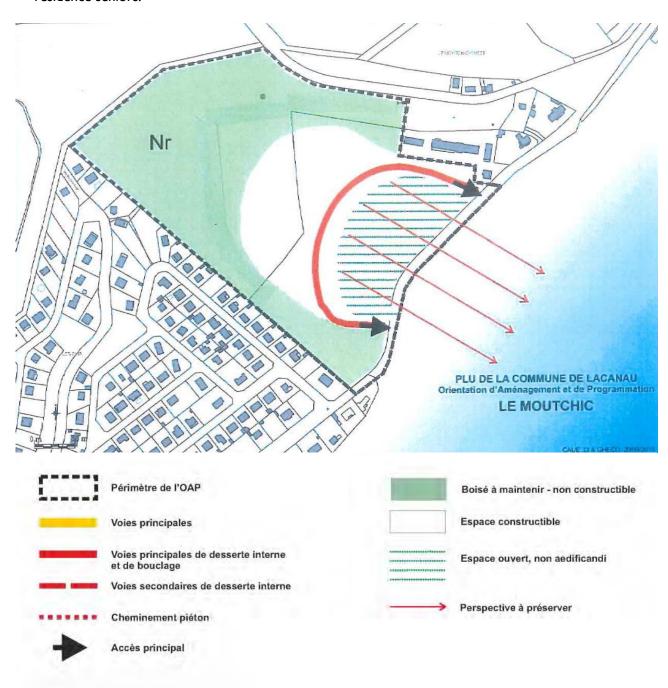
[]]]	Périmètre de l'OAP	******	Espace constructible inséré dans le couvert boisé
	Voies principales	[	Boisé à maintenir - non constructible
_	Voies principales de desserte interne et de bouclage		Place, esplanade, espace libre collectif
	Voies secondaires de desserte interne	*****	Arbres alignés à planter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





#### → OAP I AU n° 5 : Le Moutchic

- Objectif : aménager un pôle à vocation médicale et culturelle sur l'ancien site du Centre Médico Scolaire.
- Assiette foncière : 5,7 ha
- Emprise du projet : environ 2 ha
- Forme urbaine : intégration des constructions en tenant compte des opérations de réhabilitation/rénovation du bâti pré existant sous forme de constructions ex nihilo sous forme de petits bâtiments regroupés et agglomérés permettant de maintenir ouverts des espaces de respiration qui feront l'objet de plantation d'essences locales.
- Programme : maison de santé pluri-disciplinaire, établissement médico-social à vocation de logements et résidence séniors.

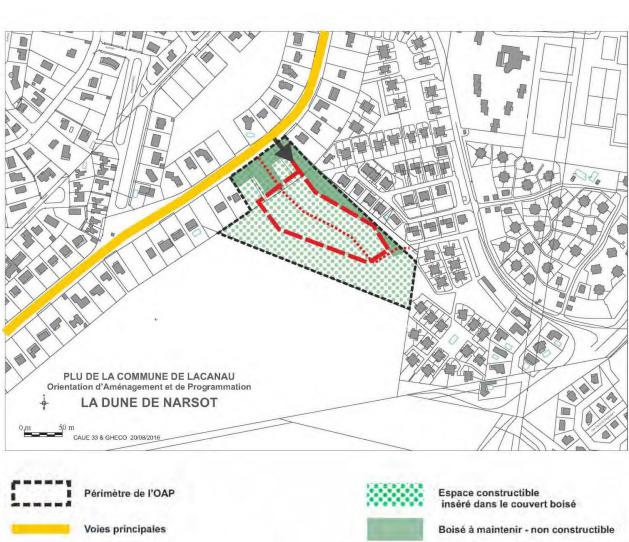


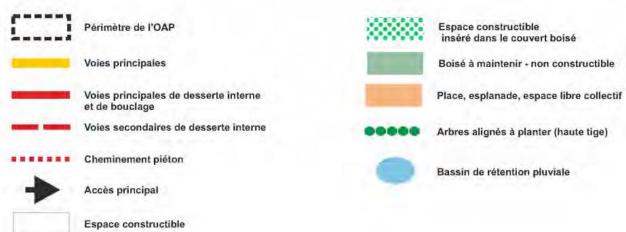




#### → OAP I AU n° 6 : Dune de Narsot

- Objectif : aménager des logements permanents pour conforter le quartier de Lacanau-Océan, en continuité des quartiers résidentiels existants, en s'intégrant dans le site boisé.
- Assiette foncière : 2,19 ha
- Forme urbaine : opération étagée dans la pente sous forme de petites constructions regroupées et agglomérées. Hauteur des faîtages limitée à R+I, R+2 maximum pour ne pas dépasser la hauteur du couvert végétal du site.
- Nombre de logements : environ 120 logements
- Densité à l'hectare : 55 logements / ha







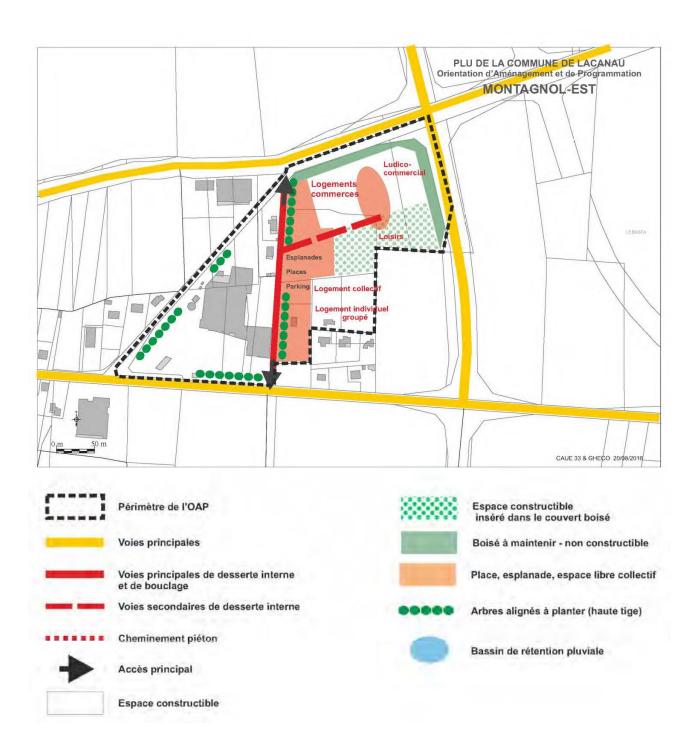


#### → OAP I AU n° 7 : le Montagnol-Est

- Objectif : aménager une zone de développement mixte : habitat, commerces, activités, loisirs en entrée de ville de Lacanau-Ville, en continuité avec le centre commercial existant.
- Assiette foncière : 3,5 haEmprise du projet : 3 ha
- Forme urbaine:
- ensembles résidentiels d'habitat intermédiaires ou semi-collectifs en interface entre le pôle ludico-commercial et la partie sud du site dédiée au renforcement du secteur d'habitat à dominante individuelle ;
- pôle ludico-commercial combinant programmes d'activités commerciales en rez-de-chaussée et petits programmes de logements en étage en attique ;
- aménagement d'une place « agora » au nord de la zone pour structurer l'opération.
- Nombre de logements : 20 à 30 logements
  Densité à l'hectare : 7 à 10 logements / ha





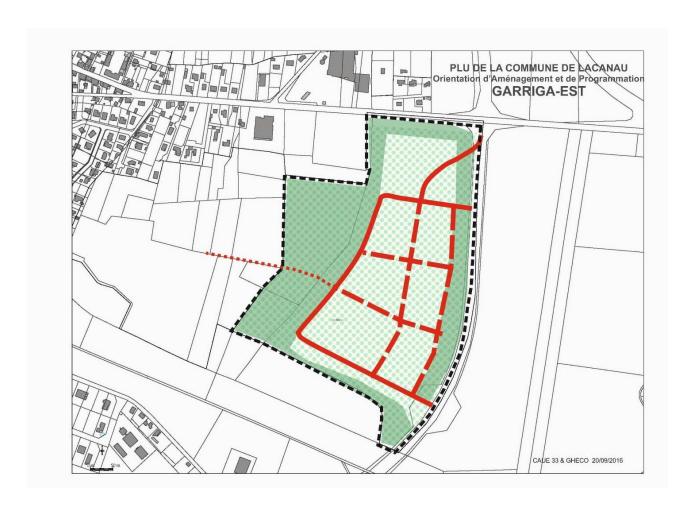






#### → OAP I AUy n° 8 : Garriga-Est

- Objectif : aménager une zone de développement économique (sans habitat) évolutive, inscrite dans l'identité naturelle de la commune selon le triptyque :
  - Sport : piscine à vagues, entreprises à thématiques sportives...
  - Nature
  - Numérique : activités numériques high-tech, tertiaires, espace de co-working.
- Assiette foncière : 20,7 haEmprise du projet : 11 ha
- Forme urbaine:
- zone d'activités économiques évolutive intégrée de manière optimale dans son paysage, innovante dans son architecture, sa morphologie et sa gestion de l'environnement ;
- élaboration d'un cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales ;







#### 7. Les emplacements réservés

#### → Définition

Les emplacements réservés (le plus souvent au profit de la commune) sont destinés à recevoir :

- les voies publiques : autoroutes, routes, rues, chemins (voies nouvelles ou l'élargissement de voies anciennes)
- les ouvrages publics : équipements d'infrastructure (canaux, voies ferrées, stations d'épuration, transformateurs) ou de superstructures, équipements administratifs, scolaires, hospitaliers, sociaux, culturels
- les installations d'intérêt général à créer ou à modifier (terrain de camping, d'aires de stationnement pour les gens du voyage)
- les espaces verts existants ou à créer ou nécessaires aux continuités écologiques.

#### → Emplacements réservés au PLU

26 ER inscrits au PLU, dont :

- 8 à Lacanau-Océan / le Huga (codés O)
- I secteur Talaris (codé L)
- 17 à Lacanau-Ville (codés V)

#### → Présentation de quelques emplacements réservés

➤ ER n°O-2 : équipement public

Superficie: 840 m²







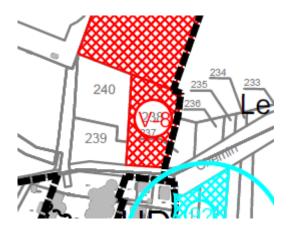
➤ ER n°O-6 : création d'une voirie de desserte et de sécurité reliant l'ancienne ZAC à l'Océan Superficie : 28 670 m²



> ER n°L-I : création d'une piste cyclable entre le rond-point de la route de Carcans et l'entrée de la zone de Pitrot



➤ ER n°V-8 : équipement public Superficie : I 080 m²

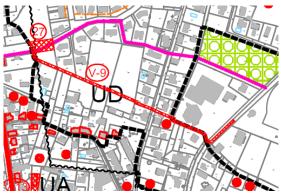




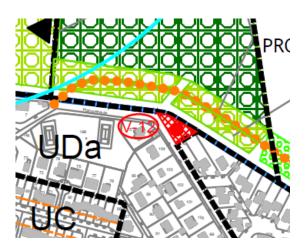


ightharpoonup ER n°V-9 : liaison douce pour piste cyclable entre camping de la Praise et COSEC Superficie : I 680 m² (420 m de long sur 4 m de large)

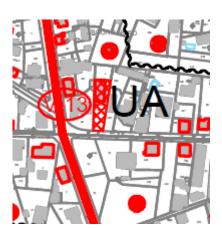
Superficie: 1 680 m² (420 m de long sur 4 m de large)



➤ ER n°V-12 : passage pour une piste cyclable vers le futur quartier de la Cousteyre Superficie : 150 m²



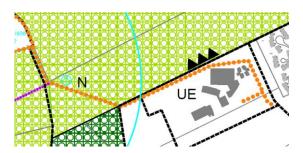
➤ ER n°V-13 : bâtiment patrimonial à conserver et à réhabiliter Superficie : I 791 m²







### > ER n°V-17 : création d'une piste cyclable vers le collège de Lacanau







#### 8. Les espaces boisés à conserver

#### → Définition

Le PLU peut classer comme espaces boisés à conserver (EBC), les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

## → Superficie classée en EBC au POS 8 806 ha

#### → Superficie classée en EBC au PLU

- Superficie classée en EBC au POS et maintenue au PLU : 8 800,2 ha
- Superficie déclassée (EBC supprimés) : 6,1 ha non compris les suppressions d'EBC le long des pistes cyclables, sur une largeur de 1 à 3 mètres selon les cas
- Superficie nouvellement classée en EBC (EBC ajoutés) : 642,6 ha
- Total superficie classée en EBC au PLU : 9 442,5 ha





#### 9. Le bilan du projet de PLU

#### → Réduction de la consommation des espaces agricoles et naturels

#### ➤ Objectifs retenus au PADD :

- réduction dans le PLU de plus de la moitié des surfaces à urbaniser par rapport au POS
- limitation du développement de l'urbanisation
- maîtrise de l'étalement urbain par :
  - la maîtrise du développement des habitats diffus et hameaux
  - la réduction de la constructibilité résidentielle aux abords de la voie de contournement de Lacanau-Ville grâce au maintien d'espaces tampons
  - la réduction de la superficie des zonages constructibles autorisés par le SCoT, en particulier au sud de l'avenue du Lac et au nord-est de Lacanau-Ville

POS		PLU		
Zones	superficie	Zones	superficie	
d'urbanisation future	en ha	d'urbanisation future	en ha	
zone NA	6,13			
zones I NA	200,8	zones I AU	entre 80 et 85	
zone 2 NA	59	zones 2 AU	environ 30 et 40	
Total	265.93 (266)	Total	entre II5 et I20	

#### → Nombre de logements

- Capacités résiduelles d'accueil en logements dans les zones U du POS (parcelles nues, grandes parcelles bâties pouvant être divisées, potentiel de démolitions / reconstructions ) : **251 logements** (comptés dans les 800 logements nouveaux)
- Nombre de logements nouveaux au sein des zones à urbaniser (OAP) : environ 600
- Objectif retenus au PADD en matière d'habitat :
  - en termes de constructions nouvelles : **800 logements**
  - en termes de renouvellement urbain (mutation de résidences secondaires en résidences principales) : **400 logements**





#### → Prise en compte des risques naturels

#### Extension des surfaces classées en espace boisé à conserver (EBC) :

- 8 806 ha classés en EBC au POS, soit 41,15% du territoire communal
- 9 442,5 ha classés en EBC au PLU soit 44,12 % du territoire communal
- Soit une augmentation de 7,23% de la superficie du territoire classée en EBC au PLU par rapport au POS

#### >Création à Lacanau-Océan d'un secteur UBL soumis au risque littoral :

Zone de vulnérabilité dans laquelle il est tenu compte des études réalisées dans le cadre de la stratégie locale de gestion de la bande côtière.

Toute nouvelle urbanisation est proscrite dans la zone de vulnérabilité.

#### Seuls sont admis:

- à condition de ne pas augmenter la capacité d'accueil : les changements de destination, la réhabilitation des constructions existantes, la démolition-reconstruction à l'identique des constructions existantes ;
- les aménagements de confortement du front de mer ;
- les équipements d'intérêt collectif liés et nécessaires aux aménagements et à la bonne gestion du front de mer ;
- les constructions temporaires et considérées comme réversibles.

#### ▶Prise en compte du PPRIF.