



VIVE LA FORET ASSOCIATION LOI 1901 N° 4/02099

Déclarée en préfecture le 30 août 1989. Parution J.O. le 04.10.89

AGREEE pour le département de la Gironde par ARRETE PREFECTORAL DU 22 DECEMBRE 1994

Siège social : Mairie de Lacanau

ADRESSE POSTALE : VLF – 2, place des Tilleuls 33000 Bordeaux

FAX 09.72.61.36.87. – site : <http://www.vivelaforet.org> Courriel : vlf@vivelaforet.org

Enquête publique du 16 août 2023 au 18 septembre 2023 sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Lacanau approuvé le 11 mai 2017.

Registre numérique : <https://www.lacanau.fr/ep-modif-n1-plu-dossier-registre/>

L'association Vive la Forêt dispose d'un agrément départemental au titre de la protection de la nature et de l'environnement.

Elle porte à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur les observations suivantes :

Une procédure d'enquête publique tronquée

A la date de rédaction de cet avis (30/08/2023), soit 15 jours après l'ouverture de l'enquête publique, il faut constater que le dépôt d'observations sur le registre numérique ne fonctionne pas normalement. Les avis sont rejetés si l'on refuse la condition d'anonymat. Il est surprenant que le commissaire enquêteur n'ait effectué aucune vérification à ce sujet.

Une procédure sans évaluation environnementale et sans concertation

La commune de Lacanau a arrêté l'ouverture d'une enquête publique le 19 juillet 2023. Le dossier de la modification n°1 du PLU a été transmis à la MRAE le 9 juin. La MRAE a livré un avis conforme¹ le 8 août, donc dans le délai qui lui était imparti. Cet avis posait la nécessité de réaliser une **évaluation environnementale** pour le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Lacanau.

Le maire de Lacanau et son conseil municipal n'ont donc pas attendu l'avis conforme de la MRAE pour arrêter l'ouverture de l'enquête publique et suivre les prescriptions contenues dans l'avis de la MRAE.

Le citoyen est ainsi confronté à une enquête publique pour un projet sans évaluation environnementale et qui n'a pas été précédé d'une concertation comme l'impose l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme, lorsque la modification du PLU fait l'objet d'une évaluation environnementale.

C'est la légalité même de la procédure d'enquête publique qui est atteinte.

Cette enquête publique sur la modification du PLU intervient sur un PLU initial, déjà fort malmené par la MRAE, dont les avis avaient été fort peu, sinon pas du tout pris en compte².

Un PLU initial sujet à controverse

L'association VLF, pour sa part, avait en son temps déposé un recours contentieux contre le projet de PLU en relevant uniquement **les entorses à la loi littoral**. Le tribunal avait écarté nos objections en arguant que le SCOT faisait écran au PLU en matière de loi littoral et que ces entorses devraient être contestées directement lors des autorisations pour les projets concernés.

¹ Un avis conforme est un avis contraignant, qui doit être suivi par le demandeur.

² Avis 2017ANA12 du 25 janvier 2017 consultable à l'adresse suivante :

https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2016_4074_plu_lacanau_ae2_signe.pdf

C'est ce que nous avons fait pour l'OAP n°5 qui visait la création du pôle de santé « *Human'Essence* », au Moutchic, en bordure de lac. En parfaite cohérence, le tribunal administratif a annulé successivement, l'autorisation de défrichement, le permis de construire et la dérogation pour destruction d'espèces protégées. La mairie et le porteur du projet, le SNC Moutchic ont interjeté appel de ces décisions. Elles sont en instance d'être jugées par la CAA de Bordeaux auprès de laquelle nous répliquons en défense des jugements de première instance.

Au-delà des écarts avec les exigences de la loi littoral, le dossier de PLU de Lacanau présentait de nombreuses insuffisances dont on pourra trouver trace dans l'avis livré par l'autorité environnementale du 25 janvier 2017 (voir précédente note de bas de page).

Un projet orienté par persistance d'une recherche acharnée de croissance urbaine

Aujourd'hui, ce sont des modifications apportées à ce même PLU qui sont soumises. Elles viennent amplifier des distorsions bien visibles associées à la volonté de faire croître fortement la population communale. La réalité n'a pas rejoint le fantasme. Le PLU prévoyait ainsi 6500 habitants en 2020 alors que l'INSEE en dénombre 5064 !

Le projet de modification du PLU n'acte aucunement les dérives démographiques du PLU initial. Au contraire, il dégage un potentiel supérieur d'espace à artificialiser, alors même qu'une importante surface est encore disponible dans la zone urbanisable du PLU et dans les possibilités d'extension revendiquées dans le projet de SCOT Médoc-Atlantique.

Bien qu'il n'y ait aucun objectif affiché en relation avec le potentiel constructible, le fait de recourir à une révision associée à enquête publique semblerait lié à une conditionnalité fixée par l'article L.153-41 du code de l'urbanisme : « **majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan** »...

De fait, les mots d'ordre dans cette révision n°1 sont « plus haut et plus dense ».

- **Exemple : augmentation de l'emprise au sol possible.**

En secteur UDa, secteur à valeur paysagère, pour lequel sont demandés un maintien ou renforcement des plantations et où l'emprise au sol est limitée, cette emprise passerait de 30 à 40% de la surface du terrain

- **Exemple : augmentation possible des hauteurs de construction en zones UA et UB**

- La modification de l'article 13 permet de passer d'une **hauteur maximale** à l'acrotère de 13 à 16 mètres cela signifie en termes de nombre d'étages un passage de **R+3 à R+4**.

L'intrusion dans un paysage urbain dominé par des constructions de faible hauteur, d'immeubles en R+4 sans qu'aucune préconisation ne figure dans le règlement du PLU soulève de grandes inquiétudes.

- Ce passage de R+3 à R+4 est soumis à un relèvement du **coefficient de biotope**³ qui passerait alors de 20% minimum à 35% minimum.

³ « Le coefficient de biotope définit la part minimale d'espaces favorables à la biodiversité, au cycle de l'eau et à la régulation du microclimat, exigée par rapport à la surface totale d'un terrain. Ces espaces « favorables à la nature » peuvent prendre différentes formes qui sont pondérées en fonction de leur nature, de leur contribution à la présence de nature en ville. » (cf. règlement pp. 188-189/215)

Ce coefficient est une pondération qui s'applique pour un terrain à l'espace hors emprise du bâtiment. Par exemple dans un usage dit de type 4, 1 m² de cet espace ne compte que pour 0,8 m² de surface favorable à la Nature.

Mais un type 4 est applicable à un espace traité avec des matériaux perméables pour l'air et l'eau avec infiltration d'eau de pluie. Ce type d'usage 4 est parfait comme surface de parking !

Le coefficient de biotope présenté comme favorable à la nature peut se muer en une simple zone engravée pour accueillir des véhicules.

Illustrons cela avec un projet de R+4 de 200 m² au sol, comportant 12 logements et bénéficiant d'un terrain de 360 m². L'espace hors construction : 160 m² représente une surface admissible en type 4 de 160 m² x 0,8 = 128 m². Le coefficient de biotope est alors de 128/360 = 35,5%. Le projet est conforme !

Cela permet de créer 12 stationnements soit une surface de (11,5 m²/place x 12) = 138 m². Ainsi l'espace libre sera occupé à 86% par des parkings ce qui certes, permettra l'infiltration de l'eau de pluie, mais ne viendra pas vraiment participer à la lutte contre les îlots de chaleur. De plus la surface de parking étant inférieure à 150 m², il n'y a donc pas d'obligation de parking sous couvert (cf. règlement p. 45/167). On pourra végétaliser les 22 m² restants... C'est peu de choses...

On voit par là qu'un coefficient de biotope dont la conception est laxiste ne représente en rien un frein pour la réalisation d'un projet R+4, dès lors qu'il faut prévoir des parkings.

Le déclassement d'espaces boisés.

Il est proposé une modification du schéma d'aménagement de l'OAP n°2 dite « Garriga ». Une parcelle d'environ 0,8 ha, initialement identifiée comme « à maintenir boisée », serait convertie en espace constructible.

Pour en atténuer la portée, l'opération est présentée comme « *espace constructible inséré dans le couvert boisé* » ! En réalité, l'opération suppose une autorisation de défrichement pour l'ensemble de la parcelle. Ainsi que le signale, la MRAe dans son avis, « *le dossier ne fournit pas de précision sur les aménagements réalisés et projetés ; le projet induit ainsi, sans justification, la réduction d'une protection environnementale* ».

Circonstance aggravante : le secteur de projet de modification de l'OAP n°2 est bordé par des fossés en eau. Il est situé à proximité du site Natura 2000 « Zones humides de l'arrière dune du littoral girondin », sur un corridor écologique associé aux milieux aquatiques du Canal de la Berle.

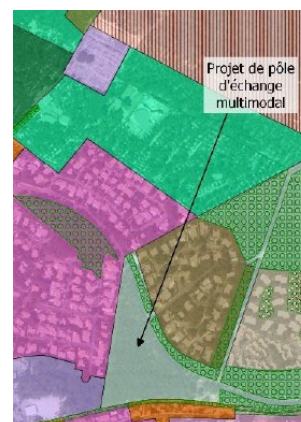
Il a bien été procédé à un inventaire de terrain le 10 février 2023. Mais, ainsi que le note la MRAe : « *cette période est peu favorable à l'observation de la flore et de la faune* ». La MRAe note aussi : « *que le dossier recommande des inventaires complémentaires « zones humides » afin de s'assurer de leur absence sur le secteur de projet* ».

Bref la modification de PLU proposant cette suppression d'espace boisé, ne trouve pas en l'état de réelle justification.

Pour faire contre feu, la Mairie propose le déclassement d'une parcelle d'espaces verts localisée en bordure du lotissement le Baganais de zone UZd à N. Cette parcelle qui appartient au lotissement est utilisée en espace vert par les résidents. C'est en réalité une simple régularisation.

Le pôle dit « multimodal »

La mairie souhaite réaliser une aire de stationnement sur un espace boisé de 3,5 ha au cœur de Lacanau-Océan. Le secteur visé est classé NZ au PLU. La zone NZ correspond à l'ensemble *des terrains naturels* à protéger au sein de l'ancienne ZAC de l'Ardilouse. Le projet implique un changement d'affectation du sol.



La mairie propose de rajouter pour l'article NZ1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES la mention d'exception suivante en caractères rouges :

« Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

[...]

- les constructions à usage commercial sauf pour les activités liées au golf **et liées aux mobilités douces du pôle d'échange multimodal**.

[...] ».

Il est bien clair qu'au-delà de la création de places de stationnement, la mairie vise **aussi à développer des activités commerciales** sur le projet dit « *de pôle d'échange* », ce qu'elle ne mentionne pas explicitement dans les documents fournis. Seul l'enjeu de suppression du stationnement des véhicules sur le front littoral en relocalisant le stationnement au sein du tissu urbain est évoqué, avec quelques précautions qui engagent peu sur la nécessité « *d'être compatible avec le caractère naturel et paysager des terrains* ». Il y a là de très grandes marges de manœuvre, et de l'espace boisé, il n'en restera plus guère...

La MRAe a également souligné que : « *le projet de pôle d'échange multimodal n'est pas détaillé ; que le site de projet se situe au droit d'un boisement de 3,5 hectares n'ayant fait l'objet d'aucune investigation naturaliste* ». Nous reprenons ces observations à notre propre compte.

Le verdissement proposé dans la modification n°1 du PLU

- **Le projet signale le renoncement de reclassement de la parcelle C846 qui est maintenue en zone AR.**

Ce projet de reclassement était lié à un projet d'extension d'activité du centre de carbonisation de Lacanau. Il faut saluer ce renoncement lié aux enjeux écologiques forts sur cette parcelle. La Mairie ne dit rien sur les éventuelles possibilités de réaliser ce projet sur d'autres parcelles contiguës au centre de carbonisation et qui présenteraient un impact environnemental faible.

- **Repérage, inventaire des arbres à protéger.**

L'intégration des arbres identifiés dans les documents graphiques permet d'assurer leur protection, avec la rubrique « Boisements et arbres à protéger ». C'est une excellente initiative.

- **Régression en matière de recul des constructions par rapport aux crastes, fossés et cours d'eau**

L'article 7 pour les différentes catégories d'espace est modifié pour intégrer explicitement les cours d'eau. C'est en fait les ramener, sans justification, au même recul que les fossés ou les crastes.

De plus en zones 1AU, A et N, le retrait minimum par rapport aux berges est réduit de 10 m à 5 m. Au-delà du souhait de la mairie d'accentuer la densification, on ne voit pas l'intérêt d'autoriser les constructions plus près de cours d'eau, de crastes et fossés. Cela a un impact sur la biodiversité rivulaire et cela présente des risques d'inondation en présence d'évènements pluvieux extrêmes dont on sait qu'ils vont se multiplier.

Conclusion

Nous sommes confrontés à une procédure d'enquête publique, dont la légalité est très douteuse.

Contrairement à ce qu'affirme la mairie : «*Ainsi, le projet de modification du PLU de Lacanau ne présente pas d'incidence négative significative sur l'environnement.*» ». (cf. l'auto-évaluation environnementale du formulaire de demande d'examen au cas par cas, p. 76/146). Il y a bien un impact associé au projet de modification du PLU. D'ailleurs, la MRAe a délivré un avis conforme qui **demande la réalisation d'une évaluation environnementale** pour le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Lacanau.

Les modifications proposées pour le PLU sont une tentative de faire passer des possibilités de transformation de l'espace canalais très significatives en termes de régressions environnementales et de cadre de vie pour le futur de la commune et de ses habitants.

Au-delà des quelques améliorations auxquelles on peut souscrire, la mise en œuvre de la procédure et les modifications apportées sur les espaces et les règles d'urbanisme nous conduisent à émettre un avis négatif et à demander à Monsieur le commissaire enquêteur de produire lui-même un avis défavorable.

Pour VLF

Le Président



Patrick Point