



Objet : Procédure d'enquête publique du 16 août 2023 au 18 septembre 2023 inclus 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/>

**Observations de l'Association Amis, Propriétaires et Locataires de Lacanau-Océan
A.P.L.L.O.**

L'A.P.L.L.O., association issue du Comité de défense des intérêts des habitants de Lacanau Océan en 1906 et des associations qui lui ont succédé, depuis 1980, a pour objet d'informer et défendre les propriétaires de la station et ses environs, elle s'ouvre en 2007 aux locataires, puis le 23 avril 2016 aux personnes physiques ou morales, quel que soit le lieu de leur domiciliation ou de leur résidence qui entretiennent un lien affectif, patrimonial ou moral avec Lacanau Océan, zone définie ici comme comprenant Lacanau Océan, Le Huga et le périmètre d'aménagement jouxtant ces agglomérations.

Et ce afin d'œuvrer pour la défense des intérêts patrimoniaux, matériels et moraux de l'ensemble des propriétaires de terrains bâtis et non bâtis, des résidents locataires Canaulais qui acquittent annuellement la taxe d'habitation ainsi que les personnes assujetties à la taxe professionnelle et exerçant leur activité dans la zone comprenant Lacanau-Océan, le Huga et le périmètre jouxtant ces agglomérations :

- Défendre l'image, l'environnement et le cadre de vie du périmètre défini.
- Participer activement à la protection, la défense, la sauvegarde et la valorisation du Patrimoine Canaulais existant ou à venir, naturel et monumental, classé ou non classé au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager.
- Être force de propositions.
- Représenter devant les juridictions compétentes et tous les services publics, l'ensemble des adhérents et adhérentes de l'A.P.L.L.O.
- Intervenir auprès des collectivités, conseils et prestataires de tous types, des services publics et des autorités responsables, dans le but d'attirer l'attention sur toute question d'intérêt général ou projets d'aménagement pouvant entraîner une modification importante du cadre de vie de la population.
- Concourir à la mise en forme, au développement et à la diffusion de solutions pratiques ainsi qu'à la promotion de simplifications opérationnelles sur l'environnement et le cadre de vie de Lacanau Océan.
- Organiser et participer à des réunions, conférences, colloques et congrès entrant dans son objet, et concernant la qualité et l'évolution de l'environnement et du cadre de vie dans le périmètre d'action de l'A.P.L.L.O., en concertation éventuellement avec d'autres associations locales afin d'exprimer l'avis de l'A.P.L.L.O.
- Être une source d'information et de conseils via ses médias actuels APLLO mag', APLLO prod', facebook, Instagram, site web, newsletter et autres médias futurs.

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Nous souhaitons porter à votre attention les éléments suivants

En liminaire et sachant que :

- Dans les procédures d'avis « conformes », l'autorité est obligée de consulter l'instance qui doit émettre l'avis et qu'une fois l'avis émis, la personne publique responsable est obligée de le suivre.

- Et que malgré l'Avis conforme n°2023ACNA102 rendu par délégation de la Mission Régionale d'Autorité environnementale de Nouvelle-Aquitaine (MRAe) en date du 3 aout 2023 sur **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.
- Et que conformément à l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme, la commune de Lacanau devra rendre une décision en ce sens.

Il est surprenant que la commune de Lacanau soit passée outre et ait maintenu les dates de l'enquête publique du 16 aout au 18 septembre 2023 sans tenir compte de l'avis conforme de la MRAe. Il est même précisé que « *La présente modification n'a pas fait l'objet d'évaluation environnementale. Par voie de conséquence, la présente modification n'est pas soumise à concertation préalable.* »

En conséquence, nous nous joignons en tous points aux termes de l'Avis conforme de la MRAe n°2023ACNA102 et vous demandons d'œuvrer en ce sens afin qu'une évaluation environnementale et la concertation préalable soient effectuées dans les termes de la Loi.

LA MODIFICATION N° 1 DU PLU PRÉSENTÉE VISE NOTAMMENT :

I- **LA PROTECTION DU PATRIMOINE**

Si l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme créé par la loi du 12 juillet 2010 indique que « *le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. Et qu'« à ce titre, le règlement peut : 7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection* ». Que cette protection peut s'appliquer à des espaces boisés, prairies, berges, zones humides, quartiers, ensembles homogènes, bâtiments militaires, religieux mais également des fermes, bâtiments à usage artisanal ou industriel, villas d'un type architectural particulier. Que les éléments plus ponctuels sont également protégeables avec les arbres, haie, trame végétale, mare, chemin, muret, clôtures, terrasse, statue, fontaine, ancienne cheminée, espace public, vestiges archéologiques, façades, éléments de modénature... mais non les intérieurs.

L'utilisation de cet article nécessite une justification précise dans le rapport de présentation du PLU et dans le cas précis de sa modification n°1.

Une fois justifié, chaque élément identifié doit :

1. Être repéré graphiquement,
2. Faire l'objet d'une fiche descriptive spécifique propre permettant de justifier les mesures de protection et dans certains cas donner des prescriptions qui s'appliqueront à l'élément remarquable. Les prescriptions doivent être insérées dans le règlement pour avoir leur efficacité réglementaire et s'imposer aux demandeurs.

Si nous avons bien des éléments identifiés ; en l'espèce, la deuxième partie est absente tout comme elle l'a été dans le PLU de 2017 : Les prescriptions et ébauches de fiches descriptives n'ont donc valeur que de recommandations que ni le demandeur, ni l'autorité compétente ne sera obligée de suivre ce que l'on peut déplorer. Dans le cas présent, l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) aurait pu apporter son conseil et son expertise concernant les éléments sélectionnés au titre de l'article R.123-1-5 7° et pallier ce manquement.

On peut donc raisonnablement s'inquiéter que le processus de classement actuel ne constitue pas une protection du caractère paysager et des éléments du patrimoine, et que l'absence de prescription surfacique les mettent en péril. La notion de protection n'est pas assez développée, elle tend à renforcer les incohérences, contrairement aux prescriptions précises de protection qui aurait dû être faites à l'échelle de la parcelle ou du quartier. Les prescriptions d'élaboration d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR) pour les zonages à protéger dans les quartiers anciens de Lacanau Océan qui avaient été annoncées dans le rapport de présentation du PLU de 2017 n'ont pas été faites.

Plus précisément concernant les deux protections citées qui concernent le renforcement de la protection du patrimoine :

1-a Les immeubles :

La définition du PLU de 2017 a été sensiblement expurgée dans la modification n° 1 et elle ne contient plus aucun critère précis de classement, si ce n'est le « symbole » repère graphique.

Pour mémoire, la définition du PLU de 2017 : « Sont considérées comme constructions traditionnelles d'intérêt patrimonial les immeubles et bâtiments anciens réalisés approximativement avant le milieu du XXème siècle, généralement exécutés en matériaux locaux et représentatifs des dispositions traditionnelles locales, régionales et balnéaires. »

La nouvelle définition telle qu'elle apparaît dans la modification n°1 : « Sont considérées comme constructions d'intérêt patrimonial les immeubles et bâtiments anciens repérés aux documents graphiques par un symbole. »

L'actuel PLU a instauré le principe de « maisons remarquables » au regard de leur intérêt architectural. Le présent projet de modification en ajoute deux autres « oubliées » tout en modifiant certains critères d'éligibilité et de dénomination. En revanche, sept « déclassements » ont été opérés sans qu'aucune communication écrite ne soit faite. Cette constatation ne peut être faite que par une comparaison minutieuse des plans actuels et futurs.

Nous souhaiterions que soit instauré un parallélisme des formes : puisque les nouveaux classements ont été motivés dans le cas par cas, il apparaît cohérent que les déclassements soient également motivés dans le projet modificatif du PLU. Ceci, notamment, lèverait toute interrogation ou ambiguïté quant à la nature de ces déclassements...

D'autant plus que, sans justifications, sauf erreurs ou oublis de symboles, des incohérences apparaissent clairement sur le plan, entre autres :

- **La villa « Les Dunes » avenue du Maréchal des logis Garnung est déclassée.**

Cette villa construite en 1905 (cf acte de vente Sillo-Durand 16-5-1908 et 6-6-1908) par l'architecte Pierre Durand, figure marquante de Lacanau, pour lui-même, par sa construction, son aspect, est l'une des plus belles de Lacanau. En effet, la villa « Les Dunes » possède des éléments identiques à ceux de la villa « Plaisance » que la commune a restauré et qui est désormais la mairie annexe l'Océan, un « *Joyau architectural typique de Lacanau* » comme il est indiqué sur le site internet de la commune. Qui plus est, la villa « Les Dunes » fait l'objet de nombreux écrits dans tous les ouvrages de références sur les villas balnéaires de Lacanau Océan. Son déclassement n'a aucun sens.



- **« La Maison du Commandant » avenue du Docteur Pierre Arnou Laujeac, au bord du lac du Moutchic n'est pas classée.**

Elle fait pourtant l'objet d'une page complète sur le site de la commune et d'une description plus qu'élogieuse : « Site emblématique de l'Histoire canaulaise et joyau architectural, elle a longtemps fait battre le cœur du Lac de Lacanau, passant de base américaine à établissement de santé climatique, puis à préventorium et enfin centre-médicoscolaire. Il a retrouvé tout son éclat dans son écrin de verdure après d'importants travaux de restauration. » Si l'on peut comprendre qu'elle ne l'ait pas été dans le PLU de 2017 puisqu'elle était en très mauvais état et devait être restaurée, mais il est incompréhensible qu'elle ne le soit pas dans sa modification n°1.



- **On peut également s’interroger sur le fait que sur les deux seuls bâtiments labellisés par la DRAC sur la commune, le seul qui ait été retenu soit « la Paillotte de Talaris » dans cette modification n°1 et que l’église « Notre-Dame des flots » labellisée par deux fois ne l’ait pas été.**

Ce bâtiment emblématique de la ville océane, cher au cœur des Canalais qui ont participé à sa construction et participent à son entretien, est l’œuvre des architectes de l’agence AGORA, MM. Maxwell, Moreau et Duclos. Il a reçu la labellisation « Patrimoine du XX° siècle » qui lui fut attribuée par l’État en 2015 et « Architecture Contemporaine Remarquable » en 2023.

1-b L’harmonisation du paysage de la rue, les arbres :

Sachant que le code de l’environnement dans son Article L350-3 Modifié par la LOI n°2022-217 du 21 février 2022 - art. 194 (V) stipule que :

« Les allées d’arbres et alignements d’arbres qui bordent les voies ouvertes à la circulation publique constituent un patrimoine culturel et une source d’aménités, en plus de leur rôle pour la préservation de la biodiversité et, à ce titre, font l’objet d’une protection spécifique. Ils sont protégés, appelant ainsi une conservation, à savoir leur maintien et leur renouvellement, et une mise en valeur spécifiques. Le fait d’abattre ou de porter atteinte à un arbre ou de compromettre la conservation ou de modifier radicalement l’aspect d’un ou de plusieurs arbres d’une allée ou d’un alignement d’arbres est interdit... Un décret en Conseil d’Etat précise les modalités d’application du présent article et les sanctions en cas de non-respect de ses dispositions. »

Dans la modification du PLU :

« Le repérage s’est appuyé sur trois critères principaux : l’âge des arbres, leur essence et leur visibilité depuis l’espace public (marqueur paysager). »

Alors même que, les arbres identifiés n’ont pas de fiche descriptive spécifique permettant d’apprécier les dits critères stipulés dans le rapport de présentation. Il serait utile de lister les essences et l’âge des arbres retenus pour que cette classification respecte le cadre de l’article L.123-1-5 7° du Code de l’urbanisme.

De plus, pourquoi dans les repérages, toutes les allées d’arbres et alignements d’arbres ne bénéficient-ils pas d’une protection et que seuls un ou deux éléments sur la voie publique sont pris en compte ?

On constate également que seuls quelques arbres ont été retenus sans aucune justification écrite alors que des arbres et des allées d’arbres de même âge, de même essence et de marqueur paysager remarquable identique voire supérieur n’ont pas été identifiés.

En l’espèce et puisqu’il s’agit de l’objet de la modification n°1, il serait utile pour répondre au mieux à l’urgence du changement climatique et pour préserver la qualité des éléments naturels de la commune et sa biodiversité dans les objectifs du PADD, d’avoir une vision exhaustive sur un projet de verdissement du territoire et non pas des tâches vertes au coup par coup.

Exemples d’arbres à protéger retenus dans la modification n°1



Alignement d’arbres Place Charles de Gaulle



Arbre isolé rue Chambrelent

Exemples d’arbres non retenus à protéger dans la modification n°1



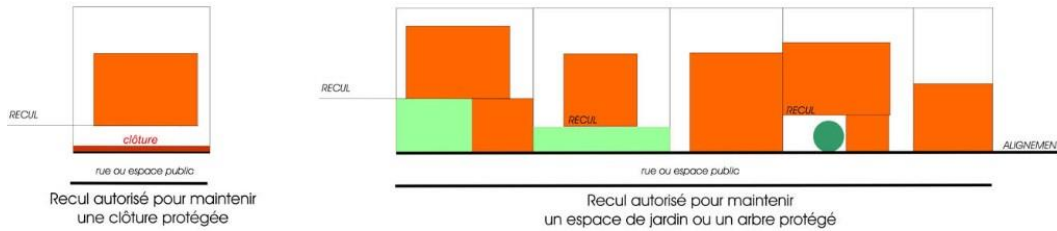
Alignements d’arbres 19 rue Gabriel Dupuy



Arbre isolé rue Emile Baudoux

Par ailleurs, dans le règlement les représentations schématiques des implantations (articles 6 modifiés - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) inscrivent clôture à protéger et jardin à protéger, alors qu'il n'en est fait état dans aucun des autres documents de la modification n°1.

Il y a donc lieu de rajouter les éléments de compréhension aux documents de la modification n°1.



II- L'AUGMENTATION DES HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS DE 12 A 16 MÈTRES AU FAITAGE EN ZONES UA ET UB ET LE COEFFICIENT DE BIOTOPE

Le coefficient de biotope est instauré dans les seules zones UA et UB, en tant que moyen pour augmenter la hauteur des constructions jusqu'à 16 mètres, rappelons que la zone UB à Lacanau Océan qui constitue le maillage originel de la ville océane est constitué principalement de villas classées remarquables à protéger et valoriser en RDC ou R+1, elle n'est en aucun cas une « centralité » comme cela est présenté faussement dans la modification n°1. Il s'agit de zones architecturales à préserver. **Le coefficient de biotope (CBS) type 4 « espaces traités avec des matériaux perméables pour l'air et l'eau avec infiltration de l'eau de pluie » de 0,8 est beaucoup trop élevé pour des matériaux (calcaire, etc...) qui ne préservent pas la biodiversité. Les constructions en limite séparative de maisons remarquables doivent être réalisées en cohérence avec le bâti actuel au risque de voir renforcer les incohérences dans les quartiers anciens fragiles dont le caractère architectural, la qualité environnementale et la biodiversité se doivent d'être préservés.** Les dispositions de protection doivent concerner l'ensemble bâti et paysager avec l'établissement de règles et de prescriptions précises dans certains secteurs à l'échelle de la parcelle, de l'ilot, du quartier... Une protection des masses végétales en cohérence avec le reste du patrimoine bâti, un urbanisme en bande au cas par cas pourraient être réalisés.

En bref, il faut privilégier une urbanisation à l'horizontale et non à la verticale et l'établissement d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR). L'incidence paysagère négative notable du projet d'augmentation des hauteurs maximales autorisées en zone UA et UB n'est justifiée à aucun moment.

Le coefficient de biotope et « le bonus de constructibilité » tel qu'ils sont écrits dans la modification du PLU quant à eux permettront non seulement une artificialisation supplémentaire en contradiction avec la loi climat mais plus encore s'appuient sur une augmentation exponentielle de la population communale, une nécessité et des prévisions qui ne correspondent à aucune réalité (chiffres INSEE : 5064 habitants en 2020).

III- LA MODIFICATION DES REGLES D'IMPLANTATION, D'EMPRISE AU SOL ET D'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est proposé un aménagement pour transformer les bâtiments d'intérêt architectural ou urbain protégés tout en préservant les qualités patrimoniales, « *les démolitions partielles doivent être motivées par des raisons sanitaires ou d'adaptations architecturales, sous réserve de préservation de l'aspect et du caractère d'ensemble perceptible depuis les voies et emprises publiques.* »

Il s'agit de faire du « façadisme » et non pas de protéger l'intégrité du bâtiment. Aucune prescription précise n'est faite concernant les raisons sanitaires ou les adaptations. Le manque de rigueur et le caractère trop imprécis des termes employés ne permettent pas de garantir une réelle protection des bâtiments concernés.

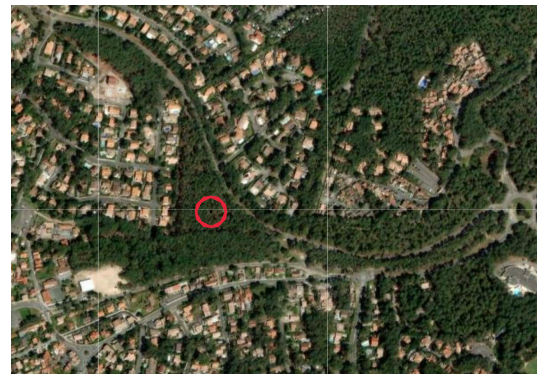
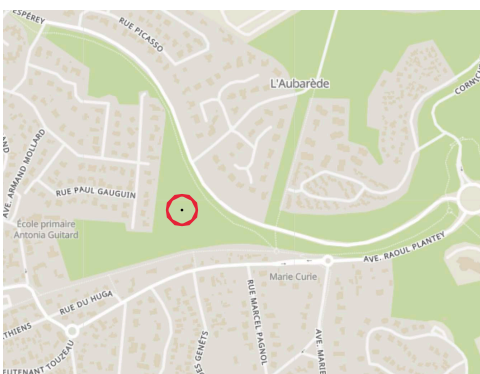
IV- L'O.A.P. n°2 GARRIGA

Le dossier concernant les futurs aménagements de la zone à convertir en espace constructible est imprécis (déboisement d'une parcelle « à maintenir boisée ») et l'inventaire du terrain en période hivernale n'est pas probant.

V- LE P.E.M.

« Le projet concerne les parcelles BW 225, BH 228p, BW 226 et BW 227, situées en zone NZ du règlement de PLU en vigueur. » 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. Outre le fait que, ce projet n'est pas détaillé, le site du projet est situé au droit d'un boisement de 3,5 hectares et n'a fait l'objet d'aucune investigation naturaliste, que la modification apportée permettant la création d'aires de stationnement concerne l'ensemble des secteurs classés en zone Nz du territoire communal et non pas uniquement le projet de P.E.M, et que l'absence d'incidence notable sur l'environnement du projet de modification du règlement de la zone Nz n'est absolument pas démontrée.** D'autant plus que : « Afin de réaliser ce projet, la présente modification ajoute une mention à l'article NZ1 afin d'autoriser les constructions liées aux mobilités douces du pôle d'échange multimodal. »

- En premier lieu, **les deux projets restructuration du front de mer et P.E.M. ne peuvent être mis en comparaison**, une zone dunaire et un espace forestier ne peuvent être comparés, **les incidences environnementales sont différentes.**
- Ceci étant posé, **La réalisation d'un parking à cet endroit implique un défrichage, un abattage et un déboisement incompatible avec la conservation du caractère naturel et paysager du terrain, la destruction du sous-bois et la faune restante dépourvue d'habitat, un milieu naturel fragilisé.** L'artificialisation des surfaces et le ruissellement des pluies vers les zones restées naturelles contribuera à affaiblir les sujets restants, diminuer leur ancrage au sol et augmenter le pourrissement des racines. Sans compter les nuisances apportées aux riverains limitrophes qui devront subir l'arrivée des commerces prévus par le changement de destination de la modification n°1, ni le risque feu de forêt qui n'est jamais évoqué.
- Lors de notre rencontre avec SYSTRA en mai dernier nous avons précisé que le site était utilisé par des scolaires, des sportifs et marcheurs, qu'il s'agissait d'un lieu de promenade, considéré comme un parc urbain. Très utilisé par les cyclistes, traversé par la Véloodyssée, un véritable écran de tranquillité pour les riverains : paysage arboré, biodiversité, qualité du cadre de vie.
- **Nous avons jugé le site inadapté pour le projet**, d'autant plus que les récents décrets environnementaux protègent « les allées d'arbres et alignements d'arbres qui bordent les voies ouvertes à la circulation publique constituent un patrimoine culturel et une source d'aménités, en plus de leur rôle pour la préservation de la biodiversité et, à ce titre, font l'objet d'une protection spécifique ». La réalisation du P.E.M. (parking, plateforme servicielle et gare routière) aura nécessairement pour conséquence d'artificialiser le sol du terrain d'assiette du projet, ce qui est incompatible avec l'objectif de lutte contre l'artificialisation des sols, la superficie du P.E.M. devant être intégrée dans les surfaces artificialisées durant la période des dix années après publication de la Loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets dont l'article 191 dispose. **Cette réalisation sur le terrain prévu entrainera une consommation d'une partie de l'espace artificialisable dédié en particulier aux logements sociaux et aux bâtiments d'intérêt général. Il serait donc intéressant de préférer une zone déjà artificialisée ce qui éviterait un abattage massif.**
- **Une seconde piste de réflexion**, évoquée était de réaliser un phasage, en fermant le parking en bord d'océan, puis dans un premier temps, analyser comment et où se répartissent les flux et les stationnements.
- **Il est également important de noter qu'au vu de son impact négatif sur la nature et la biodiversité, ce projet suscite de fortes réactions négatives des riverains qui s'y opposent et ont demandé des réunions à ce sujet. Par ailleurs, nous avons avec les riverains du projet, le 15 mars 2023 envoyé un courrier à la commune** en indiquant clairement que : « Un tel aménagement ne peut pas être réalisé sur ce site dans la mesure où : le projet contrevient à l'obligation de protection des terrains naturels et des espaces boisés mentionnée dans la définition de la zone Nz du règlement PLU, il nécessitera l'abattage de nombreux arbres de hautes tiges qui ne pourront pas être remplacés par des plantations équivalentes, en méconnaissance des dispositions de l'article 13 de la zone Nz du règlement du PLU, Il constitue un changement d'affectation du sol de nature à compromettre la protection et la conservation des boisements, en méconnaissance des dispositions de l'article L.113-3 du Code de l'urbanisme, en particulier en ce qui concerne le projet de gare routière, Il nécessitera d'effectuer un défrichage du terrain d'assiette du projet qui aura pour conséquence de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière, Il aura nécessairement pour conséquence d'artificialiser le sol du terrain d'assiette du projet, en incompatibilité avec les dispositions des articles L.101-2 et L.101-2-1 du Code de l'urbanisme, Il aura pour conséquence d'augmenter significativement la fréquentation du terrain d'assiette du projet, augmentant d'autant les risques d'incendie. »
- **D'autant plus qu'en l'espèce, la modification n° 1 du PLU en ce qu'elle concerne la création d'un P.E.M. dans une zone forestière ne peut pas être validée car elle est en totale antinomie avec les raisons même que la dite modification énonce en pièce A, page 6, point 4 :** « La modification n°1 du plan local d'urbanisme de Lacanau porte principalement sur les dispositions réglementaires couvrant des secteurs déjà bâtis de la commune, ne réduit en aucun cas une zone agricole ou une zone naturelle et forestière (zone A ou N). Elle ne réduit pas non plus les secteurs de protection édictés en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et ne constitue pas une évolution de nature à induire de risque grave de nuisance. »



VI- LES INCOHÉRENCES

De nombreuses incohérences ont été relevées dans la modification n°1 et se doivent d'être rectifiées :

- En **Zone Uda** « zone à valeur paysagère il y a contradiction entre le sens de la définition du zonage, l'orientation générale demandant : « un maintien ou un renforcement des plantations et où l'emprise au sol est limitée » la modification n°1 préconise dorénavant une augmentation de 30 à 40% de l'emprise au sol !
Qu'en est-il désormais du maintien ou du renforcement des plantations ?

- Les **affouillements et exhaussements sont désormais au gré de la volonté du porteur de projet** : « Dans l'ensemble des articles 1 du règlement du PLU, la mention interdisant « des affouillements et exhaussements autres que ceux liés à des ouvrages de gestion des eaux pluviales » est estimée trop restrictive au regard de la mise en œuvre des projets et en bloque la réalisation. Cette mention est modifiée dans tous les articles 1 du règlement de façon à conditionner les affouillements et exhaussements du sol aux occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières figurant dans les articles 2. Par conséquent, les articles 2 des zones concernées sont complétés afin de mentionner les occupations et utilisations admises dans lesdites zones. » **Rappelons que la ville océane a été construite sur les dunes en respectant le profil dunaire avec des différences importantes d'altimétrie, ce qui risque de changer totalement le profil architectural de toute une partie de la commune tout en ne tenant pas compte de la nappe phréatique.**

Par ailleurs, si cette modification devait être actée, il aurait été utile d'adjoindre pour la ville océane des prescriptions et ce, afin de prévenir tout risque (éboulements de terrain et/ou mise en cause de la stabilité des bâtiments et parcelles limitrophes...) de sorte que le pétitionnaire ait l'obligation de justifier de la stabilité (en phases provisoire et définitive) des zones jouxtant l'affouillement ou l'exhaussement, ibid. pour la pérennité des arbres protégés dans la zone d'influence de l'affouillement ou de l'exhaussement.

- La modification n°1 entend « mieux encadrer l'édification ou la transformation des **clôtures** et en améliorer la compréhension » pour cela des tableaux sont inclus dans le règlement aux fins de clarification, **cependant certains de ces tableaux ne correspondent pas au zonage concerné. (UB, UC, UA ...)**
- **Les clôtures en brandes et bois tressés interdites au PLU apparaissent en visuels dans la partie PLU/ définitions du règlement modifié !**
- Dans la partie PLU/ définitions du règlement modifié, la **définition défrichement** a été supprimée au motif qu'elle n'apparaît pas dans le règlement alors qu'elle y apparaît pourtant très lisiblement en page 4 §2 et en page 120 article UZ 13.
- « La possibilité de réaliser les aires de stationnement sur tout autre terrain situé à moins de 200 mètres de la construction » est prévue en zones UA, 1AU et UY mais cette possibilité a été omise en zone UB alors que l'article UB12 le prévoit.
- « La notion d'obligation réglementaire en matière de personne à mobilité réduite » prévu en zones UE, UK et UZ est omise en zone UB alors que l'article UB12 le prévoit.
- Sur le plan modifié comme sur le plan originel du PLU, la trame de la zone du PEM est incohérente avec le reste de la zone NZ, puisqu'elle est le même tissu forestier.
- La mise à jour des surfaces des zones du PLU en page 44 du plan de présentation inscrit une différence de 239,72 ha. A quoi correspond cette différence, ne serait-ce pas une erreur de plan sur la zone océane ?
- **Pour améliorer et faciliter la compréhension des règles de zonage, un tableau récapitulatif par zonage aurait été utile.**

VII- EN CONCLUSION

On peut donc raisonnablement s'inquiéter que le processus de classement actuel ne constitue pas une protection du caractère paysager et des éléments du patrimoine, et que l'absence de prescription surfacique les mettent en péril. La notion de protection n'est pas assez développée, elle a été même diminuée, elle tend à renforcer les incohérences, contrairement aux prescriptions précises de protection qui aurait dû être faites à l'échelle de la parcelle ou du quartier. Les prescriptions d'élaboration d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR) pour les zonages à protéger dans les quartiers anciens de Lacanau Océan qui avaient été annoncées dans le rapport de présentation du PLU de 2017 n'ont pas été faites.

On ne peut que noter la pauvreté du pastillage qui ne consiste pas en une réelle protection du patrimoine qui doit être valorisé. La modification n° 1 ne donne que des possibilités, la protection n'est pas assez développée, une redéfinition du zonage pour les quartiers anciens serait utile. Les dispositions doivent être plus élargies (clôtures, morphologie ...) ; les constructions en limite séparative de maisons remarquables doivent être réalisées en cohérence avec le bâti actuel au risque de voir renforcer les incohérences dans les quartiers anciens fragiles dont le caractère architectural, la qualité environnementale et la biodiversité se doivent d'être préservés. Les dispositions de protection doivent concerner l'ensemble bâti et paysager avec l'établissement de règles et de prescriptions précises dans certains secteurs à l'échelle de la parcelle, de l'ilot, du quartier... Une protection des masses végétales en cohérence avec le reste du patrimoine bâti, un urbanisme en bande au cas par cas pourraient être réalisés. En bref, privilégier une urbanisation à l'horizontale et non à la verticale et établir un Site Patrimonial Remarquable (SPR).

L'incidence paysagère négative notable du projet d'augmentation des hauteurs maximales autorisées en zone UA et UB n'est justifiée à aucun moment.

Le coefficient de biotope et « le *bonus de constructibilité* » tels qu'ils sont écrits dans la modification du PLU quant à eux permettront non seulement une artificialisation supplémentaire en contradiction avec la loi climat mais plus encore s'appuient sur une augmentation exponentielle de la population communale, une nécessité et des prévisions qui ne correspondent à aucune réalité (chiffres INSEE : 5064 habitants en 2020). Tel qu'ils sont prévus dans cette modification, ils ne permettront pas de préserver la biodiversité.

Il est à noter qu'au vu de l'impact négatif sur la nature et la biodiversité, du risque incendie qu'il induira et du changement de destination de la zone Nz qui modifie la qualité forestière du site en totale antinomie avec les raisons même énoncées dans ladite modification et les orientations du P.A.D.D., le P.E.M. ne peut être réalisé sur le site prévu. Le site du projet du P.E.M. est inadapté, on doit lui préférer une zone déjà artificialisée ce qui évitera un abattage massif.

In fine, nous nous joignons en tous points aux termes de l'Avis conforme de la MRAe n°2023ACNA102 et vous demandons d'œuvrer en ce sens afin qu'une évaluation environnementale et une concertation préalable soient effectuées dans les termes de la Loi. Les modifications qui sont proposées sont trop substantielles, elles ne respectent pas les orientations du P.A.D.D., ni celles de la préservation urbaine, architecturale et paysagère. En ce sens, la procédure de modification n° 1 du PLU est inadéquate et il aurait fallu procéder à une révision du PLU.

En l'espèce, le doute sur la légalité de la procédure choisie réalisée en l'absence d'évaluation environnementale et concertation, les modifications substantielles apportées sur les espaces et sur les règles d'urbanisme qui compromettent la nature du bâti patrimonial déjà fragilisé par le PLU actuel, nous poussent à donner un avis négatif sur cette modification et nous vous demandons de produire un avis défavorable.

Pour l'APLLO



Marie-Thérèse Fabre
Présidente