



**PRÉFET  
DE LA GIRONDE**

Liberté  
Égalité  
Fraternité

**Direction Départementale des Territoires et de la Mer  
Service d'accompagnement territorial  
Unité d'aménagement du Médoc**

**MAIRIE DE LACANAU  
REÇU LE**

02 MAI 2024

Affaire suivie par :  
**Clément Retailleau** N° 11232  
Service d'Accompagnement Territorial  
Unité Aménagement du Médoc  
Tél : 05 47 30 53 42  
Mél : clement.retailleau@gironde.gouv.fr

Bordeaux, le **26 AVR. 2024**

**Le directeur départemental  
des territoires et de la mer**

à

**Monsieur le Maire de Lacanau**

**Objet : Modification n° 1 du PLU**

Par courrier en date du 6 mars 2024 et conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, vous avez notifié pour avis aux personnes publiques associées, le projet de modification n°1 de votre plan local d'urbanisme (PLU), dont les principaux objectifs exposés dans la notice de présentation consistent en :

- un meilleur encadrement de la densification des tissus urbains ;
- une modification des emplacements réservés ;
- un ajustement des droits à bâtir dans les secteurs à constructibilité limitée au titre de la loi littoral ;
- une rectification d'erreurs matérielles.

Ce projet de modification, arrêté une première fois le 16 juillet 2023, a déjà fait l'objet d'un avis de l'État notifié le 4 septembre de la même année. Toutefois, en raison d'un vice de forme du dossier d'enquête publique telle que définie à l'article R.104-25 du code de l'urbanisme, dans lequel manquait l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) en date du 3 août 2023, vous avez opté pour une suspension des procédures engagées par arrêté municipal du 8 septembre 2023.

Toutefois, les remarques soulevées par la MRAe vous ont conduit à réétudier certaines composantes du projet, sur les points suivants :

- une meilleure justification de l'augmentation des hauteurs des constructions en zone UA et UB (pages 14 et 15 de la notice de présentation) ;
- l'abandon du projet de modification de l'OAP n°2 « Garriga » ;
- l'abandon de l'évolution du règlement de la zone Nz et de la création du pôle d'échange multimodal .

In fine, si la présente modification apporte plusieurs changements tant au règlement écrit et graphique qu'aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définies dans le PLU en vigueur, elles ne remettent toutefois pas en cause les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), et ne change fondamentalement pas les objectifs du PLU approuvé. En ce sens, la procédure de modification du document d'urbanisme définie aux articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme est adaptée.

## 1. Destinations des constructions

Le PLU de Lacanau étant régi par les dispositions réglementaires antérieures au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015, qui a notamment réformé les destinations des constructions et apporté plus de précisions dans ce domaine via la définition de sous-destinations, nous réitérons le fait qu'il pourrait être opportun pour la commune, de profiter de cette modification pour adopter les changements issus de ce décret et ainsi faciliter le lien entre l'instruction des différentes autorisations d'urbanisme et le PLU.

L'interdiction d'implantation de nouvelles activités commerciales « *le long de la route départementale n°6 depuis l'intersection avec la rue de Général de Gaulle jusqu'au cimetière* » (qui allait, dans la précédente version du projet de modification, « *jusqu'au carrefour de la route de Brach* ») doit être davantage justifiée dans la note de présentation (pour rappel, ce secteur abrite plusieurs activités et est identifié comme une centralité commerciale par le Schéma de Cohérence territoriale Médoc Atlantique).

Nous notons la volonté de la commune de finalement autoriser « *les constructions à usage d'habitation destinées aux logements d'hébergements saisonniers, groupés et intégrés dans un volume simple et collectif* » dans le secteur UYb (celui qui est localisé au plus près des zones touristiques) et qui plus est, d'étendre ce principe aux zones UYa et UE (affectée principalement aux équipements publics, aux services, aux commerces et d'une manière générale aux destinations ayant vocation à recevoir du public).

Pour autant, le projet de modification tend à complexifier la destination du secteur UYa, qui correspond actuellement à la zone artisanale de *la Meule* et dans laquelle les commerces non liés aux activités artisanales et industrielles sont interdits. Il serait pertinent, en introduction de chapitre, de clarifier les orientations que vous souhaitez donner à ce sous-secteur, et plus globalement, de réévaluer le texte introductif de la zone UY, qui présente des incohérences.

## 2. Encadrement de la densification des tissus urbains

- Protection des espaces de nature

L'une des ambitions projetées par la commune à travers la réalisation de ce projet de modification est de mieux encadrer la densification des tissus urbains, en partie par la protection des espaces de nature au sein des secteurs urbanisés.

Pour cela, les règlements graphiques et écrits ont été modifiés de manière à ce qu'ils intègrent une nouvelle mesure de protection intitulée « *boisements et arbres à protéger* », appliquée à une centaine d'éléments arborés présentant un intérêt paysager ou environnemental. Seulement, dans un objectif d'améliorer et/ou de simplifier l'application du règlement, qui dispose d'ores et déjà de plusieurs autres dispositifs de protection de ce type, il pourrait être judicieux de classer l'intégralité des arbres identifiés au titre des espaces boisés classés (EBC) tel que le permet l'article L.311-1 du Code de l'urbanisme.

Cette volonté de protéger les espaces de nature s'exprime en outre, dans le basculement en zone naturelle N de la parcelle cadastrale BY350, actuellement utilisée comme espace vert par les résidents du lotissement « *le Bagonais* » et identifiée en zone UZd dans le PLU en vigueur. Or, ce zonage ne protège pas intégralement le secteur de l'urbanisation, le PLU autorisant par exemple sous certaines conditions, la réalisation d'équipements d'infrastructure, la réhabilitation, l'aménagement et l'extension d'habitations existantes, la construction d'ouvrages techniques nécessaire au fonctionnement des services publics ou les installations liées aux activités agricoles.

De fait, pour assurer un bon maintien du site, et en particulier pour préserver les boisements existants, la commune pourra aussi classer ce secteur au titre des espaces boisés classés (EBC) ou de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

- Renforcer la présence des espaces favorables à la nature

Afin de mieux encadrer la densification des tissus urbains, la commune souhaite également favoriser et renforcer la présence d'espaces favorables à la nature au sein des zones urbanisées (UA, UB, UC et UD). Cette ambition se traduit par la mise en place de trois nouvelles dispositions appliquées aux projets à venir, qui devront être accompagnés d'aménagements paysagers et de plantations, être plus exigeant sur la végétalisation des espaces affectés au stationnement, et conserver une part minimale de surfaces favorables à la nature, définie par un coefficient de biotope. Toutefois, l'application de ce coefficient appelle aux remarques suivantes :

- Le tableau des coefficients de biotope mériterait d'être réexaminé et clarifié. Des incohérences subsistent entre celui inscrit dans le corps du règlement écrit (page 44) et celui présent en annexe 2 (page 185) ;
- Le projet ne semble prendre en compte que les surfaces imperméables recouvertes de terre végétale dans le calcul de coefficient de biotope.
- Un coefficient de 1,3 a été donné aux EBC et espaces verts protégés (EVP), contre 1,2 pour des arbres à priori non protégés. Il conviendra d'expliquer pourquoi les EBC et les EVP bénéficient d'un coefficient plus important que les boisements classiques.

- OAP n°6 « Dune de Narsot »

Le secteur de la *Dune de Narsot* fait l'objet d'une attention particulière dans le projet de modification, la commune souhaitant adapter les règles de stationnement actuelles et imposer un minimum de logements sociaux (locatifs et accession sociale à la propriété) sur cette OAP. Pour que cette règle sur la mixité sociale et générationnelle puisse être correctement appliquée, il serait pertinent de l'inscrire directement dans le règlement par un secteur de mixité sociale au regard de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme.

Les services de la DDTM se tiennent à votre disposition pour vous accompagner sur l'ensemble de ces démarches.

P/o Le Directeur Départemental  
des territoires et de la MER

**Frédéric KOZIMOR**  
Chef du Service  
Accompagnement Territorial