

Département de la Gironde
Commune de Lacanau

Enquête relative au projet de modification n°1 du PLU de Lacanau

Procès Verbal de Synthèse



Arrêté municipal AR2022-0890 en date du 05/08/2022 prescrivant la modification n°1 du
PLU

Arrêté municipal AR2024/0601 en date du 28/05/2024 portant ouverture de l'EP
Enquête Publique E24000037/33

Au terme de l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/06 au 17/07/2024 et conformément à l'article R123-18 du Code de l'Environnement, j'établis une synthèse sur le déroulement de l'enquête pour informer le maître d'ouvrage et recueillir ses observations.

L'enquête publique prescrite par Mr le maire de Lacanau s'est déroulée dans de très bonnes conditions, conformément aux dispositions de l'arrêté du 28/05/2024.

La publicité et l'information du public ont revêtu les formes suivantes:

- *Affichage sur les panneaux municipaux, fixes et numériques
- *Parution, et rappel, dans 2 journaux régionaux
- *Mise en ligne sur le site de la commune

Cette enquête a permis de recueillir les avis et observations des personnes qui souhaitaient en émettre:

- *Au cours des 4 permanences tenues par le commissaire enquêteur, 3 en mairie et 1 en mairie annexe « Villa Plaisance ».
- *Sur les registres papier tenus à disposition du public en mairie et mairie annexe, aux jours et heures d'ouverture.
- *Par courrier ou courriel
- *Sur le registre dématérialisé du site internet de la Ville.

Et les PPA ont été sollicitées dans les délais.

J'ai procédé aux formalités de clôture du registre d'enquête le 17/07 à 17h.

Il convient de préciser à ce stade qu'il s'agit du second projet de modification n°1 du PLU, le 1er projet ayant fait l'objet d'un avis de la MRAe le 03/08/2023 sur la nécessité de réaliser une évaluation environnementale. Ce qui avait mis fin à l'enquête publique en cours à l'été 2023.

On note un intérêt du public pour cette enquête publique.

J'ai reçu 2 personnes lors de ma seule permanence à la Villa Plaisance, ayant consigné 2 observations dans le registre (notées R1 et R2), l'une ayant remis un courrier accompagnant son observation dans le registre (noté C1).

J'ai reçu 11 personnes lors des 3 permanences en mairie, qui ont consigné 5 observations dans le registre (notées R3 à R7) dont 2 accompagnées d'un courrier (notés C2 et C3), et 3 complétées par 7 contributions numériques (dont 5 pour la même personne) sur le site dédié à l'EP. 2 personnes reçues ont fait des observations orales (O1 et O2).

J'ai reçu au total 26 contributions dématérialisées, dont 19 directes (n'accompagnant pas des observations consignées par ailleurs) notées D1 à D26.

Les principaux points évoqués sont excessivement variés et ne permettent pas de classement thématique.

Ils concernent des droits à construire (hauteur, limites séparatives, extension en fonction du bâti existant et non de la surface du terrain), des demandes de modifications de zonage ou de classement de parcelles, le voisinage de la dune de Narsot, la croissance et la densification urbaine, le non-classement dans les éléments du patrimoine de la Villa du Commandant, le coefficient de biotope, le retrait minimum par rapport aux berges,...

Sans appréciation de ma part, voici les points qui posent questions et nécessitent une réponse du maître d'ouvrage:

Observations du public :

R1: Mme Rabussier demande une rectification du trait d'alignement à 5 mètres pour son secteur du baganais, le seul à avoir cette restriction.

R2 et C1: Mme Langlois demande le classement en zone bleue du PPRIF des parcelles AH 213-214-215-223-225 ainsi que le classement en zone UD de ces mêmes parcelles.

R3 et C3 et D6: Mr et Mme Thomieres exposent un problème de limites séparatives à 2m50 en zone UCa (allée du Petit Moutchic) et de limite verticale, une partie de la rue étant en zone différente permettant une hauteur de construction à 7m40 et non à 5m20.

R4 et D7: Mr et Mme Dussion souhaitent une extension de leur habitation, contrainte à 15 m2 par le règlement de la copropriété de la Marina de Talaris. Et le PLU interdit dans ce secteur la surélévation d'un étage et limite la hauteur à 4m70.

Le commissaire enquêteur demande si une légère élévation de leur habitation à 4m70 serait possible ? Cela permettrait de répondre à leur demande (chambres sous pente) sans bâtir un étage supplémentaire.

R5 et C2: Mr et Mme Seguin propriétaires d'un terrain de 4300 m2 en zone UCb chemin du Tedey, avec 1 habitation principale de 130m2 et une annexe de 35m2, demandent que l'extension de 30 m2 permise sur l'habitation principale soit appliquée sur l'annexe.

R6: Mme Sporny souhaite avoir confirmation que cette révision n'est pas rétroactive et ne peut pas empêcher la construction au 5 Allée du Général de Gaulle.

R7 et D1 à D5: Mr Fahy et Mr Étienne, promoteurs immobiliers, demandent la modification du zonage actuel de N en U à Longarisse, afin de régulariser l'existence du lotissement de Bernos achevé en VRD et équipements, pour y réaliser des maisons sur les lots non bâtis. Et, à proximité, d'autres maisons et des habitations à ossature bois.

O1: Mr Cegalerba souhaite des précisions sur les limites séparatives de l'OAP Dune de Narsot (dont il est voisin), les hauteurs des constructions, ainsi que sur les procédures de concertation préalable.

O2: Mme Delvy a les mêmes demandes, avec la crainte qu'on puisse « voir chez elle » depuis les logements à bâtir.

D8: Mr Guillaume souhaite des précisions sur les règlements d'agrandissement en secteur UDn (UD9). Et sur la non possibilité de bénéficier d'une augmentation de surface en 2 temps.

D9: un anonyme demande de renforcer les obligations de création de parkings à tous les programmes immobiliers, même ceux inférieurs à 10 logements ou 600 m2.

D13: Mr Perroteau, voisin de la Dune de Narsot, demande que la hauteur de faitage à R+1 prévue en limite séparative Nord/Nord-Est s'applique également pour le 48 avenue Marie Curie.

D14: Mr Pineau, au nom de l'association des riverains du lac de Lacanau, estime que les modifications apportées au PLU ne sont pas conformes au SCOT concernant la remontée de la nappe des sables et qu'il est paradoxal de réduire à 5 mètres au lieu de 10, le retrait minimum par rapport aux berges en zone 1AU, A et N. L'association juge contre intuitive la révision à la baisse des exigences en matière de stationnement. Et souhaite que, dans toute demande de PC ou de DP, un relevé des arbres de haute futaie soit exigé afin de préserver le paysage urbain. Elle demande comment assurer une infiltration des eaux pluviales avec une surface favorable à la nature proche de 20% de la superficie du terrain (article UA 13). Elle demande quelles justifications pour porter de 30 à 40% l'emprise au sol en secteur UD9. Et demande pourquoi la Maison du Commandant ne fait pas partie des éléments du patrimoine.

D15: un anonyme demande l'explication de la juxtaposition des zones UCa et UD au Petit Moutchic (différences de zones de recul, de hauteur permises).

D16: Mr Schall demande une clarification quant à l'écriture de la partie 3 de l'article UC7.

D17: Mr Mari demande « d'en finir » avec la règle des distances minimales de 3 mètres par rapport à la limite de voirie en zone UC et d'autoriser en façade un mélange de matériaux (bois, peinture, enduit blanc).

D18: Mr India s'étonne du non-classement de la Maison du Commandant. Il demande le classement en EBC des zones NZ et des pourtours des golfs.

D19: Mme Fabre, pour l'association APLLO, trouve que la notion de protection du patrimoine a été diminuée. L'association demande une justification du projet d'augmentation des hauteurs en zones UA et UB. Elle demande de classer en EBC la zone NZ. Elle estime que le coefficient de biotope et le bonus de constructabilité vont générer une artificialisation supplémentaire.

D20: Mme Ponceaud Goreau demande des limites, voire des interdictions, pour les constructions de piscine et veut un éclaircissement sur la dénomination de « constructions légères et aménagements... » en zone Na afin d'éviter les cabanes au Moutchic ou au port.

D21: Mr Point pour l'association Vive la Forêt, dénonce le « plus haut et plus dense » en donnant un exemple d'augmentation d'emprise en UDa et un passage aisé de R+2 en R+3 en UA et UB. L'association pointe également un retrait minimum par rapport aux berges réduit de 10 m à 5 m en zones 1AU, A et N.

D22: Mr Lacroix demande pourquoi la parcelle AH104 ne fait pas l'objet d'un classement ? Et pourquoi toutes les parcelles UCa autour du lac apparaissent avec une zone de recul à respecter, sauf celle du Petit Moutchic ? Et s'il est possible de proposer pour les quartiers du lac du bardage bois vertical ? Et pourquoi la maison du commandant n'est pas classée ?

D23: Mr Moncuit demande également que la zone NZ soit classée EBC.

D25: Mr Beoletto demande de supprimer l'article 8 en secteur UDn (Marina) concernant les annexes qui doivent être implantées à plus de 15 m de la construction principale.

D26: Mr Dospital estime que des arbres isolés ou en alignement mériteraient d'être protégés et ne sont pas repérés, et qu'il conviendrait d'obliger encore plus la création de places de stationnement à la parcelle. Il demande également le classement de la maison du commandant.

Le commissaire enquêteur demande la position de la commune sur ces demandes et des réponses aux questions posées

Avis des PPA nécessitant une réponse du maître d'ouvrage :

Avis du Département de la Gironde

Le Conseil Départemental émet un avis défavorable sur le reclassement partiel des parcelles CK415 et CK418 qui devraient être conservées en zone UE pour jouer le rôle de pare-feu du collège existant.

Il donne un avis favorable sur le reste des éléments de la modification, assorti des réserves suivantes :

*absence d'OAP sur les secteurs UE supprimés, initialement destinés à des établissements scolaires.

*manque d'impacts de ces reclassements sur les équipements publics, notamment scolaires

*concernant l'OAP dune de Narsot: démultiplication des risques incendies, part des logements abordables insuffisante au regard des besoins de la commune, demande d'une étude de faisabilité et d'une note de programmation « assainissement » pour un programme d'aménagement à la desserte des réseaux. Remarque également sur une autorisation de rejet jugée insuffisante

*concernant la biodiversité, des espèces indigènes et peu consommatrices en eau devraient être privilégiées dans les zones urbaines.

*l'absence d'analyse des besoins en eau ne permet pas d'estimer les investissements nécessaires, en cohérence avec l'augmentation du nombre d'habitants. Idem pour les économies d'eau: quelles dispositions de récupération ?

Le commissaire enquêteur souhaiterait connaître la position de la commune quant à ces réserves et questionnements.

Avis de l'Etat

L'Etat émet plusieurs remarques :

*clarification, précisions et justification quant à la destination des constructions en zone UY (interdiction de nouvelles activités commerciales,...).

*Pourquoi ne pas classer l'intégralité des arbres identifiés au titre des EBC ? Idem pour la parcelle BY350.

*des remarques et demandes de précision concernant le coefficient de biotope.

*Pour l'OAP Dune de Narsot, pourquoi ne pas inscrire la règle de la mixité sociale et générationnelle directement dans le règlement au regard de l'article L 151-15 du Code de l'urbanisme ?

Le commissaire enquêteur souhaite connaître la position du maître d'ouvrage quant à ces remarques et questionnements.

Avis de la MRAe

Les objets de la modification n°1 ayant motivé la soumission à évaluation environnementale ayant été abandonnés, elle émet un avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

Avis de la CMA

La chambre des Métiers et de l'Artisanat émet un avis favorable.

Conformément à l'article R123-18 du Code de l'Environnement, je remets ce jour en mains propres le procès-verbal de synthèse à Mr Pelletier, directeur de l'aménagement et du développement du territoire, représentant le maître d'ouvrage.

La commune dispose d'un délai de quinze jours, à compter du 25/07/2024 pour produire ses observations en retour.

Lacanau, le 25 juillet 2024,

Le commissaire enquêteur
Michel Knipper

Directeur de l'aménagement et du développement du territoire
Mr. Pelletier