

PLAN LOCAL D'URBANISME Modification n°1

PIÈCE N° A

NOTICE DE PRÉSENTATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil
municipal en date du 18 septembre 2024

Le Maire

Laurent PEYRONDET

	APPROUVE
ÉLABORATION DU P.L.U.	Le 11/05/2017
<i>Révision allégée n°1 du P.L.U.</i>	Le 31/12/2019
<i>Modification n°1 du P.L.U.</i>	Le 18/09/2024

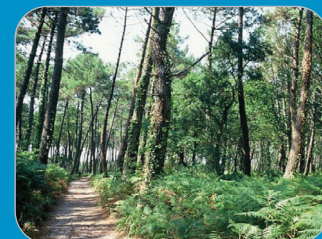


TABLE DES MATIERES

OBJET DE LA MODIFICATION N°1.....	4
--	----------

NOTE DE PRESENTATION AU TITRE DE L'ARTICLE R.123-8 ALINEA 2 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT	5
1. Coordonnées du maître d'ouvrage, responsable du PLU	5
2. Objet de l'enquête	5
3. Caractéristiques les plus importantes du projet de modification n°1 du PLU de Lacanau	5
4. Raisons pour lesquelles, d'un point de vue de l'environnement, le projet de modification n°1 du PLU a été retenu.....	6
5. Mention des textes qui régissent la procédure d'enquête publique de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Lacanau et indication de la façon dont l'enquête s'insère dans la procédure administrative ainsi que la décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête	6
6. Absence de concertation préalable dans le cadre de procédure de modification des PLU.....	7
7. Organisation de la notice de présentation	8

CHAPITRE 1 MODIFICATIONS APORTEES POUR MIEUX ENCADRER LA DENSIFICATION DES TISSUS URBAINS.....	9
---	----------

1.1/ LE VERDISSEMENT DE LA VILLE.....	10
1.1.1 Repérer et protéger les arbres.....	10
1.1.2 Renforcer les espaces favorables à la nature	13
<i>Renforcer les espaces favorables à la nature dans les zones urbaines UA, UB, UC, UD.....</i>	<i>13</i>
<i>La végétalisation des marges de recul</i>	<i>14</i>
<i>Favoriser la présence d'espaces de nature dans les projets de construction des zones centrales par la création de bonus de hauteur.....</i>	<i>14</i>
<i>Un nouveau champ lexical</i>	<i>16</i>
1.1.3 Protection d'un espace vert au sein du lotissement le Baganais.....	16

1.2 / LES DISPOSITIONS ENCADRANT LES OPERATIONS DE CONSTRUCTIONS DE LOGEMENTS.....	17
1.2.1 Mieux encadrer la réalisation des stationnements et des accès	17
<i>Mieux proportionner les exigences en stationnement</i>	<i>17</i>
<i>Garantir des conditions d'accès adéquates.....</i>	<i>19</i>
<i>Préciser les modalités de réalisation des places de stationnement</i>	<i>19</i>
1.2.2 Modifier la zone UE suite à des modifications ou abandons de projets publics et permettre la réalisation de logements :	20
<i>Reclasser des parties de la zone UE en zone UD.....</i>	<i>20</i>
<i>Reclasser des parties de la zone UE en zone UA et UD.....</i>	<i>21</i>
<i>Préciser les occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières en zone UA.....</i>	<i>22</i>
1.2.3 Ajuster les Orientations d'Aménagement et de Programmation	23
<i>Modifier l'OAP zone 1AU n°6 Dune de Narsot.....</i>	<i>23</i>
1.3 / LES DISPOSITIONS ENCADRANT QUALITATIVEMENT L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	23
1.3.1 Renforcer la protection du patrimoine bâti	23
<i>Classer deux constructions en « bâtiment d'intérêt architectural ou urbain protégé ».....</i>	<i>23</i>
<i>Les dispositions portant sur les éléments de patrimoine bâti protégés par le PLU.....</i>	<i>26</i>
1.3.2 Structurer et harmoniser le paysage urbain	26
<i>Améliorer les règles générales en matière d'aspect extérieur des constructions.....</i>	<i>26</i>
<i>Améliorer les règles d'aspects des façades principales des constructions neuves et extensions, et des modifications de constructions existantes.....</i>	<i>27</i>
<i>Améliorer l'intégration des dispositifs d'occultation ou de fermeture des baies pour toutes constructions ...</i>	<i>27</i>
<i>Assouplir la règle sur la matérialité des couvertures dans la zone UZ et dans la zone UA.....</i>	<i>28</i>
<i>Permettre les toitures terrasses en zone A</i>	<i>28</i>
<i>Améliorer les règles encadrant l'édification des clôtures.....</i>	<i>28</i>
1.4 / LES MODIFICATIONS APPORTEES AUX REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ...	30
<i>Préciser les lignes de recul fixées par les documents graphiques du règlement.....</i>	<i>30</i>
<i>Préciser les règles d'implantation pour les constructions annexes.....</i>	<i>31</i>
<i>Préciser les règles d'implantation des constructions pour les constructions non conformes à la date d'approbation du PLU</i>	<i>31</i>
<i>Les règles d'implantation des constructions par rapport aux crastes et fossés.....</i>	<i>32</i>
<i>Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques dans les zones UA,UB et UC.....</i>	<i>32</i>
<i>Ajuster la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....</i>	<i>33</i>
<i>Ajuster les règles d'implantation dans le secteur UDn.....</i>	<i>33</i>
<i>Instaurer des règles d'implantation des piscines dans la zone UZ.....</i>	<i>34</i>

CHAPITRE 2 LES MODIFICATIONS APORTEES AUX EMBLEMENS RESERVES 35

<i>Emplacements réservés à supprimer.....</i>	<i>36</i>
<i>Emplacements réservés à créer.....</i>	<i>38</i>
<i>Mettre à jour la liste des emplacements réservés.....</i>	<i>39</i>

CHAPITRE 3 AJUSTEMENT DES DROITS A BATIR DANS LES SECTEURS A CONSTRUCTIBILITE LIMITEE 40

<i>Modifier l'expression des règles d'emprise au sol maximale dans le secteur UDn</i>	<i>41</i>
<i>Augmenter l'emprise au sol possible en secteur UDa.....</i>	<i>41</i>
<i>Corriger l'incohérence encadrant la surface d'extension entre les articles 2 et 9 de la zone N.....</i>	<i>41</i>
<i>Préciser les destinations interdites et autorisées en zones UE, UY et UD.....</i>	<i>42</i>
<i>Fixer une emprise au sol maximale pour le secteur UCL</i>	<i>44</i>
<i>Mettre à jour les surfaces de zones du PLU.....</i>	<i>44</i>

CHAPITRE 4 MODIFICATIONS APORTEES POUR CORRIGER DES ERREURS MATERIELLES ET AMELIORER L'APPLICATION DU REGLEMENT46

<i>Modifier les conditions de dessertes des terrains en zone UZ.....</i>	<i>47</i>
<i>Modifier une erreur matérielle à l'article 2 de la zone A.....</i>	<i>47</i>
<i>Clarifier l'expression des droits de l'article 9 du secteur AR</i>	<i>47</i>
<i>Augmenter les hauteurs maximales des constructions dans les zones UA et UB.....</i>	<i>48</i>
<i>Simplifier les règles de hauteur maximale des constructions dans la zone UDn.....</i>	<i>48</i>
<i>Corriger l'expression de la règle de hauteur dans les secteurs UCa et UCb</i>	<i>49</i>
<i>Clarifier l'expression des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en secteur UDn.....</i>	<i>49</i>
<i>Mentionner la date d'approbation du PLU dans les articles 9 des zones A et N.....</i>	<i>50</i>
<i>Rectifier l'oubli de modification graphique sur le document source lors de la révision allégée : reclasser un terrain de la zone N en zone UD</i>	<i>50</i>
<i>Modifier les conditions des affouillements et exhaussements</i>	<i>51</i>
<i>Corriger des erreurs matérielles dans la zone NZ (supprimer une mention inutile).....</i>	<i>51</i>
<i>Corriger une erreur matérielle en zone UA (supprimer une mention inutile).....</i>	<i>51</i>
<i>Corriger une erreur matérielle dans la table des matières.....</i>	<i>52</i>
<i>Reformuler et réorganiser légèrement certaines dispositions</i>	<i>52</i>
<i>Modifier la représentation graphique et l'expression écrite des bâtiments d'intérêt architecturaux ou urbain protégés</i>	<i>52</i>
<i>Supprimer l'incohérence de définition « Surélévation » entre le lexique et les articles 11 des zones UA UB UC et UD</i>	<i>53</i>
<i>Modifier la représentation graphique et l'expression écrite des EVP.....</i>	<i>54</i>
<i>La nouvelle organisation des articles 11 en zones habitat.....</i>	<i>54</i>
<i>Mettre à jour et clarifier le lexique</i>	<i>55</i>
<i>Mettre en forme les documents graphiques du règlement</i>	<i>56</i>
<i>Tableau récapitulatif des points modifiés à la suite de la modification n°1 du PLU.....</i>	<i>57</i>

OBJET DE LA MODIFICATION N°1

NOTE DE PRESENTATION AU TITRE DE L'ARTICLE R.123-8 ALINEA 2 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT

1. Coordonnées du maître d'ouvrage, responsable du PLU

Commune de Lacanau – 31 avenue de la Libération 33680 Lacanau, France.

2. Objet de l'enquête

Le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lacanau a pour objet de procéder à diverses évolutions des pièces réglementaires du Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal le 11 mai 2017, à savoir les pièces graphiques et écrites du règlement ainsi que les Orientations d'Aménagement de Programmation.

3. Caractéristiques les plus importantes du projet de modification n°1 du PLU de Lacanau

La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Lacanau porte sur l'ajustement du règlement écrit, de l'OAP Dune de Narsot et du plan de zonage afin de les rendre plus cohérents et de faciliter leur mise en œuvre.

Programme de la modification n° 1 du PLU de Lacanau transmis au Tribunal Administratif en vue de la nomination du Commissaire Enquêteur :

Les objets de la modification n°1 du PLU de Lacanau sont de :

- Compléter les dispositions du PLU pour encadrer la densification des tissus urbains,
- Modifier les emplacements réservés inscrits au plan de zonage au regard de l'évolution des besoins et du contexte communal,
- Ajuster les droits à bâtir dans les secteurs à constructibilité limitée,
- Corriger des erreurs matérielles et la rédaction de certaines règles pour améliorer l'application du règlement.

4. Raisons pour lesquelles, d'un point de vue de l'environnement, le projet de modification n°1 du PLU a été retenu

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, et 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 graves risques de nuisance.

Les modifications apportées proposent des ajustements des règles de construction sans changer les orientations du PADD du PLU en vigueur. Les modifications apportées n'introduisent donc pas d'évolution significative des conditions de mise en œuvre du PLU.

La modification n°1 n'a donc pas d'incidence significative sur l'environnement au regard des dispositions déjà autorisées par le PLU en vigueur. (Cf l'auto-évaluation environnementale en annexe du présent dossier).

5. Mention des textes qui régissent la procédure d'enquête publique de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Lacanau et indication de la façon dont l'enquête s'insère dans la procédure administrative ainsi que la décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête

	Articles du code de l'Urbanisme	Articles du code de l'Environnement
Partie législative	L. 153-36 à L.153-40 L. 153-31 et L. 121-4 L. 153-41 à L.153-44	L. 123-1 et suivants
Partie réglementaire	R. 123-15 et suivants	R. 123-1 et suivants et plus particulièrement les articles R.123-7 à R.123-23

Schématiquement, une procédure de modification du PLU se déroule ainsi :

Procédure de modification de droit commun L 153-36, L.153-37 et 153-40 du code de l'urbanisme	
Initiative	Le Président de l'EPCI compétent ou le Maire est à l'initiative de la modification et établit le projet de modification (projet de modification et exposé des motifs)
Concertation	Non
Notification au Préfet et aux PPA pour avis du projet de modification	Oui
Enquête publique	<p style="text-align: center;">Oui</p> <p style="text-align: center;">Le Président de l'EPCI compétent ou le Maire demande la désignation d'un commissaire enquêteur au Président du Tribunal administratif.</p> <p>Le Président de l'EPCI compétent ou le Maire édicte un arrêté portant ouverture de l'enquête publique et procède aux formalités de publicité telles que prévues par le Code de l'environnement.</p> <p style="text-align: center;">L'enquête publique dure <u>1 mois</u>.</p> <p>Dans la huitaine de la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur rencontre le responsable du projet et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse.</p> <p style="text-align: center;">Le responsable du projet dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.</p> <p>À l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur a 1 mois pour rendre son rapport et ses conclusions motivées.</p> <p style="text-align: center;">Copie du rapport et des conclusions motivées sont tenues à la disposition du public pendant un an à compter de la date de la clôture de l'enquête.</p>
Approbation	À l'issue de l'enquête publique, le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'EPCI compétent ou de la commune.

6. Absence de concertation préalable dans le cadre de procédure de modification des PLU

Au titre de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme, la modification d'un Plan Local d'Urbanisme est soumise à concertation préalable obligatoire uniquement lorsqu'elle fait l'objet d'une évaluation environnementale.

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.

7. Organisation de la notice de présentation de présentation

La présente notice de présentation du projet de modification n°1 du PLU de Lacanau s'organise en quatre chapitres qui regroupent par thématiques les différentes modifications apportées aux pièces réglementaires :

Chapitre 1	Mieux encadrer la densification des tissus urbains
Chapitre 2	Modifier les emplacements réservés
Chapitre 3	Ajuster les droits à bâtir dans les secteurs à constructibilité limitée
Chapitre 4	Corriger des erreurs matérielles et améliorer l'application du règlement

CHAPITRE 1

MODIFICATIONS APORTEES POUR MIEUX ENCADRER LA DENSIFICATION DES TISSUS URBAINS

CHAPITRE 1 / MODIFICATIONS APPORTEES POUR MIEUX ENCADRER LA DENSIFICATION DES TISSUS URBAINS

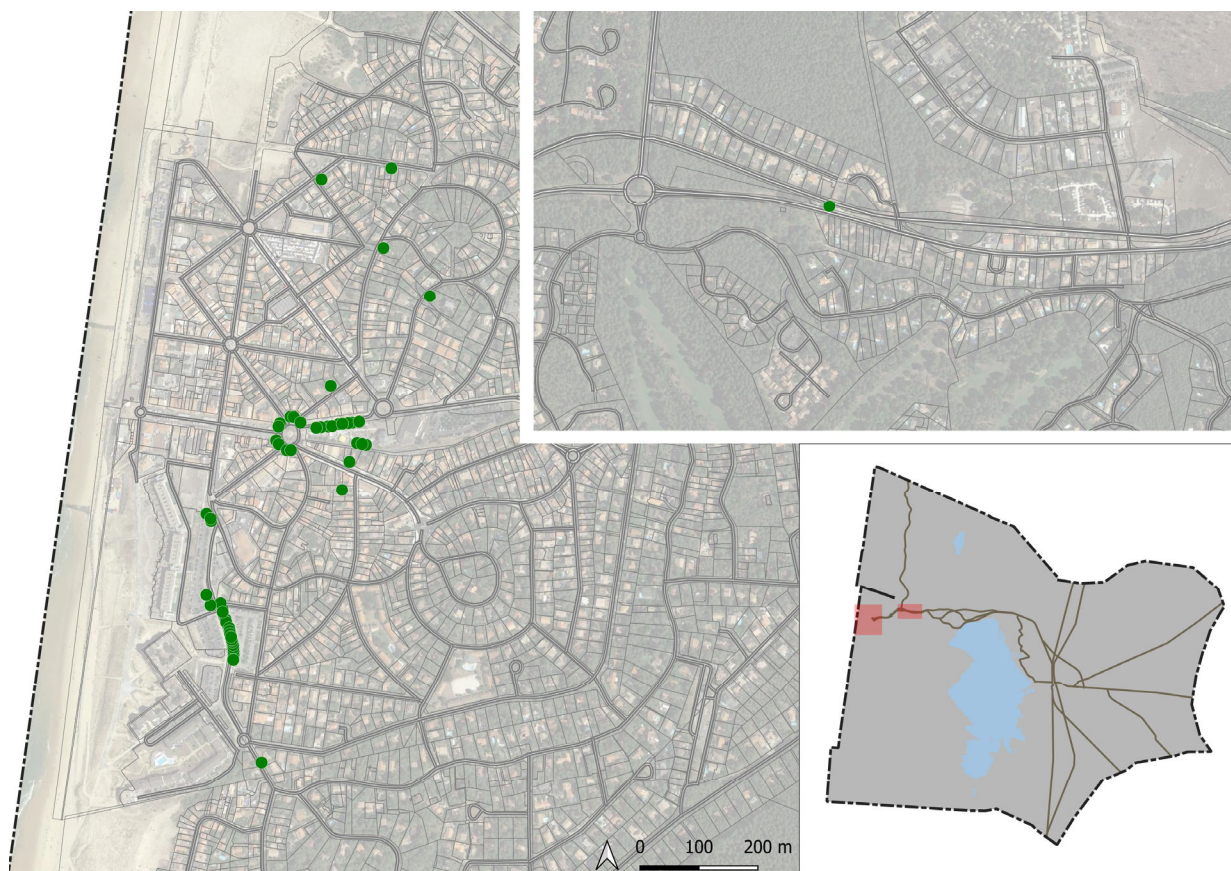
1.1/ LE VERDISSEMENT DE LA VILLE

Pour répondre au mieux à l'urgence du changement climatique et pour préserver la qualité des éléments naturels de la commune, le premier fondement de la modification n°1 du PLU est fondé sur l'élaboration de nouvelles règles pour règlementer l'exploitation des espaces libres dans le cadre d'opérations immobilières. Le but est de favoriser la biodiversité et de préserver l'écosystème.

1.1.1 Repérer et protéger les arbres

La commune de Lacanau souhaite renforcer les dispositifs de protection des arbres et boisements présentant un intérêt paysager ou environnemental au sein des tissus bâtis.

L'inventaire réalisé sur la commune a permis d'identifier une centaine de sujets répartis entre Lacanau Océan et le bourg de Lacanau. Le repérage s'est appuyé sur trois critères principaux : l'âge des arbres, leur essence et leur visibilité depuis l'espace public (marqueur paysager).



Repérage des arbres d'intérêt paysager sur Lacanau Océan



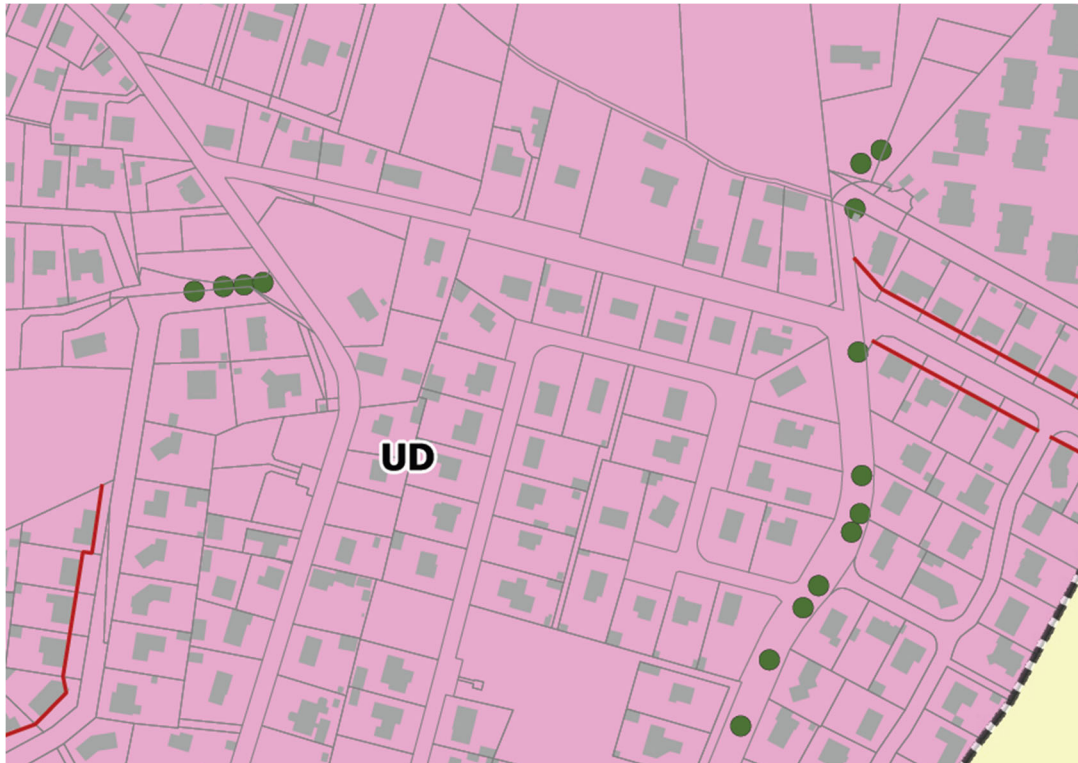
Réparage des arbres d'intérêt paysager sur le bourg de Lacanau

Pour assurer la protection de ces arbres identifiés d'intérêt paysager, la présente modification prévoit leur repérage sur les documents graphiques du règlement. La pièce écrite propose d'instaurer des règles (articles 2 et 13 des zones concernées) pour assurer la préservation des arbres en ciblant les sujets et les aménagements pouvant être réalisés à proximité.

*Dans les espaces repérés aux documents graphiques du règlement par la mention «**Boisements et arbres à protéger**» sont uniquement admises les occupations et utilisations du sol qui n'entraînent pas d'abattage (sauf raison sanitaire).*






*Dans les espaces repérés aux documents graphiques du règlement par la mention «**Boisements et arbres à protéger**» :*

- > les arbres et la végétation arborée doivent être conservés et régénérés ;*
- > les abattages sont interdits sauf pour raison sanitaire et à condition d'être compensés ;*
- > dans une bande de 5 mètres mesurés par rapport au tronc des sujets protégés, les travaux entrepris ne diminuent pas la surface en pleine terre existante et préservent le système racinaire des arbres.*



Zoom sur les documents graphiques du règlement repérant les « Boisements et arbres protégés »

DISPOSITION DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR

-  Espaces Boisés Classés (EBC)
-  Espaces verts protégés
-  Boisement et arbres à protéger
-  Eléments de patrimoine à protéger
-  Bande littorale

Extrait de la légende des documents graphiques du règlement avec l'ajout d'une mention « Boisements et arbres protégés »

Sont modifiés en conséquence :

- La pièce graphique du règlement est mise à jour en conséquence :
 - Pièce n°4-A1 – plan de zonage modifié – plan ouest 1/15 000
 - Pièce n°4-B – plan de zonage modifié – plan bourgs 1/10 000
 - Pièce n°4-C2 – plan de zonage modifié – plan Lacanau océan 1/5 000
- La pièce écrite du règlement est mise à jour en conséquence :
 - L'article 2 de la zone UA (p.8), UB (p.28), UC (p.50) UD (p.70), UE (p.90) du règlement modifié
 - L'article 13 de la zone UA (p.24), UB (p.45), UC (p.66), UD (p.87), UE (p. 94) du règlement modifié

1.1.2 Renforcer les espaces favorables à la nature

Renforcer les espaces favorables à la nature dans les zones urbaines UA, UB, UC, UD

L'article 13 du règlement en vigueur dans les zones UA, UB, UC et UD ne permet pas d'atteindre le niveau de qualité recherché par la commune en matière d'aménagement paysager des espaces verts et de traitement des aires de stationnement.

La présente modification réorganise l'article 13 du règlement des zones UA, UB, UC et UD en 3 parties afin de présenter les dispositions applicables aux projets selon 3 catégories ;

- > la part minimale de surfaces favorables à la nature
- > l'aménagement paysager et les plantations
- > le traitement des espaces affectés au stationnement

> la part minimale de surfaces favorables à la nature

Dorénavant, il ne s'agit plus de conserver sur le terrain un pourcentage minimal « d'espace libre » mais un pourcentage « d'espaces favorables à la nature » calculé à l'échelle du projet. En zones UA et UB, un coefficient de biotope définit la part minimale d'espaces favorables à la nature. Ces espaces favorables à la nature peuvent prendre différentes formes (surfaces classées en EBC, espaces verts en pleine terre, espaces traités avec des matériaux perméables, toiture végétalisée...) pour tenir compte de la diversité des projets architecturaux. A chacun des dispositifs autorisés par le règlement correspond une pondération en fonction de l'intérêt et de la « performance » environnementale.

Dans les autres zones, le dispositif s'appuie uniquement sur une exigence de surfaces maintenues en pleine terre (permettant à l'eau de s'infiltrer).

> l'aménagement paysager et les plantations (en zones UA, UB, UC, UD)

La modification n°1 du PLU prévoit de favoriser les espaces communs plantés et notamment, au sein des opérations de logements collectifs. Dorénavant, le PLU oblige à la création d'aménagements paysagers et de plantations dès un seuil d'espaces verts créés et fixe un niveau d'exigence quantitatif et qualitatif des plantations pour les opérations d'ensemble.

> le traitement des espaces affectés au stationnement (en zones UA, UB, UC, UD)

La présente modification augmente les exigences en matière de végétalisation des espaces affectés au stationnement. Un principe général rappelle que l'harmonie du traitement doit être recherchée dans l'ensemble du projet, que la perméabilité des sols est à privilégier et que les cheminements piétons et cyclistes doivent être conçus de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité.

Aussi, le règlement du PLU en vigueur ne permet pas suffisamment de végétaliser les aires de stationnements au regard des attentes de la commune en matière de verdissement.

Pour les zones UA, UB, UC et UD, la modification n°1 de PLU prévoit d'améliorer le traitement des aires de stationnement en encadrant les réalisations de façon quantitative et qualitative.

Dorénavant, dès la création d'une surface excédant 150m² et selon deux modalités de mises en œuvre prescrites par le PLU, les aires de stationnement doivent disposer d'espaces de pleine terre et être plantées.

Sont modifiés en conséquence :

- *La pièce écrite du règlement est mise à jour en conséquence pour :*
 - L'article 13 de la zone UA (p.23,24,25), UB (p. 44, 45,46), UC (p.66), UD (p.87), UK (p. 102), UY (p.109), UZ (p. 121), 1AU (p. 141) du règlement modifié

La végétalisation des marges de recul

La modification n°1 du PLU propose d'imposer la végétalisation des marges de recul dans les zones UA, UB et UC afin de favoriser un paysage sur rue plus verdoyant. En cas de recul, le règlement propose d'encadrer le traitement de l'emprise laissée libre en exigeant un pourcentage minimal traité en surface favorable à la nature.

De plus, le règlement de la zone UC a été modifié pour imposer que les marges de recul soient maintenues en espaces verts ou plantées.

Sont modifiés en conséquence :

- *La pièce écrite du règlement est mise à jour en conséquence pour :*
 - L'article 6 de la zone UA (p.11), UB (p.32), UC (p.52) du règlement modifié
 - L'article 13 de la zone UC (p.66) du règlement modifié

Favoriser la présence d'espaces de nature dans les projets de construction des zones centrales par la création d'un bonus de hauteur

La modification n°1 du PLU encourage la création d'espaces favorables à la nature dans les projets de constructions situés dans les zones centrales de Lacanau Bourg (zone UA) et Lacanau Océan (zone UB). Pour ce faire, elle introduit la possibilité de majorer la hauteur des constructions d'un niveau dans le cas où l'opération comporte une part de surfaces favorables à la nature supérieure à celles imposées dans la zone.

La zone UA couvre les secteurs d'habitat traditionnel dense comprenant les activités, équipements et services de l'agglomération de LACANAU-Bourg. La zone UB correspond à la zone centrale de la partie agglomérée de LACANAU Océan qui comprend les activités du centre de cette agglomération et son front de mer. Ces deux zones couvrent moins de 5% de la surface des zones urbaines du PLU de Lacanau et moins de 9% des terrains déjà bâtis. La bonification des hauteurs ne sera possible que sur un nombre restreint de terrain au regard de l'importance des bâtiments

protégés au sein des zones UA et UB qui ne permettra pas une transformation lourde des constructions. Ainsi plus de 50% des parcelles au sein de la zone UA ne pourront pas se densifier, et près de 40% dans la zone UB, soit en raison d'un repérage patrimonial, soit de la taille insuffisante des terrains, soit de constructions très denses déjà existantes.

Les hauteurs autorisées sans bonification dans les zones UA et UB correspondent à des constructions de 3 niveaux (R+2). La bonification permettra de réaliser un niveau supplémentaire (R+3). Ces gabarits de construction existent déjà, particulièrement au sein de la zone UB en front de mer notamment. A signaler également la présence de bâtiments anciens dont les proportions et les gabarits en R+1 correspondent de fait à des constructions en R+2 selon les normes constructives actuelles (hauteur d'un étage entre 2,70 et 3m contre 3,90 à 4,50m pour les constructions édifiées jusqu'à la première moitié du XX^{ème} siècle).



L'objectif est bien de limiter l'imperméabilisation des sols pour les projets de renouvellement urbain en conservant les mêmes possibilités de densification. Pour illustrer ce point, le projet immobilier réalisé à l'angle de l'Avenue de la Libération et de la rue Saint Vincent démontre une très occupation au sol du projet. La majoration de la hauteur des constructions permettrait de réduire l'emprise au sol du bâti et augmenter les surfaces de plein terre non imperméabilisées sur la parcelle (voir illustrations ci-dessous)



Sont modifiés en conséquence :

- La pièce écrite du règlement est mise à jour en conséquence pour :
 - L'article 10 de la zone UA (p.14), UB (p.35) du règlement modifié

Un nouveau champ lexical

Au regard des modifications apportées au règlement par la présente procédure de modification du PLU, les termes ci-suivant sont ajoutés au lexique :

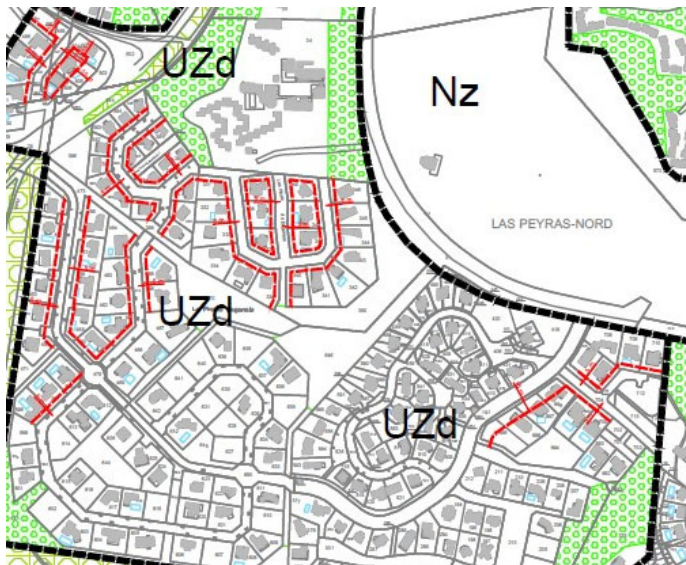
- La définition du « coefficient de biotope »
- La définition de surface de « pleine terre »
- La définition « d'arbre à petit, moyen, grand développement »

Sont modifiés en conséquence :

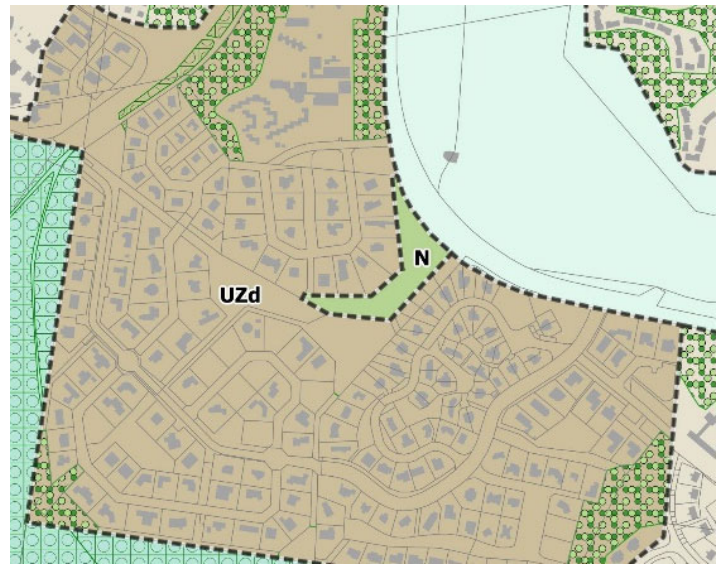
- La pièce écrite du règlement est mise à jour en conséquence pour :
 - L'article 10 de la zone UA (p.14), UB (p.35) du règlement modifié
 - L'article 6 de la zone UC (p.52)
 - L'article 13 de la zone UA (p.23,24, 25), UB (p 45,46), UC (p.66), UD (p.87), UK (p. 102), UY (p.109), UZ (p. 121) 1AU (p.141)
 - La modification n°1 du PLU modifie le lexique pour ajouter la définition de coefficient de biotope (p.187, 188 du règlement modifié), pour ajouter la définition de pleine terre (p.197 du règlement modifié)

1.1.3 Protection d'un espace vert au sein du lotissement le Baganais

Au sein du lotissement le Baganais, la parcelle BY350 est utilisée en espace vert par les résidents. Afin de protéger cet espace de la pression foncière et pour protéger son utilisation en tant qu'espace de nature, la présente modification propose de classer cette parcelle en zone N.



Extrait zonage **avant** modification n°1



Extrait zonage **après** modification n°1

Sont modifiés en conséquence :

- *La pièce graphique du règlement est mise à jour en conséquence :*
 - Pièce n°4-A1 – plan de zonage modifié – plan ouest 1/15 000
 - Pièce n°4-B – plan de zonage modifié – plan bourgs 1/10 000
 - Pièce n°4-C2 – plan de zonage modifié – plan Lacanau océan 1/5 000

1.2 / LES DISPOSITIONS ENCADRANT LES OPERATIONS DE CONSTRUCTIONS DE LOGEMENTS

Le deuxième fondement des modifications apportées au règlement par la modification n°1 du PLU concerne les dispositions encadrant les opérations de construction de logements. Cela concerne les modalités de réalisation des stationnements des opérations de logements et la mise à jour de la zone UE au regard des abandons de projets d'équipements publics.

1.2.1 Mieux encadrer la réalisation des stationnements et des accès

Mieux proportionner les exigences en stationnement

Dans les zones UA et UB, le règlement en vigueur oblige la création de places de stationnement seulement pour les opérations supérieures à 10 logements, à hauteur d'une place par logement créée.

Cette règle génère une surutilisation de l'espace public pour le stationnement des logements créés. Elle fait l'objet de plusieurs demandes de la part des promoteurs afin d'imposer des obligations de création de places de stationnement à la parcelle et selon un seuil de surface de plancher.

L'évolution de la politique d'aménagement de la commune vise à diminuer la place de la voiture dans l'espace public des centres (en zone UA et UB) et nécessite une gestion plus forte des stationnements à la parcelle (à l'opération).

A l'inverse, le règlement en vigueur appliqué aux zones UC et UD génère une sur-crédation de places de stationnement vis-à-vis des besoins réels, ce qui génère une trop forte imperméabilisation du sol de la parcelle et n'apporte ni qualité d'usage, ni optimisation d'espace. Effectivement, le règlement en vigueur dans la zone UC exige une place de stationnement supplémentaire par tranche entamée de 50 m² de plancher pour les constructions à usage d'habitation de plus de 200m².

Dans la zone UD, il exige deux places de stationnement par logement sans établir de lien entre la surface de plancher créée et le nombre de place à créer.

La modification n°1 du PLU ajuste ces règles afin de dimensionner au mieux la réalisation de places de stationnement avec les besoins réels générés par l'opération.

Pour cela, la présente modification ajoute une disposition corrélant les exigences de création de places de stationnement pour les constructions à usage d'habitation avec les surfaces de planchers créées :

- En zone UA et UB, il est dorénavant obligatoire de créer des places de stationnement pour les opérations d'une surface de plancher supérieure ou égale à 600m² et/ou de 10 logements et plus.
- En zone UC, pour les constructions à usage d'habitation de plus de 200m², la règle est assouplie et n'exige qu'une place de stationnement supplémentaire par tranche entamée de 75 m² de plancher au lieu de 50m².
- En zone UD, la présente modification propose d'appliquer la même règle qu'en zone UC. Dorénavant, pour une surface de plancher inférieure ou égale à 200m² il est exigé 1 place de stationnement. Au-delà de 200 m² de surface de plancher : 1 place de stationnement supplémentaire par tranche entamée de 75 m² de surface de plancher.

Sont modifiés en conséquence :

- *La pièce écrite du règlement est mise à jour en conséquence pour :*
 - *L'article 12 de la zone UA (p.23), UB (p.44), UC (p.65), UD (p.86) du règlement modifié*

Garantir des conditions d'accès adéquates

Afin de clarifier les dispositions applicables aux opérations de plus de 3 logements en matière de dimensions et de traitement des voies, la présente modification renvoie à la lecture du paragraphe 2/voirie de l'article 3 depuis le paragraphe 1/accès du même article.

Sont modifiés en conséquence :

- *La pièce écrite du règlement est mise à jour en conséquence pour :*
 - *L'article 3 du règlement modifié de la zone UA (p.9), UB (p.29), UC (p.50), UD (p.70)*

Préciser les modalités de réalisation des places de stationnement

L'absence de précision sur les modalités de réalisation des places de stationnement dans le règlement en vigueur laisse place à une libre interprétation de la part du pétitionnaire. Ceci ne garantit pas une qualité minimale des espaces de stationnements.

La modification n°1 du PLU précise de ce fait les caractéristiques des espaces de stationnement ainsi que des voies internes de desserte dans les définitions « d'aires de stationnement » et « stationnement » figurant dans le lexique.

La présente modification est l'occasion de préciser « qu'en cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement sur la parcelle de l'opération, celles-ci pourront être aménagées sur tout autre terrain situé à moins de 200 mètres de la construction » en zones UA, 1AU et UY.

En zones UE, UK et UZ, la présente modification permet d'ajouter la notion d'obligation réglementaire en matière de personne à mobilité réduite.

Sont modifiés en conséquence :

- *La pièce écrite du règlement est mise à jour en conséquence pour :*
 - *Les définitions du lexique « aires de stationnement » (p.183 du règlement modifié) et « stationnement » (p.199 du règlement modifié)*
 - *L'article 12 du règlement modifié de la zone UA (p.23), , UE (p. 94), UK (p.101), UY (p.109), UZ (p. 120), 1AU (p.140)*

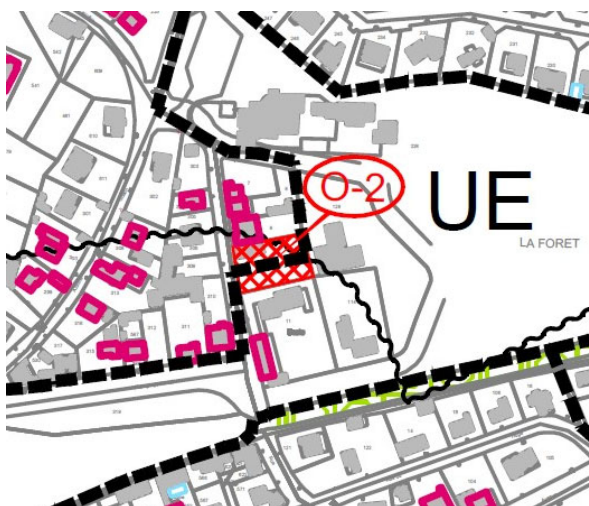
1.2.2 Modifier la zone UE suite à des modifications ou abandons de projets publics et permettre la réalisation de logements :

Reclasser des parties de la zone UE en zone UD

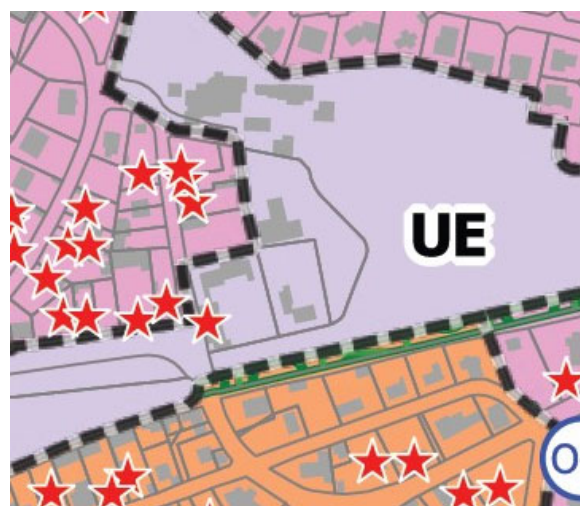
La zone UE est réservée aux équipements publics et d'intérêt collectif.

La première modification de la zone UE concerne le classement de la parcelle BH10. Ce terrain était destiné à l'agrandissement de l'école de Lacanau Océan. Le projet a été depuis abandonné. La commune souhaite aujourd'hui reclasser ce terrain en zone UD pour permettre la réalisation d'opérations de logements.

Ainsi, la présente modification prévoit de reclasser en zone UD la parcelle BH10 et de supprimer l'emplacement réservé O-2 devenu obsolète.



Extrait zonage **avant** modification n°1



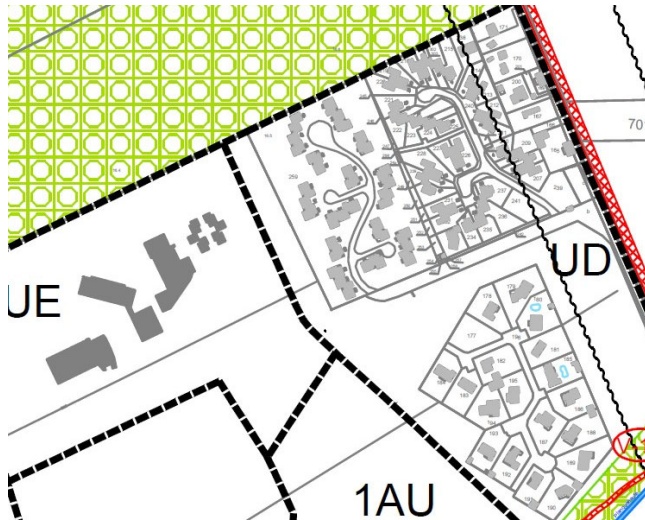
Extrait zonage **après** modification n°1

Sont modifiés en conséquence :

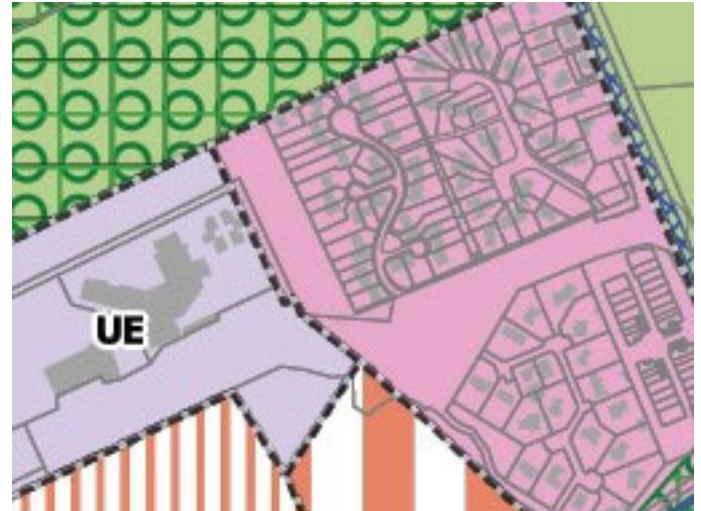
- La pièce graphique du règlement est mise à jour en conséquence
 - Pièce n°4-A1 – plan de zonage modifié – plan ouest 1/15 000
 - Pièce n°4-B – plan de zonage modifié – plan bourgs 1/10 000
 - Pièce n°4-C2 – plan de zonage modifié – plan Lacanau océan 1/5 000

La seconde modification de la zone UE concerne le classement des parcelles CK415 et CK418. Initialement, ces terrains étaient réservés pour l'agrandissement du collège. Le projet a été depuis abandonné.

En réponse au besoin de création de logements sur le territoire communal, la commune souhaite reclasser ces parcelles en zone UD pour permettre la réalisation d'une opération de logements portée par la collectivité. Cette opération se fera en continuité du lotissement « La Cousteyre ». Ainsi, la présente modification prévoit de reclasser en zone UD les parcelles CK415 et CK418.



Extrait zonage **avant** modification n°1



Extrait zonage **après** modification n°1

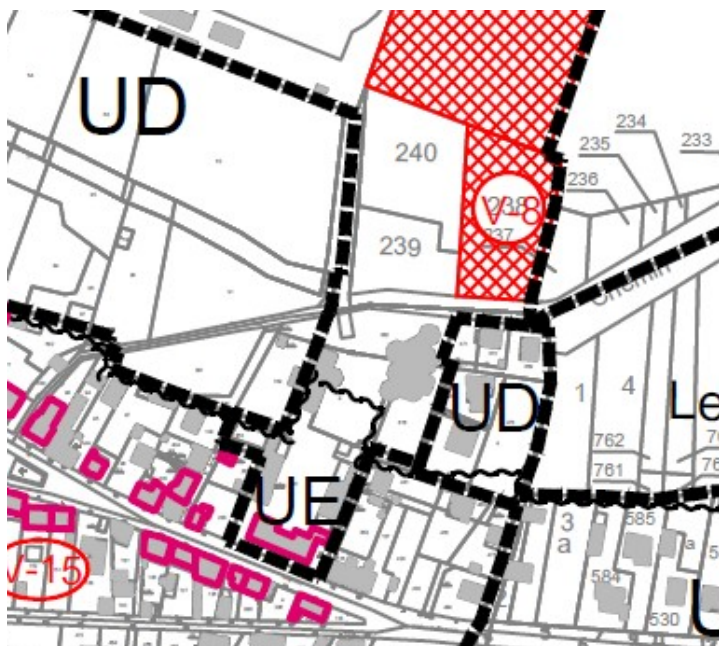
Sont modifiés en conséquence :

- *La pièce graphique du règlement est mise à jour en conséquence*
 - Pièce n°4-A2 – plan de zonage modifié – plan est 1/15 000
 - Pièce n°4-B – plan de zonage modifié – plan bourg 1/10 000
 - Pièce n°4-C1 – plan de zonage modifié – plan Lacanau ville 1/5 000

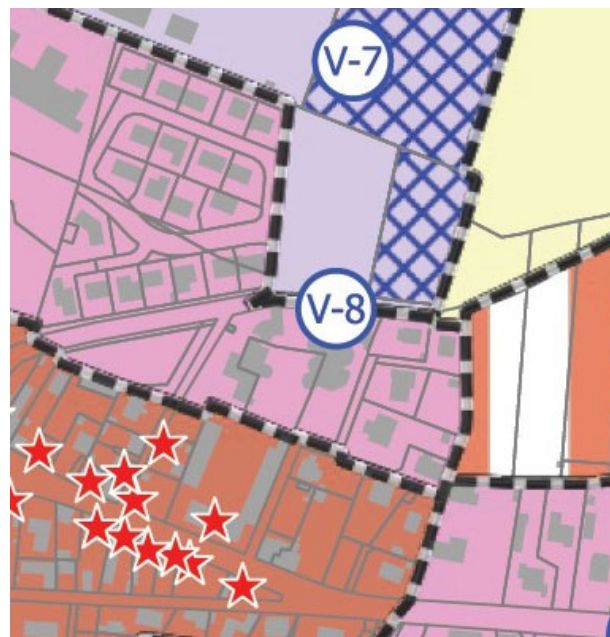
Reclasser une partie de la zone UE en zone UA et UD

La troisième modification de la zone UE concerne les terrains occupés par le groupe scolaire de Lacanau ville.

Le groupe scolaire fait l'objet d'un projet de démolition – reconstruction sur les emplacements réservés V-17 et V-18. Afin de répondre au besoin de construction en logements, la commune souhaite reclasser les terrains libérés par le groupe scolaire pour permettre la réalisation d'une opération de logements. Ainsi, la présente modification prévoit de reclasser les parcelles 19 et 103 en zone UA et les parcelles 21, 37 et 103 en zone UD, attribuant ainsi à ces terrains les mêmes droits à bâtir que ceux des terrains le jouxtant.



Extrait zonage **avant** modification n°1



Extrait zonage **après** modification n°1

Sont modifiés en conséquence :

- *La pièce graphique du règlement est mise à jour en conséquence*
 - Pièce n°4-A2 – plan de zonage modifié – plan est 1/15 000
 - Pièce n°4-B – plan de zonage modifié – plan bourgs 1/10 000
 - Pièce n°4-C1 – plan de zonage modifié – plan Lacanau ville 1/5 000

Préciser les occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières en zone UA

Afin de permettre la création d'activités artisanales en milieu urbain tout en garantissant une cohabitation qualitative, la présente modification du PLU précise que la création de constructions destinées à l'artisanat sont conditionnées à leur compatibilité avec l'environnement résidentiel.

Sont modifiés en conséquence :

- *La pièce écrite du règlement est mise à jour en conséquence pour :*
 - *L'article 2 du règlement modifié de la zone UA (p.8)*

1.2.3 Ajuster les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Modifier l'OAP zone 1AU n°6 Dune de Narsot

L'objectif visé par l'OAP Dune de Narsot est de « conforter le pôle de Lacanau Océan, en continuité des quartiers résidentiels existants, en s'intégrant dans le site boisé ».

Cet objectif induit une programmation favorisant la mixité sociale et générationnelle. Pour l'atteindre, la présente modification du PLU affine la programmation de l'OAP en imposant un seuil minimal de logements sociaux (locatifs et en accession à la propriété).

Il induit également la nécessité de réduire les exigences en stationnements au profit de la préservation du couvert boisé ainsi que de limiter l'imperméabilisation des sols.

Sont modifiés en conséquence :

- *Les Orientations d'Aménagement (pièce N°5 du dossier de PLU) concernant la Dune de Narsot sont modifiées (p.41)*
- *Article 12 zone 1AU p.140 du règlement modifié*

1.3 / LES DISPOSITIONS ENCADRANT QUALITATIVEMENT L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le troisième fondement des modifications apportées au règlement par la modification n°1 concerne la maîtrise de la qualité urbaine et de la bonne intégration des opérations dans leur contexte, pour une évolution apaisée et harmonieuse du tissu urbain. Au regard d'un cadre de vie qualitatif, ce sont les règles de protection du patrimoine et d'aspect extérieur qui sont ajustées. Selon les critères du cadre de vie souhaité, l'évolution des règles proposée vise :

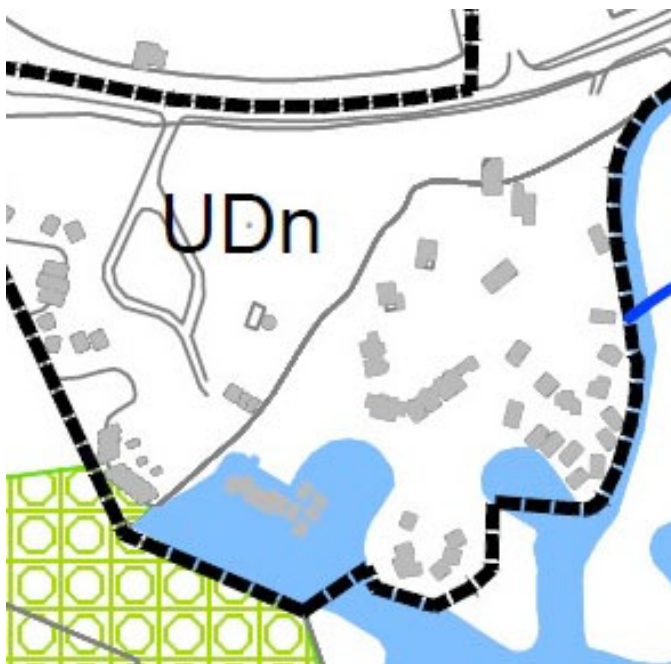
- le renforcement de la protection du patrimoine,
- l'harmonisation du paysage de la rue,

1.3.1 Renforcer la protection du patrimoine bâti

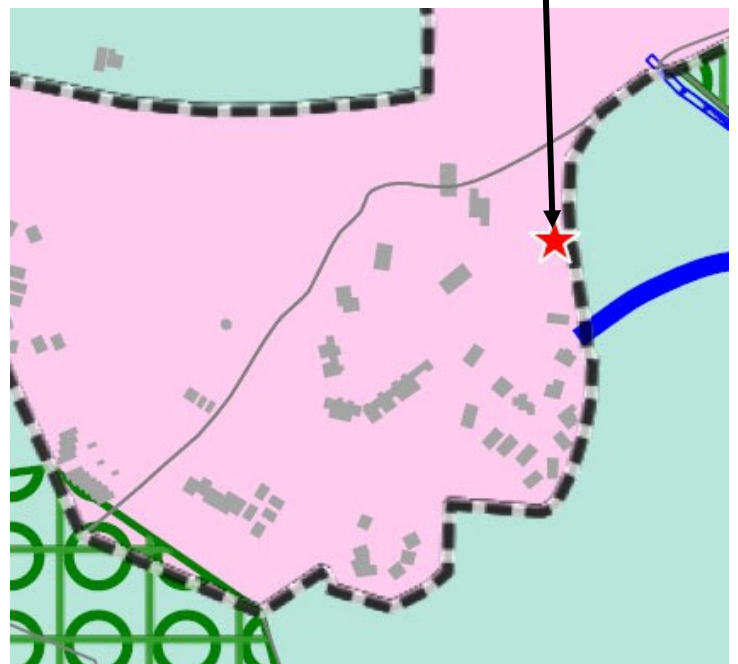
Classer deux constructions en « bâtiment d'intérêt architectural ou urbain protégé »

La présente modification du PLU inscrit la « Paillotte Marina de Talaris » (parcelle CI n°1) et l'immeuble "j'y suis j'y reste" (parcelle BI 0074 au 7 rue Gabriel Dupuy) au plan de zonage en tant que « bâtiment d'intérêt architectural ou urbain protégé » au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme.

La Paillotte Marina de Talaris est intégrée au regard de la labellisation en date de juillet 2021 au titre de l'Architecture contemporaine remarquable par la Commission régionale du patrimoine et de l'architecture.



Extrait zonage **avant** modification n°1

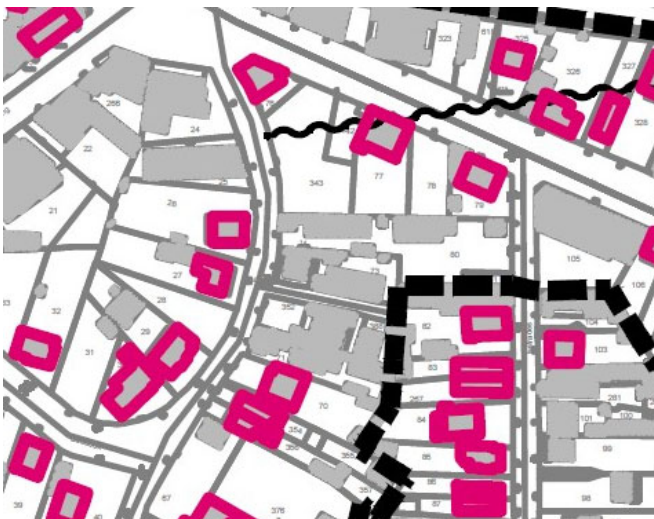


Extrait zonage **après** modification n°1

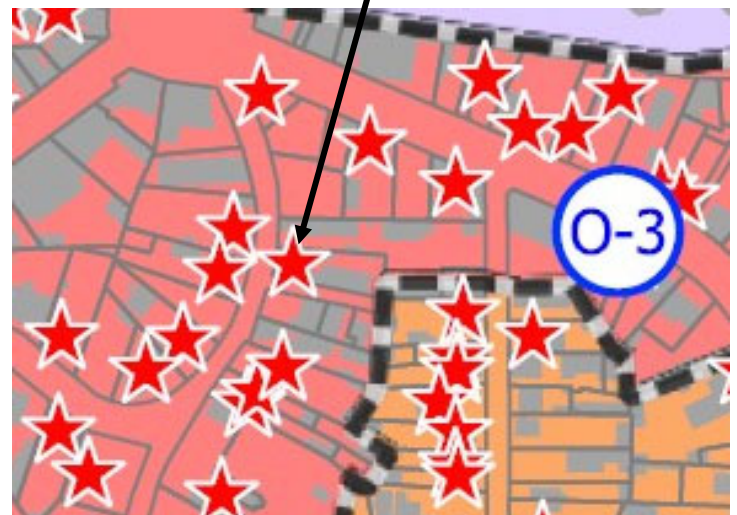
Sont modifiés en conséquence :

- *La pièce graphique du règlement est mise à jour en conséquence*
 - Pièce n°4-A2 – plan de zonage modifié – plan est 1/15 000
 - Pièce n°4-B – plan de zonage modifié – plan bourgs 1/10 000
 - Pièce n°4-C1 – plan de zonage modifié – plan Lacanau ville 1/5 000

La construction "j'y suis j'y reste" est intégrée au regard de son architecture traditionnelle caractéristique du paysage de la rue Dupuy et de sa configuration urbaine atypique (en contrebas de la rue).



Extrait zonage **avant** modification n°1



Extrait zonage **après** modification n°1

Sont modifiés en conséquence :

- *La pièce graphique du règlement est mise à jour en conséquence*
 - Pièce n°4-A1 – plan de zonage modifié – plan ouest 1/15 000
 - Pièce n°4-B – plan de zonage modifié – plan bourgs 1/10 000
 - Pièce n°4-C2 – plan de zonage modifié – plan Lacanau océan 1/5 000

Les dispositions portant sur les éléments de patrimoine bâti protégés par le PLU

Afin de permettre de légères transformations des bâtiments d'intérêt architectural ou urbain protégés tout en préservant les qualités patrimoniales, la présente modification du PLU complète le règlement en encadrant plus précisément les démolitions. Ainsi, il est proposé d'ajouter « que 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. » L'objectif est bien de restreindre les possibilités d'intervention conduisant à la suppression de l'élément bâti protégé tout en offrant de légères possibilités d'évolution du bâti ne remettant pas en cause l'intégrité du bâtiment repéré.

Aussi, dans le but de garantir la cohérence architecturale au sein d'une même unité foncière, la présente modification du PLU précise que les règles d'aspect appliquées aux constructions d'intérêt patrimonial sont également à appliquer aux annexes et aux constructions accessoires implantées sur le terrain concerné.

Sont modifiés en conséquence :

- *La pièce écrite du règlement est mise à jour en conséquence pour :*
 - *Les paragraphes « II-a/Définition et II-b/Conditions générales » de l'article 11 du règlement modifié de la zone UA (p.15, 16), UB (p.36,37), UC (p.57,58), UD (p.78,79)*
 - *L'article 15 de la zone UA (p.25), UB (p. 46), UC (p. 67), UD (p. 88)*

1.3.2 Structurer et harmoniser le paysage urbain

Afin d'intégrer les nouvelles constructions au tissu urbain et paysager existant, la modification n°1 du PLU ajuste des dispositions liées à l'aspect extérieur des constructions.

L'objectif est d'augmenter la qualité architecturale des constructions futures par l'amélioration de l'expression des règles ou par une exigence réhaussée des dispositions au regard des contextes des zones dans lesquelles elles s'appliquent.

Améliorer les règles générales en matière d'aspect extérieur des constructions

Le projet de modification n°1 du PLU propose de renforcer trois dispositions du règlement en vigueur qui ne permettent pas de contrôler de manière assez qualitative l'aspect extérieur des constructions.

En effet, le règlement actuel ne dispose pas d'un principe général cadrant l'aspect extérieur des constructions et leurs abords.

La commune constate un manque d'harmonie entre l'architecture des constructions existantes et la diversité architecturale des nouvelles constructions.

La modification n°1 intègre de nouvelles dispositions visant une meilleure intégration des nouvelles constructions dans le paysage urbain et pour conforter l'harmonie des quartiers existants. Pour se faire, un préambule à l'article 11 étaye la notion d'architecture traditionnelle, l'usage de matériaux soignés, la recherche de composition de la façade (percements, intégration des volets roulants...).

Sont modifiés en conséquence :

- *La pièce écrite du règlement est mise à jour en conséquence pour :*
 - *Le paragraphe « I-Rappel du principe général » de l'article 11 du règlement modifié de la zone UA (p.14,15), UB (p.35,36), UC (p.56,57), UD (p.77), 1AU (p.135)*

Améliorer les règles d'aspects des façades principales des constructions neuves et extensions, et des modifications de constructions existantes

Afin d'éviter la création de façades principales aveugles qui ne participent ni à l'affirmation du caractère urbain ni à l'animation du paysage de la rue, la modification n°1 du PLU oblige dorénavant la création d'ouvertures sur les façades principales des constructions. Il est prévu une dérogation à cette règle pour les x annexes et les façades de moins de 4 mètres.

Sont modifiés en conséquence :

- *La pièce écrite du règlement est mise à jour en conséquence pour :*
 - *Le paragraphe « III-c/Aspects » de l'article 11 du règlement modifié de la zone UA (p.19), UB (p.40), UC (p.61), UD (p.82)*
 - *L'article 11 du règlement modifié de la zone UE (p.93), UK (p.100), UY (p.108), UZ (p.118), 1AU (p.135)*

Améliorer l'intégration des dispositifs d'occultation ou de fermeture des baies pour toutes constructions

La présente modification affirme l'exigence de masquer au mieux les dispositifs d'occultation ou de fermeture des baies à la construction. Cela se traduit par l'ajout de la disposition suivante : « Les caissons des dispositifs d'occultation ou de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de magasin ...) doivent être posés à l'intérieur des constructions sauf impossibilité technique pour un bâtiment existant. Dans ce dernier cas, ils doivent être posés entre tableaux, sans saillie par rapport au nu de la façade. »

Sont modifiés en conséquence :

- *La pièce écrite du règlement est mise à jour en conséquence pour :*
 - *Les paragraphes « II-c/Aspects » et « III-c/Aspects » de l'article 11 du règlement modifié de la zone UA (p.16, 20), UB (p.37,40), UC (p.58,61), UD (p.79,82)*

Assouplir la règle sur la matérialité des couvertures dans la zone UZ et dans la zone A

La règle obligeant les vérandas à être couvertes de tuiles est trop limitative. Elle est supprimée par la présente modification n°1 du PLU. Dorénavant, les vérandas peuvent être couvertes par tous matériaux. Aussi, la formulation de la règle sur la matérialité des tuiles autorisées dites « tuiles de terres cuites naturelles » est modifiée au profit de « tuile présentant l'aspect et le grain de la terre cuite naturelle » afin de ne pas empêcher l'utilisation d'autres techniques de fabrications de tuiles (artificielles).

Sont modifiés en conséquence :

- *La pièce écrite du règlement est mise à jour en conséquence pour :*
 - *L'article 11 des zones UZ (p.118) et A (p. 153)*

Permettre les toitures terrasses en zone A

La modification n°1 du PLU supprime l'interdiction de réaliser des toitures terrasses en zone Agricole au regard de son inadéquation avec l'architecture des bâtis agricoles.

Sont modifiés en conséquence :

- *La pièce écrite du règlement est mise à jour en conséquence pour :*
 - *L'article 11 du règlement modifié de la zone A (p.153)*

Améliorer les règles encadrant l'édification des clôtures

S'agissant des clôtures, l'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions fixant des dispositions communes aux zones habitat (UA, UB, UC et UD) est modifié afin de **mieux encadrer l'édification ou la transformation des clôtures et en améliorer la compréhension.**

Améliorer la compréhension au sein des zones UA, UB, UC et UD : Dans le règlement en vigueur, la règle est structurée en deux parties. Cela génère des répétitions et complexifie la compréhension des dispositifs.

La modification n°1 du PLU clarifie la présentation de l'article par la réorganisation en un tableau synthèse permettant de présenter en simultané les dispositions sur les clôtures sur voie et sur les limites séparatives à la fois pour les constructions existantes et les constructions nouvelles. Le contenu

des dispositions du règlement en vigueur pour les dispositions sur les limites séparatives est complètement réintégré au sein de ce tableau. Aussi, des illustrations sur les divers procédés de « clôture » sont ajoutées dans le lexique à la définition concernée.

S'agissant des zones UA, UB, UC et UD la présente modification augmente la qualité globale à apporter à l'ensemble des clôtures par l'ajout d'une règle générale : « Un grand soin doit être apporté au traitement des clôtures, qui devront être composées avec simplicité et notamment avoir une géométrie et une hauteur en harmonie avec le volume bâti et l'environnement proche. Elles ne doivent pas dénaturer l'aspect de l'ensemble existant ou du voisinage tant par leur dessin, leurs dimensions ou leurs matériaux. Elles peuvent être refusées pour des raisons de préservation de cohérence de site ou d'ensemble bâti homogène. »

La présente modification augmente l'exigence attendue vis-à-vis des clôtures sur limites séparatives au sein des zones UA, UB, UC et UD afin d'apporter de la cohérence au regard du paysage sur rue : « Les clôtures édifiées sur les limites séparatives latérales au contact de la voie ou de l'emprise publique sont traitées de manière à s'harmoniser avec l'aspect de la clôture sur rue, notamment quant à leur hauteur et leur composition. » **La hauteur des clôtures en limite séparative est modifiée et abaissée à 1,80m.**

Dans ce même article, pour les zones UA, UB, UC, UD, UK et UZ, la modification n°1 du PLU introduit une dérogation permettant **d'adapter les hauteurs de clôtures en fonction du contexte. Il est dorénavant autorisé une hauteur totale supérieure dans les cas exceptionnels :**

- **De création de clôtures en continuité** de clôtures ou façades existantes afin de s'inscrire dans leur prolongement

En bordure de certaines voies afin de conserver l'intimité et la qualité de vie des terrains limitrophes. Ces voies font l'objet d'une liste et d'une cartographie ajoutée dans le rapport de présentation ou le lexique. A cette occasion, est supprimée dans ces zones la mention « clôtures sur espace public » au profit de la mention « clôtures sur voie ».

L'article 11 de la zone UY est également modifié afin d'y autoriser les murs pour permettre l'installation de portails d'accès.

Sont modifiés en conséquence :

- *La pièce écrite du règlement est mise à jour en conséquence pour :*
 - *Les paragraphes « IV-Clôtures » de l'article 11 du règlement modifié de la zone UA (p.22), UB (p.43), UC (p.64), UD (p.85)*
 - *L'article 11 du règlement modifié de la zone UE (p. 94), UK (p.101), UZ (p.118, 119), 1AU (p. 135)*
 - *Le lexique « clôture » p.185, 186 du règlement modifié*

1.4 / LES MODIFICATIONS APPORTEES AUX REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Le quatrième fondement de la modification n°1 du PLU prévoit d'améliorer la compréhension des règles d'implantation en précisant les conditions d'application.

Préciser les lignes de recul fixées par les documents graphiques du règlement

La présente modification n°1 du PLU précise les lignes de recul sur le plan de zonage en les redessinant selon la méthode suivante :

- 10m de part et d'autre depuis l'axe de l'avenue du Lac
- 10m par rapport à la limite de zone autour du Lac
- 4m depuis l'emprise publique dans le lotissement le Surf et 5 m pour la rue Vincent Van Gogh
- 16 m de part et d'autre depuis l'axe de l'allée du Bois de Jeanton
- Inchangées pour la rue du Stade, rue Eric Tabarly, rue Florence Arthaud

Ces reculs sont précisés par des cotations sur les plans de zonage afin d'en faciliter l'application. Elle permet également de clarifier les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zone UZ en précisant que celles-ci s'appliquent en l'absence d'une ligne de recul minimal portée au plan.

S'agissant des marges de recul repérées graphiquement, la présente modification propose de simplifier la rédaction de l'article 6 de la zone UZd en indiquant qu'en l'absence de marges de recul fixées par les documents graphiques du règlement, les constructions doivent être implantées à une distance de 5m mesurés depuis les voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

Sont modifiés en conséquence :

- *La pièce graphique du règlement est mise à jour en conséquence :*
 - Pièce n°4-A1 – plan de zonage modifié – plan ouest 1/15 000
 - Pièce n°4-A2 – plan de zonage modifié – plan est 1/15 000
 - Pièce n°4-B – plan de zonage modifié – plan bourgs 1/10 000
 - Pièce n°4-C1 – plan de zonage modifié – plan Lacanau ville 1/5 000
 - Pièce n°4-C2 – plan de zonage modifié – plan Lacanau océan 1/5 000
- *La pièce écrite du règlement est mise à jour en conséquence pour :*
 - *L'article 6 du règlement modifié de la zone UZ (p.116)*

Préciser les règles d'implantation pour les constructions annexes

Les règles d'implantation pour les constructions annexes sont précisées dans la présente modification du PLU.

En zone UA, les règles d'implantation pour les constructions annexes sont clarifiées de la façon suivante : « elles peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ».

En zones UB et UC, la présente modification du PLU supprime le paragraphe sur les dispositions spécifiques aux annexes car elles sont identiques à celles édictées pour toutes les constructions de la zone concernée.

En zone UD, UE, UK et UY, la présente modification du PLU ajoute une prescription précisant les règles d'implantation dans le cas de la construction d'une annexe : « *elles peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives* »

Une dérogation à la règle générale de la zone UZ pour le secteur UZd est introduite par la présente modification afin d'assouplir la règle pour les annexes. Elle permet dorénavant l'implantation des annexes en limites séparatives à condition que leurs longueurs cumulées et mesurées sur chaque limite séparative n'excèdent pas 10 m.

Sont modifiés en conséquence :

- La pièce écrite du règlement est mise à jour en conséquence pour :
 - L'article 7 du règlement modifié de la zone UA (p. 13), UB (p.34), UC (p.54, 55), UD (p.74, 75), UE (p.92), UK (p.99), UY (p.107), UZ (p.116)

Préciser les règles d'implantation des constructions pour les constructions non conformes à la date d'approbation du PLU

La présente modification clarifie les modalités d'application des règles pour la transformation ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU qui ne respecterait pas la règle édictée par le règlement du PLU en reformulant (pour les zones UA, UB, UC, UD) ou en ajoutant (pour les zones UE, UY, UZ) la disposition suivante : « *Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas pour la transformation ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU et qui est implantée différemment, dans la mesure où le projet n'aggrave pas la non-conformité avec les dispositions applicables (ne pas réduire le retrait existant)* ».

La modification de cette disposition est l'occasion de réorganiser les articles 6 et 7 en regroupant les cas faisant exception à la règle dans un même paragraphe.

Sont modifiés en conséquence :

- La pièce écrite du règlement est mise à jour en conséquence pour :
 - L'article 6 du règlement modifié de la zone UA (p.11, 12), UB (p.34), UC (p.54), UD (p.75)
 - L'article 7 du règlement modifié de la zone UA (p.13), UB (p.34), UC (p.54), UD (p.74), UE (p.92), UY (p.107), UZ (p.116)

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux crastes et fossés

La présente modification du PLU clarifie l'expression des règles d'implantation des constructions et installations par rapport aux berges des fossés, crastes et cours d'eau à ciel ouvert ou busés afin que l'ensemble de ces cas de figures trouve une traduction réglementaire.

Sont modifiés en conséquence :

- *La pièce écrite du règlement est mise à jour en conséquence pour :*
 - *L'article 7 du règlement modifié de la zone UA (p.13), UB (p.34), UC (p.55), UD (p.75), UE (p.92), UK (p.99), UY (p.107), UZ (p.116), 1AU (p.132), A (p.151, 152), N (p.162).*

Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques dans les zones UA UB et UC

Pour les zones UA et UB, le règlement du PLU de 2017 impose l'implantation à « l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées ». Pour la zone UC, la règle impose une implantation « soit à l'alignement soit à 3 m minimum de l'alignement ». L'absence de possibilité d'implantation entre l'alignement ou le recul minimal génère la création de fronts bâtis continus sur d'importants linéaires, conférant une certaine monotonie du paysage et ne favorisant pas l'animation de l'espace public.

La modification n°1 du PLU prévoit d'assouplir le mode d'implantation des constructions en permettant une implantation entre l'alignement et une certaine distance depuis les voies et emprises publiques, existantes ou projetées. Ce dispositif est couplé d'une limitation fixant un linéaire maximal pouvant être occupé le long de la voie afin d'éviter la création de fronts bâtis continus. Les schémas illustratifs des zones UA et UB sont mis à jour en conséquence.

Cette règle est également associée à une mesure qualitative du traitement afin de favoriser un paysage sur rue plus verdoyant et plus agréable pour le piéton. En cas de recul, le règlement cadre dorénavant le traitement de l'emprise laissée libre en exigeant un pourcentage minimal traité en surface favorable à la nature.

Sont modifiés en conséquence :

- *La pièce écrite du règlement est mise à jour en conséquence pour :*
L'article 6 du règlement modifié de la zone UA (p.11), UB (p.32), UC (p.52)

Ajuster la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La présente modification du PLU clarifie l'expression des règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Le règlement distingue dorénavant les mesures appliquées aux limites séparatives latérales de celles appliquées aux limites séparatives de fond de parcelles.

Extrait :

« En zone UD :

- Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4m par rapport à l'une des limites séparatives latérales. Par rapport à la limite latérale opposée, les constructions peuvent s'implanter soit sur la limite séparative latérale soit à une distance au moins égale à 2,5 m mesurée par rapport à cette limite.
- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives de fond de parcelle ou à une distance au moins égale à 2,5 m mesurée par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle. »

Sont modifiés en conséquence :

- La pièce écrite du règlement est mise à jour en conséquence pour :
 - L'article 7 du règlement modifié de la zone UD (p.74, 75), et 1AU pour les secteurs 1AU n°1, 1AU n°4, 1AU n°5 (p.130,131)

Ajuster les règles d'implantation dans le secteur UDn

Le règlement du PLU en vigueur comporte des dispositions communes à toutes les zones et des dispositions propres à chaque secteur. Ainsi, même si un article n'est pas réglementé dans un chapitre relatif à un secteur, les dispositions communes s'appliquent. Il est donc erroné d'indiquer sous un article "En secteur UDn : il n'est pas fixé de règles". La mention est supprimée de l'article 7 de la zone UD par la présente modification du PLU pour davantage de clarté.

Le règlement en vigueur ne fixe pas de règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété dans l'article 8 de la zone UD. La modification n°1 du PLU instaure dorénavant, pour le secteur UDn, une distance maximale des constructions annexes par rapport à la construction principale afin de limiter les incidences paysagères des nouvelles constructions et favoriser un paysage urbain compact.

Sont modifiés en conséquence :

- La pièce écrite du règlement est mise à jour en conséquence pour :
 - L'article 7 du règlement modifié de la zone UD (p.74, 75)
 - L'article 8 règlement modifié de la zone UD (p.75)

Instaurer des règles d'implantation des piscines dans la zone UZ

Afin d'éviter une implantation des piscines sur les limites séparatives pouvant générer des conflits d'usages avec le voisinage, la modification n°1 du PLU ajoute une règle imposant un retrait au moins égal à 3m de ces-dites limites sur l'ensemble de la zone UZ.

Par conséquent, la règle générale devant s'appliquer à tous les secteurs sauf contre-indication, les mentions aux piscines dans les secteurs UZ sont supprimées par la présente modification du PLU.

Sont modifiés en conséquence :

- *La pièce écrite du règlement est mise à jour en conséquence pour :*
 - *L'article 7 du règlement modifié de la zone UZ (p.116)*

CHAPITRE 2

MODIFICATIONS APPORTEES POUR AJUSTER LES EMPLACEMENTS RESERVES INSCRITS SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT

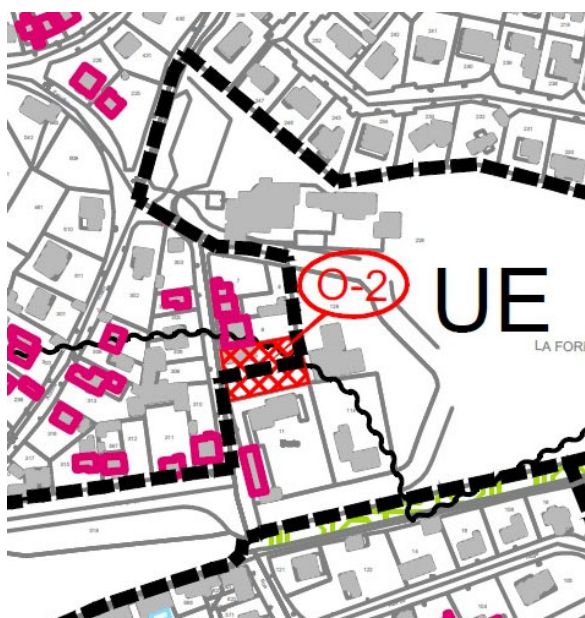
CHAPITRE 2 / LES MODIFICATIONS APPORTEES AUX EMPLACEMENTS RESERVES

Plusieurs projets inscrits dans le PLU en vigueur en emplacement réservé sont aujourd'hui remis en cause car soit ils ne correspondent plus aux besoins identifiés alors soit le projet a été abandonné avec l'évolution de la commune.

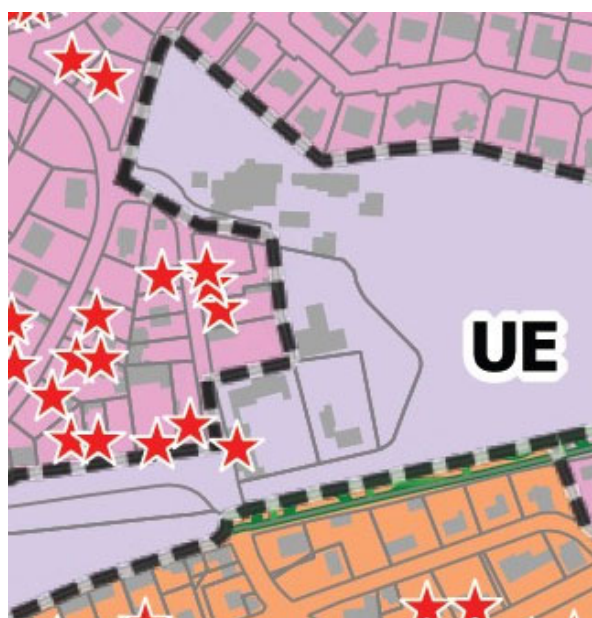
Aussi, plusieurs réserves d'emprises sont à supprimer complètement, à modifier ou à créer au regard des besoins actuels en équipements publics de la ville.

Emplacements réservés à supprimer

O-2 : abandon du projet concernant l'agrandissement de l'école de Lacanau Océan : la commune souhaite aujourd'hui reclasser ce terrain en zone UD pour permettre la réalisation d'opérations de logements. L'emplacement réservé sur la parcelle BH10 est supprimé.



Extrait zonage **avant** modification n°1

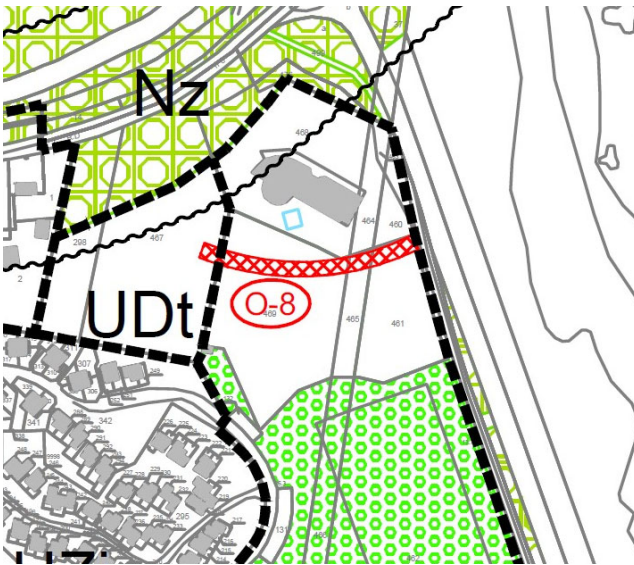


Extrait zonage **après** modification n°1

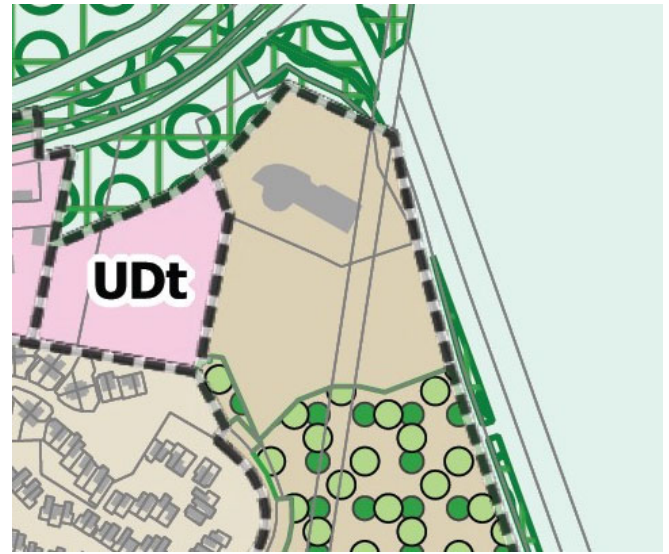
Sont modifiés en conséquence :

- La pièce graphique du règlement est mise à jour en conséquence :
 - Pièce n°4-A1 – plan de zonage modifié – plan ouest 1/15 000
 - Pièce n°4-B – plan de zonage modifié – plan bourgs 1/10 000
 - Pièce n°4-C2 – plan de zonage modifié – plan Lacanau océan 1/5 000

O-8 : abandon du projet de voie d'accès à la parcelle communale BV0672 à la suite d'un désenclavement de la parcelle par une voie au sud. L'emplacement réservé sur les parcelles BV0461 - 0465 - 0469 – 0472 est supprimé.



Extrait zonage **avant** modification n°1



Extrait zonage **après** modification n°1

Sont modifiés en conséquence :

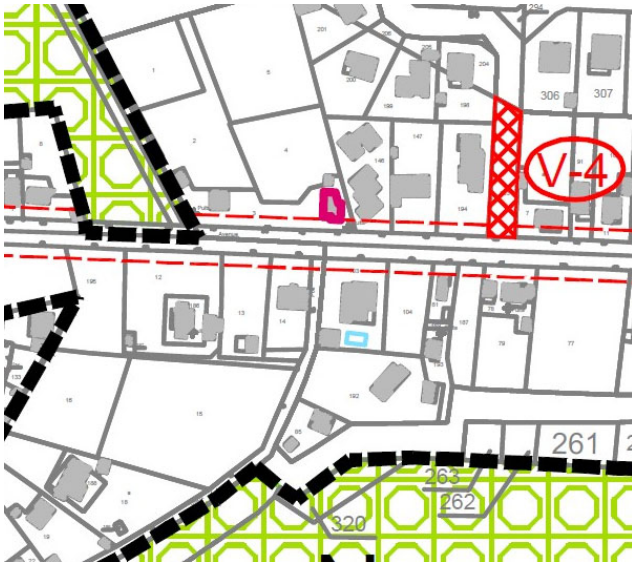
- La pièce graphique du règlement est mise à jour en conséquence :
 - Pièce n°4-A1 – plan de zonage modifié – plan ouest 1/15 000
 - Pièce n°4-B – plan de zonage modifié – plan bourgs 1/10 000
 - Pièce n°4-C2 – plan de zonage modifié – plan Lacanau océan 1/5 000

Emplacement réservé à créer

Depuis 2017, un nouveau projet justifie le classement de terrains en emplacement réservé. Il convient alors de l'ajouter par la présente modification du PLU.

V-18 pour la création d'un élargissement de la voie du Chemin du vieux port.

Un emplacement réservé sur les parcelles DI32 et DI33 est ajouté. Cet élargissement permettra de sécuriser le carrefour par une giration des véhicules facilitée et une visibilité améliorée.



Extrait zonage **avant** modification n°1



Extrait zonage **après** modification n°1

Sont modifiés en conséquence :

- La pièce graphique du règlement est mise à jour en conséquence :
 - Pièce n°4-A2 – plan de zonage modifié – plan est 1/15 000
 - Pièce n°4-B – plan de zonage modifié – plan bourgs 1/10 000
 - Pièce n°4-C1 – plan de zonage modifié – plan Lacanau ville 1/5 000

Mise à jour la liste des emplacements réservés

La présente modification du PLU met à jour la liste des emplacements réservés.

N°	Désignation	Bénéficiaire
O-1	Parkings liés à la fréquentation des plages	Commune
O-2	Agrandissement de l'école de LANACAU OCEAN	Commune
O-3	Passage piéton impasse Henri Seguin	Commune
O-4	Aménagement du carrefour entre la RD6 et la rue Léon Dominique	Commune
O-5	Passage piéton pour accéder à la plage commune	Commune
O-6	Création d'une voirie de desserte et de sécurité reliant la ZAC l'Océan	Commune
O-7	Voie de désenclavement du Huga Nord	Commune
O-8	Voie de désenclavement de la parcelle communale BV0672 (parcelle BV0469)	Commune
L1	Création d'une piste cyclable entre le rond-point de la route de Carcans et l'entrée du camping de Pitrot	Commune
V-1	Elargissement de la RD6	Commune
V-2	Elargissement de la RD6	Commune
V-3	Voie de désenclavement zone 1AU	Commune
V-4	Voie d'accès zone UD à partir de l'avenue du Lac	Commune
V-5	Voie de désenclavement zone 1AU	Commune
V-6	Elargissement RD à 15 m et 17 m	Commune
V-7	Extension équipement public	Commune
V-8	Equipement public	Commune
V-9	Liaison douce pour piste cyclable entre camping et Cosec	Commune
V-10	Voies de désenclavement de la future zone 1AU de Jeanton	Commune
V-11	Voies de désenclavement du Montagnol	Commune
V-12	Création d'une piste cyclable vers le futur quartier de la Cousteyre	Commune
V-13	Bâtiment patrimonial à réhabiliter et conserver (parcelle DH0085)	Commune
V-14	Agrandissement du cimetière de Lacanau Bourg	Commune
V-15	Passage piéton (parcelle DH0202)	Commune
V-16	Intention de voirie (parcelle DA0051)	Commune
V-17	Création d'une piste cyclable vers le collège de Lacanau	Commune
V-18	Elargissement de la voie du Chemin du vieux Port	Commune

CHAPITRE 3

AJUSTEMENT DES DROITS A BATIR DANS LES SECTEURS A CONSTRUCTIBILITE LIMITEE

CHAPITRE 3 / LES AJUSTEMENTS DES DROITS A BATIR DANS LES SECTEURS A CONSTRUCTIBILITE LIMITEE

Modifier l'expression des règles d'emprise au sol maximale dans le secteur UDn

En secteur UDn, le règlement du PLU en vigueur fixe un pourcentage d'emprise au sol maximale applicable à toutes les constructions. La présente modification prévoit de fixer une emprise au sol maximale d'une part pour les extensions des constructions et d'autre part pour les annexes. L'objectif est de conserver le principe d'une densification maîtrisée du secteur UDn tout en laissant des possibilités l'évolution aux constructions existantes au regard des besoins des habitants.

Ces emprises au sol supplémentaires sont possibles qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU, en une ou plusieurs autorisations.

Sont modifiés en conséquence :

- *La pièce écrite du règlement est mise à jour en conséquence pour :*
 - *L'article 9 du règlement modifié de la zone UD (p.76)*

Augmenter l'emprise au sol possible en secteur UDa

Le règlement du PLU en vigueur fixe l'emprise au sol maximale du secteur UDa à 30% de la surface du terrain. Au regard de la densité des tissus existants et des difficultés d'agrandissements des constructions existantes rencontrés par les habitants, la commune souhaite laisser plus de marge de manœuvre pour mener à bien ces projets tout en préservant les caractéristiques de ces secteurs d'habitat. Dans ce sens, la modification n°1 du PLU augmente l'emprise au sol autorisée à 40% de la surface du terrain.

Sont modifiés en conséquence :

- *La pièce écrite du règlement est mise à jour en conséquence pour :*
 - *L'article 9 du règlement modifié de la zone UD (p.76)*

Corriger l'incohérence encadrant la surface d'extension entre les articles 2 et 9 de la zone N

Au sein de la zone N, l'emprise au sol est règlementée avec des valeurs différentes au sein de l'article 2 et 9. La présente modification corrige cette incohérence en rectifiant la valeur inscrite dans l'article 2 telle qu'elle est exigée dans l'article 9.

Sont modifiés en conséquence :

- *La pièce écrite du règlement est mise à jour en conséquence pour :*
 - *L'article 2 du règlement modifié de la zone N (p.158)*

Préciser les destinations interdites et autorisées en zones UE, UY et UD

La commune a constaté un détournement de la vocation première de la zone d'activité de l'Océan (secteur UYb) via la construction de plusieurs logements. Par conséquent, le projet de modification n°1 du PLU ajoute une disposition à l'article UY1 en interdisant la production de « constructions à destination d'habitation » dans l'ensemble de la zone UY.

Toutefois, la modification n°1 du PLU maintient la possibilité de réaliser des logements saisonniers au sein du secteur UYb (zone d'activités du Huga) et ouvre cette possibilité pour le secteur UYa (zone artisanale de La Meule) et au sein de la zone UE (destinée aux constructions d'intérêt collectifs au service d'un service intérêt général). La réalisation de logements saisonniers est particulièrement nécessaire sur un territoire littoral comme Lacanau où les conditions d'accès au logement sont particulièrement difficiles, a fortiori en période estivale.

La modification du PLU est aussi l'occasion de préciser ses intention communale en matière d'implantation d'activités commerciale : les commerces sont prioriser dans l'OAP n°7 dite du « Montagnol-Est » (zone 1AU), sous conditions dans les zones UYa et 1AUy (OAP n°8 Garriga-est). Aussi, l'article 1 du règlement des zones UD et des autres secteurs de la zone 1AU est modifié pour interdire l'implantation des « constructions à usage commercial ». L'introduction de ces précisions dans le règlement de la zone UY implique de réorganiser et reformuler le caractère de la zone (en lien également avec l'introduction de la possibilité d'autoriser les logements saisonniers dans la zone UY – Cf paragraphe précédent).

La modification du PLU est aussi l'occasion de renforcer l'intention communale de concentrer les commerces dans l'OAP n°7 dite du « Montagnol-Est » en ajoutant aux articles 1 des zones UY, UD, 1AU et 1AUy l'interdiction des « constructions à usage commercial ».

Depuis l'adoption du décret n°2015-1783 en date du 28 décembre 2015 et entré en vigueur le 1er janvier 2016, les destinations et sous destination en droit de l'urbanisme ont été réformé. Sous l'empire des destinations antérieures à ce décret, la destination commerce et artisanat étaient distinctes. Depuis l'adoption de ce décret, au sein de la destination commerce et activités de service se trouve la sous-destination artisanat et commerce de détail. La nécessité d'un permis de construire ou d'une déclaration de travaux ainsi que l'examen et la délivrance de cette autorisation est déterminée au regard de la nouvelle nomenclature des destinations de construction et n'est pas décidée par le Plan Local d'urbanisme (CE, 7 juillet 2022, Ville de Paris). Aussi pour plus de cohérence, l'artisanat a également été interdit dans la zone 1AU.

Dans un souci d'intelligibilité de la règle, il convient de mettre en cohérence le règlement relatif aux zones 1AU couvrant les OAP en interdisant le commerce ainsi que l'artisanat dans toutes les OAP excepté dans l'OAP Montagnol-Est (1AU N°7) et le commerce sous conditions dans l'OAP Garriga-est (1AU N°8).

Sont modifiés en conséquence :

- *La pièce écrite du règlement est mise à jour en conséquence pour :*
 - *L'article 1 du règlement modifié de la zone UD (p. 68, 69) et de la zone UY (p.103)*
 - *L'article 2 du règlement modifié de la zone UE (p.89) et de la zone UY (p.104)*

Fixer une emprise au sol maximale pour le secteur UCL

Au sein du secteur UCL, le règlement écrit du PLU est modifié afin de limiter l'emprise au sol à 60% de la surface du terrain.

Est modifié en conséquence :

- *La pièce écrite du règlement est mise à jour en conséquence pour :*
 - *L'article 9 du règlement modifié du secteur UCL (p.55)*

Mettre à jour les surfaces des zones du PLU

La modification n°1 du PLU nécessite de mettre à jour les surfaces des zones suite aux divers ajustements apportés aux documents graphiques du règlement.

Le tableau ci-après présente l'évolution des surfaces de zone avec la présente modification

Tableau d'évolution des surfaces de zone entre le PLU en vigueur et la modification n° du PLU

Zonage PLU avant la modification n°1	Superficie en ha	Zonage PLU après la modification n°1	Superficie en ha	Différence en ha
UA	27,80	UA	28,18	0,38
UB	13,10	UB	13,08	-0,02
UBL	15,90	UBL	15,88	-0,02
UC	40,30	UC	40,29	-0,01
UCa	14,90	UCa	15,03	0,13
UCb	6,40	UCb	6,36	-0,04
UCc	20,10	UCc	19,72	-0,38
UCL	2,60	UCL	2,57	-0,03
UD	215,00	UD	219,02	4,02
UDa	115,70	UDa	115,26	-0,44
UDn	84,30	UDn	84,32	0,02
UDt	3,90	UDt	3,85	-0,05
UDtl	4,00	UDtl	4,66	0,66
UE	35,40	UE	33,80	-1,60
UK	29,80	UK	29,79	-0,01
UY	4,80	UY	4,94	0,14
UYa	28,70	UYa	28,71	0,01
UYb	4,80	UYb	4,80	0,00
UZd	118,60	UZd	117,36	-1,24
UZe	13,90	UZe	13,95	0,05
UZi	62,80	UZi	62,80	0,00
TOTAL U	862,80	TOTAL U	864,37	1,57
1AU	66,70	1AU	66,66	-0,04
1AUy	24,50	1AUy	24,08	-0,42
TOTAL 1AU	91,20	TOTAL 1AU	90,74	-0,46
2AU	33,90	2AU	33,92	0,02
2AUe	8,60	2AUe	8,63	0,03
TOTAL 2AU	42,50	TOTAL 2AU	42,55	0,05
A	7 204,30	A	7 222,59	18,29
AR	663,20	AR	646,47	-16,73
TOTAL A	7 867,50	TOTAL A	7 869,06	1,56
N	445,60	N	444,88	-0,72
Na	71,60	Na	71,65	0,05
Nc	6,00	Nc	6,05	0,05
Ne	3,80	Ne	3,88	0,08
Ngv	4,40	Ngv	4,41	0,01
Nk	59,40	Nk	59,81	0,41
Nn	24,90	Nn	24,21	-0,69
NR	12 122,20	NR	12 362,01	239,81
Nz	208,40	Nz	206,40	-2,00
TOTAL N	12 946,30	TOTAL N	13 183,30	237,00
TOTAL	21 810,30	TOTAL	22 050,02	239,72

La différence de surface entre les zones NR du PLU en vigueur et après modification n°1 s'explique par la modification du tracé de la limite communale, faisant varier plus ou moins la surface de littorale prise en compte.

CHAPITRE 4

MODIFICATIONS APPORTEES POUR CORRIGER DES ERREURS MATERIELLES ET AMELIORER L'APPLICATION DU REGLEMENT

CHAPITRE 4 / MODIFICATIONS APPORTEES POUR CORRIGER DES ERREURS MATERIELLES ET AMELIORER L'APPLICATION DU REGLEMENT

Modifier les conditions de desserte des terrains en zone UZ

Le projet de modification du PLU propose de reformuler la prescription sur les conditions de desserte des terrains en zone UZ afin d'affirmer explicitement l'interdiction de création de nouveaux accès individuels directs et de préciser les attendus en matière d'accès groupés.

Sont modifiés en conséquence :

- *La pièce écrite du règlement est mise à jour en conséquence pour :*
 - *L'article 3 du règlement modifié de la zone UZ (p.113)*

Modifier une erreur matérielle à l'article 2 de la zone A

Le projet de modification du PLU corrige une répétition dans l'article 2 faisant figurer à deux reprises « dans la zone A ». Dorénavant, les dispositions appliquées à l'ensemble de la zone A sont distinguées de celles appliquées « dans la zone A, à l'exception du secteur AR ».

Sont modifiés en conséquence :

- *La pièce écrite du règlement est mise à jour en conséquence pour :*
 - *L'article 2 du règlement modifié de la zone A (p.148)*

Clarifier l'expression des droits de l'article 9 du secteur AR

Pour plus de clarté, la présente modification ajoute une disposition spécifique au secteur AR rappelant l'article 2 et permettant de le dissocier des dispositions appliquées à l'ensemble de la zone A.

Sont modifiés en conséquence :

- *La pièce écrite du règlement est mise à jour en conséquence pour :*
 - *L'article 9 du règlement modifié de la zone A (p.152)*

Augmenter les hauteurs maximales des constructions dans les zones UA et UB

Le règlement en vigueur applique des règles de hauteur maximale aux constructions principales issues du POS antérieur. Toutefois, le PLU en date de 2017 a baissé les hauteurs maximales aux faitages des toitures en zone UA et UB. Aussi, l'expression des règles de hauteurs métriques comportant des décimales complexifie inutilement l'application du règlement. La modification n°1 du PLU rétablit des valeurs plus élevées et propose des mesures égales au nombre entier supérieur pour faciliter la lecture et la compréhension de la règle tout en ne modifiant pas sa portée.

Sont modifiés en conséquence :

- *La pièce écrite du règlement est mise à jour en conséquence pour :*
 - *L'article 10 du règlement modifié de la zone UA (p.14), UB (p.35)*

Simplifier les règles de hauteur maximale des constructions dans la zone UDn

Le règlement en vigueur applique des règles de hauteur maximale distinctes pour les nouvelles constructions (démolition-reconstruction) et pour les constructions existantes (annexes et extensions). La modification n°1 du PLU simplifie les règles relatives à la hauteur maximale en secteur UDn en supprimant cette distinction entre constructions existantes et nouvelles. Dorénavant, une seule règle s'applique à tous types de constructions : elles ne peuvent dépasser 4,70 m au faitage et 3,10 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Sont modifiés en conséquence :

- *La pièce écrite du règlement est mise à jour en conséquence pour :*
 - *L'article 10 du règlement modifié de la zone UDn (p.76)*

Corriger l'expression de la règle de hauteur dans les secteurs UCa et UCb

Le règlement en vigueur pour les secteurs UCa et UCb mentionne un mode de calcul de la hauteur à l'égout ou à l'acrotère dans le cas de toitures en pente. La présente modification supprime la référence à l'acrotère dans le cas de toitures en pente qui n'a pas lieu d'être.

Sont modifiés en conséquence :

- *La pièce écrite du règlement est mise à jour en conséquence pour :*
 - *L'article 10 du règlement modifié de la zone UC (p.56)*

Clarifier l'expression des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en secteur UDn

La règle d'implantation des constructions en cas d'extension est reformulée afin d'en clarifier le sens.

Sont modifiés en conséquence :

- *La pièce écrite du règlement est mise à jour en conséquence pour :*
 - *L'article 6 du règlement modifié du secteur UDn (p.73)*

Mentionner la date d'approbation du PLU dans les articles 9 des zones A et N

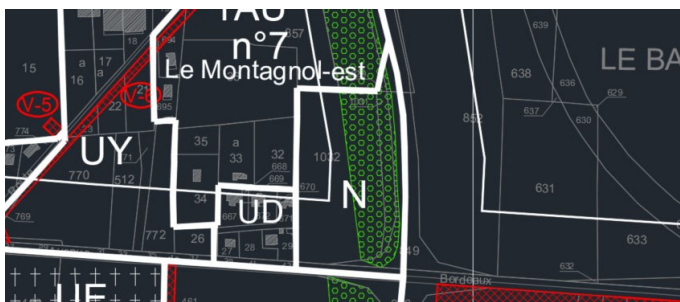
Afin de clarifier la date de référence à prendre pour les calculs d'emprise au sol dans les zones A et N, la modification n°1 du PLU ajoute une mention rappelant la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme en date de mai 2017 en début d'article 9.

Sont modifiés en conséquence :

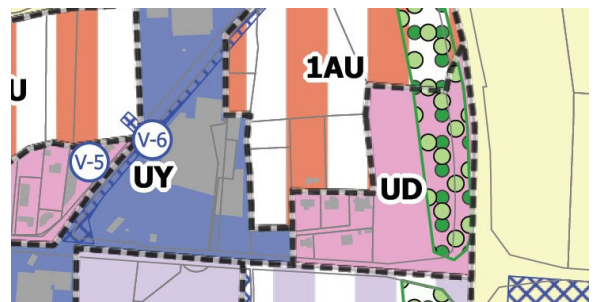
- La pièce écrite du règlement est mise à jour en conséquence pour :
 - L'article 9 du règlement modifié de la zone A (p.152), N (p.163)

Rectifier l'oubli de modification graphique sur le document source lors de la révision allégée : reclasser un terrain de la zone N en zone UD

La révision allégée n°1 du PLU arrêté le 31 janvier 2019, modifiait le classement de la parcelle cadastrée section CX n°57 de la zone N en zone UD. Or, cette modification du règlement graphique n'apparaît pas dans les documents graphiques du règlement en vigueur. La modification n°1 du PLU corrige cet oubli et reclasse cette parcelle en zone UD.



Extrait zonage **avant** modification n°1



Extrait zonage **après** modification n°1

Sont modifiés en conséquence :

- La pièce graphique du règlement est mise à jour en conséquence :
 - Pièce n°4-A2 – plan de zonage modifié – plan est 1/15 000
 - Pièce n°4-B – plan de zonage modifié – plan bourgs 1/10 000
 - Pièce n°4-C1 – plan de zonage modifié – plan Lacanau ville 1/5 000

Modifier les conditions des affouillements et exhaussements

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.

Sont modifiés en conséquence :

- *La pièce écrite du règlement est mise à jour en conséquence pour :*
 - *L'article 1 du règlement modifié de la zone UA (p.7), UB (p.28), UC (p.49), UD (p.69), UE (p.89), UY (p.103), UK (p.96), UZ (p.111), 1AU (p.124)*
 - *L'article 2 du règlement modifié de la zone UA (p.8), UB (p.28), UC (p.49), UD (p.69), UE (p.90), UY (p.104), UK (p.97), UZ (p.112), 1AU (p. 125), 2AU (p. 143), A (p. 148), N (p. 158)*

Corriger des erreurs matérielles dans la zone NZ (supprimer une mention inutile)

La présente modification du PLU corrige l'article 2 de la zone NZ dans lequel figurent des dispositions à appliquer à des secteurs qui n'existent pas dans le règlement actuellement en vigueur.

Aussi, la présente modification supprime le terme « Chapitre III » du le titre principal de la zone NZ qui n'a pas lieu d'être dans ce règlement ne disposant pas de chapitre.

Sont modifiés en conséquence :

- *La pièce écrite du règlement est mise à jour en conséquence pour :*
 - *Le titre des dispositions de la zone NZ du règlement modifié (p.172).*
 - *L'article 1 de la zone NZ du règlement modifié (p. 172)*
 - *L'article 2 de la zone NZ du règlement modifié (p.173)*

Corriger une erreur matérielle dans la zone UA (supprimer une mention inutile)

La présente modification du PLU supprime une disposition de l'article 3 de la zone UA dans lequel figure une mention se référant à des liaisons piétonnes et cyclables qui n'existent pas dans le règlement graphique en date de 2017.

Sont modifiés en conséquence :

- *La pièce écrite du règlement est mise à jour en conséquence pour :*
 - *L'article 3 de la zone UA du règlement modifié (p.9)*

Corriger une erreur matérielle dans la table des matières (supprimer une mention inutile)

Dans la table des matières du règlement écrit, la présente modification du PLU supprime la mention au secteur « 1AUe » qui n'existe pas dans le règlement en date de 2017 et la remplace par le secteur « 1AUy »

Sont modifiés en conséquence :

- *La pièce écrite du règlement est mise à jour en conséquence pour :*
 - La table des matières du règlement modifié (p.2)

Reformuler et réorganiser légèrement certaines dispositions

Le projet de modification n°1 du PLU est l'occasion d'améliorer ponctuellement des formulations, des intitulés ou l'organisation des articles, dans le but de clarifier le règlement et d'en faciliter l'application.

Sont modifiés en conséquence :

- *La pièce écrite du règlement est mise à jour en conséquence pour :*
 - L'article 2 de la zone N du règlement modifié (p.158, 159)
 - L'article 7 de la zone UD du règlement modifié (p.74,75)
 - L'article 9 de la zone UC du règlement modifié (p. 55)

Modifier la représentation graphique et l'expression écrite des bâtiments d'intérêt architecturaux ou urbain protégés

Dans le règlement graphique en vigueur, les Bâtiments d'Intérêt architectural ou urbain protégés figurent par un liseré rouge qui peut se confondre avec le poste de légende des marges de recul. Aussi, leur mention dans le règlement écrit sous la forme de « constructions anciennes traditionnelles à valeur patrimoniale repérées au plan par un liseré rouge » se veut trop précise et contraint les évolutions graphiques possibles qui impacteraient alors la formulation du règlement écrit.

Afin de simplifier la lecture, l'application et les possibles évolutions à venir du règlement, la présente modification du PLU remplace la formulation « les constructions anciennes traditionnelles à valeur patrimoniale repérées au plan par un liseré rouge » par « les constructions repérées aux documents graphiques du règlement sous la mention Bâtiment d'Intérêt architectural ou urbain protégé » dans l'ensemble du règlement écrit.

Ainsi, la représentation graphique de l'information peut évoluer dans le temps sans impacter l'écriture du règlement et la lecture du plan de zonage se trouve facilitée par un symbole aisément reconnaissable.

Sont modifiés en conséquence :

- La pièce graphique du règlement est mise à jour en conséquence :
 - Pièce n°4-A1 – plan de zonage modifié – plan ouest 1/15 000
 - Pièce n°4-A2 – plan de zonage modifié – plan est 1/15 000
 - Pièce n°4-B – plan de zonage modifié – plan bourgs 1/10 000
 - Pièce n°4-C1 – plan de zonage modifié – plan Lacanau ville 1/5 000
 - Pièce n°4-C2 – plan de zonage modifié – plan Lacanau océan 1/5 000
- La pièce écrite du règlement est mise à jour en conséquence pour :
 - L'article 11 du règlement modifié de la zone UA (p.15,16), UB (p.36,37), UC (p.57,58), UD (p. 78,79)

Supprimer l'incohérence de définition « Surélévation » entre le lexique et les articles 11 des zones UA UB UC et UD

La différence de définition n'est pas justifiée dans le rapport de présentation, et s'avère redondante du fait de sa précision déjà réalisée dans la partie des articles 11 « Les constructions repérées aux documents graphiques du règlement sous la mention Bâtiment d'intérêt architectural ou urbain protégé.

La présente modification du PLU supprime cette mention des articles 11 dans les rubriques « III- Les constructions neuves et extensions modifications de constructions existantes »

Sont modifiés en conséquence :

- La pièce écrite du règlement est mise à jour en conséquence pour :
 - L'article 11 du règlement modifié de la zone UA (p.19) ; UB (p.39) ; UC (p.60) ; UD (p.81)

Modifier la représentation graphique et l'expression écrite des EVP

Avec la mise au format CNIG du règlement et la mise en couleur des différentes zones, certains postes de légendes nécessitent d'être modifiés afin de garantir leur lisibilité. La présente modification du PLU propose une nouvelle symbologie des EVP sur les pièces graphiques du règlement.

En conséquence, la présente modification du PLU reformule l'expression écrite des EVP dans la pièce écrite du règlement par la mention.

Sont modifiés en conséquence :

- La pièce écrite du règlement est mise à jour en conséquence pour :
 - L'article 1 du règlement modifié de la zone UA (p.7), UE (p.89), N (p.157)
 - L'article 2 du règlement modifié de la zone UC (p.50), UD (p.70), UZ (p.112), 1AU (p.126), N (p.159), NZ (p. 176)
 - L'article 13 du règlement modifié de la zone UZ (p.120), NZ (p.176)

La nouvelle organisation des articles 11 en zones habitat

Dans le PLU en vigueur, l'architecture de l'article 11 génère des redondances notamment en répétant les dispositions liées aux clôtures, ce qui allonge la lecture de l'article ainsi qu'en complexifie sa compréhension.

La modification n°1 du PLU est l'occasion d'organiser les articles 11 des zones UA, UB, UC et UD du règlement écrit en 4 parties :

- I – Rappel du principe général (*disposition ajoutée cf p. xx de la présente notice*)
- II - Les constructions repérées aux documents graphiques du règlement sous la mention "Bâtiment d'intérêt architectural ou urbain protégé"
 - a/ Définition
 - b/ Conditions générales
 - c/ Aspect
- III – Les Constructions Neuves et Extensions, Modifications de Constructions Existantes
 - a/ Définition
 - b/ Conditions générales
 - c/ Aspect
- IV – Clôtures

La définition des annexes est supprimée de l'article (dans les paragraphes II et III) par la présente modification afin d'en alléger la lecture.

Sont modifiés en conséquence :

- La pièce écrite du règlement est mise à jour en conséquence pour :
 - L'article 11 du règlement modifié de la zone UA (p.14 à 22), UB (p.35 à 43), UC (p.56 à 64), UD (p.77 à 83, 85)

Mettre à jour et clarifier le lexique

La présente modification du PLU met à jour le lexique en fonction des modifications apportées au règlement, clarifie certaines définitions et supprime celles n'ayant pas lieu de figurer dans le règlement.

Les définitions des termes suivants sont modifiées :

- accès : pour clarifier la notion
- aires de stationnement : pour inclure les caractéristiques exigées
- annexe : pour clarifier la notion
- coupe et abattage d'arbres : pour la mettre à jour avec les règles nationales
- emprise au sol : pour la mettre à jour vis-à-vis du lexique national
- espaces remarquables : afin de préciser son sens par « ou milieux du littoral »
- extension des constructions : pour clarifier la notion
- lotissement : pour la mettre à jour vis-à-vis du lexique national
- recul : pour préciser qu'il s'applique en bordure d'une voie publique ou privée
- stationnement : pour éviter les redondances en invitant le lecteur à se référer à la définition de « aires de stationnement »

Les définitions des termes suivants sont ajoutées :

- arbre de petit, moyen et grand développement ;
- coefficient de biotope,
- pleine terre

Les définitions des termes suivants sont supprimées :

- défrichement : car le terme n'est jamais employé dans le règlement
- extension mesurée des constructions : c'est une règle qui ne doit pas figurer dans le lexique et qui n'a pas à faire l'objet d'une définition

Sont modifiés en conséquence :

- *La pièce écrite du règlement est mise à jour en conséquence pour modifier les termes du lexique ci-suivants :*

Article concerné par la modification du PLU	Page du règlement modifié
Accès	p.182
Aires de stationnement	p.182, 183
Annexe	p.183
Coupe et abattage d'arbres	p.188
Clôture	p.185
Emprise au sol	p.191
Espaces remarquables ou milieux du littoral	p.192, 193
Extension des constructions	p.193
Extension mesurée des constructions	p.193
Lotissement	p.196
Recul	p.198
Stationnement	p.199
Arbres de petit moyen grand développement	p.184
Coefficient de biotope	p.187, 188
Pleine terre	p.197
Défrichement	p.188

Mettre en forme les documents graphiques du règlement

La modification n°1 du PLU est l'occasion de mettre à jour les données graphiques du règlement. Le document est passé en format dématérialisé selon le standard CNIG 2016 afin de rendre plus accessible le document d'urbanisme et afin de mieux répondre aux besoins des autorités compétentes en matière d'instruction des autorisations d'urbanisme.

Aussi, le fond cadastral correspond à celui de la mise à jour du 1^{er} janvier 2022.

Les postes de légende sont mis à jour en fonction des modifications apportées par la présente procédure, à savoir :

- l'ensemble du plan est colorisé (zones et emplacements réservés),
- les bâtiments repérés sont représentés par un symbole,

Sont modifiés en conséquence :

- La pièce graphique du règlement est mise à jour en conséquence :
 - Pièce n°4-A1 – plan de zonage modifié – plan ouest 1/15 000
 - Pièce n°4-A2 – plan de zonage modifié – plan est 1/15 000
 - Pièce n°4-B – plan de zonage modifié – plan bourgs 1/10 000
 - Pièce n°4-C1 – plan de zonage modifié – plan Lacanau ville 1/5 000
 - Pièce n°4-C2 – plan de zonage modifié – plan Lacanau océan 1/5 000

Tableau récapitulatif des points modifiés à la suite de la modification n°1 du PLU

Type de modification	Pièce	PLU avant modification			PLU après modification		
		Zone	Article	Page	Zone	Article	Page
CHAP. 1 Modifications apportées pour mieux encadrer la densification des tissus urbains							
1.1- verdissement							
1.1.1 Repérer et protéger les arbres							
<i>Boisements et arbres à protéger</i>	<i>règlement</i>	UA	2	8	UA	2	8
	<i>règlement</i>	UB	2	22	UB	2	28
	<i>règlement</i>	UC	2	37	UC	2	50
	<i>règlement</i>	UD	2	53	UD	2	70
	<i>règlement</i>	UE	2	69	UE	2	90
	<i>règlement</i>	UA	13	20	UA	13	24
	<i>règlement</i>	UB	13	34	UB	13	45
	<i>règlement</i>	UC	13	50	UC	13	66
	<i>règlement</i>	UD	13	66	UD	13	87
	<i>règlement</i>	UE	13	72	UE	13	94
1.1.2 Renforcer les espaces favorables à la nature							
<i>Renforcer les espaces favorables à la nature dans les zones urbaines</i>	<i>règlement</i>	UA	13	20	UA	13	23, 24, 25
	<i>règlement</i>	UB	13	34	UB	13	44, 45, 46
	<i>règlement</i>	UC	13	50	UC	13	66
	<i>règlement</i>	UD	13	66	UD	13	87
	<i>règlement</i>	UK	13	79	UK	13	102
	<i>règlement</i>	UY	13	85	UY	13	109
	<i>règlement</i>	UZ	13	94	UZ	13	121
	<i>règlement</i>	1AU	13	111	1AU	13	141
<i>La végétalisation des marges de recul</i>	<i>règlement</i>	UA	6	10	UA	6	11
	<i>règlement</i>	UB	6	25	UB	6	32
	<i>règlement</i>	UC	6	40	UC	6	52
<i>Favoriser la présence d'espaces de nature</i>	<i>règlement</i>	UA	10	13	UA	10	14
	<i>règlement</i>	UB	10	27	UB	10	35
<i>Un nouveau champ lexical</i>	<i>règlement</i>	UA	10	13	UA	10	14
	<i>règlement</i>	UB	10	27	UB	10	35
	<i>règlement</i>	UC	6	40	UC	6	52
	<i>règlement</i>	UA	13	20	UA	13	23, 24, 25
	<i>règlement</i>	UB	13	34	UB	13	45,46
	<i>règlement</i>	UC	13	50	UC	13	66
	<i>règlement</i>	UD	13	66	UD	13	87
	<i>règlement</i>	UK	13	79	UK	13	102
	<i>règlement</i>	UY	13	85	UY	13	109
	<i>règlement</i>	UZ	13	94	UZ	13	121
	<i>règlement</i>	1AU	13	111	1AU	13	141
	<i>règlement</i>	lexique		150, 152, 161	lexique		187, 188, 197
1.1.3 Protection d'un espace vert au sein du lotissement le Baganais							
	Pièce n°4-B	plan de zonage modifié – plan bourgs 1/10 000					
	Pièce n°4-A1	plan de zonage modifié – plan ouest 1/15 000					
	Pièce n°4-C2	plan de zonage modifié – plan Lacanau océan 1/5 000					

Type de modification	Pièce	PLU avant modification			PLU après modification		
		Zone	Article	Page	Zone	Article	Page
1.2 - Encadrer les opérations de construction de logements							
1.2.1 Mieux encadrer la réalisation des stationnements							
Mieux proportionner les exigences en stationnement	règlement	UA	12	19	UA	12	23
	règlement	UB	12	33	UB	12	44
	règlement	UC	12	49	UC	12	65
	règlement	UD	12	65	UD	12	86
Garantir des conditions d'accès adéquates	règlement	UA	3	9	UA	3	9
	règlement	UB	3	23	UB	3	29
	règlement	UC	3	38	UC	3	50
	règlement	UD	3	54	UD	3	70
Préciser les modalités de réalisation des places de stationnement	règlement	lexique		149, 162	lexique		183, 199
	règlement	UA	12	19	UA	12	23
	règlement	UE	12	72	UE	12	94
	règlement	UK	12	78	UK	12	101
	règlement	UY	12	85	UY	12	109
	règlement	UZ	12		UZ	12	120
	règlement	1AU	12	111	1AU	12	140
1.2.2 Modifier la zone UE suite à des modifications ou abandons de projets							
Reclasser des parties de la zone UE en zone UD	Pièce n°4-A1	plan de zonage modifié – plan ouest 1/15 000					
	Pièce n°4-B	plan de zonage modifié – plan bourgs 1/10 000					
Reclasser des parties de la zone UE en zone UA et UD	Pièce n°4-C2	plan de zonage modifié – plan Lacanau océan 1/5 000					
	Pièce n°4-A1	plan de zonage modifié – plan ouest 1/15 000					
Préciser les occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières en zone UA	Pièce n°4-B	plan de zonage modifié – plan bourgs 1/10 000					
	Pièce n°4-C1	plan de zonage modifié – plan Lacanau ville 1/5 000					
	règlement	UA	2	8	UA	2	8
1.2.3 Ajuster les Orientations d'Aménagement et de Programmation							
Modifier l'OAP zone 1AU n°6 Dune de Narsot	pièce 5			40			41
		1AU	12	110	1AU	12	140
1.3 - Encadrer qualitativement l'aspect ext des constructions							
1.3.1 Renforcer la protection du patrimoine bâti							
Classer deux constructions en bâtiment d'intérêt architectural ou urbain protégé	Pièce n°4-A1	plan de zonage modifié – plan ouest 1/15 000					
	Pièce n°4-B	plan de zonage modifié – plan bourgs 1/10 000					
	Pièce n°4-C1	plan de zonage modifié – plan Lacanau ville 1/5 000					
	Pièce n°4-C2	plan de zonage modifié – plan Lacanau océan 1/5 000					
Les dispositions portant sur les éléments de patrimoine bâti protégés par le PLU	règlement	UA	11	14	UA	11	15, 16
	règlement	UB	11	28,29	UB	11	36, 37
	règlement	UC	11	44	UC	11	57, 58
	règlement	UD	11	59, 60	UD	11	78, 79
	règlement	UA	15	20	UA	15	25
	règlement	UB	15	34	UB	15	46
	règlement	UC	15	50,51	UC	15	67
	règlement	UD	15	66	UD	15	88
1.3.2 Structurer et harmoniser le paysage urbain							
Améliorer les règles générales en matière d'aspect extérieur	règlement	UA	11	13	UA	11	14,15
	règlement	UB	11	28	UB	11	35,36
	règlement	UC	11	43	UC	11	56,57
	règlement	UD	11	59	UD	11	77
	règlement	1AU	11	106	1AU	11	135
	règlement	1AU	11	106	1AU	11	135
Améliorer les règles d'aspects des façades principales	règlement	UA	11	17	UA	11	19
	règlement	UB	11	32	UB	11	40
	règlement	UC	11	47	UC	11	61
	règlement	UD	11	63	UD	11	82
	règlement	UE	11	72	UE	11	93
	règlement	UK	11	78	UK	11	100
	règlement	UY	11	84	UY	11	108
	règlement	UZ	11	92	UZ	11	118
	règlement	1AU	11	106	1AU	11	135
Améliorer l'intégration des dispositifs d'occultation	règlement	UA	11	15, 17	UA	11	16, 20
	règlement	UB	11	29, 32	UB	11	37, 40
	règlement	UC	11	45, 47	UC	11	58, 61
	règlement	UD	11	61, 63	UD	11	79, 82
Assouplir la règle sur la matérialité des couvertures	règlement	UZ	11	92	UZ	11	118
	règlement	A	11	122, 123	A	11	153
Permettre les toitures terrasses en zone A	règlement	A	11	122	A	11	153
Améliorer les règles encadrant l'édification des clôtures	règlement	UA	11	15, 16, 18, 19	UA	11	22
	règlement	UB	11	29, 30, 32, 33	UB	11	43
	règlement	UC	11	45, 46, 48	UC	11	64
	règlement	UD	11	61, 62, 64	UD	11	85
	règlement	UE	11	72	UE	11	94
	règlement	UK	11	78	UK	11	101
	règlement	UZ	11	92	UZ	11	118, 119
	règlement	1AU	11	106	1AU	11	135
	règlement	Lexique		152	Lexique		185, 186

Type de modification	Pièce	PLU avant modification			PLU après modification			
		Zone	Article	Page	Zone	Article	Page	
1.4 - Modifier les règles d'implantation des constructions								
Préciser les lignes de recul fixées par les documents graphiques	Pièce n°4-A1	plan de zonage modifié – plan ouest 1/15 000						
	Pièce n°4-A2	plan de zonage modifié – plan est 1/15 000						
	Pièce n°4-B	plan de zonage modifié – plan bourgs 1/10 000						
	Pièce n°4-C1	plan de zonage modifié – plan Lacanau ville 1/5 000						
	Pièce n°4-C2	plan de zonage modifié – plan Lacanau océan 1/5 000						
	règlement	UZ	6	90	UZ	6	115	
Préciser les règles d'implantation pour les constructions annexes	règlement	UA	7	13	UA	7	13	
	règlement	UB	7	27	UB	7	34	
	règlement	UC	7	42	UC	7	54, 55	
	règlement	UD	7	57	UD	7	74, 75	
	règlement	UE	7	71	UE	7	92	
	règlement	UK	7	77	UK	7	99	
	règlement	UY	7	83	UY	7	107	
	règlement	Uzd	7	91	Uzd	7	116	
Préciser les règles d'implantation pour les constructions non conformes à la date d'approbation du PLU	règlement	UA	6	11	UA	6	11, 12	
	règlement	UB	6	25	UB	6	34	
	règlement	UC	6	40	UC	6	54	
	règlement	UD	6	56	UD	6	75	
	règlement	UA	7	13	UA	7	13	
	règlement	UB	7	27	UB	7	34	
	règlement	UC	7	42	UC	7	54	
	règlement	UD	7	57	UD	7	74	
	règlement	UE	7	71	UE	7	92	
	règlement	UY	7	83	UY	7	107	
	règlement	UZ	7	91	UZ	7	116	
	Les règles d'implantation des constructions par rapport aux crastes et fossés	règlement	UA	7	13	UA	7	13
		règlement	UB	7	27	UB	7	34
règlement		UC	7	42	UC	7	55	
règlement		UD	7	58	UD	7	75	
règlement		UE	7	71	UE	7	92	
règlement		UK	7	77	UK	7	99	
règlement		UY	7	83	UY	7	107	
règlement		UZ	7	91	UZ	7	116	
règlement		1AU	7	104	1AU	7	132	
règlement		A	7	121	A	7	151, 152	
règlement		N	7	131	N	7	162	
Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques		règlement	UA	6	11	UA	6	11
		règlement	UB	6	25	UB	6	32
	règlement	UC	6	40	UC	6	52	
Ajuster la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	règlement	UD	7	57	UD	7	74, 75	
	règlement	1AU (1AU n°1 ; 1AU n°4 ; 1AU n°5)	7	103	1AU (1AU n°1 ; 1AU n°4 ; 1AU n°5)	7	130, 131	
Ajuster les règles d'implantation dans le secteur UDn	règlement	UD	7	58	UD	7	74, 75	
	règlement	UD	8	58	UD	8	75	
Instaurer des règles d'implantation des piscines dans la zone UZ	règlement	UZ	7	91	UZ	7	116	
CHAP 2 - Modifier les emplacements réservés								
Emplacements réservés à supprimer	Pièce n°4-A1	plan de zonage modifié – plan ouest 1/15 000						
	Pièce n°4-B	plan de zonage modifié – plan bourgs 1/10 000						
	Pièce n°4-C2	plan de zonage modifié – plan Lacanau océan 1/5 000						
Emplacement réservés à créer	Pièce n°4-A2	plan de zonage modifié – plan est 1/15 000						
	Pièce n°4-B	plan de zonage modifié – plan bourgs 1/10 000						
	Pièce n°4-C1	plan de zonage modifié – plan Lacanau ville 1/5 000						
Mettre à jour la liste des emplacements réservés	Rapport de présentation	404			Notice			

Type de modification	Pièce	PLU avant modification			PLU après modification		
		Zone	Article	Page	Zone	Article	Page
CHAP 3 - Ajuster les droits à bâtir dans les secteurs à constructibilité limitée							
Modifier l'expression des règles d'emprise au sol maximale dans le secteur Udn	règlement	UD	9	58	UD	9	76
Augmenter l'emprise au sol possible en secteur UDa	règlement	UD	9	58	UD	9	76
Corriger l'incohérence encadrant la surface d'extension entre les articles 2 et 9 de la zone N	règlement	N	2	127	N	2	158
Préciser les destinations interdites et autorisées en zones UY et UD	règlement	UD	1	52	UD	1	68, 69
	règlement	UY	1	80	UY	1	103
	règlement	UY	2	81	UY	2	104
Fixer une emprise au sol maximale pour le secteur UCL	règlement	UC	9	43	UC	9	55
Modifier les destinations de la zone Nz	règlement	NZ	1	140	NZ	1	172
Mettre à jour les surfaces de zones du PLU	Rapport de présentation			431, 446, 448, 450, 458			Notice
CHAP 4 - Modifier les erreurs matérielles et améliorer l'application du règlement							
Modifier les conditions de desserte des terrains en zone UZ	règlement	UZ	3	89	UZ	3	113
Modifier une erreur matérielle à l'article 2 de la zone A	règlement	A	2	118	A	2	148
Clarifier l'expression des droits de l'article 9 du secteur AR	règlement	A	9	121, 122	A	9	152
Augmenter les hauteurs maximales des constructions en zones UA et UB	règlement	UA	10	13	UA	10	14
	règlement	UB	10	27	UB	10	35
Corriger l'expression de la règle de hauteur dans les secteurs UCa et UCb	règlement	UC	10	43	UC	10	56
Clarifier l'expression des règles d'implantation des constructions Udn	règlement	Udn	6	56	Udn	6	73
la date d'approbation du PLU	règlement	A	9	121	A	9	152
	règlement	N	9	131	N	9	163
Rectifier l'oubli de modification graphique	Pièce n°4-A2	plan de zonage modifié – plan est 1/15 000					
	Pièce n°4-B	plan de zonage modifié – plan bourgs 1/10 000					
	Pièce n°4-C1	plan de zonage modifié – plan Lacanau ville 1/5 000					
Modifier les conditions des affouillements et exhaussements de sol	règlement	UA	1	7	UA	1	7
	règlement	UB	1	22	UB	1	28
	règlement	UC	1	37	UC	1	49
	règlement	UD	1	52	UD	1	69
	règlement	UE	1	68	UE	1	89
	règlement	UY	1	80	UY	1	103
	règlement	UK	1	74	UK	1	96
	règlement	UZ	1	87	UZ	1	111
	règlement	1AU	1	97	1AU	1	124
	règlement	UA	2	8	UA	2	8
	règlement	UB	2	22	UB	2	28
	règlement	UC	2	37	UC	2	49
	règlement	UD	2	53	UD	2	69
	règlement	UE	2	69	UE	2	90
	règlement	UY	2	81	UY	2	104
	règlement	UK	2	75	UK	2	97
	règlement	UZ	2	88	UZ	2	112
	règlement	1AU	2	98	1AU	2	125
	règlement	2AU	2	113	2AU	2	143
	Corriger des erreurs matérielles dans la zone NZ	règlement	NZ		139	NZ	
	règlement	NZ	2	140	NZ	2	173
Corriger une erreur matérielle dans la zone UA	règlement	UA	3	9	UA	3	9
Corriger une erreur matérielle dans la table des matières	règlement	table des matières		2	table des matières		2
Reformuler et réorganiser légèrement certaines dispositions	règlement	UC	9	42,43	UC	9	55
	règlement	UD	7	57,58	UD	7	74, 75
	règlement	N	2	127	N	2	158, 159

Type de modification	Pièce	PLU avant modification			PLU après modification			
		Zone	Article	Page	Zone	Article	Page	
Modifier la représentation graphique et l'expression écrite des bâtiments d'intérêt		plan de zonage modifié – plan ouest 1/15 000						
		plan de zonage modifié – plan bourgs 1/10 000						
		plan de zonage modifié – plan Lacanau océan 1/5 000						
		plan de zonage modifié – plan est 1/15 000						
		plan de zonage modifié – plan Lacanau ville 1/5 000						
		UA	11	14	UA	11	15,16	
		UB	11	28, 29	UB	11	36, 37	
		UC	11	43, 44	UC	11	57,58	
		UD	11	59, 60	UD	11	78, 79	
		UA	11	17	UA	11	19	
		UB	11	31	UB	11	39	
		UC	11	47	UC	11	60	
		UD	11	62	UD	11	81	
Supprimer l'incohérence de définition « Surélévation » entre le lexique et les articles 11 des zones UA UB UC et UD		UA	11	17	UA	11	19	
		UB	11	31	UB	11	39	
		UC	11	47	UC	11	60	
		UD	11	62	UD	11	81	
	Modifier la représentation graphique et l'expression écrite des EVP		UA	1	7	UA	1	7
			UC	2	38	UC	2	50
			UD	2	53	UD	2	70
			UE	1	68	UE	1	89
			UZ	2	88	UZ	2	112
			UZ	13	94	UZ	13	120
			1AU	2	99	1AU	2	126
			N	1	126	N	1	157
			N	2	127	N	2	159
			NZ	2	140	NZ	2	176
		NZ	13	142	NZ	13	176	
La nouvelle organisation des articles 11 en zones habitat			UA	11	13 à 19	UA	11	14 à 22
			UB	11	28 à 33	UB	11	35 à 43
			UC	11	43 à 49	UC	11	56 à 64
		UD	11	59 à 65	UD	11	77 à 83, 85	
Mettre à jour et clarifier le lexique				149		182		
	accès			149		182, 183		
	aires de stationnements			150		183		
	annexe			152		188		
	coupe et abattage d'arbres			155		191		
	emprise au sol			156		192, 193		
	espaces remarquables ou milieux du littoral			157		193		
	extension des constructions			160		196		
	lotissement			161		198		
	recul			162		199		
	stationnement			150		184		
	arbres petit moyen grand développement			152		187, 188		
	coefficient de biotope			161		197		
	pleine terre			152, 153		188		
	defrichement			157		193		
	extension mesurée			152		185		
	clôture							
	Mettre en forme les documents graphiques		plan de zonage modifié – plan ouest 1/15 000					
		plan de zonage modifié – plan bourgs 1/10 000						
		plan de zonage modifié – plan Lacanau océan 1/5 000						
		plan de zonage modifié – plan est 1/15 000						
		plan de zonage modifié – plan Lacanau ville 1/5 000						