

Département de la Gironde  
Commune de Lacanau

**MAIRIE DE LACANAU**

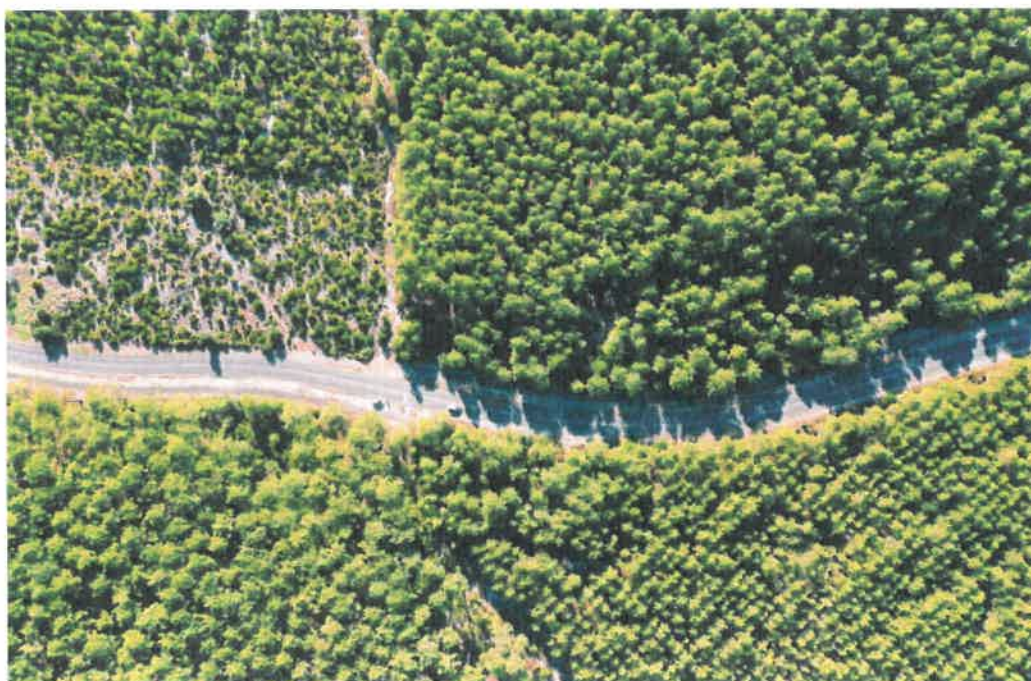
Télétransmis le :

25 SEP. 2024

N° 033 213 302 144 2024  
0925-DL18092024-07A1-DE

## **ENQUÊTE PUBLIQUE**

### **Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme**



Rapport du Commissaire Enquêteur

Arrêté Municipal du 28/05/2024  
Enquête E24000037/33

<b>Sommaire</b>	
Préambule	Page 3
1 Contexte réglementaire	Page 4
2 Présentation et diagnostic de la commune	Page 4
3 Objet de l'enquête publique	Page 5
3.1: mieux encadrer la densification des tissus urbains	
3.2: supprimer, modifier, créer des emplacements réservés	
3.3: ajuster des droits à bâtir dans les secteurs à constructibilité limitée	
3.4: corriger les erreurs matérielles et améliorer l'application du règlement	
4 Les principales modifications envisagées	Page 5
4.1: repérer et protéger les arbres	
4.2: renforcer les espaces favorables à la nature	
4.3: végétaliser des espaces affectés au stationnement	
4.4: encadrer la réalisation de stationnement	
4.5: protéger un espace vert au sein du lotissement Le Baganais	
4.6: modifier et reclasser des zones UE	
4.7: modifier l'OAP Dune de Narsot	
4.8: classer deux constructions en bâtiment d'intérêt architectural ou urbain protégé.	
4.9: structurer et harmoniser le paysage urbain	
4.10: améliorer la compréhension des règles d'implantation	
4.11: ajuster les droits à bâtir dans des secteurs à constructibilité limitée.	
4.12: augmenter les hauteurs maximales des constructions en zones UA et UB	
5 Composition du dossier d'enquête publique	Page 7
6 L'enquête publique	Page 8
6.1: organisation de l'enquête publique	
6.2: les modalités de l'enquête	
6.3: la publicité de l'enquête	
6.4: la modification n'est pas soumise à concertation préalable	
6.5: le déroulement de l'enquête	
7 Les observations du public et réponses apportées	Page 10
8 Les Avis des PPA et réponses apportées	Page 15
CONCLUSIONS et AVIS	Page 19
Annexes	Page 23
Annexe 1: PV de synthèse	
Annexe 2: Mémoire en réponse du maître d'ouvrage	

## Préambule

Note sur l'évolution du dossier de modification n°1 du PLU de Lacanau

Une première version du dossier de modification n°1 du PLU a été déposée auprès de la MRAe le 9 juin 2023 en application des articles R.104-33 2° à R.103-35 du code de l'urbanisme.

L'avis rendu par la MRAe (dossier KPPAC-2023-14299) a conduit la collectivité à faire évoluer le dossier pour répondre aux remarques et aux observations soulevées.

Le tableau ci-dessous détaille les principaux ajustements apportés au présent dossier par rapport à sa version présentée à la MRAe en juin 2023 :

Observations MRAe	Décisions de la collectivité
Le dossier ne démontre pas l'absence d'incidences paysagères notables du projet d'augmentation des hauteurs maximales autorisées en zone UA et UB ; que ce projet doit être mieux justifié	La notice de présentation du dossier et l'analyse des incidences sur l'environnement (annexe 2) sont complétées pour mieux justifier l'augmentation des hauteurs en zone UA et UB.
Pour l'OAP n°2 Garriga du PLU, le dossier ne fournit pas de précision sur les aménagements réalisés et projetés ; que le projet induit ainsi, sans justification, la réduction d'une protection environnementale ; l'inventaire de terrain sur le secteur de projet de l'OAP a été réalisé sur une période peu favorable à l'observation de la flore et de la faune ; le projet de modification de l'OAP prévoit uniquement la protection du fossé et de ses abords ainsi que de quatre arbres favorables aux chiroptères et aux grands capricornes. Cette mesure n'est pas de nature à garantir la préservation des enjeux qui demandent par ailleurs à être mieux décrits.	La modification de l'OAP n°2 Garriga est abandonnée et ce point ne fait plus partie du dossier de modification n°1. L'éventuelle évolution du parti d'aménagement sur ce secteur pourra être traitée dans le cadre d'une prochaine évolution du PLU.
Le projet de pôle d'échange multimodal n'est pas détaillé ; le site de projet se situe au droit d'un boisement de 3,5 hectares n'ayant fait l'objet d'aucune investigation naturaliste. Le dossier ne démontre pas l'absence d'incidence notable sur l'environnement du projet de modification du règlement de la zone Nz.	La modification du règlement de la zone Nz est abandonnée et ce point ne fait plus partie du dossier de modification n°1. L'éventuelle évolution du cadre réglementaire pour la réalisation du pôle d'échange multimodal pourra être traitée dans le cadre d'une éventuelle évolution du PLU.

## 1 Contexte réglementaire

- Code de l'urbanisme et notamment les articles L153-19, R153-8, L153-22, L153-21, L153-20, L153-32 à L153-35 et R153-9
- La délibération du conseil municipal AR2022-0890 en date du 05/08/2022 prescrivant la modification n°1 du PLU.
- La délibération du conseil municipal AR2024/0601 en date du 28/05/2024 portant ouverture de l'Enquête Publique, sur 31 jours consécutifs, du 17/06 au 17/07/2024.
- Le 30/04/2024, demande faite par Mr le maire de Lacanau auprès du Président du Tribunal Administratif de nomination d'un commissaire enquêteur pour l'enquête publique portant sur la modification n°1 du PLU.
- Le 06/05/2024, désignation par le TA de Bordeaux de Michel Knipper en qualité de commissaire-enquêteur.

## 2 Présentation et diagnostic de la commune

S'étendant sur 22050 hectares, l'urbanisation de cette commune très étendue représente 4,5% de sa superficie totale. Elle est constituée de plusieurs zones ayant chacune ses spécificités :

- Lacanau bourg
- Lacanau Océan, station balnéaire séparée du bourg de 13 km.
- Lacanau lac, composée de plusieurs hameaux lacustres : Talaris, le Moutchic, le Tedey, Carreyre, la Grande Escourre, Longarisse.

La commune est soumise à de fortes contraintes parmi lesquelles : aléas naturels, inondations, feux de forêt, submersion marine, avancée dunaire, recul du trait de côte. Elle est notamment concernée/couverte par :

- La loi Littoral
- 4 sites Natura 2000
- 2 PPR : incendies de forêt et « avancée dunaire et recul du trait de côte »
- des zones humides recensées par le Sage des Lacs Médocains
- 6 ZNIEFF
- 2 espaces naturels sensibles

Les documents de rang supérieurs sont le SRADDET Nouvelle Aquitaine approuvé le 27/03/2020 ainsi que le SCOT Médoc Atlantique approuvé le 22/02/2024.

La démographie reste stable avec 5065 habitants recensés en 2020 contre 5082 en 2018. Et la population est composée à 41% de retraités.

Lacanau est une commune à forte dominante touristique : sur les 9380 logements recensés en 2020, 27% sont des résidences principales (85% en moyenne en Gironde) alors que 70% des ménages en sont propriétaires.

### **3 Objet de la modification n°1 du PLU**

Il apparaît nécessaire de procéder à la modification du PLU pour atteindre les objectifs suivants :

3.1 Mieux encadrer la densification des tissus urbains :

- Verdissement de la ville : repérer et protéger les arbres, renforcer les espaces favorables à la nature, protéger un espace vert au sein du lotissement Le Baganais.
- Encadrement des opérations de construction de logements : mieux encadrer la réalisation des stationnements, modifier la zone UE suite à modification ou abandon de projets publics et permettre la réalisation de logements, ajuster les OAP
- Encadrement qualitatif de l'aspect extérieur des constructions
- Modification des règles d'implantation des constructions

3.2 Supprimer, modifier, créer des emplacements réservés.

3.3 Ajuster des droits à bâtir dans les secteurs à constructibilité limitée

3.4 Corriger des erreurs matérielles et améliorer l'application du règlement

### **4 Les principales modifications envisagées**

4.1 Repérer et protéger une centaine d'arbres grâce à un inventaire s'appuyant sur 3 critères : âge, essence et visibilité depuis l'espace public

4.2 Renforcer les espaces favorables à la nature avec, en zones UA et UB, la mise en œuvre d'un coefficient de biotope pour en définir la part minimale qui peut revêtir différentes formes : surfaces EBC, matériaux perméables... Dans les autres zones, il s'agit d'une exigence de surfaces maintenues en pleine terre. Et introduction d'un coefficient de majoration (bonus) de la hauteur des bâtiments en cas de surfaces favorables à la nature surdimensionnées par rapport à celles imposées, avec pour objectif de limiter l'imperméabilisation des sols en conservant les mêmes possibilités de densification.

4.3 Augmenter les exigences en matière de végétalisation des espaces affectés au stationnement avec pour principe général de privilégier la perméabilité des sols. Pour les zones UA, UB, UC et UD, la modification prévoit d'améliorer le traitement des aires de stationnement : dès la création d'une surface excédant 150m<sup>2</sup>, elles doivent disposer d'espaces de pleine terre et être plantées.

4.4 Mieux encadrer la réalisation des stationnements en cohérence avec la volonté de diminuer la place de la voiture dans l'espace public. La modification ajuste les règles actuelles (surutilisation de l'espace public en zones UA et UB et sur création de places de stationnement en zones UC et UD), pour mieux dimensionner la réalisation de places en corrélation avec les besoins réels générés.

4.5 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 pérenniser son utilisation actuelle, la modification propose de classer cette parcelle en zone N.

#### 4.6 Reclassement 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 d'une parcelle initialement destinée 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.
- La seconde modification de la zone UE concerne le classement des parcelles initialement réservées pour l'agrandissement du collège. Le projet a été depuis abandonné. En réponse au besoin de création de logements sur le territoire, la commune souhaite classer ces parcelles en zone UD pour permettre la réalisation d'une opération de logements portée par la collectivité.
- 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. Afin de répondre au besoin de logements, la commune souhaite reclasser les terrains libérés par le groupe scolaire pour permettre la réalisation d'une opération immobilière.
- Et 2 emplacements réservés sont créés permettant pour l'un, un élargissement de la voie du Chemin du Port, et pour l'autre, la sécurisation d'un carrefour.

#### 4.7 Modifier l'OAP 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.

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

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.

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).

#### 4.9 Structurer et harmoniser le paysage urbain

La modification n°1 propose des dispositions visant à augmenter la qualité architecturale et l'aspect extérieur des constructions pour une meilleure intégration des nouvelles constructions dans le paysage urbain et notamment améliorer les règles d'aspects des

façades principales des constructions neuves et extensions et éviter la création de façades principales aveugles.

4.10 Améliorer la compréhension des règles d'implantation en précisant les conditions d'application : pour les constructions annexes, par rapport aux fossés, par rapport aux limites séparatives, pour les piscines...

4.11 Ajuster les droits à bâtir dans les secteurs à constructibilité limitée.

- La présente modification prévoit de fixer, dans le secteur UDn, 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 tout en laissant des possibilités d'évolution aux constructions existantes au regard des besoins des habitants.
- En secteur UDa, et au regard de la densité des tissus existants et des difficultés rencontrées par les habitants pour agrandir leurs constructions, la modification n°1 du PLU augmente l'emprise au sol autorisée de 30% à 40% de la surface du terrain.
- Préciser les destinations interdites et autorisées en zones UE, UY et UD.

La commune ayant constaté la construction de plusieurs logements dans la zone d'activité de l'Océan, la modification n°1 du PLU ajoute une disposition interdisant la production de « constructions à destination d'habitation » dans l'ensemble de la zone UY.

Elle maintient toutefois la possibilité de réaliser des logements saisonniers au sein de la zone d'activités du Huga et ouvre cette possibilité pour la zone artisanale de La Meule, ainsi qu'au sein de la zone destinée aux constructions d'intérêt collectif d'un service d'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.

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

Le PLU en date de 2017 a baissé les hauteurs maximales aux faîtages des toitures. La modification 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

## **5 Le dossier d'enquête publique**

Il est constitué par :

Pièce n°A : NOTICE DE PRÉSENTATION

Pièce n°B: FORMULAIRE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS

Pièce n°C : PIÈCES MODIFIÉES DU PLU

PAGES MODIFIÉES DE LA PIÈCE ÉCRITE DU RÈGLEMENT

PIÈCES GRAPHIQUES DU RÈGLEMENT AVANT MODIFICATION

PIÈCES GRAPHIQUES DU RÈGLEMENT MODIFIÉ

PAGES MODIFIÉES DES O.A.P.

Pièce n°D : PIÈCES ADMINISTRATIVES

ARRÊTÉ LANÇANT LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DU PLU

Pièce n° E : AVIS CONFORME DE LA MRAe

Pièce F : AVIS DES PPA : DDTM, CONSEIL DEPARTEMENTALE DE LA GIRONDE ET CMA

Pièce G : Désignation par le TA de Bordeaux de Michel Knipper en qualité de commissaire enquêteur

Pièce H : Avis d'enquête Publique

Pièce I : Arrêté municipal en date du 28/05/2024 portant ouverture de l'EP sur la modification n°1 du PLU de Lacanau

Pièce J : Plans de zonage

## **6 Le déroulement de l'enquête publique**

### **6.1 Organisation de l'enquête publique**

- Par arrêté du AR2022-0890 en date du 05/08/2022 la modification n°1 du PLU de Lacanau a été prescrite.

- Par courrier du 06/05/2024, le maire demande au TA de Bordeaux la désignation d'un commissaire enquêteur. Par décision du 06/05/2024, le président du TA désigne Michel Knipper

- Par arrêté en date du 28 mai 2024, le Maire de la commune de Lacanau a prononcé l'ouverture de l'enquête publique portant sur la modification n°1 du PLU de la commune de Lacanau du lundi 17 juin 2024 à 9h00 au mercredi 17 juillet 2024 à 17h00.

### **6.2 Les modalités de l'enquête**

Durant toute la durée de l'enquête, sauf les jours fériés et jours de fermetures exceptionnelles, le public a pu consulter le dossier d'enquête publique sur support papier :

- à la Mairie de Lacanau (31 avenue de la Libération - 33680 LACANAU), aux heures habituelles d'ouverture, à savoir du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 et le samedi de 9h00 à 12h00 ;
- à la Mairie annexe de Lacanau « Villa Plaisance » (2, rue Jacquemin Perpère - 33680 LACANAU), du mercredi au samedi de 9h00 à 12h00.

Durant toute la durée de l'enquête, le public a pu également consulter le dossier d'enquête publique sur le site internet de la ville de Lacanau (<https://www.lacanau.fr>). Durant toute la durée de l'enquête, sauf les jours fériés et jours de fermetures exceptionnelles, le public a pu en outre consulter le dossier d'enquête publique sur un poste informatique au sein de l'Hôtel de Ville de Lacanau (31, avenue de la Libération – 33680 LACANAU), du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 et le samedi de 9h00 à 12h00.

Le public a pu adresser ses observations et propositions écrites au commissaire enquêteur durant toute la durée de l'enquête :

- sur les registres ouverts à cet effet à la mairie et à la mairie annexe « Villa Plaisance » de Lacanau ;
- par voie postale au siège de l'enquête publique, à l'attention du commissaire enquêteur
- par mail à l'attention du commissaire enquêteur à l'adresse [enquetepublique@lacanau.fr](mailto:enquetepublique@lacanau.fr)
- par voie électronique sur le registre dématérialisé à l'adresse : [www.lacanau.fr](http://www.lacanau.fr)

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public pour recevoir ses observations et propositions écrites et orales :

- à la Mairie de Lacanau (31, avenue de la Libération - 33680 LACANAU) :
  - le lundi 17 juin 2024 de 9h00 à 12h00,
  - le mercredi 26 juin 2024 de 14h00 à 17h00,
  - le mercredi 17 juillet 2024 de 14h00 à 17h00,
- à la Mairie annexe « Villa Plaisance » (2, rue Jacquemin Perpère - 33680 LACANAU) :
  - le jeudi 11 juillet 2024 de 9h00 à 12h00.

### 6.3 La publicité de l'enquête

L'avis d'enquête publique portant sur la modification n°1 du PLU de Lacanau :

- a été affiché en mairie à compter du 31 mai 2024 pendant toute la durée de l'enquête
- a fait l'objet de deux parutions dans le Journal du Médoc et Les Échos Judiciaires Girondins le 31/05 et le 21/06/2024
- a fait l'objet d'une publication sur le site internet de la commune à compter du 31/05/2024.

J'ai pu vérifier et constater l'ensemble de ces affichages et parutions.

Le 17/07/2024, le maire a produit un certificat d'affichage attestant ces affichages et parutions.

### 6.4 La présente modification n'est pas soumise à concertation préalable.

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.

### 6.5 Le déroulement de l'enquête

*Réunion préparatoire* : Le 27 mai, j'ai rencontré le directeur de l'urbanisme et la directrice juridique qui m'ont expliqué et commenté les motifs ayant conduit à l'arrêt de l'enquête publique réalisée durant l'été 2023, les évolutions proposées par la nouvelle version de la modification n°1, ses principaux enjeux et particularités. Et les contraintes qui s'imposent à la commune : loi littoral, plusieurs zones différenciées d'urbanisation et les spécificités d'un site touristique.

Nous avons notamment arrêté les dates de l'enquête ainsi que celles des 4 permanences. Nous avons poursuivi cette présentation par un tour de la commune pour voir in situ les principaux sites concernés par le projet de modification (Dune de Narsot, emplacements réservés autour du collège et de l'école...)

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

*Les permanences du commissaire enquêteur* : J'ai pu noter un intérêt du public pour cette enquête publique qui s'est déroulée dans de très bonnes conditions.

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

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

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

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

## 7 Les observations du public

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

**Réponse :** La commune est favorable à cette demande pour ramener la marge de recul à 5m le long du Chemin du Pitey . Cet ajustement implique de modifier la marge de recul pour l'ensemble des terrains couverts par le recul de 15m et l'harmoniser à 5m. Cette même situation se retrouve pour le lotissement Le Drive au Nord Ouest, pour lequel la commune souhaiterait également harmoniser les marges de recul applicables et les ramener à 5 m.

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

**Réponse :** La modification du PLU n'est pas habilitée à modifier le classement des terrains au regard du PPRIF. Les parcelles AH 213-214-215-223-225 sont déjà classées en zone UD.

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

**Réponse :** Le classement en zone Uca correspond aux terrains de petites tailles au contact du lac du Moutchic où l'objectif est de limiter l'impact paysager des constructions. Aussi le règlement n'autorise pas la réalisation de constructions "hautes" malgré la présence de constructions anciennes héritées des documents d'urbanisme précédent (POS). L'objectif reste de préserver le paysage des abords du lac.

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

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

**Réponse :** La commune propose de simplifier la règle de la hauteur maximale dans le secteur UDn, en fixant la fixant à 4m70 pour les constructions, les extensions et les annexes.

R5 et C2: Mr et Mme Seguin propriétaires d'un terrain de 4300 m<sup>2</sup> en zone UCb chemin du Tedey, avec 1 habitation principale de 130m<sup>2</sup> et une annexe de 35m<sup>2</sup>, demandent que l'extension de 30 m<sup>2</sup> permise sur l'habitation principale soit appliquée sur l'annexe.

**Réponse :** L'extension de l'annexe conduirait à faire évoluer l'annexe vers une construction principale, ce qui n'est pas l'intention du règlement au regard du contexte de la zone UCb en bordure du lac. La modification n'est pas rétroactive, l'autorisation acquise pour le projet au 5 rue du Général de Gaulle bénéficie d'une autorisation d'urbanisme délivrée le 21 septembre 2023, pour une durée de validité de 3 ans.

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

**Réponse :** Cette révision n'est pas rétroactive.

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

**Réponse :** La procédure de modification n'est pas habilitée à réduire une zone A ou N. Pour le cas d'espèce, le permis d'aménager du lotissement Bernos a été sanctionné par le Tribunal car considéré comme non conforme et non compatible avec la loi Littoral.

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

**Réponse :** Le règlement de la zone 1AU fixe des marges de recul à 5 m par rapport aux limites séparatives. La hauteur maximale des constructions est fixée à 6,30 à la gouttière et 9,30 au faîtage ce qui correspond à un R+1. Ces règles de gabarit et d'implantation permettent de réduire le risque de conflit de voisinage entre terrain. De plus, le plan d'aménagement du projet pourra prévoir des dispositions pour traiter le contact avec les quartiers existants (marge de recul plus importante, orientation des façades comportant des ouvertures, plantations, etc.).

Les modalités d'urbanisation des terrains ne sont pas fixées à ce stade. Mais elle sera initiée et conduite par un opérateur privé (promoteur, constructeur), la commune n'est pas propriétaire du foncier et n'a pas l'intention de l'être. La mise au point du projet pourrait alors s'accompagner de dispositifs d'information et de concertation avec le public et les riverains, en amont du dépôt de l'autorisation d'urbanisme, portés et animés par le porteur du projet.

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

**Réponse :** Voir réponse Mr Cegalerba.

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

**Réponse :** Le règlement pourrait être complété pour préciser que les surfaces autorisées peuvent être réalisées en plusieurs autorisations. Cette mention pourrait être ajoutée au règlement pour davantage de clarté. Dans le même ordre d'idée, la référence au plan de composition d'origine pourrait être supprimée car difficilement applicable au vu de l'ancienneté de la copropriété de la Marina de Talaris.

D9: un anonyme demande de renforcer les obligations de création de parkings à tous les programmes immobiliers, même ceux inférieurs à 10 logements ou 600 m<sup>2</sup>.

**Réponse :** Pour information, la présente modification renforce d'une certaine manière les obligations de création de stationnements en introduisant un seuil exprimé en surface de plancher. Nonobstant, l'objectif est d'établir des règles favorisant la densification des tissus déjà bâtis et limiter l'imperméabilisation des sols. Ce sujet pourra être réexaminé dans le cadre de la prochaine révision du PLU.

D10: Mr Loiseaux s'émeut de ne pas trouver d'évaluation environnementale.

**Réponse :** cette dernière n'est pas obligatoire. La MRAe a rendu son avis conforme en ce sens.

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

**Réponse :** Le terrain du requérant est classé en secteur UDa où la hauteur maximale est de 7,50 m au faîtage et 6,00 m à l'égout de toiture . Donc la hauteur maximale autorisée au droit du 48 Avenue Marie Curie est bien équivalente à une construction R+1.

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

**Réponse :** La réduction de la marge de recul à 5 m porte sur les cours d'eau et les fossés et non le lac. L'objectif est d'harmoniser les dispositions à l'ensemble du règlement. Le recul par rapport au lac relève davantage des règles d'implantation par rapport aux voies et

emprises publiques. La plus grande partie des secteurs urbanisés en bordure du Lac est concernée par une marge de recul fixée graphiquement sur les plans de zonage, représentant 10 m de recul. Cette marge de recul graphique n'est pas concernée par la présente modification. Le phénomène de "remontée de nappe" nécessite d'être mieux précisé et localisé pour être pris en compte, mais le lien avec les marges de recul ne semble pas établi car la montée du niveau de la nappe phréatique jusqu'à la surface du sol ne concerne pas forcément uniquement les bords du lac.

> S'agissant des normes de stationnement, la présente modification introduit des obligations de création de stationnements en introduisant un seuil exprimé en surface de plancher. L'objectif est d'établir des règles favorisant la densification des tissus déjà bâtis et limiter l'imperméabilisation des sols. Ce sujet pourra être réexaminé dans le cadre de la prochaine révision du PLU.

> Le PLU n'est pas habilité à imposer une procédure non prévue par le Code de l'Urbanisme. La commune partage l'objectif de protection des arbres.

> L'infiltration des eaux pluviales peut être réalisée par différents moyens y compris sur des surfaces très limitées (puit d'absorption). L'objectif est de concilier lutte contre l'étalement urbain et performances environnementales de l'urbanisation notamment vis à vis des eaux pluviales. La zone UA est la plus dense de la commune et où les terrains sont les plus petits. La norme de 20% de surface favorable à la nature semble adaptée au contexte et perspectives d'évolution de ces tissus.

> L'augmentation de l'emprise au sol pour le secteur UDa a été majorée de 10% pour accompagner et encourager les projets de densification, plus vertueux d'un point de vue environnemental que les constructions sur des terrains en extension urbaine. Le secteur UDa couvre des tissus de lotissements pavillonnaires relativement contraints en matière d'évolution des formes urbaines en lien avec l'implantation des bâtiments en milieu de parcelle. Cette évolution de la règle vise à faciliter leur densification tout en maîtrisant leur transformation.

> Concernant le repérage de la Maison du commandant, une mise à jour des éléments de patrimoine bâti sera engagée lors de la prochaine révision du PLU.

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

**Réponse :** Le secteur zone Uca couvre les terrains bâtis de petites tailles au contact du lac du Moutchic, le secteur UD des terrains bâtis plus grands.

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

**Réponse :** La partie 3 de l'article UC7 vise des occupations et utilisations du sol spécifiques et fixe des règles applicables à l'ensemble de la zone. Ainsi, sont encadrés les équipements et installations techniques, les piscines ainsi que les possibilités de constructions aux abords d'un cours d'eau ou fossé situé en limite du terrain.

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

**Réponse :** Pour rappel, le règlement de la zone UC offre une alternative entre une implantation à l'alignement ou en retrait de 3m. L'objectif est de laisser le choix au pétitionnaire et dans le cas d'une implantation en retrait de favoriser la présence de végétal dans le paysage de la rue. D'ailleurs, le règlement de la zone UD impose la végétalisation de la marge de recul, la commune suggère d'étendre cette règle à la zone UC.

> Le PLU n'a pas la possibilité d'encadrer les matériaux en raison du principe d'indépendance des législations.

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

**Réponse :** Concernant le repérage de la Maison du commandant, une mise à jour des éléments de patrimoine bâti sera engagée lors de la prochaine révision du PLU.

> Pour les golfs couverts par la zone Nz, l'instauration d'EBC n'a pas de sens. Pour les terrains concernés par le projet de création d'un Pôle d'Echange Multimodal porté par la collectivité, une procédure spécifique va être lancée et elle permettra d'établir les conditions d'aménagement et d'insertion de cet équipement, au regard du souhait de la collectivité de conserver une majorité du couvert boisé.

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

**Réponse :** Les règles n'ont pas été modifiées, la modification prévoit d'ajouter 2 éléments bâtis et n'en supprime aucun. De plus, elle introduit un inventaire et des mesures de protection des arbres remarquables.

> Les explications et justifications relatives à l'augmentation des hauteurs sont présentées dans la notice de présentation (cf pages 14 et 15). Elles s'inscrivent dans la recherche d'une densification s'accompagnant de la recherche d'une plus grande valeur environnementale de l'urbanisation.

> Pour les golfs couverts par la zone Nz, l'instauration d'EBC n'a pas de sens. Pour les terrains concernés par le projet de création d'un Pôle d'Echange Multimodal porté par la collectivité, une procédure spécifique va être lancée et elle permettra d'établir les conditions d'aménagement et d'insertion de cet équipement, au regard du souhait de la collectivité de conserver une majorité du couvert boisé.

> L'instauration du coefficient de biotope vise au contraire à renforcer la présence et la part des espaces favorables à la nature dans les opérations de construction. La lutte contre l'étalement urbain implique une densification des tissus bâtis afin de répondre aux différents besoins s'exprimant sur la ville, notamment en matière de logements.

D20: Mme Ponceaud Goreau demande des limites, voire des interdictions, pour les constructions de piscine et veut un éclaircissement sur la dénomination de « constructions légères et aménagements... » en zone Na afin d'éviter les cabanes au Moutchic ou au port.  
**Réponse :** L'interdiction des piscines doit être fondée sur des motifs d'urbanisme et d'intérêt général. Cette question pourra être prise en compte dans le cadre d'une prochaine révision, eu égard aux possibilités d'accès aux points d'eau naturels sur la commune.

> Les constructions et aménagements légers évoquées par le règlement de la zone Na correspondent au cadre fixé par le code de l'urbanisme pour les Espaces Proches du Rivage (R. 121-5 du Code de l'urbanisme). Sans citer l'ensemble de l'article, ils correspondent principalement aux équipements légers et démontables nécessaires à la préservation et à la restauration des milieux naturels, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité. Le code de l'urbanisme permet également l'évolution de certaines constructions sous conditions.

Sur le domaine public communal, des concessions temporaires peuvent être accordées pour des activités exigeant la proximité de l'eau. Ces constructions sont dispensées de formalités eu égard à leur caractère temporaire et saisonnier.

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

**Réponse :** Les explications et justifications relatives à l'augmentation des hauteurs sont présentées dans la notice de présentation (cf pages 14 et 15). Elles s'inscrivent dans la recherche d'une densification s'accompagnant de la recherche d'une plus grande valeur environnementale de l'urbanisation.

> La réduction de la marge de recul à 5 m porte sur les cours d'eau et les fossés et non le lac. L'objectif est d'harmoniser les dispositions à l'ensemble du règlement. Le recul par rapport au lac relève davantage des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques. La plus grande partie des secteurs urbanisés en bordure du Lac est concernée par une marge de recul fixée graphiquement sur les plans de zonage, représentant 10 m de recul. Cette marge de recul graphique n'est pas concernée par la présente modification.

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

**Réponse :** La parcelle AH104 appartient à la commune de Lacanau (domaine privé). Elle a l'intention de la céder aux différents propriétaires riverains. Elle se situe en Espace Naturel Remarquable au titre de la loi Littoral, classé en Nr, donc inconstructible.

> Pour les marges de recul en zone Uca autour du lac, l'absence de recul sur le Petit Moutchic est un héritage des anciens documents d'urbanisme où ce secteur historique était plus dense et a justifié une stratégie règlementaire moins stricte. Ce point pourra être réexaminé dans le cadre d'une prochaine révision du PLU.

> Le PLU n'a pas la possibilité d'encadrer les matériaux en raison du principe d'indépendance des législations. La question de l'aspect extérieur pourra être améliorée lors de la prochaine révision en s'inspirant de projets récents contemporains parfaitement adaptés au contexte.

> Concernant le repérage de la Maison du commandant, une mise à jour des éléments de patrimoine bâti sera engagée lors de la prochaine révision du PLU.

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

**Réponse :** Pour les golfs couverts par la zone Nz, l'instauration d'EBC n'a pas de sens. Pour les terrains concernés par le projet de création d'un Pôle d'Echange Multimodal porté par la collectivité, une procédure spécifique va être lancée et elle permettra d'établir les conditions d'aménagement et d'insertion de cet équipement, au regard du souhait de la collectivité de conserver une majorité du couvert boisé.

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

**Réponse :** L'article 8 de la zone UDn n'impose pas un recul de 15m pour les annexes, mais au contraire l'obligation de les implanter à proximité de la construction principale. Il fallait lire à une distance "maximale" de 15 m.

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

**Réponse :** Dans le cadre de cette procédure, la commune a fait un premier travail d'inventaire des arbres à protéger qu'elle a inscrit dans son PLU. L'approfondissement et l'élargissement de cet inventaire pourront être engagés l'avenir et alimenter la prochaine révision du PLU.

> La commune ne souhaite pas repérer la Maison du commandant dans le cadre de la présente modification. Une mise à jour des éléments de patrimoine bâti sera engagée lors de la prochaine révision du PLU.

> S'agissant des normes de stationnement, la présente modification introduit des obligations de création de stationnement en introduisant un seuil exprimé en surface de plancher.

L'objectif est d'établir des règles favorisant la densification des tissus déjà bâtis et limiter l'imperméabilisation des sols. Ce sujet pourra être réexaminé dans le cadre de la prochaine révision du PLU.

## **8 Avis des PPA**

Avis du Département de la Gironde

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

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

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

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

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

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

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

**Réponses apportées :** (voir annexe 2)

Avis de l'Etat

L'Etat émet plusieurs remarques :

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

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

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

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

**Réponses apportées :** (voir annexe 2)

Avis de la MRAe

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

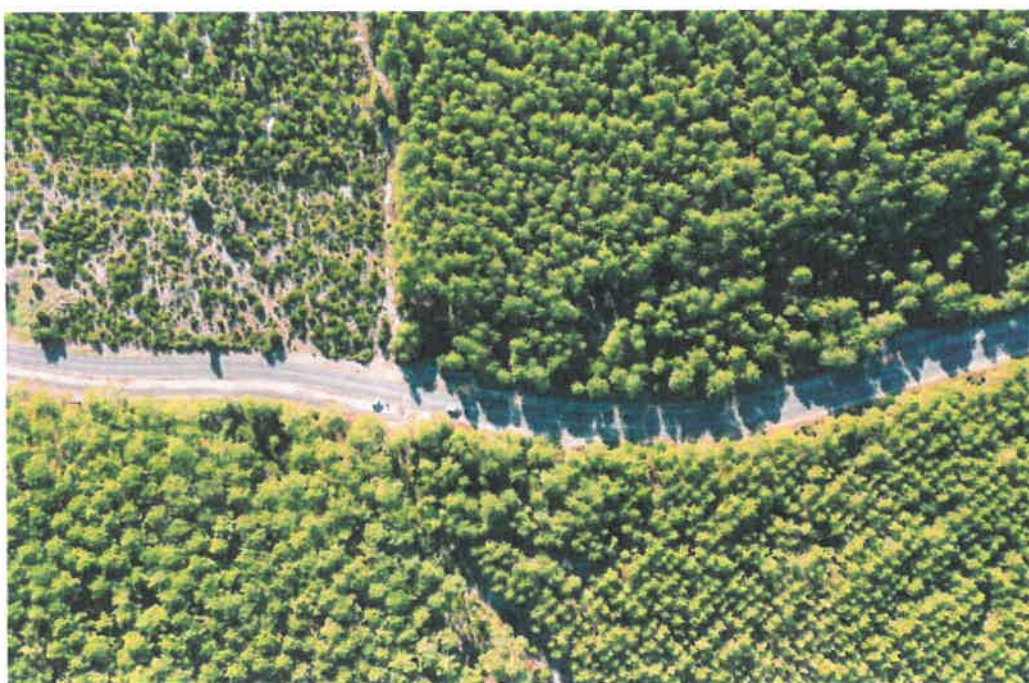
Avis de la CMA

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

Département de la Gironde  
Commune de Lacanau

## **ENQUÊTE PUBLIQUE**

### **Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme**



## **CONCLUSIONS et AVIS**

Arrêté Municipal du 28/05/2024  
Enquête E24000037/33

La commune de Lacanau présente plusieurs spécificités :

- Ville balnéaire et touristique, avec une forte population de retraités (plus de 40%), et 70% des 9380 logements qui sont des résidences secondaires.
- Un contexte foncier et immobilier rare et cher, générant des difficultés d'accès au logement pour la population locale et saisonnière.
- Une population stable, légèrement supérieure à 5000 habitants l'hiver.
- Une commune très étendue, plus de 22000 ha, dont les zones urbanisées ne représentent que 4,5% de la superficie totale.
- Une urbanisation constituée autour de 3 principales zones : le Bourg, le Lac et l'Océan.
- De fortes contraintes environnementales (feux de forêt, trait de côte, submersion...) et réglementaires (Loi Littoral, ZNIEFF, PPR...)
- Un PLU datant de 2017 qu'il convient d'actualiser en le modifiant.

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 PLU, à savoir les pièces graphiques et écrites du règlement ainsi que les Orientations d'Aménagement de Programmation.

Les principaux 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

Cette modification porte principalement sur des 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. 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 ne génèrent 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.

La MRAe a par ailleurs émis un avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

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

Ce projet comporte de nombreuses dispositions visant à renforcer les espaces favorables à la nature et végétaliser des zones urbaines :

- création de part minimale de surfaces favorables à la nature
- création d'un bonus de constructibilité (en hauteur) pour encourager les surfaces favorables à la nature
- classement en zone N d'une parcelle actuellement « espace vert » pour protéger et valoriser des éléments du patrimoine naturel

Cette modification permet la libération de foncier facilitant l'accès au logement (transformation de zone UE en zone UD), et notamment au logement social avec mixité générationnelle (OAP Dune de Narsot) ainsi qu'au logement pour les saisonniers (zones d'activité du Huga et de La Meule)

Ce projet vise à repérer pour mieux le protéger le patrimoine naturel (une centaine d'arbres classés), et le patrimoine architectural (2 bâtiments classés d'intérêt architectural).

Ce projet vise à privilégier la perméabilité des sols, tant en espace qu'en traitement au sol des zones de stationnement.

Cette modification respecte les documents de rang supérieur, SRADDET et SCOT, ainsi que ceux exprimant une politique sectorielle (SAGE, SDAGE, PPRI...)

**Concernant les avis des PPA**, la principale observation émane de l'Etat qui demande une clarification et des précisions quant à la destination des constructions en zone UY (notamment interdiction de nouvelles activités commerciales).

**En réponse**, la commune propose de reprendre la rédaction du caractère de la zone UY et de clarifier la possibilité d'implanter des commerces dans le secteur UYa, à l'exception des grandes et moyennes surfaces (admettre uniquement les commerces liés à une activité de production, ou des activités de service pouvant être assimilés à des commerces dans le cadre de l'ancienne nomenclature du code de l'urbanisme). Dans un souci de cohérence, la commune propose de revoir également la rédaction des possibilités d'implantation des commerces dans le secteur 1AUy "Garriga Est" dont la rédaction s'appuie sur les mêmes considérations que la zone UY.

**Concernant les observations du public**, je note la prise en compte par la commune de plusieurs demandes, dont certaines relayées par le commissaire enquêteur, et les réponses favorables qui y sont apportées :

- Harmonisation à 5 mètres de la marge de recul le long du chemin de Pitey, ainsi que pour le lotissement Le Drive.
- Simplification de la règle de hauteur maximale en secteur UDn, qui sera fixée à 4,70 mètres pour toutes les constructions, extensions et annexes.
- Dans le secteur UDn, les augmentations de surfaces permises par le règlement pourront être réalisées en plusieurs autorisations.
- Extension à la zone C de la végétalisation de la marge de recul.

J'ai pu noter la qualité du dossier soumis à enquête publique ainsi que le respect de l'ensemble des dispositions réglementaires qui ont permis au public d'être informé et de pouvoir s'exprimer.

**En conclusion, ce projet de modification m'apparaît pertinent et cohérent avec les objectifs visés, avec notamment :**

- le verdissement amélioré de la ville tout en permettant le développement de logements, notamment pour les canaulais et saisonniers.
- le respect des orientations du PADD et l'absence d'impact sur l'environnement.
- le souci de préservation du patrimoine.

J'émet donc un **AVIS FAVORABLE** à cette modification n°1 du PLU de Lacanau.

Dans un souci d'information et de dialogue avec les habitants concernés, je recommande :

- 1) Une réunion de concertation avec les riverains de la Dune de Narsot afin de clarifier le programme et lever des freins sur les craintes de nuisances.
- 2) Une réunion d'information avec les habitants du Petit Moutchic : vente aux propriétaires privés et destination du secteur Ah104, hauteurs autorisées, espacement...