

Département de la Gironde
Commune de Lacanau

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



MAIRIE DE LACANAU
Télétransmis le

25 SEP. 2024

N° 033 213 302 144
0925-3478092024-01A3

Observations du public		Réponses de la commune :
Zonage Marge de recul graphique	R1: Mme Rabussier demande une rectification du trait d'alignement à 5 mètres pour son secteur du baganais, le seul à avoir cette restriction.	La commune est favorable à cette demande pour ramener la marge de recul à 5m le long du Chemin du Pirey. Cet ajustement implique de modifier la marge de recul pour l'ensemble des terrains foulés par le recul de 15m et 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.
Classement	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.	Avis défavorable. 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.
Zonage implantation	R3 et C3 et D6: Mr et Mme Thomieres 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.	Avis défavorable. 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 précédents (POS). L'objectif reste de préserver le paysage des abords du lac.
Hauteur	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.	Avis favorable. 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.
Droit à bâtir	R5 et C2: Mr et Mme Seguin propriétaires d'un terrain de 4300 m2 en zone UCb chemin du Tedey, avec 1 habitation principale de 130m2 et une annexe de 35m2, demandent que l'extension de 30 m2 permise sur l'habitation principale soit appliquée sur l'annexe. R6: Mme Sporny souhaite avoir confirmation que cette révision n'est pas rétroactive et ne peut pas empêcher la construction au 5 Allée du Général de Gaulle.	Avis défavorable. 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.

<p>Zonage</p>	<p>R7 et D1 à DS: 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.</p> <p>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.</p>	<p>Avis défavorable. 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.</p>
<p>Renseignements</p>	<p>O2: Mme Delyv a les mêmes demandes, avec la crainte qu'on puisse « voir chez elle » depuis les logements à bâtir.</p> <p>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.</p>	<p>Pas d'avis car pas de question. 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.</p> <p>Avis favorable partiel Les règles encadrant les extensions et les droits à bâtir dans la zone UDn sont effectivement modifiées dans le cadre de la présente procédure. Dorénavant, les agrandissements sont encadrés de la manière suivante : > L'extension des constructions existantes est limitée à 70 m² d'emprise au sol supplémentaire, sans dépasser 50 % de l'emprise au sol de la construction existante. Cette possibilité ne joue qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU. > L'emprise au sol des nouvelles annexes est limitée à 50m². Cette possibilité ne joue qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.</p> <p>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.</p>

Règlement	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 ² .	<p>Avis défavorable 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.</p>
Droit à bâtir	D13: Mr Perroteau, voisin de la Dune de Narsot, demande que la hauteur de faitage à R+1 prévue en limite séparative Nord/Nord-Est s'applique également pour le 48 avenue Marie Curie.	<p>Avis favorable Le terrain du requérant est classé en secteur UDa où la hauteur maximale est de 7,50 m au faitage 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.</p>
Droit à bâtir	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.	<p>Avis défavorable > 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.</p>
zonage	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).	<p>Pas d'avis car pas de question. 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.</p>

Implantation	D16: Mr Schall demande une clarification quant à l'écriture de la partie 3 de l'article UC7.	<p>Pas d'avis car pas de question.</p> <p>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.</p>
Implantation	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).	<p>Avis défavorable partiel.</p> <p>> 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.</p> <p>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.</p> <p>> Le PLU n'a pas la possibilité d'encadrer les matériaux en raison du principe d'indépendance des législations.</p>
Patrimoine	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.	<p>> Avis défavorable pour le repérage 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.</p> <p>> Avis défavorable pour le classement en EBC dans la zone Nz. 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.</p>

<p>Patrimoine Droit à bâtir</p>	<p>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.</p>	<p>> La commune ne partage pas les conclusions relatives aux prescriptions relatives au patrimoine. 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.</p> <p>> 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.</p> <p>> Avis défavorable pour le classement en EBC dans la zone Nz. 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.</p> <p>> 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.</p>
<p>Droit à bâtir</p>	<p>D20: Mme Poncaud 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.</p>	<p>Avis défavorable.</p> <p>> 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.</p> <p>> 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.</p>

<p>Droit à bâtir</p>	<p>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.</p>	<p>Pas d'avis car pas de question.</p> <p>> 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.</p> <p>> 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.</p>
<p>Zonage Aspect extérieur</p>	<p>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 ?</p>	<p>> 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.</p> <p>> 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 réglementaire moins stricte. Ce point pourra être réexaminé dans le cadre d'une prochaine révision du PLU.</p> <p>> Avis défavorable, 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.</p> <p>> Avis défavorable pour le repérage 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.</p>
<p>Patrimoine</p>	<p>D23: Mr Moncuit demande également que la zone NZ soit classée EBC.</p>	<p>> Avis défavorable pour le classement en EBC dans la zone Nz. 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.</p>

<p>Implantation</p>	<p>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.</p>	<p>Avis défavorable. 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.</p>
<p>Patrimoine</p>	<p>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.</p>	<p>Avis défavorable. > 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.</p>
<p>Avis des PPA nécessitant une réponse du maître d'ouvrage :</p>		<p>Réponses de la commune :</p>
<p>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.</p>	<p>> Le changement de classement prévue par la modification apparaît sans conséquence sur la prévention des risques de feu de forêt. En effet, l'objectif de la commune avec l'évolution du zonage est de réaliser des opérations de construction de logements dont l'aménagement pourra prévoir des mesures de prévention du risque feu de forêt. Les installations du Département ne seront pas plus affectés ou concernés par le risque, au contraire. > Pour mémoire, les parcelles concernées par la remarque appartiennent à la commune et le Département n'a exprimé ou présenté aucun projet nécessitant de les réserver pour un usage futur.</p>	

<p>Avis du Département de la Gironde</p>	<p>Il donne un avis favorable sur le reste des éléments de la modification, assorti des réserves suivantes :</p>	<p>La commune prend acte.</p>
<p>*absence d'OAP sur les secteurs UE supprimés, initialement destinés à des établissements scolaires.</p>	<p>Il s'agit d'un choix de la collectivité, la création d'OAP n'étant obligatoire que sur les zones AU. Dans la pratique, des OAP peuvent être établies sur des zones urbaines, afin de bien maîtriser les formes et les qualités de l'urbanisation. Compte tenu de la taille des opérations visées et de la maîtrise du foncier par la collectivité, la mise en place d'OAP apparaît inutile.</p>	<p>Il s'agit d'un choix de la collectivité, la création d'OAP n'étant obligatoire que sur les zones AU. Dans la pratique, des OAP peuvent être établies sur des zones urbaines, afin de bien maîtriser les formes et les qualités de l'urbanisation. Compte tenu de la taille des opérations visées et de la maîtrise du foncier par la collectivité, la mise en place d'OAP apparaît inutile.</p>
<p>*manque d'impacts de ces reclassements sur les équipements publics, notamment scolaires</p>	<p>> Pour mémoire, la présente modification respecte les grands équilibres du PLU en vigueur et n'a pas vocation à modifier les prévisions démographiques sur lesquelles il est bâti. La question relève davantage d'une réflexion menée dans le cadre d'une révision générale du PLU.</p>	<p>> Pour mémoire, la présente modification respecte les grands équilibres du PLU en vigueur et n'a pas vocation à modifier les prévisions démographiques sur lesquelles il est bâti. La question relève davantage d'une réflexion menée dans le cadre d'une révision générale du PLU.</p>
<p>*concernant l'OAP d'une 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</p>	<p>> L'urbanisation impliquera un recul de la limite du massif forestier et la mise en place de mesures préventives au sein de l'opération. Le volet programmation semble tout à fait adapté et conforme aux attentes de la commune. La viabilisation de ce secteur n'entraîne pas de difficultés particulières et l'opération sera raccordé au réseau d'assainissement collectif. Pour mémoire, les perspectives de croissance démographique de la commune restent modestes au regard de la capacité de ses équipements. La commune ne partage donc pas l'avis et la remarque formulée.</p>	<p>> L'urbanisation impliquera un recul de la limite du massif forestier et la mise en place de mesures préventives au sein de l'opération. Le volet programmation semble tout à fait adapté et conforme aux attentes de la commune. La viabilisation de ce secteur n'entraîne pas de difficultés particulières et l'opération sera raccordé au réseau d'assainissement collectif. Pour mémoire, les perspectives de croissance démographique de la commune restent modestes au regard de la capacité de ses équipements. La commune ne partage donc pas l'avis et la remarque formulée.</p>
<p>*concernant la biodiversité, des espèces indigènes et peu consommatrices en eau devraient être privilégiées dans les zones urbaines.</p>	<p>> Le règlement du PLU préconise déjà ce type d'essences.</p>	<p>> Le règlement du PLU préconise déjà ce type d'essences.</p>
<p>*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 ?</p>	<p>> Pour mémoire, la présente modification respecte les grands équilibres du PLU en vigueur et n'a pas vocation à modifier les prévisions démographiques sur lesquelles il est bâti. La question relève davantage d'une réflexion menée dans le cadre d'une révision générale du PLU.</p>	<p>> Pour mémoire, la présente modification respecte les grands équilibres du PLU en vigueur et n'a pas vocation à modifier les prévisions démographiques sur lesquelles il est bâti. La question relève davantage d'une réflexion menée dans le cadre d'une révision générale du PLU.</p>

	<p>*clarification, précisions et justification quant à la destination des constructions en zone UY (interdiction de nouvelles activités commerciales,...).</p>	<p>> La commune consent que les différents ajustements prévus par la présente modification soient sources de difficultés de lecture et de compréhension de la vocation de la zone UY. Aussi, il est proposé de revoir la rédaction du caractère de la zone UY et des dispositions encadrant les nouvelles activités commerciales. A fortiori, avec l'application des anciennes nomenclatures et destinations fixées par le code de l'urbanisme (ex R-123-9) qui ne distingue pas commerces et activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle. Il est donc proposé 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.</p>
<p>Avis de l'Etat</p>	<p>* Pourquoi ne pas classer l'intégralité des arbres identifiés au titre des EBC ? Idem pour la parcelle BY350.</p>	<p>> La commune ne souhaite pas recourir à l'outil EBC pour la protection de ces arbres d'intérêt paysager. Le dispositif retenu apparaît plus adapté car il permet de définir des prescriptions particulières associées au repérage graphique des éléments boisés.</p>
	<p>* des remarques et demandes de précision concernant le coefficient de biotope.</p>	<p>> Les coefficients et leur présentation seront clarifiés et corrigés entre le lexique et le règlement de zone. Les coefficients attribués pour les arbres qu'ils soient ou non protégés, sera harmonisé.</p>
	<p>* 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 ?</p>	<p>> Les exigences de production de logements sociaux sont inscrites dans les OAP du PLU en vigueur. La commune souhaite donc maintenir cette façon d'exprimer les obligations de diversification de la production de logement. L'outil suggéré pourra être mis en œuvre à l'occasion d'une prochaine évolution du PLU.</p>

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.	La commune prend acte.
Avis de la CMA	La chambre des Métiers et de l'Artisanat émet un avis favorable.	La commune prend acte.