

Date d'envoi de la convocation par voie dématérialisée : le 12 septembre 2024

REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 18 septembre 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le 18 du mois de septembre à 19 heures 00

Le Conseil Municipal de Lacanau s'est réuni en séance ordinaire, à l'Hôtel de Ville, Salle du conseil municipal de Lacanau, sous la présidence de M. Laurent PEYRONDET, Maire.

Présents : 17

M. Laurent PEYRONDET, M. Adrien DEBEVER, Mme Prune MARZAT, M. Hervé CAZENAVE, M. Philippe WILHELM, Mme Sylvie LAVERGNE, M. Cyrille RENELEAU, Mme Corinne FRITSCH, Adjointes.

M. Jérémy BOISSON, Mme Jacqueline HOFFMANN, M. Alain BERTRAND, M. Patrick MORISSET, M. Maxime PELLICER, Mme Amandine VIGNERON, M. Christian BOURRICAUD, M. Jean-François BEAUCAMP et M. René MAGNON, Conseillers municipaux.

Absents et
représentés : 5

Mme Alexia BACQUEY, qui a donné procuration à M. Hervé CAZENAVE ;

Mme Viviane CHAINE-RIBEIRO, qui a donné procuration à M. Adrien DEBEVER ;

Mme Victoria FUSTER, qui a donné procuration à Mme Corinne FRITSCH ;

Mme Anne ESCOLA, qui a donné procuration à Mme Pascale MARZAT ;

Mme Michèle VIGNEAU, qui a donné procuration à M. Laurent PEYRONDET.

Absents et
non
représentés : 5

M. Jean-Yves MAS, Mme Lydia LESCOMBE, Mme Hélène LEBLANC, M. Cyril CAMU et Mme Hélène CROMBEZ (excusés).

M. Maxime PELLICER est élu secrétaire de séance.

N°DL18092024-01 : Approbation de la modification n°1 du Plan local d'urbanisme

[Rapporteur : Monsieur le Maire](#)

Par arrêté n°AR2022/0890 en date du 5 août 2022, Monsieur le Maire a prescrit la modification n°1 du plan local d'urbanisme approuvé le 11 mai 2017.

Il est apparu nécessaire de procéder à la modification du PLU pour les motifs suivants :

- **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 constructions de logements (mieux encadrer la réalisation des stationnements et des accès, modifier la zone UE suite à des modifications ou abandons de projets publics et permettre la réalisation de logements, ajuster les Orientations d'Aménagement et de programmation),
 - Encadrement qualitatif de l'aspect extérieur des constructions (renforcer la protection du patrimoine bâti, structurer et harmoniser le paysage urbain),
 - Modification des règles d'implantation des constructions.
- **Supprimer, modifier, créer, des emplacements réservés,**
- **Ajuster des droits à bâtir dans les secteurs à constructibilité limitée,**
- **Corriger des erreurs matérielles et améliorer l'application du règlement.**

Les principales modifications envisagées sont les suivantes :

- Repérer et protéger une centaine d'arbres grâce à un inventaire s'appuyant sur 3 critères : âge, essence et visibilité depuis l'espace public
- 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.
- 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 150m², elles doivent disposer d'espaces de pleine terre et être plantées.
- 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.
- 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.
- 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 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 deuxième 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.
- 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.
- Classer deux constructions en « bâtiment d'intérêt architectural ou urbain protégé »
- La Paillette 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).
- 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.
- 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...
- 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.

- Augmenter les hauteurs maximales des constructions dans les zones UA et UB
Le PLU en date de 2017 a baissé les hauteurs maximales aux faîtes 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.

Une première enquête publique a été prescrite par arrêté du Maire n°AR2023/0751 en date du 18 juillet 2023 pour se dérouler du 16 août 2023 au 18 septembre 2023.

Le dossier de modification n°1 du PLU a été déposé auprès de la Mission Régionale d'Autorité environnementale de la région Nouvelle-Aquitaine (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 clôturer l'enquête par arrêté n°AR2024/0067 en date du 18 janvier 2024 et 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 quarte 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'éventuel évolution du parti d'aménagement sur ce secteur pourra être traitée dans le cadre d'une prochaine évolution du PLU.

<p>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.</p>	<p>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.</p>
---	--

La MRAe a été saisie du dossier de modification modifié et a rendu un avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour ce projet (avis n°2024ACNA35 en date du 17 avril 2024).

Le projet de modification n°1 du PLU a également été transmis aux personnes publiques associées puis porté à l'enquête publique du 17 juin au 17 juillet 2024 (arrêté du 28 mai 2024).

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public pour recevoir ses observations écrites comme orales, ainsi que ses propositions, au cours de 4 demi-journées sur la période susmentionnée.

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 et à la Mairie annexe de Lacanau « Villa Plaisance », aux horaires d'ouverture.

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.

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, aux horaires d'ouverture.

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 ou par voie électronique sur un registre dématérialisé.

Le commissaire enquêteur a reçu deux personnes lors de sa permanence à la Villa Plaisance, ayant consigné deux observations dans le registre, l'une ayant remis un courrier accompagnant son observation dans le registre.

Il a reçu onze personnes lors des trois permanences en mairie, qui ont consigné cinq observations dans le registre dont deux accompagnées d'un courrier, et trois complétées par sept contributions numériques (dont 5 pour la même personne) sur le site dédié à l'enquête publique. Deux personnes reçues ont fait des observations orales.

Il a reçu au total 26 contributions dématérialisées, dont 19 directes (n'accompagnant pas des observations consignées par ailleurs).

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...

Les personnes publiques associées ont émis les avis suivants :

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 ?

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 ?

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 Chambre des Métiers et de l'Artisanat :

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

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a remis un procès-verbal de synthèse des observations du public en date du 24 juillet 2024 à la collectivité, laquelle a répondu par un mémoire en réponse en date du 8 août 2024.

Le commissaire enquêteur a ainsi rendu un avis favorable à la modification n°1 du Plan local d'urbanisme assorti de deux recommandations dans son rapport et ses conclusions motivées du 16 août 2024 :

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...

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur sont consultables sur le site internet de la commune depuis le 3 septembre 2024 pour une durée d'un an, au lien hypertexte suivant : <https://www.lacanau.fr/ep-modif-n1-plu-dossier-registre/>.

Sachant que le projet de modification du PLU peut être modifié pour tenir compte des avis des PPA et, le cas échéant, des résultats de l'enquête, sans remettre en cause l'économie générale du projet, il est ainsi proposé d'apporter les modifications suivantes au dossier de modification n°1 du PLU :

- L'harmonisation des règles de recul en zone UZd,
- La simplification de la règle de hauteur maximale dans le secteur UDn en la fixant à 4m70 pour les constructions, les extensions et les annexes,
- La reprise de la règle sur la possibilité d'agrandissement en secteur UDn pour préciser que les surfaces supplémentaires autorisées peuvent être réalisées en plusieurs autorisations,
- L'ajout d'une mention pour imposer la végétalisation des marges de recul en zone UC comme c'est le cas en zone UD,
- L'ajustement de la rédaction de la vocation des zones UY et 1AUy "Garriga Est » pour faire figurer la possibilité d'implanter des commerces dans le secteur UYa et 1AUy "Garriga Est" à l'exception des grandes et moyennes surfaces,
- La reprise des coefficients de biotope et de leur présentation (clarification et correction entre la mention figurant dans le lexique et le règlement de zone).

Il ressort de ce qui précède que certaines remarques émises au cours de l'enquête et les conclusions du commissaire enquêteur nécessitent les adaptations mineures précitées, lesquelles ne sont pas de nature à porter atteinte à l'économie générale du projet de modification n°1 du PLU.

Par conséquent, il est proposé au Conseil municipal d'approuver les adaptations mineures à apporter au projet de modification n°1 du PLU, tel que présenté, conformément à l'article L153-43 du code de l'urbanisme, et d'approuver ainsi la modification n°1 du PLU.

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'urbanisme, notamment les articles L143-34 et L143-35, L153-36 et suivants ;

VU la délibération n° DL11052017-02 du 11 mai 2017 approuvant le plan local d'urbanisme de la commune de Lacanau ;

VU la délibération n°DL26062019-02 du 26 juin 2019 portant sur la révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme ;

VU la délibération n°DL15122021-04 du 15 décembre 2022 par laquelle le Conseil municipal a pris acte du lancement de la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme ;

VU la décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale de la région Nouvelle-Aquitaine du 17 avril 2024 sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale du projet de modification n°1 du PLU ;

VU la notification au Préfet, aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme ;

VU les avis émanant des personnes publiques associées ;

VU l'arrêté municipal n°AR2022-890 en date du 5 août 2022 prescrivant la modification n°1 du PLU de la ville de Lacanau ;

VU l'arrêté n°AR2024-0601 en date du 28 mai 2024 portant ouverture de l'enquête publique portant sur la modification n°1 du Plan local d'urbanisme de la commune de Lacanau ;

VU le rapport et les conclusions favorables du commissaire enquêteur en date du 16 août 2024 sur la modification n°1 du PLU ;

CONSIDERANT l'avis de la commission urbanisme, développement durable et développement économique qui s'est réunie le 11 septembre 2024.

Le Conseil municipal de la commune de Lacanau entendu l'exposé qui précède et après en avoir délibéré :

ARTICLE 1

APPROUVE la modification n°1 du PLU telle qu'elle est annexée à la présente délibération, intégrant notamment les modifications du projet soumis à enquête publique.

ARTICLE 2

DIT que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R153-20 et R153-21 du code de l'urbanisme, d'un affichage en Mairie durant un mois et d'une mention en caractère apparent dans un journal local diffusé dans le département.

ARTICLE 3

DIT que le dossier de modification n°1 du PLU et la présente délibération d'approbation seront exécutoires à compter de leur transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat et de l'accomplissement des mesures de publicité, conformément aux articles L153-23 et L153-44 du code de l'urbanisme.

Délibération adoptée à l'unanimité des membres présents.

Fait et délibéré les jour, mois, an ci-dessus. Pour extrait certifié conforme.



Le Maire

Laurent PEYRONDET



Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter des formalités de publication et de transmission en Préfecture.

Publié le :

Notifié le :

Télétransmis à la Sous-Préfecture de Lesparre-Médoc le :

2 5 SEP. 2024

2 5 SEP. 2024