



Hôtel de Ville
 31, Avenue de la Libération
 33680 LACANAU
 Tel : 05.56.03.83.03
 Affaire suivie par : Laurence PETIT
 Courriel : urbanisme@lacanau.fr

AR 2026 – 0767

DESTINATAIRE

Monsieur RAYMOND Joel
 24 Rue de Los Héros
 33185 LE HAILLAN

PC0332142600014

Demande déposée le 26/01/2026 et complétée le 11/03/2026

Par :	Monsieur RAYMOND Joel
Demeurant :	24 Rue de Los Héros 33185 LE HAILLAN
Pour :	Démolition d'un abri de jardin + Création d'une habitation en R+1 + Piscine
Destination :	Habitation
Sur un terrain sis à :	17 Rue des Frères Estrade 33680 LACANAU
Cadastré :	BI-0096
Superficie :	724 m ²

**REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE valant Démolition
 Au nom de la commune par le Maire**

Le Maire,

Vu le permis de construire susvisé valant démolition,

Vu les pièces complémentaires en date du 11/03/2026,

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment l'article R111.27 et R425-30,

Vu le Plan de Prévention du Risque Littoral d'Erosion dunaire et de recul du trait de côte approuvé par arrêté préfectoral en date du 31/12/2001,

Vu le Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt approuvé par arrêté préfectoral en date du 19/10/2009,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale des Lacs Médocains approuvé en date du 22/02/2024,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 11/05/2017, révisé le 26/06/2019 et mis à jour le 01/11/2022,

Vu la modification n° 1 du PLU approuvée en Conseil Municipal du 18/09/2024,

Vu l'arrêté préfectoral en date du 21/02/2019 portant sur la création de Secteurs d'Information sur les Sols,

Vu le règlement de la zone **UC**,

Vu l'avis défavorable du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de la Gironde en date du 06/05/2026,

Vu l'avis favorable d'ENEDIS en date du 26/01/2026 avec une puissance de raccordement de 12 KVA monophasé,

Vu l'avis favorable avec prescriptions de SUEZ en date du 11/02/2026,

CONSIDERANT que le projet consiste en la démolition d'un abri de jardin ; en la construction d'une maison individuelle en R+1 et en l'implantation d'une piscine ;

CONSIDERANT l'article R111-27 du code de l'urbanisme qui dispose que : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* »,

CONSIDERANT l'article R.425-30 du code de l'urbanisme qui dispose que : « *Lorsque le projet est situé dans un site inscrit, la demande de permis ou la déclaration préalable tient lieu de la déclaration exigée par l'article L. 341-1 du code de l'environnement. Les travaux ne peuvent être entrepris avant l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande ou de la déclaration.*

La décision prise sur la demande de permis ou sur la déclaration préalable intervient après consultation de l'architecte des Bâtiments de France ».

CONSIDERANT que le projet est situé dans le site inscrit : Etangs girondins (Carcans – Hourtin, Lacanau) ; que les articles L.341-1 et R.341-9 du code de l'environnement et l'article R.425-18 et R.425-30 du code de l'urbanisme sont applicables ;

CONSIDERANT que le projet, se situe à Lacanau Océan, dans un quartier résidentiel marqué par la présence de plusieurs maisons d'architecture traditionnelle canaulaise ; que la parcelle concernée par le projet comprend deux constructions anciennes côté rue, ainsi qu'un jardin arboré en partie arrière ;

CONSIDERANT l'architecture de ces deux constructions anciennes, de faible gabarit et de plain-pied, qui relèvent du type traditionnel local et présentent des façades principales enduites, percées d'ouvertures cintrées, des encadrements et chaînage d'angle alternant pierre de taille et brique ; des toitures couvertes de tuiles en terre cuite, avec des bandeaux de rive en bois ; une maison principale qui se distingue par un retour en pignon intégrant une fausse ferme de bois, prolongée par une flèche de section carrée s'affinant vers le sommet ; un garage, visible depuis la rue, quant à lui doté d'un pignon en demi-croupe, surmonté d'un épi de faîtage en terre cuite ;

CONSIDERANT que le projet prévoit la construction, en fond de parcelle, d'un nouveau bâtiment, ainsi que la réalisation d'une piscine de 30 m² et d'une grande terrasse avec régularisation de la suppression de l'abri en bois ;

CONSIDERANT l'occupation excessive de la parcelle, le manque d'aménagement paysager, le volume massif de l'immeuble neuf (en R+1 en partie centrale) et sa forme trapézoïdale (suivant les limites parcellaires) ;

CONSIDERANT que le projet est en rupture avec les constructions anciennes environnantes et est de nature à altérer la cohérence générale du paysage bâti ;

CONSIDERANT l'article UC 7 du PLU relatif à « l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » : *les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 3 m de la limite séparative* » et « *les constructions non contiguës à une limite séparative doivent être implantées à une distance au moins égale à 2,50 m par rapport à cette limite séparative* »

CONSIDERANT L'implantation de la piscine à 2,50 m de la limite séparative Nord non conforme aux dispositions réglementaires de l'article UC7 du PLU susvisé qui impose un retrait de 3 m et l'implantation de la terrasse autour de la piscine (côté Nord) implantée à moins de 2,50 m de la limite séparative ;

CONSIDERANT l'incompatibilité du projet avec l'environnement bâti ;

CONSIDERANT l'avis défavorable de Madame l'Architecte des Bâtiments de France en date du 06/05/2026,

CONSIDERANT que le projet ne respecte pas l'article UC 7 du PLU susvisé ;

CONSIDERANT que le projet ne respecte pas le code R.111-27 du code de l'urbanisme,

ARRETE

Article 1 : le présent permis de construire fait l'objet d'une décision d'opposition. **Vous n'êtes donc pas en mesure de réaliser les travaux projetés dans la demande susvisée.**

Article 2 : Le Maire est chargé de l'exécution de la présente décision.

Article 3 : Le récépissé de dépôt remis et affiché en mairie le 26/01/2026.



Fait à **LACANAU,**

LE **28/05/2026**

Le Maire,

Monsieur Laurent PEYRONDET

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans le département dans les conditions prévues aux articles L 2131-1 et L 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite.