

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°2

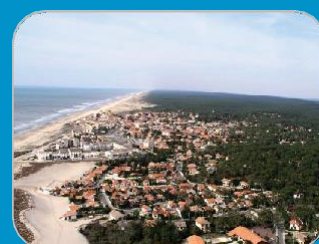
PIÈCE N° A

NOTICE DE PRÉSENTATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil
municipal en date du **../.../2026**

Le Maire

Laurent PEYRONDET



	APPROUVE
ÉLABORATION DU P.L.U.	Le 11/05/2017
Révision allégée n°1 du P.L.U.	Le 31/12/2019
Modification n°1 du P.L.U.	Le 18/09/2024
DPMEC n°1 du P.L.U	Le 17/11/2025
Modification n°2 du P.L.U	Le ../.../2026

1.	<i>Préambule</i>	5
1.1.	Le Plan local d'urbanisme en vigueur	5
1.2.	Les coordonnées du Maître d'Ouvrage	5
2.	<i>Objectif de la modification n°2</i>	5
3.	<i>Evolution du contexte réglementaire</i>	6
4.	<i>Justification et objet de la procédure retenue</i>	7
4.1.	Intégration des prescriptions relatives aux secteurs déjà urbanisés du SCoT	7
4.1.1.	Délimitation et caractérisation des secteurs déjà urbanisés	8
4.1.2.	Le règlement en vigueur du PLU	10
4.1.3.	Un encadrement renforcé de l'urbanisation des SDU	11
4.2.	Réduction de la zone constructible du Moutchic en limite des espaces remarquables	16
4.3.	Compatibilité des évolutions avec le PADD	17
5.	<i>La procédure de modification</i>	19
5.1.	Synthèse des évolutions	19
5.2.	Le déroulé de la procédure de modification	19
6.	<i>Le contenu de la modification n°2 du PLU de Lacanau</i>	21
6.1.	Le règlement écrit	21
6.2.	Le règlement graphique sur le quartier de l'Ardilouse	26
6.3.	Le règlement graphique sur le village de Moutchic	32
6.4.	Synthèse des évolutions du zonage à l'échelle de la commune	35

OBJET DE LA MODIFICATION N°2

1. Préambule

1.1. Le Plan local d'urbanisme en vigueur

La commune de Lacanau est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal depuis le 11 mai 2017.

Le PLU a fait l'objet d'une révision allégée approuvée par délibération du conseil municipal en date du 31 décembre 2019 visant à modifier le périmètre de la zone UD.

Le PLU a fait l'objet d'une première modification de droit commun approuvée par délibération du conseil municipal en date du 18 septembre 2024 visant à procéder à diverses évolutions des pièces réglementaires du Plan Local d'Urbanisme pour notamment encadrer la densification des tissus urbains, modifier les emplacements réservés, ajuster les droits à bâtir dans les secteurs à constructibilité limitée et corriger diverses erreurs matérielles et de rédaction réglementaire.

Le PLU a fait l'objet d'une déclaration de projet entraînant mise en compatibilité du PLU en vue de la création du Pôle d'Echanges Multi-modal rétro-littoral.

1.2. Les coordonnées du Maître d'Ouvrage

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

2. Objectif de la modification n°2

Le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lacanau prescrite le 4 juin 2026 a pour objet d'apporter des ajustements ciblés et immédiats au cadre réglementaire applicable aux secteurs déjà urbanisés de l'Ardilouse, identifiés par le SCoT Médoc Atlantique approuvé le 22 février 2024 et dont les dispositions réglementaires sont encadrées par l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme. Le second objet de la procédure correspond à la réduction ponctuelle d'une zone urbaine au profit d'un zonage naturel destiné à préserver les rives de l'étang de Lacanau.

Le PLU est ainsi modifié dans ses pièces graphiques et dans son règlement écrit. Ces évolutions permettent, d'une part, d'étendre la zone Nr en limite du village du Moutchic afin de renforcer la préservation des espaces naturels à enjeux environnementaux et paysagers, et, d'autre part, d'adapter localement les règles applicables aux secteurs déjà urbanisés (SDU) de l'Ardilouse. Elles visent notamment à encadrer les possibilités de construction au sein des SDU, sans extension du périmètre bâti existant, à préserver les caractéristiques du tissu urbain en place et à préciser les destinations admises conformément au cadre de l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme et traduit dans le SCoT Médoc Atlantique.

La présente notice amende le rapport de présentation du PLU et justifie en elle-même les évolutions réalisées pour la modification n°2 du PLU.

3. Evolution du contexte réglementaire

La loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN, a fait évoluer les modalités d'application de la loi Littoral qui est codifiée aux articles L.121-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Sans remettre en cause ses principes fondateurs de protection et de gestion équilibrée du littoral, elle renforce le rôle des documents de planification territoriale, et en particulier celui des schémas de cohérence territoriale.

La loi Littoral repose sur plusieurs principes inscrits dans le code de l'urbanisme destinés à encadrer le développement des communes littorales. Figurent notamment parmi eux l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants, la protection de la bande littorale des cent mètres à compter du rivage, la limitation de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage ainsi que la préservation des espaces remarquables ou caractéristiques du littoral. Ces dispositions visent à éviter l'urbanisation diffuse, à protéger les paysages et les milieux naturels, et à garantir un développement maîtrisé du territoire.

Dans ce cadre, la loi ELAN introduit la notion de « secteurs déjà urbanisés ». Cette nouvelle catégorie permet de mieux prendre en compte certaines formes urbaines existantes avec un nombre et une densité suffisamment significatifs de constructions qui ne relèvent pas strictement de la définition d'un village ou d'une agglomération, tout en présentant un tissu bâti structuré. Elle ouvre ainsi la possibilité d'y admettre certaines évolutions limitées, telles que le comblement de dents creuses ou l'adaptation du bâti existant, sans étendre le périmètre bâti existant et sans modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti et sans remettre en cause les objectifs généraux de maîtrise de l'urbanisation.

L'identification et la délimitation de ces secteurs relèvent du SCoT. Il lui appartient de repérer les agglomérations, les villages existants et les autres secteurs déjà urbanisés à partir de l'analyse des formes urbaines et de l'organisation du territoire. Cette lecture doit permettre d'encadrer les possibilités d'évolution du tissu bâti tout en garantissant la préservation des espaces naturels et des paysages littoraux.

Le SCoT devient ainsi le document de référence pour la mise en œuvre opérationnelle de ces dispositions. En précisant la localisation et les caractéristiques de ces secteurs, il fixe un cadre stratégique auquel doivent ensuite se conformer les documents d'urbanisme locaux, notamment les plans locaux d'urbanisme. Ce n'est qu'à partir d'une identification par le SCoT que le PLU peut en assurer la déclinaison. Le nouveau SCoT du Medoc Atlantique permet ainsi à la commune d'intégrer ce dispositif, qui répond également à des besoins d'encadrement immédiat et plus fin de l'urbanisation sur le secteur de l'Ardilouse.

4. Justification et objet de la procédure retenue

4.1. Intégration des prescriptions relatives aux secteurs déjà urbanisés du SCoT

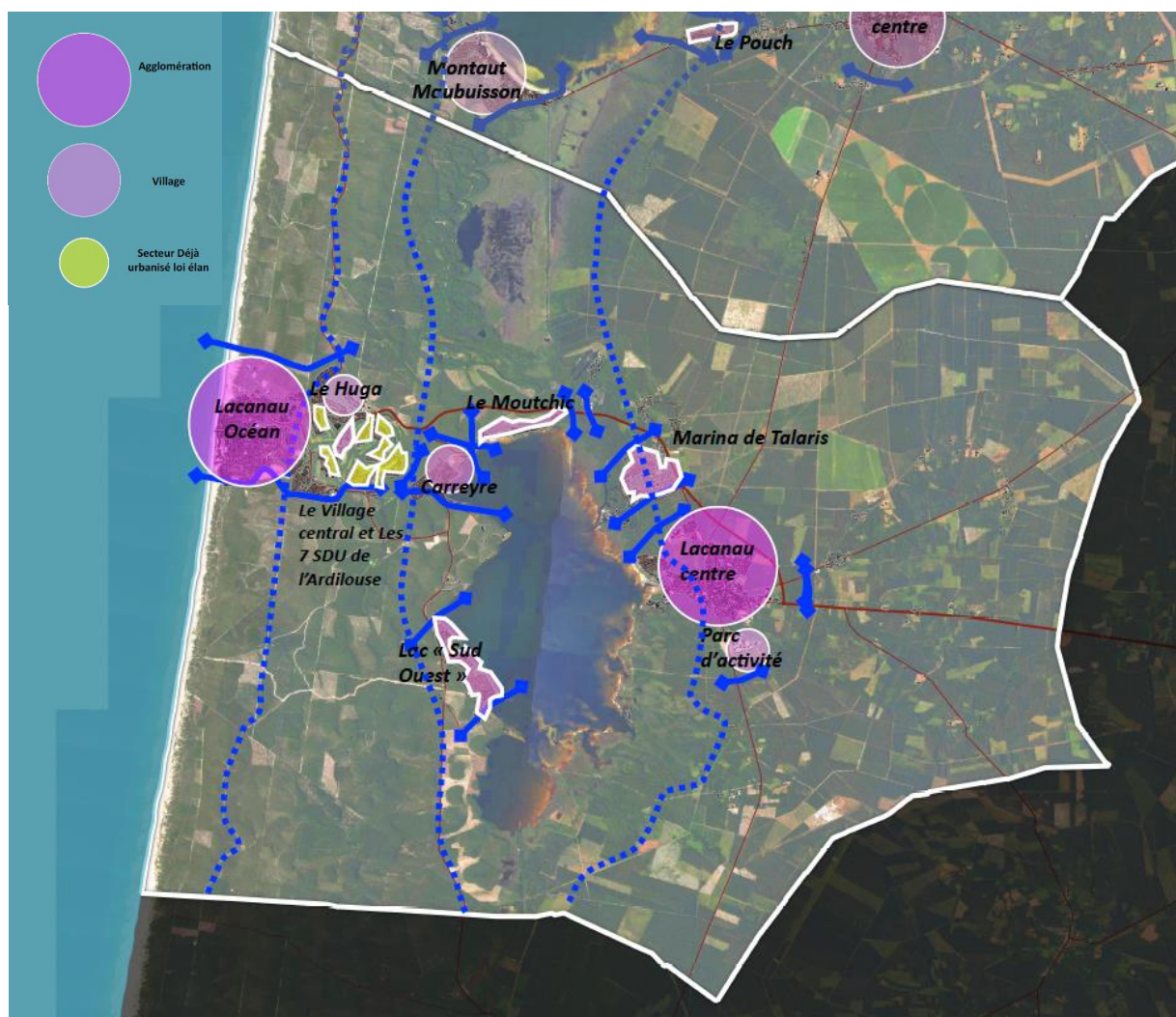
L'adoption de la loi ELAN a créé la notion de secteurs déjà urbanisés afin de mieux prendre en compte certaines formes bâties qui, sans constituer des agglomérations ou des villages au sens de la loi Littoral, présentent néanmoins une organisation urbaine significative. Dans ces espaces sont permises certaines évolutions limitées du bâti existant, telles que le comblement de dents creuses ou son adaptation sans étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.

Cette disposition confère au SCoT un rôle déterminant. Le code de l'urbanisme prévoit en effet que ces secteurs soient identifiés et délimités à cette échelle, afin de préciser les modalités d'application du principe d'urbanisation en continuité issu de la loi Littoral.

Dans ce cadre, la révision du SCoT Médoc Atlantique a intégré ces évolutions en identifiant et en délimitant les secteurs déjà urbanisés sur son territoire. Cette démarche permet de distinguer les agglomérations et villages existants, ces nouveaux secteurs avec des capacités résiduelles, ainsi que les espaces naturels ou faiblement urbanisés, de manière à encadrer les possibilités d'évolution du bâti tout en assurant la préservation des espaces littoraux.

En revanche, la notion de secteurs déjà urbanisés constitue une évolution nouvelle, absente du dispositif initial de la loi Littoral en vigueur lors de la révision du POS valant élaboration du PLU de Lacanau. Sa prise en compte appelle donc une adaptation ciblée et à brève échéance du PLU afin d'en assurer la traduction réglementaire, notamment au regard des besoins immédiats d'encadrement de l'urbanisation sur les secteurs déjà urbanisés identifiés sur la commune de Lacanau. Le document doit ainsi intégrer leur délimitation telle qu'elle résulte du SCoT et définir les règles applicables à leur évolution.

Le SCoT identifie sept secteurs déjà urbanisés au sein des espaces urbanisés du golf de l'Ardilouse. Le golf a été construit sur les dunes en 1980, le village résidentiel a quant à lui a été construit autour de l'an 2000. Ce village résidentiel est scindé en plusieurs unités dont sept sont représentées comme des secteurs déjà urbanisés sur la cartographie du DOO page suivante :



CARTOGRAPHIE DES ESPACES URBANISÉS DE LA LOI LITTORAL DU SCoT APPROUVÉ LE 22/02/2024 PRÉSENTE
DANS LE DOO

4.1.1. Délimitation et caractérisation des secteurs déjà urbanisés

En cohérence avec le SCoT, la présente notice identifie sur la carte page suivante sept secteurs déjà urbanisés sur le quartier de l'Ardilouse :

1. Les Gemmeurs au nord-ouest
2. Domaine du Golf à l'ouest
3. L'allée des Golfs au nord
4. Les Greens au nord-est
5. Le Haut des Greens à l'est
6. Green Land au sud-est
7. Eden parc au sud



CARTOGRAPHIE ILLUSTRANT LES LIMITES URBAINES DES SECTEURS DÉJÀ URBANISÉS. TOUTE NOUVELLE CONSTRUCTION AU-DELÀ DE CE PÉRIMÈTRE AURAIT POUR CONSÉQUENCE D'ÉTENDRE L'ESPACE BÂTI

Les sept secteurs déjà urbanisés de l'Ardilouse correspondent à des ensembles bâtis résidentiels insérés dans le golf, dont l'organisation résulte de la structuration spécifique de la ZAC de l'Ardilouse. Le SCoT définit les SDU comme des secteurs bâtis et équipés ne pouvant être qualifiés de village par leurs caractéristiques et ne pouvant faire l'objet d'extension. Spécialement, outre les conditions relatives aux dessertes et réseaux, ont été retenus comme critères par le pour définir les SDU :

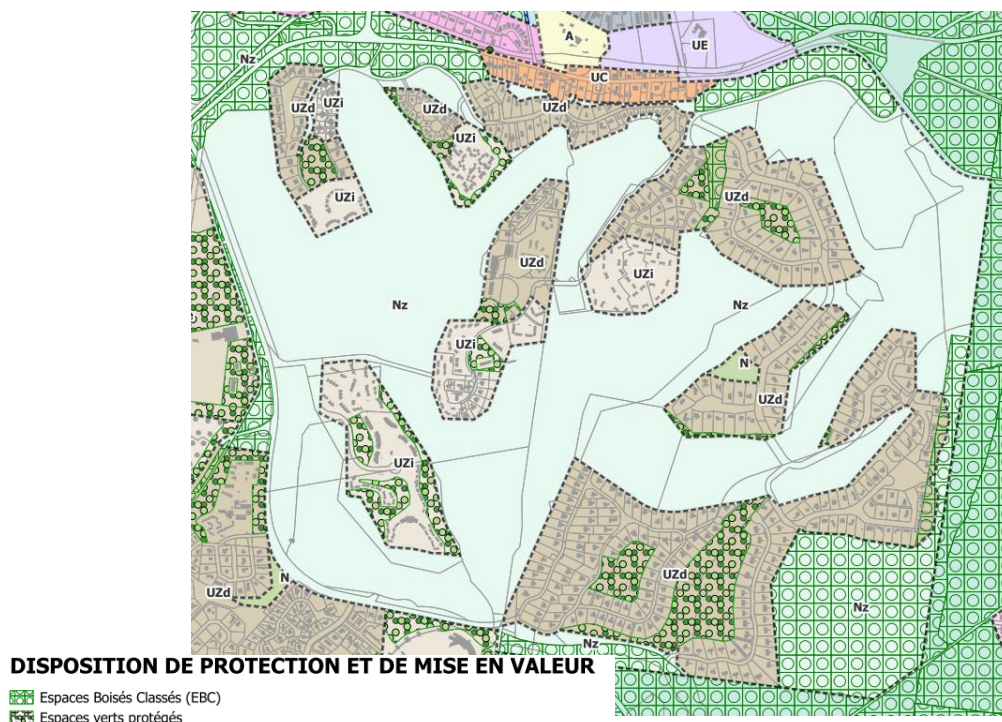
- Un regroupement de constructions (de l'ordre de 50) et une structuration manifeste en lien avec la topographie.
- Une identification lisible dans l'espace se traduisant par la présence d'un nombre significatif de logements (une trentaine environ) qui traduit le dynamisme du lieu de vie.
- Une implantation historique qui induit une ou des fonctions au sein de chaque commune.
- La présence de réseaux d'accès aux services publics. Les espaces construits présentant des ruptures d'urbanisation fortes ou répétées ont été écartés ou réduits pour ne pas intégrer ces ruptures.

Le SCoT caractérise les secteurs déjà urbanisés de l'Ardilouse par une densité moyenne à l'échelle du territoire, avec environ 90 à 120 constructions par SDU sur des superficies comprises entre 7 et 13 hectares. Cette densité traduit une urbanisation déjà constituée mais maîtrisée, relativement homogène d'un secteur à l'autre, marquée par des constructions implantées de manière régulière le long des voies de desserte internes et par la présence importante d'espaces paysagers interstitiels. Leur délimitation repose ainsi sur des enveloppes bâties lisibles, organisées par les voies et les réseaux, tout en tenant compte des discontinuités paysagères et fonctionnelles propres au site. Les ruptures d'urbanisation liées aux surfaces enherbées du parcours de golf et aux espaces boisés justifient l'identification de plusieurs SDU distincts, dont l'encadrement réglementaire doit permettre d'éviter d'étendre l'enveloppe urbaine. Les voies existantes contribuent également à matérialiser les limites de ces ensembles bâtis, c'est notamment le cas pour le SDU Green Land (5).

4.1.2. Le règlement en vigueur du PLU

Concernant le zonage du PLU approuvé le 17 novembre 2025, celui-ci ne permet pas d'assurer un encadrement suffisant de l'urbanisation des secteurs déjà urbanisés de l'Ardilouse au regard des exigences de la loi Littoral. En effet, les règles applicables doivent garantir de ne pas étendre le périmètre bâti existant, mais doivent également permettre le maintien des caractéristiques significatives du bâti, tout en n'autorisant un renforcement de l'urbanisation qu'à des fins d'amélioration de l'offre de logements, d'hébergement ou d'implantation de services publics.

Le zonage en vigueur applique une logique réglementaire globalement uniforme à des secteurs qui relèvent pourtant de catégories distinctes au regard de la loi Littoral : agglomération, village et secteurs déjà urbanisés.



CARTOGRAPHIE DU REGLEMENT GRAPHIQUE DU QUARTIER DE L'ARDILOUSE DU PLU APPROUVE LE 17/11/2025

Les zones UZ dédiées à l'ancienne ZAC de l'Ardilouse sont déclinées principalement selon leur vocation, avec les sous-secteurs UZd pour l'habitat pavillonnaire, UZi pour les structures touristiques et UZe pour les équipements. Cependant elles ne traduisent pas les spécificités propres aux secteurs déjà urbanisés. Elles ne permettent donc pas de distinguer suffisamment les règles applicables aux secteurs déjà urbanisés, dans lesquels le renforcement de l'urbanisation doit rester limité à l'amélioration de l'offre de logements, d'hébergement ou à l'implantation de services publics.

En outre, les périmètres des zones urbaines restent relativement étendus et peuvent encore permettre l'implantation de constructions nouvelles à travers des divisions parcellaires, notamment en second rideau des constructions existantes. Les prescriptions surfaciques présentes sur le secteur, telles que les espaces boisés classés et les espaces verts protégés, contribuent à limiter certaines possibilités de construire. Elles ne couvrent toutefois pas l'ensemble des emprises susceptibles d'être mobilisées en second rideau.

De plus, dans un secteur inséré dans un environnement boisé et exposé au risque feu de forêt (PPRIF de Lacanau), le maintien de possibilités de constructions en second rideau en interfaces avec les espaces boisés est susceptible d'accroître la vulnérabilité des biens et des personnes. La modification est donc en partie motivée par la nécessité d'éviter l'augmentation des enjeux du risque feu de forêt.

Les prescriptions graphiques déjà existantes et les règles en vigueur ne permettent donc pas, à elles seules, de garantir que l'évolution des SDU restera strictement limitée au renforcement de l'urbanisation existante, sans étendre le périmètre bâti.

4.1.3. Un encadrement renforcé de l'urbanisation des SDU

La présente modification poursuit un double objectif : éviter toute possibilité de construction nouvelle en second rideau des bâtisses existantes et assurer que les destinations autorisées par le PLU sur les SDU de l'Ardilouse soient conformes à l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme.

Elle prévoit la substitution des sous-secteurs UZd et UZi situés dans les secteurs déjà urbanisés de l'Ardilouse par un nouveau sous-secteur UZs dont le périmètre et le règlement sont dédiés exclusivement aux secteurs déjà urbanisés identifiés par le SCoT et délimités par le PLU à son échelle. Ce sous-secteur spécifique permet d'adapter les règles applicables aux exigences propres aux SDU, en veillant à ce que les évolutions autorisées ne modifient pas de manière significative les caractéristiques du bâti existant à travers les sous-secteurs UZs1 et UZs2 qui adaptent les règles morphologiques des anciennes zones UZd et UZi respectivement. Il permet aussi de limiter les destinations et usages admis à ceux prévus par l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme, à savoir le logement, l'hébergement et l'implantation de services publics.

Ensuite, afin de garantir une maîtrise stricte de l'urbanisation en évitant d'étendre l'enveloppe urbaine, plusieurs modifications du règlement graphique sont mises en œuvre :

D'une part, la présente procédure ajuste les limites des zones U des SDU de l'Ardilouse afin de mieux les faire correspondre au tissu urbain existant. Ces adaptations permettent de resserrer

les périmètres constructibles autour des espaces déjà bâtis et d'exclure les franges ou fonds de parcelles susceptibles d'ouvrir de nouvelles possibilités de construction étendant l'enveloppe urbaine. Les zones U sur des parcelles non bâties et pouvant être regardées comme une extension de l'urbanisation ont donc vu leur périmètre réduit de façon ponctuelle et ciblée.

D'autre part, des espaces verts protégés (EVP) sont intégrés au zonage afin de constituer des barrières naturelles, de préserver les continuités écologiques et de mieux encadrer les possibilités d'évolution des secteurs déjà urbanisés. Ce dispositif contribue également à la prise en compte du risque feu de forêt, en évitant une urbanisation susceptible d'accroître l'exposition des biens et des personnes. La modification étend le périmètre d'EVP existants lorsque cela permet de renforcer leur rôle de protection, et crée de nouveaux EVP en fond de parcelles en zones urbaines, notamment sur les franges présentant une superficie boisée importante. Ces protections visent à éviter que de nouvelles constructions ne viennent étendre l'enveloppe urbaine existante tout en maintenant les espaces végétalisés qui participent à la qualité paysagère et écologique du secteur.

Cette combinaison d'outils permet d'assurer qu'aucune nouvelle construction ne pourra être implantée au-delà des limites des secteurs déjà urbanisés telles qu'elles sont définies par la présente notice, garantissant ainsi un contrôle rigoureux de l'urbanisation, de la densité du quartier et la préservation des espaces naturels environnants.

Les cartographies présentées aux pages suivantes illustrent les évolutions apportées au document graphique : la création des nouvelles zones UZs en remplacement des zones UZd et UZi sur les périmètres des SDU de l'Ardilouse, les réductions ponctuelles de zones urbaines en limite de ces SDU, ainsi que le renforcement des espaces verts protégés sur leurs franges.



Planche graphique Secteur 1

Cadastre

Limites parcellaires

■ Bâti

Planche graphique

Zonage

N

UZd

UZI

UZs1

UZs2

Prescriptions surfaciques

■ Espaces boisés classés

■ Espaces verts protégés

Evolutions graphiques

■ Espace vert protégé créé

■ Espace vert protégé étendu

■ UZd vers Nz

■ UZI vers Nz

Fond : photographie aérienne 2025
Sources : Cadastre, OSM, Géoportail



Planche graphique Secteur 2

Cadastre

Limites parcellaires

■ Bâti

Planche graphique

Zonage

N

UZd

UZI

UZs1

UZs2

Prescriptions surfaciques

■ Espaces boisés classés

■ Espaces verts protégés

Evolutions graphiques

■ Espace vert protégé créé

■ Espace vert protégé étendu

■ UZd vers Nz

■ UZI vers Nz

Fond : photographie aérienne 2025
Sources : Cadastre, OSM, Géoportail





Planche graphique Secteur 3

Cadastre

Limites parcellaires

■ Bâti

Planche graphique

Zonage

■ N

■ UzD

■ UZI

■ UzS1

■ UzS2

Prescriptions surfaciques

■ Espaces boisés classés

■ Espaces verts protégés

Evolutions graphiques

■ Espace vert protégé créé

■ Espace vert protégé étendu

■ UzD vers Nz

■ UZI vers Nz

Fond : photographie aérienne 2025
Sources : Cadastre, GDM, Geoportail



Planche graphique Secteur 4

Cadastre

Limites parcellaires

■ Bâti

Planche graphique

Zonage

■ N

■ UzD

■ UZI

■ UzS1

■ UzS2

Prescriptions surfaciques

■ Espaces boisés classés

■ Espaces verts protégés

Evolutions graphiques

■ Espace vert protégé créé

■ Espace vert protégé étendu

■ UzD vers Nz

■ UZI vers Nz

Fond : photographie aérienne 2025
Sources : Cadastre, GDM, Geoportail





Planche graphique Secteur 5

Cadastre

Limites parcellaires

■ Bâti

Planche graphique

Zonage

■ N

■ UzD

■ UZI

■ UzS1

■ UzS2

Prescriptions surfaciques

■ Espaces boisés classés

■ Espaces verts protégés

Evolutions graphiques

■ Espace vert protégé créé

■ Espace vert protégé étendu

■ UzD vers Nz

■ UZI vers Nz

Fond : photographie aérienne 2025
Sources : Cadastre, OSM, Géoportail



4.2. Réduction de la zone constructible du Moutchic en limite des espaces remarquables

Dans le cadre de la présente procédure, les limites constructibles du village du Moutchic seront ajustées. Il est plus précisément envisagé de réduire la zone UCa au profit d'un zonage Nr sur certains espaces situés en continuité des espaces remarquables déjà protégés par ce zonage et présentant aujourd'hui un caractère naturel prédominant et qui ne relèvent pas de l'enveloppe bâtie.

Cette évolution permet de mieux délimiter le périmètre constructible du village, en recentrant la zone UCa sur les espaces effectivement urbanisés et sur les limites parcellaires bâties, tout en assurant la préservation des espaces naturels situés en continuité des espaces à enjeux environnementaux et paysagers.



SYNTHÈSE DES ÉVOLUTIONS GRAPHIQUES DE LA MODIFICATION N°2 CONCERNANT LE VILLAGE DU MOUTCHIC

4.3. Compatibilité des évolutions avec le PADD

Le PADD fixe plusieurs objectifs clés, notamment la maîtrise de la croissance démographique et l'organisation des quartiers (B1), ainsi que le soutien aux activités économiques essentielles au maintien des populations permanentes (B2). Il engage aussi une politique environnementale globale visant à préserver et valoriser le patrimoine naturel, tout en restaurant les continuités écologiques (B3). La prise en compte des risques naturels et technologiques est également intégrée (B4). Par ailleurs, le PADD insiste sur la préservation des quartiers et des paysages, la maîtrise de la consommation des espaces naturels et agricoles, ainsi que l'application des différentes dispositions de la Loi Littoral (B5). Enfin, il intègre les enjeux liés à la mobilité, aux transports et aux déplacements dans tous les projets et quartiers (B6).

Pour atteindre ces objectifs, le PADD prévoit des moyens et actions spécifiques, notamment la préservation de l'intégrité des sites naturels remarquables et la prise en compte de la fonctionnalité des milieux naturels. Cela passe par la protection et la restauration des corridors écologiques, la qualité de l'eau et des habitats. De plus dans le cadre de la Loi Littoral, le PADD insiste sur plusieurs principes forts :

- Préserver les espaces remarquables du littoral ;
- Maintenir les coupures d'urbanisation ;
- Appliquer le principe d'inconstructibilité dans la bande littorale des 100 mètres ;
- Limiter la constructibilité dans les espaces proches du rivage ;
- Protéger les espaces boisés significatifs.

Sur le secteur de l'Ardilouse, ces principes sont déjà traduits dans le PLU en vigueur notamment à travers la protection de la trame verte, des bandes tampons, des espaces verts protégés et des espaces boisés classés aux abords et au sein du quartier de l'Ardilouse. Sur l'Ardilouse, le PLU identifie déjà des enjeux forts d'encadrement de l'urbanisation, liés à la fois à la gestion des interfaces entre les tissus bâtis et les espaces naturels, à la proximité des espaces remarquables du littoral et à son inscription dans le périmètre des espaces proches du rivage tel qu'il était défini par l'ancien SCoT des Lacs Médocains, approuvé le 6 avril 2012. Cette situation justifiait un encadrement spécifique de l'évolution du quartier, afin de maîtriser l'urbanisation existante à travers des zones UZ au sein du Golf de l'Ardilouse et de préserver les espaces naturels et paysagers qui structurent leurs franges. En complément le zonage en vigueur comporte déjà plusieurs dispositifs visant à encadrer l'urbanisation et à prévenir une densification excessive des quartiers du Golf. Les espaces verts protégés et les espaces boisés classés sont notamment positionnés de manière à préserver des espaces de respiration dans le tissu urbain, à maintenir les continuités végétales et à limiter les possibilités de construction sur les franges les plus sensibles.

Le nouveau cadre applicable aux secteurs déjà urbanisés, issu de la loi ELAN et traduit par le SCoT, conduit à préciser la traduction réglementaire du PLU sur les quartiers bâtis du Golf. Les ajustements proposés s'inscrivent dans la continuité des orientations du PADD et des dispositifs déjà mis en place par le PLU en vigueur pour encadrer l'urbanisation et préserver les espaces naturels. La présente modification conforte ces orientations en les adaptant plus finement aux exigences désormais applicables aux SDU. La présente modification permet donc de sécuriser dans l'immédiat la maîtrise de l'urbanisation des SDU, sans remettre en cause la stratégie initiale

du PLU, afin de garantir une évolution maîtrisée du quartier conforme aux dispositions de l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme.

Sur le village du Moutchic, situé à proximité immédiate du lac et d'espaces remarquables du littoral, l'enjeu principal est d'assurer la protection stricte des milieux naturels sensibles, conformément aux dispositions de la loi Littoral et dans les orientations du PADD. Dans ce contexte, la présente procédure ne vise pas à ouvrir de nouvelles possibilités de constructibilité dans ces espaces, mais au contraire à corriger et sécuriser la protection des espaces remarquables. La zone UCa est ainsi réduite au profit d'un zonage Nr, afin d'exclure du périmètre constructible les espaces présentant un caractère naturel et situés en continuité des espaces remarquables. Cette évolution permet de resserrer la zone urbaine autour des parcelles déjà bâties, de mieux préserver les continuités écologiques et paysagères, et de conforter les impératifs de protection attachés aux espaces remarquables du littoral.

5. La procédure de modification

5.1. Synthèse des évolutions

Les évolutions prévues par la présente procédure visent principalement à adapter le zonage applicable aux secteurs déjà urbanisés de l'Ardilouse, afin de mieux traduire leur statut spécifique au regard de la loi Littoral. Elles consistent d'abord à créer une zone dédiée UZs, en remplacement des zones UZ qui couvraient jusqu'alors de manière uniforme les quartiers bâtis du golf et les quartiers urbains de Lacanau Océan et du village du Huga. Cette nouvelle zone est déclinée en deux sous-secteurs, UZs1 et UZs2, permettant de reprendre et d'ajuster les règles de gabarit issues des anciennes zones UZi et UZd, tout en les adaptant aux exigences propres aux SDU.

La procédure prévoit également de réduire les périmètres de zones urbaines correspondant aux SDU de l'Ardilouse au profit de zones naturelles, afin de resserrer l'emprise constructible autour des espaces déjà bâtis et d'éviter toute extension de l'urbanisation. En complément, la création et l'extension d'espaces verts protégés sur les fonds de jardins et les franges des secteurs déjà urbanisés permettent de renforcer l'encadrement des possibilités d'évolution du tissu bâti, de réduire la vulnérabilité des biens et des personnes face au risque feu de forêt et de préserver les continuités végétales existantes.

Ces ajustements s'accompagnent par ailleurs d'une correction du périmètre de la zone UCa au niveau du village du Moutchic, afin de limiter le périmètre constructible aux parcelles déjà bâties et d'exclure les espaces présentant un caractère naturel prédominant, situés en continuité des espaces remarquables.

Au regard de leur nature, ces évolutions relèvent bien du champ de la modification. Elles conduisent principalement à mieux encadrer la constructibilité, à réduire certaines possibilités de construire et à diminuer la surface de zones urbaines dans le respect des orientations du PADD, ce qui correspond aux conditions de recours à cette procédure prévues par les articles L.153-31 et L.153-36 du Code de l'urbanisme.

5.2. Le déroulé de la procédure de modification

La procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme est encadrée par les articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'urbanisme. Elle est mobilisée sous réserve des cas dans lesquels une révision s'impose en application de l'article L.153-31 du même code.

La présente procédure n'est pas soumise à évaluation environnementale conformément à l'article L.104-3 du Code de l'urbanisme, ayant pour objet la réduction de la surface d'une zone urbaine et de la réduction de la constructibilité à travers les règles écrites et les prescriptions graphiques.

Conformément à l'article L.153-37 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification est engagée à l'initiative du maire, qui établit le projet de modification. Avant la mise à disposition du public le projet est notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme, ainsi qu'aux maires des communes concernées par

la modification, conformément à l'article L.153-40.

Le projet de modification, accompagné de l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, des avis émis par les personnes publiques associées, est ensuite mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de cette mise à disposition sont précisées par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant son ouverture.

Le maire peut également décider, en substitution à cette mise à disposition, de recourir à une participation du public par voie électronique au sens de l'article L.123-19 du Code de l'environnement. Dans ce cas, les observations du public sont recueillies par voie électronique pendant une durée qui ne peut être inférieure à trente jours. Le dossier est également consultable sur support papier, aux horaires d'ouverture, dans les mairies concernées.

À l'issue de la mise à disposition ou de la participation du public par voie électronique, le maire présente le bilan de la procédure au conseil municipal. Le projet peut être modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public. La modification est ensuite adoptée par délibération motivée du conseil municipal.

Son déroulé est synthétisé comme suit :

- 1/ Engagement de la procédure à l'initiative du maire le 4 juin 2026
- 2/ Élaboration du projet de modification et de l'exposé des motifs
- 3/ Notification du projet aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme, ainsi qu'aux maires des communes concernées
- 4/ Précision par délibération du conseil municipal des modalités de mise à disposition du public
- 5/ Information du public au moins huit jours avant le début de la mise à disposition
- 6/ Mise à disposition du dossier au public pendant un mois, avec enregistrement et conservation des observations
- 7/ Bilan des observations du public et analyse des avis émis
- 8/ Adaptation éventuelle du projet de modification
- 9/ Adoption de la modification du PLU par délibération motivée du conseil municipal
- 10/ Transmission au contrôle de légalité
- 11/ Accomplissement des mesures de publicité prévues aux articles R.153-20 à R.153-22 du Code de l'urbanisme, notamment affichage pendant un mois, mention dans un journal diffusé dans le département et publication sur le Géoportail de l'urbanisme

6. Le contenu de la modification n°2 du PLU de Lacanau

Les seules pièces du PLU de Lacanau modifiées sont le règlement graphique et le règlement écrit.

6.1. Le règlement écrit

Le règlement écrit est modifié pour intégrer les dispositions de la loi Littoral concernant les usages, constructions et installations autorisés dans les secteurs déjà urbanisés. Pour cela, une nouvelle zone spécifique, appelée secteur UZs, est créée pour les secteurs déjà urbanisés de l'Ardilouse. Cette zone remplace les anciennes zones UZd et UZi situées dans ces secteurs. Ainsi, ni le village de l'Ardilouse ni les quartiers de l'agglomération de Lacanau Océan ne sont concernés par la création du secteur UZs.

Tous les paragraphes du règlement décrivant les zones et secteurs sont adaptés pour prendre en compte ce nouveau secteur UZs, notamment la présentation de ses caractéristiques.

Par ailleurs, plusieurs règles sont modifiées (voir tableau pages suivantes) pour n'autoriser dans les secteurs déjà urbanisés que les usages résidentiels et les services publics. De plus, dans le secteur UZs, qui est exclusivement destiné à l'habitation, le pourcentage d'emprise au sol des constructions est réduit. Cette mesure vise à empêcher toute nouvelle construction en fond de jardin, évitant ainsi une extension non contrôlée de l'urbanisation. Ce zonage complète l'application de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme, garantissant qu'aucune extension continue des secteurs déjà urbanisés ne soit possible.

Enfin, deux sous-secteurs, UZs1 et UZs2, sont créés pour maintenir des règles différenciées, notamment en termes de gabarits, héritées des anciens secteurs UZi et UZd. De plus, l'ancien secteur UZi à vocation d'hébergement devenant le secteur UZs2 n'admet que les évolutions et l'entretien du bâti existant expliquant qu'aucune autre destination hors services publics et équipements d'intérêt collectif n'est admise dans le règlement modifié. A l'inverse, l'ancien secteur UZd devenant UZs1 conserve sa vocation d'habitation, dont l'évolution de l'existant et les nouvelles constructions tout en interdisant toute autre destination que les services publics et les équipements d'intérêt collectif.

Avant	Après
CARACTÈRE DE LA ZONE - Un secteur UZd qui correspond aux zones et îlots essentiellement à caractère d'habitat individuel. - Un secteur UZe, zone affectée à la réalisation d'équipements d'intérêt collectif, commerciaux, de services, de sports ou de loisirs et d'une manière générale ayant vocation à recevoir du public : le secteur UZe de l'Ardilouse correspond au centre des loisirs et de l'animation, noyau de l'activité « toutes saisons ». Il comporte différents équipements de sport et de loisirs. - Un secteur UZi, zone à vocation d'hébergements groupés, valorisée par la proximité de parcours de golf et du centre d'équipements du Pôle de l'Ardilouse	CARACTÈRE DE LA ZONE - Un secteur UZd qui correspond aux zones et îlots essentiellement à caractère d'habitat individuel - Un secteur UZe, zone affectée à la réalisation d'équipements d'intérêt collectif, commerciaux, de services, de sports ou de loisirs et d'une manière générale ayant vocation à recevoir du public : le secteur UZe de l'Ardilouse correspond au centre des loisirs et de l'animation, noyau de l'activité « toutes saisons ». Il comporte différents équipements de sport et de loisirs. - Un secteur UZi, zone à vocation d'hébergements groupés, valorisée par la proximité de parcours de golf et du centre d'équipements du Pôle de l'Ardilouse - Un secteur UZs, zone correspondant aux secteurs déjà urbanisés (SDU) de l'ancienne ZAC de l'Ardilouse. Ce secteur se divise en deux sous-secteurs UZs1 et UZs2.
Avant OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : - Les constructions à usage artisanal - Les constructions à usage industriel - Les constructions à usage agricole, sauf les bâtiments liés à l'exploitation forestière - Les habitations légères de loisirs - Les habitations mobiles - Les installations classées ne respectant pas les conditions fixées à l'article UZ.1 - Les terrains de camping et de caravanage - Le stationnement isolé de caravanes et de camping-cars - Les exploitations et ouvertures de gravières et de carrières - Les aires d'accueil de gens du voyage - Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux admis sous conditions à l'article 2, En outre, sont interdits : Dans les secteurs UZe : - Les constructions à usage d'habitation autres que les hôtels et résidences de tourisme, ainsi que celles nécessaires au gardiennage et à l'exploitation de la zone - Les parcs résidentiels de loisirs Dans le secteur UZi : - Les constructions à usage de commerce - Les parcs résidentiels de loisirs	Après OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : - Les constructions à usage artisanal - Les constructions à usage industriel - Les constructions à usage agricole, sauf les bâtiments liés à l'exploitation forestière - Les habitations légères de loisirs - Les habitations mobiles - Les installations classées ne respectant pas les conditions fixées à l'article UZ.1 - Les terrains de camping et de caravanage - Le stationnement isolé de caravanes et de camping-cars - Les exploitations et ouvertures de gravières et de carrières - Les aires d'accueil de gens du voyage - Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux admis sous conditions à l'article 2, En outre, sont interdits : Dans les secteurs UZe : - Les constructions à usage d'habitation autres que les hôtels et résidences de tourisme, ainsi que celles nécessaires au gardiennage et à l'exploitation de la zone - Les parcs résidentiels de loisirs Dans le secteur UZi : - Les constructions à usage de commerce - Les parcs résidentiels de loisirs Dans les secteurs UZs : - Les nouvelles constructions de toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas admises sous conditions à l'article 2,

Avant <u>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL</u> <u>SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</u> Sont admis notamment : - Les constructions et ouvrages techniques liés au bon fonctionnement des services publics et les équipements d'intérêt collectif. - Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration compatibles avec le caractère de la zone, à condition que toutes les mesures soient prises pour assurer dans le cadre réglementaire la protection du milieu dans lequel elles s'implantent. - Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.	Après <u>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES</u> <u>A DES CONDITIONS PARTICULIERES</u> Sont admis notamment - Les constructions et ouvrages techniques liés au bon fonctionnement des services publics et les équipements d'intérêt collectif. - Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone. Hors secteur UZs, sont admis notamment : - Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration compatibles avec le caractère de la zone, à condition que toutes les mesures soient prises pour assurer dans le cadre réglementaire la protection du milieu dans lequel elles s'implantent. Sont admis dans le secteur UZs : - Les constructions à usage d'habitation, - Les annexes liées à une construction à usage d'habitation dans un rayon de 15 mètres maximum de la construction principale. En outre, dans le secteur UZs2 sont admis : - Les annexes techniques nécessaires aux installations et à la gestion des hôtels ou résidences de tourisme dans un rayon de 15 mètres maximum des constructions principales et d'une surface maximale de 20 m² pour chaque annexe (sans dépasser au total 50 m²).
Avant <u>CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR</u> <u>LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES</u> <u>AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC</u> Dans le secteur UZI : - Les opérations de constructions doivent prévoir la desserte des habitations par des circulations piétonnes indépendantes de la voirie automobile. Ces circulations doivent notamment donner accès aux espaces communs boisés et de jeux de telle manière que 70 % au moins des habitations soient reliées à ces espaces communs.	Après <u>CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES</u> <u>VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX</u> <u>VOIES OUVERTES AU PUBLIC</u> Dans le secteur UZI et UZs2 : - Les opérations de constructions doivent prévoir la desserte des habitations par des circulations piétonnes indépendantes de la voirie automobile. Ces circulations doivent notamment donner accès aux espaces communs boisés et de jeux de telle manière que 70 % au moins des habitations soient reliées à ces espaces communs.
Avant <u>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR</u> <u>RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</u> En l'absence de marge de recul fixée par les documents graphiques du règlement : Dans les secteurs UZd : - Les bâtiments doivent être implantés à une distance de 5 m mesurée depuis les voies et emprises publiques, existantes ou projetées. Dans les secteurs UZe : Les bâtiments doivent être implantés : - soit à l'alignement - soit à une distance d'au moins 5,00 m de l'alignement sur la voie	Après <u>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR</u> <u>RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</u> En l'absence de marge de recul fixée par les documents graphiques du règlement : Dans les secteurs UZd et UZs1 : - Les bâtiments doivent être implantés à une distance de 5 m mesurée depuis les voies et emprises publiques, existantes ou projetées. Dans les secteurs UZe : Les bâtiments doivent être implantés : - soit à l'alignement - soit à une distance d'au moins 5,00 m de l'alignement sur la voie

Dans le secteur UZi : Les bâtiments doivent être implantés : - Soit à l'alignement - Soit à une distance d'au moins 2,50 m de l'alignement sur la voie	Dans le secteur UZi et UZs2 : Les bâtiments doivent être implantés : - Soit à l'alignement - Soit à une distance d'au moins 2,50 m de l'alignement sur la voie
Avant	Après
<u>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</u> [...] Dans les secteurs UZd : Les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 4 mètres d'une limite séparative. Sur les autres limites elles doivent être implantées à 2,50 m minimum des limites séparatives. Toutefois, les extensions des constructions existantes et les constructions annexes peuvent s'implanter sur une ou plusieurs des limites séparatives à condition que leurs longueurs cumulées mesurées sur chaque limite séparative n'excèdent pas 10 m. Dans le secteur UZi : 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	<u>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</u> [...] Dans les secteurs UZd et UZs1 : Les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 4 mètres d'une limite séparative. Sur les autres limites elles doivent être implantées à 2,50 m minimum des limites séparatives. Toutefois, les extensions des constructions existantes et les constructions annexes peuvent s'implanter sur une ou plusieurs des limites séparatives à condition que leurs longueurs cumulées mesurées sur chaque limite séparative n'excèdent pas 10 m. Dans le secteur UZi et UZs2 : 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
Avant	Après
<u>EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</u> En secteur UZd : - L'emprise au sol est limitée à 60 % de la surface du terrain. En secteur UZi: - L'emprise au sol est limitée à 80 % de la surface du terrain.	<u>EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</u> En secteur UZs1 : - L'emprise au sol est limitée à 50 % de la surface du terrain. En secteur UZd : - L'emprise au sol est limitée à 60 % de la surface du terrain. En secteur UZi et en secteur UZs2 : - L'emprise au sol est limitée à 80 % de la surface du terrain.
Avant	Après
<u>HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</u> Dans les secteurs UZd: La hauteur des constructions est limitée à : - 7,00 m au faîtage - 6,00 m à l'égout des toitures ou à l'acrotère. Dans le secteur UZi : La hauteur des constructions est limitée à : - 7,00m au faîtage - 6,00m à l'égout des toitures ou à l'acrotère. Hauteur des annexes : La hauteur totale des annexes non accolées à la construction principale ne doit pas dépasser 3,00m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 4,70m au faîtage.	<u>HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</u> Dans les secteurs UZd et UZs1 : La hauteur des constructions est limitée à : - 7,00 m au faîtage - 6,00 m à l'égout des toitures ou à l'acrotère. Dans le secteur UZi et UZs2 : La hauteur des constructions est limitée à : - 7,00m au faîtage - 6,00m à l'égout des toitures ou à l'acrotère. Hauteur des annexes : La hauteur totale des annexes non accolées à la construction principale ne doit pas dépasser 3,00m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 4,70m au faîtage.

Avant	Après
<u>L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS</u> 1. Pour les constructions de type traditionnel qui ne seraient pas traitées en toiture terrasse : Dans les secteurs UZd, UZe et UZi : La pente des toits doit être comprise entre 20 % et 45 %. La couverture doit être réalisée en tuile présentant l'aspect et le grain de la terre cuite naturelle. Cette règle ne s'applique pas aux vérandas. 3. Matériaux Dans les secteurs UZd et UZi : l'emploi du bois traité dans des teintes sombres ou naturelles doit être privilégié au maximum.	<u>L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS</u> 1. Pour les constructions de type traditionnel qui ne seraient pas traitées en toiture terrasse : Dans les secteurs UZd, UZe, UZi et UZs : La pente des toits doit être comprise entre 20 % et 45 %. La couverture doit être réalisée en tuile présentant l'aspect et le grain de la terre cuite naturelle. Cette règle ne s'applique pas aux vérandas. 3. Matériaux Dans les secteurs UZd, UZi et UZs : l'emploi du bois traité dans des teintes sombres ou naturelles doit être privilégié au maximum.
Avant	Après
<u>OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT</u> Dans les secteurs UZd, UZi : Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement au minimum [...]	<u>OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT</u> Dans les secteurs UZd, UZi et UZs : Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement au minimum [...]
Avant	Après
<u>OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS</u> Dans les secteurs UZd, UZe et UZi : En outre il doit être planté au minimum un arbre de haute tige pour 50 m² de planchers construits. [...] Dans les secteurs UZd : Dans toute opération de plus de 4 lots ou 4 logements, les espaces de pleine terre, librement accessibles et plantés (non compris dans la voirie de desserte et parcs de stationnement à l'air libre) doivent occuper au minimum 30 % de la surface totale constructible. [...]	<u>OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS</u> Dans les secteurs UZd, UZe, UZi et UZs : En outre il doit être planté au minimum un arbre de haute tige pour 50 m² de planchers construits. [...] Dans les secteurs UZd et UZs1 : Dans toute opération de plus de 4 lots ou 4 logements, les espaces de pleine terre, librement accessibles et plantés (non compris dans la voirie de desserte et parcs de stationnement à l'air libre) doivent occuper au minimum 30 % de la surface totale constructible. [...]

Les planches graphiques du PLU évoluent afin de traduire plus précisément, à l'échelle communale, les secteurs déjà urbanisés identifiés par le SCoT sur le secteur de l'Ardilouse. Dans ce cadre, les anciennes zones UZd et UZi incluses dans le périmètre des SDU sont remplacées par deux nouveaux sous-secteurs, UZs1 et UZs2. Les cartographies pages suivantes comparent la planche graphique en vigueur depuis le 17 novembre 2025 et la planche graphique du PLU modifié :

- [illegible]



**Règlement graphique du
PLU en vigueur depuis
le 17/11/2025**

☐ Limites parcellaires

Prescriptions

 Espace boisé classé

 Espaces verts protégés

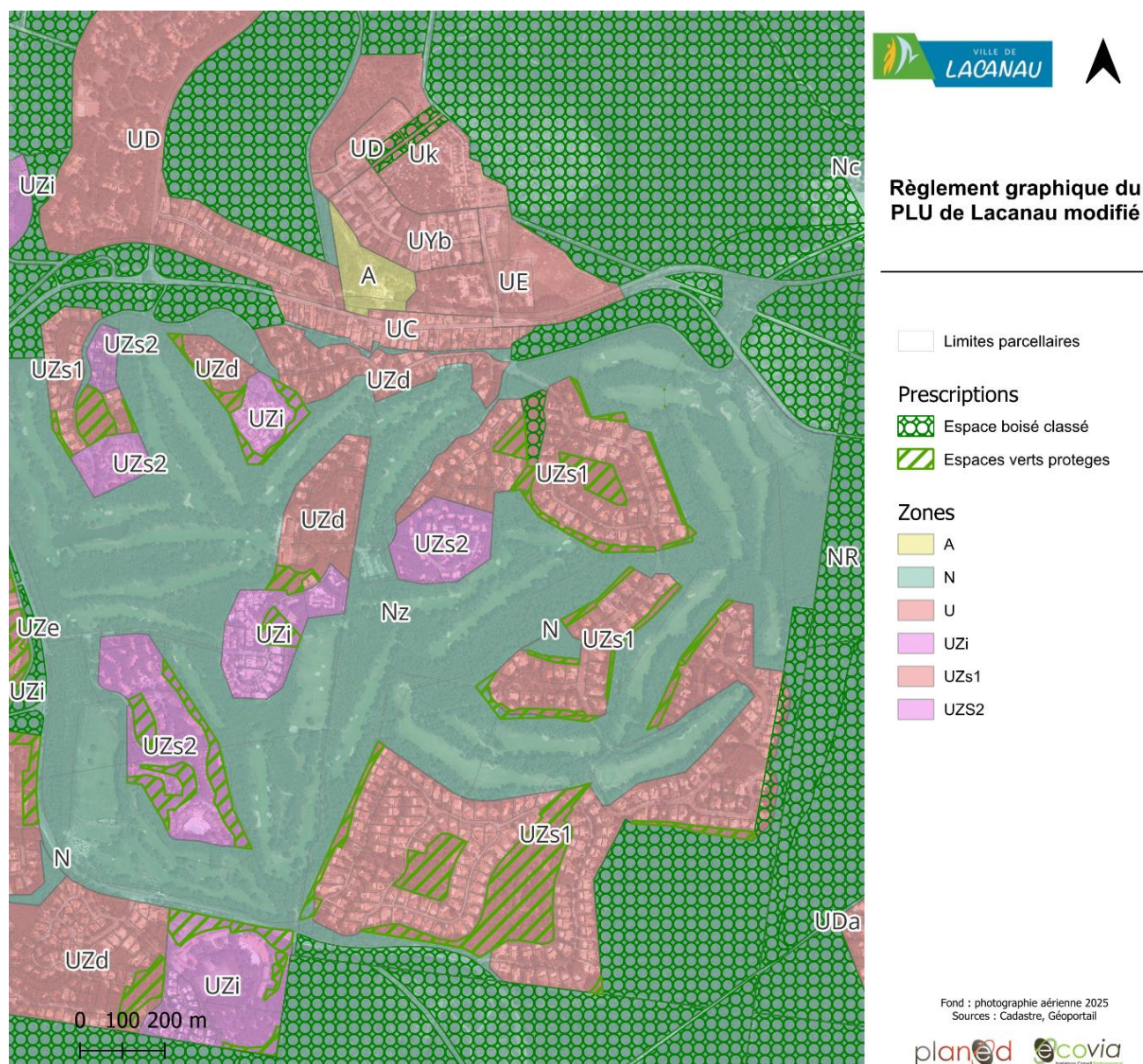
Zones

	A
	N
	U
	UZd
	UZi

Fond : photographie aérienne 2025
Sources : Cadastre, Géoportail



- Règlement graphique du PLU modifié



Cette évolution graphique a pour objet d'adapter le zonage aux dispositions désormais applicables dans les secteurs déjà urbanisés à travers le règlement des nouvelles zones UZs, tout en conservant les caractéristiques morphologiques des tissus concernés. La création de ces deux sous-secteurs permet ainsi de maintenir une différenciation réglementaire entre les formes urbaines existantes, en reprenant les grands équilibres de gabarit qui s'appliquaient auparavant dans les zones UZd et UZi, tout en inscrivant clairement ces espaces dans le régime propre aux SDU.

La modification des planches graphiques ne traduit donc pas une ouverture nouvelle à l'urbanisation, mais une mise en cohérence du zonage avec la délimitation des secteurs déjà urbanisés issue du SCoT. Elle permet de faire apparaître explicitement, sur les documents graphiques, les espaces relevant de ce cadre spécifique et de leur appliquer un règlement adapté à leur situation.

De plus, la superficie totale des anciennes zones UZd et UZi a également été revue à la baisse à l'occasion de la présente procédure, afin de resserrer le périmètre constructible au plus près des espaces déjà bâtis. Cette évolution graphique vise à assurer une traduction plus stricte des secteurs déjà urbanisés identifiés par le SCoT, en excluant de leur emprise certaines franges jusque-là classées en zone urbaine mais dont le maintien aurait pu permettre des extensions du tissu bâti. La réduction opérée participe ainsi à la mise en cohérence du PLU avec le cadre applicable aux SDU, en limitant les possibilités de construction aux espaces les plus directement rattachés à l'urbanisation existante et en évitant toute extension de l'urbanisation.

Zonage avant modification	Superficie avant (ha)	Zonage après modification	Superficie après (ha)	Évolution (ha)
UZd (SDU)	65,8	UZs1	64,5	-1,3
UZi (SDU)	15,9	UZs2	15,7	-0,2

La cartographie page suivante illustre les modifications de zonage avec les nouvelles zones UZs et l'évolution de leur périmètre :

- Réduction de zone UZd devenue UZs1 vers une zone Nz
- Réduction de zone UZi devenue UZs2 vers une zone Nz



Règlement graphique du PLU de Lacanau modifié

Limites parcellaires

Zones

- A
- N
- NR
- Nz
- UC
- UE
- Uk
- UYb
- UZd
- UZe
- UZi
- UZs1
- UZs2

Evolutions

- UZd vers Nz
- UZi vers Nz

Fond : photographie aérienne 2025
Sources : Cadastre, Géoportail

En complément de la réduction du périmètre des zones constructibles, les prescriptions surfaciques d'espaces verts protégés ont été créées ou étendues sur les parcelles situées en frange des secteurs déjà urbanisés. Cette démarche repose sur une analyse du potentiel résiduel de densification des fonds de parcelle, menée à partir de la configuration des terrains, de l'implantation du bâti existant, de la présence éventuelle de piscines et des surfaces réellement libres en interface avec les zones naturelles. Les périmètres d'EVP ainsi définis visent à préserver les continuités végétales, les fonds de jardins non artificialisés et les lisières paysagères, tout en assurant une application homogène de la règle sur les franges concernées sans réduire les périmètres déjà en vigueur au PLU approuvé le 17/11/2025.

Superficie des EVP des SDU de l'Ardilouse avant (ha)	Superficie des EVP des SDU de l'Ardilouse après (ha)
12,44	15,83

La cartographie page suivante illustre les modifications de prescriptions surfaciques aux franges des limites urbaines des secteurs déjà urbanisés protégées au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme :

- Création d'espaces verts protégés
- Extension d'espaces verts protégés existants au PLU approuvé le 17/11/2025



Règlement graphique du PLU de Lacanau modifié

— Limites parcellaires

Prescriptions

Espace boisé classé

Espaces verts protégés

Evolutions

Espaces verts protégés créés

Espaces verts protégés étendus

Fond : photographie aérienne 2025
Sources : Cadastre, Géoportail

6.3. Le règlement graphique sur le village de Moutchic

Les planches graphiques évoluent également sur le secteur du village du Moutchic, avec un ajustement du périmètre de la zone UCa au profit d'un zonage Nr sur ses franges. Cette modification vise à corriger le tracé du zonage afin de mieux l'ajuster à la réalité du village et à ses limites parcellaires à des fins de protections environnementales et de préservation des paysages. Cette évolution graphique a pour effet de resserrer le périmètre de la zone UCa autour des parcelles effectivement rattachées au village, en excluant des espaces qui n'avaient pas vocation à demeurer inclus dans l'emprise urbaine.

La superficie de la zone UCa est ainsi réduite au bénéfice de la zone Nr, dans une logique de rectification du document graphique. Cette adaptation ne traduit pas un changement significatif mais une correction de périmètre destinée à mieux encadrer les possibilités de construction en les ramenant au niveau des limites parcellaires du village.

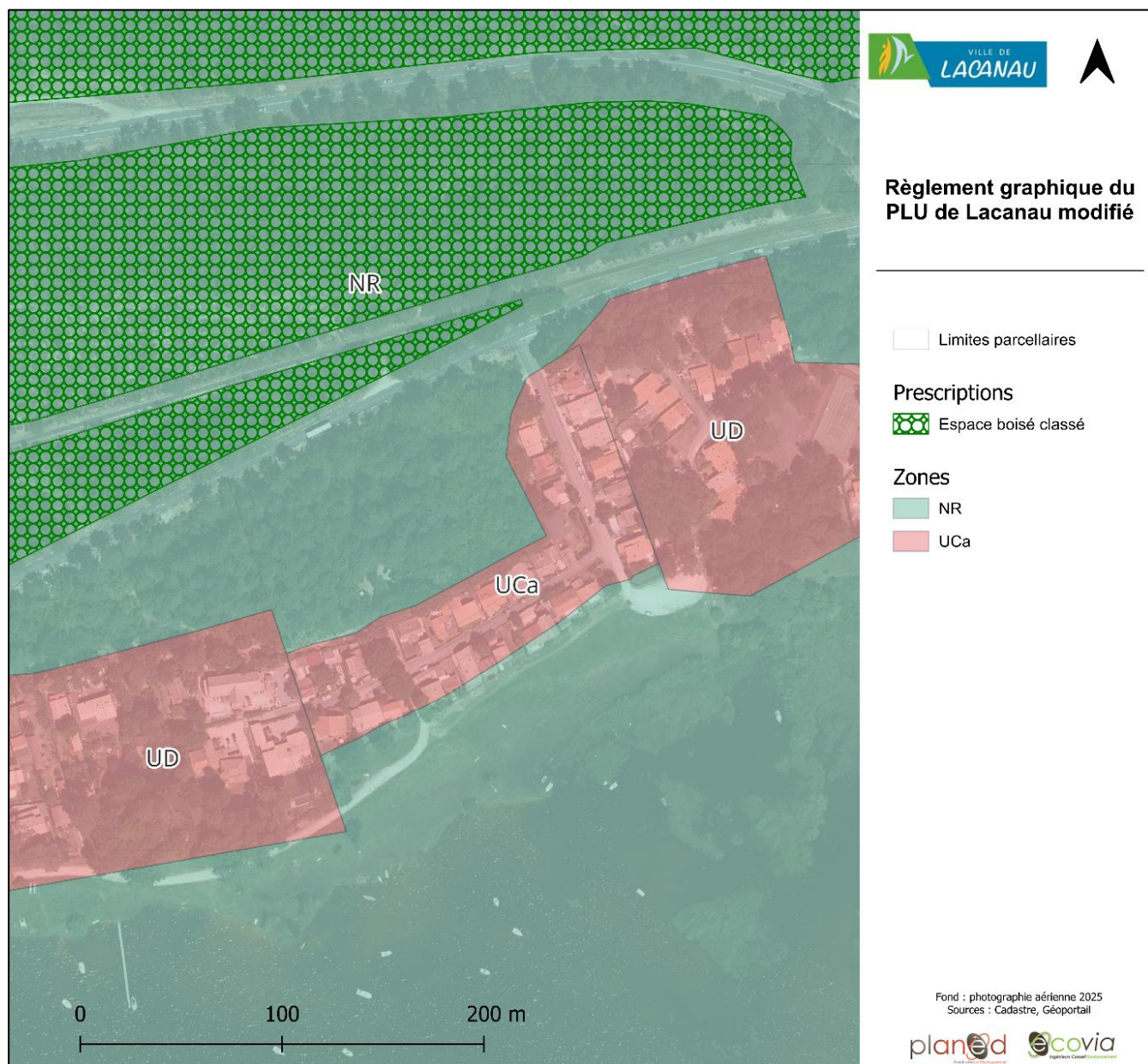
Zonage avant modification	Superficie avant (ha)	Zonage après modification	Superficie après (ha)	Évolution (ha)
UCa (Village)	3,28	UCa (Village)	3,19	-0,09

Les cartographies pages suivantes illustrent les évolutions :

- Cartographie du règlement graphique en vigueur depuis le 17/11/2025



- Cartographie du règlement graphique modifié



6.4. Synthèse des évolutions du zonage à l'échelle de la commune

Zonage et prescriptions avant modification	Superficie avant (ha)	Superficie après (ha)	Évolution (ha)
UZd	117,22	51,44	-65,78
Uzi	62,73	46,78	-15,95
UZs1	/	64,48	/
UZs2	/	15,74	/
UCa	15,01	14,92	-0,09
Nz	206,15	207,66	+1,51
Nr	12 347,01	12 347,09	+0,09
EVP	52,48	55,88	+3,4