CHAPITRE 4 - LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD ET LES OBJECTIFS DU PLU / LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DU PLU 378

CHAPITRE 1 - 378

CHAPITRE 2 - LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD 378

CHAPITRE 3 - LES OBJECTIFS DU PLU 378

CHAPITRE 4 - 378

CHAPITRE 5 - LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DU PLU 378

4.1 Les choix retenus pour établir le PADD (projet d'Aménagement et de développement Durables) 379
4.1.1 Explication des choix retenus au PADD 379
4.1.1.1 Les principaux objectifs et orientations de Lacanau à moyen et long terme 381
4.1.1.2 Une approche spécifique pour chaque territoire et quartier 395
4.1.1.1.1 Le bourg – Lacanau Ville 395
4.1.1.1.2 Lacanau océan 396
4.1.1.1.3 Le Lac 397
4.1.1.1.4 Le Huga 398
4.1.1.1.5 Habitat diffus 399
4.1.1.1.6 Espaces naturels non bâtis 400
4.1.2 La traduction du PADD au PLU – Compatibilité du PLU avec les grands objectifs du PADD 401
4.1.2.1 Traduction au PLU des principaux objectifs du PADD 401
4.1.2.2 Traduction au PLU des objectifs du PADD par quartiers 403
4.1.3 Les objectifs chiffrés de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers 407

4.2 Exposé des motifs de la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables – les orientations d'aménagement et de programmation 408
4.2.1 Les zonages réglementaires 408
4.2.1.1 Les zones urbaines U 408
4.2.1.1.1 La zone UA 409
4.2.1.1.2 La zone UB et le secteur UBL 410
4.2.1.1.3 La zone UC et les secteurs UCa, UCb, UCc 412
4.2.1.1.4 La zone UD et les secteurs UDa 417
4.2.1.1.5 La zone UE 421
4.2.1.1.6 La zone UK 422
4.2.1.1.7 La zone UY et les secteurs UYa, UYb 423
4.2.1.1.8 La zone UZ et les secteurs UZd, UZe, UZi 425
4.2.1.1.9 Fermetures et ouvertures à l'urbanisation de zonesU/ Réduction de la consommation des espaces agricoles, nautrels et forestiers 428
4.2.1.1.10 Evolution des surfaces des zones Urbaines « U » POS/PLU 430
4.2.1.2 Les zones à urbaniser 1AU, 1AUy et 2AU, 2AUe 431
4.2.1.3.1 Les zones 1AU et 1AUy 431
4.2.1.3.2 Fermetures et ouvertures à l'urbanisation de zones 1NA / 1AU- Réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers 441
4.2.1.3.3 Suppression de secteurs 1NAk 443
4.2.1.3.4 Evolution des surfaces des zones 1NA/1AU POS/PLU 444
4.2.1.3.5 La zone 2AU et le secteur 2AUe 445
4.2.1.3.6 Fermetures et ouvertures à l'urbanisation de zones 2NA / Réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers 446
4.2.1.3.7 Evolution des surfaces des zones 2NA/2AU POS/PLU 447

4.2.1.3 Les zones agricoles A et le secteur AR 448
4.2.1.3.1 La zone A et les secteurs 448
4.2.1.3.2 Evolution des surfaces des zones Agricoles NC/A POS/PLU 449
4.2.1.4 Les zones naturelles N et les secteurs Na, Nc, Ne, Ngv, Nk, Nn, NR et Nz 450
4.2.1.4.1 La zones N et secteurs 450
4.2.1.4.2 Evolution des surfaces des zones naturelles ND / N POS/PLU 457
4.2.2 Les emplacements réservés 458
4.2.3 Les autres dispositions réglementaires du PLU 464
4.2.3.1 Les espaces boisés classés 464
4.2.3.2 Les espaces verts protégés 469
4.2.3.3 Les éléments de patrimoine identifiés, protégés 470

4.3 Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) 471
4.3.1 Montagnol 471
4.3.2 Garriga 471
4.3.3 Jeanton 472
4.3.4 La Cousteyre 472
4.3.5 Le Moutchic 473
4.3.6 Dune de Narsot 473
4.3.7 Montagnol Est 474
4.3.8 Garriga Est 474

4.4 Estimation des capacités d'accueil dans les zones urbaines et à urbaniser inscrites au PLU 475

CHAPITRE 4 - LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD ET LES OBJECTIFS DU PLU / LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DU PLU

CHAPITRE 1 -

CHAPITRE 2 -LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

CHAPITRE 3 -LES OBJECTIFS DU PLU

CHAPITRE 4 -

CHAPITRE 5 -LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DU PLU

4.1 Les choix retenus pour établir le PADD (projet d'Aménagement et de développement Durables)

4.1.1 Explication des choix retenus au PADD

La loi SRU crée une nouvelle pièce dans le dossier de PLU : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ; il s'agit de l'expression de la stratégie de la municipalité, et d'un exposé des objectifs de développement et d'aménagement retenus dans le cadre de la révision du PLU.

Les objectifs ont été retenus suite à au diagnostic territorial réalisé, présenté aux chapitres I et II du présent rapport de présentation.

Les enjeux et orientations d'aménagement de la commune s'articulent autour des thèmes majeurs suivants :

- la politique d'accueil de populations et de l'habitat, indissociable des questions d'équipements et de mobilité ;
- l'activité économique et touristique ;
- Une politique de gestion environnementale globale (espaces naturels, ressources et diversité des milieux) ;
- Les risques naturels et technologiques.

Le PADD porte sur les objectifs suivants :

- B1 - Maîtriser la croissance démographique, organiser les quartiers ;
- B2 - Soutenir les activités économiques garantes du maintien de populations permanentes ;
- B3 - Mener une politique environnementale globale qui préserve et valorise le patrimoine naturel, préserver et remettre en état les continuités écologiques ;
- B4 - Intégrer la prise en compte et la gestion des risques naturels et technologiques ;
- B5 - Préserver les quartiers et les paysages, maîtriser la consommation d'espaces naturels et agricoles, intégrer les différents volets de la Loi littoral ;
- B6 - Intégrer les problématiques de mobilité, de transports et de déplacements dans tous les projets et dans tous les quartiers.

… en privilégiant la qualité à la quantité

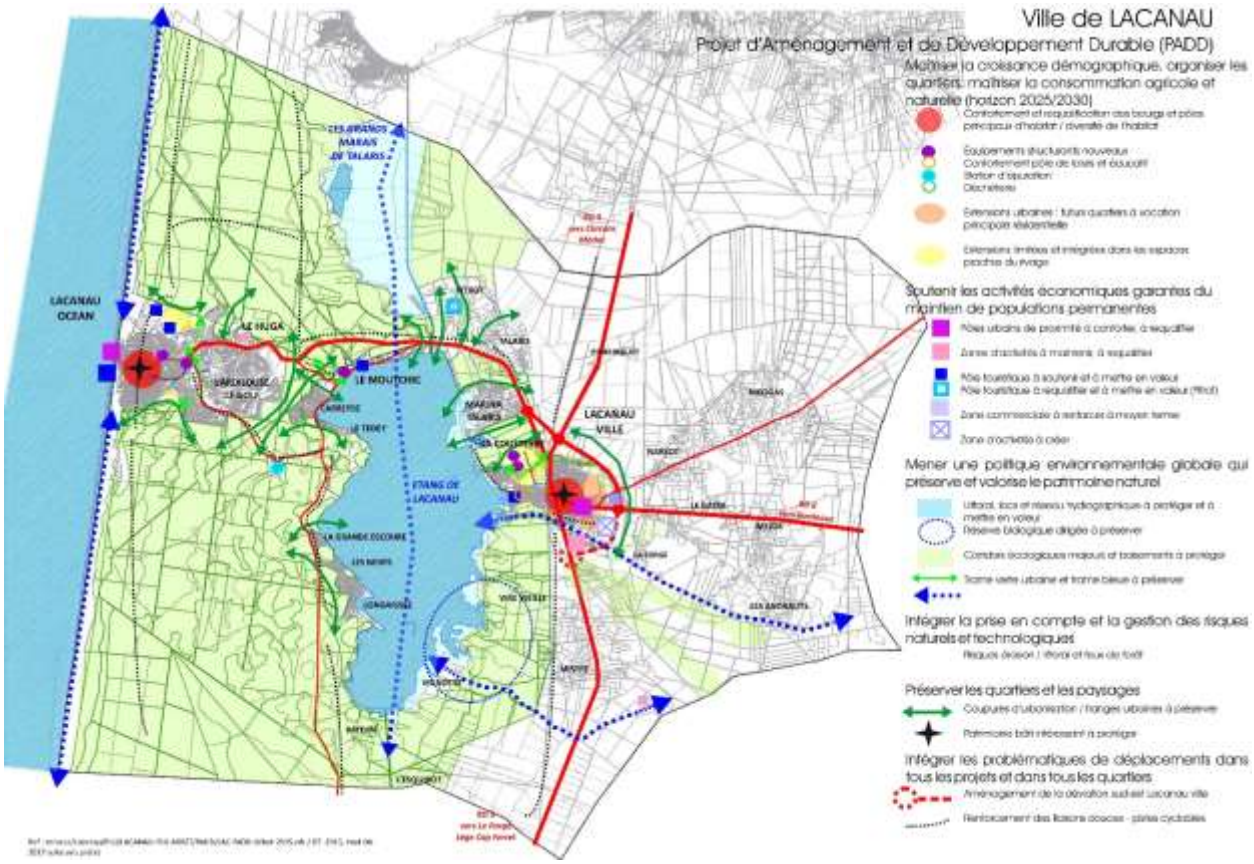


Tableau des enjeux et objectifs du PADD du PLU

Enjeux	Objectifs
La politique d'accueil de populations et de l'habitat, indissociable des questions d'équipements et de mobilité	
L'activité économique et touristique Une politique de gestion environnementale globale (espaces naturels, ressources et diversité des milieux)	B2 - Soutenir les activités économiques garantes du maintien de populations permanentes B3 - Mener une politique environnementale globale qui préserve et valorise le patrimoine naturel, préserver et remettre en état les continuités écologiques B5 - Préserver les quartiers et les paysages, maîtriser la consommation d'espaces naturels et agricoles, intégrer les différents volets de la Loi littoral
Les risques naturels et technologiques	B4- Intégrer la prise en compte et la gestion des risques naturels et technologiques

4.1.1.1 Les principaux objectifs et orientations de Lacanau à moyen et long terme

LA JUSTIFICATION DU CHOIX RETENUS / LES CONSTATS

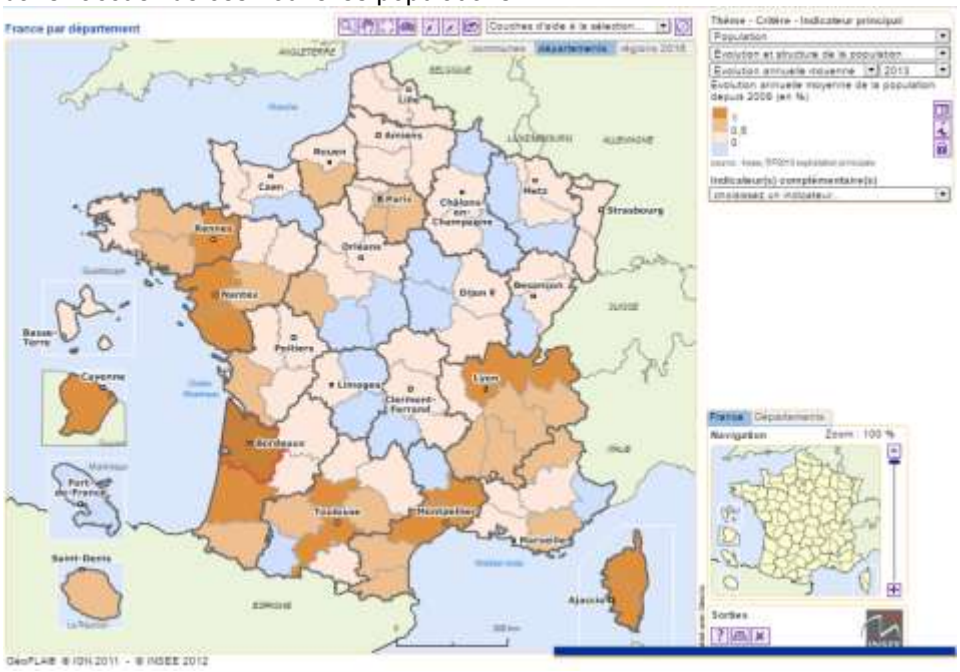
B1 –
MAITRISER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE, ORGANISER LES QUARTIERS

Source : commune de Lacanau, avril 2017

1) Des objectifs portés par un fort dynamisme démographique supra-communal

a. Une démographie portée par le dynamisme régional et départemental

En Aquitaine, l'INSEE prévoit une augmentation de la population entre 2007 et 2040, de 23,1 %, soit plus de 700 000 habitants. Pour comparaison, cette projection au niveau métropolitain est de 14,5%[1].
En Aquitaine, ce sont les Landes et la Gironde qui sont les départements les plus dynamiques en matière de croissance de population, avec un taux annuel moyen pour la Gironde entre 2008 et 2013, de 1,16%. Nous notons ici l'attractivité des départements littoraux, où les façades Atlantique ont un rôle important à jouer dans l'accueil de ces nouvelles populations.



b. Des objectifs démographiques portés par le dynamisme et la hausse des prix de l'immobilier de la métropole bordelaise

Bordeaux Métropole affiche, à l'horizon 2030, l'objectif de métropole millionnaire, ce qui nécessiterait un rythme de construction estimé à 9 000 logements par an[2].
Cette dynamique démographique, à l'œuvre depuis de nombreuses années, a aujourd'hui des conséquences positives sur la croissance migratoire des territoires situés en couronne de la métropole bordelaise. En effet, **située à environ 35 minutes de la rocade bordelaise, la commune de Lacanau, dispose d'une position privilégiée pouvant répondre aux demandes de logements insufflées par la dynamique métropolitaine, avec un prix du marché plus attractif**, comparativement aux communes de la Métropole ou de sa proche couronne, **notamment pour les primo-accédants**.

Ainsi, **de nombreux ménages, sous l'effet de la hausse des prix de l'immobilier, font le choix de s'installer en première ou deuxième couronne de l'agglomération. Pour Lacanau, ce phénomène s'observe déjà depuis plusieurs années : un tiers des logements acquis sur la commune de Lacanau le sont par des résidents venant de la métropole[3].**

[1] Etude INSEE, Omphale 2010, sur le périmètre de l'ancien région Aquitaine.
[2] Source : Analyses et projections de la métropole bordelaise en 2030, La CUB & A'Urba
[3] Source : analyse des DIA sur la commune de Lacanau de 2013 à 2016

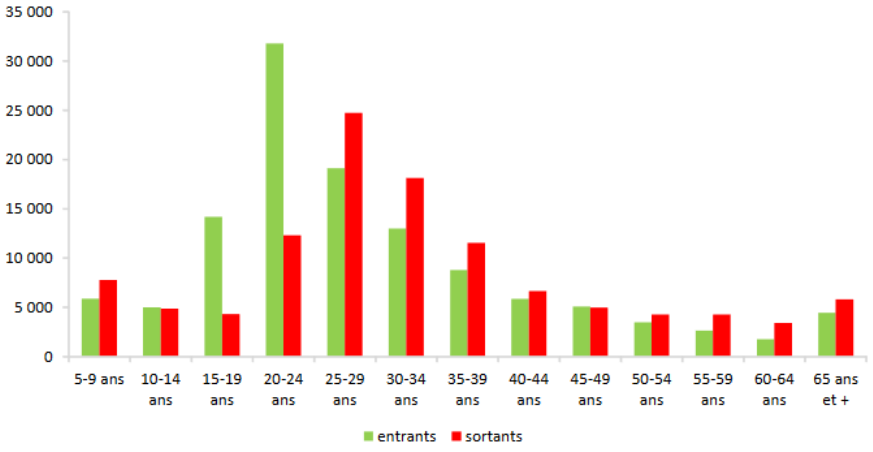
LA JUSTIFICATION DU CHOIX RETENUS / LES CONSTATS

Le diagnostic fourni par le rapport de présentation du PLU 3.1 de Bordeaux Métropole confirme cette tendance d'attraction des communes périurbaines situées au voisinage de l'agglomération.

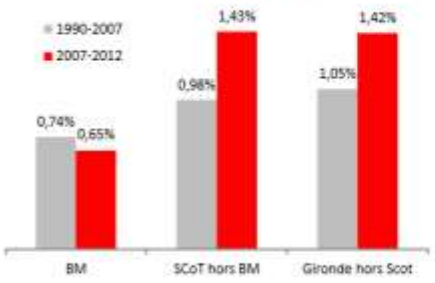
Évolution de la population

	1990	1999	2012 (28 communes)
Bordeaux Métropole	**624 286**	**659 998**	**737 492**
SCoT hors BM	137 673	146 366	172 138
SCoT	**761 959**	**806 364**	**909 630**
Gironde hors SCoT	451 540	480 970	574 082
Gironde	**1 213 499**	**1 287 334**	**1 483 712**

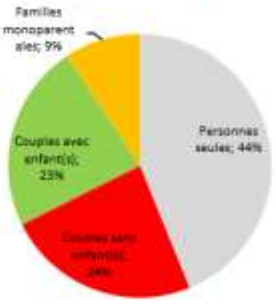
Mouvements migratoires de la Bordeaux Métropole par âges



Évolution de la croissance démographique par territoires



Structure des ménages de Bx Métropole en 2011



Sources : INSEE, RGP, recensement rénové

4. La croissance démographique comme pilier du développement

4.1. Une agglomération attractive mais un poids démographique en baisse

Bordeaux Métropole compte 737 492 habitants en 2012. Avec 0,79 % de croissance démographique annuelle soit 4 700 habitants supplémentaires recensés chaque année depuis 2007, Bordeaux Métropole fait partie des agglomérations françaises les plus dynamiques. Ainsi, l'aire urbaine bordelaise se situe au 4è rang des aires urbaines métropolitaines françaises en termes de croissance démographique, derrière Toulouse, Rennes et Montpellier.

Ce développement démographique est largement alimenté par un solde migratoire positif, révélateur de l'attractivité du territoire. Le statut de métropole régionale et de ville universitaire de Bordeaux Métropole imprime sa marque sur les flux d'entrants constitués aux 2/3 de ménages issus des départements voisins et majoritairement d'étudiants et de jeunes actifs.

Parallèlement à ces flux de ménages entrants, Bordeaux Métropole est à l'origine d'importants mouvements migratoires centrifuges qui éloignent les ménages, essentiellement des familles avec enfants, au-delà des limites de l'agglomération. L'analyse de la structure par âge des migrants illustre ce phénomène : l'attractivité de Bordeaux Métropole vis-à-vis des 15-20 ans (les étudiants) lui permet de gagner de la population tandis que les jeunes ménages (25-45 ans) quittent l'agglomération avec leurs enfants (5-10 ans).

Ainsi les territoires périphériques à l'agglomération connaissent des taux de croissance démographique bien supérieurs à ceux de la métropole : 1,43 % par an depuis 2007 pour le territoire du SCoT hors Bordeaux Métropole, 1,42 % pour le reste de la Gironde. De ce fait, on constate une lente érosion du poids de l'agglomération dans le département. Alors qu'elle représentait 51,4 % de la population girondine en 1990 et 51,3 % en 1999, Bordeaux Métropole ne regroupe plus que 49,7 % de la population du département en 2012.

[Source : Rapport de présentation PLU 3.1 Bordeaux Métropole, pp. 100-101]

c. Une démographie tendanciellement plus dynamique sur les territoires littoraux

Les objectifs démographiques prévus pour la commune de Lacanau s'inscrivent dans une dynamique de croissance constatée au niveau régional, départemental et métropolitain. Mais elle bénéficie également du phénomène d'héliotropisme et de la littoralisation de l'urbanisation.

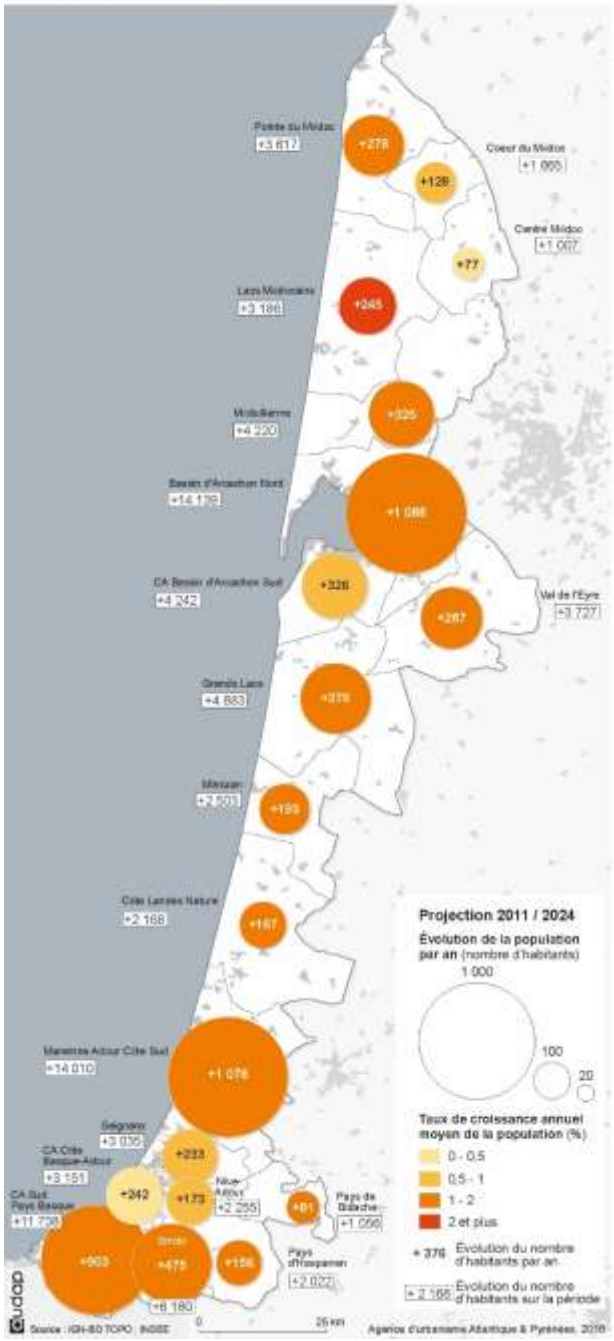
Sur le littoral aquitain (périmètre de l'ancienne région), il est prévu une augmentation de population de 85 000 personnes d'ici à 2024 et plus de 145 000 d'ici à 2034[4].
Ces projections, reportées au niveau de l'ancienne Communauté de Communes des Lacs Médocains, portent la population intercommunale de 9 956 habitants en 2011, à 15 350 en 2034, soit une croissance de 54,18% et donc un taux annuel moyen de 2,35%.

Pour comparaison sur la même période avec les territoires limitrophes :

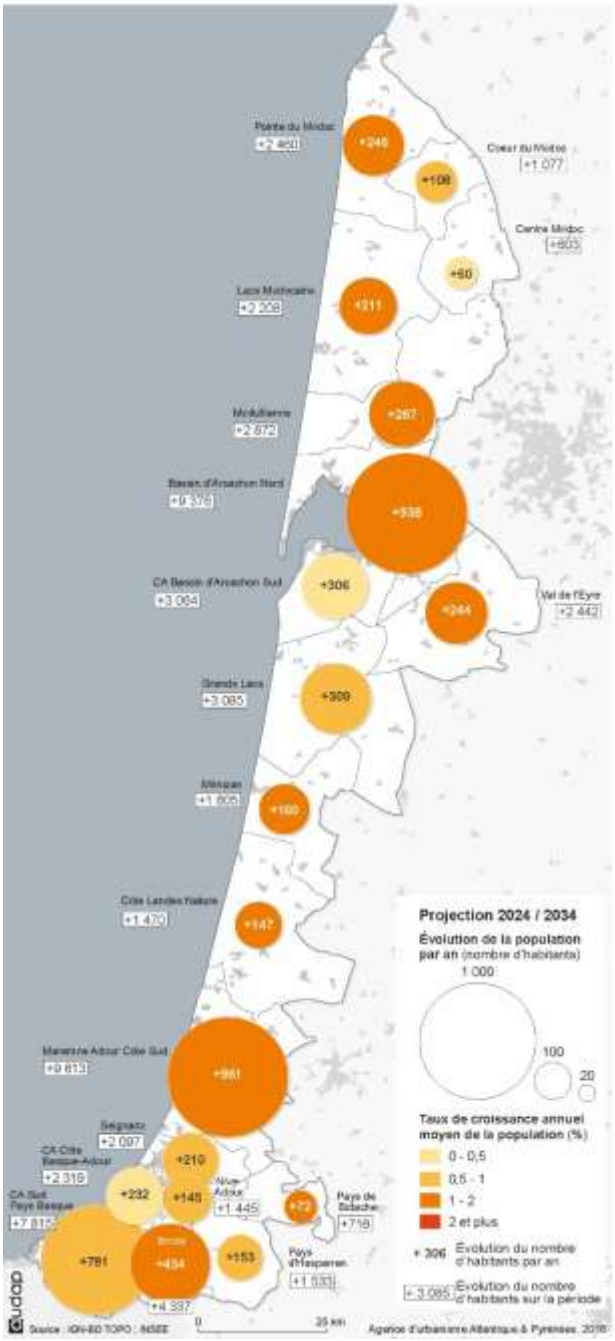
Territoire	% croissance population 2011 – 2034	Croissance moyenne annuelle sur la période
CdC Lacs Médocains	54,18%	2,35%
CdC Pointe du Médoc	41,25%	1,8%
5 CdC du Médoc	31,9%	1,39%
3 CdC du Bassin d'Arcachon	26,74%	1,16%

[4] Source : GIP Littoral Aquitain ; Rapport sur la démographie littorale : Mai 2016

Projection de l'évolution de la population de 2011 à 2024
Scénario 2006 - 2011



Projection de l'évolution de la population de 2024 à 2034
Scénario 2006 - 2011



Dans ce rapport, **la CdC des Lacs Médocains est d'ailleurs caractérisée comme territoire à « *croissance démographique très soutenue : arrivée de familles et retraités* ».**

2) Un marché immobilier en « latence » ces dernières années

a. Elaboration depuis 2008 du PLU et du SCoT

Depuis 2008, la commune de Lacanau est en cours d'élaboration de son PLU, ainsi que du SCoT de la communauté de communes, validé en 2012.
L'élaboration de **ces documents majeurs concernant les politiques d'aménagement de la commune a pu ralentir l'émergence de projets structurants ces dix dernières années, les pétitionnaires et les porteurs de projets potentiels ayant besoin de lisibilité et de sécurité juridique pour mener à bien leurs opérations**.
Le volontarisme de la nouvelle municipalité en place depuis 2014, en lien avec son projet politique de mandat, est tout de même parvenu à faire émerger certains projets, notamment depuis 2015.



Par conséquent, le **nombre de lots d'habitation issus de ces permis d'aménager est uniquement de 3 pour la période 2005 – 2013 contre 96 pour la période 2014 – 2016.**
Cette « latence » des projets immobiliers structurants sur la commune a, de plus, été prolongée par la mise aux normes de ces documents d'urbanisme, dont le choix de « grenelliser » le PLU en 2011 et l'obligation de prise en compte des préconisations de la loi ALUR en 2014.

Ces éléments contextuels en matière d'aménagement n'ont pas permis durant cette période, ni pour la commune, ni pour les aménageurs, de développer des projets d'envergure qui, pourtant, auraient pu permettre de répondre à la dynamique actuelle de croissance démographique.

3) Un phénomène de « résidentialisation » justifiant l'objectif de création de nouveaux logements

Depuis plusieurs années, il est constaté sur le territoire une transformation progressive des résidences secondaires en résidences principales, notamment suite à l'approche de l'âge de la retraite par la génération du « baby boom ». Il est important d'anticiper ce phénomène au regard de l'impact que ce dernier peut avoir sur le fonctionnement des services et des équipements de la collectivité pour une commune qui compte 69,4% de résidences secondaires sur 8 750 logements en 2016.
Ainsi, **entre 2015 et 2016, selon la DGFIP, 112 résidences déclarées comme secondaires en 2015 ont été déclarées comme résidences principales en 2016**. A l'inverse, sur la même période, 77 résidences principales sont déclarées comme résidences secondaires, ce qui *in fine* traduit une augmentation des résidences secondaires de 35 unités sur la commune.

Evolution	Res princ 2016	Res sec 2016
Res princ 2015	2466	**77**
Res sec 2015	**112**	5893

Source : Données DGFIP 2015 et 2016

→ **C'est pourquoi, au sein du PADD, suivant cette dynamique d'une moyenne de 35 résidences secondaires transformée en résidences principales supplémentaires par an, il est fait mention de la transformation de 400 résidences secondaires en résidences principales dans les 10 à 15 prochaines années, afin d'anticiper en termes de population à l'année, les besoins et services à développer à la population, par la collectivité.**

Ce phénomène de « résidentialisation » à Lacanau, est confirmé également par les données relatives aux logements nouveaux : entre 2007 et 2011, 36,7% de ces logements nouveaux ont été déclarés comme résidence secondaire, alors que sur la dernière période 2012-2016, seuls 18,3% des logements nouveaux étaient déclarés en résidences secondaires.
Ces chiffres montrent donc que la création de nouveaux logements répond désormais principalement aux besoins de logements en résidence principale. Cet état de fait se traduit par une concentration de la création des nouveaux logements sur le secteur de Lacanau-Ville. Ainsi, sur les 8 permis d'aménager déposés en 2016, 5 se situent à Lacanau-Ville.

Ce chiffre est à mettre en correspondance avec les secteurs d'OAP avec logements prévus dans le PLU puisque 5 de ces 6 OAP se situent à Lacanau-Ville. Ces 5 OAP représentent 538 logements sur les 628 prévus et 31,8 hectares urbanisables sur les 33,6 hectares prévus.

LA JUSTIFICATION DU CHOIX RETENUS / LES CONSTATS

→ **Afin de conforter cette dynamique de « résidentialisation » la commune a souhaité, conformément à son PADD, inscrire une règle commune à toutes les OAP avec logements, obligeant chacune des opérations à intégrer au minimum entre 5 et 15 logements sociaux.**

Ces logements permettront, d'une part, de faciliter le parcours résidentiel sur la commune pour les plus fragiles, notamment les jeunes ménages avec enfants qui restent la population la plus faiblement représentée sur la commune. D'autre part, ils permettront de répondre aux phénomènes de vieillissement et de handicap qui touchent une population de plus en plus âgée.

Selon les chiffres de l'étude sur la démographie littorale du GIP Littoral Aquitain, en 2011, les 18-34 ans représentaient 13,4% de la population canaulaise et les projections à 2034 les portent à 12,7%. Il semble donc impératif de répondre au besoin de maintien de cette population sur notre territoire et cela passe en partie par une offre de logements adaptés à un prix accessible et donc une ouverture du marché, pour éviter une hausse trop importante des prix sur un territoire attractif.

4) Une réduction de la construction de logements neufs qui ne reflète pas une perte d'attractivité de la commune

Après une période dynamique, la création de logements neufs s'est tassée au cours des 10 dernières années. Ainsi, 761 logements ont été créés entre 2007 et 2016, contre 1 682 entre 1998 et 2006.
Toutefois, cette atonie de la construction ne constitue en rien un indicateur de perte d'attractivité démographique de la commune. En effet, ce phénomène s'est accompagné d'une pression à la hausse sur les prix du marché immobilier, ce qui montre que la demande de logements sur la commune reste soutenue. Comme le démontre la Chambre des Notaires dans le graphique ci-dessous, Lacanau est l'une des rares communes ayant connu une croissance à 2 chiffres de ses prix de l'immobilier pour la période 2015-2016 (13,1%). A titre de comparaison, sur les maisons anciennes, le taux de croissance moyen est de 4% en Gironde, 7,8% sur le bassin d'Arcachon et 6,4% sur Bordeaux Métropole qui sont pourtant des territoires attractifs comme indiqué ci-dessus.

Maisons anciennes	**178 000€**	↑ 1,1%
Lacanau	242 000€	↑ 13,1%
Castelnau-de-Médoc	193 000€	→ -0,2%
Listrac-Médoc	179 000€	↑ 2,4%
Lesparre-Médoc	120 100€	↓ -4,4%
Pauillac	88 300€	↓ -24,1%

Source : Statistiques immobilières de la Gironde ; Chambre des Notaires de la Gironde ; Février 2017

Cette attractivité se confirme par le nombre de transactions concernant des biens d'habitation sur la commune, qui est passé de 169 en 2013 à 249 en 2016. Cette dynamique engendre donc inexorablement une augmentation du prix au m² des maisons, qui sur Lacanau est passé de 3 174€ en 2013 à 3 589€ (soit environ + 13,08%) en 2016[5].
A titre de comparaison le prix moyen pour les appartements anciens sur Bordeaux Métropole est de 2 350€/m² et 2 770€/m² sur la Gironde, toujours selon le rapport de 2017 de la Chambre des Notaires de la Gironde.

	Moyenne des prix au m²			
Appartements	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**
Océan	3 668 €	3 423 €	3 378 €	3 630 €
Ville			2 401 €	2 751 €

	Moyenne des prix au m²			
Maisons	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**
Océan	3 451 €	3 437 €	3 399 €	3 652 €
Ville	2 271 €	2 376 €	2 344 €	2 887 €

Source : DIA Lacanau

[5] Source : Analyse des DIA de Lacanau de 2013 à 2016.

LA JUSTIFICATION DU CHOIX RETENUS / LES CONSTATS

Selon les deux tableaux ci-dessus, on note clairement l'impact du croisement entre le ralentissement des opérations de logements à Lacanau-Ville et la demande croissante, puisque c'est bien dans le secteur de Lacanau-Ville que l'augmentation du prix au m² est la plus importante.

5) La conciliation de la maîtrise du marché et de la préservation du foncier

Les constats de hausse des prix du marché immobilier et les perspectives de croissance démographique sur le territoire canaulais doivent amener la commune à apporter une réponse adéquate.

→ **L'objectif de la commune est donc d'accroître l'offre de logements tout en adaptant cette offre aux attentes des populations venant s'installer sur la commune.**

Le cadre de vie est en effet l'un des principaux critères de choix d'une installation sur la commune. C'est pourquoi les opérations d'aménagement cherchent à concilier les ouvertures de terrains à l'urbanisation avec la préservation d'espaces verts et naturels, et à offrir une typologie de logements répondant aux attentes d'une population péri-urbaine.
Dans cette perspective, les 6 OAP comprenant la création de logements dédient 33,6 hectares à l'urbanisation pour une superficie totale de 55,8 hectares.
Au total, la densité moyenne de logement à l'hectare s'élève à 24 logements/ha, soit un niveau identique à la densité actuelle (23,9 logements/ha en 2013 selon l'INSEE) et qui s'inscrit dans la densité moyenne observable sur le territoire de la communauté de communes des Lacs Médocains (cf. Rapport de présentation, p. 13).
Il convient également de préciser que la superficie urbanisable de toutes les OAP, c'est-à-dire les ouvertures à l'urbanisation, ne représente que 0,2% du territoire communal, soit 47,6 hectares, sur les 21 400 que compte la commune.

6) Une volonté politique locale

La nouvelle équipe municipale élue en mars 2014 a souhaité réécrire le PADD débattu en 2010, afin de le mettre en adéquation avec son projet d'aménagement de la commune. Il a donc fait l'objet de modifications et d'un second débat en Conseil Municipal en octobre 2015.
A travers son projet de territoire et dans le respect des orientations du Schéma de cohérence territoriale (SCoT), la nouvelle municipalité souhaite répondre aux besoins de tous les types de ménages et conserver une mixité sociale en termes d'âge et de revenus :
- en offrant des possibilités de logements aux **jeunes ménages**, actifs et en âge d'avoir des enfants ;
- en anticipant les besoins des **personnes âgées** (localisation et adaptation des logements) ;
- en permettant des **parcours résidentiels** au sein du parc de logements de la commune.

Par ailleurs, l'équipe municipale s'est donné pour objectif de veiller à **l'équilibre entre l'offre de logements sur la commune et l'offre d'emplois** sur le bassin de vie, afin d'éviter le phénomène de «ville-dortoir».

Ce projet s'inscrit dans le cadre des objectifs fixés par le SCoT des Lacs Médocains, validé en 2012, qui envisage une augmentation de la population de 3% par an en moyenne sur la Communauté de Communes. Concernant la prospective sur la période 2020 et 2030, il est d'ailleurs précisé concernant les 3 communes qui composent cette communauté :

> « *- Carcans entend ne pas dépasser les 2 500 habitants à 2020 (contre 2 103 au recensement de 2009). Elle s'inscrirait ainsi sur un taux de croissance annuel sensiblement supérieur à 1 %.*
> *- Hourtin escompte une population d'environ 4000 personnes (toujours à 2020) contre 3223 habitants en 2009, soit une réduction significative du taux annuel de croissance comparé aux dix dernières années1. Cette perspective tient compte des opérations accordées en 2010/2011 et du futur projet de renouvellement urbain de l'ancienne friche militaire de Contaut.*
> - ***Lacanau se propose d'accueillir 6 500 habitants d'ici à 2020, soit une dynamique supérieure à 3 % par an.*** »
> *Source DOC du SCoT ; page 86*
> Le choix de Lacanau comme moteur de ce territoire est d'ailleurs explicité dans un autre chapitre :
> « *Dans ce cadre, la commune de Lacanau, mieux dotée, mieux reliée à l'aire métropolitaine et destinée à constituer le futur pôle d'économie et de tourisme du territoire, bénéficie d'atouts particuliers et se propose d'accueillir proportionnellement plus de population que Hourtin et Carcans qui souhaitent marquer une pause relative* »
> *Source DOC du SCoT ; page 39*

LA JUSTIFICATION DU CHOIX RETENUS / LES CONSTATS

L'objectif de population affichée dans le nouveau PADD, compris entre 7 000 et 7 500 habitants sur la commune à l'horizon 2030, envisage un taux de croissance annuel moyen compris entre 3,2 et 3,8%.

Taux de croissance annuel moyen sur la base de 2014 (4 641 habitants)	2030
Hypothèse 7 000 habitants	+3,2%
Hypothèse 7 500 habitants	+3,8%

Ce taux annuel moyen est donc légèrement supérieur à celui envisagé sur l'intégralité du territoire intercommunal, puisque comme indiqué dans le SCoT, « *Lacanau* […] *se propose d'accueillir proportionnellement plus de population que Hourtin et Carcans qui souhaitent marquer une pause relative* ».

Ces hypothèses de croissance de la population sont basées sur la programmation des OAP, l'identification des terrains en zone U restant à urbaniser (dents creuses) ainsi que sur le mouvement de transformation des résidences secondaire en résidences principales.
En 2013, selon l'INSEE, un ménage canaulais était en moyenne composé de 2,14 personnes, utilisant cette base pour les calculs de projection de population selon les projections de logements, voici le tableau des résultats :

	Nombre de logements	**Nombre d'habitants**
OAP	628	1 344
Dents creuses	250	535
Mutation des résidences secondaires	400	856
Total	**1 278**	**2 735**

Si on additionne le nombre d'habitants en 2014 à celui projeté en 2030 avec les opérations et mutations prévues et envisageables au PLU, nous obtenons 4 641 + 2 735 = 7 376.
Ne pouvant déterminer avec certitude toutes les mutations ou opérations qui se réaliseront dans les 15 prochaines années, il a donc été retenu dans le PADD une hypothèse de croissance de la population comprise entre 7 000 et 7 500 habitants.

Au regard de l'ensemble de ces données statistiques, géographiques et contextuelles, l'objectif démographique, visant une reprise du rythme de croissance connu jusque dans les années 2006 est donc parfaitement justifié pour une commune qui en dépit du ralentissement observé depuis 2007 :

➔ A toujours conservé un solde positif d'une trentaine d'habitants supplémentaires / an ;

EVOLUTION DE LA POPULATION LACANAU (Source : INSEE)

Année	**nature recensement**	**Nbre hts**		**% de croissance par période**	**taux de croissance par décade**
1982	national	2050			12.29%
1987	complémentaire	2194		7.02%	
1989	complémentaire	2302		4.92%	
1990	national	2414		4.87%	31.81%
1991	complémentaire	2507		3.85%	
1993	complémentaire	2543		1.44%	
1999	national	3182		25.13%	
2005	au 01/01/05	4082		28.28%	2.30%

	suite complémentaire 2004				
2007	au 01/01/06 suite complémentaire 2006	4009		-1.79%	
2008	1/5è cnes	4158	***recensement 1/5è cnes : 4158***	3.72%	
à/c 01/01/09 populations légales actualisées tous les 01/01					
2009	au 01/01/09	4176		0.43%	
2010	au 01/01/10	4314		3.30%	7.02%
2011	au 01/01/11	4456		3.29%	
2012	au 01/01/12	4488		0.72%	
2013	au 01/01/13	4527	***recensement 1/5è cnes : 4527***	0.87%	
2014	au 01/01/14	4552		0.55%	
2015	au 01/01/15	4585		0.72%	
2016	au 01/01/16	4617		0.70%	
2017	au 01/01/17	4641		0.52%	

Taux de croissance 1982-2016	**126.39%**
Taux de croissance moyen annuel	**6.65%**

➔ Doit prendre en compte les phénomènes migratoires induits par sa situation périurbaine vis-à-vis de la Métropole Bordelaise qui joue un rôle à la fois d'attraction en termes de bassin d'emploi et d'activité économique tout en repoussant les jeunes ménages vers son voisinage périurbain.

7) Un objectif démographique concilié avec une consommation marginale d'espaces naturels et agricoles

Pour atteindre l'objectif démographique, le projet prévoit la création d'environ 1.200 logements nouveaux d'ici 2025/2030, réparti comme suit :

- 800 logements nouveaux (soit entre 50 et 80 logements nouveau / an) ;
- 400 logements « résidences principales » récupérés sur le contingent de résidences secondaires (soit une quarantaine/an).

En premier lieu, il sera constaté que ces chiffres de production de nouveaux logements et de reconquête des résidences secondaires sont conformes aux tendances constatées sur les dernières années, alors que le rythme de la croissance démographique s'est replié.

En second lieu, l'analyse de l'évolution des zones entre le POS actuellement en vigueur et le PLU démontre que la superficie des zones constructibles est très sensiblement réduite au profit principalement des zones N (+ 615,25 %) qui représentent désormais 60,41 % du territoire communal (12 939,3 ha) et des zones A (36,74 % du territoire – 7 868 ha).

Dans le même temps, les zones 1AU ne représentent plus que 0,42% du territoire communal (1,20% dans le POS) et les zones 2AU sont ramenées à 0,20 % contre 0,28% dans le POS actuel.

Les zones U ne sont quant à elles accrues que d'environ 28 ha par rapport au POS. Leur extension limitée principalement aux parties déjà urbanisées (Lacanau Océan et Lacanau ville) ne représente ainsi que 0,13 % du territoire communal

En d'autres termes, le projet de PLU parvient à rationaliser et maitriser la consommation d'espaces en permettant d'accueillir plus de logements et d'habitant sur une consommation d'espace réduite.

B2 –
SOUTENIR LES ACTIVITES ECONOMIQUES GARANTES DU MAINTIEN DE POPULATIONS PERMANENTES

CONSTAT
Lacanau, comme le secteur des Lacs Médocains présente ***un tissu économique encore modeste qui se traduit par la faiblesse de l'offre d'emploi local (1491 emplois dans la zone pour 2021 actifs en 2012 selon l'INSEE).***
Les activités se sont développées à Lacanau Ville et Lacanau Océan principalement, sur plusieurs pôles :

- ***Lacanau ville et les 2 ZA commerciale (entrée Est) et ZA artisanale de La Meule***
- ***Lacanau Océan/le Huga***

La proximité de la métropole bordelaise doit être exploitée pour inciter certains types d'entreprises à venir s'installer sur la commune ; notamment sur des rapports de qualité adaptés aux sites et à l'environnement (qualité de vie, paysage…).

La commune souhaite renforcer le pôle d'emploi local en créant de nouvelle zone s d'activités ;
La ZA de la Meule a créé peu d'emplois, elle a reçu principalement des activités artisanales qui étaient déjà sur le territoire mais qui avaient besoin de plus d'espace et d'infrastructures. La ville veut créer en coordination avec la Cdc, de nouvelles zones en entrée de ville de Lacanau ville et site du moutchic (CMS) pour attirer/générer 300 à 400 emplois « fixes » sur son territoire.

Pour améliorer l'équilibre démographique et le cadre de vie, **la commune doit dynamiser son développement économique et favoriser la création d'emplois en tenant compte de la complémentarité des pôles d'activités à l'échelle intercommunale.**

Le soutien des activités économiques susceptibles de maintenir une population active :

- en préservant le tissu commercial et artisanal et **en favorisant la création d'un pôle tertiaire** ;
- en favorisant le **maintien et la requalification des pôles économiques existants** (pôle commerçant de Lacanau ville, zone d'activités commerciales et de services en entrée « Est » de Lacanau Ville, zone artisanale communautaire, station touristique Océane…) ;

- **Aménager une nouvelle zone d'activités économiques évolutive en entrée sud-est de Lacanau ville, avec une orientation souhaitée vers l'économie numérique, les nouvelles technologies, le sport et une inscription dans l'identité naturelle de la commune**.

- en assurant la lisibilité et la spécificité des différents « pôles » d'activité.

Le développement touristique et les loisirs en privilégiant toujours l'aspect qualitatif plutôt que le quantitatif, en optimisant les capacités en matière de qualité d'accueil et d'activités : baignade, loisirs, sport, culture, …

La préservation de l'activité agricole et principalement sylvicole.

Le développement des communications numériques, par le développement de la couverture des réseaux mobiles et internet et l'implantation de pôles d'accès pour le télétravail.

La prise en compte de **l'accessibilité des transports et la couverture numérique** (téléphonie et internet) pour l'implantation de zones d'activités économiques.

B3 –
MENER UNE POLITIQUE ENVIRONNEMENTALE GLOBALE QUI PRESERVE ET VALORISE LE PATRIMOINE NATUREL

L'hétérogénéité du territoire, géographique, social, économique impose un juste équilibre entre

Tout développement doit être scrupuleusement maîtrisé et la dimension environnementale et de développement durable doit toujours être intégrée.

l'occupation humaine et la préservation d'un milieu sensible. **Un territoire riche et diversifié du point de vue écologique faisant l'objet de protections fortes** (ZNIEFF, ZICO, Natura 2000 terrestre et marin, réserves naturelles nationales, Espaces Naturels Sensibles, zone verte du SAGE, Loi Littoral…) qui traduisent l'importance et la diversité des habitats naturels présents sur la commune (habitat marin, dunaire, forestier, aquatique, zone humide). La **vocation éminemment touristique** de Lacanau est une donnée économique majeure et durable, il est donc nécessaire de mener une politique environnementale globale et de toujours valoriser le patrimoine naturel. ***Application Grenelle***	**Préserver l'intégrité des sites naturels remarquables identifiés, prendre en compte la fonctionnalité des milieux naturels en préservant et restaurant les corridors écologiques, la qualité de l'eau et des habitats.** **Préserver les espaces naturels dans le cadre de l'application de la loi Littoral :** - Préserver les espaces remarquables du littoral; - Préserver les coupures d'urbanisation ; - Assurer le principe d'inconstructibilité dans la bande littorale des 100 mètres ; - Assurer le principe de constructibilité limitée dans les espaces proches du rivage ; - Protéger les espaces boisés significatifs. **Assurer la maîtrise et l'ouverture contrôlée au public des espaces sensibles notamment les accès aux plages et aux milieux naturels.** **Prendre en compte la gestion de l'eau, enjeu majeur en termes de conservation des habitats naturels et de limitation du risque inondation :** - Protéger la ressource en eau en respectant les périmètres de protections des captages ; - Protéger les abords des cours d'eau et crastes pour permettre l'infiltration des eaux de ruissellement et leur entretien; - Prévoir des dispositions pour la limitation des eaux de ruissellements ; - Prendre en compte l'intérêt des zones humides dans les opérations d'aménagement notamment les fonctions hydrauliques (récupération des eaux pluviales, épuration, coeur de biodiversité) ; - Préserver la qualité des eaux de baignade ; - Assurer l'implantation des équipements nécessaires au renforcement du réseau d'eau potable, et plus généralement à la gestion de l'eau (préservation de la qualité, traitement, captage). **Assurer la protection de la forêt** par le développement et la pertinence de la localisation des espaces boisés classés et par des zonages naturels, au titre des lois Paysage et Littoral. **Conserver et mettre en valeur la trame verte urbaine** (coupures d'urbanisation, corridors écologiques) constituée par les boisements, parcs, lacs, jardins privatifs, les plantations accompagnant le réseau viaire afin de favoriser la biodiversité en milieu urbain en maintenant l'équilibre entre végétal et bâti. 9 **Limiter les nuisances et pollutions** diverses par une sectorisation claire des activités (nuisances sonores, pollution de l'air et des sols) et la création d'ouvrages adaptés. **Favoriser et organiser les déplacements doux, les transports en commun, l'autopartage et le covoiturage** afin de limiter les émissions de gaz à effet de serre. **Développer de manière raisonnée la production et l'approvisionnement en énergies renouvelables** en assurant leur bonne insertion dans le site et dans les quartiers. Favoriser le développement des équipements de production d'énergies renouvelables sur les bâtiments et équipements.

B4 – *INTEGRER LA PRISE EN COMPTE ET LA GESTION DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES*	
La commune est touchée par des risques naturels majeurs : **<u>Risque Littoral</u>** Le littoral de Lacanau est un site où l'érosion est inexorable et dont les impacts se font déjà sentir sur le fonctionnement de la station. A marée haute, par fort coefficient de marée et/ou houle importante, il n'existe plus de plage sèche au niveau du front de mer. Dans le cadre de la stratégie nationale de gestion intégrée du trait de côte, le ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie a lancé, en 2012 un appel à projets sur la « relocalisation » des activités dans les territoires fortement menacés par les risques littoraux. Cet appel à projets a pour objectif, d'encourager, lorsque nécessaire, la mise en oeuvre de démarches pilotes de relocalisation des activités et des biens, tout en maintenant le dynamisme des territoires. Cinq projets ont été retenus pour leur pertinence et leur engagement avec les différents partenaires locaux, dont LACANAU. **<u>Risque Feux de Forêt</u>** ***Sur la commune un Plan de Prévention Risque Feu de Forêt prescrit le 22 juillet 2002a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 19 octobre 2009.*** Le PPRif : -délimite des zones exposées aux risques en fonction de leur nature et de leur intensité. Dans ces zones, les constructions ou aménagements peuvent être interdits ou admis avec des prescriptions ; -délimite des zones non directement exposées aux risques, mais dans lesquelles toute construction ou aménagement pourrait aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux ; -définit les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde incombant aux collectivités publiques et aux particuliers ; -définit les mesures relatives à l'aménagement, l'utilisation ou l'exploitation des constructions ou ouvrages existants devant être prises par les propriétaires exploitants ou utilisateurs concernés. Le PPR vaut servitude d'utilité publique.	**Prendre en compte les risques naturels en appliquant les Plans de Prévention des Risques (littoral et feux de forêt).** Pour rappel, les Plans de Prévention des Risques sont des documents réglementaires qui s'imposent au Plan Local d'Urbanisme. **Intégrer les dynamiques littorale et dunaire dans les réflexions et projets de développement et de protection :** - la politique de gestion de la dynamique littorale sera définie dans le cadre de la stratégie locale de gestion de la bande côtière en cours de réflexion sur la commune, en coordination avec le GIP Littoral Aquitain, qui définira les actions à mener à court, moyen et long terme concernant la gestion de la bande côtière ; - Dans l'attente de la définition de la stratégie locale, le front de mer urbain de la station littorale ne pourra évoluer que par recomposition ou évolution à la marge des bâtiments existants, afin de maintenir son attractivité, mais aucun nouvel aménagement augmentant les enjeux sur cet espace ne pourra être admis. - Préserver le caractère naturel du trait de côte afin de ne pas entraver sa dynamique dans les espaces naturels ; - Prendre en compte le relief dunaire dans les opérations d'aménagement notamment vis-à-vis du paysage (point haut) et vis-à-vis de la gestion des eaux pluviales (ne pas urbaniser les dépressions interdunaires).

B5 – ***PRESERVER LES QUARTIERS ET LES PAYSAGES, MAITRISER LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS ET LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.***	
Des paysages de superficie importante et contrastés (en terme de couleurs, d'ambiances, de formes…). **Quelques paysages et secteurs sensibles, banalisés,** dégradés (front de mer, entré de la station balnéaire, entrées de ville…) à requalifier, à valoriser. Un nombre important de commerces sur la commune et notamment la station balnéaire, dont les affichages publicitaires ne sont pas toujours en cohérence avec l'environnement et le paysage. **Une forte consommation d'espaces naturels et agricoles depuis les années 1970, qui est le résultat d'opérations économiques et résidentielles programmées et organisées, d'intérêt supra communal (MIACA, projets touristiques, zones d'activités économiques, déviation de Lacanau bourg, équipements d'intérêt général…).**	Préserver la qualité de l'environnement naturel, **protéger les espaces remarquables et éléments paysagers forts pour maintenir une qualité de vie propre aux sites à grands espaces (dunes, bandes littorales, forêts, lac...).** **Requalifier et valoriser des espaces qui marquent l'image de la commune** (station balnéaire avec prise en compte des études relatives au projet d'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), Lacanau-ville, entrées de ville, front de mer…). Réviser le Règlement Local de Publicité en date de 1998, afin de l'accorder avec la réglementation nationale et l'intégrer en annexe au Plan Local d'Urbanisme. **Maîtriser la consommation d'espaces agricoles et naturels, limiter les extensions en espaces proches du rivage.** **Moyens et actions :** **Le respect et la protection des coupures d'urbanisation,** des espaces remarquables et de la bande littorale des 100 mètres sur l'ensemble de la commune. **La requalification du front de mer, la façade littorale** et les espaces publics de Lacanau Océan. **Le renforcement de la centralité et de l'identité de Lacanau-Ville. Des orientations d'aménagement pour garantir la qualité des zones destinées à l'urbanisation** : maillage urbain cohérent (desserte voirie), espaces verts, liaisons douces… Assurer l'intégration à l'environnement des nouveaux quartiers, en compatibilité avec la préservation des paysages. Définir une **nouvelle réglementation et zonages pour l'affichage publicitaire**, avec quatre grandes orientations : Interdiction de la publicité dans les lieux identifiés ; Harmonisation des règles dans des secteurs identifiés ; Adaptation des formats publicitaires aux lieux environnants ; Réglementation de l'aspect des dispositifs. **La préservation du patrimoine architectural**, l'identité de la commune : protection des villas et du patrimoine architectural typique par l'identification et la préservation des éléments de patrimoine intéressant et mise en oeuvre d'une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine. **La limitation du développement de l'urbanisation accédant directement sur les axes principaux et la maîtrise du développement des hameaux et quartiers le long du littoral et des rives du lac.** **Une maîtrise de l'étalement urbain par :** - **la maîtrise du développement des habitats diffus et hameaux (dans le respect des dispositions du PPRIF et de la loi littoral).** - **la réduction de la constructibilité résidentielle aux abords de la voie de contournement de Lacanau bourg,** grâce au maintien « d'espaces tampons ». - La réduction de la superficie des zonages constructibles autorisés par le SCoT, en particulier au sud de l'avenue du lac et au nord-est de Lacanau ville.

B6 – ***INTEGRER LES PROBLEMATIQUES DE MOBILITE DANS TOUS LES PROJETS ET DANS TOUS LES QUARTIERS***	
Une commune de taille importante qui implique **l'utilisation de la voiture**… Une **hausse continue du trafic sur les axes de desserte** (réseau routier saturé en période estivale et les week-ends en mi-saison). Une **offre très limitée de transports en commun**. Un **réseau de transports doux efficace et de qualité** (pistes cyclables), utilisé quasi exclusivement en période estivale, par les touristes et visiteurs…, **mais insuffisant pour les liaisons « quotidiennes » inter-quartiers.**	Le projet de la collectivité doit **prendre en compte la politique globale des transports au service d'un développement durable.** **Moyens et actions :** **La maîtrise des besoins de déplacement et de circulation automobile**. C'est notamment, offrir une alternative à la voiture particulière et **réduire les nuisances en favorisant les modes de transport doux** (notamment par le confort, la cohérence, la continuité et la sécurité des itinéraires). **Des dispositifs favorisant le développement des transports collectifs** (rabattement des itinéraires cyclables vers les axes de transports collectifs,…). Améliorer la signalétique des pistes cyclables et leur accès pour les personnes à mobilité réduite. **Le partage de la voirie** en faveur de toutes les catégories d'usagers et tous les modes. La mise en oeuvre d'**améliorations qualitatives du réseau et de manière à ne pas créer de nouvelles situations d'insécurité.** **L'organisation et la meilleure maîtrise du stationnement dans les espaces à forte fréquentation touristique, avec l'aménagement d'espaces de stationnement intégrés au site de Lacanau océan. Accompagner la mise en place de solutions d'autopartage et de covoiturage et faciliter l'implantation de systèmes de location de voitures électriques et de vélos.** Développer des aires de co-voiturage et des systèmes d'information pour accompagner le développement de cette pratique. Pour tout nouvel aménagement, assurer la cohérence de sa desserte avec les axes déjà existants et l'espace public existant, afin de mieux organiser les liens entre quartiers.

4.1.1.2 Une approche spécifique pour chaque territoire et quartier

La poursuite de l'ensemble de ces objectifs conduit donc à **dégager pour chaque territoire spécifique un certain nombre de priorités et d'actions** qu'il convient de conduire dans une logique de plus ou moins long terme.

4.1.1.1.1 Le bourg – Lacanau Ville

Grandes orientations

- **Renforcer le centre ancien** identitaire.
- **Favoriser la proximité entre les habitants et les équipements**, commerces et services.
- Regrouper les quartiers résidentiels, les équipements et les commerces dans une **enveloppe urbaine maîtrisée**, en garantissant les **liaisons entres quartiers** et pôles d'attractivité.
- Pour les espaces urbanisables identifiés dans le SCoT qui ne disposent pas actuellement d'un projet d'aménagement, permettre leur sauvegarde en tant que tel tout en facilitant leur exploitation pour des activités agricoles.
- Prendre en considération la problématique de gestion des eaux pluviales et usées.

LA JUSTIFICATION DU CHOIX RETENUS	LE PROJET
LE BOURG	
Le développement du bourg de Lacanau ville, un des 2 pôles de vie de la commune est un objectif prioritaire. ***Il s'agit bien d'un « bourg » au titre de la Loi littoral, qui peut être densifié et développé, étendu, conformément aux dispositions du SCOT approuvé.*** ***Il est impératif de privilégier le développement du bourg de Lacanau Ville, pôle structurant et équipé de la commune.*** ***Le PLU doit permettre de mettre en oeuvre plusieurs opérations très qualitatives de logements, à l'étude depuis plusieurs années : Garriga, Jeanton…*** ***Le projet de restructuration des équipements doit s'opérer prioritairement sur ce pôle, pour poursuivre le renforcement du pôle (collège notamment).*** ***En terme d'activités et d'emploi, la commune doit compléter et requalifier son tissu économique avec le développement du centre commercial en entrée Est et la réalisation à moyen terme d'une***	**Redéfinir l'enveloppe urbaine et à urbaniser** à l'intérieur d'espaces contenus par le secteur de La Cousteyre à l'Ouest, la déviation Est et la future déviation sud-est, le sud de l'avenue du Lac (entre les habitations et les crastes). **Privilégier, permettre, organiser, prévoir l'accueil de diverses populations** attirées par le cadre de vie et par le niveau d'équipement et la nouvelle offre scolaire liée à la création du collège à Lacanau Ville. **Favoriser la diversification de l'habitat** en prévoyant notamment des réserves foncières pour offrir des logements en location et en accession à la propriété, de tailles variées, pour répondre à toutes les populations et pour permettre des « parcours résidentiels ». **Inscrire des zones tampons entre les quartiers** (existants et futurs). **Compléter le niveau des équipements d'intérêt collectif**, notamment scolaires, sportifs et sociaux, la gendarmerie, un lycée à plus long terme, en continuité du pôle « collège/gymnase ». Anticiper les besoins d'extension des équipements d'intérêt public (déchetterie, cimetière, groupe scolaire…). **Renforcer et organiser les liaisons inter-quartiers** (cyclistes, piétons, handicapés). - Développement des liaisons douces et parcours sportifs inter-quartiers ; - Sur l'avenue traversant Lacanau Ville, qui relie équipements, services, commerces et quartiers ; - Liaisons douces entre le lac, la ville et les pôles d'équipements sportifs et scolaires (école, terrains de sport de l'est de la ville et de La Cousteyre). **Organiser les activités économiques** : - Renforcer la fonction économique de centralité urbaine du bourg préconisée dans le SCoT ;

LA JUSTIFICATION DU CHOIX RETENUS	LE PROJET
nouvelle zone d'activités évolutive et exemplaire, entre cette zone commerciale et la ZA artisanale de la meule (sud est du bourg) ***----------*** ***Respect du SCOT*** ***Respect de la Loi littoral :*** ***« bourg/agglomération » au titre de la loi Littoral*** ***Aménagement différencié entres la partie centrale et est du bourg (hors espaces proches du rivage) et Ouest (proches du rivage)***	- privilégier l'activité commerciale autour du carrefour de La Gaîté ; - favoriser le renouvellement urbain sur les îlots en mutation et sur les friches d'anciennes activités dans le bourg ; - conforter la zone commerciale en entrée de ville Est, à l'intérieur de la déviation, pour répondre aux besoins des habitants actuels et futurs et pour le développement de commerces en articulation avec la voie de contournement (renforcement des services) ; - ne pas « disperser » les commerces et activités le long de la future déviation sud, pour éviter de voir s'échapper toute l'activité à l'extérieur du bourg et de banaliser fortement l'entrée de Lacanau jusqu'ici « maîtrisée » ; - aménager une nouvelle zone d'activités économiques évolutive en entrée sud-est de Lacanau ville, avec une orientation souhaitée vers l'économie numérique, les nouvelles technologies, le sport et une inscription dans l'identité naturelle de la commune - prévoir l'accueil de structures touristiques : activités culturelles et de loisirs ; - maintenir, requalifier les structures d'hébergement touristique existantes, favoriser la création de structure(s) hôtelière(s).

4.1.1.1.2 Lacanau océan

Grandes orientations

- Conforter et moderniser l'économie touristique.
- Concilier les formes urbaines diversifiées (villas anciennes, ensembles immobiliers importants en front de mer, quartiers résidentiels « sous-bois », quartiers de l'Ardilouse, Golfs, campings).
- Valoriser et préserver les espaces naturels.
- Intégrer la gestion des risques littoraux particulièrement sur le front de mer.
- Conforter le statut d'agglomération « à l'année » de Lacanau Océan par le développement de l'habitat permanent et les services de proximité.

LA JUSTIFICATION DU CHOIX RETENUS	LE PROJET
LACANAU OCEAN	
Lacanau Océan constitue un pôle emblématique, identitaire de la commune (littoral, station, animation, qualité patrimoniale et architecturale…) et du territoire « lacs Médocains / Médoc », c'est un pôle économique majeur du territoire. ***C'est un quartier « aggloméré », qui constitue un « bourg » ou une agglomération au titre de la loi littoral ; à ce titre il peut être densifié et étendu, développé (accueil d'habitations, de services…), dans le respect du SCOT approuvé.*** ***C'est aussi un secteur très sensible, encadré par des sites naturels de grande qualité (paysagère, environnementale)***	**Valoriser la façade littorale et les espaces publics dans le cadre de la stratégie locale de gestion de la bande côtière. Maintenir les activités nautiques** dans le respect de l'environnement et de leur insertion dans le site. **Moderniser et adapter les Plans Plages** (Lion et Nord) ainsi que les dispositifs de surveillance des plages. **Conforter le pôle touristique, site économique majeur de la côte atlantique.** **Conserver des coupures d'urbanisation et zones tampons.** Poursuivre le développement des **liaisons douces piétonnes et cyclables** au centre de la station et pour l'accès aux plages. Accompagner le développement de l'offre sportive, de loisirs et d'hébergement de plein air, pour répondre aux besoins des structures déjà en place **Préserver et requalifier le patrimoine :** - Préserver la typologie des quartiers ; - Préserver les villas anciennes et encourager leur réhabilitation ; - Veiller à assurer une bonne insertion des constructions dans le tissu existant.

LA JUSTIFICATION DU CHOIX RETENUS	LE PROJET
impacté par des risques (littoral, feux de forêt). ***Ce quartier est soumis à une forte pression touristique sur une grande partie de l'année, accentuée en saison estivale (fréquentation, circulations, …) qui génère des besoins importants en matière de réseaux et d'infrastructures (stationnement, réseaux, traitement –gestion des eaux usées et pluviales…)*** ***La commune doit construire un projet de valorisation et de développement respectueux du site et prenant en compte les risques.*** ***Sur le quartier du Golf le projet communal s'adapte au contexte paysager et respecte les dispositions de la Loi littoral en maintenant des coupures d'urbanisation.*** ***----------*** ***Respect du SCOT*** ***Respect de la Loi littoral :*** ***« bourg/agglomération » au titre de la loi Littoral***	**Concilier la protection et l'évolution des quartiers résidentiels « sous bois »** : préserver les trames vertes de jardins et boisements en laissant des possibilités d'évolution, d'adaptation du bâti (pour permettre le renouvellement urbain et la reconquête de logements ne répondant pas ou plus aux besoins des ménages). **Inscrire un secteur d'habitat limité, sous bois, en continuité des quartiers existants au sud de la station.** **Sur le secteur de l'Aubarède, développer un habitat de haute qualité environnementale pour une mixité entre habitat permanent et saisonnier** (accession à la propriété, logements locatifs, logements saisonniers), accompagné de l'implantation d'équipements collectifs et de l'évolution des zones de camping existantes. **Permettre une adaptation de l'offre d'hébergement touristique en incitant prioritairement à leur requalification** (plantations, traitement des abords, aménagements, parkings…) et en autorisant une extension limitée des terrains de campings du secteur de l'Aubarède. Sur le **secteur de l'Ardilouse : protéger la trame verte, les bandes tampons en limitant les extensions et la densification** sur ces espaces paysagers et végétalisés et en évitant la « parcellisation ». **Prendre en compte les risques naturels dans les autorisations d'urbanisme,** notamment littoraux, en attendant l'émergence d'un projet de gestion du front de mer dans le cadre de la stratégie locale de gestion de la bande côtière.

4.1.1.1.3 Le Lac

Grandes orientations

- Préserver le Lac et ses abords sensibles, bâtis et non bâtis
- Ce secteur est caractérisé par :
  - une zone naturelle sensible, à protéger
  - des quartiers résidentiels « sous bois »: Moutchic, La Grande Escourre, les Nerps, Carreyre, le Tedey, Longarisse, Marina Talaris…
  - des liaisons douces et pistes cyclables notamment à conserver, prolonger, …

… sur lequel la commune doit **mener une réflexion globale compatible avec l'application des dispositions de la Loi Littoral et l'évolution récente des protections (sites)**.

- Prendre en considération la problématique de gestion des eaux pluviales et usées.

LA JUSTIFICATION DU CHOIX RETENUS	LE PROJET
LE LAC	
Le Lac est caractérisé par des vastes espaces naturels de grande qualité, sensibles d'un point de vue environnemental et paysager.	Préserver la qualité des quartiers. Préserver les quartiers « sous-bois », les jardins et la trame végétale sur tous les quartiers du lac. Inscrire des règles spécifiques pour éviter l'urbanisation en 2e rang et les divisions

LA JUSTIFICATION DU CHOIX RETENUS	LE PROJET
Il comporte plusieurs grands quartiers résidentiels intégrés en « sous-bois » (maisons individuelles), ainsi que plusieurs campings. ***Il comporte un quartier plus dense, structuré, équipé qui constitue un « village » au titre de la Loi Littoral : le Moutchic.*** ***La commune a inscrit dans son PADD des objectifs qui visent à :*** ***- préserver l'identité des quartiers résidentiels des abords de Lac, sans développer l'urbanisation au-delà des enveloppes bâties, aménagées, desservies-équipées*** ***- inscrire un projet de services et d'équipements médicaux sur l'ancien centre médico scolaire du Moutchic, géographiquement bien placé : à mi-chemin entre l'Ocan et le bourg, en position « centrale » par rapport au territoire communal*** ***- contenir les emprises et le durcissement des campings « naturels » (application stricte de la loi littoral) et maîtriser le développement des structures d'hébergement (village vacances lac Est côté Lacanau Bourg)*** ***- préserver strictement les espaces les plus sensibles (boisement, réserve biologique…)*** ***----------*** ***Respect du SCOT*** ***Respect de la Loi littoral***	foncières et la densification des espaces proches du lac en site inscrit. Prévoir une offre en équipements adaptée à la fréquentation touristique croissante des rives du lac et la sensibilité du site (comme préconisé dans le SCoT). Aménager l'ancien site du Centre Médico Scolaire du Moutchic pour accueillir des équipements médicaux de type Maison de Santé pluridisciplinaire, EHPAD et des équipements d'intérêt collectif. Réduire la zone constructible à Longarisse Talaris : maîtriser le développement côté lac et préserver les espaces boisés côté RD6 (nord), le long de la « route de l'Océan ». Port de Lacanau bourg et secteur de Pèche Lèbre au bourg : conforter les pôles de loisirs et éducatifs Sur le lac : - Protéger le site du Lac, des jardins en bords de lac, … ; - Maîtriser les activités nautiques et la fréquentation des espaces naturels et canaux ; - Préserver le site de la réserve biologique dirigée au sud-est du lac (Virevieille), conciliant la protection des espèces et les activités de pêche et de chasse, sans accueil touristique (respect du DOCOB).

4.1.1.1.4 Le Huga

Grandes orientations

- Requalifier et maîtriser l'urbanisation en poursuivant la diversité de l'habitat.

LA JUSTIFICATION DU CHOIX RETENUS	LE PROJET
LE HUGA	
Le secteur du Huga constitue l'entrée dans le secteur de Lacanau Océan/Ardilouze, il mérite d'être requalifié (abords de voies). ***C'est un pôle urbanisé qui joue un rôle économique majeur pour le « bourg aggloméré » Lacanau Océan/le Huga*** ***La commune n'envisage pas d'extension de l'habitat ni des activités artisanales mais le confortement/développement maîtrisé du camping en place, au Nord du Huga.***	Requalifier les abords de voie et marquer l'entrée de la station par un aménagement paysager de qualité. Maîtriser l'évolution des activités économiques. Maintenir la trame verte entre la route de Maubuisson (D6E) et le hameau du Huga. Requalifier les abords de voies. Accompagner le développement de l'offre de loisirs et d'hébergement de plein air, pour

LA JUSTIFICATION DU CHOIX RETENUS	LE PROJET
Le développement inscrit au PLU respecte le principe de continuité de l'urbanisation. ***----------*** ***Respect du SCOT*** ***Respect de la Loi littoral :*** ***« bourg/agglomération » au titre de la loi Littoral***	répondre aux besoins des structures déjà en place.

4.1.1.1.5 Habitat diffus

Grandes orientations

- Encadrer la constructibilité et préserver les espaces sylvicoles, en tenant compte des dispositions du PPRIF (dans l'attente de sa révision).

LA JUSTIFICATION DU CHOIX RETENUS	LE PROJET
HABITAT DIFFUS	
Sur les écarts bâtis dispersés sur le territoire communal, en particulier dans sa partie Est, et au Nord et nord-Est du lac, les évolutions sont très limitées en raison : - ***De la qualité environnementale des sites*** - ***De l'application de la loi Littoral : les entités bâties ne constituent pas de bourgs, ni de villages (pas d'extensions de l'urbanisation autorisée)*** - ***Du niveau d'équipement faible de ces entités (réseaux, accessibilité*** - ***De leur distance aux 2 pôles structurants de Lacanau ville et Lacanau Océan : éloignement des services et équipements, notamment scolaires*** - ***Du risque feu (PPRf opposable) ; la commune souhaite réviser le PPRf pour l'adapter aux besoins des habitants qui habitent dans le milieu forestier et surtout à ceux des exploitants sylvicoles*** ***La réduction significative de la constructibilité est motivée par ces contraintes (techniques, environnementales, réglementaires).*** ***La commune souhaite toutefois assurer la pérennité des activités économiques et de loisirs (secteur de Pitrot notamment) en place.*** ***----------*** ***Respect du SCOT*** ***Respect de la Loi littoral*** ***Respect du PPRf***	**Maîtriser le développement** des secteurs excentrés, non équipés et non desservis par l'assainissement collectif sur l'ensemble de l'habitat diffus excentrés : Méogas, Narsot, Le Basta, Mejos, Les Andraults, Mistre, Pitrot… Conformément à la Loi Littoral, aux Lois ALUR et LAAF et au SCOT : pour tous les hameaux ou zones d'habitat diffus, l'objectif est de stopper l'extension de l'urbanisation et de ne permettre que l'extension limitée des habitations existantes et le remplissage des dents creuses, dans le respect des dispositions du PPRIF. **Préserver les espaces agricoles et plus particulièrement sylvicoles**, en assurant le maintien de leur activité : exploitations, bâtiments d'activités. Maintenir le site industriel (fabrique de charbon de bois) en tenant compte du risque feux, **accueillir des activités liées à la sylviculture sur Mistre.** **Sur Pitrot :** - **Stopper le développement résidentiel autour du camping et du site d'activité de loisirs « ski nautique » ;** - **Maintenir et requalifier le camping ;** - Maintenir l'activité de guinguette, sans extension. **Prendre en compte les risques** feux de forêt. Améliorer la couverture hertzienne en résorbant les zones blanches.

4.1.1.1.6 Espaces naturels non bâtis

Grandes orientations

- **Préserver l'intégrité des sites naturels remarquables identifiés**
- Identifier et protéger le périmètre des sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et milieux nécessaires au maintien des équilibres naturels

LA JUSTIFICATION DU CHOIX RETENUS	LE PROJET
ESPACES NATURELS NON BATIS	
Les objectifs inscrits au PADD traduisent les enjeux identifiés dans l'évaluation environnementale. ***Ils confirment/renforcent les choix retenus pour assurer la bonne application de la loi littoral*** ***Ils intègrent les conséquences de la meilleure connaissance du risque (littoral, feu de forêt)*** ***----------*** ***Respect du SCOT*** ***Respect de la Loi littoral :***	**Prendre en compte la fonctionnalité des milieux naturels en préservant les corridors écologiques, la qualité de l'eau et des habitats :** - Protéger un territoire riche et diversifié du point de vue écologique faisant l'objet de protections fortes (ZNIEFF, ZICO, Natura 2000 terrestre et marin, réserves naturelles nationales, ENS, zone verte du SAGE,…) qui montrent l'importance et la diversité des habitats naturels présents sur la commune (Habitat marin, dunaire, forestier, aquatique, zone humide) ; - Préserver les corridors écologiques majeurs en prenant en compte les foyers de biodiversité (sites Natura 2000, ZNIEFF, zones humides) et en prenant en compte les axes de déplacement des espèces : trames vertes (massif forestier et ripisylves) et trames bleues (canal des étangs, canal de la Berle et canal de Caupos) ; - Prendre en compte les trames vertes urbaines identifiées sur Lacanau océan et créer un maillage vert à l'échelle des nouveaux quartiers en s'appuyant sur les caractéristiques naturelles du territoire. **Assurer la protection de la forêt** par les espaces boisés classés et par des zonages de type N (naturel), au titre des lois Paysage et Littoral, en prenant en compte les parcours et pistes cyclables existants et à renforcer, la préservation des maisons forestières et en intégrant les dispositions du PPR feux de forêt. **Préserver la réserve biologique dirigée au sud-est du lac (Virevieille)**, conciliant la protection des espèces et les activités de pêche et de chasse, en encadrant l'accueil des populations sur le site. **Assurer une gestion globale du cycle de l'eau et sa protection :** - Protéger la ressource en eau en respectant les périmètres de protections des captages ; - Préserver la qualité des eaux ; - Assurer l'implantation des équipements nécessaires au renforcement du réseau d'eau potable, et plus généralement à la gestion de l'eau (préservation de la qualité, traitement, captage). **Construire un projet de développement et de préservation en harmonie avec la Loi Littoral** : - espaces remarquables, - espaces boisés significatifs, - coupures d'urbanisation, - espaces proches du rivage, - bande littorale

4.1.2 La traduction du PADD au PLU – Compatibilité du PLU avec les grands objectifs du PADD

4.1.2.1 Traduction au PLU des principaux objectifs du PADD

OBJECTIF PADD	TRADUCTION AU PLU
B1 - Maîtriser la croissance démographique, organiser les quartiers	Maîtrise : **Requalification des zonages constructibles du POS** pour adapter le zonage réglementaire aux besoins de la commune en matière de développement de l'habitat et de la population et aux moyens (réseaux, équipements). **Extension de l'urbanisation concentrée en extensions des 2 « bourgs » de Lacanau ville et Lacanau Océan (respect de la loi littoral)** Définition de **zonages différenciés pour exprimer une « phasage » dans le temps des opérations (1AU, 2AU…), pour prendre en compte le niveau d'équipement et de desserte des secteurs.** **Maintien des zonages constructibles sur les secteurs prioritaires : Garriga, Jeanton, Montagnol sud (court moyen terme), la Cousteyre et l'Aubarède (moyen long terme)** Mutation de zonages dédiés à des activités (type camping) au bénéfice de l'habitat (Lacanau Ville, le long de l'avenue de l'Océan) : intégration des possibilités de « renouvellement urbain ». **Réduction des zones constructibles sur les secteurs les plus sensibles (enjeu environnemental)** : Sud-Ouest Lacanau Ville notamment **Suppression des zonages constructibles sur les écarts dispersés** hors « village » (Moutchic) : zonage A sur les écarts et hameaux. **Ouverture à l'urbanisation** : - d'une zone « mixte habitat-activités en entrée Est de Lacanau Ville (confortement du pôle commercial et résidentiel avec le secteur du Montagnol) - d'une zone au sud de Lacanau océan pour habitat « à l'année » (Dune de Narsot) **Création d'emplacements réservés pour extension des équipements autour du pôle (nord bourg) existant : V7, V8** Organisation : **Développement des quartiers résidentiels dans et en continuité des « bourgs », à proximité des dessertes, réseaux, équipements, commerces et services, transports en commun…** **Mise au point d'orientations d'aménagement et de programmation écrites et graphiques pour l'ensemble des zones 1AU**
B2 - Soutenir les activités économiques garantes du maintien de populations permanentes ;	**Requalification des zonages dédiés spécifiquement aux activités économiques** Différenciation des zonages : ZA de La Meule, ZA du Huga « mixte », ZA entrée Est Lacanau Ville « commerciale' »,… **Création de nouveaux zonages pour permettre la mise en œuvre de projets économiques ambitieux** :

OBJECTIF PADD	TRADUCTION AU PLU
	- Zone « mixte » en entrée nord-est, en continuité du supermarché et en connexion avec le centre bourg - Zone d'activité évolutive, haute technologie, loisirs en entrée sud est, au sud de l'avenue d'entrée de ville (face à la ZA commerciale), - Toutes deux à proximité des carrefours d'accès à Lacanau Ville et à la voie de contournement (réalisée au Nord) **Dispositions réglementaires propres à mettre en œuvre, conforter les commerces et activités dans les bourgs, en assurant la bonne intégration des activités et en évitant l'étalement des commerces le long des entrées de Lacanau Océan** **Zonages UDt et UDtL pour les secteurs d'hébergement touristique des bourgs** (Lacanau océan, Lacanau Ville/Lac) **Création de zonages UE et 2AUe (futur gendarmerie, futur lycée) sur le secteur du collège et gymnase : pôle d'équipements de La Cousteyre** **Création d'une zone 1AU au Moutchic sur l'ancien centre médico scolaire (CMS) pour développer des activités socio médicales (avec commerces liés à la santé) : renouvellement urbain et situation géographique « stratégique », « centrale » car intermédiaire entre le Bourg et l'Océan, pour répondre aux besoins des habitants (populations permanentes)** **Zonages spécifiques pour les campings**, intégrant plusieurs projets d'extension : Lacanau Océan Nord, le Huga… mais aussi les dispositions de la loi littoral **(pas d'extension des campings en dehors des bourgs agglomérés).** **Maintien d'un secteur Nn dédié aux activités sportives et de loisirs de Pitrot** Zonages agricoles et naturels (sans espaces boisés classés) dans les espaces agricole et/ou sylvicoles dans la partie Est et Nord Lac.
B3 - Mener une politique environnementale globale qui préserve et valorise le patrimoine naturel, préserver et remettre en état les continuités écologiques	**Préservation des espaces naturels à forts enjeux** (espaces remarquables) : zonage N et N indicés NR notamment **Requalification des espaces boisés classés** : boisement significatifs au titre de la loi littoral notamment **Réduction des zones constructibles sur les secteurs les plus sensibles** (enjeu environnemental fort) : Sud-Ouest Lacanau Ville notamment Création de STECAL adaptés aux occupations et usages existants, encadrés règlementairement : déchèterie, STEP, zone de dépôts, secteur de loisirs aménagé de Pitrot, campings hors agglomérations et bourgs.
B4 - Intégrer la prise en compte et la gestion des risques naturels et technologiques	**Suppression des zonages constructibles sur les écarts dispersés soumis au risque feu** **Création d'un zonage UBL à Lacanau Océan, le long du rivage, soumis au risque littoral (érosion) : élargissement de la prise en compte du risque par rapport au PPR littoral obsolète (prise en compte des travaux du GIP)** Annexion des PPR littoral et feux au PLU
B5 - Préserver les quartiers et les paysages, maîtriser la consommation	**Zonages et réglementations adaptées aux quartiers résidentiels selon leur identité pour préserver leurs caractéristiques qualitatives (implantation, hauteur, emprises, …) :** - zonage UA Lacanau Ville - zonage UB Lacanau Océan front de mer dense

OBJECTIF PADD	TRADUCTION AU PLU
d'espaces naturels et agricoles, intégrer les différents volets de la Loi littoral	- zonage UD quartiers résidentiels « pavillonnaires, avec indice UDa pour les quartiers de villas moins denses de Lacanau océan et Lac (Longarisse,…) - zonage UDn spécifique au secteur de Marina Talaris - zonage UC pour les zones résidentielles denses, avec petites parcelles (Lacanau océan et Lac/Moutchic) - zonages UZ indicés sur le quartier de l'Ardilouze (ex ZAC) **Suppression des zonages constructibles sur les écarts dispersés pour stopper le mitage (zonage A)** **Préservation du patrimoine bâti : identification (article L.151- 19 du CU), sur Lacanau océan (dans l'attente de la mise en œuvre d'une AVAP) et Lacanau ville** **Zonage Nz sur le secteur Golf de l'Ardilouze et espaces verts majeurs de l'ex ZAC** **Suppression du zonage de camping INAk La Cousteyre-ouest** **Définition d'orientations d'aménagement et de programmations (OAP), écrites et graphiques, pour assurer la qualité d'intégration des projets** (zones 1AU, 1AUy)
B6 - Intégrer les problématiques de mobilité, de transports et de déplacements dans tous les projets et dans tous les quartiers.	**Création / adaptation d'emplacements réservés** pour : - renforcer les liaisons entre quartiers : ER 3,4 10, 11, 16… - améliorer la gestion du stationnement dans la station de Lacanau : ER1 - aménager des liaisons cyclables/douces entre les pôles d'intérêt, d'activités (quartiers, équipements, commerces…) : ER V17, ER V9 - inscription d'orientations en matière de liaisons inter-quartiers et voies douces dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

4.1.2.2 Traduction au PLU des objectifs du PADD par quartiers

QUARTIER	TRADUCTION AU PLU PRINCIPALES EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES POS/PLU
LACANAU VILLE	<u>Valorisation et confortement du bourg bâti (renouvellement urbain, activités, équipements et services):</u> **Mutation de zonages dédiés à des activités (type camping) au bénéfice de l'habitat** (Lacanau Ville, le long de l'avenue de l'Océan) : intégration des possibilités de « renouvellement urbain ». **Préservation du patrimoine bâti : identification (article L.151- 19 du CU)** **Dispositions réglementaires propres à mettre en œuvre, conforter les commerces et activités dans les bourgs, en assurant la bonne intégration des activités et en évitant l'étalement des commerces le long des entrées de Lacanau Océan** **Création de zonages UE et 2AUe (futur gendarmerie, futur lycée) sur le secteur du collège et gymnase : pôle d'équipements de La Cousteyre** **Création d'emplacements réservés pour extension des équipements autour du pôle existant : V7, V8**

	Requalification des espaces boisés classés : boisement significatifs au titre de la loi littoral notamment Extensions du bourg (habitat) : **Requalification des zonages constructibles du POS** pour adapter le zonage réglementaire aux besoins de la commune en matière de développement de l'habitat et de la population et aux moyens (réseaux, équipements). **Extension de l'urbanisation en continuité du bourg (respect de la loi littoral)** **Maintien des zonages constructibles sur les secteurs prioritaires : Garriga, Jeanton, Montagnol sud (court moyen terme), la Cousteyre** **Mise au point d'orientations d'aménagement et de programmation écrites et graphiques pour l'ensemble des zones 1AU** Définition de **zonages différenciés pour exprimer une « phasage » dans le temps des opérations (1AU, 2AU…), pour prendre en compte le niveau d'équipement et de desserte des secteurs (la Cousteyre)** Développement économique : **Création de nouveaux zonages pour permettre la mise en œuvre de projets économiques ambitieux** : - Zone « mixte » en entrée nord-est, en continuité du supermarché et en connexion avec le centre bourg - Zone d'activité évolutive, haute technologie, loisirs en entrée sud est, au sud de l'avenue d'entrée de ville (face à la ZA commerciale), - Toutes deux à proximité des carrefours d'accès à Lacanau Ville et à la voie de contournement (réalisée au Nord) **Ouverture à l'urbanisation d'une zone « mixte habitat-activités en entrée Est de Lacanau Ville** (confortement du pôle commercial et résidentiel avec le secteur du Montagnol) Préservation de l'environnement : **Réduction des zones constructibles sur les secteurs les plus sensibles (enjeu environnemental)** : Sud-Ouest Lacanau Ville notamment **Réduction des zones constructibles sur les secteurs les plus sensibles** (enjeu environnemental fort) : Sud-Ouest Lacanau Ville notamment **Suppression du zonage de camping INAk La Cousteyre-ouest** **Requalification des espaces boisés classés** Déplacements / mobilité : **Création / adaptation d'emplacements réservés** pour : - renforcer les liaisons entre quartiers : ER 3, 4 10, 11, 16… - aménager des liaisons cyclables/douces entre les pôles d'intérêt, d'activités (quartiers, équipements, commerces…) : ER V17, ER V9 - inscription d'orientations en matière de liaisons inter-quartiers et voies douces dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
LACANAU OCEAN	**Requalification des zonages constructibles du POS** pour adapter le zonage réglementaire aux besoins de la commune en matière de développement de l'habitat et de la population et aux moyens (réseaux, équipements). **Extension de l'urbanisation concentrée en extensions des 2 « bourgs » de Lacanau ville et Lacanau Océan (respect de la loi littoral)**

	Définition de **zonages différenciés pour exprimer une « phasage » dans le temps des opérations (1AU, 2AU…), pour prendre en compte le niveau d'équipement et de desserte des secteurs (Aubarède 2 AU)** **Maintien du zonage constructible sur le secteur de l'Aubarède (moyen long terme).** **Ouverture à l'urbanisation** d'une zone au sud de Lacanau océan **pour habitat « à l'année » (Dune de Narsot)** **Préservation du patrimoine bâti : identification (article L.151- 19 du CU), dans l'attente de la mise en œuvre d'une AVAP.** **Zonage Nz sur le secteur Golf de l'Ardilouze et espaces verts majeurs de l'ex ZAC** **Définition d'orientations d'aménagement et de programmations (OAP), écrites et graphiques, pour assurer la qualité d'intégration des projets** (zones 1AU, 1AUy) **Création / adaptation d'emplacements réservés** pour : - améliorer la gestion du stationnement dans la station de Lacanau : ER1 - inscription d'orientations en matière de liaisons inter-quartiers et voies douces dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
LE LAC	***inscrire un projet de services et d'équipements médicaux sur l'ancien centre médico scolaire du Moutchic, géographiquement bien placé : à mi-chemin entre l'Océan et le bourg, en position « centrale » par rapport au territoire communal :*** **Création d'une zone 1AU au Moutchic sur l'ancien centre médico scolaire (CMS) pour développer des activités socio médicales (avec commerces liés à la santé) : renouvellement urbain et situation géographique « stratégique », « centrale » car intermédiaire entre le Bourg et l'Océan, pour répondre aux besoins des habitants (populations permanentes)** ***Préserver l'identité des quartiers résidentiels des abords de Lac, sans développer l'urbanisation au-delà des enveloppes bâties, aménagées, desservies-équipées*** **Suppression du ~~Réduction du~~ zonage constructible au sud de Longarisse (ex INAb) : zonage UCc sur les emprises bâties, aménagées (habitations, voiries) au nord de l'ex zone 1NAb** **Zonages et réglementations adaptées aux quartiers résidentiels selon leur identité pour préserver leurs caractéristiques qualitatives (implantation, hauteur, emprises, …)** ***Contenir les emprises et le durcissement des campings « naturels » (application stricte de la loi littoral) et maîtriser le développement des structures d'hébergement (village vacances lac Est côté Lacanau Bourg)*** **Zonages spécifiques pour les campings**, intégrant plusieurs projets d'extension : Lacanau Océan Nord, le Huga… mais aussi les dispositions de la loi littoral **(pas d'extension des campings en dehors des bourgs agglomérés).** ***Préserver strictement les espaces les plus sensibles (boisement, réserve biologique…)*** Suppression de la zone constructible (ex INAb) au sud et à l'ouest de Longarisse Suppression de la zone constructible « camping » INAk ouest Longarisse Suppression du zonage UD (habitat) Ouest et Sud de Longarisse (classé en Ne équipements d'intérêt collectif)

LE HUGA	Zonage UK élargi pour extension du camping existant Zonage UE sur aire de stationnement des campings cars et équipements Zonage UYb sur la ZA ER 7 : voie de désenclavement
HABITAT DIFFUS	**Suppression des zonages constructibles sur les écarts dispersés** hors « village » (Moutchic) : zonage A sur les écarts et hameaux. **Suppression des zonages constructibles sur les écarts dispersés soumis au risque feu** **Zonages spécifiques pour les campings**, intégrant plusieurs projets d'extension : Lacanau Océan Nord, le Huga… mais aussi les dispositions de la loi littoral **(pas d'extension des campings en dehors des bourgs agglomérés).** **Maintien d'un secteur Nn dédié aux activités sportives et de loisirs de Pitrot** Zonages agricoles et naturels (sans espaces boisés classés) dans les espaces agricole et/ou sylvicoles dans la partie Est et Nord Lac. **Requalification des espaces boisés classés** : boisement significatifs au titre de la loi littoral notamment Création de STECAL adaptés aux occupations et usages existants, encadrés règlementairement : déchèterie, STEP, zone de dépôts, secteur de loisirs aménagé de Pitrot, campings hors agglomérations et bourgs.
ESPACES NATURELS NON BATIS	**Préservation des espaces naturels à forts enjeux** (espaces remarquables) : zonage N et n indicés NR notamment **Requalification des espaces boisés classés** : boisement significatifs au titre de la loi littoral notamment **Réduction des zones constructibles sur les secteurs les plus sensibles** (enjeu environnemental fort) : Sud-Ouest Lacanau Ville notamment **Requalification des espaces naturels à l'ouest de Longarisse :** Suppression de la zone constructible (ex INAb) au sud et à l'ouest de Longarisse Suppression de la zone constructible « camping » INAk ouest Longarisse Suppression du zonage UD (habitat) Ouest Longarisse (classé en Ne équipements d'intérêt collectif) Suppression-du zonage constructible au sud et au sud ouest de Longarisse (ex INAb) : zonage UCc sur les emprises bâties, aménagées (habitations, voiries) au nord de l'ex zone INAb **Suppression du zonage de camping INAk La Cousteyre-Ouest**

4.1.3 Les objectifs chiffrés de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

Surfaces ouvertes à l'urbanisation au POS (hors zones U)

Zones de type NA habitat	**en ha**
NA	6,13
1NAa	5,9
1NAb	138,7
1NAc	56,2
Sous-total	207
2NA	59

Sous-total NA + 1NA + 2NA : 266 ha

Zones de type NA camping	**en ha**
NAk	2,08
1NAk	34,3
2NAk	25
Sous-total	61

Sous-total NAk + 1NAk + 2NAk : 61 ha

Soit un total de 327 ha

Surfaces ouvertes à l'urbanisation au PLU (hors zones U)

Zones de type 1AU habitat, socio médical (1AU n°5) et « mixte » (1AU n°7)	en ha
Sous- total	66,7

Zones de type 1AUy (1AUy n°8) activités	en ha
Sous total	24,5

Zones de type 2AU et 2AUe	en ha
Sous total 2AU	33,9
Sous total 2AUe	8,6
Sous total	42,5

Zones Uk et Nk campings	en ha
Sous total Nk	59,4
Sous total Uk	29,8
	89,2

Soit un total de 223 ha

Objectif chiffré de modération de la consommation des espaces naturels et agricoles :

En terme de consommation pour tous usages confondus, on passe de 327 ha au POS à 223 ha au PLU ; soit moins 104 ha.

De plus 69 ha de zones NB du POS sont supprimées(en parties bâties), transformées en zones A ou UCb, sans logements nouveaux (seulement annexes aux habitations existantes, cadrées réglementairement en emprises notamment)

On passe dont de 327 ha à 223 ; soit moins 173 ha.

4.2 Exposé des motifs de la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables – les orientations d'aménagement et de programmation

4.2.1 Les zonages réglementaires

4.2.1.1 Les zones urbaines U

Les zones urbaines correspondent aux zones suivantes :

ZONE UA

ZONE UB et secteur UBL

ZONE UC et secteurs UCa, UCb, UCc, UCL

ZONE UD et secteurs UDa, UDn, UDt, UDtL

ZONE UE

ZONE UK

ZONE UY et secteurs UYa, UYb

ZONE UZ et secteurs UZd, UZe, UZi

4.2.1.1.1 La zone UA

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'habitat traditionnel dense comprenant les activités, équipements et services de l'agglomération de LACANAU-Bourg.

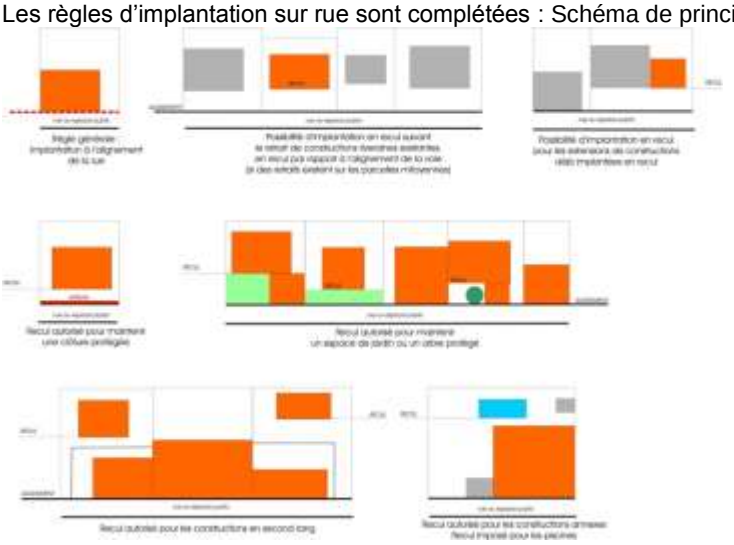




Dispositions réglementaires principales

Occupations usages	Interdits	Implantation sur rue	Implantation / limites séparatives	Emprise maximale	Hauteur maximale
Habitat Commerces	Industrie Entrepôts Bâtiments agricoles et forestiers *Entrepôts non liés aux commerces et activités de la zone*	1. Alignement – règle générale 2. Des implantations différentes sont prévues au règlement révisé : voir schéma ci après	1. Les constructions peuvent être implantées en ordre continu, semi-continu ou discontinu. 2. En limites ou à 2.5 m minimum / limite. 3. implantations différentes : -Pour la reconstruction partielle, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU -Pour les annexes non accolées à la construction principale qui doivent être implantées sur limites séparatives. Dispositions spécifiques pour : - Les bassins des piscines - Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services 4. Retrait de 5 m par rapport aux crastes et fossés	Sans objet	12 m au faîtage des toitures à pentes 9,60 m à l'égout de toiture ou au point haut de la dalle de couverture terrasse Annexes : 4,70 m maxi

Les règles d'implantation sur rue sont complétées : Schéma de principe introduit au règlement : article 6



Principales évolutions POS/PLU

- **Extension de la zone UA sur l'avenue de l'Océan pour garantir l'homogénéité du centre bourg (densité/densification, implantations…)**
- **Identification des éléments de patrimoine (article L151-19 du CU) et compléments de l'article 11**
- **Compléments d'écritures réglementaires sur les articles 6 et 7**

Respect de la notion d'espace proche du rivage :

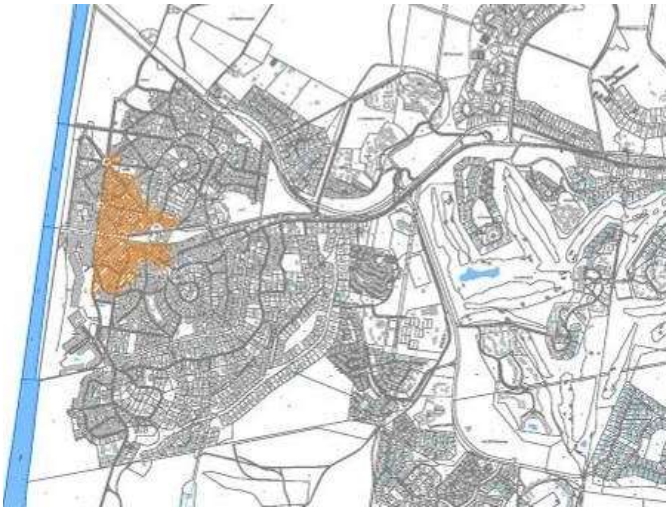
- **La zone UA est élargie le long de la RD3 à l'Est principalement, « HORS » espaces proches du rivage et de manière très mesurée à l'Ouest « EN » espaces proches du rivage : pas de densification forte mais « continuité » de la typologie et de la morphologie « urbaine » du centre bourg traditionnel, équipé : l'objectif est de « renforcer » de manière qualitative » les entrées de bourg, y compris l'entrée nord, de part et d'autre de la voie. Les deux côtés de l'avenue doivent être traités de la même manière (gabarits, implantations, maintien du patrimoine de qualité…)**

4.2.1.1.2 La zone UB et le secteur UBL

La zone UB

Caractère de la zone

La zone UB correspond à la zone centrale de la partie agglomérée de LACANAU OCEAN qui comprend les activités du centre de cette agglomération et son front de mer Nord.







Dispositions réglementaires principales

Occupations usages	Interdits	Implantation sur rue	Implantation / limites séparatives	Emprise maximale	Hauteur maximale
Habitat Commerces	Artisanat, industrie non justifiés dans la zone Bâtiments agricoles et forestiers *Entrepôts non liés aux commerces et activités de la zone*	1. Alignement – règle générale 2. Des implantations différentes sont prévues au règlement révisé : voir schéma à l'article 6 (idem UA).	1. Les constructions peuvent être implantées en ordre continu, semi-continu ou discontinu. 2. En limites ou à 2.5 m minimum / limite. 3. implantations différentes : - Pour la reconstruction partielle, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, implantés selon des retraits différents, - Pour les annexes non accolées à la construction principale qui doivent être implantées sur limites séparatives. Dispositions spécifiques pour : - Les bassins des piscines - Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services Retrait de 5 m par rapport aux crastes et fossés	Sans objet	12 m au faîtage des toitures à pentes 9,60 m à l'égout de toiture ou au point haut de la dalle de couverture terrasse Annexes : 4,70 m maxi

Principales évolutions POS/PLU

- **Requalification du zonage UB au bénéfice d'un secteur UBL « risque littoral »**
- **Compléments réglementaires**
- **Identification des éléments de patrimoine (article L151-19 du CU) et compléments de l'article 11**

Respect de la notion d'espace proche du rivage :

- **Maîtrise de l'augmentation de la capacité d'accueil, densification encadrée, réduction de la surface UB au bénéfice du zonage UBL soumis au risque littoral**

Le secteur UBL

Caractère de la zone

La zone UB comprend un secteur UBL soumis au risque littoral : zone de vulnérabilité dans laquelle il est tenu compte des études réalisées dans le cadre de la stratégie locale de gestion de la bande côtière. Dans l'attente de l'actualisation de l'aléa de référence de cette stratégie locale de gestion de la bande côtière il s'agit de proscrire sur la base de cette analyse du risque et le cas échéant de l'article R 111-2 du CU toute nouvelle urbanisation de la zone de vulnérabilité.

Le périmètre de la zone UBL correspond au périmètre de vulnérabilité issu de l'étude avec le GIP (Aléa 2100 réalisé en 2011 et trame urbaine existante).







Dispositions réglementaires principales

Occupations usages	Interdits	Implantation sur rue	Implantation / limites séparatives	Emprise maximale	Hauteur maximale
a/ à condition de ne pas augmenter la capacité d'accueil sur ces secteurs selon la définition de l'article L.121-21 du Code de l'Urbanisme : les changements de destination la réhabilitation des constructions existantes la démolition – reconstruction des constructions existantes Les extensions mesurées, les surélévations si elles sont rendues nécessaires pour la sécurité, le confort sanitaire ou l'exploitation b/ les aménagements de confortement du front de mer c/ les équipements d'intérêt collectif liés et nécessaires aux aménagements et à la bonne gestion du front de mer.d/ les constructions temporaires ou précaires.	*Tout ce qui n'est pas autorisé sous conditions (ci contre à gauche)* *= tout ce qui augmenterait la capacité d'accueil*	Idem UB *A condition de ne pas augmenter la capacité d'accueil*	Idem UB *A condition de ne pas augmenter la capacité d'accueil*	Idem UB *A condition de ne pas augmenter la capacité d'accueil*	Idem UB *A condition de ne pas augmenter la capacité d'accueil*

Principales évolutions POS/PLU

- **Nouveau secteur, créé au PLU pour prendre en compte le risque littoral (y compris ex secteur UBz)**
- **Dispositions réglementaires propres, visant à ne pas augmenter la capacité d'accueil sur ce secteur à risque**
- **Identification des éléments de patrimoine (article L151-19 du CU) et compléments de l'article 11**

Respect de la notion d'espace proche du rivage :

- **Pas d'augmentation de la capacité d'accueil, pas de densification**

4.2.1.1.3 La zone UC et les secteurs UCa, UCb, UCc

La zone UC

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone de maisons individuelles de faibles dimensions à vocation d'habitat principalement, qui ont été réalisées dans le cadre de lotissements anciens à Lacanau Océan, ou concessions communales, en rives du Lac et sous couvert boisé, à forte valeur paysagère.





Dispositions réglementaires principales

Occupations usages	Interdits	Implantation sur rue	Implantation / limites séparatives	Emprise maximale	Hauteur maximale
Habitat	Commerces le long de l'avenue du Plantey Artisanat nuisant Industrie	Alignement ou 3 m de l'alignement	En limite ou à 2,50 m minimum Retrait 5 m par rapport aux crastes et fossés	80 % de la surface du terrain	7,00 m au faîtage des toitures à pentes 6,00 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère

Le règlement vise à préserver l'aspect des quartiers tout en permettant leur évolution mesurée et adaptée au cadre paysager environnant.

Principales évolutions POS/PLU

- **Requalification du zonage UC dans ses limites**
- **Compléments règlementaires pour tenir compte des dimensions parcellaires réduites (pour permettre des évolutions, extensions : gestion des distances aux limites notamment)**
- **Identification des éléments de patrimoine (article L151-19 du CU) et compléments de l'article 11**

Respect de la notion d'espace proche du rivage :

- **Pas d'extension du zonage constructible**
- **Peu ou pas de « dents creuses » ou espaces résiduels**
- **Densification maîtrisée (hauteur, emprise au sol réglementées)**

Le secteur UCa

Caractère de la zone

Le secteur **UCa correspond aux entités bâties des concessions en rives de Lac.**





Le Moutchic

Dispositions réglementaires principales

Occupations usages	Interdits	Implantation sur rue	Implantation / limites séparatives	Emprise maximale	Hauteur maximale
Habitat	Artisanat nuisant Industrie	Alignement ou 3 m de l'alignement + schéma comme en UA, UB, UC	2,50 m minimum des limites L'implantation en limite n'est autorisée que sur une des limites, de manière à conserver des fenêtres de vues depuis et vers le lac Respect du recul porté au plan le long du lac Retrait 5 m par rapport aux crastes et fossés	40 % de la surface du terrain	Toiture en pente : . 3,10 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère (relevé égouts des terrasses ou points haut de garde-corps) . 5,20 m au faîtage Toiture terrasse : 3,50 m à l'acrotère

Principales évolutions POS/PLU

- **Requalification des limites de zonages UCa (ex zonages UCa et UCb au POS)**
- **Compléments réglementaires pour tenir compte du parcellaire et des distances d'implantations à conserver par rapport au lac**

Respect de la notion d'espace proche du rivage :

- **Pas d'extension du zonage constructible**
- **Pas de « dents creuses » ou espaces résiduels**
- **Densification maîtrisée (implantations, hauteur, emprise au sol réglementées pour encadrer les extensions de bâtis et pour préserver les « transparences » avec le Lac)**

Le secteur UCb

Caractère de la zone
Le secteur UCb correspond aux parcelles situées sur les rives du Lac, à forte valeur paysagère.



Dispositions réglementaires principales

Occupations usages	Interdits	Implantation sur rue	Implantation / limites séparatives	Emprise maximale	Hauteur maximale
Habitat Sont seuls autorisés : . . une extension unique de l'habitation existante, de 30 m² maximum (emprise au sol), sans dépasser 25 % de l'emprise au sol existante un abri jardin de 15 m² maximum d'emprise au sol . un garage de 20 m² maximum d'emprise au sol . une piscine par entité foncière et par maison existante	Artisanat nuisant Industrie	Respect des lignes de recul portées au plan et pas de constructions dans les espaces verts protégés + schéma comme en UA, UB, UC	2,50 m minimum des limites L'implantation en limite n'est autorisée que sur une des limites, de manière à conserver des fenêtres de vues depuis et vers le lac Respect du recul porté au plan le long du lac Retrait 5 m par rapport aux crastes et fossés	40 % de la surface du terrain De plus : a/ Dans le cas d'extension des habitations existantes : l'emprise au sol de la partie en extension est limitée à 30 m², sans dépasser 25 % de l'emprise de la construction existante. b/ Pour les annexes aux habitations, les emprises maximales autorisées sont : Abri jardin : 15 m² maximum Garage : 20 m² maximum	Toiture en pente : . 3,10 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère (relevé égouts des terrasses ou points haut de garde-corps) . 5,20 m au faîtage Toiture terrasse : 3,50 m à l'acrotère

Principales évolutions POS/PLU
- **Requalification du zonage NB du POS en un secteur UCb au PLU**
- **Maîtrise de la densification : pas de nouveaux logements, extensions limitées en surface, annexes très encadrées (en surfaces, en distances par rapport au bâti existant)**
- **Préservation des espaces libres, jardins (espaces verts protégés)**

Respect de la notion d'espace proche du rivage :
- **Maîtrise de la densification : pas de nouveaux logements, extensions limitées en surface, annexes très encadrées (en surfaces, en distances par rapport au bâti existant)**
- **Emprise au sol réglementée : 40 %**
- **Hauteur réglementée**

Le secteur UCc

Caractère de la zone

Le secteur UCc correspond aux quartiers « sous bois » en retrait du Lac (quartiers entre Lac et forêt).





Les Nerps, Longarisse – rive Ouest du Lac

Dispositions réglementaires principales

Occupations usages	Interdits	Implantation sur rue	Implantation / limites séparatives	Emprise maximale	Hauteur maximale
Habitat	Artisanat nuisant Industrie	Alignement ou 3 m de l'alignement Le long de la voie communale n°16 « du Moutchic à Longarisse » : retrait de 5 m minimum + schéma comme en UA, UB, UC	En limite ou à 2,50 m minimum Retrait 5 m par rapport aux crastes et fossés	60 % de la surface du terrain	7,00 m au faîtage des toitures à pentes 6,00 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère

Principales évolutions POS/PLU

- **Requalification du zonage UCc au sud de Longarisse : classement UCc sur le quartier bâti au nord de l'ex zone INAb**
- **Classement en espace remarquable NR de la partie non aménagée, non bâtie ET de la partie en extension, aménagée et bâtie partiellement (4 habitations), pour respecter les dispositions de la Loi littoral : urbanisation en continuité des « agglomérations » et « villages », Longarisse n'étant pas considérée comme « village » (demande Etat dans le cadre de la consultation des services et avis sur le PLU arrêté, janvier 2017)**
- **Compléments réglementaires**

Respect de la notion d'espace proche du rivage :

- **Classement en zone NR du quartier partiellement émangé et bâti en extension sud de Longariise**
- **Hauteur, emprise au sol, implantations réglementées pour maîtriser les gabarits et la densification de ces quartiers paysagers**

Le secteur UCL

Caractère de la zone
Le secteur UCL est soumis au risque Littoral (au titre du PPRL).

En secteur UCL les dispositions réglementaires du PPRL s'appliquent et prévalent sur les dispositions du présent règlement (PPRL annexé au PLU).



Dispositions réglementaires principales

Occupations usages	Interdits	Implantation sur rue	Implantation / limites séparatives	Emprise maximale	Hauteur maximale
Habitat	Artisanat nuisant Industrie les dispositions réglementaires du PPRL s'appliquent et prévalent sur les dispositions du règlement	Alignement ou 3 m de l'alignement	En limite ou à 2,50 m minimum	80 % de la surface du terrain les dispositions réglementaires du PPRL s'appliquent et prévalent sur les dispositions du règlement	7,00 m au faîtage des toitures à pentes 6,00 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère les dispositions réglementaires du PPRL s'appliquent et prévalent sur les dispositions du règlement

Principales évolutions POS/PLU
- **Création du secteur pour intégrer la prise en compte du risque littoral (périmètre PPR Littoral élargi)**
- **Identification des éléments de patrimoine (article L151-19 du CU) et compléments de l'article 11**

Respect de la notion d'espace proche du rivage :
- **Dispositions réglementaires du PPRL, qui visent à ne pas augmenter la capacité d'accueil sur ce secteur à risque**

4.2.1.1.4 La zone UD et les secteurs UDa

La zone UD

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à caractère d'habitat individuel qui constitue l'extension naturelle du Bourg de Lacanau, de Longarisse et de Lacanau-Océan, ainsi que le quartier de Marina de Talaris.





Lacanau Ville



Lacanau Océan

Dispositions réglementaires principales

Occupations usages	Interdits	Implantation sur rue	Implantation / limites séparatives	Emprise maximale	Hauteur maximale
Habitat Commerce	Artisanat nuisant Industrie Agricole, sylvicole Entrepôts Dépôts	Retrait : . de 5 m depuis l'alignement des voies . de 6 m depuis l'alignement des routes départementales	4 m d'une limite 2,50 m de l'autre limite sauf si la construction est en limite	50 % de la surface du terrain	7,50 m au faîtage des toitures à pentes 6,00 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère

Principales évolutions POS/PLU

- **Requalification du zonage UD dans ses emprises : classement en UD de toutes les zones aménagées et construites classées INAc, INAb (habitat) : Garriga, nord bourg, …**
- **Classement du camping INAk du bourg en UD**
- **Suppression du zonage UD Ouest de Longarisse (classement en secteur Ne)**
- **Identification des éléments de patrimoine (article L151-19 du CU) et compléments de l'article 11**

Respect de la notion d'espace proche du rivage :

- **La zone UD est aménagée, bâtie, caractérisée par un tissu similaire que l'on se trouve à Lacanau ville ou à Lacanau Océan (2e rang, 3e rang par rapport au front de mer de la station).**
- Les règles ne sont pas différenciées sur la zone UD « globale », « en » ou « hors » espaces proches du rivage
- La densification est maîtrisée par les règles d'implantation, de hauteur d'emprise notamment.
- De plus un zonage UDa est créé sur Lacanau Océan sur les quartiers peu denses, « paysagers » avec grandes parcelles, jardins, ainsi que sur le quartier proche du lac à Lacanau Ville : dans **ce secteur les règles sont différenciées pour préserver la morphologie et le cadre paysager des quartiers**

Le secteur UDa

Caractère de la zone

Le secteur UDa correspond aux quartiers à valeur paysagère, pour lequel sont demandés un maintien ou renforcement des plantations et où l'emprise au sol est limitée







Lac Est

Dispositions réglementaires principales

Occupations usages	Interdits	Implantation sur rue	Implantation / limites séparatives	Emprise maximale	Hauteur maximale
Habitat Commerce	Artisanat nuisant Industrie Agricole, sylvicole Entrepôts Dépôts	Retrait : . de 5 m depuis l'alignement des voies . de 6 m depuis l'alignement des routes départementales	2,50 m des limites	30 % de la surface du terrain	7,00 m au faîtage des toitures à pentes 6,00 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère

Principales évolutions POS/PLU

- **Création d'un secteur UDa au sein du zonage UD du POS pour différencier les règles selon la typologie, morphologie des quartiers résidentiels en « individuel » de Lacanau Océan et en bordure de Lac (Lacanau ville)**
- **Identification des éléments de patrimoine (article L151-19 du CU) et compléments de l'article 11**

Respect de la notion d'espace proche du rivage :

- **Le zonage UDa est créé sur Lacanau Océan sur les quartiers peu denses, « paysagers » avec grandes parcelles, jardins : dans ce secteur les règles sont différenciées pour préserver la morphologie et le cadre paysager des quartiers : emprise au sol limitée à 30 % de la surface du terrain (contre 50 % en zone UD)**

Le secteur UDn

Caractère de la zone

Le secteur UDn correspond aux lotissements Marina de Talaris, dans le but de préserver l'urbanisation organisée et « composée » du quartier.









Marina de Talaris



Marina de Talaris

Dispositions réglementaires principales

Occupations usages	Interdits	Implantation sur rue	Implantation / limites séparatives	Emprise maximale	Hauteur maximale
Habitat Sont seules autorisées : . La démolition reconstruction des constructions existante, dans respect des implantations existantes (respect des masses existantes et du plan de composition original) . Une extension unique des constructions existante dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, en respectant les implantations de façades sur rue existantes (article UD6)	Commerce Artisanat nuisant Industrie Agricole, sylvicole Entrepôts Dépôts Camping …	Les constructions doivent être implantées : . Démolitions reconstructions dans le respect des masses et de l'implantation original . Extensions en suivant les retraits des façades principales par rapport à l'alignement de la parcelle sur l'espace public	Il n'est pas fixé de règle	Dans le cas de travaux ou de démolition / reconstruction des constructions existantes, les implantations et emprises existantes doivent être respectées (respect des masses existantes et du plan de composition original), dans la limite de 20% de l'emprise au sol.	Démolition reconstruction : dans respect des implantations existantes (respect des gabarits existants et du plan de composition original). La hauteur des constructions des annexes est limitée à: 4,70 m au faîtage des toitures à pentes 3,10 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère (relevé égouts des terrasses ou points haut de garde-corps) La hauteur des extensions ne doit pas dépasser celle de la construction existante.

Principales évolutions POS/PLU

- **Création d'un secteur différencié UDn (ex UD) pour maîtriser les aménagements, sans possibilité d'extension de l'urbanisation, car Marina Talaris ne constitue ni un « bourg » ni un « village » au titre de la loi littoral**
- **Règles spécifiques, différentes de celles de la zone UD (habitat résidentiel de « bourg » ou de « village ») : les règles sont rédigées pour imposer le respect des masses et implantations du plan de composition original (implantations, gabarits, hauteur, emprise…)**
- **Réduction du zonage U constructible aux seules parties urbanisées (sans extensions de l'urbanisation possibles) : moins 13,9 ha au Nord Ouest de Marina de Talaris, le long de la route départementale et en arrière de la station lacustre**

Respect de la notion d'espace proche du rivage :

- **Maintien de l'existant « bâti » dans sa forme originale, pas de constructions nouvelles (tout est construit)**
- **Possibilité de démolition reconstruction en respectant le plan de composition original**
- **Réduction significative du zonage constructible U : moins 13 ,9 ha**
- **Préservation de l'espace libre vert en centralité du quartier : espaces verts protégés (article L 151-19 du CU)**

Les secteurs UDt et UDtL

Caractère de la zone

Le **secteur UDt** correspond aux secteurs d'accueil, d'hébergement touristique et de loisirs (colonies, villages vacances de Lacanau Océan).
Le **secteur UDtL**correspond aux secteurs d'accueil, d'hébergement touristique et de loisirs (colonies, villages vacances du Lac) : maintien des structures existantes, mises aux normes et extension limitée.



secteur UDt



Secteur UDtL



Village vacances du Lac (Est) : secteur UDtL

Dispositions réglementaires principales

Occupations usages	Interdits	Implantation sur rue	Implantation / limites séparatives	Emprise maximale	Hauteur maximale
Accueil Hébergement Loisirs UDtL : Sont seules autorisées : . Les extensions des constructions existantes dans la limite de 50 m² de surface de plancher . Les annexes techniques nécessaires aux installations et à la gestion de la structure, d'une surface maximale de 20 m² pour chaque annexe (sans dépasser au total 50 m²)	les constructions à usage d'habitation et à usage commercial non intégrées à l'ensemble du bâti et nécessaires aux structures d'hébergement saisonnier, touristique	UDt : Retrait de 4 m minimum depuis l'alignement des voies UDtL : Les constructions doivent être implantées suivant les implantations des constructions existantes ou à au moins 4 m de l'alignement des voies	Soit en limite Soit dans l'alignement des constructions existantes Soit à 4 m minimum des limites	UDt : 40 % de la surface du terrain UDtL : . Chaque annexe est limitée à 20 m² d'emprise au sol. . La surface totale des annexes ne peut pas dépasser 50 m² d'emprise au sol.	UDt : 12,7 m au faîtage pour les constructions à usage collectif 7 m au faîtage pour les constructions à usage d'hébergement UDtL : . L'extension doit être réalisée dans la limite de la hauteur des constructions existantes . Annexes rez de chaussée, la hauteur est limitée à 5 m maximum au faitage

Principales évolutions POS/PLU

- **Création de secteurs UDt et UDtL pour préciser les règles applicables aux secteurs d'hébergement propres et s'assurer qu'il n'y ait pas de mutation vers de l'habitat permanent (maîtrise des capacités d'accueil, équilibre entre les zones 1AU inscrites au PLU et zones d'hébergement saisonnier)**
- **Création d'un secteur UDt jouxtant le Casino (et périmètre ZAC), en continuité du quartier résidentiel (Lacanau océan)**
- **Création d'un secteur UDtL sur les rives du lac « Est » : pas de renforcement/augmentation des capacités d'accueil (ex secteur UDa)**

Respect de la notion d'espace proche du rivage :

- **Requalification des zonages UD, UDa de Lacanau Océan et des rives Est du Lac (Lacanau ville), zones urbanisées intégrées dans les agglomérations de Lacanau Océan et de Lacanau ville, pour maîtriser l'évolution, les mutations du bâti : le souhait communal est de maintenir et de conforter (mises aux normes, extensions mesurées) les installations et structures existantes**
- **Un secteur est créé à côté du casino en continuité du quartier résidentiel bâti pour accueillir une nouvelle structure d'hébergement**
- **Sur le secteur UDtL en bordure de Lac, seule les extensions limitées et annexes sont autorisées (emprises cadrées, pas de surélévations autorisées)**

4.2.1.1.5 La zone UE

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone affectée principalement aux équipements publics, aux services, aux commerces et d'une manière générale aux destinations ayant vocation à recevoir du public.





zone d'équipements sportifs et de loisirs de Lacanau Ville

Dispositions réglementaires principales

Occupations usages	Interdits	Implantation sur rue	Implantation / limites séparatives	Emprise maximale	Hauteur maximale
Equipements publics et d'intérêt collectif	Toute construction ou installation nouvelle est interdite, à l'exception des constructions, aménagements ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux équipements sportifs, de loisirs, culturels	Soit à l'alignement, Soit à 1 m minimum de l'alignement, Soit en continuité d'alignement ou de recul des constructions existantes situées en parcelles riverainess	En limite ou à 2 m/limite	Sans objet	Sans objet

Principales évolutions POS/PLU

- **Requalification des zonages affectés aux équipements, pour :**
  - **Tenir compte des emprises dédiées aux équipements, ne pouvant pas évoluer vers de l'hébergement ou des activités économiques**
  - **Classer en zone UE les 2 cimetières de Lacanau Océan et de Lacanau Ville**
  - **Intégrer au zonage UE les équipements réalisés depuis le POS : école, collège, gymnase… ainsi que les espaces de stationnement et d'accueil du public au Huga**
  - **Permettre la réalisation de la gendarmerie sur le secteur de la Cousteyre**
- **Compléments du règlement ; en particulier aucun logement ne sera autorisé pour assurer le maintien d'équipement dans les bourgs et maîtrise l'accueil de logements ou hébergements (capacité d'accueil de la commune, respect des dispositions du SCOT**

Respect de la notion d'espace proche du rivage :

- **Les principales zones UE sont localisées en espaces hors proches du rivage, dans le bourg de Lacanau Ville (espaces de loisirs et sportifs, …)**
- **Le secteur du collège et gymnase de la Cousteyre, bâtis et aménagés**
- **Le secteur UE de Lacanau Océan est en retrait de la frange littorale : sur ce pôle il n'est pas prévu d'aménagements, démolitions reconstructions et opérations de densification dans l'attente des réflexions propres à la question du risque littoral sur la station**
- **Les règles ne sont pas différenciées selon le positionnement « en » ou « hors » espaces du rivage (maîtrise publique) ; la zone UE de Lacanau océan est située à 500 m du rivage littoral (front de mer)**
- **Le zonage UE permet de garantir l'intérêt collectif des opérations et aménagement, sans mutation possible vers de l'habitat, de l'hébergement ou des activités économiques**

4.2.1.1.6 La zone UK

Caractère de la zone

La zone UK urbaine, équipée, correspond aux zones d'hébergement touristiques, principalement de camping, situées dans les agglomérations ou villages de Lacanau Ville et Lacanau Océan, du Huga et du Moutchic, ou en extension directe.

Elle est destinée aux modes d'hébergement touristique sous forme de terrains aménagés de camping et de caravanage, incluant les équipements communs et les activités de commerce, de loisirs et de restauration qui y sont liées.



Dispositions réglementaires principales

Occupations usages	Interdits	Implantation sur rue	Implantation / limites séparatives	Emprise maximale	Hauteur maximale
Hébergement touristique, camping	Toutes activités non liées au camping	Retrait de 15 m / alignement des voies publiques Sauf pour extension mesurée des bâtiments, reconstruction)	Retrait de 5 m minimum	15 %	7,00 m au faîtage des toitures à pentes 6,00 m à l'égout de toiture

Principales évolutions POS/PLU

- **Requalification des zonages affectés aux campings « urbains », c'est-à-dire implantés en zone agglomérée ou « bourg » ou « village » au titre de la Loi Littoral : Lacanau Océan, le Huga**
- **Lacanau océan :**
  - **Extension du zonage « camping » (Uk sur le secteur de l'Aubarède : projet d'extension du camping en place)**
  - **Recalage des emprises de zonage selon les autorisations de campings Nord Ouest de la station littorale)**
- **Le Huga : transformation de la zone 1NAk en zone Uk sur le camping en place et élargissement sur le projet d'extension du camping (ex zone 1NAa) au Nord Ouest et ER 16 au Nord Est**

Respect de la notion d'espace proche du rivage :

- **Emprise au sol limitée à 15 %**
- **Hauteur limitée (7 m faîtage)**

4.2.1.1.7 La zone UY et les secteurs UYa, UYb

Caractère de la zone
La zone UY correspond aux terrains destinés aux activités commerciales ou artisanales.

Elle comporte :

- **un secteur UYa correspondant à la zone de la Meule, dans laquelle les commerces non liés aux activités artisanales et industrielles sont interdits**

- **Le secteur UYb de la zone d'activités commerciales et artisanales du Huga, dans laquelle sont également autorisées les constructions à usage d'hébergement saisonnier.**

La zone UY

Zone commerciale de Lacanau ville




Dispositions réglementaires principales

Occupations usages	Interdits	Implantation sur rue	Implantation / limites séparatives	Emprise maximale	Hauteur maximale
Activités économiques principalement commerciales	Habitat Industrie Agricole Camping	Retrait de 5 m / alignement des voies	4 m d'une limite 2,50 m de l'autre limite si la construction n'est pas contigue	80 % de l'unité foncière	10 m

Le secteur UYa

Caractère de la zone
Le secteur UYa correspondant à la zone de la Meule, dans laquelle les commerces non liés aux activités artisanales et industrielles sont interdits.




Dispositions réglementaires principales

Occupations usages	Interdits	Implantation sur rue	Implantation / limites séparatives	Emprise maximale	Hauteur maximale
Activités artisanales	Commerce non lié à l'artisanat Habitat Camping Agricole	Retrait de 5 m / alignement des voies 100 m de l'axe de la RD3	4 m d'une limite 2,50 m de l'autre limite si la construction n'est pas contigue	80 % de l'unité foncière	10 m

Le secteur UYb

Caractère de la zone

Le secteur UYb correspond à la zone d'activités commerciales et artisanales du Huga, dans laquelle sont également autorisées les constructions à usage d'hébergement saisonnier.





Dispositions réglementaires principales

Occupations usages	Interdits	Implantation sur rue	Implantation / limites séparatives	Emprise maximale	Hauteur maximale
Activités économiques et habitat « logement de fonction », pour saisonnier	Industrie Agricole	Retrait de 5 m / alignement des voies	4 m d'une limite 2,50 m de l'autre limite si la construction n'est pas contigue	80 % de l'unité foncière	10 m

Principales évolutions POS/PLU

- **Les secteurs UYa et UYb correspondaient à des sous-secteurs de la ZA de la Meule au POS ; un zonage UYa unique est retenu au PLU (vocation artisanat)**
- **Différenciation des zonages selon la typologie des zones d'activités : vocation commerciale, artisanale, mixte… pour adapter les règles au sein de chaque zone**
- **Introduction d'une possibilité de logement encadré sur la zone d'activités du Huga (hébergement des saisonniers)**

Respect de la notion d'espace proche du rivage :

- **Rappel : les zones UY et UYa sont en espaces « hors du rivage »**

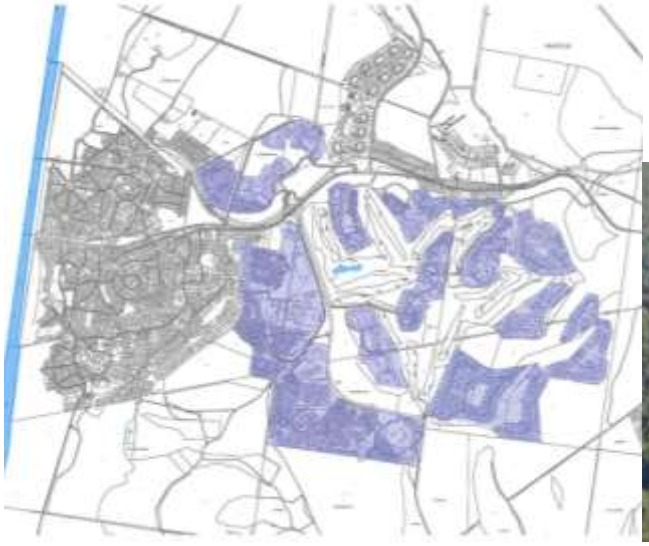
- **Le secteur UYb du Huga situé en espaces proches du rivage (application scot) couvre les emprises aménagées et bâties, sans extension, dans un espace aggloméré au titre de la loi littoral. Les règles maximales d'emprise (80 %) et de hauteur (10 m) respectent les valeurs constatées sur place : la ville a retenu des règles non différenciées au Huga et sur les deux autres zones d'activités de Lacanau Ville et La Meule.**

  rappel : le secteur Uyb est situé à plus de 2,5 km du rivage littoral

4.2.1.1.8 La zone UZ et les secteurs UZd, UZe, UZi

Caractère de la zone
Il s'agit de **l'ancienne ZAC de l'Ardilouse**, qui a été clôturée par le Conseil Syndical du Syndicat Mixte par délibération du 16 octobre 2009 et par le Conseil Municipal de Lacanau par délibération du 22 octobre 2009.

- **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





Ensemble de la zone UZ et secteurs

Le secteur UZd



Dispositions réglementaires principales

Occupations usages	Interdits	Implantation sur rue	Implantation / limites séparatives	Emprise maximale	Hauteur maximale
Habitat individuel	Artisanat Industrie Agricole Camping	Retrait de 5 m minimum de l'alignement des voies	Retrait de 4 m d'une limite Retrait de 2,5 m des autres limites (ne s'applique pas aux annexes) Piscines et annexes : en limite ou à 3 m minimum d'une limite	60 % de la surface du terrain	7,00m au faîtage 6,00m à l'égout des toitures ou à l'acrotère

Le secteur UZe



Dispositions réglementaires principales

Occupations usages	Interdits	Implantation sur rue	Implantation / limites séparatives	Emprise maximale	Hauteur maximale
Equipements d'intérêt collectif Hébergement (hôtels et résidences de loisirs)	Habitat sauf hébergement* Artisanat Industrie Agricole Camping	Alignement Ou Retrait de 5 m minimum de l'alignement des voies	En limite ou à 2,50 m de la limite Piscines et annexes : en limite ou à 3 m minimum d'une limite	80 % de la surface du terrain	12,70 m au faîtage 9,00m à l'égout des toitures ou à l'acrotère

Le secteur UZi



Dispositions réglementaires principales

Occupations usages	Interdits	Implantation sur rue	Implantation / limites séparatives	Emprise maximale	Hauteur maximale
Hébergement groupé et centre d'équipements du pôle de l'Ardilouse	Habitat sauf hébergement* Artisanat Industrie Agricole Camping	Alignement Ou Retrait de 2,5 m minimum de l'alignement des voies	Retrait de 5 m des limites Piscines et annexes : en limite ou à 3 m minimum d'une limite	Sans objet	7,00m au faîtage 6,00m à l'égout des toitures ou à l'acrotère

Principales évolutions POS/PLU

- **simplification des zonages pour réduire le nombre de sous-secteurs issus de la transformation du RAZ et PAZ de la ZAC en POS (modification du POS approuvée le 24 juin 2010)**
- **meilleure prise en compte de la configuration parcellaire et de la typologie des constructions (gabarits, implantations)**

Par ailleurs :

- **réduction des espaces verts protégés sur le secteur UZe au sud du casino pour permettre un projet d'équipements complémentaires (loisirs)**
- **déclassement d'espaces boisés classés et recalage de la limite sud de la zone de type « Uzd » au sud du quartier pour intégrer en zone « U » les fonds de jardins sans la servitude de boisés classé**
- **suppression des espaces boisés protégés « EVP » introduits au POS (modification approuvée le 24 juin 2010) pour respecter les dispositions de la Loi ALUR : pour protéger des espaces « boisés », la loi oblige à utiliser le classement (EBC, article L 113-1 du code de l'urbanisme)**



POS



PLU

Respect de la notion d'espace proche du rivage :

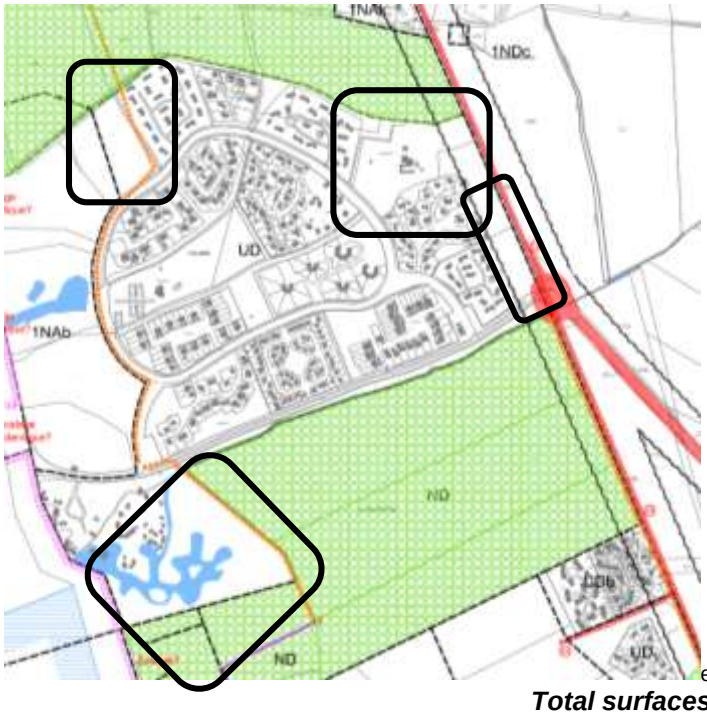
- secteurs UZd et UZi :
  - pas de nouveaux droit à construire en terme de « nouveau logement » : toutes les parcelles sont bâties, les espaces libres »communs » sont protégés en espaces verts protégés, non constructibles (article L 151-19 du CU)
  - règles d'implantations, de hauteur et d'emprises adaptées à l'existant (démolition reconstruction possible dans des gabarits similaire, intégrés au site) ; les adaptations apportées permettent de mieux tenir compte de la hauteur des constructions, du parcellaire, des distances en limites séparatives (extensions, annexes)

- secteur UZe :
  - surface inchangée UZe par rapport au POS modifié (approuvé 2010) ; une partie de l'espace vert protégé est supprimé pour accueillir des activités de loisirs complémentaires au nord en extension directe avec le Casino
  - hauteur modifiée : 12,70 m au faîtage (contre 12 m au POS) pour tenir compte de la règlementation thermique (RTE)

4.2.1.1.9 Fermetures et ouvertures à l'urbanisation de zonesU/ Réduction de la consommation des espaces agricoles, nautrels et forestiers

Fermetures à l'urbanisation
Sont supprimées les zones U suivantes :

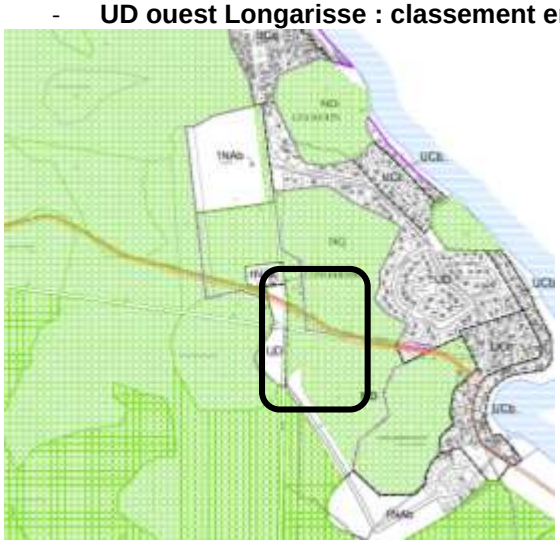
- **UD Marina talaris : classement en zone NR côté Lac, en zone A côté Est le long de la RD route de l'Océan**



exrait POS

Total surfaces constructibles supprimées : 22,9 hectares

- **UD ouest Longarisse : classement en secteur Ne (équipements) et NR**



exrait POS

Total surfaces constructibles supprimées : 2,7 hectares

Ouvertures à l'urbanisation

- **Zone UK de l'Aubarède (Lacanau Nord)**


extrait POS

Total surfaces constructibles ajoutées : 7 hectares

Il est considéré que les zones :

- UK du Huga (ex 1NAa) : 3,4 ha
- UDt de Lacanau Océan/Ardilouse (ex UZe) : 1,05 ha

Ne constituent pas des « ouvertures » à l'urbanisation car les zonage U et 1NA concernées sont en toute ou partie bâties, aménagées ou déjà dans un zonage « ouvert » à l'urbanisation.

Total surfaces constructibles U supprimées	Total surfaces constructibles U ajoutées = ouvertures à l'urbanisation	Différenciel Suppression réelle de zonages U Fermetures à l'urbanisation
25,6 ha	**7ha**	**18,6ha**

BILAN : près de 60 hectares de fermetures à l'urbanisation sur les zonages de type 1NA/1AU

Ne sont pas compatbilisées les surfaces déjà classées en zone U ou1NA, ouvertes à l'urbanisation au POS en vigueur. Ces zones non bâties mais aménagées pour certaines coresspondent à 4,45 ha.

4.2.1.1.10 Evolution des surfaces des zones Urbaines « U » POS/PLU

Zonage POS	Superficie en ha au POS en vigueur	Zonage PLU	Superficie en ha au PLU
UA	**22,9**	**UA**	**27,8**
UAa	**15,9**		
TOTAL UA			***27,8***
UB	**14,7**	**UB**	**13,1**
UBa	**1,5**		
UBb	**4,9**		
TOTAL UB		***UBL***	***29***
UC	**31,5**		**40,3**
UCa	**5,6**	**UCa**	**14,9**
UCb	**1,5**	*classé en UCa*	
		UCb *ex NB*	**6,4**
UCc	**21,3**	**UCc**	**20,1**
		UCL	**2,6**
TOTAL UC			***84,3***
UD	**379**	**UD**	**215**
UDa	**30,7**	*classé en UD*	
		UDa	**115,7**
UDb	**11,1**	*classé en UD*	
		UDn *ex UD*	**84,3**
		UDm *ex UD*	
		UDt	**3,9**
		UDtL	**4**
TOTAL UD			***422,9***
UE	**15,5**	**UE**	**35,4**
TOTAL UE			***35,4***
		UK	**29,8**
TOTAL UK			***29,8***
UY	**31,5**	**UY**	**4,8**
UYa	**33,6**	**UYa**	**28,7**
UYb	**3,6**	**UYb**	**4,8**
TOTAL UY			***38,3***
UZb	7,9		
UZd	50,2	**UZd**	**118,6**
UZda	26,34		
UZe	14,62	**UZe**	**13,9**
UZea	0,8		
UZi	95,5	**UZi**	**62,8**
TOTAL UZ			***195,4***
Total zones U	**830,3 ha**	**Total zones U et secteurs**	**862,9 ha**

4.2.1.2 Les zones à urbaniser 1AU, 1AUy et 2AU, 2AUe

4.2.1.3.1 Les zones 1AU et 1AUy

Il s'agit des zones à urbaniser, à vocation principale d'habitat (1AU).

La zone 1AU correspond aux zones suivantes :

Lacanau Ville :

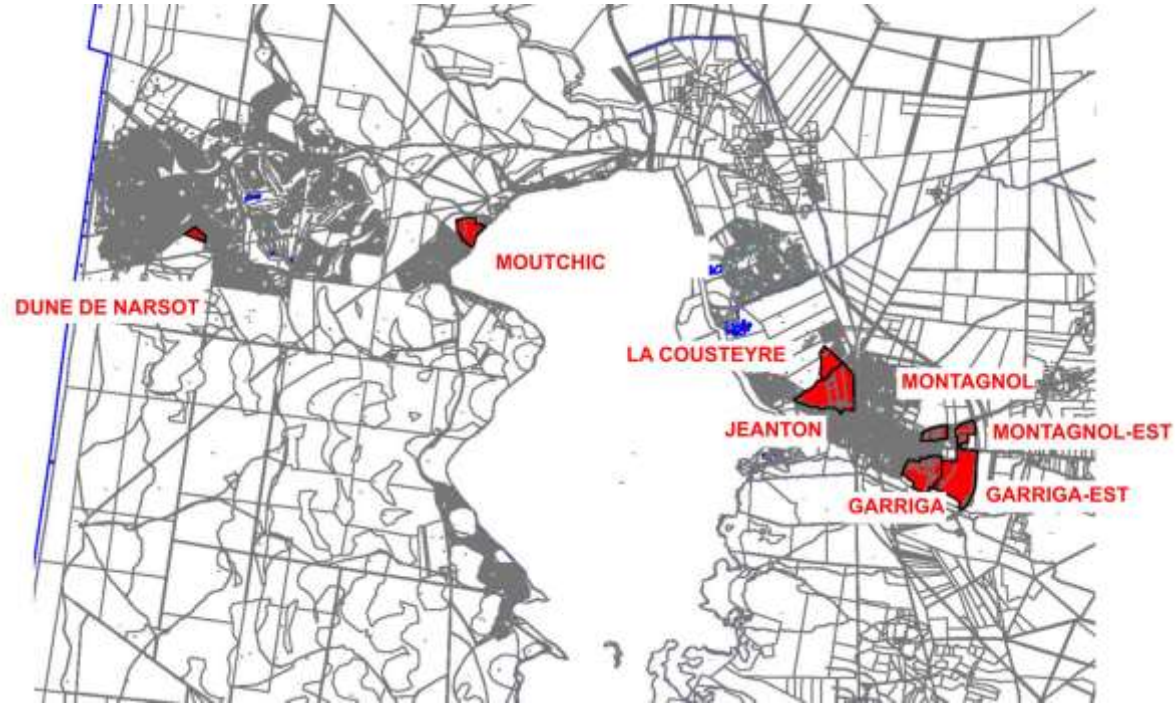
- **Zone 1AU n°1 : Montagnol**
- **Zone 1AU n°2 : Garriga**
- **Zone 1AU n°3 : Jeanton**
- **Zone 1AU n°4 : La Cousteyre**
- **Zone 1AU n°7: Montagnol-est**
- **Zone 1AUy n°8 : Garriga-est**

Le Moutchic :

- **Zone 1AU n°5 : Le Moutchic, correspondant au projet de structure médicale, services et hébergements associés du Moutchic.**

Lacanau Ocean :

- **Zone 1AU n°6 : Dune de Narsot**



La zone 1AU n°1 MONTAGNOL

<u>Vocation habitat principalement</u>

SITUATION



CONTEXTE VIAIRE ET BATI



Situation

- ✓ *A proximité du bourg de Lacanau Ville, de l'école et des équipements sportifs, du centre commercial d'entrée de ville (supermarché…) : position intermédiaire entre le pôle de vie « bourg/équipements » et le pôle « centre commercial/zone de développement économique »*
- ✓ *Desserte par la rue de l'école*
- ✓ *hors espaces proches du rivage*

Environnement naturel et paysager :

- ✓ *Boisements et fourrés mixtes- ambiance de sous-bois*

Principales évolutions POS/PLU

- **Classement en zone 1AU de l'ex zone 1NAb : maintien de la constructibilité**
- **Réduction majeure de la zone 1NAb du Montagnol**
- **Inscription d'espaces verts protégés en franges urbaines et boisées (sud et est)**
- **Définition d'OAP pour organiser et qualifier l'aménagement de la zone 1AU n°1**



POS



PLU approuvé

La zone 1AU n°2 - GARRIGA

Vocation habitat principalement

SITUATION



CONTEXTE VIAIRE ET BATI



Situation

- ✓ *A proximité du bourg de Lacanau Ville, de l'école et des équipements sportifs, du centre commercial d'entrée de ville (supermarché…) : position intermédiaire entre le pôle de vie « bourg/équipements » et le pôle « centre commercial/zone de développement économique »*
- ✓ *Desserte par la rue de l'école*
- ✓ *hors espaces proches du rivage*

Environnement naturel et paysager :

- ✓ *Boisements et fourrés mixtes- ambiance de sous-bois*
- ✓ *Espaces en friches*
- ✓ *Réseau de crastes et fossés*
- ✓ *Bordure sud qualitative : craste, boisements*

Le site d'extension présente des enjeux environnementaux forts liés à l'existence de zones humides prioritaires en proximité de la petite Berle et de la Grande Berle, de crastes et de fossés existants à ciel ouvert.

Principales évolutions POS/PLU

- **Classement en zone 1AU de l'ex zone 2NA : ouverture à l'urbanisation**
- **Extension de l'urbanisation vers l'est en continuité des quartiers résidentiels, hors espaces proches du rivage**
- **Définition d'OAP pour organiser et qualifier l'aménagement de la zone 1AU n°2**



POS



PLU approuvé

La zone 1AU n°3 - JEANTON

Vocation habitat principalement

SITUATION **CONTEXTE VIAIRE ET BATI**





Situation

- ✓ *A proximité du bourg de Lacanau Ville, équipements et services (Est) et du collège de La Cousteyre (nord)*
- ✓ *Espace intermédiaire entre le pôle de vie « bourg » et le Collège au nord, le Lac à l'ouest*
- ✓ *En espaces proches du rivage*

Environnement naturel et paysager :

- ✓ *Boisements épars, espaces en friches*
- ✓ *Réseau de crastes / fossés : au sud (« limite » naturelle avec le quartier résidentiel bâti) et au nord ouest (« limite » naturelle avec le secteur de la Cousteyre)*

La zone est entourée par deux crastes (une au Nord « Craste de Planquehaute » et une au Sud « Craste de l'Aiguillonne »). La partie Sud a été identifiée par le SAGE comme zone verte. Cette dernière est déjà contrainte et ceinturée par le développement de l'urbanisation. Ces deux crastes présentent une ripisylve correcte mais qui demande à être renforcée dans quelques endroits. Par ailleurs, elles constituent des habitats et/ou corridors écologiques pour la Loutre d'Europe.

La partie Ouest de la zone présente un enjeu important pour la continuité écologique vers la façade Est du lac.

Principales évolutions POS/PLU

- **Classement en zone 1AU de l'ex zone 1NAb : maintien de la constructibilité**
- **Définition d'OAP pour organiser et qualifier l'aménagement de la zone 1AU n°3**



POS



PLU approuvé

La zone 1AU n°4 – LA COUSTEYRE

<u>Vocation habitat principalement avec commerces</u>

SITUATION



CONTEXTE VIAIRE ET BATI



Situation

- ✓ *En continuité du quartier « La Cousteyre » et du collège (et de la future gendarmerie et futur lycée)*
- ✓ *A proximité directe du bourg*
- ✓ *Desserte par l'est, voie aménagée entre le site et la RD6E / avenue de l'Océan (accès collège)*
- ✓ *En espaces proches du rivage*

Environnement naturel et paysager :

- ✓ *Boisements et friches*
  Le site d'extension ne présente pas d'enjeux environnement aux particuliers

Principales évolutions POS/PLU

- **Classement en zone 1AU de la partie Est de l'ex zone 1NAc : maintien de la constructibilité**
- **Classement en zone UE du collège, gymnase et future gendarmerie classés en zone 1NAc au POS**
- **Classement en zone 2AU et 2AUe de la partie Ouest de l'ex zone 1NAc et la partie Est 1NAk du POS**
- **Définition d'OAP pour organiser et qualifier l'aménagement de la zone 1AU n°4**
- **Zonage N et classement en espaces boisés classés sur la partie ouest de l'ex zone INAk**



POS



PLU approuvé

La zone 1AU n°5 – LE MOUTCHIC

<u>Aménager un pôle à vocation socio médicale sur l'ancien site</u>

SITUATION



CONTEXTE VIAIRE ET BATI



Situation

- ✓ *Ancien site du CMS*
- ✓ *En continuité du quartier du Moutchic*
- ✓ *Desserte par l'avenue du Docteur Pierre Arnou-Laujeac*
- ✓ *En espaces proches du rivage, dans la bande des 100 m par rapport au lac*

Environnement naturel et paysager :

- ✓ *Boisements et friches*

  Le site d'extension ne présente pas d'enjeux environnement aux particuliers à l'exclusion des masses boisées de l'ouest de la zone, d'intérêt écologique plus élevé, à proximité du site Natura 2000 d'habitats naturels d'intérêt floristique fort des «zones humides de l'arrière-dune du littoral girondin» et de quelques feuillus/résineux isolés remarquables qui méritent d'être préservés

Principales évolutions POS/PLU

- **Classement en zone 1AU de l'ex zone 1NAb : maintien de la constructibilité**
- **Changement de vocation : projet socio médical sur l'ancien CMS**
- **Inscription de la bande de 100 m / Lac (loi littoral, bande littorale)**
- **Définition d'OAP pour organiser et qualifier l'aménagement de la zone 1AU n°5**



POS



PLU approuvé

La zone 1AU n°6 – DUNE DE NARSOT

<u>Aménager des logements permanents pour conforter le pôle Lacanau Océan, en continuité des quartiers résidentiels existants, en s'intégrant dans le site boisé</u>

SITUATION



CONTEXTE VIAIRE ET BATI



Situation

- ✓ *En continuité de Lacanau Océan, quartiers résidentiels*
- ✓ *Desserte par le nord*

Environnement naturel et paysager :

- ✓ *Boisement de pins maritimes relativement homogène sur dune*

Principales évolutions POS/PLU

- **Classement partiel en zone 1AU de l'ex zone ND : ouverture à l'urbanisation**
- **Définition d'OAP pour organiser et qualifier l'aménagement de la zone 1AU n°6**



POS



PLU approuvé

La zone 1AU n°7 – MONTAGNOL EST

<u>Aménager une zone de développement mixte : habitat, commerces, activités, loisirs en entrée de Ville de Lacanau Ville, en continuité avec le centre commercial existant.</u>

SITUATION



CONTEXTE VIAIRE ET BATI



Situation

- ✓ *A proximité de Lacanau Ville : entrée Est, en continuité du centre commercial*
- ✓ *Desserte par la route de Brach (depuis carrefour giratoire déviation Nord)*

Environnement naturel et paysager :

- ✓ *Quelques boisements mixtes feuillus /résineux de petite taille enclavés, localisé en frange, qui ne présentent pas d'enjeux environnementaux.*



Principales évolutions POS/PLU

- **Classement partiel en zone 1AU de l'ex zone UD : maintien partiel de la constructibilité**
- **Définition d'OAP pour organiser et qualifier l'aménagement de la zone 1AU n°7**



POS



PLU approuvé

La zone 1AUy n°8 – GARRIGA EST

Aménager une zone de développement économique (sans habitat) évolutive, avec une orientation principale sur l'économie numérique et une inscription dans l'identité naturelle de la commune / triptyque « Sport, Nature, Numérique ».

SITUATION



CONTEXTE VIAIRE ET BATI



Situation

- ✓ A proximité de Lacanau Ville : entrée Est, bordé à l'est par l'emprise de la future déviation sud
- ✓ Desserte par l'avenue de la Libération au Nord

Environnement naturel et paysager :

- ✓ Lesited'extensionprésentedesenjeuxenvironnementauxfortsliésàl'existencedezoneshumidesprioritairesenproximitédelapetiteBerleetdelaGrandeBerle,decrastesetdefossésexistantsàcielouvert.
- ✓ Site Natura 2000 d'habitats naturels d'intérêt floristique fort des *«zones humides de l'arrière dune du littoral girondin».*
- ✓ Lisière boisée en frange Est



Principales évolutions POS/PLU

- **Classement en zone 1AU de l'ex zone NC : ouverture à l'urbanisation**
- **Définition d'OAP pour organiser et qualifier l'aménagement de la zone 1AUy n°8**



POS



PLU approuvé

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

- → **Elles sont distinguées zones par zone, article par article pour tenir compte des projets envisagés et du niveau de la sensibilité des secteurs.**

- → **Les interdictions sont différenciées selon la vocation de la zone :**
  - **« résidentiel » (1AU n°1 à 1AU n°4 et 1AU n°6)**
  - **Services et commerces socio médicaux (1AU n°5)**
  - **« mixte » résidentiel/économique (1AU n°7)**
  - **économique (1AUy n°8)**

- → **La programmation est réglementée via des surfaces/seuils pour engager les tranches successives des aménagements**

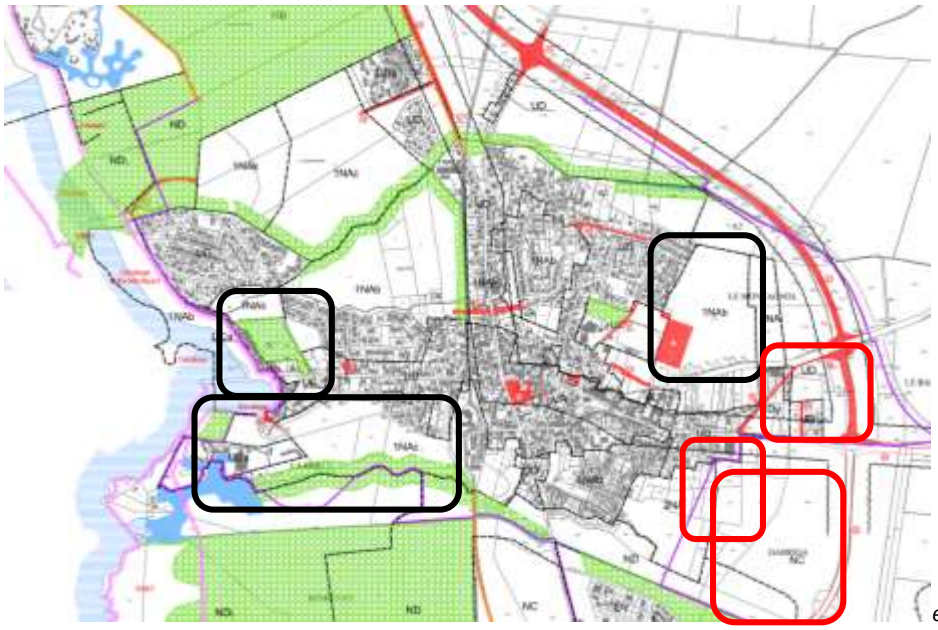
- → **Les règles d'implantation sont différenciées, les reculs par rapport aux réseaux de crastes et fossés sont prévus**

Voir règlement pièce 3 du PLU

4.2.1.3.2 Fermetures et ouvertures à l'urbanisation de zones 1NA / 1AU- Réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

Ouvertures- fermetures sur Lacanau Ville
Sont supprimées les zones 1NAa, 1NAb suivantes :

- **1NAc sud ouest Lacanau Ville**
- **1NAb du Montagnol**



extrait POS

Cadres noirs : fermetures à l'urbanisation (suppression de zonages 1NA)
Cadres rouges ; ouvertures à l'urbanisation (nouveaux zonages 1AU)

Fermetures à l'urbanisation :
Total surfaces constructibles supprimées :
22,2 hectares sud ouest (sud avenue)
3,7 hectares ouest Lacanau ville (nord avenue)
14,1 hectares Montagnol
Soit 40,0 hectares

Ouvertures à l'urbanisation :
Sont ajoutées :
la zone est de Garriga (habitat) : 3,7 hectares
les zones 1AU n°7 (mixte) et 1AU n°78 (activités) : 4,9+ 24,5 hectares

bilan = moins 6,9 hectares

Fermetures à l'urbanisation
Sont supprimées les zones 1NAb suivantes :

- **1NAb ouest longarisse**
- **1NAb sud ouest Longarisse**


extrait POS

Total surfaces constructibles supprimées :
9,3 hectares (nord) + 10,5 hectares (sud)
Soit au total 19,8 hectares

- **1NAb de Marina Talaris**


extrait POS

Total surfaces constructibles supprimées :
24,3 hectares

Ouverture à l'urbanisation « 1AU » Lacanau Océan
Est ouverte à l'urbanisation :

- **1AU Dune de Narsot**


extrait POS

Total surfaces constructibles ajoutées-ouvertes à l'urbanisation :
2,27 ha

Total surfaces constructibles 1NA supprimées = fermetures à l'urbanisation	Total surfaces constructibles 1AU ajoutées = ouvertures à l'urbanisation	Différenciel Suppression réelle de zonages 1NA/1AU Fermetures à l'urbanisation
84,1 ha	**35,37 ha**	**48,7 ha**

BILAN : plus de 45 hectares de fermetures à l'urbanisation sur les zonages de type 1NA/1AU

Les surfaces MAINTENUES en zone de type 1AU (ex 1NA ou 1NA) :

Les surfaces 1NA transformées en zones U bâties en extentions du tissu aggloméré, les surfaces de campings 1NAk et 2NAk supprimées (reclassées en zones Uk ou Nk), la surface 1NAa du Huga (habitat mixte) transformée en zone UK pour l'extension du camping existant) sont maintenues en zone constructibles, pas comptabilisées commes « ouvertures » à l'urbanisation.

RAPPEL

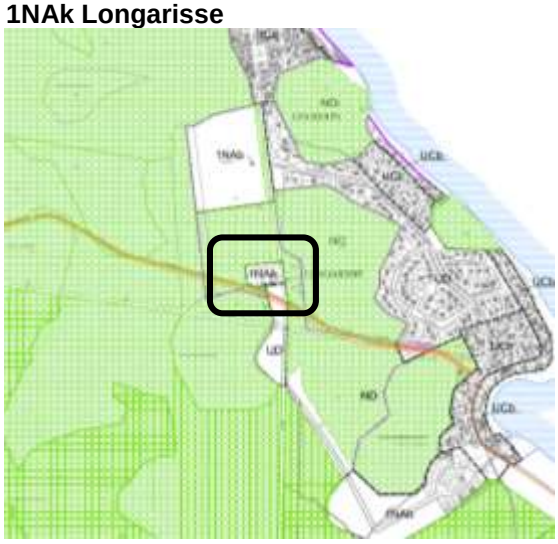
L'ensemble des zones constructibles 1AU maintenues ou créées respectent les dispositions du SCOT approuvé.

Elles sont toutes localisées en extension des agglomérations de Lacanau océan et Lacanau bourg.

4.2.1.3.3 Suppression de secteurs 1NAk

Deux secteurs 1NAk sont supprimés : classement en zone NR

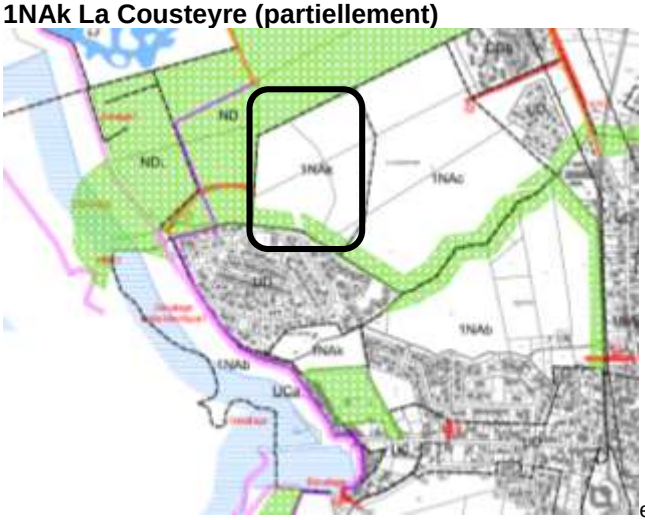
- **1NAk Longarisse**



exrait POS

Total surfaces constructibles supprimées : 1,1 hectares

- **1NAk La Cousteyre (partiellement)**



extrait POS

Total surfaces constructibles supprimées : 8,4 hectares

BILAN : 9,5 hectares de fermetures à l'urbanisation sur les zonages de type 1NAk, classés NR narurels « remarquables »

4.2.1.3.4 Evolution des surfaces des zones 1NA/1AU POS/PLU

Zonage POS	Superficie en ha au POS en vigueur	Zonage PLU	Superficie en ha au PLU
1NAa	**5,8**	**1AU**	**66,7**
1NAb	**138,7**		
1NAc	**56,2**		
Sous total NA habitat	***200,7***	***Sous total habitat***	***66,7***
NAk	**2,07**	*Passe en UK ou Nk*	
1NAk	**34,3**	*Passe en UK ou Nk*	
NAy	**18,8**	**1AUy**	**24,5**
TOTAL en ha	**255,87**		**91,2**

4.2.1.3.5 La zone 2AU et le secteur 2AUe

Caractère de la zone

La zone 2AU est une zone de réserve foncière pour une urbanisation à moyen-long terme.

Elle comporte :

- **le secteur 2AU de l'Aubarède (vocation principale : habitat)**
- **le secteur 2AU de La Cousteyre (vocation principale : habitat)**
- **le secteur 2AUe de La Cousteyre**, destinée à l'aménagement d'équipements d'intérêt public (lycée, …)



La zone 2AU et ses secteurs sont destinés à l'urbanisation à moyen ou long terme ; **l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la révision (allégée ou générale) du P.L.U**. après élaboration d'un plan et d'un programme d'aménagement et la réalisation des équipements en distribution des réseaux.

Le règlement sera adapté ou complété lors d'une prochaine révision du P.L.U..

4.2.1.3.6 Fermetures et ouvertures à l'urbanisation de zones 2NA / Réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

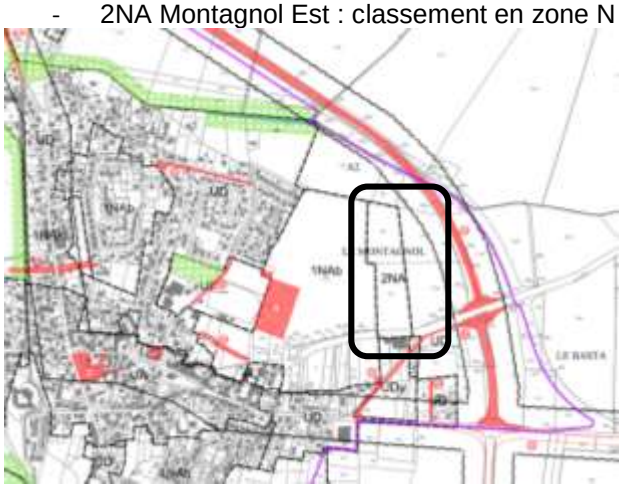
Fermetures à l'urbanisation
Sont supprimées les zones 2NA suivantes :

- 2NA de l'Aubarède Est (Nord Lacanau Océan) : classement en zone NR et espaces boisés (EBC)


extrait POS

Total surfaces constructibles supprimées : 8,2 hectares

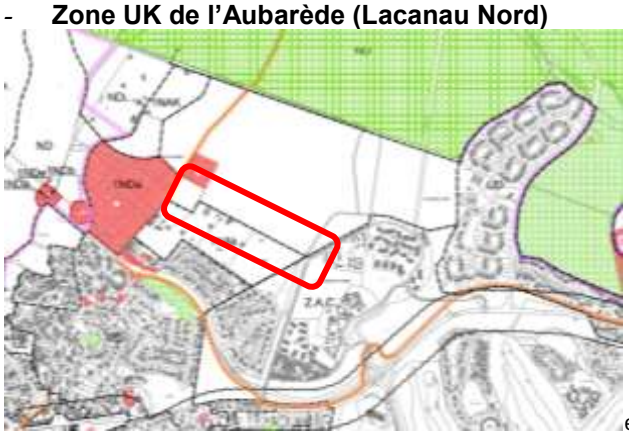
- 2NA Montagnol Est : classement en zone N et espaces boisés (EBC)


extrait POS

Total surfaces constructibles supprimées : 4,7 hectares

Ouvertures à l'urbanisation
Sont ajoutées : classées en zones constructibles « U »

- **Zone UK de l'Aubarède (Lacanau Nord)**


extrait POS

Total surfaces constructibles ajoutées : 7 hectares

Total surfaces constructibles 2AU supprimées	Total surfaces constructibles U ajoutées = ouvertures à l'urbanisation	Différenciel Suppression réelle de zonages 2AU Fermetures à l'urbanisation
12,9 ha	7 ha	5,9 ha

BILAN : près de 6 hectares de fermetures à l'urbanisation sur les zonages de type 2NA/2AU

Les surfaces MAINTENUES en zone de type 2AU (ex 2 NA ou 1NA) :
2AU de l'Aubarède : 24,3 hectares
2AU de La Cousteyre :9,5 hectares
2 AUe de La Cousteyre : 8,6 hectares

RAPPEL

L'ensemble des zones constructibles 2AU (à moyen long terme après révision du PLU) respectent les dispositions du SCOT approuvé.
Elles sont toutes localisées en extension des agglomérations de Lacanau océan et Lacanau bourg.

4.2.1.3.7 Evolution des surfaces des zones 2NA/2AU POS/PLU

Zonage POS	Superficie en ha au POS en vigueur	Zonage PLU	Superficie en ha au PLU
2NA	59,0	2AU	33,9
		2AUe	8,6
TOTAL en ha	59,0		42,5

4.2.1.3 Les zones agricoles A et le secteur AR

4.2.1.3.1 La zone A et les secteurs

Caractère de la zone
Il s'agit d'une zone peu équipée qui recouvre les terres agricoles, sylvicoles qu'il convient de protéger de l'urbanisation.

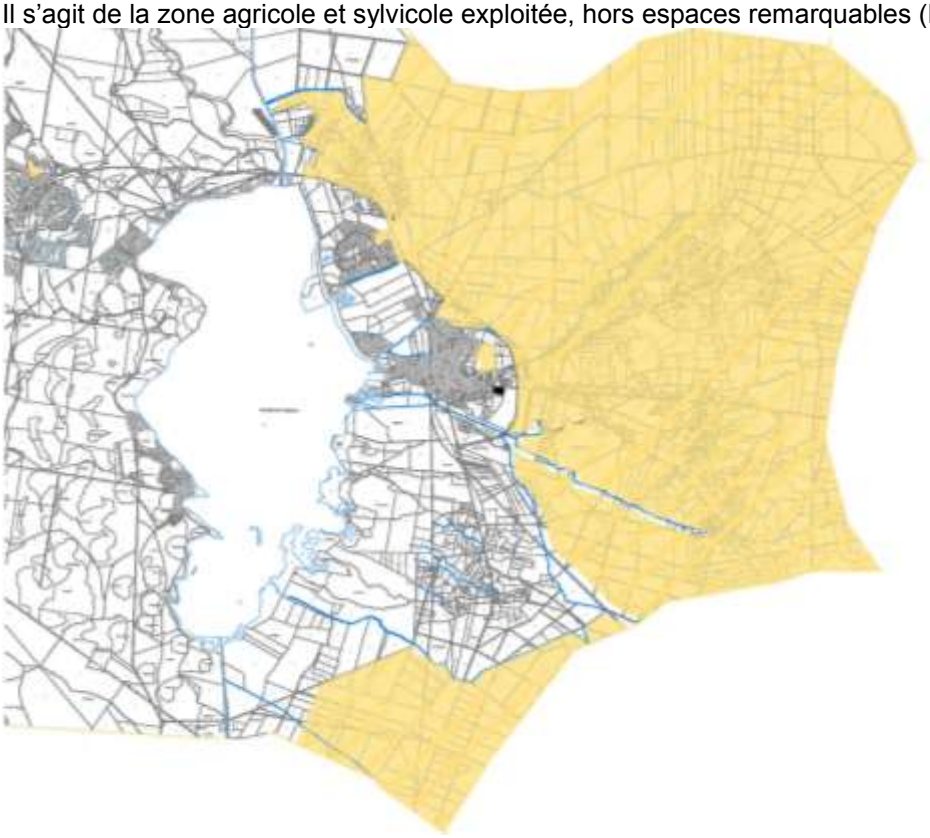
La zone A comporte :

- Un secteur AR espace agricole remarquable au titre de la Loi Littoral

La zone A et le secteur AR sont couverts par le Plan de Prévention des Risques Feux (PPRif). Les dispositions réglementaires du PPRif s'appliquent et prévalent sur les dispositions du présent règlement (PPRif annexé au PLU).

La zone A

Il s'agit de la zone agricole et sylvicole exploitée, hors espaces remarquables (loi littoral).



Principales dispositions réglementaires :

- En dehors des espaces proches du rivage (application de l'article L.121-10 du code de l'urbanisme) :
  - les bâtiments nécessaires à l'activité agricole ou forestière et les habitations liées directement aux exploitations agricoles et situées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation agricole ou forestière, dans un périmètre de 30 m des zones urbaines, des constructions et installations satisfaisant les dispositions de l'article L.121-10 du code de l'urbanisme.
  - Les constructions et installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées, en dehors des espaces proches du rivage (article L121-10 du Code de l'Urbanisme)
- la réhabilitation, l'aménagement, une extension unique de l'habitation existante, de 70 m² maximum (emprise au sol), sans dépasser 50 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du P.L.U.
  - un abri jardin de 15 m² maximum d'emprise au sol
  - un garage de 30 m² maximum d'emprise au sol
  - une piscine par entité foncière et par maison existante

Les dispositions de l'article L.121-10 du Code de l'Urbanisme doivent être respectées.

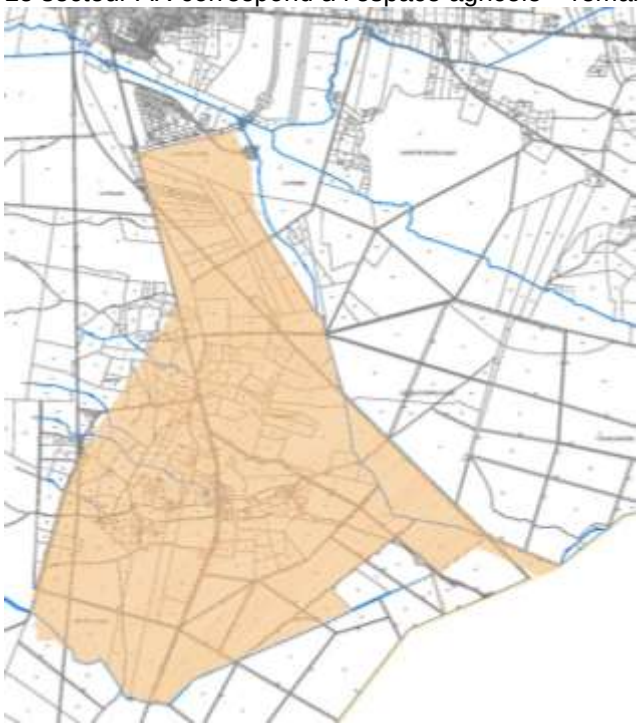
Principales évolutions POS/PLU

- **En application des Lois Littoral et ALUR (2014), la zone A englobe les terres agricole et sylvicole ET l'ensemble des écarts bâtis « diffus » qui ne constituent pas des « bourgs » ou « villages » au titre de la Loi littoral :**
  - **Les zones NB du POS sont classées en zone A (sauf la zone NB au nord des Pellegrins (Ouest Lac), classée en secteur UCb.**
  - **Pour les habitations existantes des règles sont définies pour préciser les conditions d'extensions bâtimentaires et de construction d'annexes**
  - **Suppression du secteur NCa (aires naturelles de camping)**

- **Application du PPRif : la zone A sont couverts par le Plan de Prévention des Risques Feux (PPRif). Les dispositions réglementaires du PPRf s'appliquent et prévalent sur les dispositions du présent règlement (PPRif annexé au PLU).**

Le secteur AR

Le secteur AR correspond à l'espace agricole « remarquable » au titre de la Loi Littoral.



Principales dispositions réglementaires :

- Sont interdites les occupations et utilisations du sol non compatibles avec *l'article R.121-5* du Code de l'Urbanisme

Principales évolutions POS/PLU

- **Classement en espace remarquable de la zone agricole au Sud Est du territoire, le long des crastes et jusqu'aux rives Est du lac : application loi littoral**

4.2.1.3.2 Evolution des surfaces des zones Agricoles NC/A POS/PLU

Zonage POS	Superficie en ha au POS en vigueur	Zonage PLU	Superficie en ha au PLU
NC	**8571**	**A**	**7204,3**
		AR	**663,2**
NCa	**48,7 ha**		
TOTAL en ha	**8619,7**		**7867,5**

4.2.1.4 Les zones naturelles N et les secteurs Na, Nc, Ne, Ngv, Nk, Nn, NR et Nz

4.2.1.4.1 La zones N et secteurs

La zone N est une zone naturelle protégée.
Elle couvre des espaces naturels, constructions isolées (habitations) et activités forestière, dont l'usine de carbonisation.

Elle comporte les secteurs (STECAL) suivants :

Le secteur Na est un secteur lié à la fréquentation de la plage ou du lac, destiné à accueillir les animations de LACANAU OCEAN (installations démontables de type chapiteaux, cirques…) et lié aux concessions commerciales en bordure des plages.

Le secteur Nc est un secteur lié à la fréquentation de la forêt sous forme de sport nature. Un dépôt de matières inertes y est prévu (zone de dépôt en projet et parking de la réserve de Cousseau).

Le secteur Ne qui correspond aux emprises de la déchèterie et de la STEP.

Le secteur Ngv qui correspond à l'aire de grand passage (gens du voyage) au sud du bourg de Lacanau, face à la ZA de la Meule.

Le secteur Nn correspond :

- A la zone de loisirs et de sports de « Pitrot ».

Le secteur Nk correspond aux campings non contigus aux agglomérations de Lacanau Ville/Le Huga-Lacanau Océan et village du Moutchic, lesPellegrins.

Le secteur Nm correspond à la réserve naturelle de Cousseau.

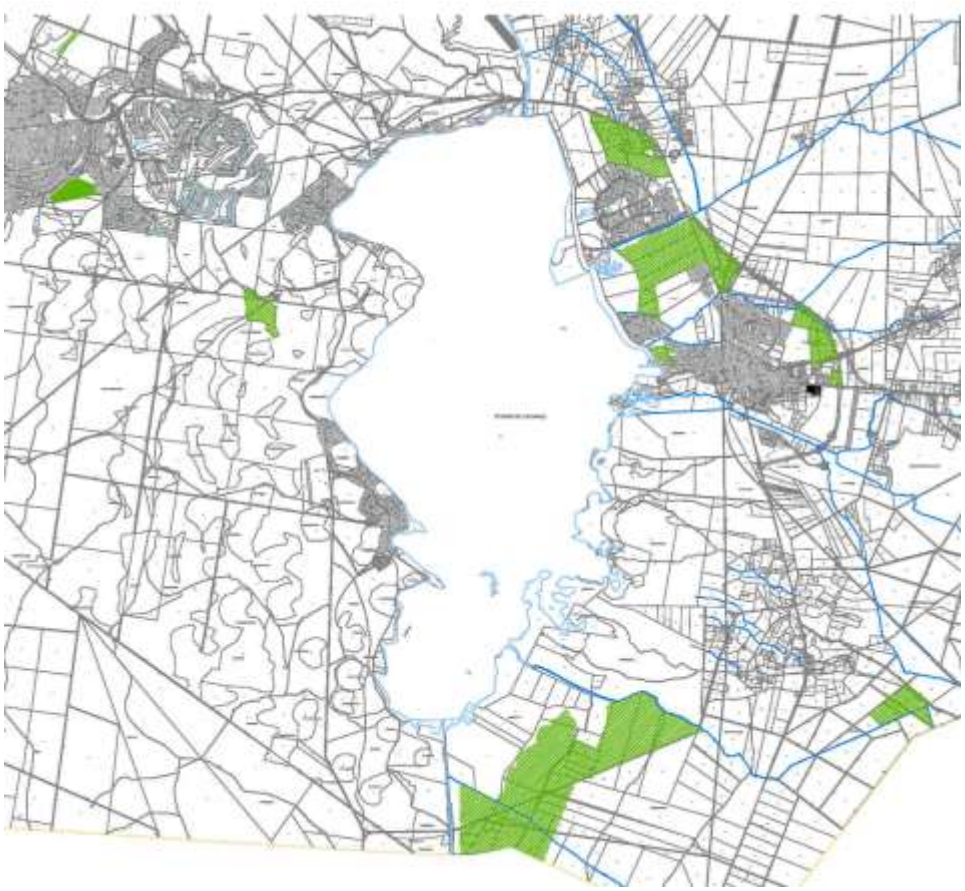
Le secteur NZ qui correspond au golf de l'Ardilouse et au parc paysager enserrant les parcours (zone forestière).

La zone NR recouvre les espaces naturels remarquables au titre de la loi littoral.

La zone N et ses secteurs sont couverts en partie par le Plan de Prévention des Feux : les dispositions réglementaires des PPRL PPRf s'appliquent et prévalent sur les dispositions du présent règlement (PPR annexés au PLU).

La zone N

La zone N est une zone naturelle protégée.
Elle couvre des espaces naturels, constructions isolées (habitations) et activités forestière, dont l'usine de carbonisation.



Sont admises notamment :

- Les constructions et installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées, en dehors des espaces proches du rivage (article L121-10 du Code de l'Urbanisme)
- la réhabilitation, l'aménagement, une extension unique de l'habitation existante, de 30 m² maximum (emprise au sol), sans dépasser 25 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du P.L.U.
    - un abri jardin de 15 m² maximum d'emprise au sol
    - un garage de 20 m² maximum d'emprise au sol
    - une piscine par entité foncière et par maison existante

Principales évolutions POS/PLU

- **classement en zone N les espaces non inscrits en « espaces remarquables » au titre de la Loi littoral**
- **suppression du secteur NDa (Sud STEP)**

Le secteur Na

Le secteur Na est un secteur lié à la fréquentation de la plage ou du lac, destiné à accueillir les animations de LACANAU OCEAN (installations démontables de type chapiteaux, cirques…) et lié aux concessions commerciales en bordure des plages.
Ce secteur (STECAL) est créé en raison du caractère « exceptionnel » des installations existantes et des besoins liés à la fréquentation du littoral et des lacs.



Sont admises :

- Les constructions légères et les aménagements liés à la fréquentation de la plage ou du lac.
- Les équipements liés à la fréquentation des plages (postes de secours).
- Les constructions démontables liées à l'accueil des animations touristiques du type cirque, chapiteaux
- Les constructions, installations et aménagements destinés à l'activité commerciale de proximité des plages.

Principales évolutions POS/PLU

- **Requalification des emprises des espaces liés à la fréquentation du littoral et du Lac**

Le secteur Nc

Le secteur Nc est un secteur lié à la fréquentation de la forêt sous forme de sport nature et est une zone d'accueil du public. Un dépôt de matières inertes y est prévu (zone de dépôt en projet et parking de la réserve de Cousseau). Ce parking va être remanié lors de la réfection de la piste cyclable Alexandre – Cousseau afin d'améliorer l'accueil et la sécurité des personnes: séparation du parking et zone de stockage des bois, et sortie sur la départementale.
Une meilleure signalétique sera mise en place en concertation avec la RN du Cousseau afin de sensibiliser les personnes à la fragilité de ces milieux.
Ce secteur (STECAL) est créé en raison du caractère « exceptionnel » des installations présentes.



Sont admises :

- Les constructions et aménagements liés à l'accueil du public pour la fréquentation de la forêt.

Principales évolutions POS/PLU

- **Très forte réduction de la zone NDc transformée en secteur Nc avec (emprises EBC classée NR) sur la zone de dépôt en projet au Nord Est de l'Ardilouse (propriété communale)**

  Ces deux secteurs exceptionnels sont « sortis » de l'espace remarquable en raison de leurs usages actuels et projetés.

Le secteur Ne

Le secteur Ne qui correspond aux emprises de la déchèterie et de la STEP.

Ce secteur (STECAL) est créé en raison du caractère « exceptionnel » des installations présentes : équipements d'intérêt général et du caractère remarquable de la zone environnante (STEP, ouest Longarisse).



La déchèterie



La station d'épuration



Sont admises :

- Les constructions et aménagement lés à la mise aux normes des installations de la STEP et de la déchèterie et équipements d'intérêt collectif.

Principales évolutions POS/PLU

- **Création de secteurs Ne au sein de l'espace remarquable sur la STEP (ex ND) et sur le secteur à l'ouest de Longarisse (ex UC) et sur la déchèterie (ex 1NDc)**
- **Prescriptions réglementaires permettant l'évolution, la mise aux normes des installations d'intérêt général**

Le secteur Ngv

Le secteur Ngv qui correspond à l'aire de grand passage (gens du voyage) au sud du bourg de Lacanau, face à la ZA de la Meule.



Sont admises :

- L'aménagement d'une aire de grand passage pour l'accueil des gens du voyage et toutes les installations qui y sont afférentes.
- L'emprise est limite à 15 %
- La hauteur des constructions est limitée à 6 m

Principales évolutions POS/PLU

- **Le secteur NGv reprend l'emprise du secteur créé par modification de POS approuvée le 23 octobre 2014.**
- **Le règlement est compléter pour limiter l'emprise (15 %), la hauteur (6 m) et préciser les implantations (15 m/ RD) : espace proche du rivage**

Le secteur Nk

Le secteur Nk correspond aux campings non contigus aux agglomérations de Lacanau Ville/Le Huga-Lacanau Océan et village du Moutchic, les Pellegrins.



Sont admises :

- Les aménagements sans durcissement, ni imperméabilisation des sols, ni extension,
- La mise aux normes des installations existantes à la date d'approbation du PLU

Principales évolutions POS/PLU

- **Les secteurs Nk correspondent aux campings non agglomérés, c'est-à-dire pas en continuité avec les espaces agglomérés (océan et Ville) et village (Moutchic)**
- **Les occupations du sol admises y sont très limitées (application de la Loi littoral)**

Le secteur Nn

Le secteur Nn correspond à la zone de loisirs et de sports de « Pitrot ».

C'est un sous-secteur de taille et de capacité limitée « STECAL créé » en raison de son caractère exceptionnel : activité de loisirs aménagée, activités nautiques (plan d'eau aménagé pour ski nautique, hébergement…) en place.

La ville souhaite affirmer son objectif de diversification des activités de loisirs « à l'année », pour les visiteurs, touristes mais également pour les scolaires, habitants à l'année.

Le secteur Nn est créé pour permettre sous conditions de conforter, aménager ce pôle de loisirs en place depuis plusieurs années, desservi et équipé.
Les nouveaux logements y sont interdits.







Sont admises :

- Les constructions et aménagements légers, liés à l'accueil du public, à l'exception des logements et hébergements
- Les aménagements et installations sans durcissement, nécessaires au bon fonctionnement de l'aire de sport et de loisirs
- La mise aux normes des installations existantes à la date d'approbation du PLU

Principales évolutions POS/PLU

- **Le zonage 2NAk est transformé en secteur Nn, STECAL créé en raison du caractère « exceptionnel » du secteur, bâti et aménagé.**

Le secteur NR

La zone NR recouvre les espaces naturels remarquables au titre de la loi littoral.
Il ne s'agit pas d'un STECAL au titre de la Loi ALUR.



Peuvent être autorisés au sein des espaces littoraux remarquables les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux (article R. 121-5 du Code de l'urbanisme) :

- s'ils sont conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel et lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, 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 tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- si elles sont conçues de manière à permettre un retour du site à l'état naturel, les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
- la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
- s'ils sont conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel et à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
    - les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;
- les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des article L. 341-1 et L. 341-2 du Code de l'environnement.

Principales évolutions POS/PLU

- **requalification des espaces remarquables, création d'un secteur spécifique (actuellement zonage N principalement au POS)**
- **élargissement signification du zonage N indicé NR qui réduit les zonages constructibles de type U, NA, notamment :**
    - **Nord Est Aubarède (ex 2NA),**
    - **arrière Moutchic (1NDc),**
    - **Sud Ouest Lacanau Ville (ex 1NAb),**
    - **espaces transitoire entre le Lac et La Cousteyre (1NAk)**
    - **Ouest Marina de Talaris (ex 1NAb)**
    - **Nord et Sud Marina de Talaris (ex UD)**
    - **Ouest et Sud Longarisse (ex 1NAb, 1NAk, UD…)**
    - **…**

Le secteur Nz

Le secteur NZcorrespond au golf de l'Ardilouse et au parc paysager enserrant les parcours (zone forestière).
Il ne s'agit pas d'un STECAL au titre de la Loi ALUR.



Principales évolutions POS/PLU

- **suppression des espaces boisés protégés « EVP » introduits au POS (modification approuvée le 24 juin 2010) pour respecter les dispositions de la Loi ALUR : pour protéger des espaces « boisés », la loi oblige à utiliser le classement (EBC, article L 113-1 du code de l'urbanisme)**

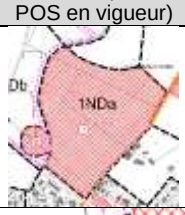
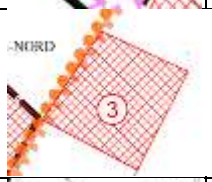
4.2.1.4.2 Evolution des surfaces des zones naturelles ND / N POS/PLU

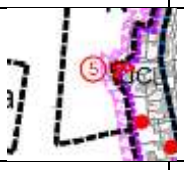
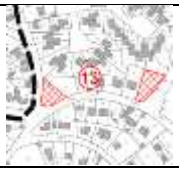
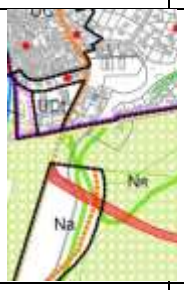
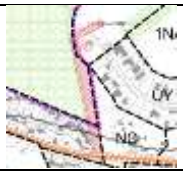
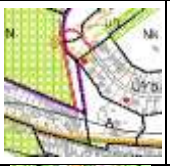
Zonage POS	Superficie en ha au POS en vigueur	Zonage PLU	Superficie en ha au PLU
ND	144,1	N	445,6
1NDa	79,3	Na	71,6
1NDb	0,5		
1NDc	33,1	Nc	6,0
1NDe	1,3		
		Ne	3,8
Ngv	4,4	Ngv	4,4
		Nk	59,4
		Nn	24,9
NDL	1563,8		
NDrr	59,2	NR	12122,2
NDz	60,5		
NDza	3,0	Nz	208,4
NDzb	156,9		
TOTAL en ha	2103,1		12946,3

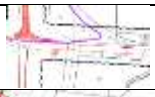
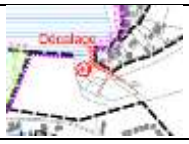
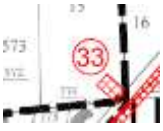
4.2.2 Les emplacements réservés

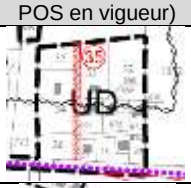
Les emplacements réservés inscrits au POS ont fait l'objet d'une évaluation pour les actualiser en tenant compte :

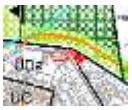
- Des opérations réalisées
- Des acquisitions faites par la collectivité
- Des projets abandonnés
- Des projets requalifiés, modifiés (nature et/ou emprise)
- Des nouveaux projets d'aménagements

	POS						PLU					
	N°	Destination	Bénéficiaire	Surf.	Extrait POS (recopiage informatique du POS en vigueur)	**Evolution de l'ER motivation**	N°	Destination	Bénéficiaire	Surf.	Localisation	
Lacanau Océan	1	Parkings liés à la fréquentation de la plage	Commune	84 400 m²		Réduction surface Terrain en partie aménagé	O-1	Parkings liés à la fréquentation de la plage	Commune	28079 m²		
	2	Création d'une aire d'animation	Commune	6 920 m²		supprimé Terrains acquis et opération réalisée						
	3	Extension du cimetière de Lacanau Océan	Commune	5 450 m²		supprimé Terrains acquis et opération réalisée						
	4	Création d'équipements liés à la fréquentation des plages	Commune	9 520 m²		supprimé Terrains acquis						
	5	Création d'une voie entre la pénétrante nord et le front de mer	Commune	240m²		supprimé Terrains acquis						
	6	Aménagement du carrefour	Commune	251m²		supprimé Opération réalisée						
	7	Agrandissement de l'école de Lacanau Océan	Commune	840m²		Maintien	O-2	Agrandissement de l'école de Lacanau Océan	Commune	840 m²		
	8	Passage piéton	Commune	120		Maintien	O-3	Passage piéton impasse Henri Seguin Une partie des	Commune	60m²		

	POS						PLU					
	N°	Destination	Bénéficiaire	Surf.	Extrait POS (recopiage informatique du POS en vigueur)	**Evolution de l'ER motivation**	N°	Destination	Bénéficiaire	Surf.	Localisation	
								parcelles BE0448 et BE0447				
	10	Aménagement du carrefour entre la RD6 et la rue Léon Dominique	Commune	200m²		Maintien	O-4	Aménagement du carrefour entre la RD6 et la rue Léon Dominique	Commune	25m²		
	11	Passage piéton pour accéder à la plage commune	Commune	3 260 m²		réduction emprise supprimé sur la partie publique	O-5	Passage piéton pour accéder à la plage	Commune	315 m²		
	13	Aménagement de carrefour	Commune	1 345 m²		supprimé Terrains acquis, opération réalisée						
	14	Aménagement de carrefour et traitement des abords de voirie	Commune			supprimé Terrains acquis Opération réalisée						
	15	Création d'une voirie de desserte et de sécurité reliant la ZAC à l'océan	Commune	28 670 m²		Maintien	O-6	Création d'une voirie de desserte et de sécurité reliant la ZAC à l'océan	Commune			
	17	Voie de désenclavement de la zone 1NA	Commune	12 500 m²		Réduction emprise	O-7	Voie de désenclavement du Huga Nord	Commune	5800 m²		
							O-8	Voie de désenclavement	Commune			
Lac	19	Elargissement de la RD6	Département	21 300 m²		supprimé Opération réalisée						
	20	Déviation du Moutchic	Département	107 500 m²		supprimé Opération réalisée						
	21	Création d'une piste cyclable	Commune		Piste cyclable de Longarisse vers l'océan	supprimé Projet abandonné						
							L-1	Création d'une piste cyclable entre le rond-	Commune			

POS							PLU					
	N°	Destination	Bénéficiaire	Surf.	Extrait POS (recopiage informatique du POS en vigueur)	**Evolution de l'ER motivation**	N°	Destination	Bénéficiaire	Surf.	Localisation	
								point de la rte de Carcans et l'entrée camping de Pitrot				
Lacanau Bourg	22	Elargissement de la RD6	Département	21 780 m²		Maintien	V-1	Elargissement de la RD6	Commune			
	23	Voie de contournement de Lacanau Bourg	Département	130 73 0 m²		Supprimé sur la partie nord déjà réalisée						
	24	Voie de désenclavement de la zone 1NAc	Commune	2 600 m²		supprimé Terrain aménagé						
	25	Elargissement de la RD6	Département	21 780 m²		Maintien	V-2	Elargissement de la RD6	Commune	2178 0m²		
	27	Voie de désenclavement de la zone 1NAb	Commune	4 800 m²		Emprise réduite aux parcelles privées	V-3	Voie de désenclavement de la zone 1NAb	Commune	1600 m²		
	29	Voie d'accès à la zone 1NAb	Commune	840m²		Maintien	V-4	Voie d'accès à la zone 1NAb (future zone UD au PLU)	Commune	840 m²		
	30	Voie de désenclavement de la zone 1NAc	Commune	720m²		supprimé						
	31	Accès à la zone 1NAc	Commune	600m²	localisé	supprimé						
	32	Elargissement chemin rural	Commune	160m²	localisé	supprimé						
	33	Voie de désenclavement des zones 1NAb et UD	Commune	400m²		Maintien	V-5	Voie de désenclavement des zones 1NAb (future 1AU) et UD	Commune	400 m²		
	34	Elargissement RD à 15m et 17m	Commune	2 680 m²		Maintien	V-6	Elargissement RD à 15m et 17m	Commune	2680 m²		

POS							PLU					
	N°	Destination	Bénéficiaire	Surf.	Extrait POS (recopiage informatique du POS en vigueur)	**Evolution de l'ER motivation**	N°	Destination	Bénéficiaire	Surf.	Localisation	
	35	Création voie de 8m	Commune	1 120 m²		supprimé Projet abandonné						
	37	Extension équipement public	Commune	19 400 m²		Maintien	V-7	Extension équipement public	Commune	19400m²		
	38	Zone de désenclavement de la zone 1NAb	Commune	1 080 m²		Maintien	V-8	Equipement public	Commune	1080 m²		
	40	Voie de désenclavement de la zone 1NAb	Commune	3 640 m²		supprimé						
	41	Création d'un parking	Commune	600m²		supprimé Terrain acquis Opération réalisée						
	42	Elargissement avenue Albert François	Commune	1 260 m²		supprimé Projet abandonné						
	45	Elargissement avenue de la Métairie	Commune	4 180 m²		supprimé Projet abandonné						
	47	Voie de désenclavement de la zone 1NAc	Commune	4 200 m²		supprimé Projet abandonné						
							V-9	Liaison douce pour piste cyclable entre Camping et Cosec	Commune	420 m sur 4 m de large		
							V-10	Voies de désenclavement de la future zone 1AU de Jeanton	Commune	2050 m²		
							V-11	Voie de désenclavement du Montagnol	Commune CX0082 M. Bruinaud Jean Michel	443 m²		

POS							PLU					
	N°	Destination	Bénéficiaire	Surf.	Extrait POS (recopiage informatique du POS en vigueur)	**Evolution de l'ER motivation**	N°	Destination	Bénéficiaire	Surf.	Localisation	
							V-12	Passage pour piste cyclable vers quartier la Cousteyre	Commune	150 m²		
							V-13	Bâtiment patrimonial à réhabiliter et conserver	Commune	1791 m²		
							V-14	Agrandissement du cimetière de Lacanaubourg		8167 m²		
							V-15	Passage piéton	Commune	300 m²		
							V-16	Intention de voirie	Commune	600 m²		
							V-17	Piste cyclable				

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES DU PLU

N°	Désignation	Bénéficiaire
O-1	Parkings liés à la fréquentation des plages	Commune
O-2	Agrandissement de l'école de LANACAU OCEAN	Commune
O-3	Passage piéton impasse Henri Seguin	Commune
O-4	Aménagement du carrefour entre la RD6 et la rue Léon Dominique	Commune
O-5	Passage piéton pour accéder à la plage commune	Commune
O-6	Création d'une voirie de desserte et de sécurité reliant la ZAC l'Océan	Commune
O-7	Voie de désenclavement du Huga Nord	Commune
O-8	Voie de désenclavement de la parcelle communale BV0672 (parcelle BV0469)	Commune
L1	Création d'une piste cyclable entre le rond-point de la route de Carcans et l'entrée du camping de Pitrot	Commune
V-1	Elargissement de la RD6	Commune
V-2	Elargissement de la RD6	Commune
V-3	Voie de désenclavement zone 1AU	Commune
V-4	Voie d'accès zone UD à partir de l'avenue du Lac	Commune
V-5	Voie de désenclavement zone 1AU	Commune
V-6	Elargissement RD à 15 m et 17 m	Commune
V-7	Extension équipement public	Commune
V-8	Equipement public	Commune
V-9	Liaison douce pour piste cyclable entre camping et Cosec	Commune
V-10	Voies de désenclavement de la future zone 1AU de Jeanton	Commune
V-11	Voies de désenclavement du Montagnol	Commune
V-12	Création d'une piste cyclable vers le futur quartier de la Cousteyre	Commune
V-13	Bâtiment patrimonial à réhabiliter et conserver (parcelle DH0085)	Commune
V-14	Agrandissement du cimetière de Lacanau Bourg	Commune
V-15	Passage piéton (parcelle DH0202)	Commune
V-16	Intention de voirie (parcelle DA0051)	Commune
V-17	Création d'une piste cyclable vers le collège de Lacanau	Commune

4.2.3 Les autres dispositions réglementaires du PLU

4.2.3.1 Les espaces boisés classés

Cf. le rapport « Analyse des Espaces Boisés Classés (E.B.C.) de la commune de Lacanau et propositions » annexé au présent rapport de présentation.

L'article L.113-1 du code de l'urbanisme permet d'instaurer le classement d'espaces en Espaces Boisés Classés (E.B.C.). En effet, « les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. […] Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L.421-4 […] ».

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, une analyse de l'ensemble des boisements de la commune de Lacanau a été réalisée afin de prendre en compte les nouvelles orientations s'appliquant sur le territoire :

- La prise en compte des ensembles boisés les plus significatifs identifiés au SCOT ;
- Le respect des sites Natura 2000 et des habitats d'intérêt communautaire identifiés au sein des documents d'objectifs ;
- La prise en compte des sensibilités environnementales et paysagères, non identifiés au sein des espaces d'inventaire et de protection réglementaire ;
- La traduction réglementaire des orientations définies au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Cette analyse se base sur un repérage préalable par photographie aérienne (prise de vue de mai 2012 fournie par la commune), sur l'état initial de l'environnement réalisé dans le cadre du PLU, ainsi que sur des prospections de terrain pour vérifier les réalités du terrain. L'objectif est de mieux prendre en compte et protéger les boisements présents sur le territoire en proposant un certain nombre de classement et déclassement. Le classement en Espace Boisé Classé répondra à des enjeux multiples : intérêt paysager, préservation de milieux remarquables, protection contre les nuisances des infrastructures, limite à l'étalement urbain.

La plus grande entité d'EBC dans le plan d'occupation des sols correspond au massif forestier situé à l'Ouest de la RD3. La partie à l'Est de la départementale est quant à elle dépourvue d'EBC. Ce contraste s'explique en partie par :

- L'application de la loi littoral avec l'identification des Espaces Boisés Remarquables pour la partie Ouest ;
- Des boisements en partie Est qui sont de manière générale concernés par l'existence de plan simple de gestion agréé et/ou soumis au régime forestier, d'où l'absence d'EBC.

Pour ce qui est du massif forestier landais, le PLU reprend de manière générale les dispositions du POS avec toujours cette distinction Ouest/Est qui se traduit par :

- L'application de la loi littoral avec l'identification des Espaces Boisés Remarquables pour la partie Ouest et un classement en EBC ;
- Des boisements en partie Est qui sont de manière générale concernés par l'existence de plan simple de gestion agréé et/ou soumis au régime forestier, et une absence de l'outil EBC.

Néanmoins, différentes évolutions sont proposées afin d'avoir une approche plus fine et plus ciblée en fonction des enjeux recensés dans l'Etat Initial de l'Environnement du PLU, à savoir :

- De nouveaux classements pour prendre en compte les espaces boisés remarquables identifiés au sein du SCOT ;
- Des nouveaux EBC pour prendre en compte des sensibilités écologiques et/ou paysagères (boisements à caractère humide, éléments de la trame verte, espaces dunaires, etc.) ;
- Le déclassement d'EBC correspondant à une occupation des sols particulières (maisons forestières, pistes cyclables, bassins, etc.) ;
- Des suppressions dans le cadre de projet d'aménagement (projet de piste cyclable, projet urbain ou d'intérêt collectif, etc.).



En vert clair : EBC au POS maintenus au PLU / En vert foncé : espaces boisés classés ajoutés au PLU

Cf. le rapport « Analyse des Espaces Boisés Classés (E.B.C.) de la commune de Lacanau et propositions » annexé au présent rapport de présentation.

Suite aux CDNPS du 13 décembre 2016 et du 11 avril 2017,

- Les classements en CDNPS du 13 décembre 2016 : 6 461 685,5 m² ; soit PLUS 646,2 ha
- Les déclassements en CDNPS du 13 décembre 2016 :
  - Déclassement de « secteurs » (entités, surfaces) : 61 380,22 m² ; soit MOINS 6,1 ha
  - Déclassement des pistes et sentiers cyclables : moins 11 ha

= total : MOINS 17,1 ha

Dans le cadre de la consultation des services, plusieurs demandes d'adaptations et de mouvements d'espaces boisés classés ont été faites (ONF, CD33, RTE).
Ces modifications mineures sont assimilables à des corrections et « erreurs matérielles » : prise en compte d'une servitude d'utilité publique, de constructions existantes, en prévision d'éventuels travaux de sécurité ou de calibrage des RD.

- Demande RTE (courrier daté du 25/11/2016) : Suppression des EBC de part et d'autre de la servitude I4, incompatible avec les EBC.

La surface totale à déclasser correspond à 14 hectares, dont :
- → *10,8 ha classés en espaces boisés (EBC) au POS en vigueur*
- → *4 ha non classés en espace boisés (EBC) au POS en vigueur*

L'objet du déclassement au PLU par rapport au POS représente donc 10,8 ha

- Demande du Conseil départemental 33 (courrier daté du 11/01/2017) : Suppression des EBC sur une bande de 10m dans le règlement graphique du PLU à partir de l'emprise de la chaussée des routes départementales hors agglomération : RD 3; RD 6 et RD 6E6, en prévision d'éventuels travaux Suppression en prévision d'éventuels travaux de sécurité ou de calibrage.

La surface totale à déclasser par rapport au POS correspond à 10,77 ha.
La surface totale à déclasser par rapport au PLU arrêté correspond à 11,85 ha.

- Demande ONF (courrier daté du 9/01/2017) : Suppression de la trame EBC sur la maison forestière du Lion (et non pas d'Alexandre, confusion dans le courrier ONF).

La surface totale à déclasser par rapport au POS (et par rapport au PLU arrêté) correspond à 1 458 m².

Ces mouvements d'EBC ont été présenté et valisés en CDNPS du 11 avril 2017.
Egalement une demande particulière a été retenue pour le déclassement d'un espace boisé au nord de Lacanau ville (jardin en partie bâti).


LOCALISATION DES CLASSEMENTS EBC NOUVEAUX
1
2
3
5B
5
6
7
8
9
10
11
13
14
15
16
17
18
19
21
EBC inscrits au PLU
N
W
E
S
0 1000 2000 3000
Mètres


LOCALISATION DES PROJETS DE DECLASSEMENTS EBC
A
E
C
D
B
EBC inscrits au PLU
N
W
E
S
0 1000 2000 3000
Mètres


Déclassement d'EBC : le cas des pistes cyclables
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31







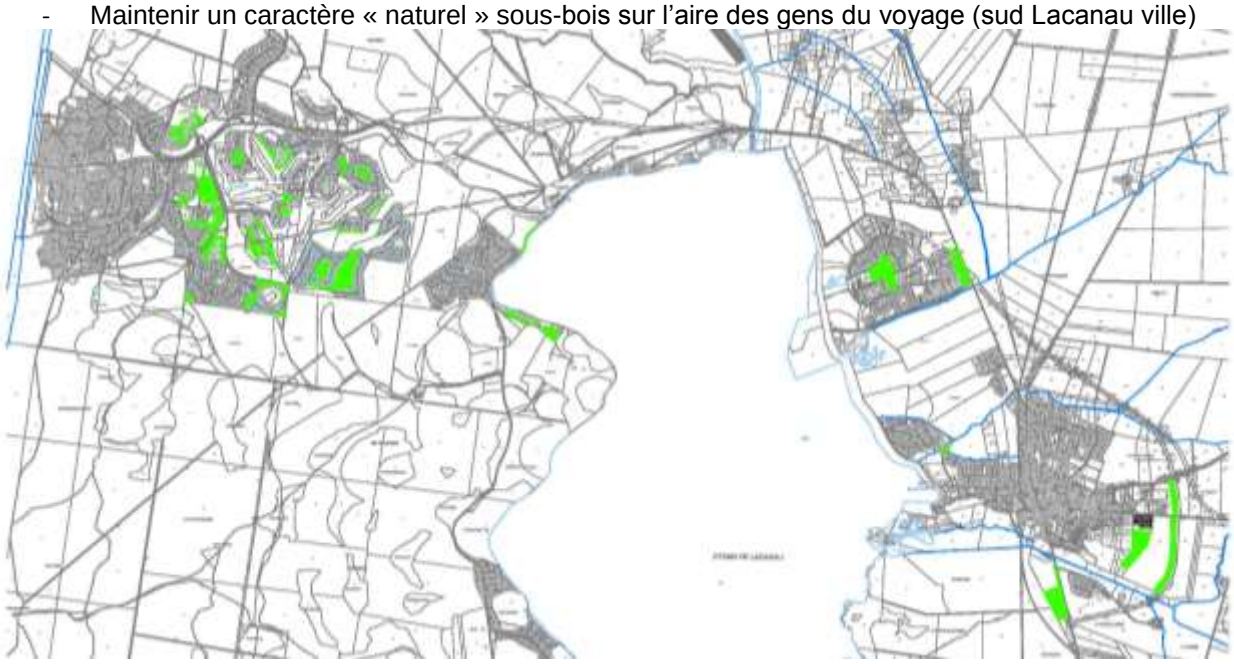




4.2.3.2 Les espaces verts protégés

En application de l'article L 151-19 du code de l'Urbanisme, le PLU inscrit des espaces verts protégés pour :

- Conserver des bandes tampons entre quartiers et aux abords de voies de circulation (déviation ville, route de l'Océan)
- Préserver de grands jardins dans des espaces peu denses, en bord de Lac (Marina de Talaris, Nord Pellegrins)
- Maintenir un caractère « naturel » sous-bois sur l'aire des gens du voyage (sud Lacanau ville)



Principales évolutions POS/PLU

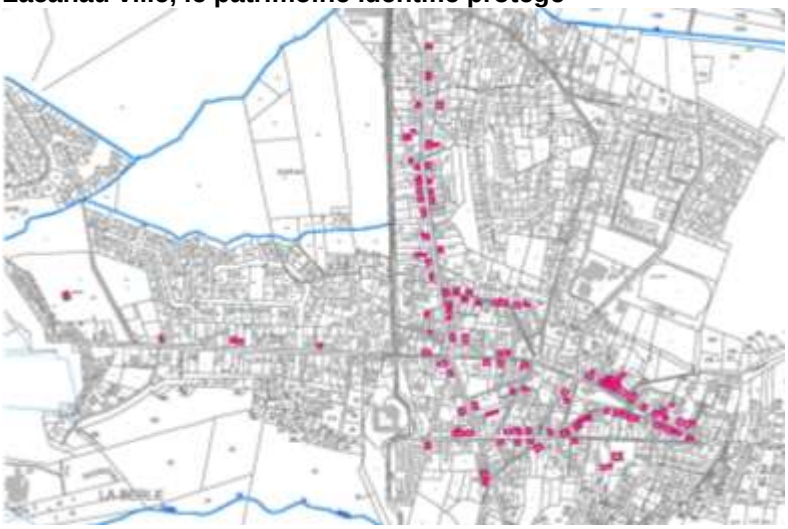
Le POS ne comporte pas d'espaces verts protégés en dehors de l'ex périmètre ZAC de l'Ardilouze (clôturée) ; ces espaces verts ont été introduits au POS modifié (juin 2010) dans le cadre de la transformation du PAZ et du RAZ en POS.

- **réduction des espaces verts protégés sur le secteur UZe au sud du casino pour permettre un projet d'équipements complémentaires (loisirs)**
- **suppression des espaces boisés protégés « EVP » introduits au POS (modification approuvée le 24 juin 2010) pour respecter les dispositions de la Loi ALUR : pour protéger des espaces « boisés », la loi oblige à utiliser le classement (EBC, article L 113-1 du code de l'urbanisme)**
- **inscription d'espaces verts protégés :**
    - **aux abords du Lac ouest**
    - **aux abords de déviation (RD6) et RD6 route de l'océan (bordure de la RD6-Marina Talaris)**
    - **grand espace libre quartier marina Talaris**
    - **dans le secteur Ngv « aire des gens du voyage »**
    - **pointe Ouest secteur Jeanton (1AU n°3)**

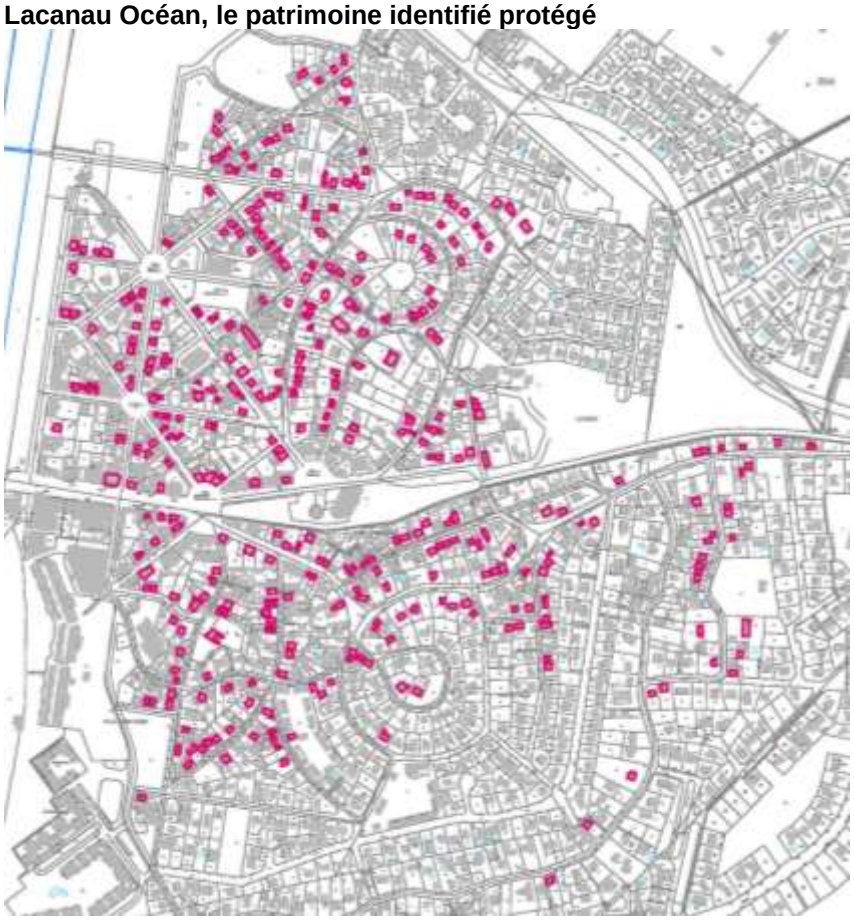
4.2.3.3 Les éléments de patrimoine identifiés, protégés

Le patrimoine bâti canaulais est caractéristique et identitaire.
Le POS en vigueur de protège pas les éléments de patrimoine et édifices les plus intéressants.
La ville s'est engagée dans une démarche d'étude de ZPPAUP sur le secteur de Lacanau Océan en 2010 ; ces études ont été interrompues mais la ville souhaite protéger les immeubles les plus intéressants dans son PLU.
En application de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme les éléments de patrimoine (immeubles) ont été identifiés pour assurer leur préservation. Le règlement précise dans ses articles 11, zone par zone, les conditions d'aménagement et de modifications des immeubles protégés.

Lacanau ville, le patrimoine identifié protégé



Lacanau Océan, le patrimoine identifié protégé

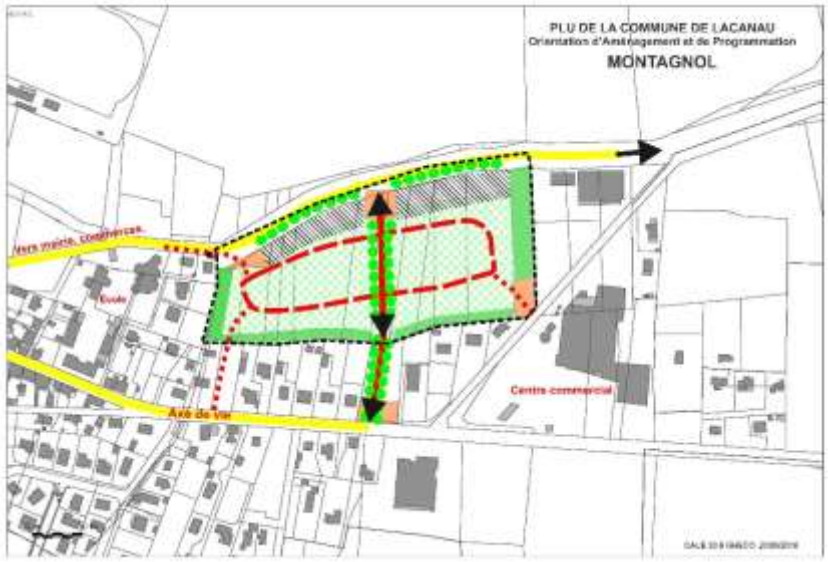


4.3 Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Voir PIECE 5 DU PLU – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.3.1 Montagnol

Objectif : Créer un développement du bourg en continuité et en espace intermédiaire entre le centre et la zone commerciale d'entrée de ville.



4.3.2 Garriga

Objectif : Créer un développement du bourg en continuité et en espace intermédiaire entre le centre et la zone économique d'entrée de ville, en préservant une lisière qualitative le long de la craste sud et des espaces boisés



4.3.3 Jeanton

Objectif : Créer un développement du bourg dans un esprit d'éco-quartier, en continuité et en espace intermédiaire entre le centre et le secteur d'équipement « collège/futur lycée/future gendarmerie », en préservant la qualité paysagère et environnementale du secteur et une bande « tampon » avec le secteur Lac.



4.3.4 La Cousteyre

Objectif : Créer un développement résidentiel sur le pôle de La Cousteyre, en continuité des habitations existantes, du collège et de la future gendarmerie (espaces dédiés), en lien avec le quartier de Jeanton au sud.



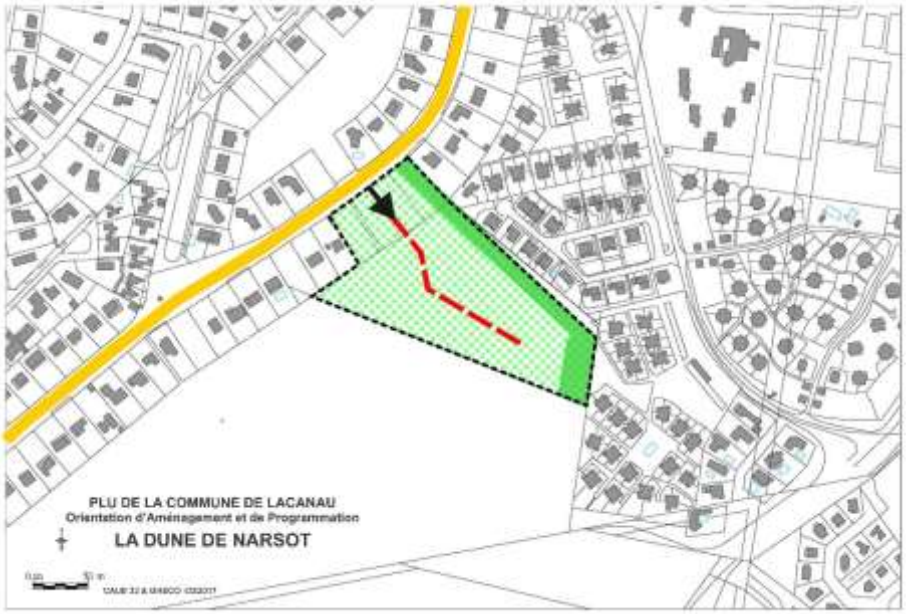
4.3.5 Le Moutchic

Objectif : Aménager un pôle à vocation socio médicale sur l'ancien site du Centre Médico Scolaire.



4.3.6 Dune de Narsot

Objectif : Aménager des logements permanents pour conforter le pôle de Lacanau Océan, en continuité des quartiers résidentiels existants, en s'intégrant dans le site boisé



4.3.7 Montagnol Est

Objectif : Aménager une zone de développement mixte : habitat, commerces, activités, loisirs en entrée de Ville de Lacanau Ville, en continuité avec le centre commercial existant.



4.3.8 Garriga Est

Objectif : Aménager une zone de développement économique (sans habitat) évolutive, avec une orientation principale sur l'économie numérique et une inscription dans l'identité naturelle de la commune / triptyque « Sport, Nature, Numérique ».



4.4 Estimation des capacités d'accueil dans les zones urbaines et à urbaniser inscrites au PLU

ESTIMATION CAPACITES LOGEMENTS <u>DANS LES ESPACES RESIDUELS (zones U)</u>
Prenant en compte la rétention foncière et les démolitions reconstructions
Prenant en compte les possibilités de mutations (estimation), les quelques déclassements d'espaces boisés (EBC) et les mouvements de zonage ;
(postulat retenu : ces deux phénomènes s'équilibrent) :

A l'échéance 10 ans, en retenant un taux de rétention de 40 %, **on estime à environ 251 le nombre de logements potentiels dans les espaces résiduels des zonages U (UA, UB, UC, UD, UZ) du POS en vigueur** :

- Parcelles nues
- Grandes parcelles bâties, détachables
- Potentiel de démolitions/reconstructions

Cette estimation prend en compte :

- D'une part, l'application de la loi Littoral
- D'autre part les opérations interrompues (procédures en cours ou projets abandonnés par la commune)
- Enfin, l'application de la Loi littoral (pas de nouveaux logements dans les écarts, en extensions, sauf bourgs/agglomérations)

Voir chapitre 1.7.2 du RP

Potentiel : 251 logements

ESTIMATION CAPACITES LOGEMENTS <u>DANS LES ZONES A URBANISER (zones 1AU)</u>

Nom du secteur	Capacité d'accueil estimée/envisagée Estimation basée sur les projets et programmes établis, PA en cours (Jeanton) et OAP	Loi littoral ERP (espace proche du rivage)
LE MONTAGNOL 1AU n°1	**85**	HORS ERP
GARRIGA 1AU n°2	tranche 1 : 60 à 120 tranche 2 : 70 à 100logts TOTAL : 90 + 85 = **175**	HORS ERP
JEANTON 1AU n°3	**178**	ERP
LA COUSTEYRE 1AU n°4	**50**	ERP
LE MOUTCHIC 1AU n°5	**0**	ERP
DUNE DE NARSOT 1AU n°6	**90**	ERP
MONTAGNOL EST 1AU n°7	~~**25**~~ **50**	HORS ERP
GARRIGA EST 1AUy n°8	**0**	HORS ERP
TOTAL ZONES 1AU	**628**	**50 % de l'accueil en logement en ERP**
LA COUSTEYRE 2AU	*80 à 160*	
L'AUBAREDE 2AU	*Non défini*	
TOTAL 1AU et 2AU	*753 (sans le secteur de l'Aubarède)*	

Le PLU permet un potentiel d'accueil en logements estimés à :

- 251 logements en zones U
- 628 logements environ en zones 1AU

Soit un total de 879 logements sur les zones OUVERTES A L'URBANISATION.

On doit également tenir compte d'un potentiel de 400 mutations de résidences secondaires en résidences principales dans les zones urbaines « U ». Les zones AU seront principalement destinées à des résidences principales (donc exclues des mutations en résidences secondaires). On estime que la transformation des RS en RP, se fera principalement sur les logements existants (en zones U), dans les 10/15 ans à venir.

NOTA : le potentiel en terme de mutations de résidences secondaires en résidences principales préalablement estimé à environ 400 (cf PADD), peut être minoré à 300, chiffre qui semble plus réaliste au vu des mouvements observés ces dernières années sur le parc de logements secondaires (source ville).

A terme on prévoit un potentiel de :

- En zones 1AU = environ 600 logements
- En zones U = environ 250 logements
- Logements produits par mutation de résidences secondaires en résidences principales : environ 300

Donc un potentiel TOTAL de 850 logements nouveaux et 300 mutations (passage de résidences secondaires en résidences principales).
(les 1000 logements potentiels seront atteints voire dépassés à terme, après révision du PLU et ouverture des 2 zones 2AU de La Cousteyre et de l'Aubarède).

EN TERMES DE DENSITES

LE MONTAGNOL **1AU n°1**	*Superficie totale : 4,6 ha* *Superficie urbanisable : 3,4 ha* *% d'urbanisation : 74%* *Estimation nombre de logements : 85* ***Nombre de logements à l'ha : 25***	HORS ERP
GARRIGA **1AU n°2**	*Superficie totale : 15,6 ha* *Superficie urbanisable : 10,5 ha* *% d'urbanisation : 67%* *Estimation nombre de logements : 175* *Nombre de logements à l'ha : 17*	HORS ERP
JEANTON **1AU n°3**	*Superficie totale : 24,4 ha* *Superficie urbanisable : 12,2 ha* *% d'urbanisation : 50%* *Estimation nombre de logements : 178* *Nombre de logements à l'ha : 15*	**ERP**
LA COUSTEYRE **1AU n°4**	*Superficie totale : 6,3 ha* *Superficie urbanisable : 2,9 ha* *% d'urbanisation : 46%* *Estimation nombre de logements : 50* *Nombre de logements à l'ha :17*	**ERP**
LE MOUTCHIC **1AU n°5**	*Superficie totale : 8,5 ha + Nr partiel = 12ha* *Superficie urbanisable : 3,1 ha* *% d'urbanisation : 25,8%* *Estimation nombre de logements : 0*	**ERP**
DUNE DE NARSOT **1AU n°6**	*Superficie totale : 2,7 ha* *Superficie urbanisable : 1,8 ha* *% d'urbanisation : 67%* *Estimation nombre de logements : 90* *Nombre de logements à l'ha : 50*	**ERP**
MONTAGNOL EST **1AU n°7**	*Superficie totale : 4,9 ha* *Superficie urbanisable : 2,8 ha (habitat)* *% d'urbanisation : 57%* *Estimation nombre de logements : 50* *Nombre de logements à l'ha : 18*	HORS ERP
GARRIGA EST **1AUy n°8**	*Estimation nombre de logements : 0*	HORS ERP

RAPPEL des OBJECTIFS DU PADD :

*« On peut estimer **les besoins en logements nouveaux à 1200 environ**, dont :*

*- Environ **800 résidences principales** qui seraient réalisées au cours des 10/15 prochaines années soit une moyenne de 50 à 80 résidences principales par an.*

*- Environ **400 (maximum) résidences secondaires** qui pourraient être transformées progressivement en résidences principales en «intensification urbaine» (dans les zones déjà urbanisées, dans les espaces résiduels…) et en « extensions » dans des quartiers nouveaux. «*

→ **Les capacités d'accueil inscrites au PLU sont donc compatibles avec le PADD débattu (1200 inscrits au PADD).**