

Enquête publique pour le plan local d'urbanisme de Lacanau

Observations de l'association des riverains du lac de Lacanau (ARLL)

L'ARLL a notamment pour vocation d'aider les propriétaires et locataires des quartiers qui entourent le lac de Lacanau à défendre le cadre de vie auquel ils sont attachés.

Le conseil d'administration de l'association a étudié le projet de PLU de Lacanau et décidé, lors de ses réunions du 22 octobre 2016 et du 7 janvier 2017, de diffuser une note d'information aux adhérents pour les inviter à réagir, puis de remettre une note d'observation au commissaire enquêteur. Le secrétaire de l'association a été chargé de la rédiger, au vu de la position débattue en séance. Il s'agit du présent document.

GÉNÉRALITÉS

De façon générale, le projet de PLU ne suscite pas d'opposition de la part de l'ARLL. Les valeurs de défense du cadre de vie, chères à notre association, y sont affirmées. Il s'agit surtout, pour nos adhérents du caractère aéré, proche de la nature et convivial, des quartiers de maisons individuelles qui entourent le lac. L'entrée en vigueur du PLU est perçue comme de nature à mettre fin aux excès qui ont été permis par la suppression du coefficient des sols en application de la loi ALUR en 2014 : certains ont été divisés en petites parcelles presque complètement couvertes par des constructions, faisant quasiment disparaître la végétation, des constructions dotées de vues peu respectueuses des fonds voisins ont commencé à apparaître.

Par rapport à l'ancien POS, le PLU est porteur d'une politique de densification du tissu bâti. Cette politique est conforme à des orientations nationales, contenues notamment dans la loi ALUR, que l'ARLL ne conteste pas mais qui doivent respecter le caractère des quartiers qui nous sont chers, d'autant que ceux-ci font partie du site inscrit des lacs médocains.

Du point de vue de l'ARLL, certains éléments du PLU doivent être modifiés pour que le cadre de vie auquel ses adhérents sont attachés soit efficacement préservé.

Ils concernent le plan de zonage et le règlement des zones UC et UD, particulièrement les articles relatifs à l'implantation des constructions et à leur implantation.

L'ARLL s'est efforcée, pour chaque problème diagnostiqué de proposer une solution.

PLAN DE ZONAGE

- **Lignes de recul** Le plan de zonage figure des « lignes de recul à respecter », notamment au bord du lac et le long de certaines voies (allée du lac, résidence du lac à Lacanau Ville...). La plupart de ces lignes ne sont pas cotées ce qui rend leur interprétation hasardeuse. **L'ARLL demande que le document soit complété.**
- **Bâtiments d'intérêt architectural** Le plan de zonage identifie ces bâtiments dont la démolition ne pourra être autorisée. **L'ARLL demande que cette identification, qui constitue une contrainte pour les propriétaires tienne compte des observations que ceux-ci pourront formuler lors de l'enquête. Elle demande aussi que l'identification soit complète et équitable** : à titre d'exemple, la très emblématique villa des pins, à

Carrère, qui appartient à la commune, n'est pas identifiée comme un bâtiment d'intérêt architectural.

- **Lotissement du Bernos à Longarisse.** Ce lotissement a été annulé par décision de justice mais le tribunal n'a pas prescrit le retour à l'état naturel des lots qui avaient été vendus à des acquéreurs privés avant l'annulation. ***L'ARLL demande que seuls ces lots soient classée en zone constructibles UCc, le reste du lotissement devant rester en zone naturelle N.*** La zone UCc délimitée au plan de zonage semble plus grande, ce qui peut faire difficulté par rapport à la légalité du PLU.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UC

Il s'agit de quartiers anciens (1935 à 1965) d'habitat individuels, aménagés dans le cadre de « concessions ou de lotissements ». Dans le POS ils étaient classés, UC, UCa, UCb, UCc, et NB pour une bande de terrains riverains du lac à Carrère. Les constructions d'origine, souvent sommaires, sont progressivement rénovées. Il importe que le PLU permette de la faire dans le respect du caractère naturel et convivial de ces quartiers.

La suppression du COS, seule disposition du règlement de l'ancien POS qui permettait de maîtriser la densité a déstabilisé l'urbanisme de ces quartiers. Le PLU prévoit des dispositions alternatives, qui du point de vue de l'ARLL nécessitent les mises au point suivantes :

Articles UC 1 et UC 2 – occupations du sol autorisées et interdites

Le PLU autorise **les éoliennes en toiture** ; il s'agit d'objets inévitablement bruyants et disgracieux qui n'ont pas leur place dans les quartiers de logements individuels, d'autant que le vent, freiné par les boisements environnants, y est faible. ***L'ARLL demande que cette possibilité soit retirée du règlement de la zone.***

Article UC3 - conditions de dessertes par rapport aux voies

Préciser que, sauf pour les besoins des services publics, il n'est pas permis d'ouvrir des accès charretiers sur la rive du lac (désormais domaine public) seuls les portillons piétons pouvant être tolérés.

Article UC6 - implantation des constructions par rapport aux vois et emprises publiques

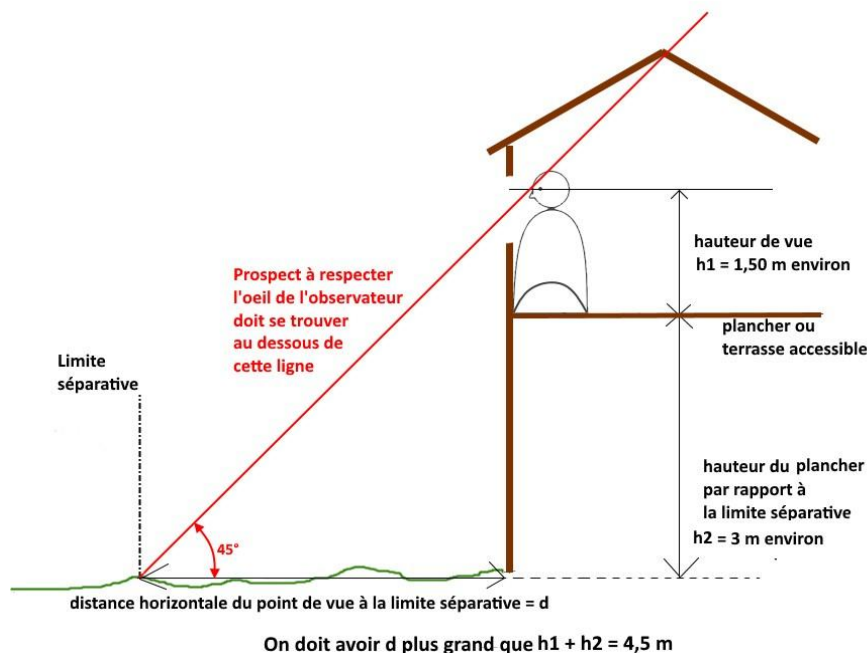
Les lignes de recul figurant au plan de zonage ne sont visées qu'en UCb alors qu'il y en a dans les autres secteurs ; il convient de corriger.

Au §2, les précisions relatives aux conditions de retrait ne sont pas cohérentes avec la règle générale figurant au §1 (alignement ou recul minimal de 3 m), règle que l'ARLL estime judicieuse ; seules les précisions relatives aux piscines et aux arbres remarquables devraient être conservées.

Article UC7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

- **Besoin d'une règle de prospect par rapport aux limites séparatives**

L'augmentation de la densité pose désormais le problème du respect de l'intimité des terrains par les vues depuis l'étage des habitations voisines. Jusqu'ici, le COS imposé par le POS ne permettait les étages que sur les grands terrains où les maisons restaient spontanément à l'écart des limites. Le PLU permettra des étages complets en UC et UCc et même des fenêtres en pignon pour des combles aménagés en UCa. Des règles de prospect deviennent nécessaires pour que l'intimité à laquelle les résidents sont très



attachés soient conservés. A minima, il apparaît nécessaire d'exiger un prospect un pour un par rapport à la limite séparative depuis les fenêtres et les terrasses accessibles, selon schéma ci contre. L'ARLL demande que le règlement soit complété pour rendre obligatoire ce prospect dans tous les secteurs UC.

Une formulation simple serait de **prescrire que les fenêtres, terrasses accessibles et balcons de l'étage soient, vus en plan, à plus de 4,50 m de la limite séparative.**

Avec une telle disposition, les reculs minimaux prévus par le POS pourraient être conservés (1,90 m en UCa et Ucc) ; ils ne concerneraient plus que des murs aveugles.

- **au §1** la ligne de recul le long du lac est désormais un recul par rapport à une emprise publique ; il convient de corriger la formulation du règlement,
- **au §2** l'ARLL est défavorable à l'**exigence d'une transparence entre la voirie et le lac en UCa** : cette règle, très pénalisante pour les propriétaires ne correspond absolument pas au caractère actuel des lieux (la transparence n'existe presque jamais) et n'est pas cohérente avec la présence d'un masque végétal prescrite en bord de lac par l'ancien POS en secteur UCb, et qui était judicieuse. En outre, elle n'est pas utile dans la mesure où le berge du lac est ouverte au public et presque partout accessible.
- **Au §3** pour que la **servitude de recul par rapport aux crastes** puisse être respectée, il faudrait que celles-ci soient reportées sur le plan de zonage.

Article UC 9 – emprise au sol des constructions

Du fait de la disparition du Coefficient d'Occupation des Sols, c'est désormais le coefficient d'emprise au sol (que le POS n'utilisait pas) qui conditionne la densité des constructions et, en conséquence, le cadre de vie des quartiers. Le maintien de leur caractère nécessite que la densité permise par le coefficient d'emprise au sol ne soit pas trop différente de celle permise par le COS, d'autant que les étages, pris en compte pour le calcul du COS ne le sont plus pour l'évaluation de l'emprise au sol.

Au POS, le COS de la zone UC était de 0,3, porté à 0,4 pour le secteur UCa (une petite partie de la zone UCa du PLU) avec une dérogation à 0,8 pour les commerces et hôtels. Le secteur UCb du PLU, classé NB au POS avait lui un COS de 0,1.

Au PLU, le secteur UC (qui correspond sensiblement à l'UC du POS) bénéficie d'un coefficient d'emprise au sol de 80 % avec possibilité d'étage ce qui autorise un triplement de la densité autorisée : c'est manifestement excessif.

En UCa et UCc du PLU le coefficient d'emprise au sol est de 60 % ce qui est déjà beaucoup.

En UCb du PLU, le coefficient d'emprise au sol est de 40 % ce qui est incohérent avec l'interdiction de rajouter des logements dans cette zone et avec le COS très faible que permettait le POS.

L'ARLL demande que le coefficient d'emprise au sol soit ramené à 50 % au maximum en zone UC avec maintien des dérogations pour hôtels et commerces et, éventuellement, les abris ouverts (par nature non transformables en logements...)

Article UC 11 – Aspect extérieur des constructions et de leurs abords

- L'ARLL demande que l'intitulé du premier sous article soit complété en « **Modifications des constructions anciennes traditionnelles...** » pour qu'il soit clair qu'il n'y a pas d'obligation de mise en conformité des constructions qui, actuellement, ne respectent pas les nouvelles dispositions du PLU.
- Les règles relatives aux **clôtures sur rue** font difficulté : le POS ne réglementait que les clôtures sur voie dont la hauteur était limitée à 1,50 m avec une partie pleine de 0,50 maximum le reste « ajouré ». La partie ajourée pouvait être constituée de grillage, de fer forgé, d'éléments de maçonnerie ou de béton, mais permettant toujours de voir au travers. Lorsque souhaitée par le propriétaire l'opacité était constituée par une haie vive doublant la clôture de façon à ce que la rue soit verdoyante et accueillante.

Depuis quelques années le terme « ajouré » a été dévoyé ; il est invoqué pour des clôtures d'aspect rébarbatif, en planches séparées par un intervalle de quelques millimètres et dont la hauteur dépasse largement 1,50 m.

L'ARLL demande fermement le retour aux pratiques traditionnelles ; elle suggère que celles-ci soient expliquées dans les parties communes du règlement et qu'il y soit fait référence dans l'article 11 de chaque zone.

- Pour les **clôtures entre voisins**, le code civil et les accords privés suffisent généralement à régler les problèmes : il n'est pas souhaitable que le PLU intervienne, sauf pour rappeler l'interdiction des matériaux inflammables ; en outre les pratiques actuelles sont plutôt des clôtures de 1,80 m que de 1,50 m.
- Le règlement impose que les **cabanes dans les arbres** se trouvent dans les « zones non-ædificandi des terrains », or le PLU ne définit pas de telles zones. Ne veut-on pas seulement interdire que ces cabanes surplombent les constructions ?

Règlement de la zone UD

Il s'agit d'une zone de lotissements ou d'opérations d'urbanisme plus récentes qu'en UC mais où l'on trouve, dans certains quartiers, de grands lots (plus de 1 000 m²) susceptibles d'être subdivisés ; il convient que le règlement du PLU encadre ces redécoupages pour qu'ils restent compatibles avec le cadre de vie des quartiers concernés.

A ce titre, les observations faites ci dessus pour la zone UC, notamment la règle de prospect, s'appliquent aussi à la zone UD dont le règlement est rédigé sur le même modèle, moyennant les adaptations suivantes :

- prise en compte (déjà prévue par le PLU) des spécificités des quartiers qui ont fait l'objet d'un aménagement d'ensemble (Marina de Talaris notamment),
- coefficient d'emprise au sol adapté au caractère de ces quartiers ; du point de vue de l'ARLL, le passage d'un COS 0,2 au POS à un coefficient d'emprise au sol de 50 % en UD

est excessif. Le coefficient 30 % prévu en UDa (le COS y était de 0,2 au POS) constitue le maximum raisonnable.

Règlement de la zone N

Comme une partie des plages océanes, la **plage du Moutchic** est classée en secteur Na, « *secteur lié à la fréquentation de la plage ou du lac destiné à accueillir les animations de Lacanau Océan (...) et lié aux concessions commerciales en bordure des plages.* ». Au plan d'occupation des sols, le même espace est classé en 1NDa, « *secteur lié à la fréquentation de la plage ou du lac* ». Toutefois, alors que le POS n'autorisait que les « *constructions légères et aménagements liés à la fréquentation de la plage et du lac* », le règlement du PLU permet en outre « *les constructions et aménagements destinés à l'activité commerciale de proximité des plages* ». L'ARLL ne souhaite pas que cette clause permette la construction d'un deuxième linéaire commercial qui ferait dépérir celui qui existe au nord de l'avenue de la plage et réduirait la surface utilisable pour le stationnement et les baignades. Elle demande que ***seules soient admises les installations légères et temporaires, démontées en dehors de la saison touristique.*** Elle relève en outre que cette condition est nécessaire au respect du site classé des lacs médocains et de la loi littoral.

Rédigé par le secrétaire de l'ARLL Christian Pitié

Présenté par le président Jean-Louis Laborde

Pièces jointes pour information : Statuts de l'ARLL
Note d'information sur le PLU