

AMIS, PROPRIETAIRES
et LOCATAIRES de LACANAU OCEAN
BP N° 4 33680 Lacanau-Océan
Courriel : contact@aplo.fr
president@aplo.fr
Le Président



Lacanau-océan, le 4 décembre 2016

Monsieur le Maire,

Le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été présenté aux Canaulais il y a quelques semaines. Ce texte, ainsi que les documents qui l'accompagnent, ont généré nombre de questions, voire de craintes de la part de nos adhérents : certaines concernent uniquement l'agglomération de Lacanau Océan, d'autres l'ensemble de la commune.

Afin d'anticiper sur la phase consacrée à l'enquête publique (du 16 janvier au 17 février 2017) au cours de laquelle tout citoyen pourra saisir l'Enquêteur, l'APLLO souhaite vous informer des principales préoccupations dont nous nous faisons l'écho.

Cette démarche a un triple but :

- comprendre certains de vos choix ;*
- peut-être obtenir dès maintenant des modifications ;*
- informer le plus grand nombre.*

En espérant obtenir des réponses à ces questionnements que vous trouverez ci-joints en annexe, veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Alain CROMBEZ

DESTINATAIRE :

Monsieur le maire de Lacanau

COPIE :

- adhérents de l'APLLO



1°/ ENSEMBLE DE LA COMMUNE

11 - Bâtiments d'intérêt architectural ou urbain protégé

Nombre de propriétaires ont eu la surprise de constater que leur maison se trouvait classée de la sorte. On peut saluer la volonté de préserver le patrimoine bâti en ce qu'il témoigne de l'histoire de la commune et met en valeur son présent. Cependant, le modus operandi pose quelques questions en ce qu'il semble s'apparenter à une AVAP qui ne dit pas son nom. L'article L.151-19 du Code de l'urbanisme stipule que l'utilisation de cet article nécessite une justification ce qui ne semble pas être le cas ; Chaque élément doit faire l'objet d'une fiche descriptive permettant de justifier les mesures de protection.

Si l'APLLO est favorable à la protection des villas ou immeubles de types architecturaux caractéristiques, nous nous inquiétons de la procédure et en particulier des critères qui ont conduit à classer certaines villas et du manque d'information (courrier) à l'intention des propriétaires.

En particulier, certains propriétaires concernés se demandent sous quelles conditions et à quel moment ils peuvent éventuellement remettre en cause le classement de leurs biens et quelles sont les contraintes que ce statut induit dans le futur. Une AVAP, elle, apporte certains avantages aux propriétaires d'un bien référencé comme par exemple une procédure de contestation de l'avis de l'ABF, ou l'imputation sur leur revenu global des déficits fonciers générés par de opérations de restauration.

Plus précisément, s'agissant des travaux autorisés ou interdits, voilà quelques questions qui nous ont été posées :

- Concernant les menuiseries, il est précisé « maintenance en cohérence » : peut-on remplacer les fenêtres en bois par de l'aluminium ou du plastique ? Doit on garder la couleur actuelle ou est il prévu d'imposer à tous la même couleur et si oui laquelle ?
- La mairie a-t-elle prévu des aides pour aider les propriétaires à réaliser les travaux si la contrainte impose un surcout ?

2°/ LACANAU OCÉAN : ZONES BOISÉES

21 - Parcelle BV 41

L'attention de l'APLLO avait été attirée à l'époque par une riveraine s'étonnant de la vente par la municipalité d'une partie de la zone boisée à conserver, intérieure à cette parcelle, à l'un des propriétaires.

Or depuis la création du lotissement, cette parcelle boisée constitue un espace de jeux, accessible et collectif, non constructible et non commercialisable, s'agissant d'espaces verts du lotissement d'origine, garantis non constructibles car EBC.

Son accès par un coté, destiné à en permettre l'accès pour l'entretien forestier (débroussaillage, élagage), n'apparaît plus sur le projet de zonage : vous avez en effet enlevé à la classification EBC deux zones pouvant désormais être construites (côté rue Marie Curie).

Quelle réponse donnez vous à l'ensemble des riverains de cette parcelle ?

22 - Zones sud-est de la dune de Narsot

Cet espace est composé de deux zones boisées distinctes, l'une en Nd et l'autre en Nr. La zone Nd semble donc ouverte à une urbanisation future après révision de ce PLU (cf point 32 pénétrante sud ci-après)...

Doit-on s'attendre, in fine à un aménagement comparable à celui prévu pour la déviation de Lacanau Ville ?

Les riverains de la rue Marie Curie bénéficieront-ils d'une zone-tampon verte au sud-est de leur terrain ?

Le déboisement de cette dune et ses impacts écologiques, ne sont-ils pas contraires aux orientations du PADD et au projet de classement de notre commune dans le futur «parc naturel» ?

Si une telle évolution est prévue, pourquoi ne pas clairement l'énoncer ? Rien ne figure en ce sens dans le projet de PLU, que ce soit dans les "constats et enjeux" (p. 99) ou dans les "choix retenus" (p. 390).

3°/ LACANAU OCÉAN : OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

31 - Dune de Narsot

L'OAP 1AU n° 6 dite « dune de NARSOT » fait réagir bon nombre de propriétaires des lotissements adjacents et en particulier ceux de la résidence du Parc de la dune mais également ceux de la «Palombière».

Les précisions complémentaires concernant l'OAP se retrouvent dans plusieurs documents : note de synthèse p44/52, document n°5 du PLU/OAP page 39/52, et dans la réglementation). Il s'avère que cette parcelle (lot 126 de 2,19ha) actuellement en zone boisée autoriserait la construction d'un lotissement de 120 logements avec possibilité de R+2.

Il semble que la destination de ce lotissement soit une résidence de standing pour «seniors». Sur le principe, le projet serait acceptable si le nombre de 120 logements proposés n'était pas complètement surdimensionné au regard du potentiel de retraités que la station peut accueillir, et de la surface constructible. D'autre part, une destination «senior» implique des contraintes de normes, d'accès de proximité donc de parking au bas des immeubles et des moyens d'accès aux étages (R+2)(cf personne à mobilité réduite) qui ne semblent pas pris en compte dans les projets d'aménagement que nous avons pu consulter.

En fait n'est-il pas fort probable que ces logements seront acquis par des particuliers de toute génération, et non réservés à des «seniors» ? Dans ce cas ce projet ne serait pas conforme à l'objectif du PADD de limiter les nouvelles constructions sur l'Océan.

Quel que soit le projet final, se poseront 3 types de problèmes :

- la déforestation presque totale de cette parcelle dunaire avec la promesse d'une urbanisation à terme vers le sud tel que prévu dans le SCOT ;

- le développement des nuisances de toutes sortes dans un quartier résidentiel réputé calme ;
- les risques liés au problème d'implantation des immeubles et voiries sur la dune.

Même si l'on est dans le cadre de l'étude de l'OAP proprement dite, l'APLLO souhaite porter à votre connaissance ces interrogations qui pourraient être utiles dans la phase de dépôt du futur permis de construire.

Quel sera l'impact écologique d'une extension de l'urbanisation dans cette zone sachant que d'après l'ONF il n'y a pas de risque particulier lié à la maîtrise des incendies, la zone étant équipée de prises d'eau et de pare-feu en nombre suffisant?

Concernant les nuisances, il est probable que l'implantation d'immeuble en R+2 crée une vue plongeante sur les villas de la résidence du Parc de la dune situées en contre bas. Le maintien d'une zone boisée en limite de propriété ne règle pas le problème de la déstabilisation de cette partie de la dune et la fragilisation du mur de protection d'environ 5m de hauteur édifié par les copropriétaires.

Où se situeront les places de parking indispensables ? Dans cette zone quelle est le nombre de places de parking exigé par logement ?

Par le caractère particulier du profil de la dune et par la densité anormalement élevée du projet, Il paraît évident que la construction de ces logements impactera d'une manière significative la valeur potentielle de l'immobilier des villas attenantes, ce qui d'un point de vue de la défense des intérêts des propriétaires de Lacanau Océan nous conduira à être extrêmement vigilant sur les spécifications des permis déposés dans le futur concernant cette zone.

32 - Pénétrante sud

La nécessité d'une voie de desserte et de sécurité serait compréhensible si sa destination en est limitée à cette fonction.

Cependant :

- s'agissant de la courbure donnée à son tracé longe la zone Nd : est-ce pour servir de desserte, non au parking du Lion mais en premier lieu à un quartier urbanisé futur ?
- l'arrivée vers la partie déjà urbanisée semble décalée par rapport à l'actuel arrêt de la chaussée (rapprochement de la zone Nd et frôlement des résidences) ?
- le flot attendu de véhicules ne mériterait-il pas une révision de l'aménagement de l'intersection d'avec la route du Baganais (rond point ?) ou au moins une modification de la signalisation verticale (voie prioritaire ?) ?

4°/ DIVERS

41 - Massif forestier périphérique

A la Grande Escoure, le bâtiment de l'ancien club de voile, racheté par la commune, ne figure pas sur le plan, qu'il s'agisse de lecture sur grande carte papier ou zoom sur les cartes numériques. Est-ce une erreur de retranscription ?

42 – L'Aubarède

Cette parcelle d'environ 30 ha a été placée en réserve foncière dans le PLU. Lorsque nous vous avons rencontré, M. le Maire, le 22 août dernier, nous avons évoqué la destination de cette parcelle 2AU dans le PLU à vocation «habitat» dans l'hypothèse d'une nécessaire relocalisation liée au trait de côte. Vous nous aviez dit d'une manière

informelle que seul un tiers de la surface serait mis en réserve foncière et que d'autres parties plus limitées pourraient être proposées aux propriétaires des campings.

Pourriez-vous préciser les intentions de la Commune concernant cette zone ?

*Il est indiqué que l'urbanisation impliquera une révision «allégée» du PLU. Il semble que cette procédure ne soit pas applicable à un changement de destination mais uniquement la réduction d'espace boisé, de protection contre les nuisances, etc.
Qu'en est-il ?*

43 – Définition de la zone UC

Il semble qu'il manque une destination «commerce» pour la zone UC page 12/52 de la note de synthèse.