

**Modification n°1 du PLU  
DOSSIER D'APPROBATION**



**>> Pièce 1 : Rapport de présentation**

**> Septembre 2020**



## SOMMAIRE

<b>1. Objet de la modification n°1 du PLU .....</b>	<b>1</b>
<b>2. Présentation et justification des modifications apportées au PLU .....</b>	<b>3</b>
2.1. Incompatibilité de certains secteurs avec l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme .....	3
2.1.1. Secteur 1AUE « Les Landes de Mouchon » .....	3
2.1.2. Secteur UD « Vents de Mer » .....	8
2.1.3. Secteur UC « Route de Blagon » .....	11
2.2. Incompatibilité de certains secteurs avec l'article L.121-13 du Code de l'Urbanisme .....	14
2.3. Méconnaissance du plan de prévention des risques d'incendie de forêt.....	17
2.4. Actualisation des servitudes de mixité sociale.....	20
2.5. Tableau de superficies des zones .....	22
<b>3. Compléments au rapport de présentation suite aux avis des Personnes Publiques Associées et à l'enquête publique .....</b>	<b>23</b>
3.1. Evaluation environnementale non requise dans le cadre de la modification n°1 du PLU .....	23
3.2. Mise à jour relative au Plan de Prévention des Risques Submersion Marine (PPRSM) .....	26
3.3. Mise à jour des schémas d'assainissement des eaux usées et intégration du zonage des eaux pluviales.....	27



## 1. Objet de la modification n°1 du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Lanton a été approuvé par délibération du 29 Août 2018.

Par un déféré enregistré le 23 Janvier 2019, la préfète de la Gironde a demandé au Tribunal administratif d'annuler cette délibération.

Par décision délibérée après audience du 10 décembre 2019 et lu en audience publique le 27 décembre 2019, le jugement du tribunal administratif a décidé qu'il n'y avait pas lieu d'annuler le PLU approuvé et a décidé : « *il est sursis à statuer sur le déféré de la préfète de la Gironde pour permettre à la Commune de Lanton de procéder à la régularisation du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 29 Août 2018, jusqu'à l'expiration d'un délai de dix mois à compter de la date de notification du jugement* ».

L'objet de cette modification n°1 du PLU porte sur les régularisations mentionnées dans le jugement du tribunal administratif. Ces régularisations sont les suivantes :

- Incompatibilité de certains secteurs avec l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme (Extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées) :
  - secteur 1AUE « Les Landes de Mouchon »,
  - secteur UD « Vents de Mer »,
  - secteur UC « Route de Blagon »,
- Incompatibilité de certains secteurs avec l'article L.121-13 du Code de l'Urbanisme (Extension de l'urbanisation limitée, justifiée et motivée dans les espaces proches du rivage) :
  - secteur 2AU « Taussat ».
- Méconnaissance du plan de prévention des risques d'incendie de forêt :
  - secteur UC « Bruyères ».

Il est à noter que ces modifications nécessitent par effet corolaire :

- la suppression du secteur 2AUD des « Landes de Mouchon » qui était rattaché à la zone 1AUE, pour la prise en compte des risques de défense incendie,
- la suppression de l'OAP « Secteur de Mouchon », puisque le projet initialement envisagé est désormais modifié et la majeure partie du site est désormais fermée à l'urbanisation en Zone 2AUE,
- une actualisation du plan des servitudes de mixité sociale, compte tenu des déclassements de secteurs initialement en zone U et AU, en zone N. Cette actualisation fera également l'objet d'un point particulier dans le présent dossier de modification.

La procédure de modification « de droit commun », telle que prévue aux articles L.153-41 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme, est la procédure à mettre en œuvre pour les ajustements souhaités par la Commune :

- ces ajustements visent uniquement à modifier les dispositions réglementaires du PLU, sans porter atteinte aux éléments visés à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme :
  - les orientations du PADD,
  - un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
  - une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
- ces ajustements ne visent pas à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser, et de ce fait, n'impliquent pas une obligation de délibération de prescription motivée prévue à l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme.
- ces ajustements génèrent une diminution des possibilités de construire.

## 2. Présentation et justification des modifications apportées au PLU

### 2.1. Incompatibilité de certains secteurs avec l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme

Pour rappel :

Article L.121-8 du Code de l'Urbanisme :

*« L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants. Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages ».*

#### 2.1.1. Secteur 1AUE « Les Landes de Mouchon »

##### a) Contexte

Dans sa décision délibérée après audience du 10 décembre 2019 et lu en audience publique le 27 décembre 2019, le tribunal administratif mentionne :

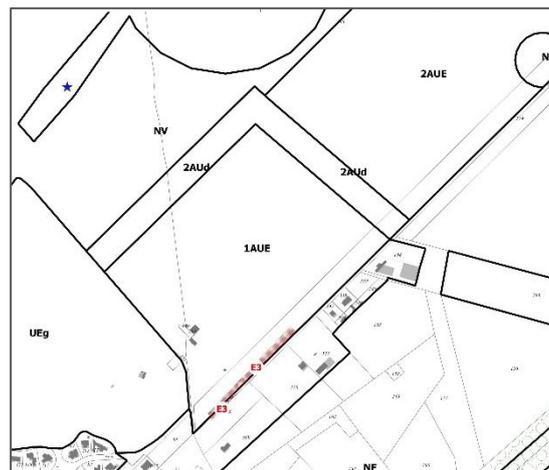
*« Il ressort des pièces du dossier que si le secteur 1AUE « Les Landes de Mouchon », d'une surface de 13 hectares, est situé à l'extrémité du quartier « Les Bruyères », qui se trouve en continuité du bourg de Cassy densément urbanisé et qui accueille des lotissements pavillonnaires, il est toutefois séparé dudit quartier par un parcours de golf. Par ailleurs, les constructions situées dans l'enceinte de ce golf n'assurent pas la continuité avec l'ensemble des constructions du quartier « Les Bruyères ». Dans ces conditions, cette extension de l'urbanisation ne s'inscrit pas en continuité avec une agglomération ou un village existant. Par suite, la délimitation du secteur 1AUE n'apparaît pas compatible avec l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme (...) ».*

Pour rappel, la zone 1AUE comprenait (cf. plan ci-après) :

- Au Sud-Ouest des espaces déjà occupés par des équipements sportifs. Ils sont en continuité avec les emprises du terrain de golf qui lui était classé en Zone d'équipement UEg. Ils participent déjà d'un ensemble reconnu à vocation de sport et de loisirs,
- Au Nord-Est des espaces non encore urbanisés, destinés à diversifier et à conforter ce pôle d'équipements et de loisirs.



Photo aérienne sur le secteur « Les Landes de Mouchon »



Extrait du zonage avant modification n°1 sur le secteur « Les Landes de Mouchon »

### b) Justifications des modifications souhaitées

La Commune souhaite régulariser l'incompatibilité du classement de la zone 1AUE avec le Code de l'Urbanisme, identifiée par le Tribunal Administratif, tout en prenant en compte l'occupation sportive déjà existante sur la partie sud-ouest du site.

**Pour cela, il a été choisi, sur ce secteur, de supprimer la zone 1AUE, et suite aux avis des Personnes Publiques et à l'enquête publique, de réduire également la zone 2AUE.** Les terrains concernés sont reclassés en cohérence avec leur occupation et les zonages avoisinants et s'appuient sur les justifications suivantes :

- **Terrains au Sud-Ouest du site** : ils représentent environ 4,8 ha, et il s'agit de parties déjà occupées par des équipements sportifs (2 terrains de sport, vestiaires et autres bâtis liés aux activités sportives) et leurs abords paysagers, en continuité avec le golf ; ces terrains participent déjà d'un ensemble reconnu à vocation de sport et de loisirs ; il est donc proposé de les réaffecter dans les catégories de Zone UE, comme les autres secteurs d'équipement publics et d'intérêt collectif existants déjà sur la commune ; **ils sont reclassés dans le secteur redésigné UEg**, qui englobe les activités de loisirs du golf et les équipements de sports, au lieu-dit Mouchon.

Le projet d'équipement voulu par la Municipalité sur ce secteur de Mouchon participe également d'une véritable démarche d'aménagement durable : rationaliser et restructurer les activités et les installations sportives existantes de façon à les transférer sur un site unifié à Mouchon, permettre la reconversion et la densification multifonctionnelle des emprises qui seront ainsi libérées dans le bourg, renforcer l'habitat multifonctionnel dans les secteurs de centralité.

- **Terrains en continuité de la zone UEg** et en bordure de la départementale : ils représentent environ 3,4 ha. Il s'agit d'espaces non urbanisés et les conditions ne sont pas actuellement réunies pour permettre leur ouverture à l'urbanisation. A titre conservatoire pour les équipements et les services publics ou d'intérêt collectif à plus long terme, ces terrains **sont reclassés dans la Zone fermée à l'urbanisation Zone 2AUE**. Ces terrains se situent en face de la zone UC, ce qui permet d'être dans le strict respect de la notion de continuité avec l'agglomération existante dans le cadre de la Loi Littoral.
- **Terrains au Nord du site** : ils représentent environ 2 ha. Il s'agit d'espaces agricoles, qui servent également de continuité des pare feu. Ils se situent dans le prolongement de la zone Agricole

déjà existante au sud de la RD3E9-Route de Bordeaux. Ces terrains **sont reclassés en Zone Agricole A**.

- **Le reste des terrains** : ils représentent environ 24 ha. Il s'agit d'espaces naturels. Ces terrains **sont reclassés en Zone Naturelle NV**, en continuité du zonage NV déjà existant.

**En corollaire de la suppression de la zone 1AUE, il apparaît aussi nécessaire par cohérence :**

- **de supprimer l'OAP de la Zone 1AUE**, puisque le projet initialement envisagé est désormais modifié et la majeure partie du site est désormais fermée à l'urbanisation en Zone 2AUE.
- **de supprimer la Zone 2AUd (réintégrée en zone NV)** car elle était initialement prévue et justifiée au titre des espaces tampons de défense incendie en limite de la ligne de contact du risque incendie feux de forêt avec la Zone 1AUE qui était ouverte à l'urbanisation. Or celle-ci est désormais fermée à l'urbanisation avec un classement en 2AUE. Il apparaît donc que la Zone 2AUd qui se définissait et se justifiait au titre de cette ligne de contact du risque incendie avec les zones ouvertes à l'urbanisation n'a plus de sens et de pertinence à cet endroit. Pour une meilleure cohérence des dispositions de défense incendie et des zonages, il est proposé de prendre en compte les dispositifs de défense incendie dans la Zone NV. Cette modification permettra d'améliorer la localisation des espaces tampons de défense incendie au lieu de les figer sur un endroit devenu inapproprié. En effet il convient de rappeler que le zonage NV, qui est fermé à l'urbanisation, permet bien entendu la mise en place d'espace tampons de défense incendie en son sein. Il est aussi bien entendu, que conformément à la réglementation de défense contre les risques incendies feux de forêts, la commune mettra en place tous les espaces tampons requis, dans la localisation adéquate en tenant compte des interfaces urbains et forestiers réels et de l'avis du SDIS.

**En conclusion,**

Le secteur initialement classé en 1AUE, 2AUE et 2AUd, d'une superficie d'environ 34,2 ha, est reconfiguré avec les reclassements suivants :

- UEg : environ 4,8 ha,
- 2AUE : environ 3,4 ha,
- A : environ 2 ha,
- NV : environ 24 ha.

Les zones restituées en espace naturel ou agricole représentent donc environ 26 ha, soit environ 76 % du secteur.

### **c) Modifications apportées**

Les modifications apportées concernent le règlement écrit et les documents graphiques de règlement.

#### Règlement écrit :

Le règlement écrit de la zone 1AUE est supprimé, puisque la zone 1AUE est supprimée et qu'elle était la seule sur le PLU de Lanton.

Le règlement écrit de la **zone UEg**, est redéfini avec sa désignation en **Zone UEg**, afin de mentionner dans le caractère de la Zone le fait qu'elle englobe à la fois le golf et les terrains de sport. De plus, suite aux avis des Personnes Publiques et à l'enquête publique, l'article 1 de la zone UEg précise que les constructions à usage d'habitat sont interdites dans la zone UEg. Cela couvre aussi les logements de fonction ou de gardiennage. Les dispositions des autres articles restent inchangées.

## EXTRAITS DU REGLEMENT DE LA ZONE UE

### « CARACTERE DE LA ZONE

La zone **UE** comprend les zones d'équipements liée à l'accueil du public, comprenant notamment :

- le secteur **UEc**, lié aux campings en façade littorale (le Coq Hardi et le Roumingue)
- le secteur **UEgs**, des activités de loisirs du Golf et des équipements de sport, au lieu-dit Mouchon.

La zone **UE** et le secteur **UEc** sont soumis à un risque submersion marine ; un PPR en cours d'élaboration fixera des dispositions pour prendre en compte ce risque ».

## ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

(...)

### 1.3 En zone **UEgs**, sont également interdites les constructions suivantes :

- les constructions à destination d'habitat

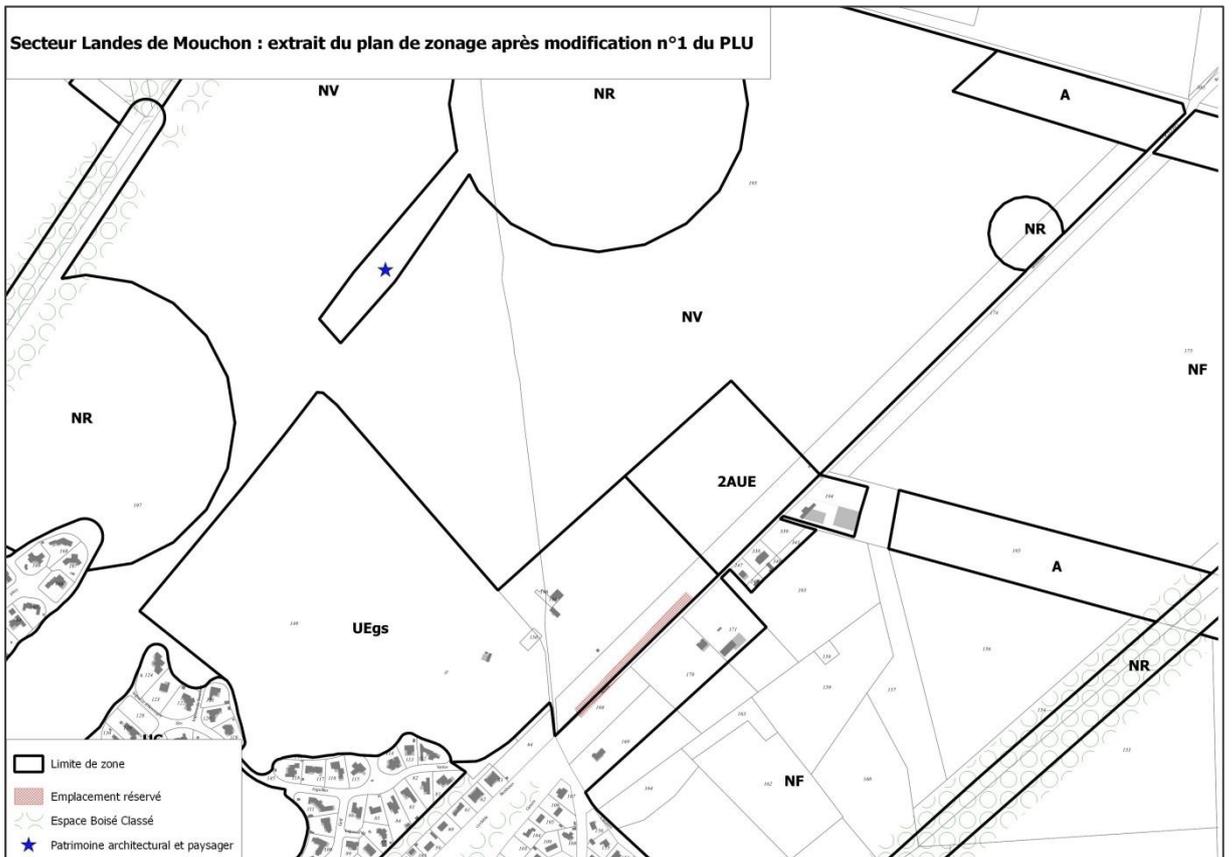
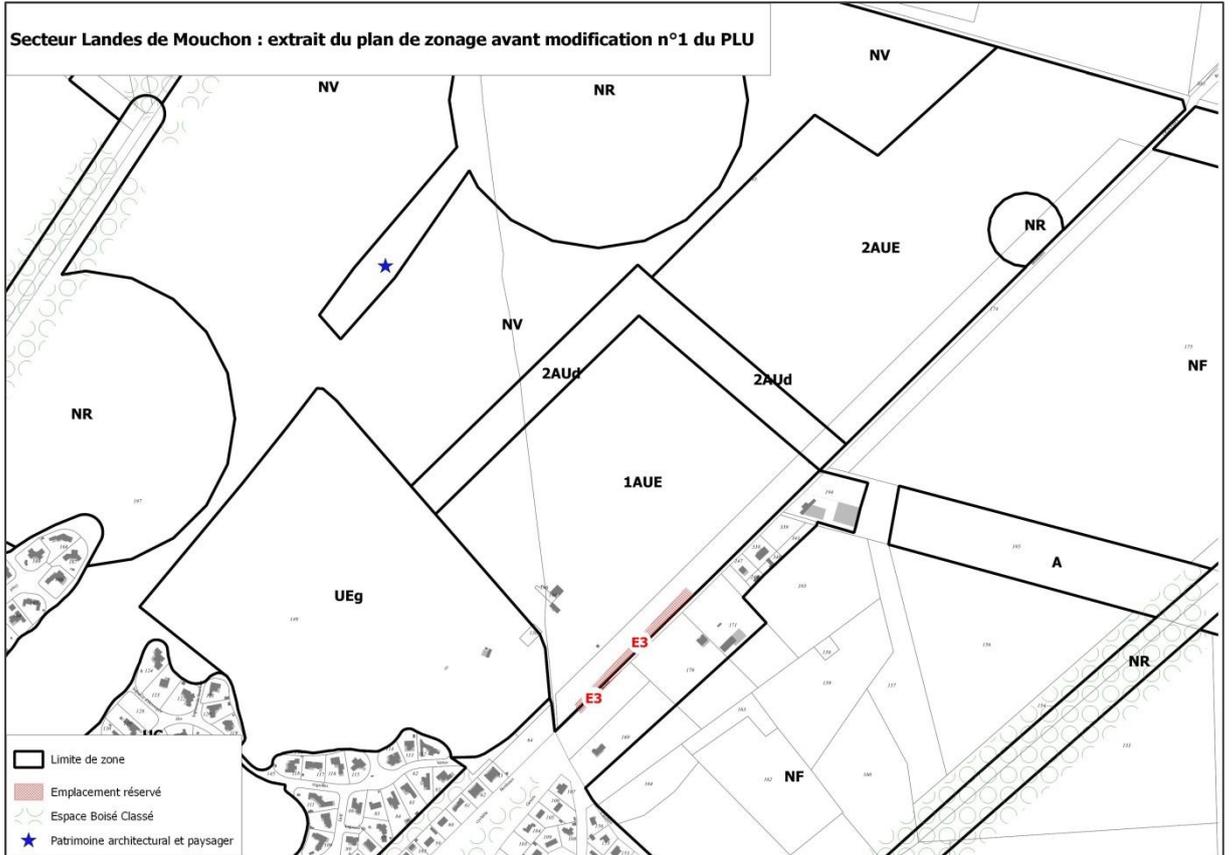
(...)

### Documents graphiques de règlement :

Les documents graphiques de règlement sont modifiés comme suit sur le secteur de Mouchon :

- suppression de la Zone 1AUE et suppression en corollaire de la Zone 2AUd
- réaffectation des parties en Zone **UEgs**, 2AUE, NV et A.

Les plans qui suivent montrent un extrait de plan de zonage avant et après modification.



## 2.1.2. Secteur UD « Vents de Mer »

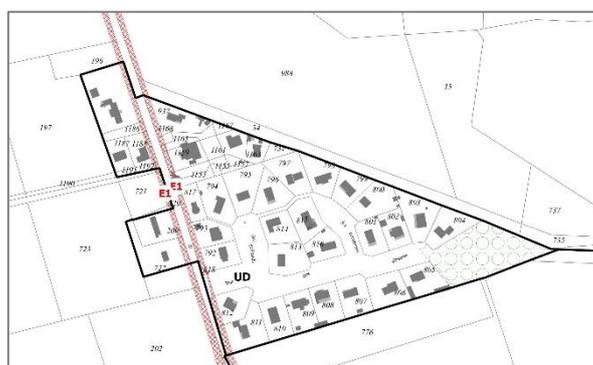
### a) Contexte

Dans sa décision délibérée après audience du 10 décembre 2019 et lu en audience publique le 27 décembre 2019, le tribunal administratif mentionne :

*«Le secteur des « Vents de mer », classé en zone UD du plan local d'urbanisme, est situé dans le quartier de Blagon, à environ 500 mètres des premières constructions de ce bourg. Compte tenu du nombre et de la densité des constructions, le secteur des Vents de mer ne peut être regardé comme constituant un village en continuité duquel l'extension de l'urbanisation est permise au sens des dispositions précitées. Dans ces conditions, le classement de ce secteur en zone UD est incompatible avec les dispositions de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme ».*



*Photo aérienne sur le secteur « Vents de Mer »*



*Extrait du zonage avant modification n°1 sur le secteur « Vents de Mer »*

La zone UD « Vents de Mer » correspond à un lotissement sur lequel l'ensemble des lots ont été construits. Il n'y a plus de capacités constructibles supplémentaires, compte tenu de l'absence de terrain libre à bâtir.

Le Tribunal Administratif n'identifiant pas ce secteur comme étant un village en continuité duquel l'extension de l'urbanisation est permise, il est illégal d'y autoriser des constructions nouvelles.

### b) Justifications des modifications souhaitées

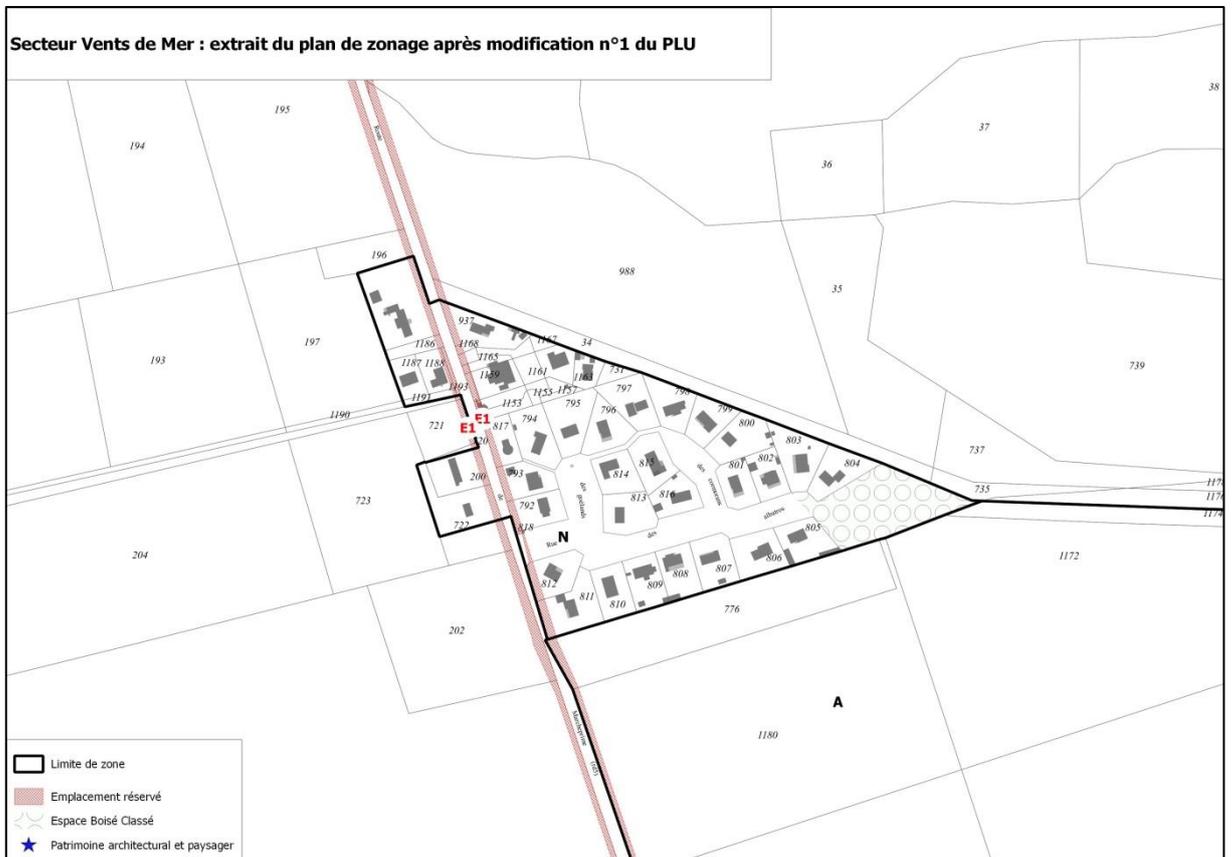
La Commune souhaite régulariser l'incompatibilité du classement de la zone UD avec le Code de l'Urbanisme, identifiée par le Tribunal Administratif.

Pour cela, il a été choisi de déclasser cette zone UD en zone N. Dans le règlement du PLU, la zone N comprend les espaces forestiers et intègre déjà des bâtis à vocation d'habitat (hameau ou habitat isolé). Le règlement de la zone N prévoit et encadre des possibilités d'évolution des constructions existantes (extension des bâtiments d'habitation, construction d'annexe).

**c) Modifications apportées**

Les modifications apportées concernent uniquement les documents graphiques de règlement. Ils sont modifiés par le déclassement de la zone UD du lotissement « Vents de Mer » en zone N.

Les plans qui suivent montrent un extrait de plan de zonage avant et après modification.



### 2.1.3. Secteur UC « Route de Blagon »

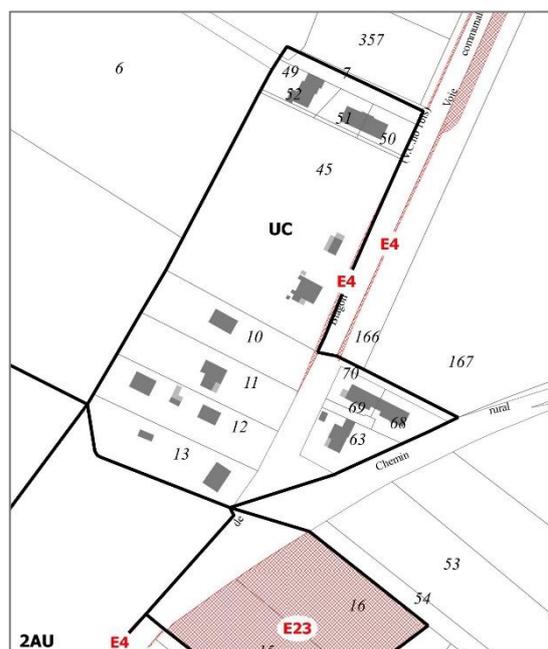
#### a) Contexte

Dans sa décision délibérée après audience du 10 décembre 2019 et lu en audience publique le 27 décembre 2019, le tribunal administratif mentionne :

*«Il ressort des pièces du dossier que le secteur situé contre la route de Blagon classé en zone UC est distant d'environ 150 mètres de la partie urbanisée de l'agglomération de Lanton, dont il est séparé par une zone 2AU du bourg de Blagon fermée à l'urbanisation, dépourvue de constructions. Dans ces conditions, ce secteur ne peut être regardé comme étant en continuité avec un village ou une agglomération existante, et sa délimitation en zone UC est incompatible avec l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme».*



Photo aérienne sur le secteur « Route de Blagon »



Extrait du zonage avant modification n°1 sur le secteur « Route de Blagon »

La zone UC « Route de Blagon » correspond à un groupe d'habitations implantées le long de la RD3E10 (route de Blagon). Ce secteur comprend quelques possibilités de construction supplémentaires.

Le Tribunal Administratif n'identifiant pas ce secteur comme étant en continuité avec un village ou une agglomération existante, il est illégal d'y autoriser des constructions nouvelles.

**b) Justifications des modifications souhaitées**

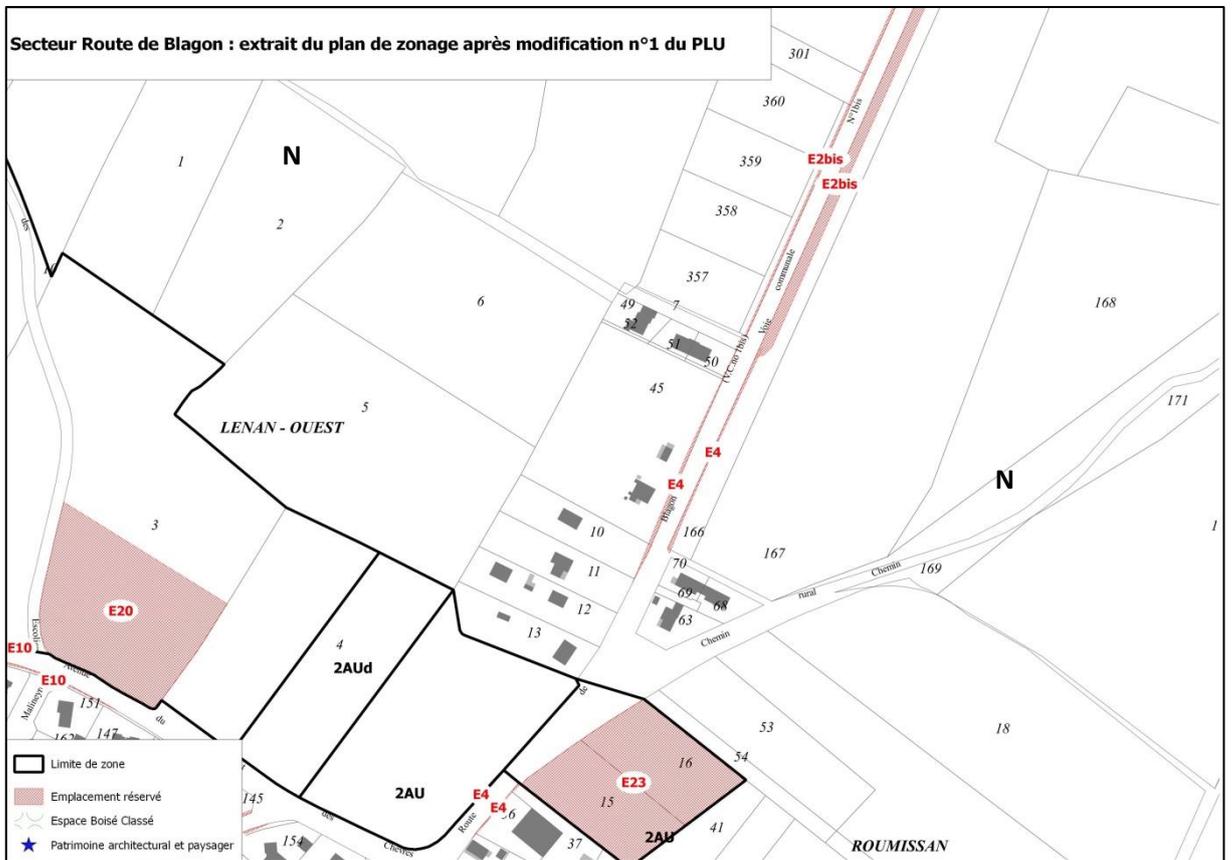
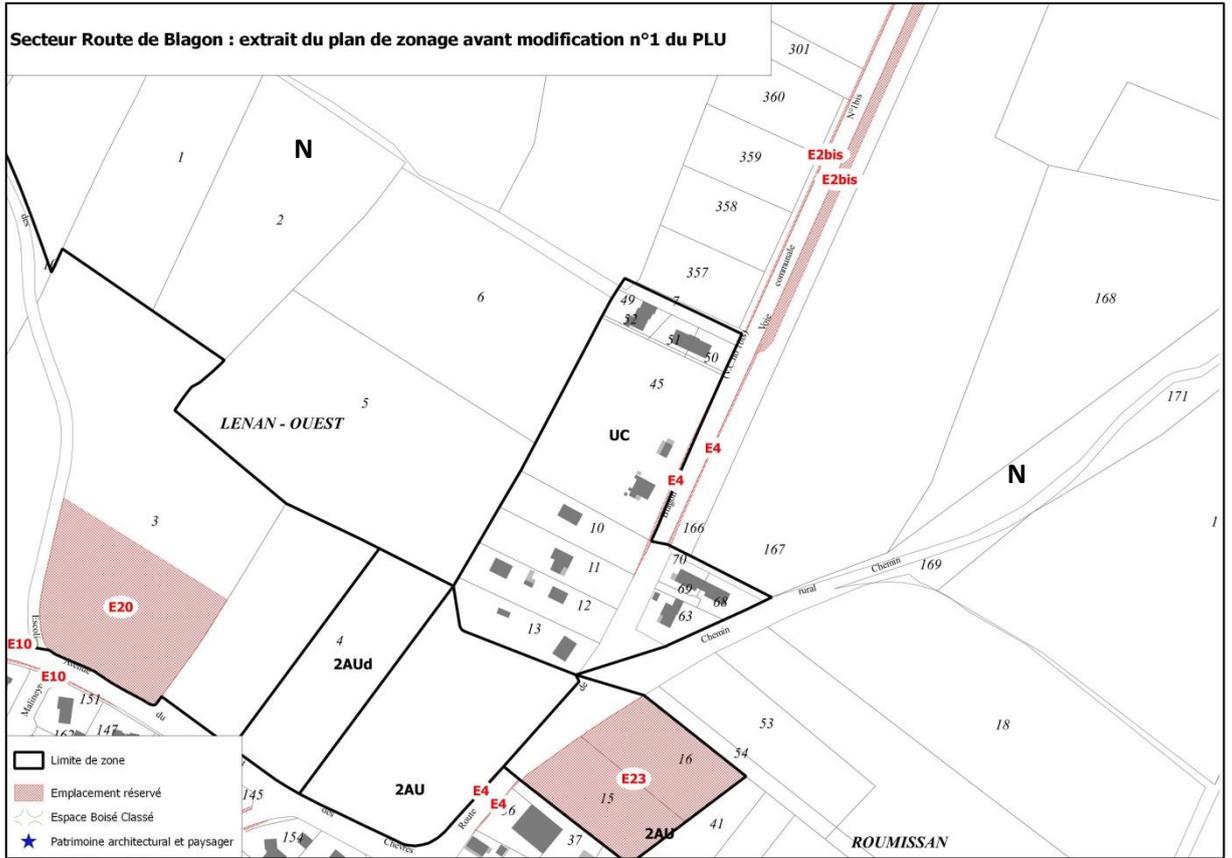
La Commune souhaite régulariser l'incompatibilité du classement de la zone UC avec le Code de l'Urbanisme, identifiée par le Tribunal Administratif.

Pour cela, il a été choisi de déclasser cette zone UC en zone N. Dans le règlement du PLU, la zone N comprend les espaces forestiers et intègre déjà des bâtis à vocation d'habitat (hameau ou habitat isolé). Le règlement de la zone N prévoit et encadre des possibilités d'évolution des constructions existantes (extension des bâtiments d'habitation, construction d'annexe).

**c) Modifications apportées**

Les modifications apportées concernent uniquement les documents graphiques de règlement. Ils sont modifiés par le déclassement de la zone UC « Route de Blagon » en zone N.

Les plans qui suivent montrent un extrait de plan de zonage avant et après modification.



## 2.2. Incompatibilité de certains secteurs avec l'article L.121-13 du Code de l'Urbanisme

Pour rappel :

Article L.121-8 du Code de l'Urbanisme :

*« L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.*

*Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer.*

*En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Le plan local d'urbanisme respecte les dispositions de cet accord.*

*Dans les communes riveraines des plans d'eau d'une superficie supérieure à 1 000 hectares et incluses dans le champ d'application de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985, les autorisations prévues aux articles L. 122-20 et L. 122-21 valent accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat au titre du troisième alinéa du présent article.».*

### Secteur 2AU « Taussat »

#### a) Contexte

Dans sa décision délibérée après audience du 10 décembre 2019 et lu en audience publique le 27 décembre 2019, le tribunal administratif mentionne :

*« Il ressort ensuite des pièces du dossier que la zone 2AU du secteur de Taussat, d'une surface de 3,9 hectares, se situe dans les espaces proches du rivage et l'extension limitée de cette zone aurait dans ces conditions due être justifiée, alors même qu'il s'agit d'une zone fermée à l'urbanisation immédiate, et dont l'ouverture sera conditionnée par une modification du plan local d'urbanisme. Le rapport de présentation indique, page 239, que le secteur de Taussat se situe à l'interface entre la route départementale n°3 et des espaces naturels protégés du quartier de Taussat, et que ce secteur bénéficie d'une situation stratégique, au sein du tissu urbain et à proximité des services et des équipements, et d'une qualité paysagère à préserver. Toutefois ces éléments ne sont pas suffisants pour permettre de justifier l'extension limitée de cette zone au regard des critères imposés par l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme. Par suite, en l'absence de justification de l'extension limitée de l'urbanisation par la création de la zone 2AU de Taussat, le plan local d'urbanisme de Lanton est sur ce point incompatible avec l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme».*

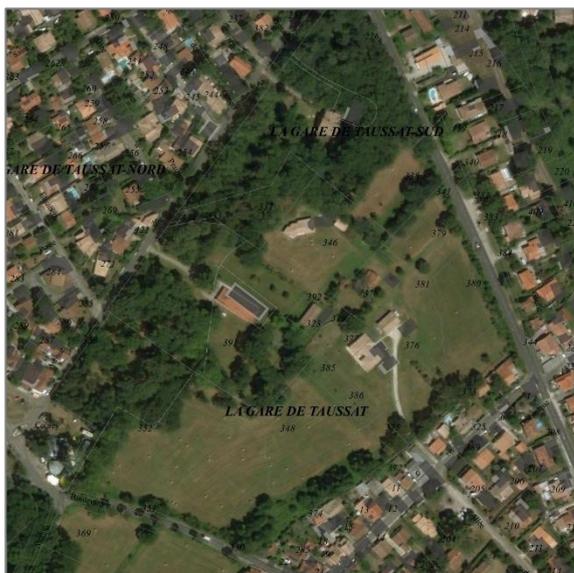
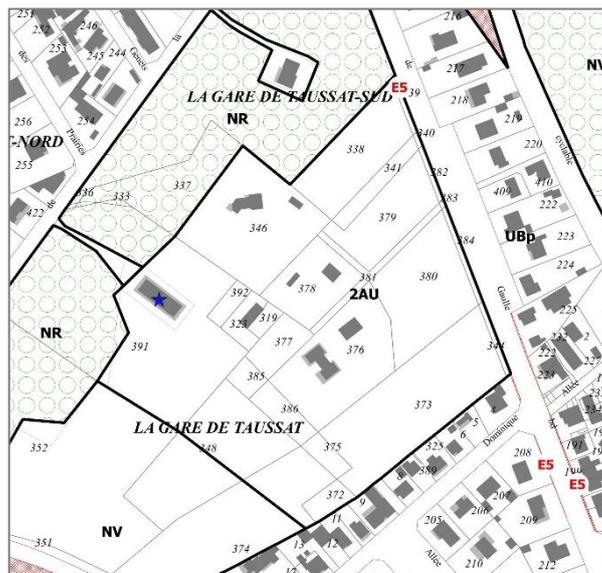


Photo aérienne sur le secteur « Taussat »



Extrait du zonage avant modification n°1 sur le secteur « Taussat »

La zone 2AU « Taussat » bénéficie d'une situation stratégique, au sein du tissu urbain de Lanton et à proximité des services et des équipements. L'évaluation environnementale réalisée sur cette zone mentionne qu'il n'y a pas d'inventaire patrimonial ou de protection réglementaire identifié sur cette zone et que les habitats du site ne présentent aucun intérêt écologique particulier. Il est à noter la présence quelques bâtis à vocation d'habitat sur cette zone.

### **b) Justifications des modifications souhaitées**

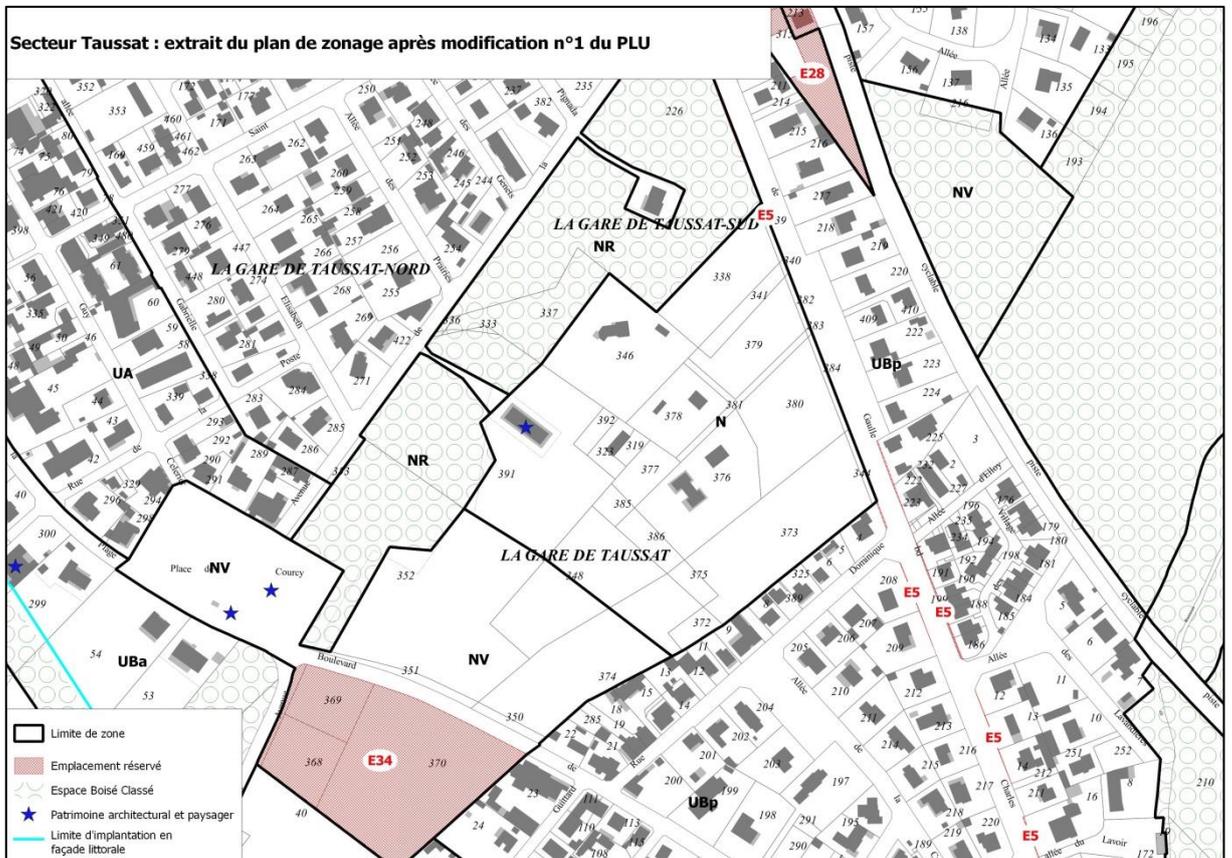
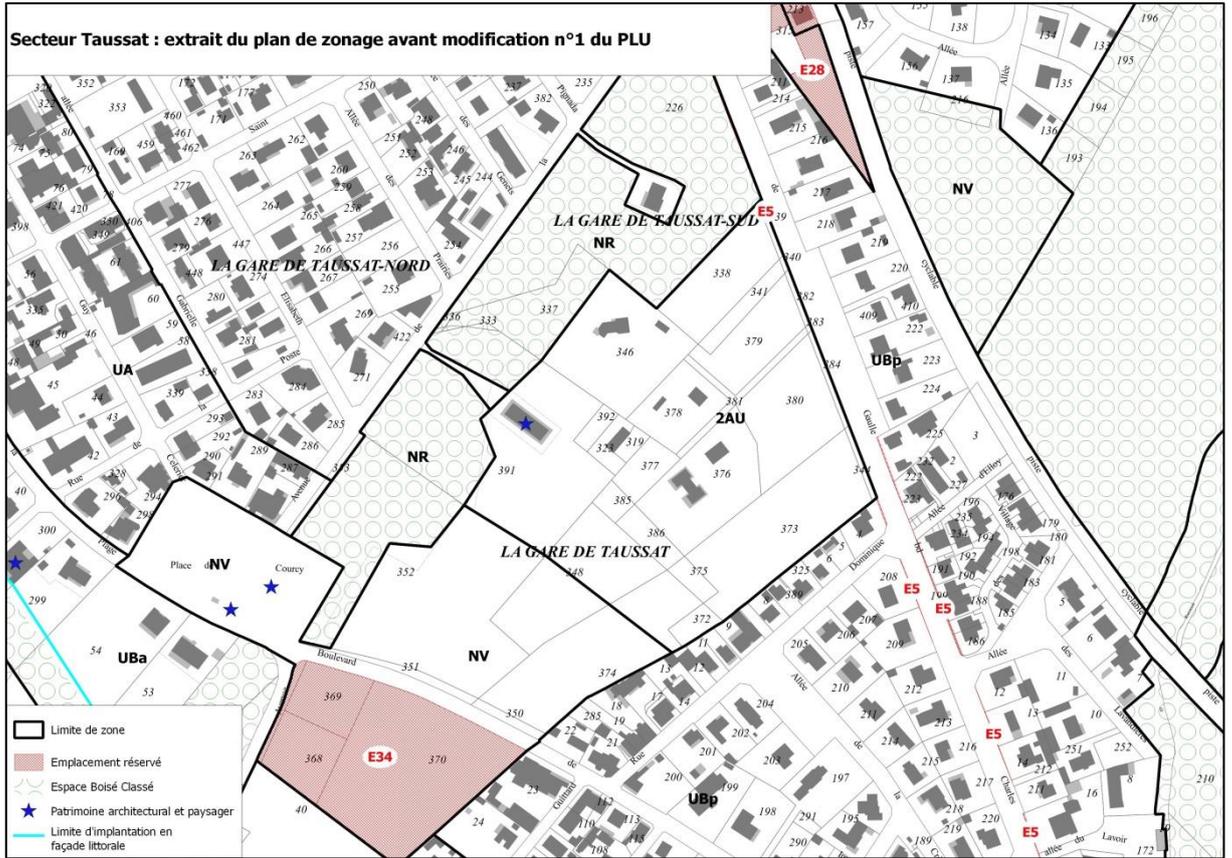
La Commune souhaite régulariser l'incompatibilité du classement de la zone 2AU avec le Code de l'Urbanisme, identifiée par le Tribunal Administratif, tout en prenant en compte le positionnement stratégique de ce site au sein du tissu urbain existant et les conclusions de l'évaluation environnementale.

Pour cela, il a été choisi de déclasser cette zone 2AU en zone N. Dans le règlement du PLU, la zone N intègre déjà des bâtis à vocation d'habitat (hameau ou habitat isolé). Le règlement de la zone N prévoit et encadre des possibilités d'évolution des constructions existantes (extension des bâtiments d'habitation, construction d'annexe).

### **c) Modifications apportées**

Les documents graphiques de règlement sont modifiés par le déclassement de la zone 2AU en zone N.

Les plans qui suivent montrent un extrait de plan de zonage avant et après modification.



### 2.3. Méconnaissance du plan de prévention des risques d'incendie de forêt

Pour rappel : l'arrêté départemental du 30 Mars 2010, porte sur l'approbation du Plan de Prévention du Risque d'Incendie de Forêt de la Commune de Lanton. Ce plan comporte, entre autre, une carte de zonage réglementaire qui distingue 4 « niveaux » risque. Parmi ces 4 « niveaux », la zone rouge représente une zone de danger d'aléa fort inconstructible : le principe de l'inconstructibilité y est la règle générale.

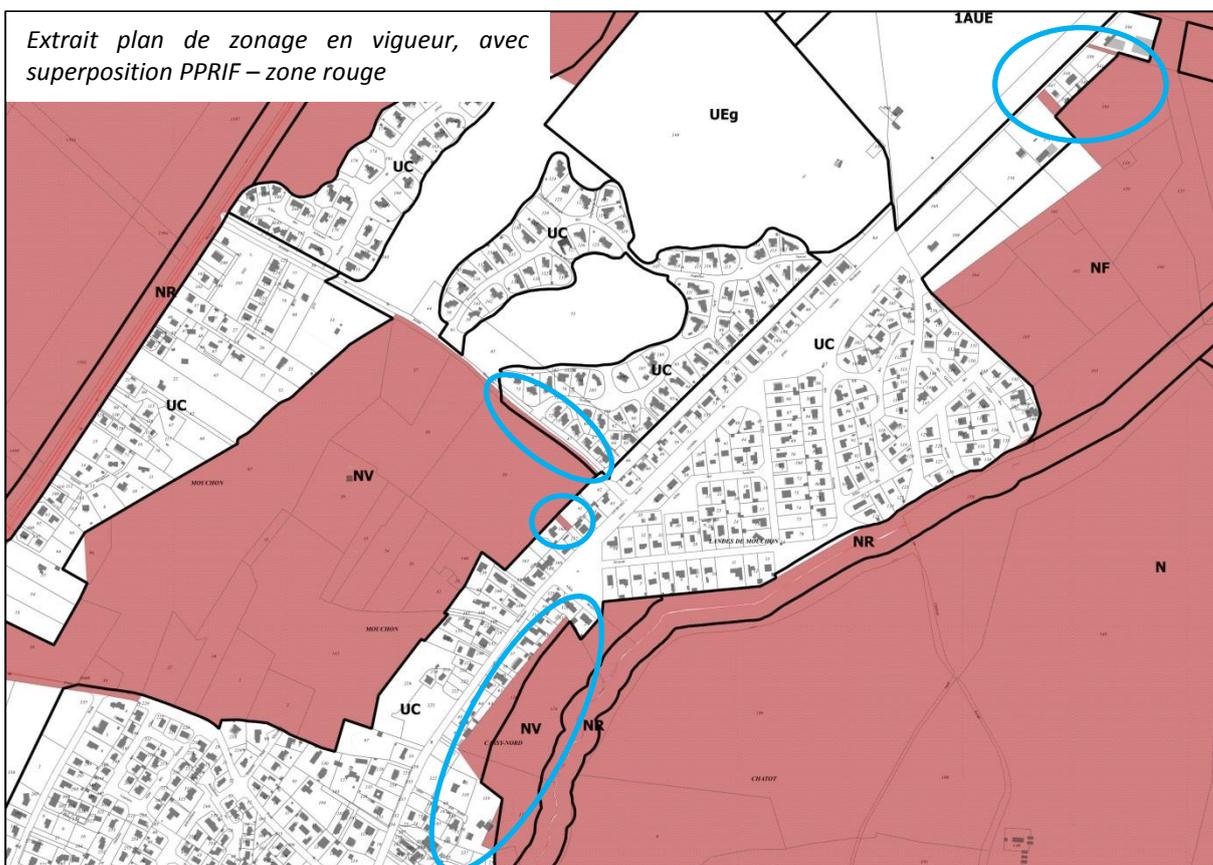
#### Secteur U « Bruyères »

##### a) Contexte

Dans sa décision délibérée après audience du 10 décembre 2019 et lu en audience publique le 27 décembre 2019, le tribunal administratif mentionne :

*« Il ressort du dossier que le secteur des Bruyères, au nord de Cassy, classé en zone UC, se situe pour partie en zone rouge inconstructible du plan de prévention des risques d'incendie feu de forêt. Par suite, le classement de la partie de cette zone méconnaît les dispositions du plan de prévention des risques d'incendie de feu de forêt. En application de l'article R. 151-31 du code de l'urbanisme, le document graphique du règlement aurait par ailleurs dû faire apparaître l'existence du risque d'incendie de feu de forêt dans le secteur UC des Bruyères, justifiant que soient interdites toutes les constructions et installations de toute nature ».*

La carte qui suit superpose le zonage du PLU en vigueur et la zone rouge du PPRIF. Cette carte permet d'identifier les parcelles ou parties de parcelles en zone rouge du PPRIF et qui sont classées en zone UC au PLU en vigueur.



**b) Justifications des modifications souhaitées**

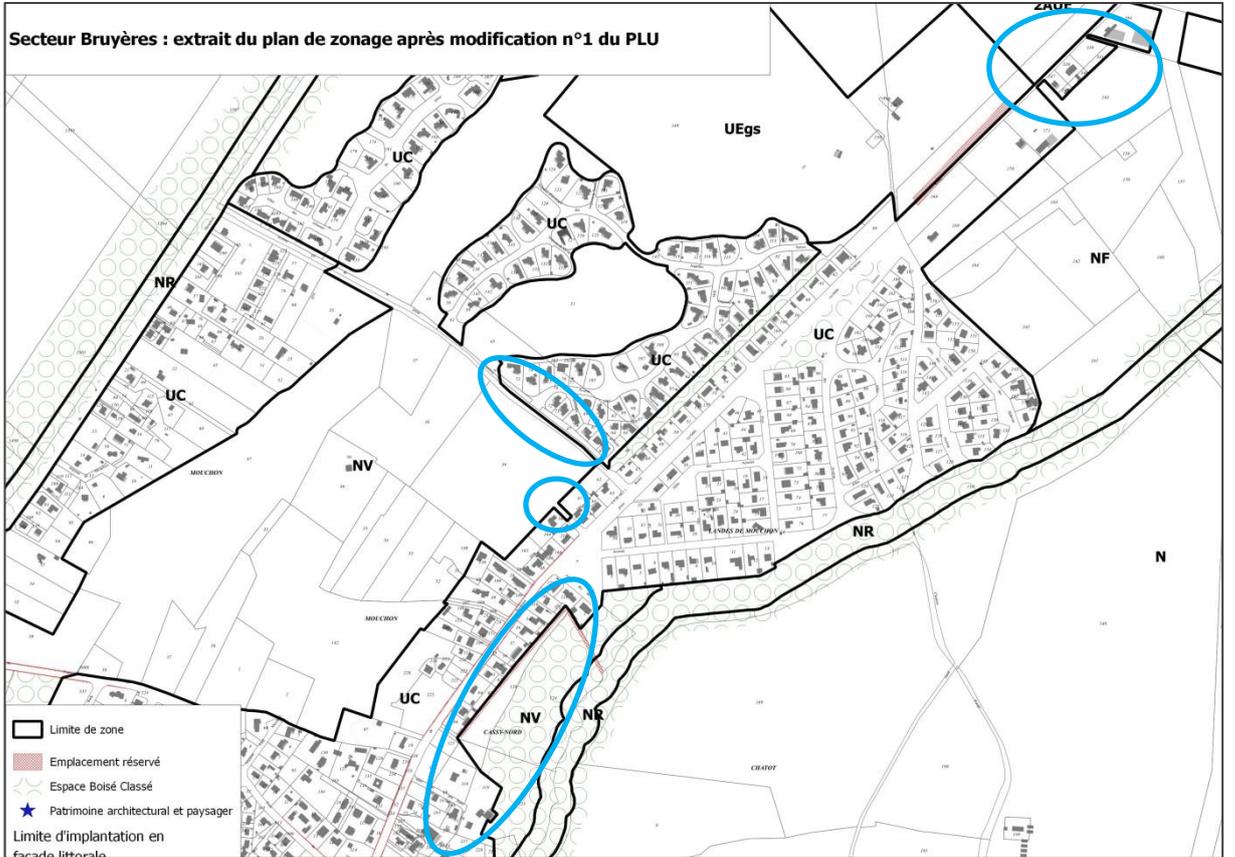
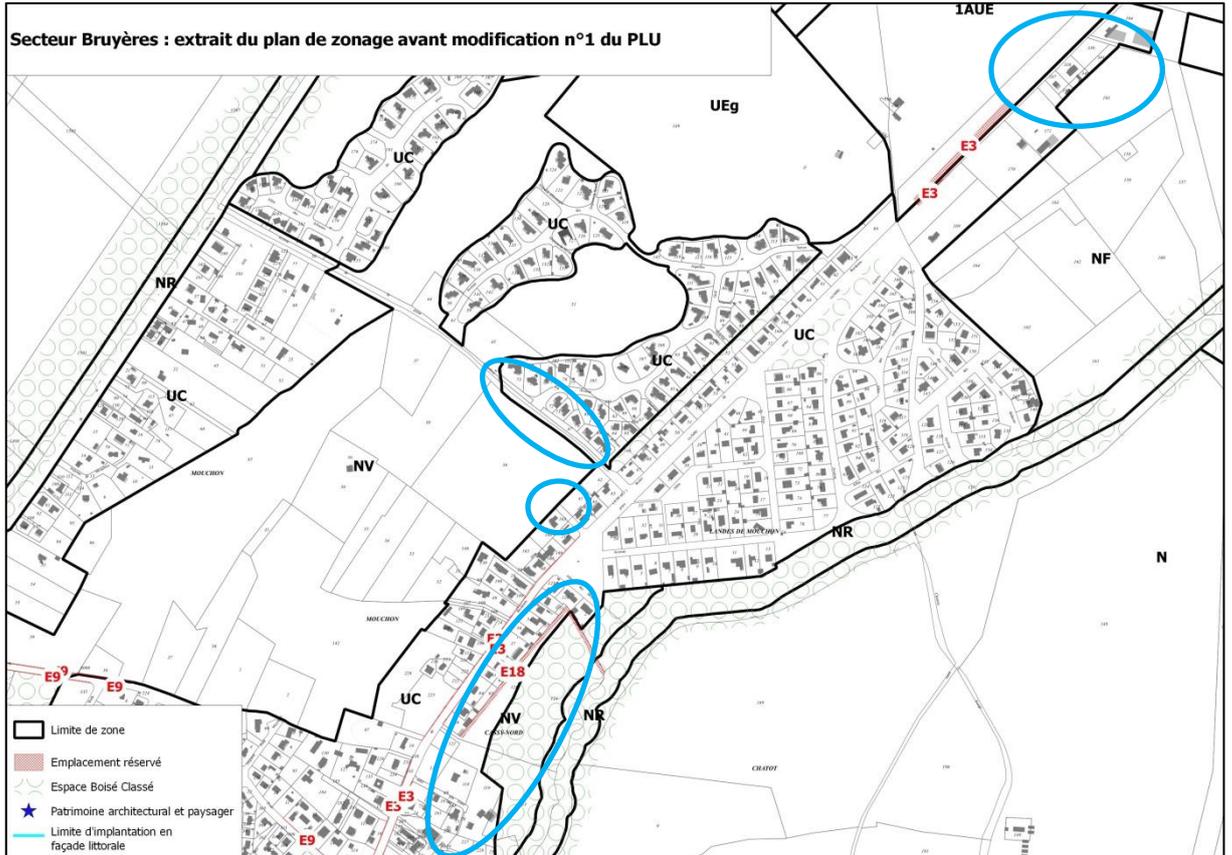
La Commune souhaite régulariser l'incompatibilité des parcelles ou parties de parcelles classées en UC, alors qu'elles sont identifiées en zone rouge au PPRIF.

Pour cela, il a été choisi d'étendre les zones naturelles (NV ou NF) sur les parcelles ou parties de parcelles initialement classées en UC, alors qu'elles sont identifiées en zone rouge au PPRIF.

**c) Modifications apportées**

Les documents graphiques de règlement sont modifiés en ce sens.

Les plans qui suivent montrent un extrait de plan de zonage avant et après modification.



## 2.4. Actualisation des servitudes de mixité sociale

Le PLU en vigueur de Lanton prévoit des servitudes de mixité sociale sur l'ensemble des zones U, 1AU et 2AU.

Pour rappel, les obligations quantitatives de SMS sont définies comme suit dans le règlement :

- au moins 20 % de logements locatifs conventionnés pour les opérations de plus de 8 lots ou logements ;
- au moins 35 % de logements locatifs conventionnés pour les opérations de plus de 12 lots ou logements ;

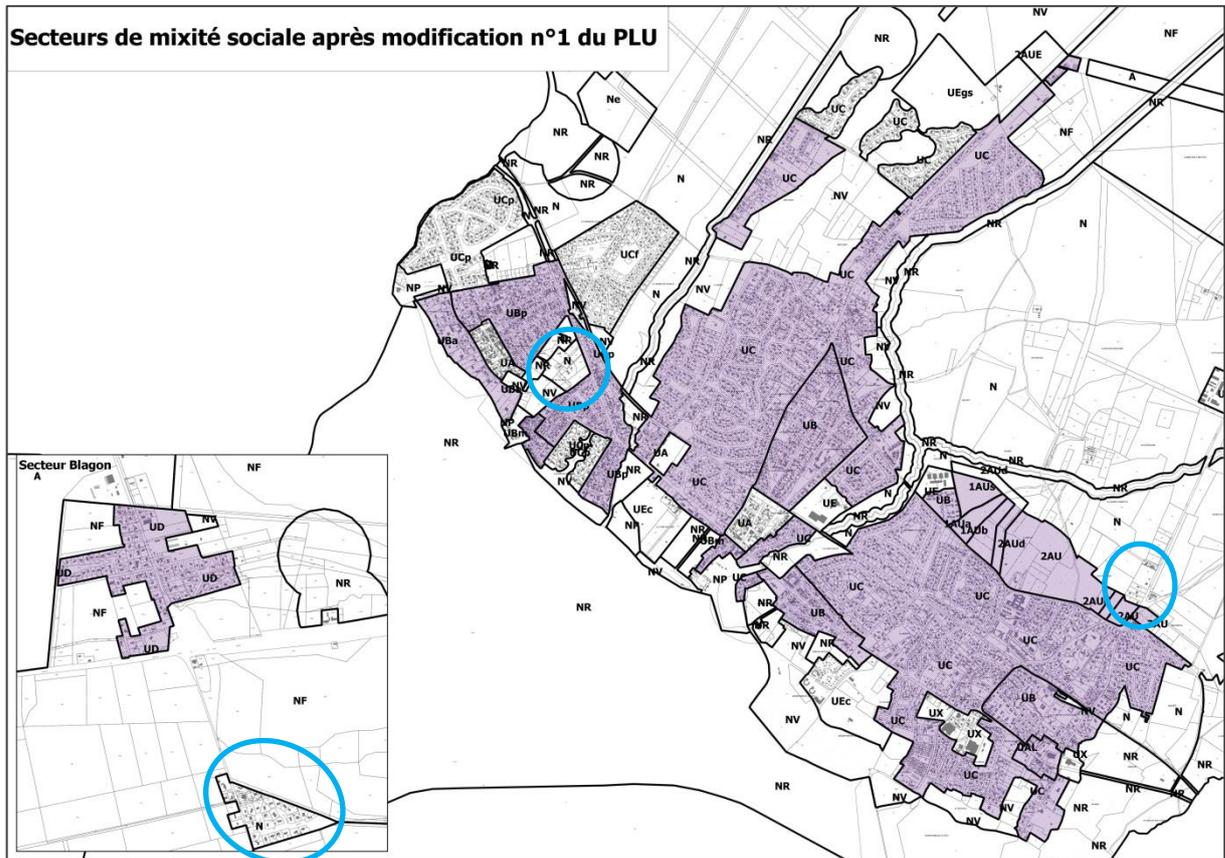
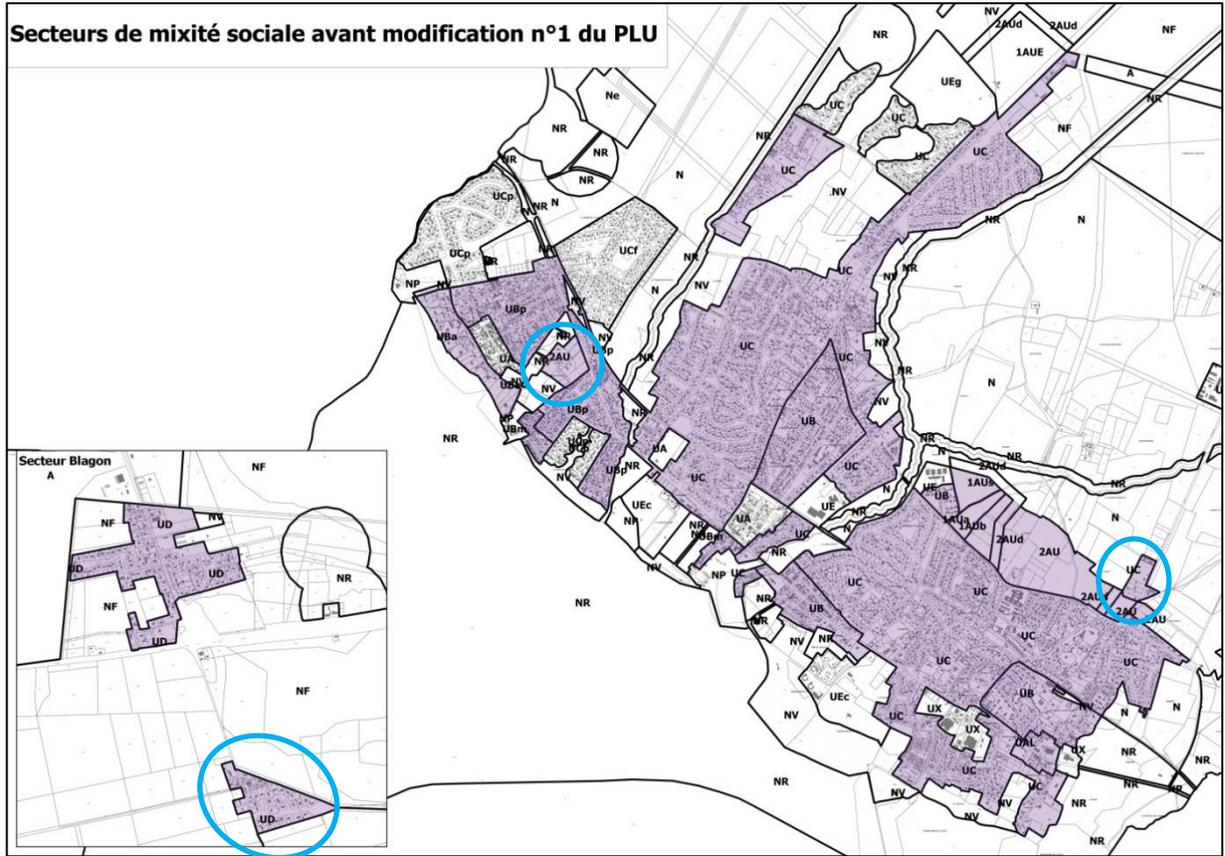
Les modifications apportées dans le cadre de la modification n°1 du PLU et présentées ci-avant modifient le périmètre des zones U et 2AU, sur les secteurs de « Vents de Mer », « Route de Blagon », « Taussat » et « Bruyères ». Ces zones U et 2AU sont soit réduites, soit supprimées.

Les zones de servitudes de mixité sociale (sms) qui ont été supprimées représentent un total d'environ 15,7 ha, répartis comme suit :

- zone UC : - 4,6 ha,
- zone UD : - 7,2 ha,
- zone 2AU : - 3,9 ha.

Il est également nécessaire d'actualiser le plan des servitudes de mixité sociale (pièce 5.6 du PLU).

Les plans qui suivent montrent le plan des servitudes de mixité sociale avant et après modification.



## 2.5. Tableau de superficies des zones

La modification n°1 du PLU a pour conséquence la modification des superficies de zones. Au global, les évolutions représentent :

- une diminution des zones urbaines d'environ 7 ha,
- une diminution des zones à urbaniser d'environ 34,7 ha,
- une augmentation des zones agricoles d'environ 2 ha,
- une augmentation des zones naturelles, d'environ 39,7 ha.

Le détail des modifications des superficies de zones est mentionné dans le tableau suivant :

Zones	Superficies mentionnées dans le rapport de présentation du PLU approuvé (ha)	Evolutions des superficies dues à la modification n°1 du PLU (ha)	Superficies après la modification n°1 du PLU (ha)
UA	12,3	0,0	12,3
UAL	3,7	0,0	3,7
UB	52,1	0,0	52,1
UBa	9,6	0,0	9,6
UBm	4,3	0,0	4,3
UBp	38,1	0,0	38,1
UC	317,5	-4,6	312,9
UCf	23,0	0,0	23,0
UCp	27,3	0,0	27,3
UD	28,0	-7,2	20,8
UE	6,6	0,0	6,6
UEc	23,3	0,0	23,3
UEg ou UEgs	16,0	4,8	20,8
UX	8,1	0,0	8,1
UXa	3,0	0,0	3,0
<b>Total zones U</b>	<b>572,9</b>	<b>-7,0</b>	<b>565,9</b>
1AUa	2,6	0,0	2,6
1AUb	3,0	0,0	3,0
1AUs	3,3	0,0	3,3
1AUE	13,4	-13,4	0,0
2AU	23,3	-3,9	19,4
2AUE	17,0	-13,6	3,4
2AUd	8,6	-3,8	4,8
<b>Total zones AU</b>	<b>71,2</b>	<b>-34,7</b>	<b>36,5</b>
A	1 312,6	2,0	1 314,6
<b>Total zones A</b>	<b>1 312,6</b>	<b>2,0</b>	<b>1 314,6</b>
N	728,1	14,3	742,4
Nb	10,3	0,0	10,3
Ne	10,1	0,0	10,1
Nf	9 539,0	0,2	9 539,2
Nm	824,7	0,0	824,7
Np	15,5	0,0	15,5
Nr	2 460,4	0,0	2 460,4
Nv	155,9	25,2	181,1
<b>Total zones N</b>	<b>13 744,0</b>	<b>39,7</b>	<b>13 783,7</b>
<b>TOTAL COMMUNE</b>	<b>15 700,7</b>	<b>0,0</b>	<b>15 700,7</b>
Espace Boisé Classé	739,3	0,0	739,3

### 3. Compléments au rapport de présentation suite aux avis des Personnes Publiques Associées et à l'enquête publique

#### 3.1. Evaluation environnementale non requise dans le cadre de la modification n°1 du PLU

Il faut rappeler que les dispositions de l'article L. 104-3 du Code de l'urbanisme prévoient que, « sauf dans les cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 [à savoir des PLU] donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration. »

Ainsi, dans l'hypothèse où la modification du PLU ne prévoit « que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 », la procédure de modification se trouve alors affranchie de l'obligation de réaliser une évaluation environnementale et même une actualisation de l'évaluation existante.

- **Rappel du contexte environnemental sur le Secteur des « Landes de Mouchon »**

##### Contexte urbain

L'aménagement du secteur de Mouchon va venir s'inscrire en entrée de ville de Lanton depuis la RD3E9. L'aménagement de ce dernier secteur est stratégique pour conforter la vocation sportive et de loisirs du site et pour maintenir le caractère paysager qualitatif de cette entrée de ville.

##### Inventaires patrimoniaux et protections réglementaires

Les inventaires du patrimoine naturel (ZNIEFF, ZICO), et les espaces protégés (Natura 2000, Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope) les plus proches du site concernent le Bassin d'Arcachon, et sont éloignés d'environ 3 km.

Cependant, on note la présence d'une lagune inscrite comme zone humide prioritaire du SAGE « Leyre, cours d'eau côtiers et milieux associés ».

##### Les habitats naturels du site

Le site s'inscrit principalement dans le contexte sylvicole caractéristique de la pinède de production de Pins maritimes des Landes de Gascogne.

On trouve du nord au sud :

- Une friche agricole : il s'agit d'une friche herbacée développée sur une ancienne culture (code Eunis I1.5 « Friches, jachères, ou terres arables récemment inondées » ) dont la végétation est essentiellement constituée de plantes rudérales (caractéristiques des terrains vagues et des décombres) et d'adventices des grandes cultures intensives. La flore est banale : Vergerette du Canada, Oseilles, Liseron, Chénopode, Matricaire inodore...

- Un fossé qui assure la séparation entre la friche agricole et la lande mésophile (voir ci-dessous). La végétation aquatique peut être rattachée aux communautés amphibies oligotrophes à Hydrocotyle et Jonc bulbeux (code Eunis : C1.1 x C3.4. « Lacs, étangs, etmares oligotrophes permanents » x « Communautés amphibies vivaces eurosibériennes »), habitat d'intérêt communautaire (code Natura 2000 : 4020). ; l'habitat est cependant ici très dégradé, car il présente une composition floristique appauvrie par rapport à l'habitat type. Le fossé est souligné côté sud par une végétation arborée à base de Chêne pédonculé, Saule roux, Tremble ; sous les arbres, on trouve une végétation se rapprochant des communautés des « landes naines aquitaino-ligériennes à ajoncs » (code Eunis : F4.239). Si l'intérêt du fossé pour la biodiversité est faible, il présente cependant un intérêt hydraulique.
- Une lande mésophile à fougère aigle : la plus grande partie est occupée par une lande mésophile, traduisant un caractère moyennement humide du milieu (code Eunis : F5.31 « Formations à Pteridium aquilinum subatlantiques »). La végétation est dominée par la Fougère aigle, qui est accompagnée par la Molinie bleue et l'Ajonc nain. Cette zone fait l'objet d'un entretien régulier (fauche), d'où la présence d'une végétation rase, parfois même de zone à sol nu.
- Une lagune localisée au nord de la lande mésophile, à proximité de la RD3E9 (cette lagune est identifiée dans l'inventaire des zones humides du SAGE Leyre). Elle est aujourd'hui très dégradée car elle a été « comblée » par des déchets de coupe de végétation arborée, et d'arbres morts. En périphérie, on observe toutefois des espèces des lieux humides : Saule roux, Bourdaine, Molinie, Ajonc nain, Hydrocotyle...
- Une zone boisée au sud, en limite des équipements sportifs actuels (stade) : elle est dominée par le Chêne pédonculé, le Chêne tauzin, la Bourdaine, qui sont accompagnés en sous-bois d'un mélange de Fougère aigle, Molinie bleue, Ajonc d'Europe, Ajonc nain (Code Eunis : G1.5 « Boisements acidophiles dominés par Quercus »).

#### Les données floristiques et faunistiques

Les données du CBNSA sur la flore patrimoniale de la commune n'indiquent aucune station d'espèce patrimoniale.

D'après une note complémentaire au rapport de présentation réalisée dans le cadre de la révision simplifiée du Plan d'Occupation des Sols de Lanton au lieu-dit « Landes de Mouchon » (EREA, 2013), la faune présente est celle que l'on rencontre habituellement dans les forêts de Pins des Landes de la région : cortège d'espèces communes qui ne présentent pas de caractère de rareté ou d'intérêt particulier.

D'après les données récentes de Faune-Aquitaine, deux espèces à fort enjeu écologique ont été observées à proximité :

- L'Engoulevent d'Europe, oiseau landicole, identifié dans une lande humide à l'ouest (observé en juillet 2012, pas depuis) ; aucune observation dans la zone même du projet n'a eu lieu sans doute car l'espèce affectionne les milieux de landes buissonneuses basses, où il peut se cacher, et non des milieux très ouverts où les refuges sont rares.
- Le Damier de la Succise, lépidoptère identifié à l'est de la RD3E9, près du lieu-dit « les Bruyères » (observé en juin 2010, pas depuis) ; aucune observation n'a eu lieu dans la zone du projet car celle-ci ne correspond pas à l'habitat de prédilection de l'espèce : prairies naturelles sèches ou humides, voire pelouses sèches et friches agricoles.

### Les enjeux écologiques du site

A partir des données recueillies sur les habitats, la flore, et la faune du site, les enjeux peuvent être estimés comme suit :

- Un enjeu moyen pour la lagune, du fait de leur caractère dégradé,
- Un enjeu faible pour le fossé, la lande à Fougère aigle et la zone boisée au sud,
- Un enjeu très faible pour la friche agricole.

### **Les incidences de la modification n°1 du PLU sur la biodiversité**

L'aménagement très partiel du secteur n'entraînera la disparition des différents habitats décrits plus haut, ainsi que la flore et la faune qui leur sont associés, que sur les parties concernées : celles-ci ont été notablement plus réduites dans la modification n°1 du PLU (zone UEg et 2AUE, limitées aux abords proches du stade déjà présent), par rapport au PLU qui avait déjà fait l'objet d'une évaluation environnementale.

A partir des enjeux identifiés ci-dessus, les incidences peuvent être évaluées à :

- Faibles à très faibles pour la lagune (elle est conservée en zone Nr et l'environnement alentours est prévu en zone NV),
- Faibles à très faibles pour les autres milieux.

### **• Rappel du contexte environnemental sur le Secteur de Taussat**

#### Contexte urbain

Le secteur de Taussat (3,9 ha) se situe à l'interface entre la RD3 et des espaces naturels protégés au sein du quartier de Taussat. Ce secteur bénéficie d'une situation stratégique, au sein du tissu urbain et à proximité des services et des équipements, et d'une qualité paysagère à préserver.

#### Inventaires patrimoniaux et protections règlementaires

Les inventaires du patrimoine naturel (ZNIEFF, ZICO), et les espaces protégés (Natura 2000, Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope) les plus proches du site concernent le Bassin d'Arcachon, et sont éloignés d'environ 300 m.

#### Les habitats du site

Le site est occupé par des parcelles bâties de grande taille, comprenant maison individuelle et parc et jardin entretenus attenants. Il s'agit donc d'habitats anthropisés, du type « Habitats résidentiels dispersés » (Code Eunis J2.1).

La végétation est dominée par du gazon entretenu parsemé d'arbres, principalement des peupliers ou des essences exotiques, sans intérêt écologique particulier.

#### Les données floristiques et faunistiques

Les données du CBNSA sur la flore patrimoniale de la commune n'indiquent aucune station d'espèce patrimoniale sur la zone.

D'après Faune-Aquitaine aucune espèce animale à enjeu n'été observée dans la zone.

### Les enjeux écologiques du site

A partir des données recueillies sur les habitats, la flore, et la faune du site, les enjeux peuvent être estimés comme très faibles sur l'ensemble de la zone.

### **Les incidences de la modification n°1 du PLU sur la biodiversité**

Les incidences sur la biodiversité de la modification n°1 du PLU sur ce secteur sont inexistantes car le secteur est classé en zone N et que son état initial de l'environnement reste inchangé.

- **En conclusion,**

Le projet de modification envisagée n'est pas de nature à entraîner la moindre incidence notable sur l'environnement. Il n'y a aucun doute sur le fait que les évolutions apportées dans le cadre de la modification n°1 ne sont pas susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, et cela pour 2 raisons très précises:

- le PLU comporte déjà une évaluation environnementale, dans laquelle l'ensemble des sites susceptibles d'être ouverts à d'urbanisation avait déjà été analysée. Ainsi l'évaluation environnementale avait porté, entre autre, sur les zones AU du secteur "Landes de Mouchon" et la zone 2AU du secteur de "Taussat". (cf. Rapport de Présentation du Dossier de PLU approuvé),
- aucune des évolutions apportées dans la modification n°1 n'est susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement puisque ce sont des évolutions qui ferment des secteurs à l'urbanisation ou les remettent en zone naturelle, ce qui fait que leur état initial environnemental resterait par définition inchangé par la modification n°1 du PLU.

**Il est donc incontestable que les seules modifications apportées dans le cadre de la modification n°1 du PLU sont totalement insusceptibles, en l'occurrence, d'avoir une quelconque incidence notable sur l'environnement. Ce qui affranchit la Commune de LANTON d'avoir à réaliser une nouvelle évaluation environnementale, mais également d'actualiser l'évaluation récemment réalisée et, enfin, de formuler une demande d'examen au cas par cas, non prévue, en toute hypothèse, par les dispositions en vigueur.**

### **3.2. Mise à jour des annexes du PLU relative au Plan de Prévention des Risques Submersion Marine (PPRSM)**

Le règlement du PLU de Lanton mentionnait le PPRSM comme un document en attente d'approbation et l'annexe 6.10 du dossier de PLU contient des cartes du PPRSM datant de 2016. Or, entre temps, le PPRSM a été approuvé par arrêté préfectoral du 19 Avril 2019.

Ainsi, des actualisations ont été faites sur 2 pièces :

- Le règlement du PLU de Lanton est rectifié afin de faire mention du PPRSM approuvé. Les paragraphes concernés sont les suivants :
  - Dispositions générales : article 5, point "N",
  - Caractère des zones UA, UB, UC, UE, UX, N, Np et NR.
- Le PPRSM approuvé est ajouté au dossier de la modification n°1 du PLU. Il viendra remplacer la pièce 6.10 du dossier de PLU.

### **3.3. Mise à jour des schémas d'assainissement des eaux usées et intégration du zonage des eaux pluviales**

Pour répondre favorablement aux observations du SIBA, qui souhaite l'intégration des nouveaux zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales dans le cadre de la modification n°1, le présent dossier est complété sur ces points.

Ces compléments sont ajoutés au dossier de modification n°1 du PLU.  
Ils viendront actualiser et compléter la pièce 6.7 du dossier de PLU.