

Département de la Gironde

Commune de Lanton

Enquête publique

Projet d'élaboration partielle du plan local d'urbanisme sur les parties
et dispositions annulées par voie juridictionnelle
de la commune de Lanton

Conclusion et avis du commissaire enquêteur

L'enquête s'est déroulée du 26 mai au 25 juin 2025

Destinataires

- Madame le Maire de la commune de Lanton
- Monsieur le Président du Tribunal administratif (TA) de Bordeaux

Table des matières

1.	Projet soumis à l'enquête	3
2.	Caractéristiques du projet	3
3.	Déroulement de l'enquête.....	5
4.	Analyse des contributions.....	5
5.	Eléments d'appréciation sur le projet.....	5
6.	Analyse bilantielle.....	6
7.	Conclusion et avis	6

Faisant suite à la demande d'élaboration partielle du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Lanton, du 17 mars 2025, et à la décision de désignation en qualité de commissaire enquêteur du Président du Tribunal administratif du 27 mars 2025, l'enquête publique est prescrite par l'arrêté municipal du 25 avril 2025.

L'enquête publique a pour objet de recueillir l'avis du public sur le projet d'élaboration partielle du PLU. Les observations et propositions reçues au cours de l'enquête seront prises en considération par le maître d'ouvrage, autorité compétente pour prendre la décision. Le commissaire enquêteur conduit l'enquête publique de manière à assurer, pour le public, une information complète sur le projet. Les observations peuvent être présentées lors des permanences, écrites sur le registre d'enquête mis à disposition à la mairie de Lanton et sur le registre dématérialisé ainsi que transmises par courrier adressé à cette mairie.

1. Projet soumis à l'enquête

L'enquête publique porte sur l'élaboration partielle du PLU sur les parties et dispositions annulées par voie juridictionnelle.

Le PLU 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 la délibération d'approbation du PLU de Lanton. Par jugement du 27 décembre 2019, le Tribunal administratif de Bordeaux a sursis à statuer sur le déféré et accordé un délai de 10 mois à la commune de Lanton pour régulariser le PLU. Après avoir procédé à sa régularisation, la modification n°1 a été approuvée le 15 octobre 2020. Le Tribunal administratif, le 9 février 2021, a jugé que cette délibération avait régularisé le PLU et rejeté le déféré préfectoral.

Le 8 avril 2021, en l'absence de Schéma de cohérence territoriale (SCOT), la préfète a demandé à la Cour administrative d'appel (CAA) d'annuler les jugements du 27 décembre 2019 et du 9 février 2021. Par un jugement du 12 mai 2022, la Cour a décidé d'annuler certaines dispositions du PLU. En parallèle de la procédure judiciaire, le conseil municipal a approuvé la modification n°2 du PLU, le 15 novembre 2023, portant sur des parties urbaines de la commune. Le 6 juin 2024, l'approbation du Schéma de cohérence territoriale (SCOT) Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre (Sybarval) permet de prendre en compte des implications portant sur différents secteurs, objets de l'enquête publique actuelle.

2. Caractéristiques du projet

Reprenant les orientations générales du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD), approuvé en 2018, la procédure retenue porte sur l'élaboration sans délai de nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation. Ainsi, sont soumis à l'enquête publique le classement en zone Ns du secteur du stade de Mouchon, le classement en zone Ng du secteur du golf, le classement en zone UX-c du secteur de Cantalaude, le classement de secteurs boisés classés existants en zone NR-a et l'évolution des règlements des zones naturelles et agricoles (N et A) concernant notamment les annexes d'habitations.

En raison de l'approbation du SCOT, les implications portent sur le secteur 1AU de Pichot, faisant l'objet des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le classement en UC de la tranche 2 du lotissement du Golf ainsi que le classement, dans un secteur spécifique UC-Lm, du secteur déjà urbanisé du lotissement des Landes de Mouchon. De plus, la prise en compte de l'accord dérogatoire de l'Etat porte sur l'extension sud du cimetière, classé en UC-c, correspondant uniquement à cette vocation.

Les éléments présentés à l'enquête publique s'inscrivent dans les objectifs généraux du PADD, caractérisés par la maîtrise et l'orientation du développement pour conserver un équilibre entre croissance urbaine et préservation de l'environnement. De plus, l'enjeu de l'élaboration partielle du PLU de Lanton se concentre sur l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Pichot et l'approbation des OAP correspondante.

Concernant l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Pichot, le diagnostic écologique traite des effets sur l'environnement. Des observations menées entre juin 2022 et mai 2023, sur le périmètre strict, un enjeu écologique global fort a été identifié pour les oiseaux ainsi que la présence d'une zone humide d'environ 445 m².

Le dossier, proposé à l'enquête, comprend le rapport de présentation, les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le dossier environnemental Pichot, un règlement écrit modifié et ses documents graphiques, le bilan de concertation, la décision du Conseil d'Etat et la délibération du conseil municipal arrêtant le projet. Les avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) et des Personnes publiques associées (PPA) (Etat, RTE, Sybarval, SIBA, Département de la Gironde, direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement DREAL Nouvelle-Aquitaine) sont présentés à l'enquête publique.

Appréciation du commissaire enquêteur

Il est à souligner que le dossier soumis à l'enquête publique et présenté aux PPA ne fait aucune référence à la décision du Conseil d'Etat, rendu le 26 novembre 2024, du fait de sa période de rédaction. Toutefois, les avis de l'Etat et de personnes publiques associées (PPA) font références à des décisions du Conseil.

La MRAe demande notamment de compléter l'état initial de l'environnement et de proposer une actualisation de l'évaluation environnementale. Elle recommande de démontrer que l'ouverture du secteur 1AU répond à un besoin foncier effectif, de présenter les incidences sur les besoins en eau et de vérifier le dimensionnement des capacités de traitement des eaux usées. Elle recommande de compléter l'évaluation des incidences au titre de Natura 2000, de garantir la préservation des continuités écologiques de la trame verte et bleue, de privilégier une démarche d'évitement et d'ajouter des précisions sur le caractère suffisant des dispositifs de défense incendie.

Faisant explicitement référence à la décision du Conseil d'Etat, les réserves de l'Etat portent sur le respect de proportionnalité pour les extensions de construction dans les zones UXc, Ns et Ng, ainsi que l'interdiction d'annexes non-accolées aux constructions existantes des zones A et N. Complètent ces réserves le besoin d'apporter des compléments concernant la démarche « éviter, réduire, compenser » (ERC) et de la documentation sur l'impact environnemental du projet sur le secteur de Pichot ainsi qu'une explicitation sur la compatibilité du projet d'élaboration partielle avec le SCOT et le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) Adour-Garonne 2022-2027.

Les OAP du secteur Pichot font l'objet de fortes réserves du département de la Gironde concernant la prise en compte des problématiques liées à l'eau (ruissellement, remontée de nappes, risque inondation...). Les remarques du SIBA portent sur l'imperméabilisation des sols et des prescriptions pour les eaux pluviales et l'assainissement des eaux usées. Le réseau de transport d'électricité rappelle l'implantation des ouvrages du réseau, les servitudes d'utilité publique (I4) et les règles de construction et d'implantation. L'avis du Sybarval évoque la capacité d'atteindre les objectifs de servitude de mixité sociale. La DREAL mentionne que le dossier s'intéresse principalement au secteur de Pichot et semble faire abstraction du contexte communal.

Après réception des documents et entretiens avec Monsieur Griffoul, chargé de l'urbanisme le 10 avril, le commissaire enquêteur a rencontré, le vendredi 9 mai, Madame Larrue, maire de la commune, Monsieur Lacombe, premier adjoint et des fonctionnaires, notamment le directeur général des services, pour examiner les objectifs généraux du projet et les enjeux importants pour la commune. Une première visite des sites concernés a été effectuée le 25 avril en compagnie de M. Griffoul, d'autres visites ont été menées en marge des permanences et au cours de passages dans la commune.

3. Déroulement de l'enquête

L'enquête publique, conduite du 26 mai au 25 juin 2025, s'est traduite par la tenue de trois permanences à la mairie de Lanton, les lundi 26 mai de 09h00 à 12h00, vendredi 13 juin de 09h00 à 12h00 et mercredi 25 juin 14h00 à 17h00. Les registres papier et dématérialisé ont été clos ce jour à 17h00. La publicité dans la commune de Lanton et dans les journaux locaux a été effectuée selon les dispositions réglementaires.

Le procès-verbal de synthèse a été remis le mercredi 2 juillet, le mémoire en réponse du maître d'ouvrage transmis le 17 juillet 2025.

Le climat de l'enquête a été très serein, deux personnes se sont présentées lors des trois permanences, pour solliciter des informations. Le registre dématérialisé a été régulièrement consulté, soit 139 visiteurs, 286 visites, 520 téléchargements et 317 visualisations de documents. Les services de la mairie, en particulier accueil, technique et urbanisme, ont montré une réelle disponibilité.

Le commissaire enquêteur constate que l'enquête publique s'est déroulée selon le calendrier et les modalités prévues. Le sujet, en débat depuis plusieurs années, n'a pas soulevé le nombre de contributions attendues dans le cadre de l'élaboration, même partielle, d'un PLU.

4. Analyse des contributions

Le total des contributions recueillies est de vingt (20), dont trois (3) sur le registre papier. Aucun courrier n'a été reçu au siège de l'enquête. Une association « Génération Lanton » s'est exprimée officiellement.

Le plus grand nombre d'observations a porté sur le secteur de Pichot. Les points d'intérêts des contributeurs sont le nombre de logements à construire, le potentiel de ressources en eau potable, les capacités d'assainissement, la route d'accès et les mesures de prévention et de protection des risques d'incendie. Le risque d'inondation et une servitude de résidence principale font l'objet d'observations. D'autres sujets sont soulignés tels qu'un emplacement réservé, la qualité et la difficulté de lecture du dossier, la perspective dans l'attente du renvoi du Conseil d'Etat à la Cour administrative d'appel.

5. Eléments d'appréciation sur le projet

L'enquête publique a été menée alors que le dialogue entre la commune et les services de l'Etat se poursuivait sur l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur de Pichot. Ainsi, le maître d'ouvrage a présenté, dans son mémoire en réponse, des éléments complémentaires à inscrire dans les OAP, notamment des hypothèses haute et basse du nombre de logements prévus, en particulier de logements locatifs sociaux. Des données sur les secteurs à éviter, résultant des dernières données des études environnementale (environ 1.4 ha) et leur localisation ont également été présentées. La commune mentionne que l'aménagement sera phasé, soit 4.5 ha à court-moyen terme et 3 ha à plus long terme.

S'agissant de la prévention et de la défense contre les incendies de feux de forêt, le dialogue avec les services de l'Etat sera poursuivi pour renforcer l'inconstructibilité de secteurs et les installations de défense. En ce qui concerne la ressource en eau et l'assainissement, la commune souligne que l'aménageur devra prendre toutes les dispositions pour adapter les ouvrages aux préconisations du SIBA.

Pour sa part, la commune a annoncé que des procédures sont prévues prochainement pour mettre à jour et harmoniser l'ensemble du PLU avec les documents et les prescriptions du SCOT récemment approuvé. Elle mentionne que cela attestera de la compatibilité avec les documents supérieurs (SRADDET, PCAET, PGRI Adour-Garonne...).

Par ailleurs, le maître d'ouvrage s'engage à apporter une réponse individualisée aux observations de chaque PPA.

6. Analyse bilantielle

Les points positifs du projet portent sur la réduction des surfaces du zonage U, soit 20.7 ha et l'augmentation d'une valeur équivalente du zonage N, une rédaction plus précise des OAP du secteur de Pichot, ainsi que des mesures prises dans son environnement (interface avec les lisières de bois). Lors de l'enquête publique, l'étude environnementale, appelée à guider les caractéristiques des OAP du secteur de Pichot, a défini avec plus de précision les impacts et incidences de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU.

L'engagement à poursuivre le dialogue avec les PPA doit permettre de consolider la rédaction du PLU avant sa présentation pour approbation en conseil municipal tout en demeurant dans le cadre du projet proposé à l'enquête publique.

Un point à traiter porte sur la prise en compte des risques d'inondation. Les OAP précisent que les franges du site bordant la route du pont de chèvres seront bordées par des ouvrages pour la gestion régulée des eaux pluviales. Toutefois, la gestion à la parcelle, y compris en période de remontée de nappe, ainsi que les créations de zones tampons, de cheminements doux le long des cours d'eau arborés et de fossés végétalisés pourraient renforcer la sécurité des biens et des personnes.

Les points de vigilance concernent les ressources en eau potable et les capacités d'assainissement qui seront instruits selon les procédures habituelles avec les services compétents. L'information de l'ensemble du public, qui a présenté des contributions, devrait constituer un objectif.

Par ailleurs, à ce jour il demeure une certaine incertitude. En effet, conformément à la décision du Conseil d'Etat, l'affaire est renvoyée à la Cour administrative d'appel de Bordeaux, qui doit rendre un jugement sur le règlement du PLU.

A l'exception de ce dernier point d'incertitude, l'analyse bilantielle montre des points positifs et des aspects pouvant être traités.

7. Conclusion et avis

Dans le cadre de l'enquête publique, la commune de Lanton a limité le projet aux seuls points annulés par la voie juridictionnelle, et a concentré l'enjeu du projet sur l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Pichot, il n'appartient pas au commissaire enquêteur de s'interroger sur ce choix.

Sous réserves d'appréciation strictement juridique ou réglementaire qui ne relève pas de sa compétence, faisant suite à l'analyse personnelle du dossier, des observations du public, le commissaire enquêteur estime que sont adaptées les réponses, en termes de capacité à répondre aux demandes de logements tout en préservant les espaces naturels, agricoles et forestiers.

Pour sa part, le commissaire enquêteur recommande de

- définir, dans les OAP, la programmation du nombre de logements et la prise en compte du risque inondation au niveau approprié pour préserver la sécurité des biens et des habitants de la commune,

Au regard des éléments ci-dessus

Le commissaire enquêteur émet un avis favorable au projet d'élaboration partielle du Plan local d'urbanisme sur les parties et dispositions annulées par voie juridictionnelle de la commune de Lanton, dans les termes du dossier soumis à l'enquête publique conduite en application de l'arrêté de Madame le Maire de la commune de Lanton, en date du 25 avril 2025.

Fait à Arcachon, le 25 juillet 2025

Philippe Leheup

A handwritten signature in black ink, consisting of a horizontal line with several diagonal strokes crossing it.

