

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

Rapport

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 (spj)

Annexes

Les annexes sont indissociables du rapport.

Annexe 1 : procès-verbal de synthèse du 2 juillet 2025

Annexe 2 : mémoire en réponse du porteur de projet reçu le 17 juillet 2025

Pièces jointes

Les pièces jointes sont à destination du porteur de projet

PJ n°1 : certificats d'affichage

PJ n°2 : arrêté municipal de mise à l'enquête publique

PJ n°3 : registre papier

PJ n°4 : registre dématérialisé

PJ n°5 : attestations parution journaux

PJ n°6 : avis d'enquête publique

Table des matières

Table des matières.....	3
1. Contexte de l'enquête	4
2. Objet de l'enquête.....	4
2.1 Cadre réglementaire	5
3. Dossier d'enquête publique.....	5
3.1 Présentation du projet	5
4. Organisation de l'enquête	8
4.1 Désignation du commissaire enquêteur	8
4.2 Visites des lieux et réunions.....	8
4.3 Information du public.....	9
5. Déroulement de l'enquête	9
5.1 Permanences du commissaire enquêteur	9
6. Avis et observations.....	9
6.1 Avis de l'autorité environnementale (MRAe).....	10
6.2 Avis des personnes publiques associées (PPA).....	10
Avis de l'Etat	10
Avis du Syndicat intercommunal du Bassin d'Arcachon (SIBA).....	11
Avis de Réseau de transport d'électricité (RTE).....	11
Avis de la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) Nouvelle-Aquitaine.....	11
Avis du département de la Gironde	12
7. Analyse des observations	12

1. Contexte de l'enquête

Le plan local d'urbanisme (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. Par un jugement du 9 février 2021, le Tribunal administratif a considéré 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, portant sur l'ouverture à l'urbanisme du secteur de Pichot, sur la zone des Landes de Mouchon dans le secteur UEg, ainsi que sur les zones UC au sud-ouest du golf et au sud du cimetière. L'annulation portait également sur le lotissement dit des Landes de Mouchon et la zone triangulaire située dans son prolongement ainsi que le classement en zone UC de la partie ouest du lotissement du Golf. Les classements en zone UXa du secteur d'activité de Cantalaude et en zone UEg de la partie du secteur les Landes de Mouchon située au nord-ouest du golf, sont également annulés ainsi que des dispositions des articles 2.2 du règlement des zones A et N. Il est en outre noté que les risques de submersion marine devront être dûment identifiés, pour permettre de justifier des interdictions ou des restrictions de construction.

Par un pourvoi sommaire et un mémoire complémentaire, enregistrés les 12 juillet et 12 octobre 2022, la commune de Lanton demande au Conseil d'Etat d'annuler cet arrêté en tous les chefs qui lui font grief.

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) du Bassin d'Arcachon – Val de l'Eyre (Syndical du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre- Sybarval) permet de prendre en compte des implications portant sur différents secteurs.

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

2. Objet de l'enquête

Le projet d'élaboration partielle porte sur des éléments approuvés par des délibérations du conseil municipal ayant fait l'objet de déféré et de recours. Il s'inscrit dans le cadre du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) approuvé le 29 août 2018. L'approbation du SCOT, le 06 juin 2024, permet une évolution consolidée du PLU ainsi que d'autres points annulés.

En raison de l'approbation du SCOT, les implications portent sur

- le secteur 1AU de Pichot, soumis à des « Orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- le classement en UC de la tranche 2 du lotissement du Golf,
- le classement, dans un secteur spécifique UC-Lm, du secteur déjà urbanisé (SDU) du lotissement des Landes de Mouchon.

La prise en compte de l'accord dérogatoire de l'Etat porte sur

- l'extension sud du cimetière, ayant fait l'objet d'un accord dérogatoire de l'Etat, classé en UC-c, correspondant uniquement à cette vocation.

Par ailleurs, sont traités d'autres points annulés :

- 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 en zone NR-a complémentaire de secteurs boisés classés existants, et
- l'évolution des règlements des zones N et A concernant notamment les annexes d'habitations.

L'élaboration partielle du PLU se concentre sur l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Pichot.

2.1 Cadre réglementaire

L'enquête publique s'appuie notamment sur les données réglementaires suivantes :

- le code de l'environnement, notamment ses articles L.123-1 à L.123-19, et R.123-1 à R.123-33,
- le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.153-8, L.153-19, R.153-8 et R.153-13,
- le code de l'urbanisme, notamment les articles L.123-9, L.153.16 et L.132.-7,
- la délibération n°03-4 du 30 mars 2023 prescrivant l'élaboration partielle du PLU sur les parties et dispositions annulées par voie juridictionnelle,
- le Schéma de cohérence territoriale (SCOT) approuvé le 6 juin 2024,
- la délibération d'arrêt du projet d'élaboration partielle du PLU n°07-07/DG du 12 décembre 2024,
- l'arrêté municipal de mise à l'enquête du 25 avril 2025.

3. Dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête publique, de 360 pages, comprend les documents suivants :

- 1 Rapport de présentation
- 2 Documents graphiques : 2.1 secteur nord-est, 2.2 secteur Sud-ouest, 2.3 secteur Taussat-Cassy, 2.4 secteur Cassy Lanton, 2.6 Secteur de mixité sociale (SMS)
- 3 Règlement
- 4 Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) en zone AU et en 1AU secteur Pichot
- 5 Bilan de concertation
- Décision du Conseil d'Etat
- Avis des personnes publiques associées (PPA) : Etat, SIBA, Conseil départemental de la Gironde, Réseau de transport d'électricité (RTE), Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du Logement (DREAL) Nouvelle-Aquitaine
- Liste PPA
- Dossier complet Enquête environnementale (Enjeux écologiques, Habitats : Herpétofaune, Mammifères, Avifaune, Chiros, Entomofaune, Habitats stricts, Habitats élargis, Habitats Amphibiens, Habitats naturels)
- Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) du 23 avril 2025
- Avis Sybarval

3.1 Présentation du projet

Le rapport de présentation souligne les éléments de contexte de l'enquête publique d'élaboration partielle du PLU, la prise en compte du SCOT, d'un accord dérogatoire de l'Etat et d'autres points annulés. Une présentation synthétique de la commune, en termes démographiques et de consommations d'espace, d'une part, et des actualisations et compléments d'évaluation environnementale, d'autre part, sont proposées. Sont développées des synthèses de localisation des sites présentés à l'enquête par rapport notamment aux zones sensibles (patrimoniales, humides, trames verte et bleue...).

En ce qui concerne la démographie, les données disponibles soulignent que la croissance démographique annuelle entre 2009 et 2020 (+1.5%) est supérieure à celle prévisionnelle retenue lors

de l'élaboration du PLU (+1.2%), que la taille des ménages en 2020 (1.98) est déjà inférieure à celle estimée pour 2030 (2) et que le rythme annuel de constructions (50 logements) est quasiment équivalent à celui estimé lors de l'élaboration du PLU. Il est noté que la consommation d'espaces entre 2013 et 2022 s'inscrit actuellement en dessous de la trajectoire de réduction de 50% fixée par la Loi Climat et résilience.

En termes de localisation des sites traités dans l'élaboration partielle du PLU soumise à enquête publique, il est à noter que tous les secteurs concernés par le projet sont au sein du Parc naturel régional des Landes de Gascogne, que le site de Pichot est à environ 70m d'un cours d'eau temporaire et au sein du réservoir des milieux forestiers, identifiés par la trame verte et bleue. Par ailleurs, le site de Cantalaude est au sein d'un périmètre de coupure d'urbanisation, le site de Pichot en continuité des limites d'agglomération, le site de Mouchon et les Landes de Mouchon en secteur déjà urbanisé (SDU). Pour justifier l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU de Pichot, le dossier souligne la nécessité de prévoir une certaine diversité des logements, abordables et locatifs sociaux, telle que définis par le Programme local de l'habitat (PLH) de la Communauté d'agglomération du bassin d'Arcachon Nord (COBAN).

Le document met l'accent sur les incidences notables en termes d'environnement de la zone 1AU de Pichot. Le diagnostic écologique du site de projet démontre que « peu d'espèces de flore et de faune d'enjeu moyen ont été identifiées. Seule la présence de la Fauvette pitchou représente un enjeu fort ». De plus, une zone humide d'une surface d'environ 445 m² a été identifiée au sein du périmètre du projet. Des risques de feux de forêt, en aléa moyen, et le risque de sensibilité très élevée à forte aux remontées de nappes impliquent la mise en œuvre de dispositions particulières. Ainsi, sont respectivement prévus la préservation d'une ceinture verte et la surélévation des planchers. Le tableau d'évolution des superficies de zone et des espaces classés fait apparaître une réduction de 20.7 ha (3.7%) des zones U et un accroissement équivalent de la zone N.

Le règlement modifié rappelle les dispositions du règlement national d'urbanisme, et mentionne les mesures nouvelles par rapport au document en vigueur, telles que les changements ou suppressions de zonages, les dispositions applicables aux secteurs au zonage modifié, la prise en compte des dispositions en zone 1AU ainsi que les dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles.

Dans le domaine écologique, le rapport de présentation reprend des extraits du diagnostic écologique pour le projet d'aménagement de la zone 1AU. A la demande de la commune de Lanton, la société ENVOLIS a effectué un inventaire des habitats de la faune et de la flore sur le secteur de Pichot, portant sur deux périmètres, l'un d'étude strict (7.8ha), le second d'étude élargi (86.8ha). Le document constitue un bilan des données bibliographiques couplées à cinq inventaires de terrain réalisés entre juin 2022 et mai 2023. En parallèle de janvier à mai 2023, un suivi du niveau de la nappe superficielle pour déterminer les zones humides a été mis en place.

Sur les deux périmètres, la cartographie des enjeux habitats de la faune (oiseaux, mammifères, chiroptères, reptiles...) et flore fait apparaître des enjeux écologiques globaux forts en raison de la présence de la Fauvette pitchou, d'une part, et assez forts pour celle de la couleuvre d'Esculape, d'autre part. Ainsi, sur le périmètre élargi, la Fauvette pitchou présente un enjeu oiseaux fort, le cours d'eau, assurant la continuité hydraulique, un enjeu phytoécologique fort, assez fort les enjeux liés, d'une part, à la présence de chiroptères (pipistrelle de Kuhl, oreillard gris, noctule commune) et à la couleuvre d'Esculape. Sur le périmètre strict, l'enjeu écologique global est jugé fort. En effet, les visites sur le terrain ont permis d'identifier, au titre d'enjeu fort, la Fauvette pitchou aperçue lors d'un inventaire in situ. Ont été contactés, à enjeu assez fort la couleuvre d'Esculape, à enjeu moyen, l'Alouette lulu, l'Engoulevent d'Europe, la Linotte mélodieuse, le Milan noir, le Serin cini, le Chardonneret élégant et le Verdier d'Europe, et en enjeu flore moyen la Romulée bulbocodium.

Les impacts du projet sur les espaces agricoles, naturels et forestiers sont jugés comme faibles. La potentialité d'accueil pour des espèces de flore et faune d'enjeux moyen à fort demeure favorable.

La prise en compte de la trame verte et bleue, la préservation de la zone humide et les résultats de l'évaluation environnementale guidant la programmation du projet impliquent que ses impacts sont faibles sur les continuités écologiques.

Les impacts du projet sur les risques incendie et feu de forêt, d'inondation par submersion marine et de sensibilité aux remontées de nappes phréatiques sont respectivement faible, nul et modéré. Pour ce dernier sera imposée, lors de la construction, une surélévation du plancher de 0.30 m par rapport à la cote du terrain naturel. Les impacts du projet sur le risque industriel sont faibles.

En raison d'une intégration en termes de mobilité et de répartition équilibrée sur l'habitat, l'emploi, les commerces et services, les impacts du projet sont jugés bénéfiques.

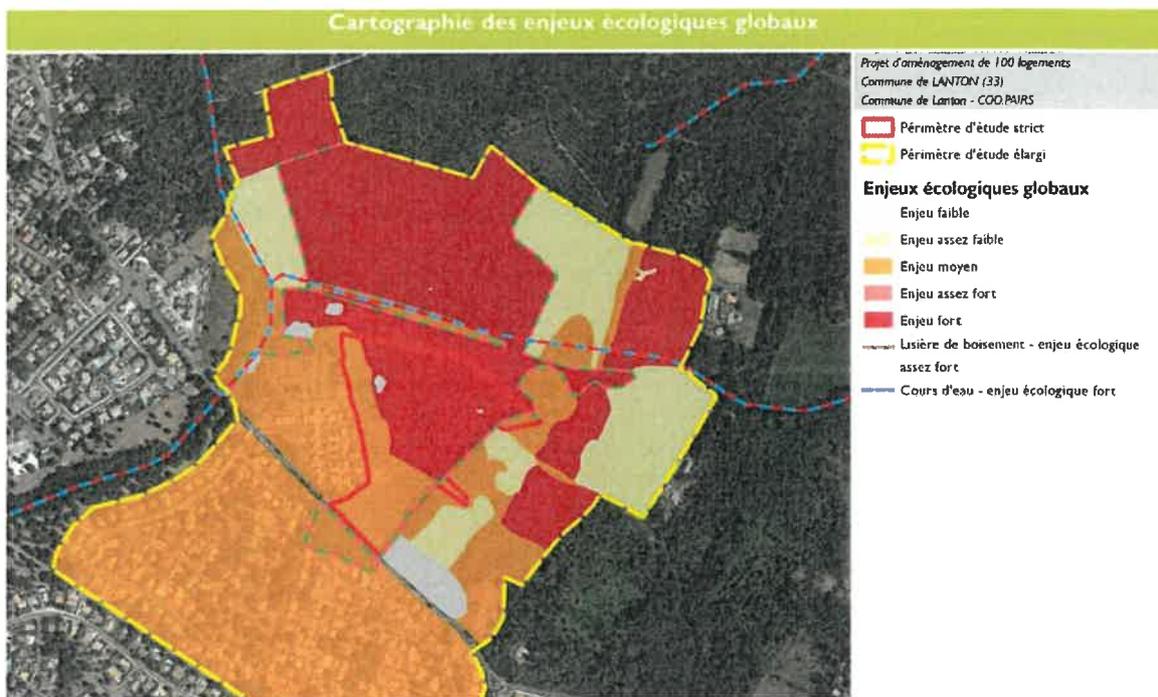
Ainsi, selon le dossier présenté, il n'existe pas d'incidences notables prévisibles pour les secteurs, à l'exception du secteur 1AU de Pichot.

Le dossier « Orientations d'aménagement et de programmation » (OAP) traite des orientations générales d'aménagement et d'équipement des sites classés en zone AU à vocation d'habitat, d'orientations de programmation, en termes de densités bâties, exprimées en nombre de logements à l'hectare et pour l'intégration des modes de déplacements alternatifs. Plus précisément, sont présentées les orientations d'aménagement de la zone à urbaniser 1AU du secteur de Pichot. De manière générale, guident les orientations : une perspective d'urbanisation globale organisée, une intégration au contexte urbain, rural et paysager existant et la prise en compte des préoccupations en matière de performances énergétiques et de confort climatique. Faciliter, développer et intégrer les modes de déplacements collectifs, terrestres et les modes de déplacements doux s'inscrivent dans la continuité des pistes cyclables et des cheminements piétons existants.

Pour la zone 1AU de Pichot, est programmée une densité minimale de 35 logements par hectare à l'échelle de l'ensemble des tranches. La vocation de ce secteur est d'offrir une offre de logements locatifs conventionnés et de logements abordables. Les voiries devront être aménagées pour assurer la sécurité d'accès des usagers et favoriser les déplacements de proximité par liaisons douces. L'implantation de constructions de type R, R+1 et R+2 doit se faire de manière progressive, la gestion des eaux pluviales doit être régulée et suivre les prescriptions hydrauliques du Syndicat intercommunal du Bassin d'Arcachon (SIBA). S'agissant des eaux usées, la réalisation d'études de faisabilité par le SIBA doit guider l'ouverture à l'urbanisation et imposer d'éventuels délais. Les prescriptions de prévention des risques d'incendie de forêt devront être respectées. La zone humide devra faire l'objet d'une mesure d'évitement. Reste à la charge de tout porteur de projet la réalisation d'études environnementales préalablement nécessaires aux autorisations d'aménagement et de construction.

Selon le dossier présenté à l'enquête, en synthèse des enjeux écologiques sur le secteur strict, l'enjeu écologique global est jugé fort en raison de la présence de végétations offrant des possibilités d'accueil pour la Fauvette pitchou, et assez fort pour la couleuvre d'Esculape. Par ailleurs, une zone humide d'environ 445 m² a été identifiée grâce à des critères floristiques et hydro-géomorphologiques.

Cartographie des enjeux écologiques globaux



Le bilan de la concertation souligne qu'elle a permis aux habitants de comprendre les enjeux de l'élaboration partielle du PLU, les objectifs visés et les modifications à apporter pour répondre à chaque point soulevé par la Cour administrative d'appel. Les contributions formulées par les habitants ont porté sur le SCOT, le secteur de Pichot et le lotissement des Landes de Mouchon.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur note que l'élaboration partielle, soumise à enquête publique, s'inscrit dans les dispositions du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU, approuvé en 2018. Les documents présentent des informations abordables par le public.

La lecture du dossier dématérialisé est délicate en raison du logiciel utilisé, n'offrant pas la possibilité d'agrandissement efficace. S'agissant du règlement, les amendements auraient mérité d'être surlignés sur le document « papier ».

En raison de la longueur réduite du rapport de présentation, un résumé non technique n'aurait pas rendu plus aisée la compréhension du dossier. Il est à souligner que, par construction (novembre 2024), ce document ne fait aucune référence à la décision du Conseil d'Etat du 26 novembre 2024.

4. Organisation de l'enquête

4.1 Désignation du commissaire enquêteur

Faisant suite à une demande de Madame le Maire de la commune de Lanton, portant sur le projet d'élaboration partielle d'un PLU, le Président du Tribunal administratif de Bordeaux a désigné Monsieur Philippe Leheup, en qualité de commissaire enquêteur, et Monsieur Daniel Leclerc, en qualité de commissaire enquêteur suppléant par décision du 27 mars 2025.

L'arrêté municipal de mise à l'enquête a été signé le 25 avril 2025.

4.2 Visites des lieux et réunions

Le jeudi 10 avril, une rencontre à Lanton a permis d'examiner les aspects techniques de l'enquête publique et de présenter les grandes lignes de l'élaboration partielle du PLU, en présence de Monsieur

Lacombe, premier adjoint en charge de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, et Monsieur Griffoul, responsable du service de l'urbanisme.

Après une étude du dossier et une visite en compagnie de Monsieur Griffoul des sites concernés, le vendredi 25 avril, s'est tenue, le 9 mai, une réunion avec Madame Larrue, maire, Monsieur Lacombe, premier adjoint et des fonctionnaires. Cette rencontre a permis d'apprécier le contexte général de l'enquête publique, les grandes orientations du projet, d'échanger sur les avis extérieurs reçus et d'aborder quelques modalités particulières.

4.3 Information du public

L'avis d'enquête publique a été affiché sur les panneaux d'affichage municipaux sur les supports intérieurs et extérieurs de la mairie de Lanton, au Centre d'animation Lantonais, à l'école maternelle Georges Brassens, l'école primaire publique mixte, les salles des sports avenue M. Deleste et du Braou, aux salles de quartier de Taussat et de Blagon. Cet affichage réglementaire a été consultable par le public à compter du 30 avril 2025. Un affichage complémentaire a été placé sur les sites concernés, le cimetière, le secteur de Pichot et « Les Landes de Mouchon » à compter du 6 mai, comme le mentionnent les certificats d'affichage.

Les insertions réglementaires dans la presse ont été réalisées dans deux journaux :

Sud-Ouest du 07 mai et du 27 mai

Le Courrier de Gironde du 09 mai et du 30 mai

5. Déroulement de l'enquête

5.1 Permanences du commissaire enquêteur

Les permanences se sont déroulées conformément aux dispositions de l'arrêté de mise à l'enquête soit

- Lundi 26 mai 2025 de 09.00 à 12.00,
- Vendredi 13 juin de 14.00 à 17.00,
- Mercredi 25 juin de 14.00 à 17.00.

Les entretiens ont eu lieu dans la salle des cérémonies de la mairie, les personnes de l'accueil ont assuré la réception des contributeurs. Deux personnes se sont présentées lors des trois permanences, pour solliciter des informations.

Le commissaire enquêteur a clôturé l'enquête publique le mercredi 25 juin à 17.00, le registre dématérialisé a été clos à la même heure.

Le procès-verbal de synthèse a été remis le mercredi 2 juillet à Monsieur Lacombe, le mémoire en réponse du maître d'ouvrage transmis le 17 juillet 2025. Ces deux documents figurent respectivement en annexes 1 et 2 du rapport.

Le climat de l'enquête a été très serein. Les services de la commune, en particulier accueil, technique et urbanisme, ont montré une réelle disponibilité.

6. Avis et observations

Le total des contributions recueillies est de vingt (20), dont trois (3) sur le registre papier. Une association « Génération Lanton » s'est exprimée officiellement. Le plus grand nombre d'observations a traité du secteur de Pichot. Le registre dématérialisé a été régulièrement consulté, soit 139 visiteurs, 286 visites, 520 téléchargements et 317 visualisations de documents.

6.1 Avis de l'autorité environnementale (MRAe)

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) a rendu un avis le 23 avril 2025. En synthèse, la MRAe relève que la démarche d'évaluation environnementale est incomplète et non proportionnée aux enjeux du territoire en l'absence d'actualisation du contexte environnemental de la commune et d'un bilan de la mise en œuvre du PLU depuis son approbation. De plus, la capacité d'alimentation en eau potable et la performance des dispositifs d'assainissement des eaux usées grèvent la faisabilité du projet global. De même, l'évaluation des incidences sur le milieu récepteur classé Natura 2000 est notée insuffisante.

S'agissant de l'articulation avec les documents de rang supérieur (Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires SRADDET, Plan climat-air-énergie territorial PCAET, SCOT, schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux SDAGE), la MRAe recommande notamment de s'assurer de la compatibilité du PLU avec les évolutions et les objectifs de ces documents (consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) pour le SRADDET, préservation de la ressource en eau pour le SDAGE). Au titre de l'évaluation environnementale, la MRAe mentionne l'insuffisance des éléments transmis (résumé non technique, bilan de la mise en œuvre du PLU, indicateurs de suivi...). Elle recommande de présenter un état des lieux exhaustifs des terrains urbanisés depuis 2021 et des terrains susceptibles d'être urbanisés au sein des enveloppes urbaines ou en extension. La mission recommande de démontrer que l'ouverture du secteur 1AU de Pichot répond à un besoin foncier effectif cohérent avec la mise en œuvre du projet communal d'accueil de population.

En tenant compte des variations saisonnières et des effets du changement climatique, la MRAe recommande de présenter les besoins en eau du projet communal à l'aune des ressources de la Communauté du Bassin d'Arcachon Nord (COBAN). Elle recommande, en parallèle, de vérifier le dimensionnement de la station d'épuration de Biganos 2 pour le traitement des eaux usées, en prenant en considération des projets de développement des communes raccordées. Pour parfaire l'évaluation des incidences du projet au titre de Natura 2000, la MRAe recommande d'effectuer une analyse, proportionnée aux enjeux des sites, de l'ensemble des impacts potentiels de l'élaboration partielle du PLU, complétée par la proposition de mesures réglementaires d'évitement ou de réduction adaptées.

La MRAe recommande de présenter la méthodologie et les résultats détaillés des inventaires naturalistes, de mettre en place une protection d'éléments pour des motifs écologiques ou paysagers ou un classement en espace boisé classé pour assurer la préservation des continuités écologiques de la trame verte et bleue du PLU de Lanton. La MRAe demande à la collectivité de privilégier une démarche d'évitement de la zone humide et des secteurs à enjeux en matière de biodiversité.

En ce qui concerne les risques d'incendie de forêt, la MRAe recommande l'ajout de précision sur le caractère suffisant des dispositifs de défense pour accueillir les nouvelles populations envisagées. A ce titre, est proposé un zonage de type naturel N indicé en place du zonage 2AUd du secteur de Pichot.

6.2 Avis des personnes publiques associées (PPA)

Avis de l'Etat

Par un courrier daté du 25 avril 2025, l'Etat émet un avis réservé sur le projet d'élaboration partielle du PLU dans la mesure où des conditions ne sont pas remplies à ce stade :

- l'ajustement du contenu du règlement devant rappeler le principe de proportionnalité avec la construction initiale pour des extensions en zones UXc, Ns et Ng, d'une part, et l'interdiction de construire des annexes non-accolées aux constructions existantes en zones A et N, d'autre part,
- l'apport des compléments demandés concernant la démarche « éviter, réduire, compenser » (ERC) et l'approfondissement de la prise en compte des enjeux environnementaux du secteur de Pichot,

- une explicitation de la compatibilité du projet d'élaboration partielle du PLU avec le SCOT du Sybarval et le Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) Adour-Garonne.

L'avis de l'Etat souligne la solidité juridique accrue dans plusieurs dispositions du document, un gain en clarté sur les règles d'urbanisme applicables sur le territoire, d'une part, et un volontarisme de la commune en matière de construction de logements sociaux, d'autre part. En matière de risques, le document gagnerait à renforcer la défense incendie sur le secteur de Pichot sur la base des recommandations du Service départemental d'incendie et de secours (SDIS) lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme. L'avis mentionne une servitude de mixité sociale de 50% de logements locatifs sociaux conventionnés ainsi qu'une densité de 35 logements/hectare.

S'appuyant sur la décision du Conseil d'Etat (CE), l'avis évoque les classements du sud du cimetière en UC et de trois boisements en zone NRa inconstructibles. En matière de risques naturels, pour le secteur de Pichot, sont considérées comme respectées les prescriptions du Plan de prévention des incendies de forêts (PPRIF), les OAP prenant en compte correctement ce risque. Toutefois, la défense extérieure contre l'incendie (DECI) doit faire l'objet de consultation du SDIS. En ce qui concerne le risque sur l'écoulement des eaux de l'extension du cimetière, il devra être démontré qu'il n'y a pas d'impact sur les tiers. Pour les enjeux environnementaux, il est souligné que le dossier apparaît, en l'état, incomplet sur la mise en œuvre de la séquence ERC et la prise en compte de ces enjeux.

L'Etat attire l'attention de la commune sur le fait qu'un jugement de la CAA de Bordeaux doit être rendu prochainement sur le règlement du PLU suite au renvoi demandé par le Conseil d'Etat.

Avis du Syndicat intercommunal du Bassin d'Arcachon (SIBA)

Par un courrier du 21 février 2025, le syndicat intercommunal du Bassin d'Arcachon souhaite que, pour le secteur UXc, l'emprise au sol, définie par l'article UX9, ne doit pas excéder 70% au lieu de 80%. Par ailleurs, le courrier propose des ajouts au premier paragraphe de l'alinéa 4.2 de l'article UD 4, une information concernant le secteur de Blagon et une rédaction relative aux articles 4 et 6 de toutes les zones concernant les eaux pluviales, fossés, crastes, cours d'eau, canalisation, restauration des axes naturels, mesures constructives, assainissement des eaux usées...

Sont également mentionnés les termes de la délibération du SIBA du 08 avril 2019 concernant les règlements et OAP des zones d'ouverture à l'urbanisation 1AU et des zones d'ouverture future 2AU, portant sur la nécessité de réaliser des études de faisabilité.

Avis de Réseau de transport d'électricité (RTE)

L'avis de RTE du 12 février 2025 rappelle l'implantation des ouvrages du réseau et l'insertion dans le règlement du PLU des servitudes d'utilité publique (I4) et que les règles de construction et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE.

Avis du Syndicat du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre (SYBARVAL)

Par une lettre du 6 mars 2025, le Syndicat émet un avis favorable au projet compatible avec le SCOT, accompagnée d'une remarque concernant la justification de l'atteinte des objectifs de mixité sociale. Il est rappelé que les projets sont soumis à un taux minimum de 35% de logements sociaux, et qu'il conviendra de justifier que l'opération d'ouverture à l'urbanisation du secteur de Pichot concoure à l'atteinte de ce seuil.

Avis de la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) Nouvelle-Aquitaine

La direction régionale, en date du 9 avril 2025, mentionne que le dossier s'intéresse principalement au secteur de Pichot et semble faire abstraction du contexte communal. Le rapport de présentation n'intègre pas d'actualisation du contexte environnemental propre au territoire (eau potable, assainissement, mobilité, lutte contre le changement climatique...). Le courrier souhaite savoir si un mémoire en réponse à l'avis de la MRAe, émis le 3 mai 2017, a été formulé et demande tout

élément de contexte dont dispose la commune pour justifier l'absence d'incidence du projet d'élaboration partielle du PLU sur l'environnement, notamment en matière de ressource en eau.

Avis du département de la Gironde

L'avis, émis le 22 avril 2025, est favorable avec réserves sur le projet de PLU. En effet les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur Pichot fait l'objet de fortes réserves sur la prise en compte des problématiques liées à l'eau. Il est demandé de faire évoluer le projet en précisant son coefficient de pleine terre, en permettant de dédier des espaces non artificialisés à l'évitement de la zone humide et aux secteurs d'habitat à enjeux forts pour la diversité. La gestion des eaux pluviales à la parcelle, y compris en période de remontée de nappes, doit être prise en compte. Le projet doit également pouvoir évoluer en approfondissant la prise en compte du risque inondation, en particulier la gestion des eaux pluviales en bordure de la route du pont des chèvres. Est proposé de réaliser une étude sur l'impact du projet sur l'habitat existant au regard de l'artificialisation des sols et des défrichements, d'une part, et d'encourager la réalisation de bâtiments existants et sobres en consommation d'eau, du réemploi pour des usages non domestiques des eaux de pluie et grises, d'autre part. En ce qui concerne la sécurité des personnes et des biens ainsi que l'adaptation aux effets climatiques, les OAP du secteur Pichot pourraient comprendre la création de zones tampons favorables aux débordements des eaux, classées en zone naturelle ou agricole le long du cours d'eau limitrophe. Sont évoquées la création de cheminements doux le long des cours d'eaux arborés et des fossés et des indications sur l'usage de la bande de recul de 50m par rapport à la forêt, par exemple de jardins. Par ailleurs, il est demandé de mettre à jour la liste des emplacements réservés de la RD5.

En synthèse, les réserves et recommandations portent notamment sur les problématiques des eaux pluviales, de l'eau potable et de l'assainissement, les mesures « évitement, réduire et compenser » en matière d'environnement, le taux de mixité sociale et le risque incendie.

7. Analyse des observations

Ainsi, plusieurs observations ont porté sur le zonage 1AU du secteur de Pichot, les OAP, le respect du PLH défini par le SCOT, les capacités d'accès à l'eau potable et l'assainissement des eaux usées. La prévention du risque incendie liée à la proximité de la forêt et le gabarit de la route appelée à desservir les logements ont également suscité des remarques. La prise en compte d'une disposition de « servitude de résidence principale » a été proposée. Ont également été mentionnés le secteur du stade de Mouchon, un emplacement réservé ainsi que les incidences d'une décision de la Cour administrative d'appel de Bordeaux suite au renvoi du Conseil d'Etat. Le dossier a fait l'objet de plusieurs observations critiques sur la forme et sur le fond.

Dans sa réponse au procès-verbal de synthèse, la commune de Lanton apporte des précisions et des éléments complémentaires au dossier présenté à l'enquête publique. Le document souligne que l'élaboration partielle du PLU n'a aucune incidence sur les objectifs généraux du PADD, en particulier l'objectif de maîtrise et d'orientation du développement pour conserver un équilibre entre croissance urbaine et préservation de l'environnement. De même, les OAP s'inscrivent dans le projet d'aménagement approuvé en 2018. Le document mentionne que, sur la superficie de la zone 1AU de 8.9ha, les secteurs d'évitement pressentis dans le cadre des démarches environnementales (sous réserve d'ajustements ultérieurs pouvant apparaître lors des de l'instruction des autorisations environnementales par les porteurs de projets) ont une superficie de 1.4ha. Les secteurs potentiels d'aménagement restants sont donc de 7.5ha, dont 4.5ha sur la partie communale à court-moyen terme et de 3ha à plus long terme.

Ainsi, le commissaire prend acte

- que la procédure d'élaboration partielle est limitée aux seuls points ayant fait l'objet d'une annulation par voie juridictionnelle,
- de la servitude de mixité sociale du secteur de Pichot soit « En zone 1AU, dans le secteur de mixité sociale identifié dans le document graphique du règlement, les opérations d'aménagement et de construction à destination d'habitation sont admises à condition de comporter au moins 50 % de logements locatifs conventionnés. »
- qu'une réponse écrite individualisée sera apportée aux observations de chaque PPA.

Par ailleurs, le commissaire enquêteur prend note

- que, pour le secteur 1AU de Pichot, les possibilités d'aménagement phasées s'élèvent, à court-moyen terme, pour une hypothèse basse, de 158 logements dont 79 de logements locatifs sociaux (LLS) et pour une hypothèse haute de 203 logements dont 102 LLS. A plus long terme, les possibilités sont respectivement de 105 logements dont 53 LLS et 135 logements dont 67 LLS,
- que les OAP préciseront les secteurs d'évitement qui résultent des dernières données des études environnementales,
- des amendements apportés au règlement concernant l'aplat de mixité sociale et le secteur UXc,
- que les secteurs périphériques (2AUd) sont strictement inconstructibles et intègrent toutes les dispositions de prévention et de défense contre les incendies,
- que le projet est compatible avec les autorisations de prélèvement de la ressource en eau,
- que le dimensionnement des voiries et réseaux divers (y compris les ouvrages d'assainissement et d'incendie) seront instruits avec les services compétents,
- en termes de perspective, que « la commune fera une mise à jour sur l'ensemble des densités prescrites à l'occasion des procédures qui seront prévues prochainement pour mettre à jour et harmoniser l'ensemble du PLU avec les documents et les prescriptions du SCOT récemment approuvé et avec les autres documents cadres (SRADDET, Plan climat-air-énergie territorial PCAET, PGRI...) qui sont intervenus depuis 2018 ».

A Arcachon, le 25 juillet 2025

Philippe Leheup



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

Procès-verbal de synthèse

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

Destinataire

- Madame le maire de Lanton

Dossier n° E 2500046 / 33

P. Leheup commissaire enquêteur

1

Faisant suite à l'enquête publique relative à l'élaboration partielle du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Lanton, tenue du 26 mai au 25 juin 2025, le commissaire enquêteur est en mesure de présenter la synthèse des contributions émises par le public ainsi que ses propres interrogations.

La présente communication est faite en application de l'article R.123-18 du code de l'environnement. Le document propose un bilan quantitatif et qualitatif, d'une part, et les questions du commissaire enquêteur, d'autre part.

L'enquête et les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions. La participation physique du public a été très faible (2 personnes lors des trois permanences), le climat a toujours été serein. Le dossier dématérialisé a été régulièrement consulté, 139 visiteurs, 286 visites (un visiteur pouvant effectuer plusieurs visites), 520 téléchargements et 317 visualisations de documents, ces dernières concentrées les derniers jours de la période d'enquête publique.

Bilan des contributions

Les contributions sont extraites des différents registres papier et dématérialisé. Aucun courrier n'a été reçu au siège de l'enquête. Le total des contributions recueillies est de 20, dont 3 sur le registre papier. Le plus grand nombre d'observations a porté sur le secteur de Pichot. Une association « Génération Lanton » s'est exprimée officiellement.

L'annexe 1 présente des extraits des contributions des deux registres papier et dématérialisé. L'annexe 2 est une présentation par thèmes, en annexe 3 les questions du commissaire enquêteur.

Les contributions portent un numéro du support de recueil « RePa » pour registre papier, et « ReNu » pour registre numérique et sont classées par ordre chronologique.

Les annexes ont été remises le même jour.

.....

Le destinataire est invité à produire les réponses éventuelles sur ces différents points et à les communiquer par écrit au plus tard le 17 juillet 2025.

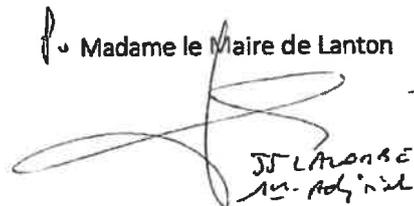
Communiqué et remis à Lanton

le 2 juillet 2025

Le commissaire enquêteur



M. Madame le Maire de Lanton



J. LANTON
Maire

Pièces jointes : 3 annexes

Annexe 1

Tableau des contributions

Registre Papier RePa	Observations
1 26 05	Recueillir des informations concernant le secteur Landes de Mouchon plus précisément la route de Mouchon
2 16 06	Venu consulter le PLU et modifications : dont les modifications partielles pour la Ferme de Taussat
3 25 06	Recherche sur ER 35 sur les plans papier (non retrouvé)

Le maître d'ouvrage a-t-il prévu de prendre contact avec les contributeurs ?

Registre Numérique ReNu	Observations
1 04 06	Faut maintenir la suppression des projets de construction de Lanton qui mettent en danger les infrastructures en place. Les projets de construction ne sont pas adaptés à la vie locale et économiques. Les constructions sur des zones boisées ne sont pas cohérentes et vont mettre en danger la biodiversité présente et la chasse.
2 07 06	Demande que la parcelle C 96 (...) soit prise en compte dans le plu/pprif. (...). Pièce jointe vue du plan cadastral
Quelle est la réponse apportée par le maître d'ouvrage le maître d'ouvrage ?	
3 09 06	Zone ER 35 logements sociaux est visible dans la nomenclature. Aucune référence textuelle. Pourquoi ?
4 20 06 Génération Lanton	<p>L'examen des éléments du dossier particulièrement l'étude environnementale, les avis des PPA, notamment le SIBA, la MRAE, le Département, la Préfecture de la Gironde font apparaître une nécessaire prise en charge de manière plus précise, d'éléments comme des espèces à enjeux, la gestion des eaux pluviales, de la ressource en eau potable, qui risquent de devoir réduire les possibilités d'urbanisation de la zone de Pichot. Quelles conséquences en termes de surfaces réellement constructibles, et avec quelle densité, aura le principe ECR (ERC) qui devra s'appliquer ? Il semble difficile à ce jour, de pouvoir répondre à ces questions. Par ailleurs, le préfet rappelle qu'un jugement par le CAA de Bordeaux est en attente suite à la décision du Conseil d'Etat. Celui-ci pourra amener à son tour à de nouveaux ajustements, notamment dans les possibilités d'urbanisations de certaines zones.</p> <p>En conséquence, les ajustements nécessaires qui découleront de ces prises en compte mais dont on ne connaît pas à l'heure actuelle la nature ni l'évaluation financière, retarderont d'autant la consolidation de cette élaboration partielle du PLU. Cela pourra-t-il engendrer une nouvelle enquête publique ?</p> <p>Quoi qu'il en soit, il faut avoir conscience dorénavant qu'on ne peut plus envisager des projets d'urbanisme sans tenir compte des paramètres techniques d'environnement, sans parler également de considérations sociologiques où la densification des zones urbaines sur un territoire apprécié pour son cadre de vie</p>

	peut engendrer des tensions si on ne prend pas en compte les inconvénients d'une trop grande promiscuité.
5	<p>L'examen des éléments du dossier révèle des enjeux environnementaux impactant l'urbanisation de la zone de Pichot.</p> <p>Étude environnementale : Nécessité de prendre en compte des espèces à enjeux et la gestion des eaux pluviales, Impact sur la ressource en eau potable à considérer pour l'urbanisation.</p> <p>Urbanisation de la zone de Pichot</p> <p>Doutes sur les surfaces constructibles et la densité à appliquer selon le principe ERC. Incertitudes sur les ajustements nécessaires suite aux avis des PPA et du préfet.</p> <p>Conséquences juridiques : Jugement en attente par le CAA de Bordeaux pouvant entraîner de nouveaux ajustements d'urbanisation, Possibilité d'une nouvelle enquête publique en fonction des ajustements requis.</p> <p>Considérations sociologiques : Importance de prendre en compte les paramètres techniques d'environnement dans les projets d'urbanisme. Risque de tensions sociales dues à la densification des zones urbaines dans un cadre de vie apprécié.</p>
6 21 06	<p>Je signale une anomalie réglementaire majeure : plusieurs zones ouvertes à l'urbanisation dans le PLU arrêté (1AUb, 1AUs, ER35...) ne sont encadrées par aucune OAP, en contradiction avec les articles L.151-6 et L.153-6 du Code de l'urbanisme. Les zones 1AUb et 1AUs, pourtant classées comme immédiatement urbanisables dans le règlement (pièce 3), n'ont aucune OAP associée,</p> <p>Joint un tableau de synthèse qui démontre, pièce par pièce, l'absence d'OAP pour plusieurs zones classées AU.</p> <p>La zone ER 35, (bien qu'identifiée dans la nomenclature de plusieurs nomenclatures des plans) comme réservée pour du logement social, n'apparaît dans aucune OAP, ni même dans les documents graphiques.</p> <p>Accessibilité du dossier</p> <p>J'attire également l'attention de M. l'enquêteur public sur une autre difficulté majeure : les documents graphiques du PLU sont de qualité très médiocre, empêchant l'identification claire des zones, leur emprise, ou leur dénomination. L'usage d'images floues issues de PDF rend le repérage spatial impossible, notamment pour les habitants non techniciens.</p> <p>De plus, l'absence d'OCR (reconnaissance de texte) rend toute recherche par mot-clé inutilisable. Cela contrevient à l'article L.123-1-1 du Code de l'environnement, qui garantit un accès clair, compréhensible et exploitable aux pièces soumises à enquête publique.</p> <p>En pièces jointes, en complément : seule l'OAP Pichot est fournie, le risque juridique une irrégularité substantielle comme l'attestent plusieurs jurisprudences (TA Montreuil, CAA Marseille, TA Cergy-Pontoise)</p> <p>Je demande : - Soit le retrait des zones concernées (1AUb, 1AUs, ER35) du périmètre urbanisable du PLU arrêté, - Soit leur encadrement réglementaire via des OAP complètes, opposables et publiées, - Suivi, dans tous les cas, d'une nouvelle enquête publique, avec des documents lisibles, exploitables et respectueux du droit à l'information. Le PLU ne peut être validé en l'état sur ces secteurs. Une planification sans OAP, associée à une consultation illisible, porte atteinte à la transparence et à la participation du public.</p>

<p>7 22 06</p>	<p>Je déplore la qualité médiocre des documents graphiques fournis dans le dossier en ligne. Les cartes de secteurs Nord Est, Sud-Ouest, Taussat-Cassy, Cassy-Lanton sont illisibles numériquement. Les zones réservées sont non identifiables, zoomer empire les choses, leurs numéros sont illisibles sur les documents graphiques et la granularité des cartes ne permet pas de les positionner avec clarté.</p> <p>Concernant le PPRIF, et les extraits repris ici, même remarque : le code graphique de pixel grossier est difficilement exploitable, il est temps de les superposer à un plan de PLU voire de cadastre exploitable et lisible, pour en faciliter la lecture autant pour les services que pour les usagers. C'est également une demande de la MRAE</p> <p>Pièce jointe capture d'écran</p>
<p>8</p>	<p>Pichot zone 1AU n'est pas entièrement dédiée au logement abordable, qu'il soit locatif ou en accession BRS. Par définition ces logements conventionnés seront des résidences principales, mais 30% restent en accession libre, soit une petite centaine. Aujourd'hui 25% des logements de Lanton sont des résidences secondaires, on peut considérer que l'offre est suffisante. Le législateur a d'ailleurs prévu la création de servitude de résidence principale à partir de 20% de résidences secondaires :</p> <p>Depuis la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 (dite « loi Le Meur »), un PLU peut instaurer une "servitude de résidence principale" sur tout secteur U ou AU (Pichot est bien en 1AU) ; le dispositif est codifié à l'article L. 151-14-1 du Code de l'urbanisme. La servitude ne s'applique ni aux logements existants ni aux futures divisions internes mais bel et bien aux nouvelles constructions. Le foncier étant rare, c'est un outil à mobiliser pour garantir que les logements construits sur ces terrains communaux répondront bien à un objectif de logement à l'année, sans spéculation locative saisonnière. Les effets juridiques concrets attendus sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Les logements bâtis doivent être occupés ≥ 8 mois/an à titre de résidence principale (réf. art. 2 loi 1989). -Interdiction de les louer plus de 90-120 jours/an en meublé touristique (plafond fixé par la commune). -Les actes de vente/bail mention obligatoirement la servitude (à peine de nullité). -En cas de non-respect : mise en demeure puis astreinte ≤ 1 000 €/jour (art. L. 481-4 C.urb) (cheuvreux.fr) <p>Pour garantir la compatibilité avec le PLH, je propose d'inscrire, dans le règlement du PLU avant approbation, un sous-secteur 1 AU-RP imposant l'usage en résidence principale à 100 % des logements neufs.</p>
<p>9</p>	<p>On peut déplorer l'absence d'avis du SDIS sur la création de la zone 1AU de Pichot. En effet l'apport de 250 logements (35 logements l'hectare), soit 500 personnes au bas mot, en lisière de forêt, accroît considérablement les enjeux humains.</p> <p>On peut aussi déplorer la faiblesse du traitement de ce sujet dans l'OAP (publiée très tardivement dans le dossier numérique d'ailleurs). Pour mémoire il est écrit simplement "Les dispositions de prévention des risques d'incendie de forêt au regard du niveau d'aléa devront être respectées : interface tampon de 50 m (avec couvert végétal boisé inférieur à 10%, piste d'accès aux véhicules du SDIS, ...), activités à risque interdites, règles portant sur les activités et la circulation dans les espaces exposés ... (cf. PPRIF en annexe du PLU)." -Sans même préciser le secteur couleur du réglementa auquel se référer.</p> <p>L'OAP actuelle – réduite à quatre lignes génériques – ne répond pas aux prescriptions détaillées imposées par le règlement incendie. Sans complément substantiel (piste, hydrants, débroussaillage pérenne, servitudes, prescriptions de construction), la</p>

	<p>gestion du risque incendie n'est pas suffisamment sécurisée, ni juridiquement, ni opérationnellement.</p> <p>Sans transposition explicite des prescriptions DFCI dans le règlement 1AU ou dans une servitude d'aménagement, l'ouverture de la zone peut être jugée incompatible avec le PPRIF.</p> <p>Je propose d'intégrer dans le règlement 1AU :</p> <p>Une annexe graphique présentant le gabarit et le tracé de la piste périphérique de 5 m.</p> <p>L'obligation de créer et maintenir la bande débroussaillée de 50 m, assortie d'une servitude non aedificandi ;</p> <p>La prescription de points d'eau normalisés à distance ≤ 200 m des lots, avec convention de rétrocession.</p> <p>D'ajouter un cahier DFCI en annexe : plan de gestion du couvert végétal, calendrier d'entretien, responsable juridique (ASA/DSP).</p> <p>De préciser les matériaux résistants au feu dans les règles de construction.</p> <p>Généralement les communes justifient la compatibilité PLU/PPRIF dans le rapport de présentation avec tableau de concordance entre exigences PPRIF / mesures OAP. Cela apporterait de la clarté.</p>
10	<p>Cette ouverture à l'urbanisation à Pichot se fait en l'absence de répartition de surfaces allouées par commune par le SCOT, et avec un PLH qui n'est que "arrêté", il n'est pas finalisé et encore moins approuvé, il peut encore évoluer.</p> <p>Les documents fournis, rapport de présentation et documents anciens qui n'ont pas été annulés par la CAA, ne démontrent pas comment PICHOT contribue aux objectifs du PLH à l'échelle de la COBAN. Comment la commune peut-elle présumer qu'elle peut s'octroyer cette surface sur l'enveloppe globale dévolue à la COBAN et que le projet n'hypothèque pas la capacité foncière intercommunale à long terme ?</p>
11	<p>Traitement des eaux usées :</p> <p>Pichot avec 230/250 logements va apporter 500 habitants à la commune, soit près de 7% de plus.</p> <p>Aucuns travaux substantiels à l'échelle du territoire n'ont été réalisés suite aux débordements illégaux d'eaux usées de 2021 et 2023 pour ne citer que ceux-là. Les mêmes conditions reproduiront les mêmes problèmes (enjeux de salubrité et de santé humaine et environnementale)</p> <p>L'intégrité du système d'assainissement n'est pas démontrée.</p> <p>De plus Pichot se trouve sur une zone sensible à la remontée de nappe comme le montre les études piézométriques réalisées, avec 30% d'espace en pleine terre seulement. Le SIBA indique qu'il ne compte pas prendre en compte le plafond de la nappe pour la vérification de l'infiltration à la parcelle du pluvial, il reprend les exigences génériques sans spécification sur zone.</p> <p>En l'état le projet aggrave le risque de pollution aux eaux usées en ce qu'il apporte une part importante de population, et donc d'eaux usées, en ce qu'il imperméabilise jusqu'à 70% de la zone et en ce que la question pluviale n'est pas traitée spécifiquement sur une zone globalement "humide".</p> <p>Rien en l'espèce ne démontre le contraire dans la documentation fournie.</p> <p>Comment le SIBA justifie-t-il de la faisabilité du projet sans travaux majeur sur son réseau d'ensemble (je ne parle pas de travaux de raccordement au réseau local ou de travaux locaux) ? (Le bassin de sécurité en aval est celui d'Audenge, il "bénéficiera" de ces surplus EU et pluviaux infiltrés dans le réseau).</p> <p>- Comment la commune évalue t elle et répond-elle à ce risque ?</p>

	- La capacité de la STEP de Biganos est approchée à chaque épisode pluvieux, la commune serait avisée de pallier les défauts pointés par la MRAE à ce sujet.
12	<p>Recul de la départementale : Le nouveau règlement fixe le recul des constructions vis-à-vis de la départementale, à 35m, mais ne traite pas du recul des autres installations, telles des clôtures et les terrains de sport. Il n'y a aucune limitation prescrite dans le règlement routier départemental, donc à ce jour un terrain de foot ou des tribunes amovibles pourrait être collé à l'enveloppe de la RD.</p> <p>Il serait pertinent de garantir un recul suffisant pour l'entretien des accotements et accotements des fossés, garantir la sécurité des usagers de sports "à balle", foot et tennis, et des voitures, permettre la végétalisation annoncée par la municipalité et plébiscitée dans l'appel à projet, si on veut vraiment la voir se réaliser, inclure un objectif de traitement paysager des entrées de ville.</p> <p>Un minimum de 10 (m) le long d'une départementale limitée à 70km/h est l'usage.</p>
13	<p>Conformément aux attendus "sans délais" 3 ans après l'arrêt de la CAA du 21 mai 2022, le règlement classe la zone footballistique de Mouchon en zone Naturelle Ns. Le nouveau règlement dispose "Dans la zone Ns, les extensions de constructions existantes, les aménagements et installations, nécessaires à la Plaine de sport EXISTANTE, ainsi que les équipements collectifs ou à des services publics, sont admises à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées, et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages."</p> <p>Il serait pertinent de clarifier le principe d'extension</p> <ul style="list-style-type: none"> - contiguë et discrète ; et non pas en annexe discontinue comme prévu par le règlement proposé p89 du PDF du règlement, pour les zones N en général. - limitée entre 20 et 30% pour la zone Ns. La limite " de 20 % de l'emprise au sol / 250m2 de SP max " devrait être reprise pour la zone Ns de manière explicite le document y gagnerait en clarté, puisque le secteur Ns est soumis aux dispositions de l'article L 121-8 Loi littoral. Tel que rédigé on pourrait penser que de plus grandes extensions en zone Ns sont possibles. - sans effet d'entraînement sur l'urbanisation du secteur
14	<p>1. Projet de la zone Pichot :</p> <p>Il prévoit environ 300 logements, dont 70 % « abordables » et 30 % en accession libre. Donc :</p> <p>300 logements (à Pichot) ÷ 320 logements (objectif PLH) = 93,75 % ≈ 95 %</p> <p>Cela signifie que la seule zone de Pichot absorbe presque toute la capacité autorisée par le PLH pour 6 ans – avant même de prendre en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les 108 logements prévus à Blagon c'est plus de 250% • Les autres zones AU ou à densifier • Les programmes privés en secteur U. <p>2. Problème :</p> <p>Cela déséquilibre la planification intercommunale (logique du SCOT et du PLH), car</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cela sature la capacité de Lanton à produire du logement sur 6 ans en un seul projet. • Cela rend difficile la justification d'autres opérations (Blagon, extensions d'habitat diffus, etc.). • Cela peut être interprété comme une rupture de l'équilibre intercommunal, notamment si d'autres communes sont en sous-réalisation. <p>3. Risques réglementaires</p>

	<p>Cette situation pose plusieurs problèmes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Incompatibilité avec l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme, qui impose la conformité du PLU avec les objectifs du PLH, incompatibilité avec l'article L.101-2, qui énonce les objectifs généraux d'un urbanisme équilibré, pour évoquer la concentration excessive des logements sur un seul site. • Absence de compatibilité démontrée dans le rapport de présentation, contrairement aux exigences posées par l'article L.153-12 du Code de l'urbanisme. • Aucune garantie que les projets proposés répondent à un équilibre maîtrisé entre logements principaux, abordables, sociaux et respect du cadre de vie. <p>Pièces jointes : COBAN PLH fiche communes 2025 - 2030, document d'orientation, Lanton : règlement, rapport de présentation</p>
15	<p>L'ouverture du secteur AU de Pichot répond sans doute à des besoins effectifs en logement que j'ai moi-même constatés à mon niveau (nombreuses personnes, couples, familles, futurs travailleurs...n'arrivant pas à trouver un logement...) et dans mon environnement social. A condition qu'on puisse progresser sur un certain nombre de points :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Analyse des impacts plus approfondie, (consommation d'eau potable, on manque d'éléments chiffrés) - Se préserver au maximum des logements saisonniers type Airbnb, on a déjà 25% de résidences non principales (la loi le permet au niveau des nouvelles constructions, il suffit d'instaurer une "servitude de Résidence principale" à inscrire dans le PLU). - Faire effectuer les travaux nécessaires complémentaires par rapport au traitement des eaux usées par le SIBA, tels que les derniers "débordements" de 2023 nous l'ont rappelé.
16 23 06	<ul style="list-style-type: none"> - La voirie communale actuelle (rue du pont des chèvres) n'est ni dimensionnée, ni structurée pour supporter une augmentation de la circulation. Une limitation de tonnage est déjà en place (d'ailleurs pas très respectée). Cela entraînerait des dépenses très importantes pour la commune afin de mettre cette voie aux normes : structure de la chaussée, dimensions géométriques, sécurité pour les cheminements piétons et cyclistes. Sujet non abordé dans le dossier. - Egalement, tous ces projets imperméabiliseront un peu plus cet espace, alors que tout le monde, experts compris, préconisent qu'il faut arrêter l'artificialisation des sols. La Coban et a fortiori le Siba régleront les problèmes ! alors qu'ils ont été dans l'incapacité de résoudre les débordements d'eaux usées, il y a quelques mois seulement entraînant une forte pollution. Faut-il en rajouter ?
17	<p>Évaluation environnementale incomplète et obsolète : L'évaluation réalisée par la commune ne constitue pas une évaluation globale du document d'urbanisme dans son ensemble. La plupart des données n'ont pas été actualisées depuis 2018, rendant l'évaluation environnementale obsolète. De plus, l'absence d'un bilan de la mise en œuvre du PLU depuis 2018 constitue une lacune significative, nécessaire à l'appréciation de cette élaboration partielle.</p> <p>Incompatibilité avec les objectifs de consommation d'espaces : L'évaluation ne démontre pas la compatibilité du PLU avec les objectifs fixés par le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) en vigueur, notamment en matière de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF). Cela signifie que le PLU de Lanton pourrait</p>

entraîner une consommation excessive de ces espaces précieux, ce qui serait en contradiction avec les principes du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et les prescriptions du SCOT.

Problèmes majeurs de faisabilité liés à l'eau et à l'assainissement : L'évaluation environnementale ne justifie pas la faisabilité du projet global d'accueil de population au regard de la capacité d'alimentation en eau potable du territoire. En d'autres termes, Lanton pourrait ne pas avoir les ressources en eau suffisantes pour ses futurs habitants, ce qui est rédhibitoire. De même, la performance des dispositifs d'assainissement des eaux usées n'est pas suffisamment évaluée ni justifiée.

Insuffisance critique des incidences sur le site Natura 2000 : La MRAe considère que l'évaluation des incidences sur le milieu récepteur classé Natura 2000 est insuffisante. Ce point est d'une importance capitale : selon l'article L. 414-4-VI du Code de l'environnement, une telle insuffisance empêche la commune de Lanton d'approuver le document en l'état actuel des choses.

En conclusion, je m'associe pleinement aux remarques de la MRAe de Nouvelle-Aquitaine pour émettre un avis très négatif sur ce projet. Je considère que l'élaboration partielle du PLU de Lanton, dans sa forme actuelle, présente d'importantes lacunes sur les plans environnemental et juridique. Les problèmes liés à l'obsolescence des données, la consommation d'espaces NAF (c'est-à-dire la conversion d'espaces naturels, agricoles ou forestiers en espaces urbanisés), la gestion de l'eau et l'impact sur le site Natura 2000 sont particulièrement préoccupants et doivent impérativement conduire au blocage de l'approbation du document en l'état.

Annexe 2 Synthèse des contributions par thèmes

1 -Secteur du Pichot

1.1 - Zonage AU et OAP

ReNu 6 : plusieurs zones ouvertes à l'urbanisation dans le PLU arrêté (1AUb, 1AUs...) ne sont encadrées par aucune OAP, en contradiction avec les articles L.151-6 et L.153-6 du Code de l'urbanisme. Les zones 1AUb et 1AUs, pourtant classées comme immédiatement urbanisables dans le règlement (pièce 3), n'ont aucune OAP associée... Je demande : - Soit le retrait des zones concernées (1AUb, 1AUs...) du périmètre urbanisable du PLU arrêté, - Soit leur encadrement réglementaire via des OAP complètes, opposables et publiées, - Suivi, dans tous les cas, d'une nouvelle enquête publique, avec des documents lisibles, exploitables et respectueux du droit à l'information. Le PLU ne peut être validé en l'état sur ces secteurs. Une planification sans OAP, associée à une consultation illisible, porte atteinte à la transparence et à la participation du public.

La commune peut-elle préciser le sort des secteurs 1AUb et 1AUs et l'absence d'OAP y afférant ?

1.2 - PLH

ReNu 4 et 5 : une nécessaire prise en charge de manière plus précise, d'éléments comme des espèces à enjeux, la gestion des eaux pluviales, de la ressource en eau potable, qui risquent de devoir réduire les possibilités d'urbanisation de la zone de Pichot. Quelles conséquences en termes de surfaces réellement constructibles, et avec quelle densité, aura le principe ECR (ERC) qui devra s'appliquer ?

ReNu 10 : Cette ouverture à l'urbanisation à Pichot se fait en l'absence de répartition de surfaces allouées par commune par le SCOT, et avec un PLH qui n'est que "arrêté", il n'est pas finalisé et encore moins approuvé, il peut encore évoluer. Les documents fournis ne démontrent pas comment PICHOT contribue aux objectifs du PLH à l'échelle de la COBAN. Comment la commune peut-elle présumer qu'elle peut s'octroyer cette surface sur l'enveloppe globale dévolue à la COBAN et que le projet n'hypothèque pas la capacité foncière intercommunale à long terme ?

ReNu 14 : le projet de la zone Pichot prévoit environ 300 logements, dont 70 % « abordables » et 30 % en accession libre. $300 \text{ logements (à Pichot)} \div 320 \text{ logements (objectif PLH)} = 93,75 \% \approx 95 \%$, cela signifie que la seule zone de Pichot absorbe presque toute la capacité autorisée par le PLH pour 6 ans – avant même de prendre en compte, les 108 logements prévus à Blagon c'est plus de 250%, les autres zones AU ou à densifier et les programmes privés en secteur U. Cela déséquilibre la planification intercommunale (logique du SCOT et du PLH), car cela sature la capacité de Lanton à produire du logement sur 6 ans en un seul projet, cela rend difficile la justification d'autres opérations (Blagon, extensions d'habitat diffus, etc.), et cela peut être interprété comme une rupture de l'équilibre intercommunal, notamment si d'autres communes sont en sous-réalisation. Aucune garantie que les projets proposés répondent à un équilibre maîtrisé entre logements principaux, abordables, sociaux et respect du cadre de vie.

Sont évoqués l'ouverture à l'urbanisation, les avis de l'État et des personnes publiques consultées, le porteur de projet peut-il apporter des éléments ?

1.3 - Eau potable et eaux usées

ReNu 15 : analyse des impacts plus approfondie, (consommation d'eau potable, on manque d'éléments chiffrés).

ReNu 17 : Lanton pourrait ne pas avoir les ressources en eau suffisantes pour ses futurs habitants, ce qui est réhabitoire.

Comment la commune évalue-t-elle et répond-elle à ce risque ?

ReNu 11 : L'intégrité du système d'assainissement n'est pas démontrée. En l'état le projet aggrave le risque de pollution aux eaux usées en ce qu'il apporte une part importante de population, et donc d'eaux usées, en ce qu'il imperméabilise jusqu'à 70% de la zone et en ce que la question pluviale n'est pas traitée spécifiquement sur une zone globalement "humide". Comment le SIBA justifie-t-il de la faisabilité du projet sans travaux majeur sur son réseau d'ensemble (je ne parle pas de travaux de raccordement au réseau local ou de travaux locaux) ? (Le bassin de sécurité en aval est celui d'Audenge, il "bénéficiera" de ces surplus EU et pluviaux infiltrés dans le réseau). - Comment la commune évalue t elle et répond-elle à ce risque ? - La capacité de la STEP de Biganos est approchée à chaque épisode pluvieux, la commune serait avisée de pallier les défauts pointés par la MRAE à ce sujet.

ReNu 15 : faire effectuer les travaux nécessaires complémentaires par rapport au traitement des eaux usées par le SIBA, tels que les derniers "débordements" de 2023 nous l'ont rappelé.

ReNu 16 : tous ces projets imperméabiliseront un peu plus cet espace, alors que tout le monde, experts compris, préconisent qu'il faut arrêter l'artificialisation des sols. La Coban et à fortiori le Siba régleront les problèmes.

ReNu 17 : la performance des dispositifs d'assainissement des eaux usées n'est pas suffisamment évaluée ni justifiée

La commune peut-elle apporter des données concernant l'assainissement ?

1.4 - Voirie

ReNu 16 : La voirie communale actuelle (rue du pont des chèvres) n'est ni dimensionnée, ni structurée pour supporter une augmentation de la circulation. Une limitation de tonnage est déjà en place (d'ailleurs pas très respectée). Cela entraînerait des dépenses très importantes pour la commune afin de mettre cette voie aux normes : structure de la chaussée, dimensions géométriques, sécurité pour les cheminements piétons et cyclistes.

La commune a-t-elle pris en compte l'augmentation du trafic sur cette voie ?

1.5 - Risque incendie

ReNu 9 : On peut déplorer l'absence d'avis du SDIS sur la création de la zone 1AU de Pichot. En effet l'apport de 250 logements (35 logements l'hectare), soit 500 personnes au bas mot, en lisière de forêt, accroît considérablement les enjeux humains. L'OAP actuelle – réduite à quatre lignes génériques – ne répond pas aux prescriptions détaillées imposées par le règlement incendie.

Je propose d'intégrer dans le règlement 1AU : une annexe graphique présentant le gabarit et le tracé de la piste périphérique de 5 m, l'obligation de créer et maintenir la bande débroussaillée de 50 m, assortie d'une servitude non aedificandi, la prescription de points d'eau normalisés à distance ≤ 200 m des lots, avec convention de rétrocession, d'ajouter un cahier DFCI en annexe : plan de gestion du couvert végétal, calendrier d'entretien, responsable juridique (ASA/DSP) et de préciser les matériaux résistants au feu dans les règles de construction.

La commune envisage-t-elle d'inscrire certains éléments dans l'OAP et le règlement ?

1.6 - Servitude de résidence principale

ReNu 8 : Depuis la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 (dite « loi Le Meur »), un PLU peut instaurer une "servitude de résidence principale" sur tout secteur U ou AU (Pichot est bien en 1AU). Le foncier étant rare, c'est un outil à mobiliser pour garantir que les logements construits sur ces terrains communaux répondront bien à un objectif de logement à l'année, sans spéculation locative saisonnière. Pour garantir la compatibilité avec le PLH, je propose d'inscrire, dans le règlement du PLU avant approbation, un sous-secteur 1 AU-RP imposant l'usage en résidence principale à 100 % des logements neufs.

ReNu 15 : instaurer une "servitude de Résidence principale" à inscrire dans le PLU).

Dans le règlement, est-il envisagé d'inscrire cette disposition pour certaines zones ?

2 - Mouchon zone Ns

ReNu 12 : route départementale : il serait pertinent de garantir un recul suffisant pour l'entretien des accotements et accotements des fossés, garantir la sécurité des usagers de sports "à balle", foot et tennis, et des voitures, permettre la végétalisation annoncée par la municipalité et plébiscitée dans l'appel à projet, si on veut vraiment la voir se réaliser, et inclure un objectif de traitement paysager des entrées de ville. Un minimum de 10 (m) le long d'une départementale limitée à 70km/h est l'usage.

La commune envisage-t-elle de retenir cette observation dans le règlement ?

3 - Extension

ReNu 13 : Il serait pertinent de clarifier le principe « d'extension » :

- contiguë et discrète ; et non pas en annexe discontinuée comme prévu par le règlement proposé p89 du PDF du règlement, pour les zones N en général.
- limitée entre 20 et 30% pour la zone Ns. La limite " de 20 % de l'emprise au sol / 250m² de SP max " devrait être reprise pour la zone Ns de manière explicite le document y gagnerait en clarté, puisque le secteur Ns est soumis aux dispositions de l'article L 121-8 Loi littoral. Tel que rédigé on pourrait penser que de plus grandes extensions en zone Ns sont possibles.
- sans effet d'entraînement sur l'urbanisation du secteur.

Le maître d'ouvrage peut-il clarifier les données retenues pour l'extension de constructions en secteur Ns ?

4 - Dossier

ReNu 6 : J'attire également l'attention de M. l'enquêteur public sur une autre difficulté majeure : Les documents graphiques du PLU sont de qualité très médiocre, empêchant l'identification claire des zones, leur emprise, ou leur dénomination. L'usage d'images floues issues de PDF rend le repérage spatial impossible, notamment pour les habitants non techniciens. De plus, l'absence d'OCR (reconnaissance de texte) rend toute recherche par mot-clé inutilisable. Cela contrevient à l'article L.123-1-1 du Code de l'environnement, qui garantit un accès clair, compréhensible et exploitable aux pièces soumises à enquête publique.

ReNu 7 : Je déplore la qualité médiocre des documents graphiques fournis dans le dossier en ligne. Les cartes de secteurs Nord Est, Sud-Ouest, Taussat-Cassy, Cassy-Lanton sont illisibles numériquement. Les zones réservées sont non identifiables, zoomer empire les choses, leurs numéros sont illisibles sur les documents graphiques et la granularité des cartes ne permet pas de les positionner avec clarté. Concernant le PPRIF, et les extraits repris ici, même remarque : le code graphique de pixel grossier est difficilement exploitable, il est temps de les superposer à un plan de PLU voir de cadastre exploitable et lisible, pour en faciliter la lecture autant pour les services que pour les usagers. C'est également une demande de la MRAE.

ReNu 17 : Évaluation environnementale incomplète et obsolète : L'évaluation réalisée par la commune ne constitue pas une évaluation globale du document d'urbanisme dans son ensemble.

Incompatibilité avec les objectifs de consommation d'espaces : L'évaluation ne démontre pas la compatibilité du PLU avec les objectifs fixés par le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) en vigueur, notamment en matière de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF)

La MRAe considère que l'évaluation des incidences sur le milieu récepteur classé Natura 2000 est insuffisante.

Quelle est la réponse du maître d'ouvrage ?

5 - Perspective

ReNu 4 et 5 : Un jugement par le CAA de Bordeaux est en attente suite à la décision du Conseil d'Etat. Celui-ci pourra amener à son tour à de nouveaux ajustements, notamment dans les possibilités d'urbanisations de certaines zones.

Des ajustements nécessaires retarderont d'autant la consolidation de cette élaboration partielle du PLU. Cela pourra-t-il engendrer une nouvelle enquête publique ?

Quelle procédure la commune envisage-t-elle pour prendre en compte la réponse de la Cour administrative d'Appel ?

6 - Emplacement réservé

ReNu 3 : L'emplacement réservé ER 35 logements sociaux est visible dans la nomenclature. Aucune référence textuelle. Pourquoi ?

ReNu 6 : la zone ER 35, (bien qu'identifiée dans plusieurs nomenclatures des plans) comme réservée pour du logement social, n'apparaît dans aucune OAP, ni même dans les documents graphiques.

Le maître d'ouvrage est-il en mesure d'apporter des éléments sur l'ER 35 ?

7 - Divers

ReNu 1 : Les constructions sur des zones boisées ne sont pas cohérentes et vont mettre en danger la biodiversité présente et la chasse.

ReNu 4 Quoi qu'il en soit, il faut avoir conscience dorénavant qu'on ne peut plus envisager des projets d'urbanisme sans tenir compte des paramètres techniques d'environnement, sans parler également de considérations sociologiques où la densification des zones urbaines sur un territoire apprécié pour son cadre de vie peut engendrer des tensions si on ne prend pas en compte les inconvénients d'une trop grande promiscuité

Quels éléments complémentaires au dossier suscitent ces remarques d'ordre général et sociétal ?

Annexe 3 Questions du commissaire enquêteur

A - Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Le paragraphe 2.3. du rapport de présentation mentionne les objectifs inscrits au PADD et l'alinéa 4.5.6 souligne que le site de Pichot était pris en compte pour répondre aux besoins en logements, tout en respectant les objectifs de modération de consommation des espaces inscrits au PADD. Toutes les dispositions de l'élaboration partielle du PLU, présentée à l'enquête publique, s'inscrivent-elles dans les objectifs du PADD approuvé en conseil municipal en 2018 ?

B - Secteur de Pichot

B.1 - Servitude de mixité sociale

Au paragraphe 2.4 du projet de règlement de la zone 1AU en matière de servitude de mixité sociale mentionne que « les opérations d'aménagement et de construction à destination d'habitation sont admises à condition de comporter au moins 70% de logements locatifs conventionnés ». L'avis de l'Etat note que la « zone concernée prévoit une servitude de 50% de logements locatifs sociaux conventionnés ».

Serait-il possible de préciser le taux de servitude retenue par la commune de Lanton pour atteindre le seuil défini par la prescription 101 du SCOT pour ce secteur ?

Est-il envisagé de supprimer l'aplat de mixité sociale sur le secteur 2AUd de la zone de Pichot ?

B.2 - Programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissent entre autres les densités bâties, exprimées en nombre de logements par hectare. Le dossier OAP mentionne un nombre de 40 pour la zone UA1 et de 35 pour la zone 1AU de Pichot.

Est-il possible de préciser la densité programmée pour les zones U et AU ?

S'agissant du secteur de Pichot, en tenant compte des caractéristiques et contraintes locales (enjeux écologiques, risque inondation, démarche « éviter, réduire compenser » (ERC)...), est-il possible d'indiquer le nombre de logements programmés, dont le pourcentage de logements sociaux, et l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation ?

B.3 - Risques d'incendie, zonage 2AUd

Pour le secteur de Pichot sur les franges nord et est du secteur 1AU, le projet d'élaboration partielle conserve, au titre de secteur 2AUd, une bande de 50m déboisée avec un couvert végétal limité à 10% de la superficie et ayant vocation à accueillir un dispositif de défense incendie. La MRAe mentionne qu'il conviendrait de renommer la zone 2AUd avec un zonage de type naturel N indiqué.

Le commissaire enquêteur souhaite connaître la position de la commune de Lanton pour éviter toute ambiguïté quant à la constructibilité future de ce secteur particulier.

Est-il envisagé de classer ce secteur en N avec un indice particulier pour prévoir la prise en compte du risque incendie ?

La bande 50 m doit permettre d'assurer la défensabilité de la zone urbanisée (piste périmétrale, hydrants, accès des secours...) et de limiter le risque de propagation de l'incendie. Ainsi, le règlement écrit doit intégrer les règles applicables à chaque situation afin de réduire le risque (retraits, plantations, entretien...).

L'OAP et le règlement de la zone 1AU prennent-ils en compte tous ces éléments de défense contre l'incendie ?

C - Zonage

Extension du cimetière UCc

Est-il envisagé de supprimer la servitude de mixité sociale du secteur UCc ?

Secteur UXc Cantalaude

Le règlement mentionne que la zone UX est soumise à un risque submersion marine (cf. PPRSM annexé au PLU).

Est-il prévu de souligner que le secteur UXc n'est pas soumis à ce risque ?

D - Avis, réserves, recommandations

D.1 – Avis de la MRAE

Dans l'avis émis, 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.

Une réponse sera-t-elle apportée avant la présentation au conseil municipal pour décision ?

D.2 - Avis des PPA

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. De plus, l'apport de compléments concernant la démarche ERC et 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 PGRI Adour-Garonne 2022-2027 complètent ces réserves. L'OAP du secteur Pichot fait l'objet de fortes réserves du département concernant la prise en compte des problématiques liées à l'eau (ruissellement, remontée de nappes, risque inondation...). L'avis du Sybarval évoque la capacité d'atteindre les objectifs de servitude de mixité sociale.

Avant l'approbation du PLU en conseil communal, la commune de Lanton a-t-elle prévu de poursuivre le dialogue avec l'Etat et les différentes personnes publiques associées (PPA) pour leur apporter des réponses prenant en compte les caractéristiques de la commune tout en s'inscrivant dans le cadre législatif et réglementaire ?

E - Règlement

Le règlement présenté à l'enquête publique apparaît comme un extrait partiel du futur document réglementaire.

Est-il prévu de mettre en annexes l'ensemble des documents réglementaires, notamment les plans de prévention de risques ?

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE LANTON

Elaboration partielle du PLU
(art. L.153-7 du C.U. sur les parties annulées par voie juridictionnelle)



Dossier d'enquête publique

Mémoire en réponse

JUILLET 2025

Questions du Commissaire Enquêteur

Question n°1 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le paragraphe 2.3 du rapport de présentation mentionne les objectifs inscrits au PADD et l'alinéa 4.5.6 souligne que le site de Pichot était pris en compte pour répondre aux besoins en logements, tout en respectant les objectifs de modération de consommation des espaces inscrits au PADD.

Toutes les dispositions de l'élaboration partielle du PLU présentée à l'enquête publique, s'inscrivent-elles dans les objectifs du PADD approuvé en Conseil municipal en 2018 ?

Réponse de la Mairie

Oui, toutes les dispositions de l'élaboration partielle s'inscrivent dans les objectifs du PADD approuvé en 2018, et il n'y a aucun élément nouveau au regard de ce dernier document.

Les dispositions de l'élaboration partielle du PLU avaient pour objectif de répondre et corriger ce document à la suite du jugement de la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux.

Huit points avaient été soulevés :

1. Annulation de l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Pichot
2. Annulation de l'ouverture à l'urbanisation du secteur UEg dans la zone des Landes de Mouchon, ainsi que des zones UC au sud-ouest du golf et au sud du cimetière
3. Annulation du classement de quatre boisements situés au sud de la commune, en zones Nv et UC
4. Annulation du classement en zone UC de la partie ouest du lotissement du Golf, du lotissement dit des « Landes de Mouchon » et de la zone triangulaire située dans son prolongement
5. Annulation du classement en zone UXa du secteur d'activité de « La Cantalaude »
6. Annulation du classement en zone UEg de la partie du secteur des Landes de Mouchon située au nord-ouest du Golf
7. Annulation de l'autorisation de construire des annexes aux habitations tel que mentionné aux articles 2.2 du règlement des zones N et A
8. Absence, dans les documents graphiques, du règlement des secteurs où le risque de submersion marine justifie que les constructions soient interdites ou soumises à des conditions spéciales

Les points 2 à 8 n'ont aucune incidence sur les objectifs généraux du PADD dont l'objectif principal était de maîtriser et orienter le développement, pour conserver un équilibre entre croissance urbaine et préservation de l'environnement.

Seul le point n°1, dont l'objectif est l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Pichot, pouvait avoir une incidence sur les objectifs de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, ainsi que sur les objectifs d'aménagement et de développement du territoire. L'OAP (pièce n°4) de l'élaboration partielle PLU s'inscrit et répond aux objectifs du PADD approuvé en 2018.

Question n°2 : Secteur de Pichot - Servitude de mixité sociale

Le paragraphe 2.4 du projet de règlement de la zone 1AU en matière de servitude de mixité sociale mentionne que « les opérations d'aménagement et de construction à destination d'habitation sont admises à condition de comporter au moins 70% de logements locatifs conventionnés ». L'avis de l'Etat note que la « zone concernée prévoit une servitude de 50% de logements locatifs sociaux conventionnés ».

Serait-il possible de préciser le taux de servitude retenue par la Commune de Lanton pour atteindre le seuil défini par la prescription 101 du SCOT pour ce secteur ?

Réponse de la Mairie

L'élaboration partielle du PLU a identifié le secteur de PICHOT dans son document graphique 2.6 relatif au secteur de mixité sociale.

Le document arrêté de l'élaboration du PLU définit dans son OAP une densification minimum de 35 logements à l'hectare répondant aux objectifs du PLH arrêté du SYBARVAL.

Nous avons cependant constaté une erreur d'écriture sur la pièce 3 « Règlement modifié » chapitre 3.1 « Dispositions applicables en zone 1AU » paragraphe 2.4.

Nous devons remplacer la valeur de 70% de logements conventionnés par la valeur de 50%.

La lecture définitive, lors de la phase d'approbation, sera rédigée ainsi :

« En zone 1AU (site de PICHOT), dans le secteur de mixité sociale identifié dans le document graphique du règlement, les opérations d'aménagement et de construction à destination d'habitation sont admises à condition de comporter au moins 50 % de logements locatifs conventionnés. »

Question n°3 : Aplaf de mixité sociale sur la zone 2AUd

Est-il envisagé de supprimer l'aplat de mixité sociale sur le secteur 2AUd de la zone de Pichot ?

Réponse de la Mairie

L'aplat de mixité sociale sur le secteur 2AUd sera supprimé effectivement, car ce secteur est dédié uniquement à la protection incendie et est inconstructible.

Question n°4 : Programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissent entre autres les densités bâties, exprimées en nombre de logements par hectare. Le dossier OAP mentionne un nombre de 40 logements pour la zone UAI et de 35 logements pour la zone 1AU de Pichot.

Est-il possible de préciser la densité programmée pour les zones U et AU ?

Réponse de la Mairie

Le rapport de présentation, dans son paragraphe 4.5 concernant « les incidences notables prévisibles sur la zone 1AU de Pichot » établit que le secteur de Pichot constitue une zone d'urbanisation dont le programme vise principalement l'accueil d'habitat en mixité sociale pour répondre aux besoins de logements sociaux et de logements abordables des populations locales et pour satisfaire aux exigences du Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLH).

L'OAP prescrit une densité minimale de 35 log./ha en compatibilité avec les prescriptions du SCOT prévues pour réduire les consommations foncières dans les extensions urbaines.

Au PLU approuvé de 2018, la densification et estimation des capacités d'accueil en logement au sein du tissu urbain existant en zone U du PLU correspondaient au tableau suivant :

	Hypothèse de densité (logt/ha)
Zone UA, UAL	40 à 45
Zone UB, UBp	8 à 20
Zone UC, UCp, Ucf	8 à 15

Ces éléments ne sont pas modifiés par la procédure d'élaboration partielle qui est limitée par son objet même aux seuls points qui avaient fait l'objet d'une annulation par voie juridictionnelle. Toutefois, la Commune fera une mise à jour sur l'ensemble des densités prescrites à l'occasion des procédures qui seront prévues prochainement pour mettre à jour et harmoniser l'ensemble du PLU avec les documents et les prescriptions du SCOT récemment approuvé.

Question n°5 : Secteur de PICHOT

S'agissant du secteur de Pichot, en tenant compte des caractéristiques et contraintes locales (enjeux écologiques, risque inondation, démarche « éviter, réduire compenser » (ERC)...), est-il possible d'indiquer le nombre de logements programmés, dont le pourcentage de logements sociaux, et l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation ?

Réponse de la Mairie

Dans l'élaboration partielle arrêtée du PLU, les secteurs de Pichot qui étaient auparavant désignés 1AUa (2,6 ha), 1AUb(3ha) et 1AUc (3,3ha) ont été remplacés par un même secteur 1AU d'une superficie équivalente, soit 8.9 ha.

Le programme qui découle des règles fixées par le PLU est une hypothèse basse. Il peut être évalué selon le calcul suivant :

- Superficie de la Zone 1AU = 8,9 ha
- Secteurs d'évitements pressentis dans le cadre des démarches environnementales (sous réserve d'ajustements ultérieurs pouvant apparaître lors de l'instruction des autorisations environnementales avec les porteurs de projets) : 1,4 ha
- Secteurs potentiels d'aménagement restants (terrains publics et privés) : 7,5 ha (dont 4,5 ha envisagés à court-moyen terme sur la partie communale et 3 ha à plus long terme)
- Nombre de logements minimum = 35 log/ha x (4,5 ha+ 3 ha) = 158 log. + 105 log. = 263 log.
- Dont LLS - Logements Locatifs Sociaux minimum 50% = 132 log. LLS (79 LLS+ 53LLS)

Dans une hypothèse haute (envisageable avec une densité renforcée à environ 45 log./ha, le programme potentiel serait plutôt de 338 log (203 log.+ 135 log.) dont 169 log. LLS. (102 LLS+67 LLS)

Question n°6 : Risques d'incendie, zonage 2AUd

Pour le secteur de Pichot, sur les franges nord et est du secteur 1AU, le projet d'élaboration partielle conserve, au titre de secteur 2AUd, une bande de 50m déboisée avec un couvert végétal limité à 10% de la superficie et ayant vocation à accueillir un dispositif de défense incendie. La MRAe mentionne qu'il conviendrait de renommer la zone 2AUd avec un zonage de type naturel N indiqué.

Le commissaire enquêteur souhaite connaître la position de la Commune de Lanton pour éviter toute ambiguïté quant à la constructibilité future de ce secteur particulier.

Est-il envisagé de classer ce secteur en N avec un indice particulier pour prévoir la prise en compte du risque incendie ?

La bande 50 m doit permettre d'assurer la défensabilité de la zone urbanisée (piste périmétrale, hydrants, accès des secours...) et de limiter le risque de propagation de l'incendie. Ainsi, le règlement écrit doit intégrer les règles applicables à chaque situation afin de réduire le risque (retraits, plantations, entretien...).

L'OAP et le règlement de la zone 1AU prennent-ils en compte tous ces éléments de défense contre l'incendie ?

Réponse de la Mairie

Les secteurs périphériques (désignés 2AUd) sont strictement inconstructibles et intègrent toutes les dispositions de prévention et de défense contre les incendies de feux de forêt telles qu'elles sont mentionnées dans le Porter à Connaissance (PAC) de l'Etat en matière de maîtrise de l'urbanisation dans les zones concernées par le risque incendie de forêt dans sa version du 19 mai 2025.

La Commune se rapprochera des services de l'Etat pour trancher sur question de leur désignation en Zone 2AUd ou en Zone N. En effet, certains services de l'Etat avaient une exigence de classement de ces secteurs de défense incendie en zone 2AU en 2018 et c'est pourquoi la Commune avait adopté ce classement ; le Porter à connaissance du 19 Mai 2025 demande également l'inclusion de ces zones dans les périmètres des opérations... ; mais d'autres services semblent souhaiter aujourd'hui un classement en zone N. Il conviendra donc de clarifier ce point avec l'Etat avant l'approbation : dans

tous les cas, cela ne changera en rien la nature inconstructible de ce secteur, ni les dispositifs de défense incendie qui seront à mettre en place.

Question n°7 : Zonage - Extension du cimetière UCc

Est-il envisagé de supprimer la servitude de mixité sociale du secteur UCc ?

Réponse de la Mairie

La servitude de mixité sociale sur le site du cimetière doit être supprimée.

Question n°8 : Secteur UXc Cantalaude

Le règlement mentionne que la zone UX est soumise à un risque de submersion marine (cf. PPRSM annexé au PLU).

Est-il prévu de souligner que le secteur UXc n'est pas soumis à ce risque ?

Réponse de la Mairie

Dans le paragraphe 2.6 du Règlement du PLU – dispositions applicables en zone UX – seule, la zone UX est soumise à un risque de submersion marine. Par voie de conséquence, le secteur UXc n'est pas impacté par cette servitude. Nous ne soulignerons donc pas cette disposition.

Question n°9 : Avis, réserves, recommandations

Avis de la MRAe

Dans l'avis émis, 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 également 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. Une réponse sera-t-elle apportée avant la présentation au Conseil municipal pour décision ?

Réponse de la Mairie

La Commune va effectivement répondre à la synthèse des points principaux soulevés par la MRAe avant l'approbation du document par le Conseil municipal. Elle rappellera notamment que les éléments de ce dossier d'élaboration partielle sont limités par son objet même aux seuls points qui avaient fait l'objet d'une annulation par voie juridictionnelle et qu'il n'y a pas de nouveaux éléments introduits par rapport au PADD approuvé en 2018. L'évaluation environnementale qui avait été faite en 2018 comporte toutes les données de façon plus exhaustives. L'OAP précisera les secteurs d'évitement qui résultent des dernières données des études environnementales menées par le Cabinet Envovis (environ 1,4 ha) et leur localisation.

Pour la question de la ressource en eau, la Commune dispose des indicateurs ci-après qui sont compatibles avec les autorisations de prélèvement autorisés pour la Commune de LANTON.

Prévision ressources en eau	2012	2021	Horizon 2030
Population	6384	7276	7634
Consommation moyenne eau induit (ratio moyen conso d'eau par habitant France = 54 m3/an)		48168	19332
Prélèvements (m3/an) estimés	600 000	648 168	667 500

Pour les questions relatives aux évolutions démographiques et aux consommations foncières, la commune renverra à l'avis du SYBARVAL qui est l'instance compétente pour le suivi et l'analyse technique de ces aspects : il indique clairement que le dossier de PLU et l'ouverture à l'urbanisation du secteur de PICHOT s'inscrivent en accord avec le volume foncier défini par le SCOT pour la COBAN pour la période 2025-2030.

Pour les questions relatives au dimensionnement des voiries et réseaux divers (y compris les ouvrages d'assainissement et d'incendie), il sera rappelé que ces points sont bien entendu instruits dans les procédures habituelles avec les services compétents, à l'occasion des demandes de permis d'aménager, et qu'ils devront être satisfaits avant toute autorisation d'urbanisme.

Question n°9 : Avis des PPA

"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. De plus, les demandes de précisions concernant la démarche ERC et 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 PGRI Adour-Garonne 2022-2027 viennent compléter ces réserves. L'OAP du secteur de Pichot fait l'objet de fortes réserves de la part du Département concernant la prise en compte des problématiques liées à l'eau (ruissellement, remontée de nappes, risque inondation...). Le Sybarval souligne dans son avis la capacité d'atteindre les objectifs de servitude de mixité sociale.

Avant l'approbation du PLU en Conseil communal, la Commune de Lanton a-t-elle prévu de poursuivre le dialogue avec l'Etat et les différentes personnes publiques associées (PPA) pour leur apporter des réponses prenant en compte ses caractéristiques, tout en s'inscrivant dans le cadre législatif et réglementaire ? "

Réponse de la Mairie

Dans l'avis de l'Etat sur le projet arrêté de l'élaboration partielle du PLU, il est fait référence à la réunion du 16 mai entre la Mairie et les services de l'Etat. Cette réunion a répondu au paragraphe 1.3 portant sur le classement en 1AU du secteur de PICHOT ainsi que sur le paragraphe 4 portant sur les enjeux environnementaux.

Une réponse écrite individualisée sera apportée aux observations de chaque PPA

Le SYBARVAL, dans son analyse technique du PLU, indique qu'il est compatible avec le SCOT. Il convient de rappeler que le SCOT est le document « intégrateur » qui reprend aussi les autres documents supérieurs au PLU (SRADETT, PCAET, PGRI Adour-Garonne 2022-202...); la compatibilité du PLU avec le SCOT atteste aussi de la compatibilité avec ces autres documents.

Toutefois, au-delà de cette procédure d'élaboration partielle du PLU dont l'objet était limité aux seuls points annulés par voie juridictionnelle, la commune fera réactualisation sur l'ensemble des documents du PLU (y compris donc ceux de l'évaluation environnementale, à l'occasion des procédures qui seront prévues prochainement pour mettre à jour et harmoniser l'ensemble du PLU avec les documents et les prescriptions du SCOT récemment approuvé, et avec les autres documents cadres (SRADETT, PCAET, PGRI Adour-Garonne 2022-202...) qui sont intervenus entre temps depuis 2018.

Question n°10 : Règlement

Le règlement présenté à l'enquête publique apparaît comme un extrait partiel du futur document réglementaire.

Est-il prévu de mettre en annexes l'ensemble des documents réglementaires, notamment les plans de prévention de différents risques ?

Réponse de la Mairie

Dans le point n° 8, la Cour Administrative d'Appel signale « l'absence, dans les documents graphiques, du règlement des secteurs où le risque de submersion marine justifie que les constructions soient interdites ou soumises à des conditions spéciales ».

Cette lacune a été corrigée par le Cabinet en charge de l'élaboration partielle du PLU.

Nous demanderons néanmoins la possibilité d'inclure dans le dossier le règlement du PPRSM et du PPRIF. Pour cette dernière servitude, il n'est pas possible techniquement d'intégrer la cartographie.



Marie LARRUE
Maire de LANTON
Conseillère Départementale