

## Elaboration partielle du PLU (art. L.153-7 du C.U. sur les parties annulées par voie juridictionnelles) Dossier d'approbation



**>> Rapport de présentation**

> Octobre 2025



## SOMMAIRE

<b>1.</b>	<b>Elément de contexte de l'élaboration partielle du PLU sur les parties annulées par voie juridictionnelles (art. L.153-7 du C.U.).....</b>	<b>1</b>
1.1.	Eléments de contexte.....	1
1.2.	Justification du choix de la procédure .....	2
1.3.	Prise en compte de l'approbation du SCOT et de l'implication sur les parties annulées par voie juridictionnelle. ...	2
1.4.	Prise en compte de l'accord dérogatoire de l'Etat sur le projet d'extension du cimetière .....	3
1.5.	Prise en compte des autres points.....	3
<b>2.</b>	<b>Présentation synthétique de la Commune, des principes fondateurs du PLU et des éléments de contexte naturels et de continuité écologique.....</b>	<b>4</b>
2.1.	Situation géographique et organisation spatiale du territoire .....	4
2.2.	Démographie et habitat .....	8
2.3.	Hypothèses démographiques et d'habitat retenus au PLU.....	10
<b>3.</b>	<b>Les consommations d'espaces – artificialisation .....</b>	<b>12</b>
3.1.	Détail de la consommation d'espaces (en ha) et de ses déterminants sur la période 2011-2022 ( <i>source portail de l'artificialisation</i> ).....	12
3.1.1.	Analyse de la période de référence Loi Climat et Résilience 2011-2020.....	12
3.1.2.	Analyse sur les 10 dernières années précédant l'arrêt du PLU .....	13
3.1.3.	Synthèse de la trajectoire de l'artificialisation sur la commune.....	14
<b>4.</b>	<b>Environnement .....</b>	<b>15</b>
4.1.	Eléments du contexte naturel et des continuités écologiques .....	16
4.2.	Synthèse de la localisation des secteurs annulés par rapport aux inventaires patrimoniaux, aux zonages de protection, aux zones humides et à la trame verte bleue identifiés sur Lanton.....	18
4.3.	Synthèse de la localisation des secteurs annulés par rapport à l'application de la Loi littoral et au SCOT approuvé le 6 Juin 2024 .....	20
4.4.	Les incidences notables prévisibles sur les secteurs concernés par l'élaboration partielle du PLU.....	21
4.5.	Les incidences notables prévisibles sur la zone 1AU de "Pichot".....	21
4.5.1.	Eléments de justification d'ouverture à l'urbanisation .....	21
4.5.2.	Impacts et justifications sur les espaces naturels, agricoles et forestier.....	22
4.5.3.	Impacts et justifications sur la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques .....	27
4.5.4.	Impacts et justifications relatifs à la prise en compte des risques .....	30
4.5.5.	Impacts et justifications sur les flux de déplacements, la répartition de l'emploi, de l'habitat, des commerces et services.....	34
4.5.6.	Impacts et justifications sur la consommation de l'espace .....	37
4.5.7.	Rappel des mesures applicables au site .....	37
<b>5.</b>	<b>Tableau d'évolution des superficies de zone et des espaces boisés classés .....</b>	<b>39</b>



## 1. Élément de contexte de l'élaboration partielle du PLU sur les parties annulées par voie juridictionnelles (art. L.153-7 du C.U.)

### 1.1. Éléments de contexte

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

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

La modification n°1 du PLU, portant sur les régularisations mentionnées dans le jugement du tribunal administratif de Bordeaux a été approuvée le 15/10/2020.

Par jugement du 9 février 2021, le tribunal administratif de Bordeaux a jugé que la délibération du 15 Octobre 2020 avait régularisé le PLU et rejeté le déféré préfectoral.

**Dans un contexte d'absence de SCOT**, la préfète de Gironde a demandé par une requête enregistrée le 8 Avril 2021 à la Cour Administrative d'Appel d'annuler les jugements des 27 décembre 2019 et 9 février 2021 et d'annuler la délibération du 29 Août 2018 relative à l'approbation du PLU de LANTON: Par jugement du 12 Mai 2022, la Cour Administrative d'Appel, n'a pas annulé l'ensemble du PLU, mais, considérant l'absence de SCOT et les conditions d'applications de la Loi littorale sur les territoires non dotés de SCOT, elle a décidé d'annuler certaines des dispositions du PLU approuvé :

*"les délibérations du conseil municipal de Lanton du 29 août 2018 et du 15 octobre 2020 sont annulées :*

- *en tant qu'elles ouvrent à l'urbanisation le secteur de Pichot, la zone des Landes de Mouchon dans le secteur UEgs ainsi que les zones UC au sud-ouest du golf et au sud du cimetière,*
- *en tant qu'elles classent quatre boisements situés au sud de la commune en zones Nv et UC,*
- *en tant qu'elles classent en zone UC la partie ouest du lotissement du Golf, le lotissement dit des Landes de Mouchon et la zone triangulaire située dans son prolongement,*
- *en tant qu'elles classent en zone UXa le secteur d'activité de Cantelaude,*
- *en tant qu'elles classent en zone UEgs la partie du secteur les Landes de Mouchon située au nord-ouest du Golf,*
- *en tant qu'elles autorisent aux articles 2.2 du règlement des zones N et A la construction d'annexes aux habitations,*
- *en tant qu'elles ne font pas apparaître dans les documents graphiques du règlement les secteurs où le risque de submersion marine justifie que les constructions soient interdites ou soumises à des conditions spéciales."*

Les parties du PLU ayant fait l'objet d'une annulation par la Cour Administrative d'Appel doivent être instruites au Règlement National d'Urbanisme

## 1.2. Justification du choix de la procédure

L'article L.153-7 du Code de l'Urbanisme mentionne :

*"En cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation. Il en est de même des plans d'occupation des sols qui, à la date du 14 décembre 2000, ne couvrent pas l'intégralité du territoire communal concerné.*

*En cas de déclaration d'illégalité ou d'annulation par voie juridictionnelle de l'intégralité d'un plan local d'urbanisme couvrant le territoire d'une commune située dans le périmètre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent, celui-ci peut approuver un plan local d'urbanisme sur le territoire de la commune concernée".*

## 1.3. Prise en compte de l'approbation du SCOT et de l'implication sur les parties annulées par voie juridictionnelle.

**Evolution du contexte avec le SCOT approuvé le 06 Juin 2024 :** parallèlement à la procédure de PLU, il y a une nouvelle donnée importante qui est intervenue : en effet la procédure d'élaboration du SCOT du Bassin d'Arcachon qui était en cours, a été conduite à son terme et le SCOT a été récemment approuvé le 06 Juin 2024 et est désormais rendu exécutoire.

La Commune de LANTON est désormais sur « un territoire doté de SCOT ».

**Les implications du SCOT approuvé pour le PLU :** en raison du SCOT approuvé, il convient de prendre en compte les implications suivantes pour l'élaboration du PLU sur les parties suivantes qui avait été annulées :

- **Secteur PICHOT :** Le classement de ce secteur en zone d'urbanisation future est légitime au sens de la Loi littoral dans la mesure où le site est situé en extension dans la continuité de l'agglomération. Par ailleurs sur un territoire doté de SCOT, **les ouvertures à l'urbanisation du PLU ne sont plus assujetties à la procédure de demande de dérogation au préfet** ; cela s'appliquera donc au cas du secteur de PICHOT. Le règlement est complété par les OAP et les servitudes de mixités sociales qui précisent les capacités et les densités renforcées attendues.
- **Secteur urbain existant de la tranche 2 du lotissement du Golf :** l'application de la Loi Littoral a été clarifiée dans le SCOT qui reconnaît que ce secteur du lotissement au Sud-Ouest du Golf est bien au sein l'Agglomération. Cela permet donc de remettre ce secteur dans la Zone UC.
- **Secteur urbain existant du lotissement Landes de Mouchon :** l'application de la Loi Littoral a également été clarifiée dans le SCOT qui reconnaît que ce secteur du lotissement des Landes de Mouchon est un **Secteur Déjà Urbanisé (SDU)**. Cela permet donc de transposer ce SDU dans le PLU ; une zone de règlement spécifique, désignée UC-Lm est proposée pour cette transposition du SDU Landes de Mouchon dans le PLU ; les délimitations de cette zone sont faites en respectant les critères énoncés par l'article L121-8 du Code de l'Urbanisme et par le SCOT ;

#### 1.4. Prise en compte de l'accord dérogatoire de l'Etat sur le projet d'extension du cimetière

**Secteur d'extension Sud du cimetière** : La commune a déjà fait l'objet d'un accord dérogatoire de l'Etat pour permettre l'extension du cimetière : il est donc proposé un classement spécifique UC-c correspondant uniquement à cette vocation.

#### 1.5. Prise en compte des autres points

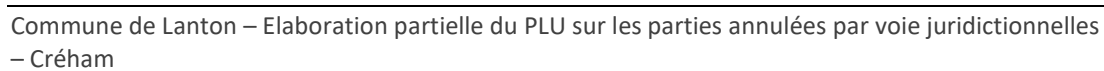
Les autres points annulés ont également été pris en compte et traités :

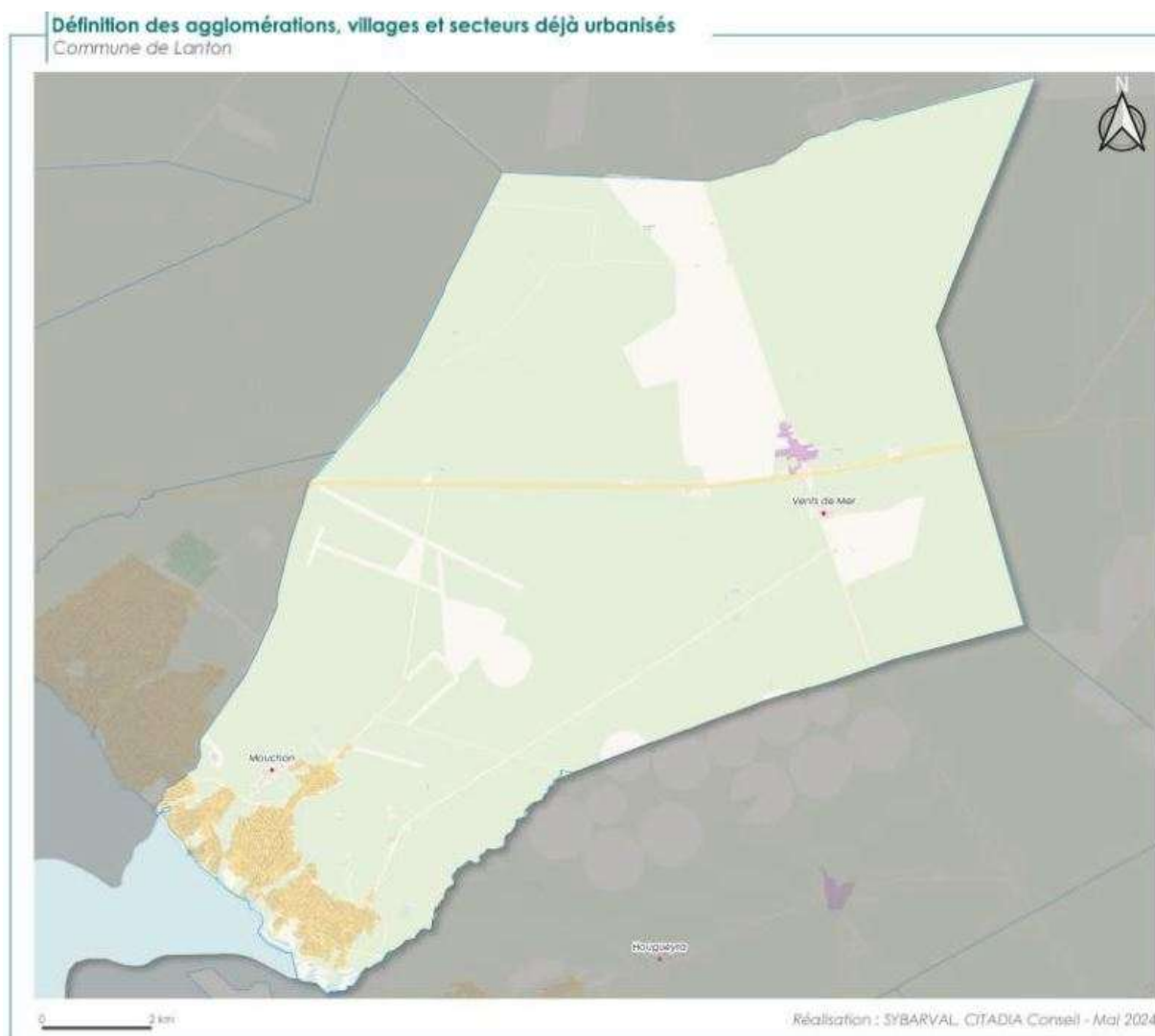
- **Secteur du stade de Mouchon** : proposition de Zone Ns (Equipement de sport) avec un règlement qui interdit les nouvelles constructions et n'autorise que l'extension des équipements de sport déjà existants.
- **Secteur du Golf** : proposition de Zone Ng (Golf existant) avec un règlement qui interdise les nouvelles constructions et n'autorise que l'extension des constructions déjà existantes.
- **Secteur de Cantalaude** : proposition de Zone UX-c (Cantalaude) Urbanisation d'activités artisanales existantes, mais le règlement proposé interdit les nouvelles constructions et il n'autorise que l'extension des constructions déjà existantes car ce secteur est en dehors des continuités d'agglomération au sens de la Loi littoral.
- **Espaces remarquables complémentaires** : proposition de Zone NR-a complémentaires comme demandé sur les secteurs boisés classés existants qui avaient fait l'objet de l'annulation.
- **Annexes d'habitations dans les zones agricoles et naturelles** : proposition de règlement complété pour indiquer que les annexes devront être de taille modeste (avec règles sur emprise au sol limitée à 40m<sup>2</sup>) et devront être situées à proximité très immédiate d'un bâtiment déjà existant (avec règles d'implantations sur une même propriété à une distance de 20 m maximum) pour ne pas constituer une extension de l'urbanisation au sens de l'article L121-8 du CU.





Le reste du territoire de Lanton est marqué par l'occupation de la forêt, à dominante de conifères, et par quelques parcelles à vocation agricole.





- Agglomération
- Village
- Agglomération économique
- Secteur déjà urbanisé

## 2.2. Démographie et habitat

Les caractéristiques principales en matière démographiques et d'habitat sont les suivantes :

### a) Démographie :

#### POP T1 - Population en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2010	2015	2021
Population	1 567	1 668	2 535	3 734	4 962	6 196	6 771	7 276
Densité moyenne (hab/km²)	11,5	12,2	18,6	27,4	36,4	45,5	49,7	53,4

(\*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2024.  
Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2010 au RP2021 exploitations principales.

#### POP T2M - Indicateurs démographiques en historique depuis 1968

Indicateurs démographiques	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010	2010 à 2015	2015 à 2021
Variation annuelle moyenne de la population en %	0,9	6,1	5,0	3,2	2,0	1,8	1,2
due au solde naturel en %	-0,3	-0,4	-0,2	-0,2	-0,2	-0,3	-0,5
due au solde apparent des entrées sorties en %	1,2	6,6	5,2	3,4	2,2	2,1	1,8
Taux de natalité (‰)	12,5	9,5	10,7	10,8	8,7	7,9	7,0
Taux de mortalité (‰)	15,5	13,9	13,2	12,7	10,5	11,1	12,5

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2024.  
Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2010 au RP2021 exploitations principales - État civil.

Les principaux points à retenir sont :

- une population de 7 276 habitants en 2021,
- un taux de croissance annuel moyen de la population qui diminue depuis plusieurs décennies et s'est établi à environ 1,2 % par an entre 2015 et 2021, soit un peu plus de 80 habitants supplémentaires par an,
- une croissance exclusivement portée par le solde migratoire (=nouveaux arrivants sur le territoire communal),
- une dynamique démographique qui s'inscrit dans un secteur particulièrement attractif (COBAN : au moins +2% de taux de croissance annuel moyen depuis 1975),
- la population de Lanton représente environ 10% de la population totale de la COBAN.



### b) Taille des ménages :

**FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968**

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2010	2015	2021
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	2,71	2,62	2,60	2,60	2,41	2,21	2,05	1,97

(\*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2024.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2010 au RP2021 exploitations principales.

Une baisse constante de la taille des ménages, facteur générant des besoins en logements plus importants (à population constante, la baisse de la taille des ménages nécessite la création de logements supplémentaires).

Une taille des ménages sur Lanton (1,97 personnes par ménage en 2020) qui est inférieure à celle observée à l'échelle de la COBAN (2,13 personnes par ménage en 2021).

### c) Habitat :

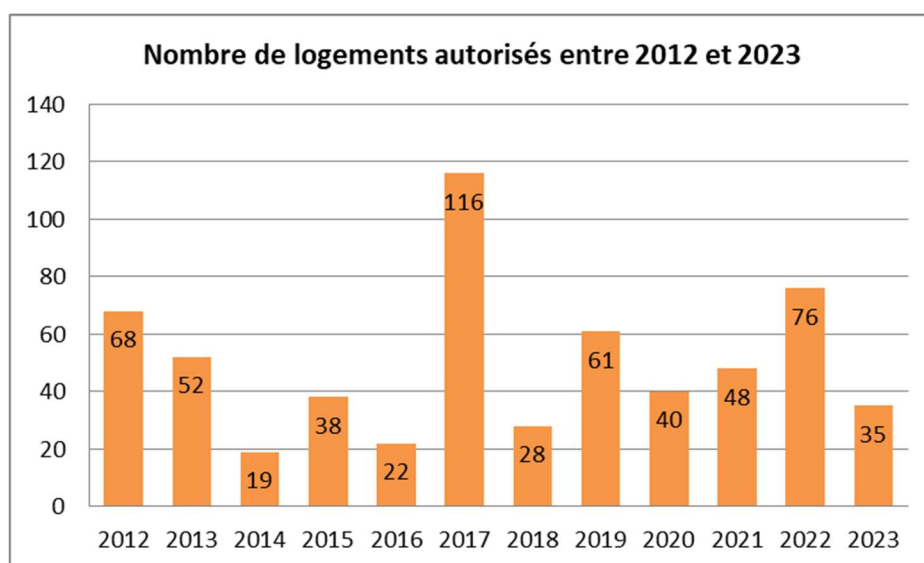
**LOG T1 - Évolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968**

Catégorie de logement	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2010	2015	2021
<b>Ensemble</b>	<b>14 341</b>	<b>17 853</b>	<b>21 937</b>	<b>26 906</b>	<b>31 874</b>	<b>39 394</b>	<b>44 155</b>	<b>49 206</b>
Résidences principales	7 431	8 464	10 560	13 791	18 056	25 068	28 838	33 174
Résidences secondaires et logements occasionnels	6 114	8 681	10 608	12 234	13 043	12 570	13 136	13 944
Logements vacants	796	708	769	881	775	1 756	2 182	2 088

(\*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2024.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2010 au RP2021 exploitations principales.



Source : [statistiques.developpement-durable.gouv.fr- logements autorisés](https://statistiques.developpement-durable.gouv.fr/logements-autorises)

Un parc de logements qui s'étoffe, parallèlement à l'augmentation de la population.

Un rythme de construction neuve équivalent à 50 logements par an, entre 2012 et 2023, quasi exclusivement sur de la production neuve (94% des logements autorisés).

### En conclusion :

Lanton peut être qualifiée de **Commune très attractive**, notamment de par sa situation géographique, en façade littorale. Elle s'inscrit elle-même dans un secteur très dynamique (COBAN, Bassin d'Arcachon).

Les chiffres clés à retenir sont :

- **croissance annuelle moyenne entre 2015 et 2021 : 1,2%,**
- **baisse constante de la taille des ménages (1,97 en 2021) => génère plus de besoins en logements,**
- **rythme de 50 logements supplémentaires par an entre 2012 et 2023 (94% en construction neuve).**

## 2.3. Hypothèses démographiques et d'habitat retenus au PLU

La commune de Lanton est couverte par un Plan Local d'Urbanisme, approuvé en Conseil Municipal le 29 août 2018.

Une première modification du PLU a été approuvée le 15 octobre 2020 par le Conseil Municipal.

### a) Objectifs inscrits dans le PADD :

- **Préserver les milieux naturels et la trame verte et bleue** : protéger les espaces terrestres ou marins remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel ou culturel du littoral, protéger la « bande des 100 m », préserver les coupures d'urbanisation, protéger les ensembles forestiers significatifs, préserver et renforcer la Trame Verte et Bleue de la commune, créer des îlots de biodiversité au sein des zones urbanisées et des zones futures d'urbanisation.
- **Garantir une gestion durable de la ressource en eau** : garantir l'alimentation future en eau potable tout en préservant la ressource, éviter la pollution des eaux du bassin en maintenant un bon fonctionnement de l'assainissement, gérer les eaux pluviales pour préserver la qualité des eaux et réduire le risque inondation.
- **Prendre en compte les risques et les nuisances** : limiter l'exposition des personnes aux nuisances sonores, lutter contre les pollutions liées aux activités, préserver les biens et les personnes contre le risque submersion, préserver les biens et les personnes contre les risques d'inondation par débordements de cours d'eau, ruissellement et remontées de nappes, préserver les biens et les personnes contre les feux de forêt, préserver les biens et les personnes contre les risques technologiques.
- **Economiser l'énergie et s'engager dans la transition énergétique**
- **Orientations pour le paysage, l'habitat et les équipements** : conforter l'identité paysagère "verte et bleue" de la Commune, conforter les spécificités des polarités de quartiers, constitutives de l'identité communale, garantir la production de logements abordables.

- **Orientations pour le développement économique, touristique et les loisirs** : conforter les activités économiques traditionnelles, favoriser la valorisation du site du Bois de l'Eglise, encourager les activités liées au tourisme, essentielles à l'économie locale, permettre le développement de commerces et/ ou activités de proximité, favoriser le développement d'un pôle multifonctionnel en continuité du Golf.
- **Orientations pour les communications numériques** : intégrer le critère de la couverture en réseaux de communications numériques dans les choix d'urbanisation, privilégier l'accès aux communications numériques.
- **Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain** : respecter la capacité d'accueil de la Commune, préserver le plateau forestier en limitant les constructions dispersées à l'existant tout en permettant les projets d'équipements publics, réduire les superficies dédiées à l'urbanisation future par rapport à la décennie précédente, développer un modèle urbain économe en ressource, tendre vers une réduction de la surface consommée par logement

**b) Hypothèse de prévisions démographiques, de logements et de fonciers retenue au PLU :**

Lors de l'élaboration du PLU, il a été retenu les hypothèses suivantes pour construire le projet de développement communal, compte tenu des dynamiques à l'œuvre :

- une croissance démographique de 1,2 % par an, soit une population prévisionnelle d'environ 7 900 habitants en 2030,
- une taille moyenne des ménages estimée à 2 personnes par ménage en 2030,
- un besoin de 990 logements entre 2013 et 2030, soit environ 55 logements par an, dont 876 résidences principales équivalent à 49 unités par an,
- des capacités foncières dans lesquelles l'habitat est autorisé de 39 ha en zone ouverte à l'urbanisation (U et 1AU) et de 37,8 ha en zones fermées à l'urbanisation (2AU).

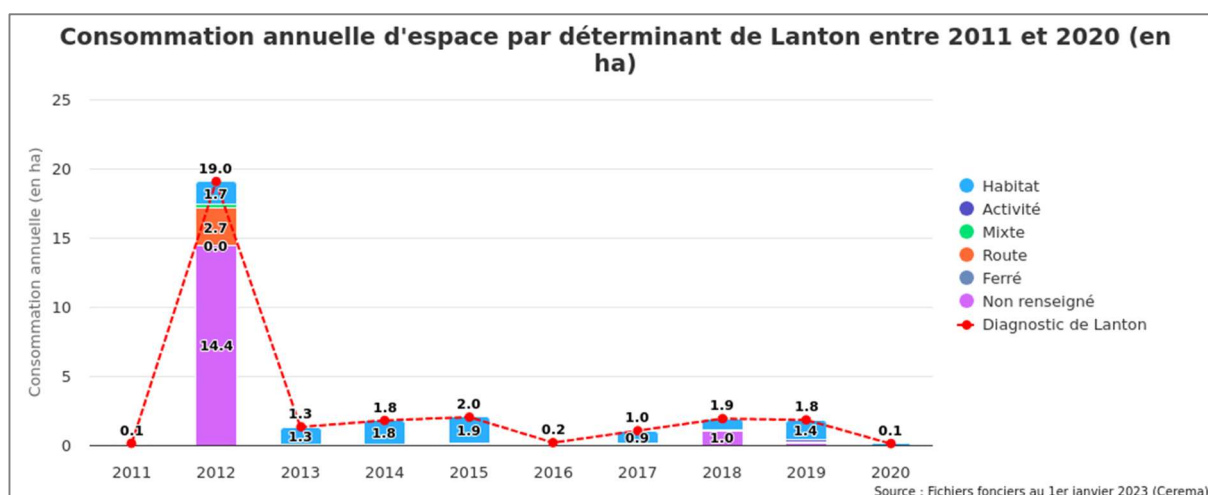
En comparaison avec les données disponibles à ce jour, on note que :

- la croissance démographique annuelle sur Lanton (+1,5 % entre 2009 et 2020) est supérieure à celle prévisionnelle retenue lors de l'élaboration du PLU (1,2% par an),
- la taille des ménages en 2020 (1,98) est déjà inférieure à celle estimée pour 2030 lors de l'élaboration du PLU ,
- toutefois le rythme de constructions supplémentaires (50 logements par an), est quasi équivalent à celui estimé lors de l'élaboration du PLU (55 logements par an).

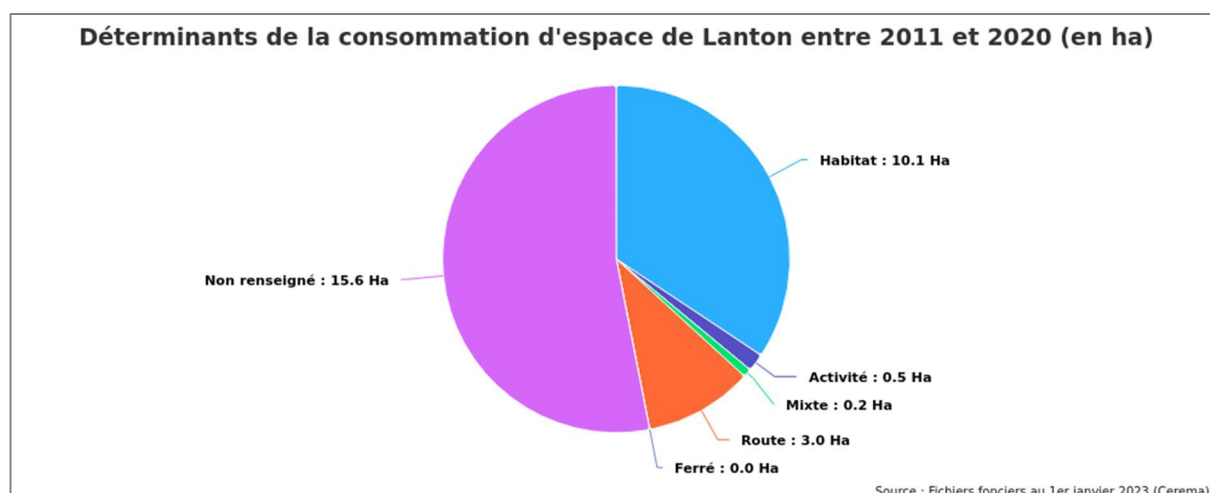
### 3. Les consommations d'espaces – artificialisation

#### 3.1. Détail de la consommation d'espaces (en ha) et de ses déterminants sur la période 2011-2022 (source portail de l'artificialisation)

##### 3.1.1. Analyse de la période de référence Loi Climat et Résilience 2011-2020



	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Activités	0	0	0	110	940	0	1 056	1 000	1 758	0
Habitat	1 215	16 639	12 876	17 505	19 195	1 641	8 685	7 733	14 170	1 016
Mixte	0	2 338	0	0	0	0	0	0	0	0
Route	75	27 048	187	186	116	70	633	49	1 318	0
Voie Ferrée	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inconnu	0	144 457	0	0	0	0	0	10 296	894	0
<b>Total</b>	<b>1 290</b>	<b>190 482</b>	<b>13 063</b>	<b>17 801</b>	<b>20 251</b>	<b>1 711</b>	<b>10 374</b>	<b>19 078</b>	<b>18 140</b>	<b>1 016</b>
	293 206									

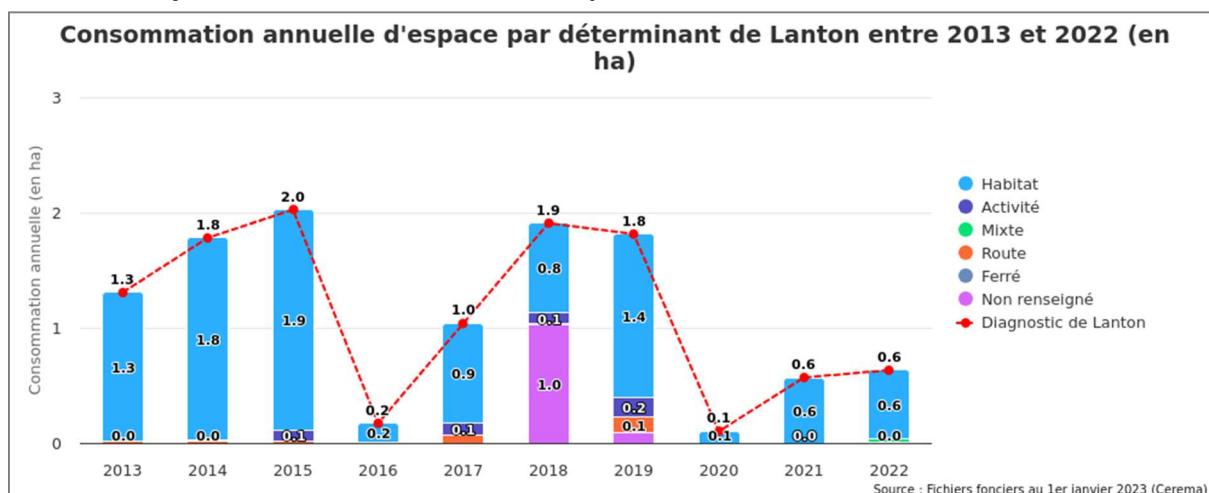


Sur cette période, les consommations ENAF sont de :

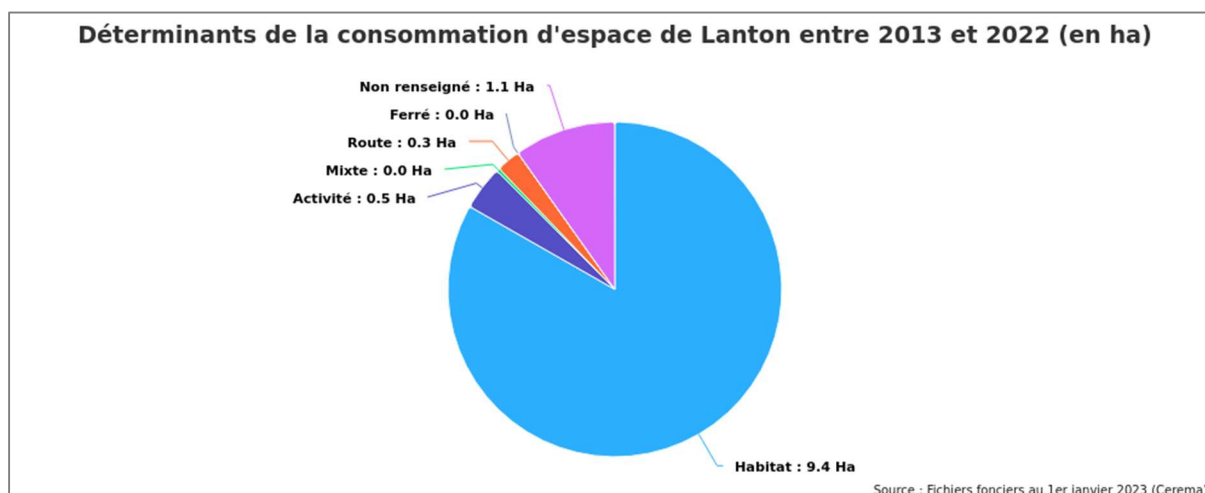
- total de la période : 29,3 ha
- moyenne annuelle : 2,93 ha.



### 3.1.2. Analyse sur les 10 dernières années précédant l'arrêt du PLU



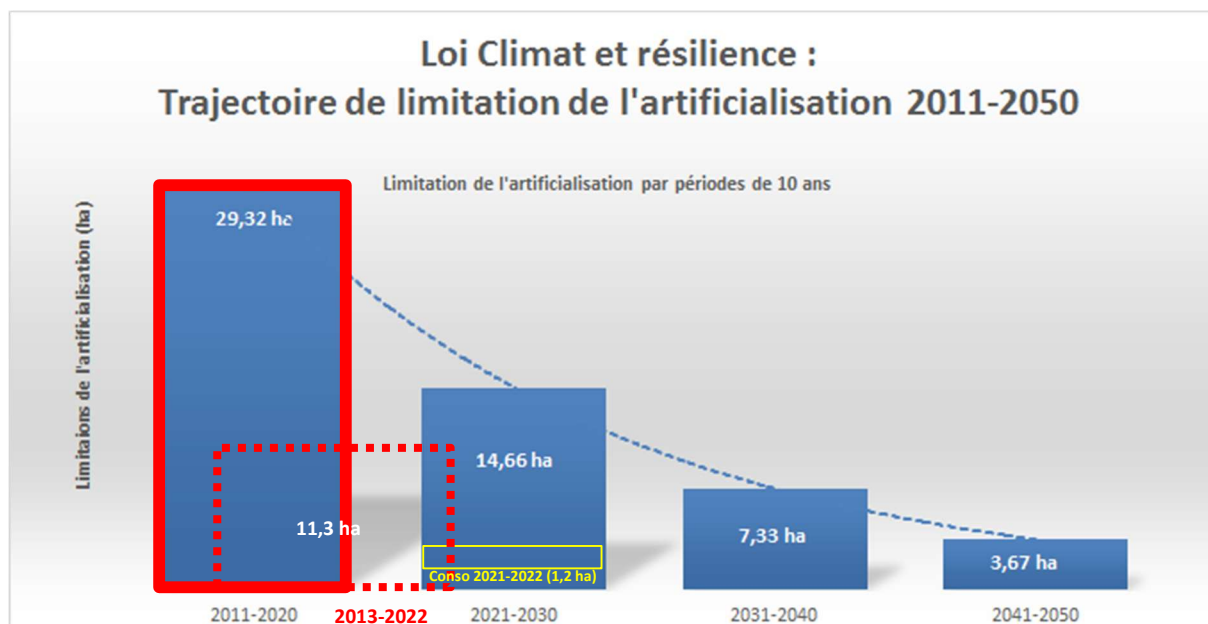
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Activités	0	110	940	0	1 056	1 000	1 758	0	0	0
Habitat	12 876	17 505	19 195	1 641	8 685	7 733	14 170	1 016	5 683	5 920
Mixte	0	0	0	0	0	0	0	0	0	343
Route	187	186	116	70	633	49	1 318	0	0	61
Voie Ferrée	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inconnu	0	0	0	0	0	10 296	894	0	0	0
<b>Total</b>	<b>13 063</b>	<b>17 801</b>	<b>20 251</b>	<b>1 711</b>	<b>10 374</b>	<b>19 078</b>	<b>18 140</b>	<b>1 016</b>	<b>5 683</b>	<b>6 324</b>
	<b>113 441</b>									



Sur cette période, les consommations ENAF sont de :

- total de la période : 11,3 ha
- moyenne annuelle : 1,13 ha.

### 3.1.3. Synthèse de la trajectoire de l'artificialisation sur la commune



L'analyse des consommations observées (source portail de l'artificialisation) sur la période récente (2013-2022) montre que la commune de Lanton :

- s'inscrit actuellement **en-dessous de la trajectoire de réduction de 50% fixée par la Loi Climat et Résilience,**
- **a réduit ses consommations d'environ 61% par rapport à la période 2011-2020.**

De plus l'avis du SYBARVAL confirme que le projet d'élaboration partielle du PLU de LANTON est en compatibilité avec les dispositions du SCoT qui elles -mêmes traduisent la prise en compte des documents et textes de portée supérieurs (SRADETT, Loi climat et résilience, ...)

## 4. Environnement (rappel du contexte et actualisations sur les parties concernées par l'élaboration L 153-7 du C.U)

Le volet environnemental est explicité et précisé comme suit au regard des observations de l'autorité environnementale :

Le PLU approuvé et en vigueur a déjà fait l'objet d'une évaluation environnementale complète en 2018 à laquelle il convient de se référer pour l'approche globale sur la commune.

Les éléments ci-après visent à intégrer les actualisations et compléments à cette évaluation environnementale uniquement en ce qui concerne les parties qui avaient été annulées par voie juridictionnelle.

Les éléments ci-après sont nécessairement partiels du fait même de la spécificité de la procédure partielle prévue par l'article L153-7 du CU

Ils sont à considérer :

- En se référant d'une part à l'évaluation environnementale globale du PLU qui avait déjà été faite dans le PLU approuvé en 2018
- En intégrant d'autre part le fait que plusieurs documents de portée supérieurs (PGRI, SDAGE, PPRISM, SCoT), ont été approuvés à des dates plus récentes que 2018 ; leur prise en considération à l'échelle globale de la commune est prévue par une procédure d'actualisation et de révision à l'échelle globale de la commune qui sera engagée à l'appui de l'analyse de compatibilités du PLU avec le SCOT qui est le document intégrateur supérieur ; cette analyse est en cours à l'échelle globale de la commune ; le projet d'élaboration partielle qui ne vise que des régularisations juridiques de zones déjà évoquées dans le PLU initial, n'introduit aucune disposition nouvelle qui serait incompatible avec ces documents de portée supérieurs ; l'avis du SYBARVAL confirme la compatibilité de l'élaboration partielle avec le SCoT récemment approuvé.

Pour la question de la ressource en eau, la commune dispose des indicateurs ci-après qui sont compatibles avec les autorisations de prélèvements 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 a sollicité l'avis du SYBARVAL qui est l'instance compétente pour le suivi et l'analyse technique de ces aspects en liaison avec le SCoT: cet avis indique clairement que le dossier de PLU et l'ouverture à l'urbanisation du secteur de PICOT s'inscrivent en accord avec le volume foncier défini par le SCOT pour la COBAN pour la période 2025-2030.

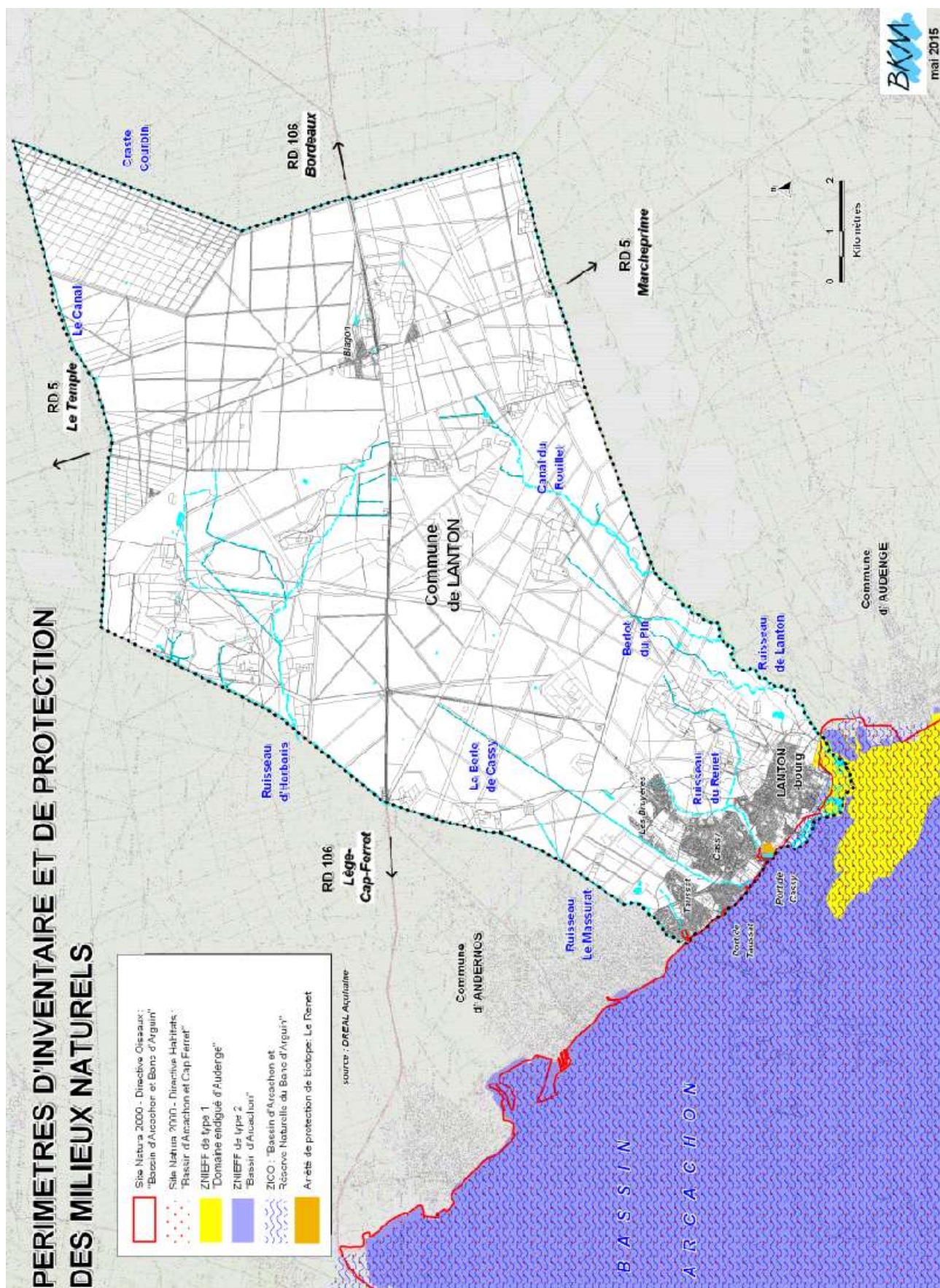
Pour les questions relatives aux dimensionnements des voiries et réseaux divers (y compris les ouvrages d'assainissement et d'incendie), il sera rappelé que ces points sont bien entendu assujettis au règlement du PLU et devront être instruits dans les procédures habituelles avec les services compétents, à l'occasion des demandes de permis d'aménager : ils devront être donc être satisfaits avant toute autorisation d'urbanisme relative à une opération d'urbanisme ou de construction.

## 4.1. Éléments du contexte naturel et des continuités écologiques

### a) Inventaires patrimoniaux et zonages de protection identifiés sur Lanton<sup>1</sup> :

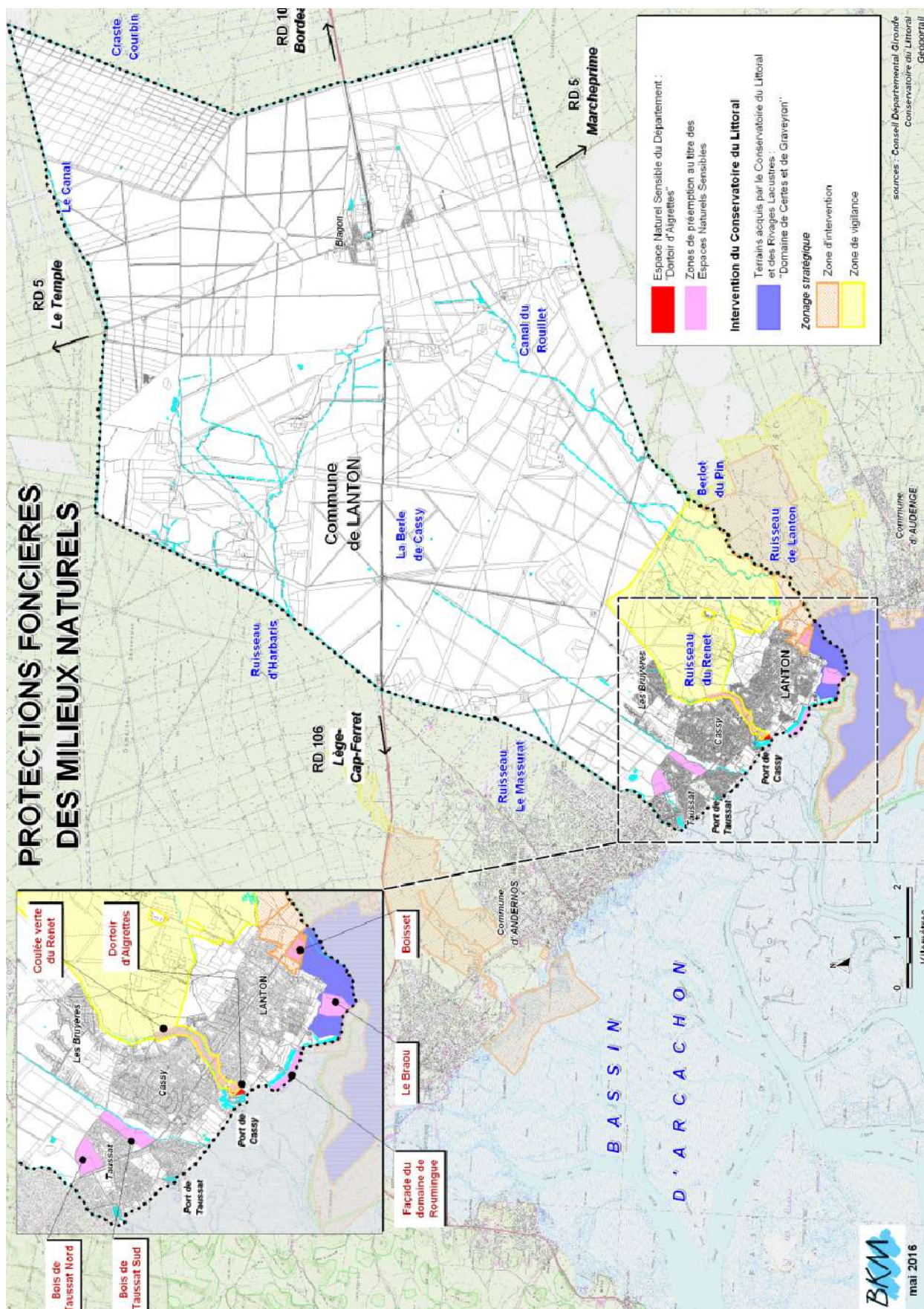
Type d'inventaire	Nom de la zone
ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique) de type II et ZNIEFF de type II modernisée	Bassin d'Arcachon
ZNIEFF de type I modernisée	Domaines endigués d'Audenge
ZICO (Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux)	Bassin d'Arcachon et Réserve Naturelle du Banc d'Arguin
Type de protection	Nom de la zone
Arrêté préfectoral de protection de biotope	Lieu-dit « le Renet »
Site Natura 2000 au titre de la Directive Oiseaux (Zone de Protection Spéciale)	Bassin d'Arcachon et banc d'Arguin
Site Natura 2000 au titre de la Directive Habitats (Site d'Intérêt Communautaire)	Bassin d'Arcachon et Cap Ferret
Parc Naturel Régional	Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne
Parc Naturel Marin	Parc Naturel Marin du Bassin d'Arcachon
Espace naturel sensible du département	Dortoir d'Aigrettes
Zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles	
Intervention du conservatoire du Littoral	"Domaine de Certes et de Graveyron"
Zones humides	Zones humides prioritaires du SAGE Leyre et des bassins versants cotiers
Trame verte et bleue	TVB au PLU







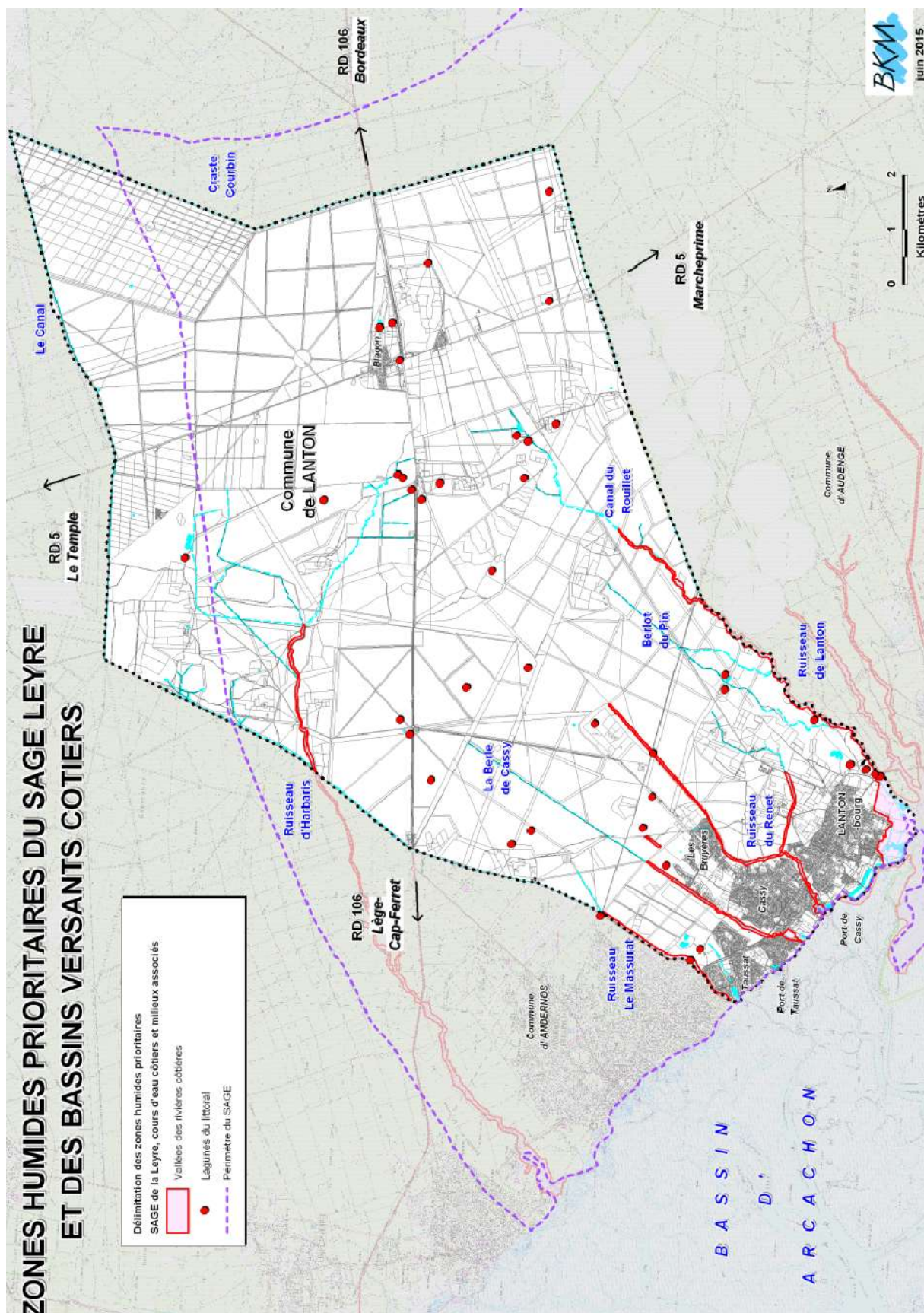
Sur Lanton, les périmètres de protection foncière des milieux naturels sont les suivants :



Commune de Lanton – Elaboration partielle du PLU sur les parties annulées par voie juridictionnelles  
– Créham

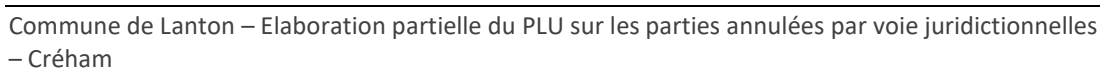


Sur Lanton, les zones humides inventoriées par le SAGE Leyre et bassins versants côtiers sont les suivants :



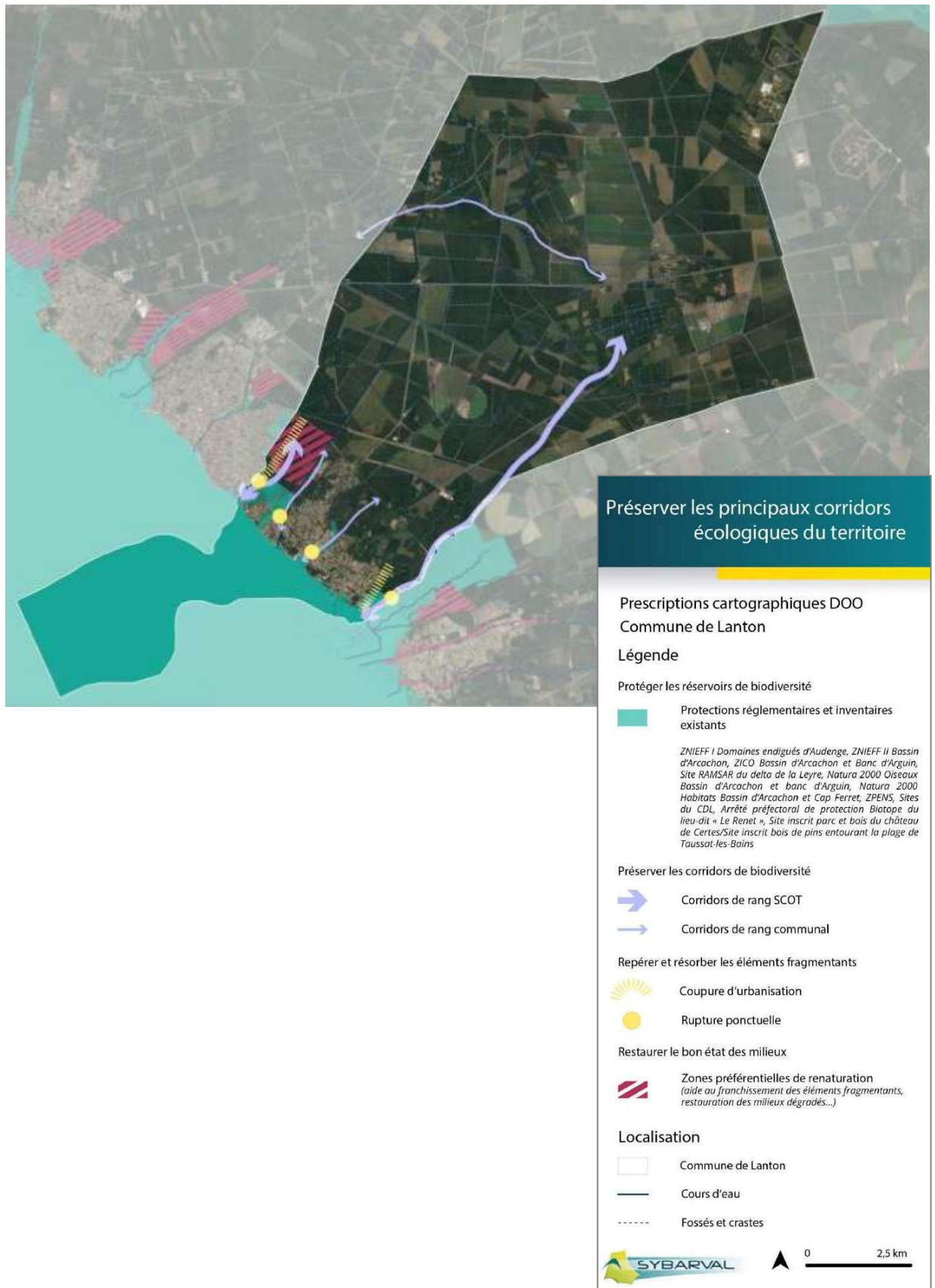
Commune de Lanton – Elaboration partielle du PLU sur les parties annulées par voie juridictionnelles  
– Créham





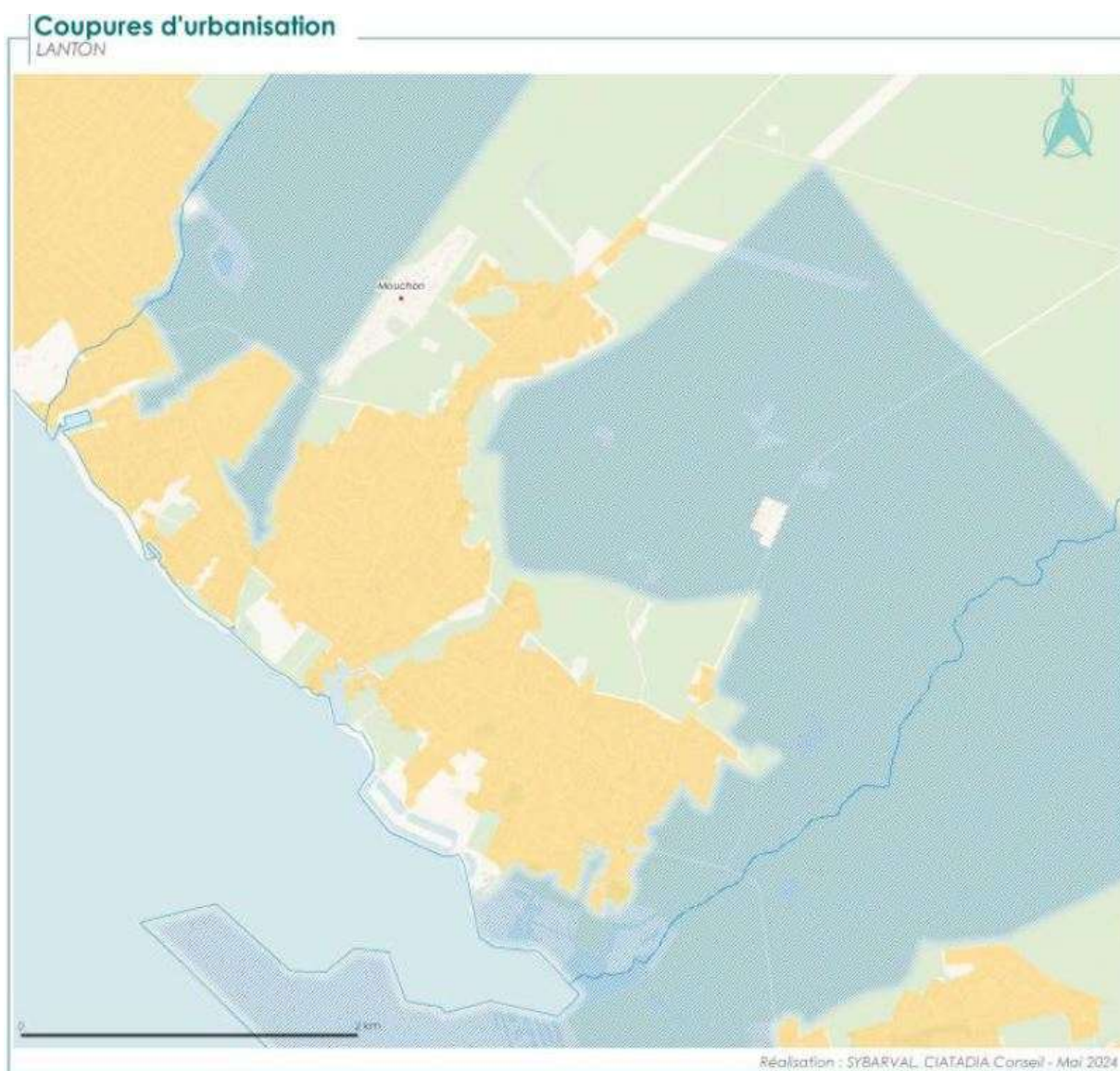


b) Application de la Loi littoral, au SCOT approuvé le 6 Juin 2024 (extraits du DOO)



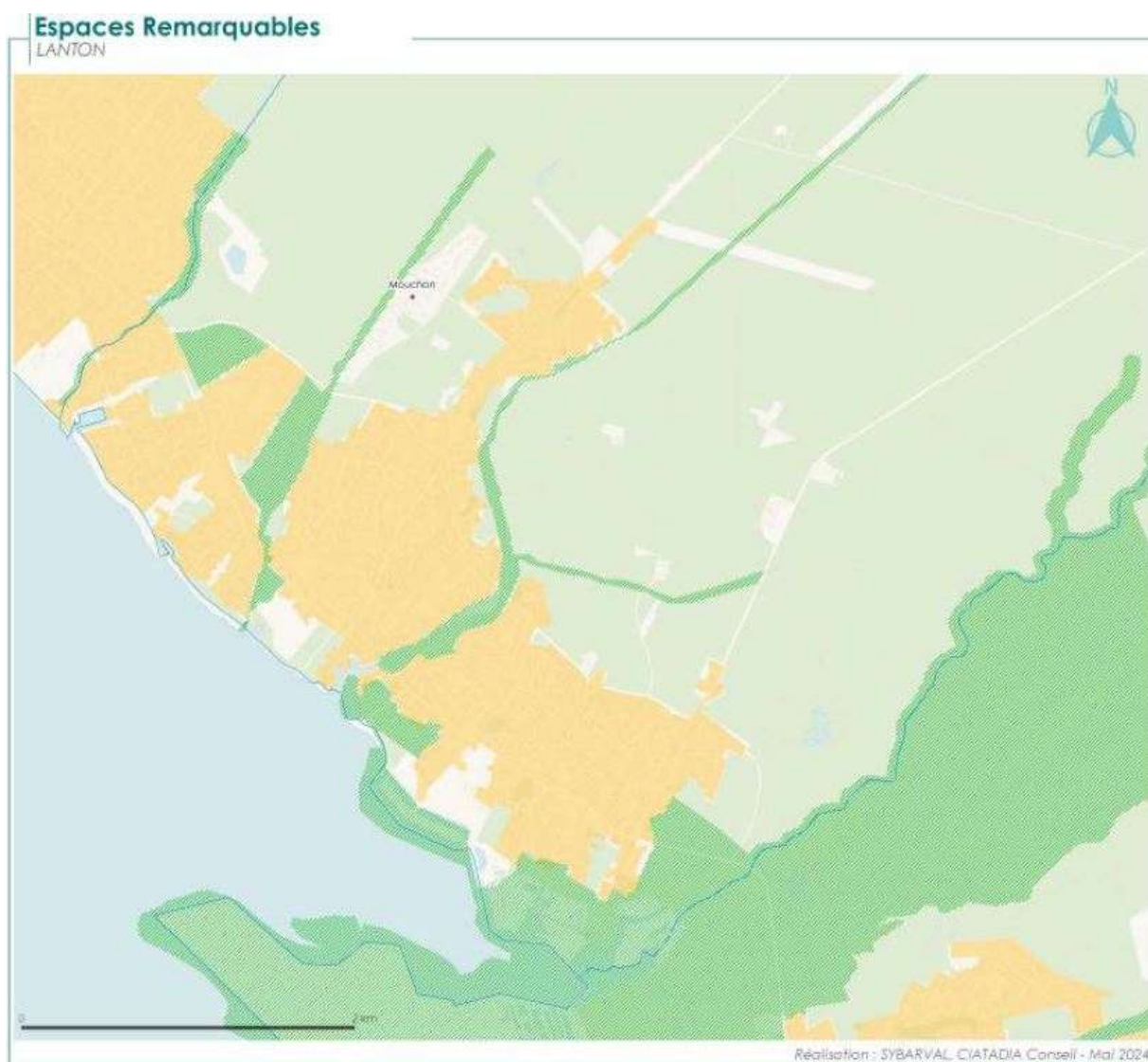


-  Espaces Proches du Rivage
-  Aléa Fort du PPRISM
-  Agglomération
-  Village
-  Agglomération économique
-  Secteur déjà urbanisé

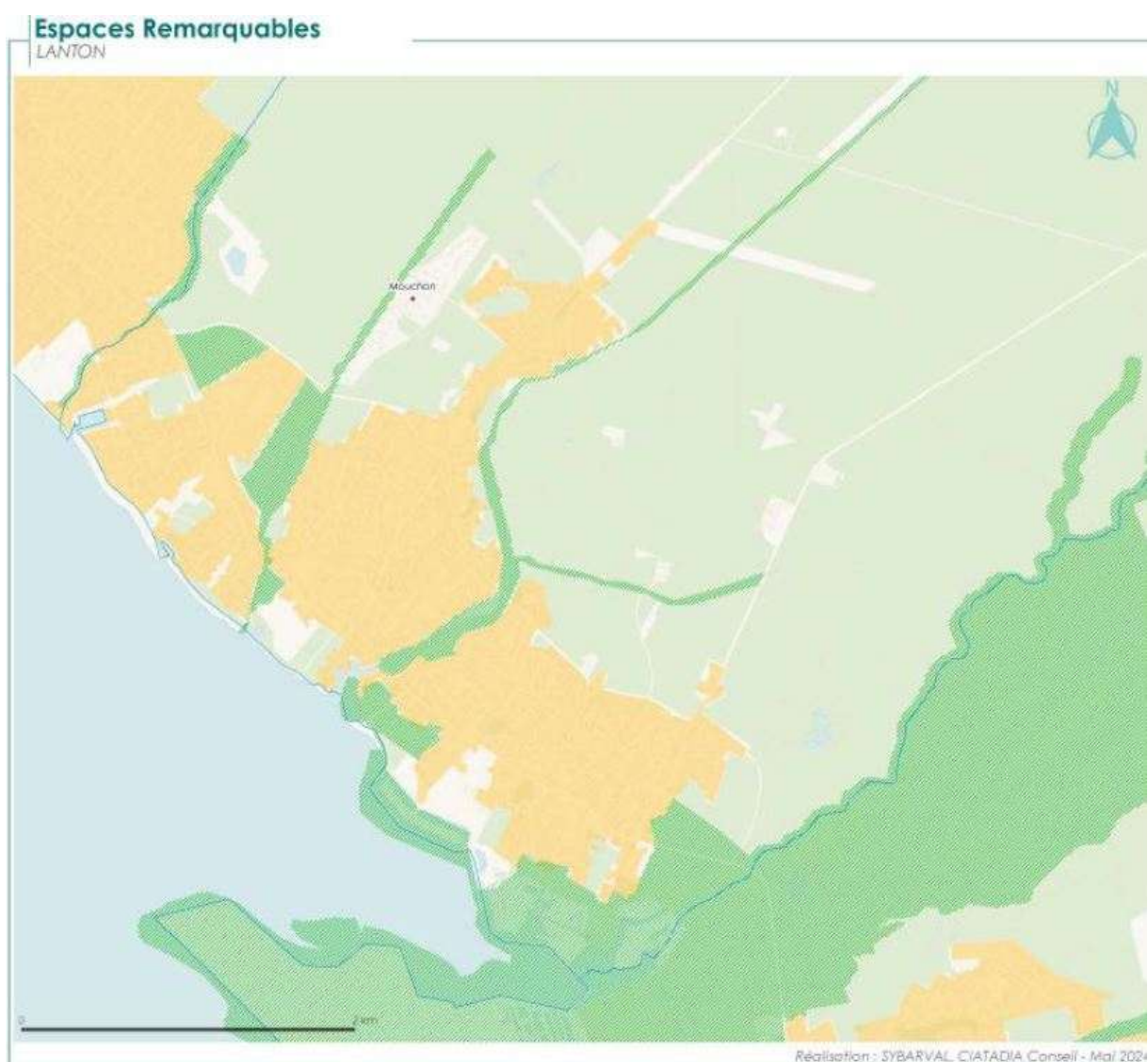


- Coupures d'urbanisation
- Agglomération
- Village
- Agglomération économique
- Secteur déjà urbanisé





-  Espaces remarquables
-  Agglomération
-  Village
-  Agglomération économique
-  Secteur déjà urbanisé



- Espaces Boisés  
Significatifs
- Agglomération
- Village
- Agglomération  
économique
- Secteur déjà urbanisé

#### 4.2. Synthèse de la localisation des secteurs annulés par rapport aux inventaires patrimoniaux, aux zonages de protection, aux zones humides et à la trame verte bleue identifiés sur Lanton

Type d'inventaire	Nom de la zone	Localisation du site de « Pichot »	Localisation du site de « Mouchon »	Localisation du site de « Les Landes de Mouchon »	Localisation du site de « Cantalaude »
ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique) de type II et ZNIEFF de type II modernisée	Bassin d'Arcachon	A un peu plus d'1 km	A environ 1,5 km	A un peu plus de 2,5 km	A environ 2 km
ZNIEFF de type I modernisée	Domaines endigués d'Audenge	A environ 1,5 km	A environ 3,5 km	A environ 3,5 km	A environ 2 km
ZICO (Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux)	Bassin d'Arcachon et Réserve Naturelle du Banc d'Arguin	A un peu plus d'1 km	A environ 2 km	A un peu plus de 2 km	A environ 3 km

Type de protection	Nom de la zone	Localisation du site de « Pichot »	Localisation du site de « Mouchon »	Localisation du site de « Les Landes de Mouchon »	Localisation du site de « Cantalaude »
Arrêté préfectoral de protection de biotope	Lieu-dit « le Renet »	A environ 1 km	A environ 2 km	A un peu plus de 2 km	A un peu plus de 2 km
Site Natura 2000 au titre de la Directive Oiseaux (Zone de Protection Spéciale)	Bassin d'Arcachon et banc d'Arguin	A un peu plus d'1 km	A environ 2 km	A un peu plus de 2 km	A environ 3 km
Site Natura 2000 au titre de la Directive Habitats (Site d'Intérêt Communautaire)	Bassin d'Arcachon et Cap Ferret	A un peu plus d'1 km	A environ 2 km	A un peu plus de 2 km	A environ 3 km
Parc Naturel Régional	Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne	Au sein du PNRLG	Au sein du PNRLG	Au sein du PNRLG	Au sein du PNRLG
Parc Naturel Marin	Parc Naturel Marin du Bassin d'Arcachon	A un peu plus d'1 km	A environ 2 km	A un peu plus de 2 km	A environ 3 km
Espace naturel sensible du département	Dortoir d'Aigrettes	A un peu plus d'1 km	A un peu plus de 2 km	A environ 2,5 km	A un peu plus d'1,5 km
Zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles		A plus d'1 km	A un peu moins d'1 km	A environ 1 km	A environ 2,5 km
Intervention du conservatoire du Littoral	"Domaine de Certes et de Graveyron"	A plus d'1 km	A un peu plus de 4 km	A un peu plus de 4 km	A un peu plus de 3 km
Zones humides	Zones humides prioritaires du SAGE Leyre et des bassins versants cotiers	A environ 70 m (cours d'eau temporaire au nord)	A plus de 150m de la plus proche lagune du littoral identifiée	A plus de 150m de la plus proche lagune du littoral identifiée	A environ 270 m (cours d'eau temporaire au nord)
Trame verte et bleue	TVB au PLU	Au sein du réservoir des milieux forestiers	Identifié comme "zone urbanisée" dans la TVB, Non compris dans un réservoir ou un corridor de biodiversité	Non compris dans un réservoir ou un corridor de biodiversité	Identifié comme "zone urbanisée" dans la TVB, Non compris dans un réservoir ou un corridor de biodiversité

### 4.3. Synthèse de la localisation des secteurs annulés par rapport à l'application de la Loi littoral et au SCOT approuvé le 6 Juin 2024

Objet	Localisation du site de « Pichot »	Localisation du site de « Mouchon »	Localisation du site de « Les Landes de Mouchon »	Localisation du site de « Cantalaude »
Préserver les principaux corridors écologiques	Corridor de rang communal, à plus de 250 m à l'ouest du site	Corridor de rang communal, à au moins 2 km du site	Corridor de rang communal, à plus d'1,5 km du site	Corridor de rang communal, à plus d'1 km du site
Coupures d'urbanisation	Site non identifié en coupure d'urbanisation	Site non identifié en coupure d'urbanisation	Site non identifié en coupure d'urbanisation	<b>Site identifié au sein d'un périmètre de coupure d'urbanisation</b>
Définition des agglomérations	<b>Site en continuité des limites d'agglomération (résidence Clos de la Bourdaine et de la Croix Rouge Française)</b>	Site de projet non identifié en agglomération Site de projet non en continuité des limites d'agglomération	Site de projet non identifié en agglomération Site de projet en continuité des limites d'agglomération	Site de projet non identifié en agglomération et non en continuité des limites d'agglomération
Définition des villages	Site de projet non identifié en village	Site de projet non identifié en village	Site de projet non identifié en village	Site non identifié en village
Définition des SDU	Site non identifié en SDU	<b>Site identifié en SDU</b>	Site non identifié en SDU	Site non identifié en SDU
Espaces proches du rivage	A un peu plus de 800 m du site	A un peu plus de 2 km du site	A un peu plus de 2 km du site	A environ 2 km du site
Espaces remarquables / espaces boisés significatifs	à 70 m du site (cours d'eau temporaire au nord)	le site borde un espace remarquable, associé au cours d'eau "la Berle de Cassy"	à environ 300 m du site de projet	à environ 200 m du site



#### 4.4. Les incidences notables prévisibles sur les secteurs concernés par l'élaboration partielle du PLU

Sur les parties du PLU annulées par voie juridictionnelle, il n'y a pas d'incidences notables, à l'exception du secteur 1AU de Pichot.

#### 4.5. Les incidences notables prévisibles sur la zone 1AU de "Pichot"

##### 4.5.1. Eléments de justification d'ouverture à l'urbanisation

Le secteur de Pichot est 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 logement abordable des populations locales et pour satisfaire les exigences du Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLH).**

Le PLH de la COBAN a été approuvé par les élus communautaires le 8 février 2022 et couvre la période 2022-2027. Les 4 axes poursuivis dans le PLH sont les suivants : proposer des logements abordables, produire des logements diversifiés, préserver le cadre de vie et animer le PLH.

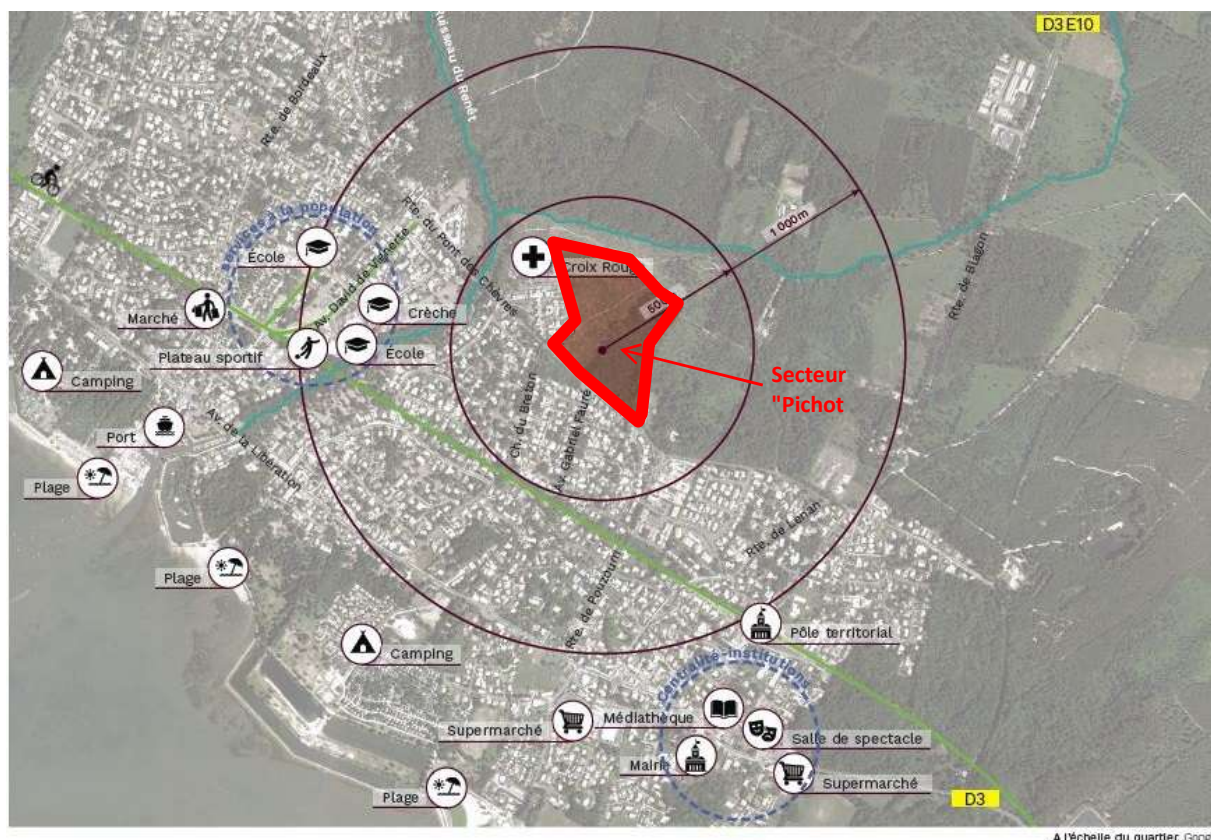
Par ailleurs, le PLH vise également à anticiper les obligations légales visant à atteindre 20 à 25% de logements sociaux.

**Le projet sur Pichot s'inscrit dans les orientations du PLH.** Il répond principalement à 2 des 4 axes poursuivis : proposer des logements abordables et produire des logements diversifiés ; il prévoit dans sa programmation une diversité de logements, dont des logements abordables et des logements locatifs sociaux.

Le programme de construction d'habitat peut être évalué comme suit en hypothèse basse en appliquant les densités minimales prescrites par le PLU (et le SCoT):

- Superficie de la Zone 1AU = 8,9 ha
- Secteurs d'évitement et emprises de rétentions des eaux pluviales 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) : 7,8 ha (**dont 4,5 ha envisagés à court-moyen terme** sur les terrains de la commune, et 3 ha à plus long terme sur les terrains privés)
- Nombre de logement minimum = 35 log/ha x (4,5 ha + 3 ha) = **158 log.** + 105 log. = 263 log.
- Dont LLS - Logement Locatifs Sociaux (ou BRS) minimum 50% = 132 log. LLS (**79 LLS + 53 LLS**)

A titre indicatif, dans une hypothèse de renforcement des capacités d'accueil (qui serait 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**)



Par ailleurs, ce site est "idéalement situé aux portes du centre-ville :

- **en continuité d'agglomération,**
- desservi par la route du Pont des Chèvres, axe structurant est/ ouest qui se connecte aux autres grands axes du territoire communal (RD3, RD3E9, RD3E10),
- à environ 1 km du pôle institutionnel autour de l'avenue David de Vignerte et donc à proximité aisée (environ 10 minutes de marche) d'équipements de petite enfance et scolaires (crèche La Pinassotte, école Maternelle Georges Brassens, école Elémentaire de Cassy) et d'équipements sportifs (complexe sportif de Cassy),
- à 5 minutes à vélo et à près de 20 minutes de marche du second pôle institutionnel (mairie, salle de spectacle et médiathèque),
- à 1 minute de vélo de la Vélodyssée, piste cyclable «Transbassin» qui passe à l'est du secteur à l'étude et permet aux cyclistes de rejoindre les grandes destinations du bassin,
- la ligne régionale 610 circulant sur la D3, offre une connexion en transport en commun à la gare de Biganos et ainsi au réseau ferré régional.

De plus, situé à moins de 2km du littoral et de ses attraits (ports, plages et sentier du littoral), sa localisation enviable (cadre paysager, proximité des équipements publics, commerces et services) en fait un site privilégié pour le développement de l'urbanisation.

En témoigne, le développement récent du site voisin : le clos de la Bourdaine et la Maison d'Accueil Spécialisée (MAS) de la Croix-Rouge."<sup>2</sup>.

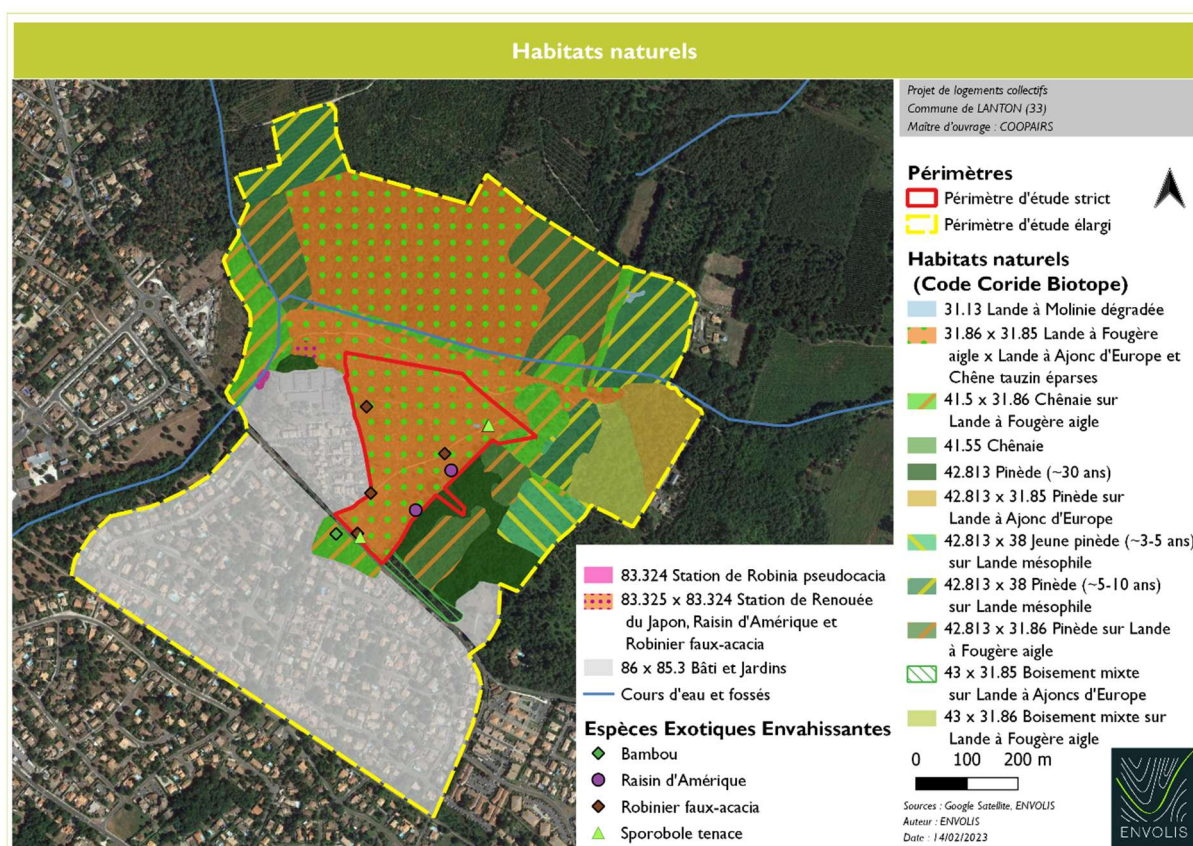
#### 4.5.2. Impacts et justifications sur les espaces naturels, agricoles et forestier

<sup>2</sup> Extrait de l'étude pré opérationnelle, annexée au présent rapport

### a) Occupation des sols :

L'occupation des sols sur le site de Pichot "est majoritairement composé de milieux ouverts à strate arbustive et herbacée, dont une zone rudérale avec quelques Chênes tauzin sur toute la moitié est, et de lande à Fougère aigle et d'Ajonc d'Europe avec du Chêne tauzin éparses sur la moitié ouest. Une petite surface de pinède d'environ 30 ans est localisée en bordure est, ainsi qu'une chênaie sur lande à Fougère aigle en bordure nord-est. Une station de Robinier faux-acacia ainsi qu'un patch de lande à Molinie dégradée sont également localisées.

L'emprise du projet n'abrite pas directement de milieux naturels remarquables<sup>3</sup>.



<sup>3</sup> Source : diagnostic écologique réalisé en Juillet 2023



## DIAGNOSTIC ECOLOGIQUE

Projet d'aménagement de 100 logements – LANTON (33)



42.813 x 31.85 Pinède sur Lande à Ajonc d'Europe



42.813 x 31.86 Pinède sur Lande à Fougère aigle



42.813 x 38 Jeune pinède (~3-5 ans) sur Lande mésophile



42.813 x 38 Pinède (~5-10 ans) sur Lande mésophile



43 x 31.86 Boisement mixte sur Lande à Fougère aigle



83.324 Station de Robinier faux-acacia

ENVOLIS, 7 Allée des Cabanes, Bâtiment ONYX, 33470 GUJAN-MESTRAS

17

## DIAGNOSTIC ECOLOGIQUE

Projet d'aménagement de 100 logements – LANTON (33)



42.813 x 31.85 Pinède sur Lande à Ajonc d'Europe



42.813 x 31.86 Pinède sur Lande à Fougère aigle



42.813 x 38 Jeune pinède (~3-5 ans) sur Lande mésophile



42.813 x 38 Pinède (~5-10 ans) sur Lande mésophile



43 x 31.86 Boisement mixte sur Lande à Fougère aigle



83.324 Station de Robinier faux-acacia

ENVOLIS, 7 Allée des Cabanes, Bâtiment ONYX, 33470 GUJAN-MESTRAS

17

Pour chacun des habitats naturels identifiés, le regard croisé de l'intérêt phytoécologique de l'habitat, de son état de conservation, de sa rareté, et de sa connexion aux autres habitats de même nature, a permis d'évaluer un enjeu de conservation intrinsèque.

Concernant la Lande à Molinie dégradée :

- habitat assez commun,
- état de conservation moyen,
- enjeu phytoécologique assez faible.

Concernant la Lande à Fougère aigle \* Lande à Ajonc d'Europe et Chênes tauzin éparses :

- habitat assez commun,
- état de conservation bon,
- enjeu phytoécologique assez faible.

Concernant la Chenaie sur Lande à Fougère aigle :

- habitat assez commun,
- état de conservation bon,
- enjeu phytoécologique moyen.

Concernant la pinède (~30 ans) :

- habitat commun,
- état de conservation bon,
- enjeu phytoécologique faible.

Station de Robinier faux acacia :

- habitat assez commun,
- état de conservation moyenne,
- enjeu phytoécologique faible.

Zone rudérale et Chênes Tauzin éparses :

- habitat assez commun,
- état de conservation bon,
- enjeu phytoécologique assez faible.

**b) Biodiversité:**

Dans le cadre du diagnostic écologique réalisé sur le site de projet, des inventaires faunistiques et floristiques ont été menés sur les périodes suivantes : juin et septembre 2022 et février, avril et mai 2023. Il en ressort les conclusions suivantes :

- *Flore patrimoniale :*

L'Hélianthème faux-alysson, flore à enjeu moyen, a été identifié sur le site de projet en 2022, mais pas en 2023.

Pas d'autres espèces florales à enjeu identifié sur le site de projet.

- *Faune :*

En matière d'oiseaux :

1 espèce à enjeu fort aperçue sur le site : la Fauvette pitchou.

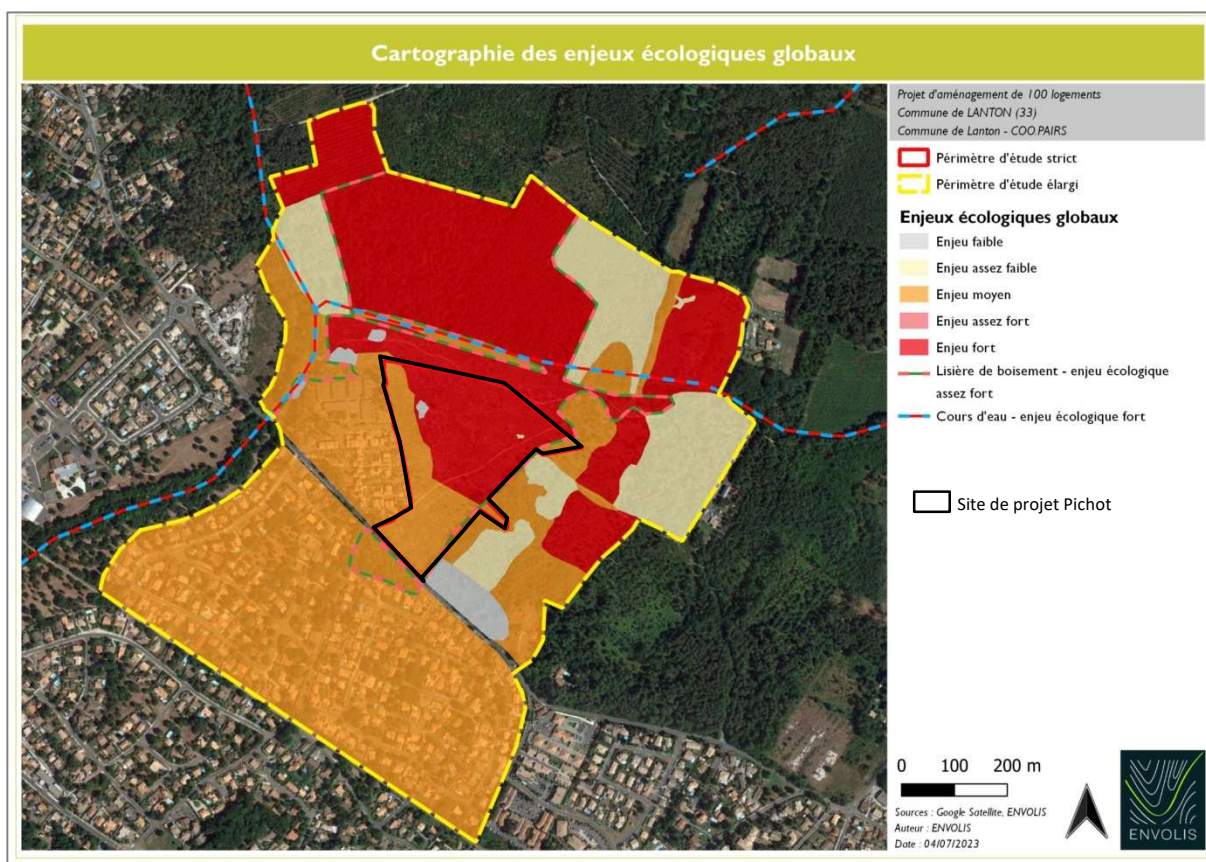
5 espèces à enjeu moyen identifiées sur le site de projet : Engoulevent d'Europe, Linotte mélodieuse, Milan noir, Serin cini et Verdier d'Europe.



En matière de mammifères, chiroptères, herpétofaune et insectes :  
 Pas d'espèce à enjeu identifiée sur le site de projet.

**En conclusion, le diagnostic écologique réalisé sur le site de projet démontre qu'il se positionne sur des parcelles caractérisées par un habitat commun à assez commun.**  
**Peu d'espèces de flore et de faune d'enjeu moyen ont été identifiées sur le site de projet.**  
**Seule la présence de la Fauvette pitchou représente un enjeu fort, dont l'habitat naturel est présent sur de larges surfaces en périphérie immédiate du site de projet.**  
**Ainsi, on peut raisonnablement estimer que les impacts du projet sur les espaces agricoles, naturels et forestiers sont faibles.**

En revanche, le site de projet présente des caractéristiques favorables de potentialité d'accueil pour des espèces de flore et de faune d'enjeux moyen à fort. C'est en prenant en compte ce facteur que le site de projet peut être considéré comme à enjeu moyen à fort pour la préservation de la biodiversité.



#### 4.5.3. Impacts et justifications sur la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques

"Les inventaires du patrimoine naturel (ZNIEFF, ZICO) et les espaces protégés (Natura 2000, Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope) les plus proches du site concernent le Bassin d'Arcachon, et sont éloignés de la zone de Pichot d'environ 2 km<sup>14</sup>.

##### a) Sites Natura 2000

L'évaluation environnementale réalisée sur le site d'urbanisation future du secteur de Pichot lors de l'élaboration du PLU a conclu :

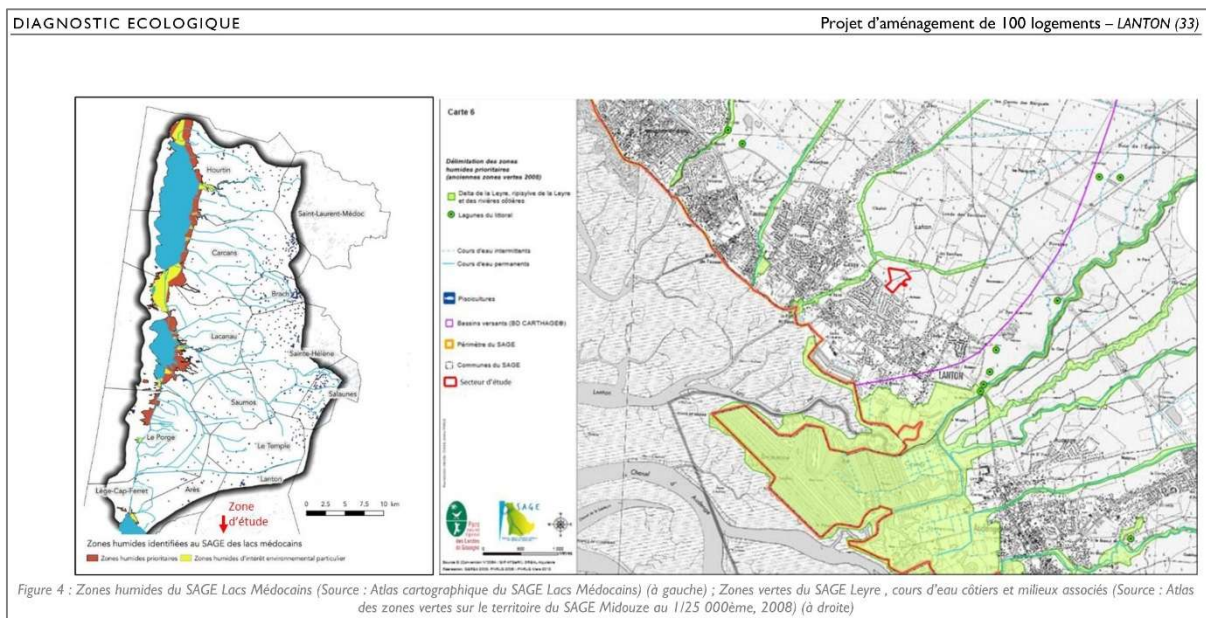
**Aucune incidence directe négative** à attendre sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire,

**Incidences indirectes très faible**, compte tenu de la superficie de la zone AU comparée à la superficie totale de milieux analogues disponibles sur la Commune.

**Aucune incidences d'effets de proximité**, car le secteur de projet de Pichot est situé au nord de l'axe formé par la RD3, donc suffisamment éloigné des zones Natura 2000 pour que celles-ci ne risquent pas de subir d'effets de proximité du fait de l'urbanisation sur le site de Pichot.

##### b) Zones humides

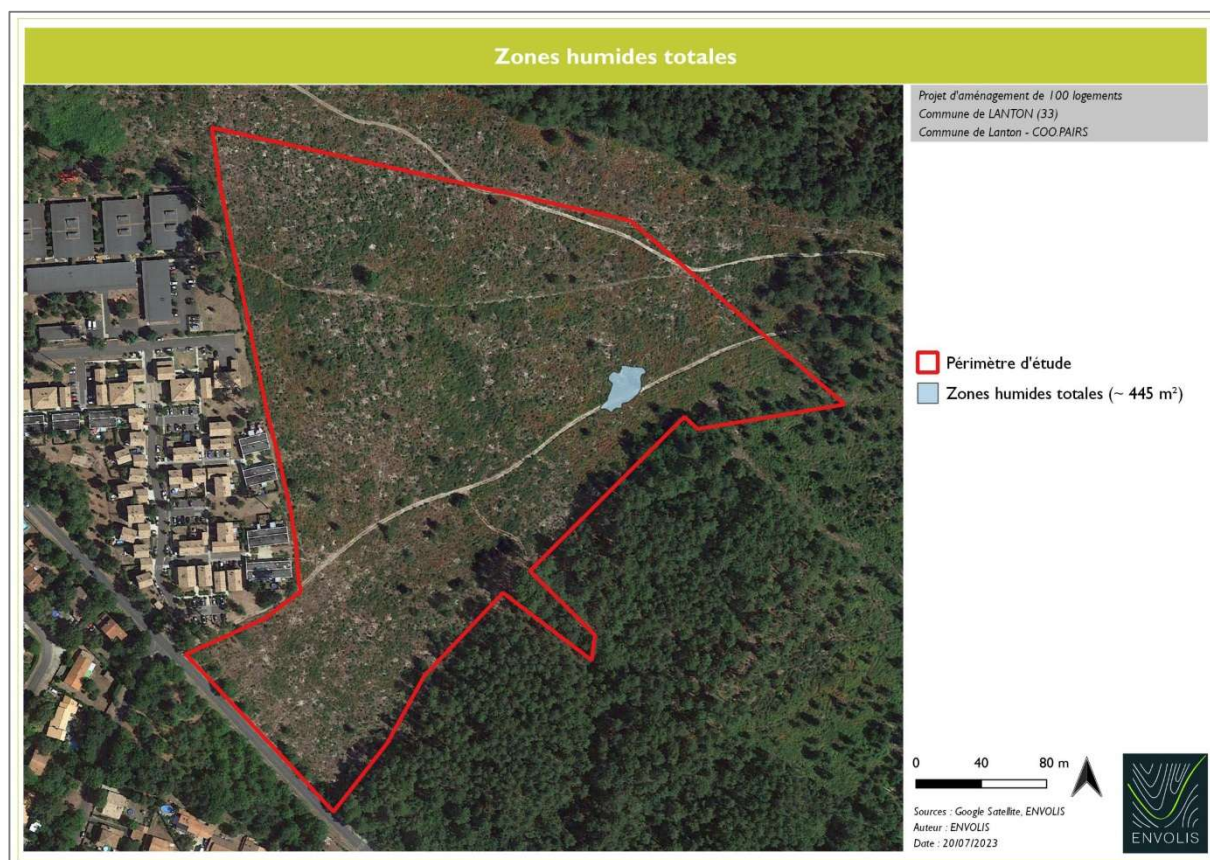
Le périmètre de projet de Pichot n'est concerné par aucune zone humide recensée dans la bibliographie (*Zones humides d'importance majeure*, *Zones humides du SDAGE Adour- Garonne et Zones humides des SAGE « Lacs médocains »* et « *Leyre, cours d'eau côtiers et milieux associés* »).



<sup>14</sup> Extrait de l'évaluation environnementale réalisée sur le secteur de projet, dans le cadre de l'élaboration du PLU



Des investigations sur critère floristique et hydrogéomorphologique menées sur le site de projet ont permis d'identifier une zone humide d'une surface d'environ 445 m<sup>2</sup> au sein du périmètre du projet de Pichot.



Le projet prévoit de préserver cette zone humide et d'adapter le schéma d'aménagement afin de ne pas détruire ce milieu sensible. Ces dispositions sont inscrites dans l'OAP. **Les incidences du projet sur les zones humides sont donc faibles à nulles.**



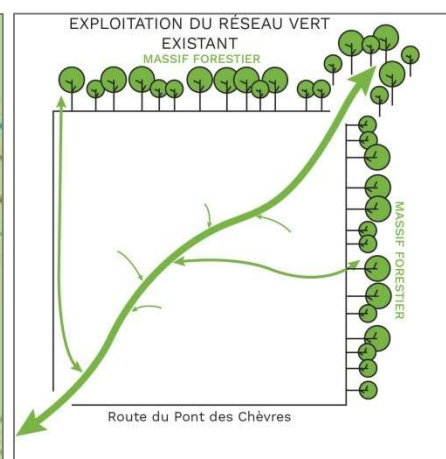
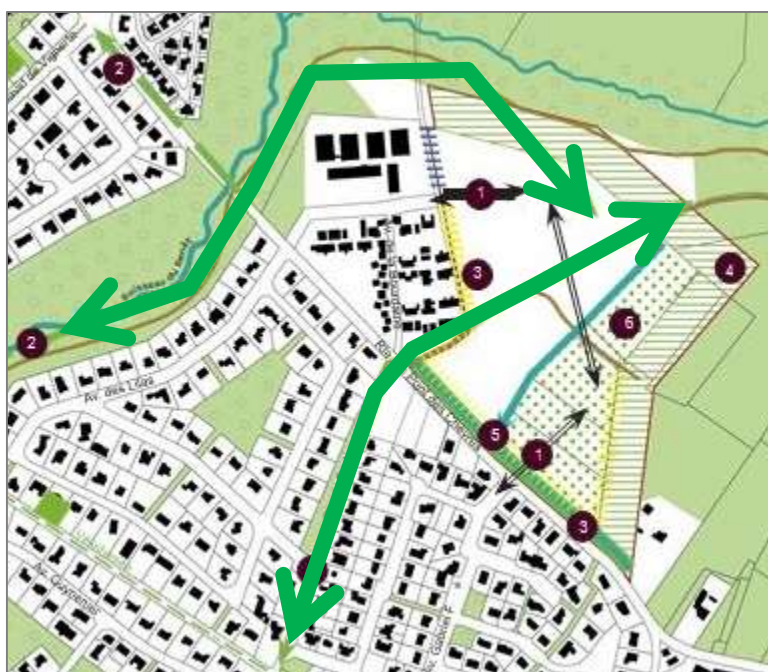
### c) Trame verte et bleue (TVB)

Dans la TVB identifiée sur le PLU en vigueur, le site de projet de Pichot se situe au sein du réservoir des milieux forestiers.

Dans le cadre du projet de SCOT, il n'est pas identifié de corridor écologique au sein du périmètre du site de projet. Le corridor le plus proche se situant à environ 250 m, au moins, à l'ouest du site de projet.

**Le projet tel qu'il est envisagé à ce jour, prévoit dans sa composition le maintien de continuités écologiques au sein du site pour renforcer l'accessibilité aux paysages naturels, conserver et mettre en valeur des éléments naturels existants et exploiter la proximité avec la coulée verte du Renêt :**

- Exploitation du réseau vert existant (massif forestier) et création d'une continuité verte au sein de la zone en continuité des circulations douces présentes aux alentours du site (points 2),
- Adaptation des programmes d'habitat pour proposer un développement qui réduit les impacts sur le boisé existant du site (point 6).



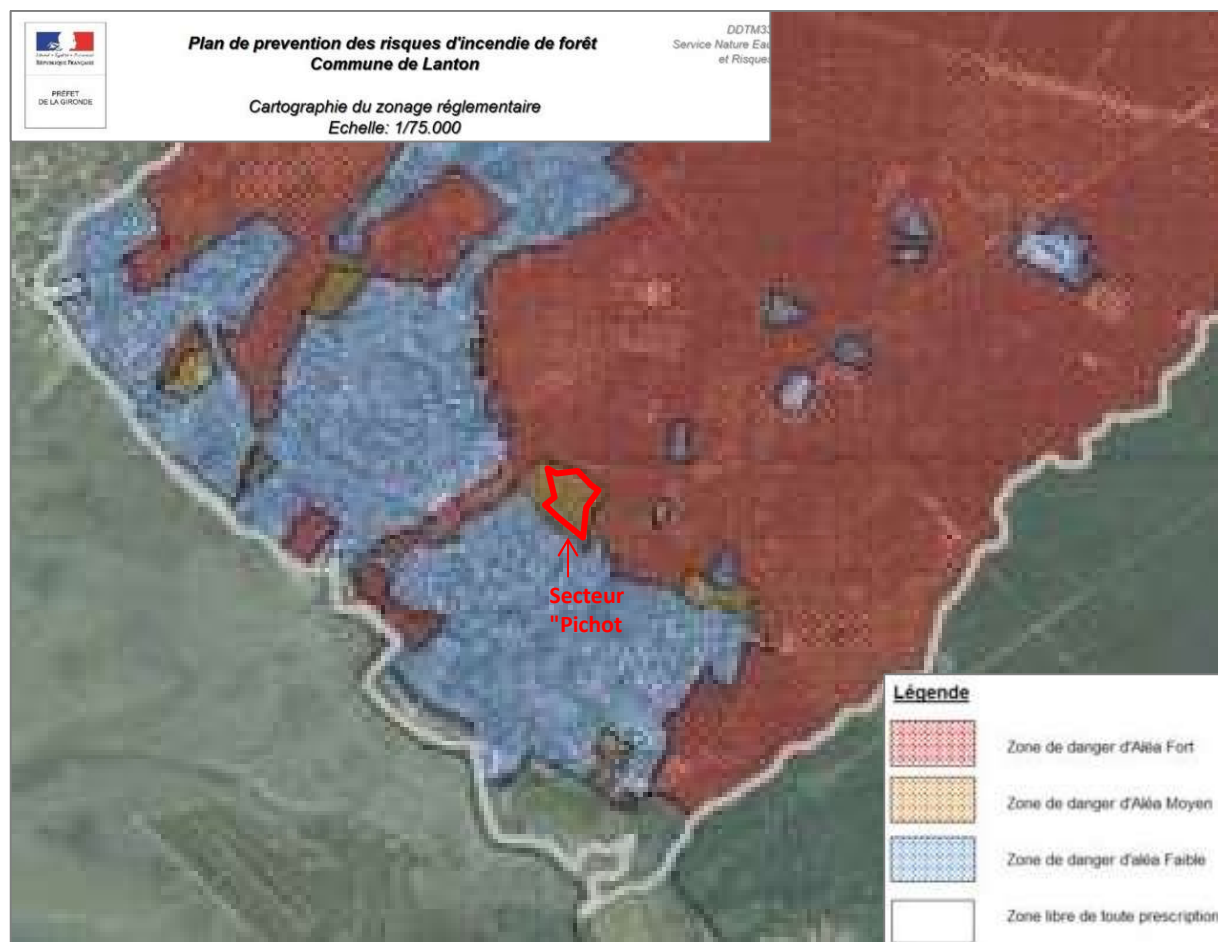
*Extraits de l'étude de faisabilité*

**En conclusion, au regard de l'évaluation environnementale réalisée lors de l'élaboration du PLU, de la prise en compte de la trame verte et bleue dans la programmation du projet et de la préservation de la zone humide identifiée sur le site de projet, on peut raisonnablement estimer que les impacts du projet sur les continuités écologiques sont faibles.**

#### 4.5.4. Impacts et justifications relatifs à la prise en compte des risques

La Commune de Lanton est concernée par les risques suivants :

##### a) Risque feux de forêt :



**Le site de projet sur Pichot se situe en aléa moyen du risque de feux de forêt.**

Sur le PLU, les franges Nord et Est du site de projet de Pichot sont classées en "NVp" (en remplacement de l'ancien zonage 2AUd). Cette **zone a été spécifiquement créée pour la prise en compte des risques incendie et admet uniquement la mise en œuvre des dispositions de prévention des risques d'incendie de forêt, telles qu'inscrites dans le PPRIF**. Elle permet ainsi de créer une zone tampon de 50 m avec des dispositifs de défense incendie pour protéger l'urbanisation à venir sur les zones 1AU.

**Ces bandes destinées à la prévention du risque incendie sont aussi reprises dans l'OAP du secteur de Pichot** et il est fait un renvoi au PPRIF pour les dispositions de prévention à mettre en œuvre.

**Le projet envisagé reprend ces principes avec la préservation d'une ceinture verte**, sur les mêmes périmètres que les zones NVp inscrites au plan de zonage, aux portes d'entrées à la nature environnante. Il s'agit d'établir une zone tampon de 50m (couvert végétal de moins de 10% ) aux pourtours nord et est du site.



Point 4 : "Conserver une ceinture verte (sécurité incendie) porte d'entrée à la nature environnante"

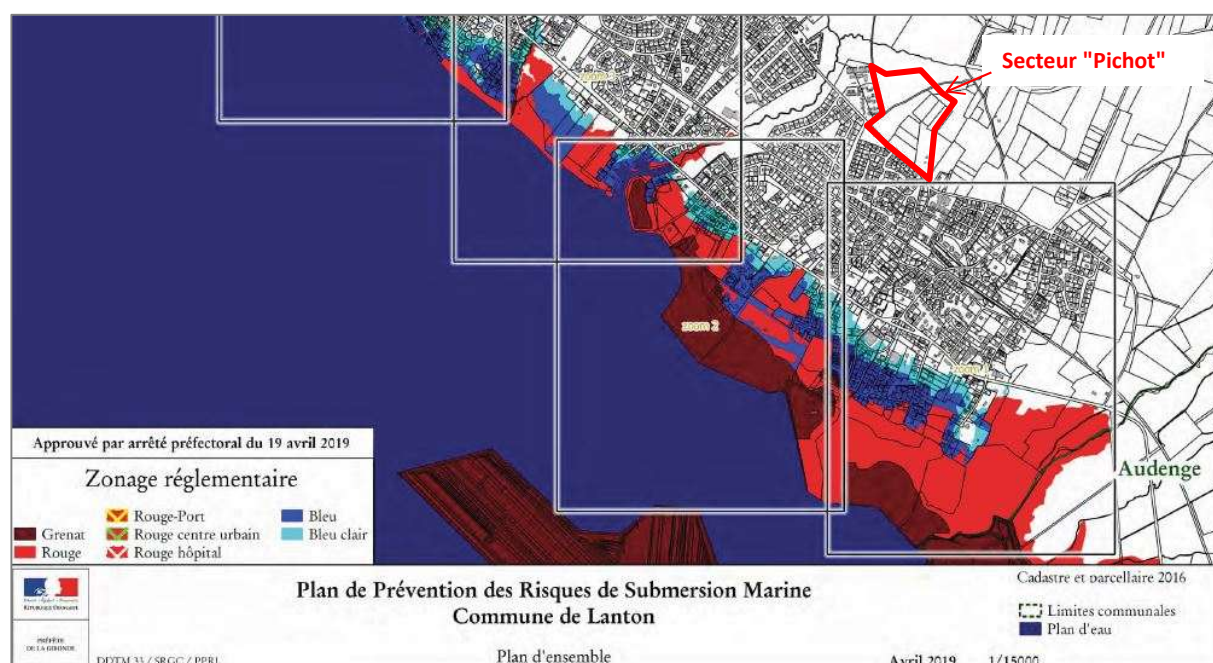
*Extrait de l'étude de faisabilité,*

Au regard du risque d'aléa, des dispositions prévues au PLU et de leur prise en compte dans le projet, les impacts du projet sur le risque incendie sont faibles.

#### **b) Risque d'inondation par submersion marine**

Le PPRSM de Lanton a été approuvé par arrêté préfectoral le 19 avril 2019.

Le site de projet du secteur de Pichot n'est pas impacté ce Plan de Prévention des Risques.

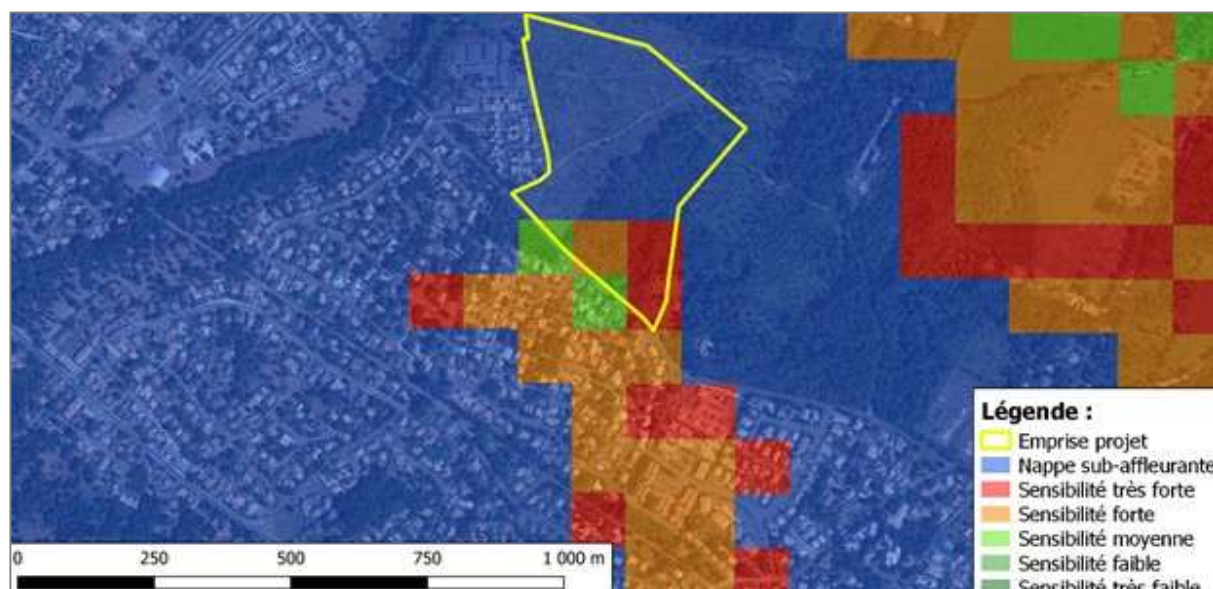


**Les impacts du projet sur le risque d'inondation par submersion marine sont nuls.**



### c) Risques de sensibilité aux remontées de nappes

Selon l'étude pré opérationnelle de faisabilité de Février 2022 menée sur le site de projet de Pichot, *"la proximité du bassin et la géologie du secteur rend sensible le site aux remontées de nappes. La majorité de l'emprise est située dans une zone où la nappe est sub-affleurante. Le paysage (flore) existant ne semble pas être caractéristique de zone humide"*.



Le règlement du PLU prend en compte le risque de sensibilité aux remontées de nappes et prévoit dans les zones 1AU que *"dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante et identifiée à sensibilité très élevée ou sensibilité forte du risque d'inondation par remontée de nappe, le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30m par rapport à la côte du terrain naturel"*.

**Au regard de la sensibilité du site à l'aléa et des dispositions prévues au PLU, les impacts du projet sur le risque de sensibilité aux remontées de nappes est modéré.**

### d) Le risque inondation (PGRI)

Le Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) du bassin Adour-Garonne 2022-2027 a été approuvé en remplacement du précédent PGRI 2016-2021. Les objectifs fixés pour les documents d'urbanisme sont :

- Développer et mettre à jour les cartographies des zones inondables
- Exploiter les différentes cartographies de zones inondables pour améliorer la gestion de crise
- Améliorer la prise en compte du risque d'inondation torrentielle / coulées de boue
- Mettre en place des indicateurs sur la prise en compte du risque d'inondation dans les documents d'urbanisme

Ces objectifs seront intégrés dans la procédure de révision globale du PLU A l'échelle de la commune.

Le projet de Pichot prévoit des dispositions qui sont mentionnées dans le règlement et dans l'OAP pour la collecte des eaux pluviales, le stockage dans des bassins de régulations et l'évacuation en débit régulés conformément aux dispositions et recommandations données par le SIBA. De plus des limitations d'emprises au sols des constructions ( 50% maximum) et des exigences d'espaces vert en pleine terre (30% minimum) sont prévus pour limiter l'imperméabilisation et favoriser les infiltrations sur site.

**Les impacts du projet sur le risque inondation sont faibles**



**e) Le risque industriel**

6 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont comptabilisés sur Lanton. La plus proche du site de projet de Pichot est la déchetterie, qui est implantée à un peu plus d'1 km au nord du site de projet.

**Les impacts du projet sur le risque industriel sont faibles**

**En conclusion, au regard des risques et de leur prise en compte dans le PLU et le projet, on peut raisonnablement estimer que les impacts du projet sur les risques sont modérés à faibles.**

#### 4.5.5. Impacts et justifications sur les flux de déplacements, la répartition de l'emploi, de l'habitat, des commerces et services

*"Le site de projet du secteur Pichot est desservi par la route du Pont des Chèvres, seul axe avec la D3 à traverser la commune d'est en ouest. Cette route est donc une voie de transit d'importance (...). Tout récemment, l'avenue des Lilas a été prolongée vers le nord (Clos de la Bourdaine) ainsi que le chemin du Breton (devenant avenue de la Bourdaine).*

*A défaut de rues, c'est un réseau de pistes forestières qui prend place au nord de la route du Pont des Chèvres.*

*Au sud du secteur, une trame viaire est bien établie, support de l'urbanisation pavillonnaire de la commune.*

*Le Chemin du Breton et la Route de Pouzoum sont les deux seules voies du secteur avec la route du Pont des Chèvres, à se connecter à la D3 (voie principale de Lanton) plus au sud. Cette dernière, donne accès aux grandes infrastructures routières (A660 et A63) et relie Lanton aux destinations majeures de la région. On y retrouve la ligne de bus 610/682 Transgironde (Andernos/Belin-Beliet), qui permet de rejoindre la gare de Biganos ou les autres lignes régionales (601 et 505).*



Extrait de l'étude de faisabilité

A ce maillage viaire s'ajoute un réseau de pistes cyclables essentiellement structuré autour de la piste cyclable TransBassin la «Vélodyssée». A cette dernière se greffe quelques segments cyclables, comme celui sur l'avenue David de Vignerte, accessible depuis la route du Pont des Chèvres, et reliant le complexe sportif<sup>5</sup>.

Le projet prévoit, afin d'assurer la meilleure intégration en termes de mobilité :

- la mise en place d'un maillage efficace et sécuritaire avec la trame viaire existante,
- l'exploitation des sentiers existants,
- la connexion au réseau cyclable existant (Vélodyssée et avenue Davis de Vignerte).



Extrait de l'étude de faisabilité

Le site du projet se positionne :

- à environ 1 km du pôle institutionnel autour de l'avenue David de Vignerte et donc à proximité aisée (environ 10 minutes de marche) d'équipements de petite enfance et scolaires (crèche La Pinassotte, école Maternelle Georges Brassens, école Élémentaire de Cassy) et d'équipements sportifs (complexe sportif de Cassy),
- à 5 minutes à vélo et à près de 20 minutes de marche du second pôle institutionnel (mairie, salle de spectacle et médiathèque),
- à 1 minute de vélo de la Vélodyssée, piste cyclable «Transbassin» qui passe à l'est du secteur à l'étude et permet aux cyclistes de rejoindre les grandes destinations du bassin,
- la ligne régionale 610 circulant sur la D3, offre une connexion en transport en commun à la gare de Biganos et ainsi au réseau ferré régional.

<sup>5</sup> Extrait de l'étude pré opérationnelle, annexée au présent rapport

*Il est situé à moins de 2km du littoral et de ses attraits (ports, plages et sentier du littoral) et sa localisation enviable (cadre paysager, proximité des équipements publics, commerces et services) en fait un site privilégié pour le développement de l'urbanisation<sup>6</sup>.*



La localisation générale et les maillages prévus en font 1 site qui répond à une répartition équilibrée en matière d'emplois, habitat, commerces et services. Si le site est prévu pour accueillir uniquement des programmes d'habitat, sa proximité avec les 2 pôles institutionnels de Lanton et le centre-ville va participer au dynamisme économique de la Ville (proximité et facilité d'accès aux commerces, services, équipements et emplois sur la Ville).

De plus, les dispositions inscrites au PLU dans les documents réglementaires, (zonage et règlement) imposent la réalisation de logements locatifs conventionnés sur le secteur Pichot ce qui participe au développement d'un habitat à prix abordable sur la commune.

En conclusion, la localisation du site et les éléments de projet en matière de mobilités, encouragent les déplacements actifs (aménagement de qualité, itinéraire efficace et connexion aux destinations) et participeront au dynamisme économique de la Ville.

**Les impacts du projet sur les flux de déplacements et la répartition équilibrée sur l'habitat, l'emploi et les commerces et services sont bénéfiques.**

<sup>6</sup> Extrait de l'étude pré opérationnelle, annexée au présent rapport



#### 4.5.6. Impacts et justifications sur la consommation de l'espace

Le site de projet sur Pichot concerne environ 13 ha au total (zones 1AU + zone NVp – anciennement 2AUD).

Toutefois, il est précisé que la zone NVp est créée pour permettre uniquement la mise en œuvre des dispositifs de défense incendie qui seront des espaces tampons entre la Zone 1AU et les espaces naturels forestiers. En ce sens, il n'y a aura pas, sur la zone NVp, d'urbanisation consommatrice d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

**De ce fait, la surface à considérer comme consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF) sur le projet de Pichot concerne uniquement la Zone 1AU ( 8,9 ha) auquel il faut encore soustraire les secteurs d'évitements obligatoire mentionnés dans l'OAP. et qui représentent environ 0,5 ha de la Zone 1AU : la consommation future d'ENAF est donc estimées à 8, 4 ha environ sur le site de Pichot**

**A noter que cette consommation s'inscrit en compatibilité avec les enveloppes d'extension habitat prévues dans le SCOT (190 ha pour la COBAN).**

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, depuis 2019, 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.

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.

#### 4.5.7. Rappel des mesures applicables au site

Le règlement de la Zone 1AU et les OAP ont défini les conditions qui permettront de contrôler et de maîtriser tout projet d'urbanisation sur le site de Pichot (cf. pièces Règlement et OAP). Parmi ces mesures il convient de noter notamment que les occupations interdites ou soumises à des conditions particulières qui sont rédigées comme suit :

##### **Article 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

***Sont interdites les constructions suivantes :***

- *les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,*
- *les constructions à destination d'activité industrielle,*
- *les constructions à destination d'entrepôt.*

***Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :***

- *l'aménagement de terrains de camping, de villages vacances ou de PRL*
- *l'aménagement de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,*
- *l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,*
- *l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs,*
- *l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage,*
- *l'aménagement de carrières ou gravières.*

##### **Article 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante et identifiés à « sensibilité très élevée » ou « sensibilité forte » du risque d'inondation par remontées de nappe établies à partir des**

*éléments du porté à connaissance de l'Etat pour la Commune à la date d'établissement du PLU, le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel.*

**Les opérations d'aménagement et de construction sont admises à condition :**

- *de justifier d'une démarche de prise en compte des sensibilités environnementales du site selon les prescriptions de l'autorité environnementale. A cet égard il est rappelé que toute opération est assujettie aux obligations qui lui sont applicables au titre d'autres législations, notamment en matière d'études préalables environnementales et le cas échéant des démarches d'évitement, de réduction, de compensations, de dérogation ou d'autorisations qui pourraient en découler.*
- *d'être compatibles avec les Orientations d'aménagement et de programmation du PLU,*
- *que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de l'unité de zone concernée, aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter,*
- *de porter sur une unité foncière d'une superficie minimale d'1 ha, ou sur le regroupement complet d'unités foncières restantes non construites et contiguës,*
  - *de ne pas compromettre l'urbanisation future de l'unité de zone considérée.*

**Les constructions à destination d'habitat, d'activités commerciale ou artisanale, de bureaux ou d'hébergement hôtelier, sont admises à condition**

- *de s'inscrire dans une opération d'ensemble (lotissement, ZAC ou ensemble de constructions),*
- *que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes,*
- *qu'elles n'entraînent pas des nuisances de bruit incompatibles avec la proximité de l'habitat, du fait des installations qui les accompagnent (climatiseurs ...) ou du trafic qu'elles génèrent, notamment de poids lourds.*

**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.**

**Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition :**

- *d'une surface inférieure à 100m<sup>2</sup>,*
- *d'un dénivelé de moins de 2 mètres.*

## 5. Tableau d'évolution des superficies de zone et des espaces boisés classés

Zones	Superficies après la modification n°2 du PLU (ha)	Superficies après l'élaboration partielle du PLU (ha)
UA	12,3	12,3
UAL	3,7	3,7
UAd	4,6	4,6
UB	50,1	50,1
UBa	9,6	9,6
UBm	4,3	4,3
UBp	38,1	38,1
<b>UC</b>	<b>313,0</b>	<b>293,8</b>
UCf	23,0	23,0
UCp	27,3	27,3
<b>UC-c</b>	<b>Non existant</b>	<b>0,4</b>
<b>UC-Lm</b>	<b>Non existant</b>	<b>18,8</b>
UD	20,8	20,8
UE	6,6	6,7
UEc	23,3	23,3
<b>UEg ou UEgs</b>	<b>20,8</b>	<b>Supprimé</b>
UX	5,4	5,4
<b>UXa</b>	<b>3,0</b>	<b>Supprimé</b>
<b>UX-c</b>	<b>Non existant</b>	<b>3,0</b>
<b>Total zones U</b>	<b>565,9</b>	<b>545,2</b>
<b>1AUa</b>	<b>2,6</b>	<b>Supprimé</b>
<b>1AUb</b>	<b>3,0</b>	<b>Supprimé</b>
<b>1AUs</b>	<b>3,3</b>	<b>Supprimé</b>
<b>1AU</b>	<b>Non existant</b>	<b>8,9</b>
2AU	19,4	19,4
2AUE	3,4	3,4
2AUD	4,8	<b>Supprimé</b>
<b>Total zones AU</b>	<b>36,5</b>	<b>31,7</b>
A	1 314,6	1 314,6
<b>Total zones A</b>	<b>1 314,6</b>	<b>1 314,6</b>
N	742,4	742,4
Nb	10,3	10,3
Ne	10,1	10,1
Nf	9 539,2	9 539,2
Nm	824,7	824,7
Np	15,5	15,5
Nr	2 460,4	2 460,4
<b>Nra</b>	<b>Non existant</b>	<b>2,6</b>
<b>Nv</b>	<b>181,1</b>	<b>183,2</b>
<b>Nvp</b>	<b>Non existant</b>	<b>4,8</b>
<b>Ns</b>	<b>Non existant</b>	<b>4,8</b>
<b>Ng</b>	<b>Non existant</b>	<b>16,0</b>
<b>Total zones N</b>	<b>13 783,7</b>	<b>13 814,0</b>
<b>TOTAL COMMUNE</b>	<b>15 700,7</b>	<b>15 700,7</b>
<b>Espace Boisé Classé</b>	<b>739,3</b>	<b>739,3</b>