

**Modification n°2 du PLU
DOSSIER APPROUVE**



>> Pièce 1 : Rapport de présentation

> Novembre 2023

SOMMAIRE

1. Objet de la modification n°2 du PLU	1
2. Présentation et justification des modifications apportées au PLU	2
2.1. Projet urbain sur le secteur dit "Chênes verts ou Gare de Lanton Est"	2
2.1.1. Contexte et justifications des modifications apportées.....	2
2.1.2. Modifications apportées	4
2.2. Projets urbains sur le secteur du bourg de Lanton	15
2.2.1. Contexte et justifications des modifications apportées.....	15
2.2.2. Modifications apportées	17
2.3. Projet urbain sur le secteur de Roumingue-Sud.....	20
2.3.1. Contexte et justifications des modifications apportées.....	20
2.3.2. Modifications apportées	21
2.4. Rectification de périmètres de zonage autour de la zone UX de Roumingue..	24
2.4.1. Contexte et justifications des modifications apportées.....	24
2.4.2. Modifications apportées	24
2.5. Actualisation des périmètres de servitudes de mixité sociale au regard des modifications apportées dans la présente procédure	25
2.5.1. Contexte et justifications des modifications apportées.....	25
2.5.2. Modifications apportées	25
2.6. Modifications apportées sur les emplacements réservés	25
2.6.1. Contexte et justifications des modifications apportées.....	25
2.6.2. Modifications apportées	25
2.7. Actualisation des dispositions générales du règlement	27
2.8. Tableau d'évolution des superficies de zones et d'espaces boisés classés	34

3. Examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable	35
3.1. Description des évolutions apportées au plan local de l'urbanisme	35
3.2. Caractéristiques principales, valeur et vulnérabilité du territoire concerné par la procédure	37
3.2.1. Contexte de la planification	37
3.2.2. Plan Local d'Urbanisme	37
3.2.3. Sensibilités environnementales du territoire concerné par la procédure	40
3.3. Auto évaluation - justifications pour lesquelles le projet de modification n°2 n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ...	54
3.3.1. Susceptibilités d'affecter significativement un site Natura 2000	54
3.3.2. Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité.....	54
3.3.3. Incidences sur la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF).....	55
3.3.4. Incidences sur une zone humide.....	55
3.3.5. Incidences sur les réseaux.....	56
Eau potable	56
Eaux pluviales.....	56
Assainissement.....	56
3.3.6. Incidences sur le paysage ou le patrimoine bâti	57
3.3.7. Incidences sur les sols pollués.....	57
3.3.8. Incidences sur les risques et nuisances	57
3.3.9. Incidences sur l'air, l'énergie et le climat	59

1. Objet de la modification n°2 du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Lanton a été approuvé par délibération du 29 Août 2018. Il a fait l'objet d'une première modification, approuvée le 15 Octobre 2020.

Pour précision, par un arrêté de la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux, le PLU a été pour partie annulé. Le projet de modification n°2 ne concerne aucun point lié aux parties du territoire annulées.

L'objet de cette modification n°2 du PLU porte sur des adaptations en vue d'accueillir des projets dans 3 secteurs situés en zone urbaine et qui présentent des capacités de mutation et de densification urbaine :

- le secteur dit "Chênes verts ou Gare de Lanton Est", qui doit faire l'objet d'une restructuration complète,
- le secteur du Bourg de Lanton, qui dispose de terrains en dents creuses à l'Ouest de la Mairie,
- le secteur de Roumingue-Sud, qui dispose de terrains en dents creuses à l'Ouest de la Route de la Plage.

Les programmes de ces 3 secteurs de projet visent à renforcer l'habitat multi fonctionnel et/ ou la mixité sociale sur Lanton. Ainsi, ils contribueront :

- au renforcement du centre-ville,
- au renforcement de la mixité sociale notamment avec de l'habitat locatif social et des équipements d'accueil de personnes âgées,
- au renforcement de la mixité fonctionnelle avec l'accueil de programme multifonctionnel (habitat, commerces, services, ...).

Dans le cadre de cette procédure de modification n°2, il sera également procédé à :

- une rectification de périmètres de zonage autour de la zone UX de Roumingue,
- une actualisation du plan des servitudes de mixité sociale,
- une actualisation des emplacements réservés (suppression, création, rectification d'erreur de numérotation).

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

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

2. Présentation et justification des modifications apportées au PLU

2.1. Projet urbain sur le secteur dit "Chênes verts ou Gare de Lanton Est"

2.1.1. Contexte et justifications des modifications apportées

Le secteur de projet se situe en centre-bourg de Lanton, à proximité d'une des centralités de la Commune (mairie, médiathèque, salle de spectacle, supermarché, ...) et au sud de la voie verte qui traverse la Commune.

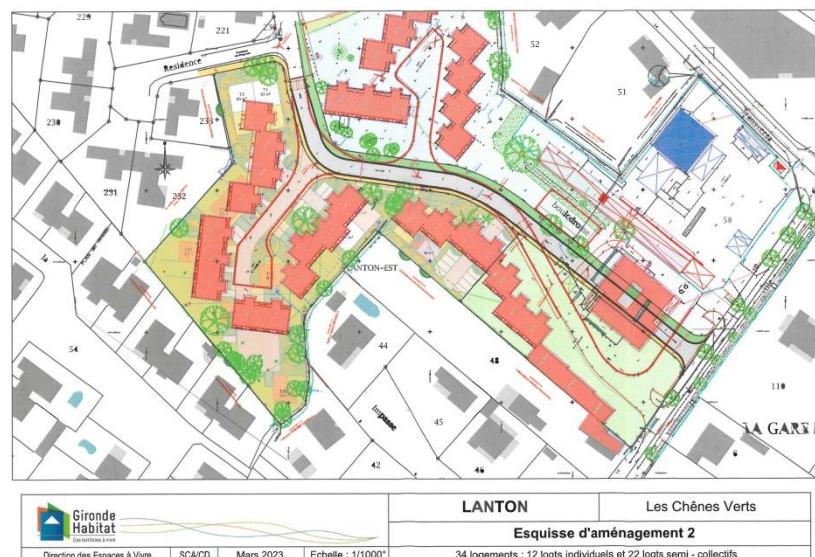
Il représente une superficie d'environ 2 ha et comprend un ensemble d'habitation dit "lotissement de la Gare" et un établissement d'accueil des personnes âgées "EHPAD les Chênes verts" (parcelle BP 0049), ainsi que le centre technique municipal (parcelle BP 0050).



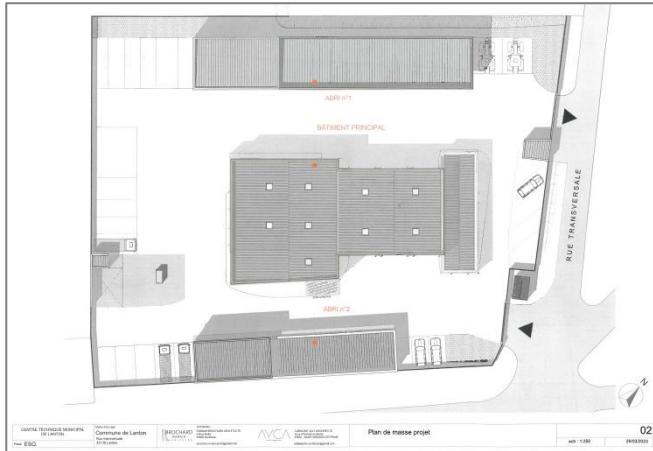
La Commune a pour projet, en partenariat avec Gironde Habitat, de restructurer entièrement cet îlot, via une démolition / reconstruction, afin de proposer une offre ambitieuse en matière de logements et de mixité sociale, visant à :

- répondre à une demande de se loger réelle sur le territoire communal,
- développer l'offre locative sociale par le développement de 34 logements familiaux,
- prévoir également dans le programme d'aménagement des constructions en logements libres (programme neuf en libre et terrain à bâtir).

Ci-contre, esquisse de la restructuration de l'ilot.



La commune a également pour projet de restructurer l'espace lié au centre technique municipal (CTM). Ci-dessous, esquisse envisagée de la restructuration du CTM.



La mise en œuvre de ces projets visant le renforcement du centre-ville par le biais d'une densification du tissu urbain, nécessite une densification que ne permet pas la réglementation actuelle. En effet, ce secteur est classé en zone UB, avec une emprise au sol qui ne doit pas excéder 35% de la superficie totale du terrain.

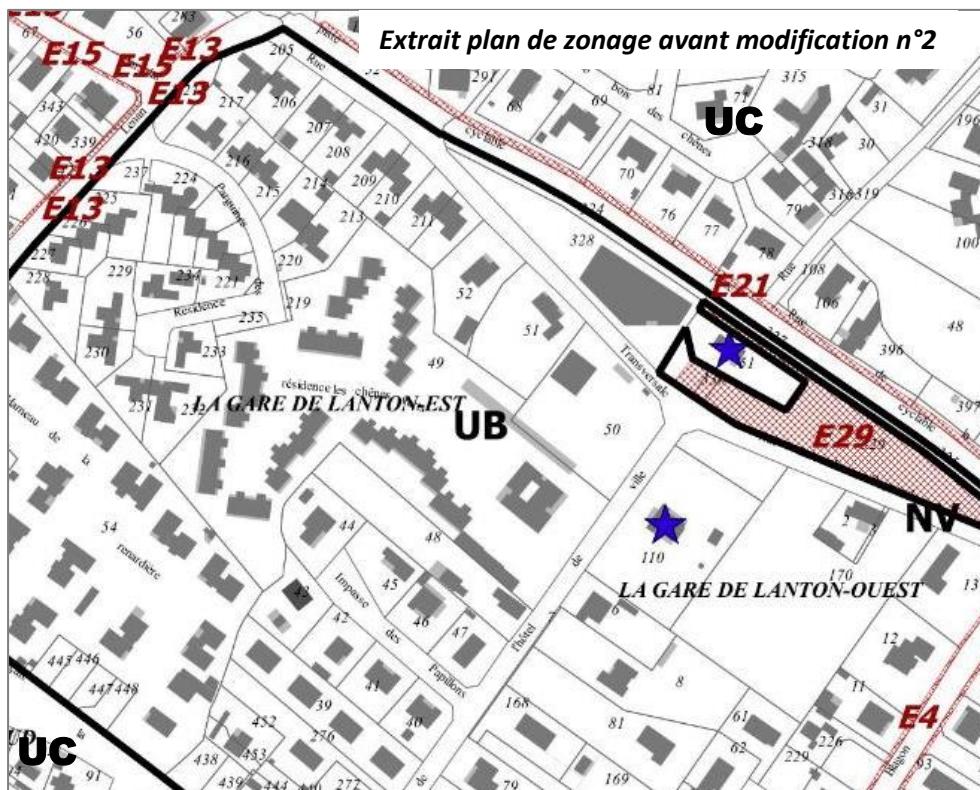
2.1.2. Modifications apportées

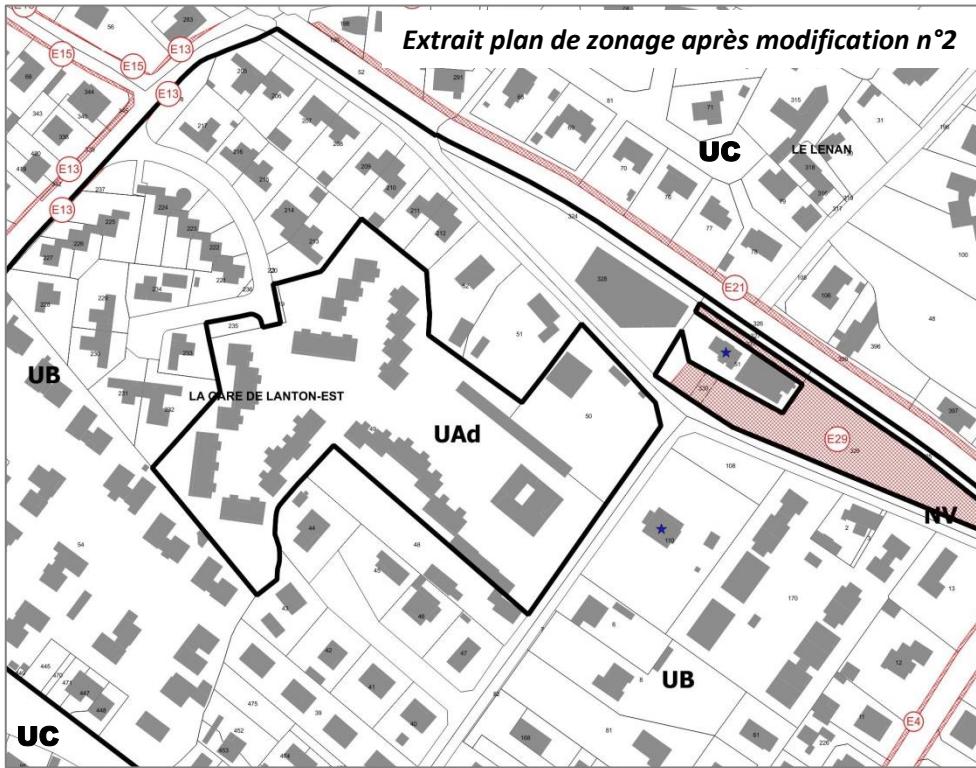
Les modifications apportées concernent le document graphique de règlement et le règlement écrit.

Document graphique de règlement :

Le secteur de projet initialement classé en zone UB, est reclassé dans un sous-secteur spécifiquement créé pour distinguer les espaces de densification proches des espaces centraux de Lanton. Ce nouveau secteur est nommé UAd.

Le classement dans la zone UA permettra d'autoriser une densité plus élevée que si le secteur de projet reste en zone UB, car l'emprise au sol en zone UA est réglementé à 60% maximum de la superficie totale du terrain, contre 35% en zone UB.





Règlement écrit :

Le règlement de la zone UA est complété et précisé en intégrant les dispositions qui s'appliquent au sous-secteur UAd.

Les prescriptions relatives au nouveau sous-secteur UAd créé dans la présente procédure de modification, sont les suivantes (*il est précisé que seules les prescriptions spécifiques au secteur UAd ont été reportées sur le tableau qui suit*) :

Avant modification du PLU	Après modification du PLU
<p>Dispositions applicables en zone UA, UAL</p> <p>Caractère de la zone</p> <p>La zone UA comprend les centre urbains des villages de Taussat, Cassy et Lanton, comprenant notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le secteur UAL, distinguant les espaces centraux de Lanton, dont des dispositions particulières en matière de densité visent à assurer son caractère de centralité. Le secteur UAL est soumis à un risque submersion marine (cf. PPRSM annexé au PLU) <p>Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat, ainsi que les équipements, activités et aménagements divers compatibles avec la proximité de l'habitat.</p>	<p>Dispositions applicables en zone UA, UAL, UAd</p> <p>Caractère de la zone</p> <p>La zone UA comprend les centre urbains des villages de Taussat, Cassy et Lanton, comprenant notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le secteur UAL, distinguant les espaces centraux de Lanton, dont des dispositions particulières en matière de densité visent à assurer son caractère de centralité. Le secteur UAL est soumis à un risque submersion marine (cf. PPRSM annexé au PLU) - le secteur UAd, distinguant des secteurs de densification proches des espaces centraux de Lanton, et qui contribueront à son renforcement par des opérations de renouvellement, de mixité sociale et/ou de diversification des fonctions urbaines. <p>Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat, ainsi que les équipements, activités et aménagements divers compatibles avec la proximité de l'habitat.</p>

<p>Article UA2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p>	<p>Article UA2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p>
<p>2.1. 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.</p>	<p>2.1. 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. Pour les constructions enterrées dans les secteurs impactés par le PPRSM un cuvelage est imposé et toute habitabilité dans le sous-sol est interdite.</p>
<p>2.2 En zone UAL dans les secteurs de mixité sociale identifiés au document graphique du règlement, les opérations d'aménagement et de construction :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de plus de 8 lots ou logements à condition de comporter au moins 20 % de logements locatifs conventionnés ; - de plus de 12 lots ou logements à condition de comporter au moins 35 % de logements locatifs conventionnés. 	<p>2.2 En zone UAL et UAd dans les secteurs de mixité sociale identifiés au document graphique du règlement, les opérations d'aménagement et de construction :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de plus de 8 lots ou logements à condition de comporter au moins 20 % de logements locatifs conventionnés ; - de plus de 12 lots ou logements à condition de comporter au moins 35 % de logements locatifs conventionnés.
<p>2.3 En zone UAL les opérations d'aménagement et de construction développant au moins 1 000 m² de surface de plancher destinée à l'habitat sont admises à condition de respecter une densité minimale de 40 logement par hectare, conformément aux dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation.</p>	<p>2.3 En zone UAL et UAd, les opérations d'aménagement et de construction développant au moins 1 000 m² de surface de plancher destinée à l'habitat sont admises à condition de respecter une densité minimale de 40 logement par hectare, conformément aux dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation.</p>
<p>2.4 En zone UA et UAL, les constructions annexes sont autorisées à condition qu'elles ne génèrent pas plus de 50m² d'emprise au sol.</p>	<p>2.4 En zone UA et UAL et UAd, les constructions annexes sont autorisées à condition qu'elles ne génèrent pas plus de 50m² d'emprise au sol.</p>
<p>2.5 En zone UA, UAL, les constructions et installations à destination d'activités de commerce ou d'artisanat, ou bien à destination d'entrepôt sont admises à condition que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, et à condition 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.</p>	<p>2.5 En zone UA, UAL et UAd, les constructions et installations à destination d'activités de commerce ou d'artisanat, ou bien à destination d'entrepôt sont admises à condition que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, et à condition qu'elles n'entraînent pas des nuisances de bruit qui seraient incompatibles avec la proximité de l'habitat ; dans le cas où elles sont admises, elles pourront faire l'objet de prescriptions spéciales selon l'appréciation des impacts prévisibles du fait des installations qui les accompagnent (climatiseurs ...) ou du trafic qu'elles génèrent, notamment de poids lourds.</p>
<p>2.6 En zone UA et UAL, les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'une surface inférieure à 100m², - d'un dénivelé de moins de 2 mètres. 	<p>2.6 En zone UA et UAL, les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'une surface inférieure à 100m², - d'un dénivelé de moins de 2 mètres.

<p>ARTICLE UA3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC</p> <p>3.1 Conditions d'accès :</p> <p>Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.</p> <p>Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.</p> <p>Les accès ou bandes de desserte desservant plus d'un logement doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 6 mètres, incluant une chaussée de 3,50 mètres, sur toute leur longueur.</p> <p>Les accès en impasse doivent desservir moins de 10 logements, ne pas excéder 50m de long et comporter un dispositif de retournement dans leur partie terminale (schémas techniques en Annexe).</p> <p>ARTICLE UA4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL</p> <p>4.3 Eaux pluviales :</p> <p>Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures, ...) devront obligatoirement être infiltrées sur le site. En cas de difficultés techniques, une dérogation à cette obligation pourra être étudiée.</p> <p>Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales devront avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m² imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3l/s/ha vers un exutoire fonctionnel</p> <p>Les fossés existants, notamment ceux répertoriés dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales de la commune, devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu.</p> <p>(cf. annexes sanitaires)</p> <p>ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>6.5 Implantations par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés</p> <p>Les nouvelles constructions devront s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à 10 mètres des berges des cours d'eau structurant (Massurat, Berles de Cassy, Renet et Lanton) - à 1,50 mètre minimum du talus des fossés existants. 	<p>ARTICLE UA3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC</p> <p>3.1 Conditions d'accès :</p> <p>Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.</p> <p>Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.</p> <p>Les accès ou bandes de desserte desservant un terrain constructible de second rang doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 4 m ; dans le cas où elles desservent plus d'un logement elles doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 6 mètres, incluant une chaussée de 3,50 mètres, sur toute leur longueur.</p> <p>Les accès de plus de 60 mètres de long doivent comporter un dispositif de retournement dans leur partie terminale (schémas techniques en Annexe)</p> <p>ARTICLE UA4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL</p> <p>4.3 Eaux pluviales :</p> <p>Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures, ...) devront obligatoirement être infiltrées sur le site. En cas de difficultés techniques, une dérogation à cette obligation pourra être étudiée.</p> <p>Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales devront avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m² imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3l/s/ha vers un exutoire fonctionnel</p> <p>Les fossés existants, notamment ceux répertoriés dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales de la commune, devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu.</p> <p>(cf. annexes sanitaires)</p> <p>Dans le cas où la parcelle est bordée ou traversée par un fossé/craste/cours d'eau structurant, ayant un rôle important dans le système de gestion des eaux pluviales du secteur, la création d'une banquette de 3 m minimum de largeur, laissée libre d'accès en dehors des espaces privatifs individuels, pourra être imposée.</p> <p>ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>6.5 Implantations par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés</p> <p>Les nouvelles constructions devront s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à 10 mètres minimum des berges des cours d'eau structurant (Massurat, Berles de Cassy, Renet et Lanton) - à 3 mètres minimum du talus des fossés existants.
--	--

<p><u>ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</u></p> <p>7.1 Implantations par rapport aux limites séparatives</p> <p>Les constructions peuvent être implantées soit en ordre continu, semi-continu, ou discontinu par rapport aux limites séparatives latérales. En cas d'implantation en recul, la distance de recul doit être au moins égale à 3 mètres.</p> <p>Les annexes isolées, sous réserve que leur superficie totale n'excède pas 20m² de surface de plancher et que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faîte, peuvent être implantées en limites séparatives ou en recul minimal de 1 mètre des limites séparatives latérales et de fond de parcelle.</p> <p>Les annexes isolées, dont la superficie totale est comprise entre 20m² et 50 m² de surface de plancher doivent être implantées à 3 mètres des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, et leur hauteur ne doit pas excéder 3,50 mètres au faîte.</p> <p>Les piscines doivent être implantées en recul minimal de 3 mètres des limites séparatives.</p> <p>7.2 Dispositions particulières</p> <p>Une implantation différente peut être envisagée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p><u>ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT SUR UNE MEME UNITE FONCIERE</u></p> <p>Les constructions non contigües doivent être implantées à au moins 3 mètres l'une de l'autre.</p> <p>Toutefois cette disposition ne s'applique pas pour les piscines</p> <p>Le recul de 3 m minimum s'applique aux locaux annexes non attenants, dont la surface intérieure est supérieure à 12 m².</p> <p>Le recul est réduit à 1 m minimum pour les locaux annexes non attenants, dont la surface intérieure est inférieure ou égale à 12 m².</p> <p>Une implantation différente peut être envisagée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>	<p><u>ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</u></p> <p>7.1 Implantations par rapport aux limites séparatives</p> <p>Les constructions peuvent être implantées soit en ordre continu, semi-continu, ou discontinu par rapport aux limites séparatives latérales, lorsqu'elles sont au sein des Zones UA ou UAL ou UAd. Elles doivent être implantées en ordre discontinu lorsqu'il s'agit des limites séparatives avec d'autres zones de règlement.</p> <p>En cas d'implantation en recul, la distance de recul ne devra pas être inférieure à 3 mètres.</p> <p>Les annexes isolées, sous réserve que leur surface soit inférieure ou égale à 20m² d'emprise au sol et que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faîte, peuvent être implantées en limites séparatives ou en recul minimal de 1 mètre des limites séparatives latérales et de fond de parcelle.</p> <p>Les annexes isolées, dont la surface est comprise entre 20m² et 50 m² d'emprise au sol doivent être implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, et leur hauteur ne doit pas excéder 3,50 mètres au faîte.</p> <p>Les piscines doivent être implantées en recul minimal de 3 mètres des limites séparatives.</p> <p><u>Implantations par rapport aux berges des fossés</u></p> <p>Dans le cas de limites séparatives en fossés, les constructions doivent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à 3 mètres minimum du talus des fossés existants. <p>7.2 Dispositions particulières</p> <p>Une implantation différente peut être envisagée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p><u>ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT SUR UNE MEME UNITE FONCIERE</u></p> <p>Les constructions non contigües doivent être implantées à au moins 3 mètres l'une de l'autre.</p> <p>Toutefois cette disposition ne s'applique pas pour les piscines</p> <p>Le recul de 3 m minimum s'applique aux locaux annexes non attenants, dont la surface intérieure est supérieure à 12 m².</p> <p>Le recul est réduit à 1 m minimum pour les locaux annexes non attenants, dont la surface intérieure est inférieure ou égale à 12 m².</p> <p>Une implantation différente peut être envisagée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>
---	---

<p>ARTICLE UA10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</p> <p>10.1 Hauteur des constructions</p> <p>La hauteur maximale des constructions à destination d'hébergement hôtelier, mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 7 mètres au point haut de l'acrotère, - 10 mètres au faitage, - 2 étages sur rez-de-chaussée. <p>La hauteur maximale des autres constructions, mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 7 mètres au point haut de l'acrotère, - 10 mètres au faitage, - 2 étages sur rez-de-chaussée, à condition que le 2ème étage, s'il est réalisé, soit en attique. Ce niveau attique devra être réalisé avec un retrait minimal de 3 mètres par rapport aux murs des façades bordant les voies et emprises publiques. <p>La hauteur maximale des annexes, dont la surface de plancher n'excède pas 50m², mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3,50 mètres au point haut de l'acrotère, - 3,50 mètres au faitage. <p>10.2 Dispositions particulières</p> <p>Dans le cas de constructions nouvelles, de surélévations de constructions existantes ou de reconstructions totales en façade de voie publique, des hauteurs supérieures ou inférieures à celle définie ci-dessus pourront être acceptées ou imposées, afin d'harmoniser le bâtiment avec les immeubles mitoyens de l'îlot ou de la rue.</p> <p>Une adaptation des dispositions ci-dessus pourront aussi être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour adapter la construction ou une partie de la construction à la pente du terrain, - dans le cas de bâtiments de service public ou d'intérêt collectif. 	<p>ARTICLE UA10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</p> <p>10.2 Hauteur des constructions</p> <p>La hauteur maximale des constructions à destination d'hébergement hôtelier, mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 9 mètres à l'égout et 12 m au faitage pour les toits en pente ; toutefois une adaptation d'1 m au faitage pourra être admise pour les toits en pente supérieure à 40% et de style arcachonnais. - 10 m à l'acrotère pour les toits plats, ou les toits terrasses, - Le nombre maximal de niveau ne peut excéder 2 étages sur rez-de-chaussée (c'est-à-dire R+2). <p>La hauteur maximale des annexes, dont l'emprise au sol n'excède pas 50m², mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3,50 mètres au point haut de l'acrotère, - 3,50 mètres au faitage. <p>10.2 Dispositions particulières</p> <p>Dans le cas de constructions nouvelles, de surélévations de constructions existantes ou de reconstructions totales en façade de voie publique, des hauteurs supérieures ou inférieures à celle définie ci-dessus pourront être acceptées ou imposées, afin d'harmoniser le bâtiment avec les immeubles mitoyens de l'îlot ou de la rue.</p> <p>Une adaptation des dispositions ci-dessus pourront aussi être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour adapter la construction ou une partie de la construction à la pente du terrain, - dans le cas de bâtiments de service public ou d'intérêt collectif.
<p>ARTICLE UA11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</p> <p>11.2 Toitures</p> <p>– <u>Toits en pente</u> : les toitures seront à deux pans minimum. Leur pente sera fonction de matériau de couverture, sans décrochement excessif, avec un minimum de 20 % et un maximum de 40 % sauf:</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les petits éléments de toitures, du type tourelles, clochetons, chiens assis,...., - pour les constructions de type Arcachonnaise dont la pente de toit pourra être supérieure. <p>Un débord de toit de 0,50 mètre minimum (gouttière non comprise) est imposé pour la construction principale, et de 0,25 mètres minimum pour les constructions annexes dont la surface de plancher n'excède pas 20m².</p>	<p>ARTICLE UA11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</p> <p>11.2 Toitures</p> <p>– <u>Toits en pente</u> : les toitures seront à deux pans minimum. Leur pente sera fonction de matériau de couverture, sans décrochement excessif, avec un minimum de 20 % et un maximum de 40 % sauf:</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les petits éléments de toitures, du type tourelles, clochetons, chiens assis,...., - pour les constructions de type Arcachonnaise dont la pente de toit pourra être supérieure. <p>Un débord de toit de 0,50 mètre minimum (gouttière non comprise) est imposé pour la construction principale, et de 0,25 mètres minimum pour les constructions annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 20m².</p>

<ul style="list-style-type: none"> - <u>Les couvertures des toitures en pente doivent être en tuiles</u>, avec des couleurs de tuiles traditionnelles, avec une couleur de type terre cuite naturelle, flammée, vieillie ou de teinte mélangée, non vernissée et non émaillée. - Toits à pente faible ou nulle : les toitures en terrasse ou à très faible pente sont autorisées à condition : <ul style="list-style-type: none"> - qu'un dispositif architectural (acrotère ...) vienne masquer les matériaux de couverture, - et que les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) soient intégrés dans un volume ou masqués par une paroi. - <u>Les constructions annexes</u> doivent présenter une toiture de même aspect et de même matériaux que la construction principale - <u>Les matériaux de couverture translucides</u> sont admis, dans le cas de vérandas ou de fenêtres de toit 	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Les couvertures des toitures en pente doivent être en tuiles</u>, avec des couleurs de tuiles traditionnelles, avec une couleur de type terre cuite naturelle, flammée, vieillie ou de teinte mélangée, non vernissée et non émaillée. - Toits à pente faible ou nulle : les toitures en terrasse ou à très faible pente sont autorisées à condition : <ul style="list-style-type: none"> - qu'un dispositif architectural (acrotère ...) vienne masquer les matériaux de couverture, - et que les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) soient intégrés dans un volume ou masqués par une paroi. - <u>Les constructions annexes</u> doivent présenter une toiture d'aspect soigné avec des matériaux non précaires. Le toit pourra être à pente faible ou nulle pour les annexes dont l'emprise au sol ne dépasse pas 25 m². - <u>Les matériaux de couverture translucides</u> sont admis, dans le cas de vérandas ou de fenêtres de toit
<p>11.4 Constructions annexes</p> <p>Les constructions annexes (tels que garage, remise, abri de jardin...) sont soumises aux mêmes dispositions que les constructions principales</p> <p>11.5 Clôtures</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les clôtures ne sont pas obligatoires. - <u>Clôtures sur voie ou emprise publique</u> : la clôture devra être constituée soit : <ul style="list-style-type: none"> - d'un mur bahut de 0,80 mètre de hauteur maximum, - d'un mur bahut de 0,80 mètre de hauteur maximum pouvant être surmonté d'un dispositif ouvrage à claire voie, l'ensemble ne devra pas excéder 1,50 mètre, - d'une clôture à claire voie qui ne devra pas excéder 1,50 mètre. - <u>Clôtures sur limite séparative</u> : les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres, qu'il s'agisse de murs pleins, de murs bahut surmontés de grilles, grillages ou d'éléments à claire-voie, ou bien d'autres dispositifs. <p>Des dispositions différentes peuvent être envisagées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>	<p>11.4 Constructions annexes</p> <p>Les constructions annexes (tels que garage, remise, abri de jardin...) devront présenter un aspect soigné non précaire, compatible avec les constructions principales.</p> <p>11.5 Clôtures</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les clôtures ne sont pas obligatoires. - <u>Clôtures sur voie ou emprise publique</u> : la clôture devra être constituée soit : <ul style="list-style-type: none"> - d'un mur bahut de 0,80 mètre de hauteur maximum, - d'un mur bahut de 0,80 mètre de hauteur maximum pouvant être surmonté d'un dispositif ouvrage à claire voie, l'ensemble ne devra pas excéder 1,50 mètre, - d'une clôture à claire voie qui ne devra pas excéder 1,50 mètre. - <u>Clôtures sur limite séparative</u> : les clôtures auront une hauteur maximale de 2,5 mètres, qu'il s'agisse de murs pleins, de murs bahut surmontés de grilles, grillages ou d'éléments à claire-voie, ou bien d'autres dispositifs. <p>Des dispositions différentes peuvent être envisagées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et pour les constructions en bordures des voies qui sont classées Voies Bruyantes par Arrêté Préfectoral.</p> <p>L'aménagement des clôtures devra être conçu de manière à permettre le passage de la petite faune (par exemple clôtures pleines avec réservation de points de passage ponctuels, ou grillages non tranchants et/ou surélevés, ...)</p> <p>Lorsque la parcelle est bordée par un fossé, les clôtures devront être implantées à plus d'1 mètre des berges de ces fossés.</p> <p>Dans les secteurs de servitudes concernées par le PPRSM, les clôtures devront obligatoirement permettre une transparence hydraulique en garantissant le libre écoulement des eaux.</p>

<p><u>ARTICLE UA12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT</u></p> <p>12.2 Clôtures</p> <p>Pour les <u>constructions à destination d'habitat</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place par logement social ou locatif financé par un prêt aidé de l'Etat, - 1 place par logement pour les résidences Séniors, - 1,5 place par logement dans les autres cas (à arrondir au nombre supérieur). <p>Pour les <u>autres constructions</u> : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.</p> <p><u>ARTICLE UA13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS</u></p> <p>Rappel : les espaces boisés classés délimités au document graphique de zonage, sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'urbanisme.</p> <p>Les espaces libres de toute construction, et non affectés aux circulations ou aux stationnements, doivent être aménagés, entretenus en espaces verts et plantés, sauf en cas de contraintes fonctionnelles propres au projet.</p> <p>En zone UA, la superficie d'espaces verts en pleine terre doit représenter au moins 20 % de la superficie totale du terrain.</p> <p>En zone UAL, la superficie d'espaces verts en pleine terre doit représenter au moins 30 % de la superficie totale du terrain.</p> <p>Toute opération d'ensemble doit prévoir l'aménagement d'espaces verts communs, dont au moins une superficie d'espaces verts d'un seul tenant représente 5% de l'emprise foncière.</p> <p>Les aires de stationnement de plus de 100 m² seront plantées à raison d'1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.</p>	<p><u>ARTICLE UA12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT</u></p> <p>12.2 Clôtures</p> <p>Pour les <u>constructions à destination d'habitat</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place par logement social ou locatif financé par un prêt aidé de l'Etat, - 1 place pour 4 logements pour les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes et les résidences d'autonomie des personnes âgées. - 1,5 place par logement dans les autres cas (à arrondir au nombre supérieur). <p>Pour les <u>autres constructions</u> : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.</p> <p><u>ARTICLE UA13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS</u></p> <p>Rappel : les espaces boisés classés délimités au document graphique de zonage, sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'urbanisme.</p> <p>Les espaces libres de toute construction, et non affectés aux circulations ou aux stationnements, doivent être aménagés, entretenus en espaces verts et plantés, sauf en cas de contraintes fonctionnelles propres au projet.</p> <p>Les arbres de haute tige existants doivent être préservés au maximum sauf si leur suppression s'avère nécessaire pour la réalisation des constructions et de leurs voiries, stationnements et réseaux divers, ou pour la sécurité des personnes ou des biens. Dans les autres cas où la suppression d'arbre de haute tige aurait manifestement pu être évité et si la configuration du terrain le permet, il pourra être demandé de prévoir un remplacement par une plantation de même espèce, ou par l'aménagement paysager du secteur renforçant la présence végétale (arborée, arbustive ou vivace).</p> <p>Les dispositions suivantes sont à respecter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En zone UA, la superficie d'espaces verts en pleine terre doit représenter au moins 20 % de la superficie totale du terrain. - En zone UAL et UAd, la superficie d'espaces verts en pleine terre doit représenter au moins 20 % de la superficie totale du terrain. - Toute opération d'ensemble doit prévoir l'aménagement d'espaces verts communs, dont au moins une superficie d'espaces verts d'un seul tenant représente 5% de l'emprise foncière. - Les aires de stationnement de plus de 100 m² seront plantées à raison d'1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement, ou seront bordées de haies basses paysagères permettant de les fractionner par poches de 20 places maximum. <p>Toutefois des dispositions différentes peuvent être envisagées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>
--	---

Pour une harmonisation des règles sur l'ensemble de la commune, certaines prescriptions modifiées dans la zone UA, le sont aussi sur d'autres zones. Ci-dessous, synthèse de l'harmonisation des règles par article :

Article 2

Dans les zones UB, UC, UE, UX, A, N, NP, NR :

Le paragraphe 2.1 est complété de la manière suivante (en bleu) :

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. Pour les constructions enterrées dans les secteurs impactés par le PPRSM un cuvelage est imposé et toute habitabilité dans le sous-sol est interdite.

Article 4

Dans les zones UB, UC, UD, UE, UX, A, N, NP, NR :

Le paragraphe 4.3 est complété de la manière suivante (en bleu) :

(...)

Dans le cas où la parcelle est bordée ou traversée par un fossé/craste/cours d'eau structurant, ayant un rôle important dans le système de gestion des eaux pluviales du secteur, la création d'une banquette de 3 m minimum de largeur, laissée libre d'accès en dehors des espaces privatifs individuels, pourra être imposée.

Article 6

Dans les zones UB, UC, UD, UE, UX, 1AU, NP : la mention "minimum" est ajoutée:

Implantations par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés

"Les nouvelles constructions devront s'implanter :

- à 10 mètres **minimum** des berges des cours d'eau structurant (Massurat, Berles de Cassy, Renet et Lanton)
- à **3 mètres** minimum du talus des fossés existants".

Article 7

Dans les zones UB, UC, UD, 1AU : la notion de surface de plancher est remplacée par celle d'emprise au sol, la superficie totale des annexes isolées est augmenté à 50 m² et une prescription des implantations par rapport aux berges et aux fossés est ajoutée :

Implantations par rapport aux limites séparatives

"(...)

Les annexes isolées, sous réserve que leur surface soit inférieure ou égale à 20m² d'emprise au sol et que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faîte, peuvent être implantées en limites séparatives ou en recul minimal de 1 mètre des limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

Les annexes isolées, dont la surface est comprise entre 20m² et 50 m² d'emprise au sol doivent être implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, et leur hauteur ne doit pas excéder 3,50 mètres au faîte.

Les piscines doivent être implantées en recul minimal de 3 mètres des limites séparatives.

Implantations par rapport aux berges des fossés

Dans le cas de limites séparatives en fossés, les constructions doivent s'implanter : à 3 mètres minimum du talus des fossés existants".

Dans les zones UE, UX : une prescription des implantations par rapport aux berges et aux fossés est ajoutée :

Implantations par rapport aux limites séparatives

"(...)

Implantations par rapport aux berges des fossés

Dans le cas de limites séparatives en fossés, les constructions doivent s'implanter : à 3 mètres minimum du talus des fossés existants".

Dans les zones UB, 1AU : la notion de surface de plancher est remplacée par celle d'emprise au sol.

Article 10

Dans les zones UC : la notion de surface de plancher est remplacée par celle d'emprise au sol et des dispositions sont rajoutées sur les secteurs UC et UCp :

Hauteur

"(...)

En zone UC et UCp la hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder :

- 5 mètres au point haut de l'acrotère,
- 8 mètres au faitage.

Une adaptation de hauteur, limitée à 1,30 m, pourra être admise pour les constructions prévoyant du stationnement semi-enterré pour libérer plus d'espace verts non imperméabilisés. Cette adaptation ne peut toutefois pas s'appliquer en limite séparative, ni dans la bande de 3 m depuis les limites séparatives".

Dans les zones UD : la notion de surface de plancher est remplacée par celle d'emprise au sol et des dispositions sont rajoutées :

Hauteur

"(...)

La hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder :

- 5 mètres au point haut de l'acrotère,
- 8 mètres au faitage.

Une adaptation de hauteur, limitée à 1,30 m, pourra être admise pour les constructions prévoyant du stationnement semi-enterré pour libérer plus d'espace verts non imperméabilisés. Cette adaptation ne peut toutefois pas s'appliquer en limite séparative, ni dans la bande de 3 m depuis les limites séparatives".

Article 11

Dans les zones UB, UC, UD, UE, 1AU, NP : la notion de surface de plancher est remplacée par celle d'emprise au sol, les prescriptions relatives aux constructions annexes et à leur toitures sont modifiées, des ajustements sont apportés sur le paragraphe relatif aux clôtures (hauteur des clôtures en limite séparative relevée à 2,5 mètres, mention ajoutée sur les clôtures dans les secteurs de servitudes concernés par le PPRSM, et pour constructions en bordure des voies classées voies bruyantes :

Toitures

(...)

Les constructions annexes doivent présenter une toiture de même aspect et de même matériaux que la construction principale d'aspect soigné avec des matériaux non précaires. Le toit pourra être à pente faible ou nulle pour les annexes dont l'emprise au sol ne dépasse pas 25 m².

Constructions annexes

(...)

Les constructions annexes (tels que garage, remise, abri de jardin...) sont soumises aux mêmes dispositions que les constructions principales devront présenter un aspect soigné non précaire, compatible avec les constructions principales.

Clôtures

(...)

Clôtures sur limite séparative : les clôtures auront une hauteur maximale de 2,5 mètres, qu'il s'agisse de murs pleins, de murs bahut surmontés de grilles, grillages ou d'éléments à claire-voie, ou bien d'autres dispositifs.

Des dispositions différentes peuvent être envisagées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et pour les constructions en bordures des voies qui sont classées Voies Bruyantes par Arrêté Préfectoral.

L'aménagement des clôtures devra être conçu de manière à permettre le passage de la petite faune (par exemple clôtures pleines avec réservation de points de passage ponctuels, ou grillages non tranchants et/ou surélevés, etc ...) Lorsque la parcelle est bordée par un fossé, les clôtures devront être implantées à plus d'1 mètre des berges de ces fossés.

Dans les secteurs de servitudes concernées par le PPRSM, les clôtures devront obligatoirement permettre une transparence hydraulique en garantissant le libre écoulement des eaux.

Dans les zones UX : mention ajoutée sur les clôtures dans les secteurs de servitudes concernés par le PPRSM :

Clôtures

(...)

Dans les secteurs de servitudes concernées par le PPRSM, les clôtures devront obligatoirement permettre une transparence hydraulique en garantissant le libre écoulement des eaux.

Dans les zones N et NR : la notion de surface de plancher est remplacée par celle d'emprise au sol et des précisions sont apportées sur les clôtures :

"Les constructions doivent présenter une cohérence d'aspect architectural et un aspect de matériaux compatibles avec le caractère du site dans lequel elles s'insèrent.

Clôtures assujetties aux dispositions de la loi N° 2023-54 du 2 Février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée

L'implantation des clôtures est soumise à déclaration.

Les clôtures édifiées sont assujetties aux dispositions de la loi N° 2023-54 du 2 Février 2023. Elles doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées à 30 cm au-dessus du sol. Leur hauteur est limitée à 1,20 m et elles ne peuvent être ni vulnérantes ni constituer de piège pour la faune. Elles sont en matériaux naturels ou traditionnels tels que définis par le SRADDET.

Toutefois, des dispositions différentes sont admises pour les cas suivants tels que mentionnés par la loi N° 2023-54 :

- Les clôtures des parcs d'entraînement, de concours, ou d'épreuves de chiens de chasse,
- Les clôtures d'élevages équins,
- Les clôtures érigées dans un cadre scientifique,
- Les clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial,
- Les domaines nationaux définis à l'article L.621-34 du code du patrimoine
- Les clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L.311-1 du code rural et de la pêche maritime
- Les clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénération forestières,
- Les clôtures posées autour des jardins ouverts au public,
- Les clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique et à tout autre intérêt public
- Les clôtures pour les habitations et sièges d'exploitations agricoles et forestières, édifiées à moins de 150 m des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation

Les clôtures existantes sont mises en conformité par les propriétaires avant le 1^{er} janvier 2027, sauf celles qui ont été réalisées plus de 30 ans avant la publication de la loi N°2023-54 du 2 février 2023.

Dans les secteurs de servitudes concernées par le PPRSM, les clôtures devront obligatoirement permettre une transparence hydraulique en garantissant le libre écoulement des eaux".

Article 13

Dans les zones UB, UC, UD, UE, UX : une prescription est rajoutée :

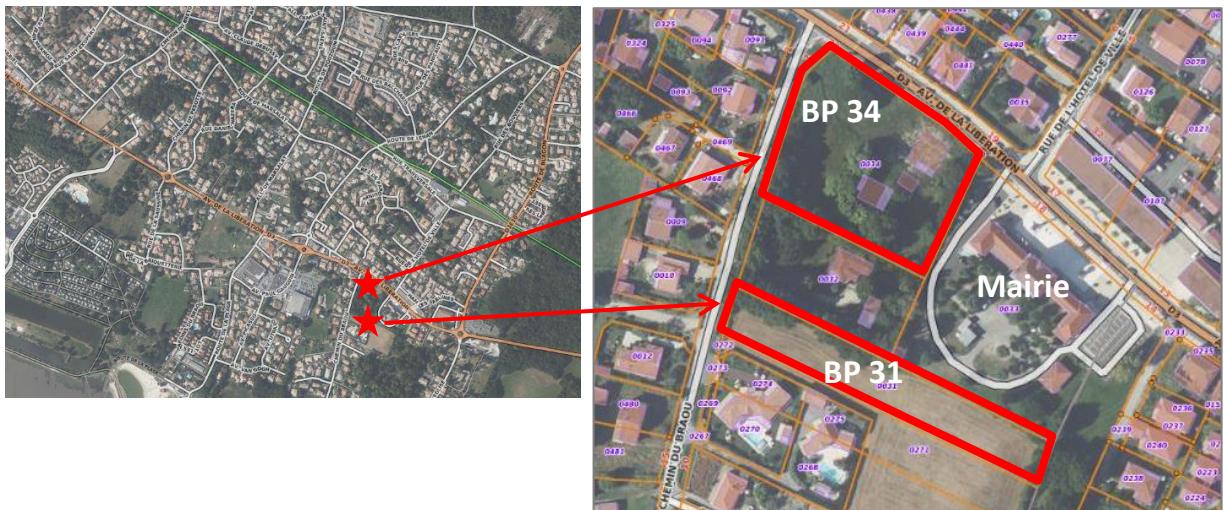
(...)

Les arbres de haute tige existants doivent être préservés au maximum sauf si leur suppression s'avère nécessaire pour la réalisation des constructions et de leurs voiries, stationnements et réseaux divers, ou pour la sécurité des personnes ou des biens. Dans les autres cas où la suppression d'arbre de haute tige aurait manifestement pu être évitée et si la configuration du terrain le permet, il pourra être demandé de prévoir un remplacement par une plantation de même espèce ou de valeur paysagère équivalente, ou par l'aménagement paysager du secteur renforçant la présence végétale (arborée, arbustive ou vivace).

2.2. Projets urbains sur le secteur du bourg de Lanton

2.2.1. Contexte et justifications des modifications apportées

Le secteur de projet se situe en centre-bourg de Lanton, à côté de la Mairie.



Plus précisément, il s'agit de 2 projets distincts, portés par la structure sociale ENEAL¹. Des études de faisabilité ont été réalisées en 2021 et 2022, sur ces 2 parcelles, afin de préciser les possibilités opérationnelles en termes de programmation et de densification.

Les projets envisagés sont les suivants :

- création de 11 logements familiaux sur la parcelle BP0031, d'une superficie d'environ 2 800 m²,
- création d'une résidence autonomie de 53 logements avec locaux de vie commune et locaux logistiques et techniques sur la parcelle BP0034, d'une superficie d'environ 4 900m².

Il s'agit ici de développer une offre d'habitat abordable ciblée vers les familles et les seniors.

La mise en œuvre de ces 2 projets, visant un renforcement de la mixité sociale avec de l'habitat locatif social et des équipements d'accueil de personnes âgées, nécessite une densification du secteur, que ne permet pas la réglementation actuelle. En effet, ces 2 secteurs sont classés en zone UC, avec une emprise au sol qui ne doit pas excéder 30% de la superficie totale du terrain.

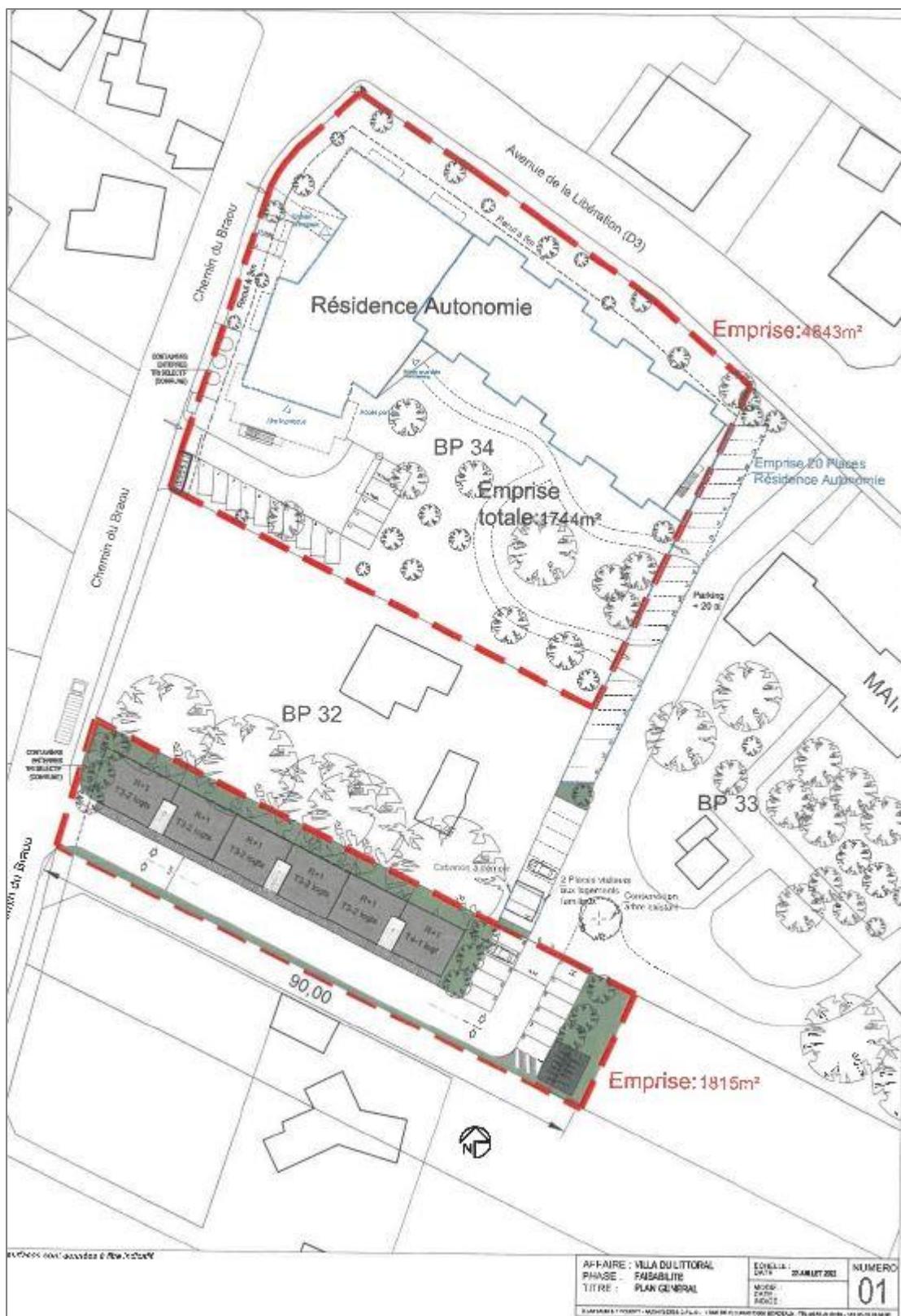


Extrait de l'étude de faisabilité de Juillet 2022 sur le projet de réalisation de logements familiaux

Perspective d'intention - Vue entrée de la parcelle

Figure 1 - Perspective d'intention - Vue entrée de la parcelle.

¹ Énéal appartient au groupe Action Logement et a pour mission de contribuer à proposer une offre de logements adaptés et abordables pour les seniors



Extrait de l'étude de faisabilité de Juillet 2022 sur le projet de réalisation de logements familiaux
Esquisses indicatives des 2 projets (logements familiaux et résidence autonomie)

2.2.2. Modifications apportées

Les modifications apportées concernent le document graphique de règlement et le règlement écrit.

Document graphique de règlement :

Le secteur de projet initialement classé en UC, est reclassé dans un sous-secteur spécifiquement créé pour distinguer les espaces de densification proches des espaces centraux de Lanton. Ce nouveau secteur est nommé UAd.

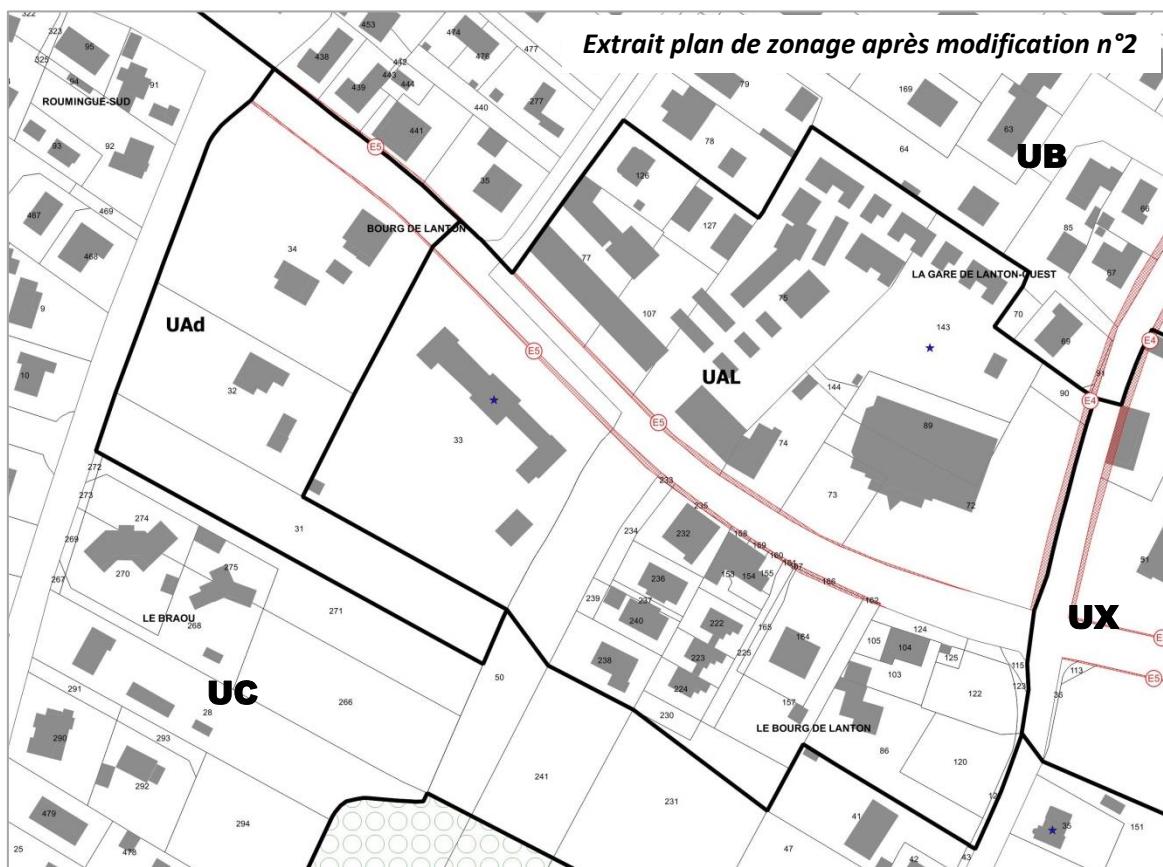
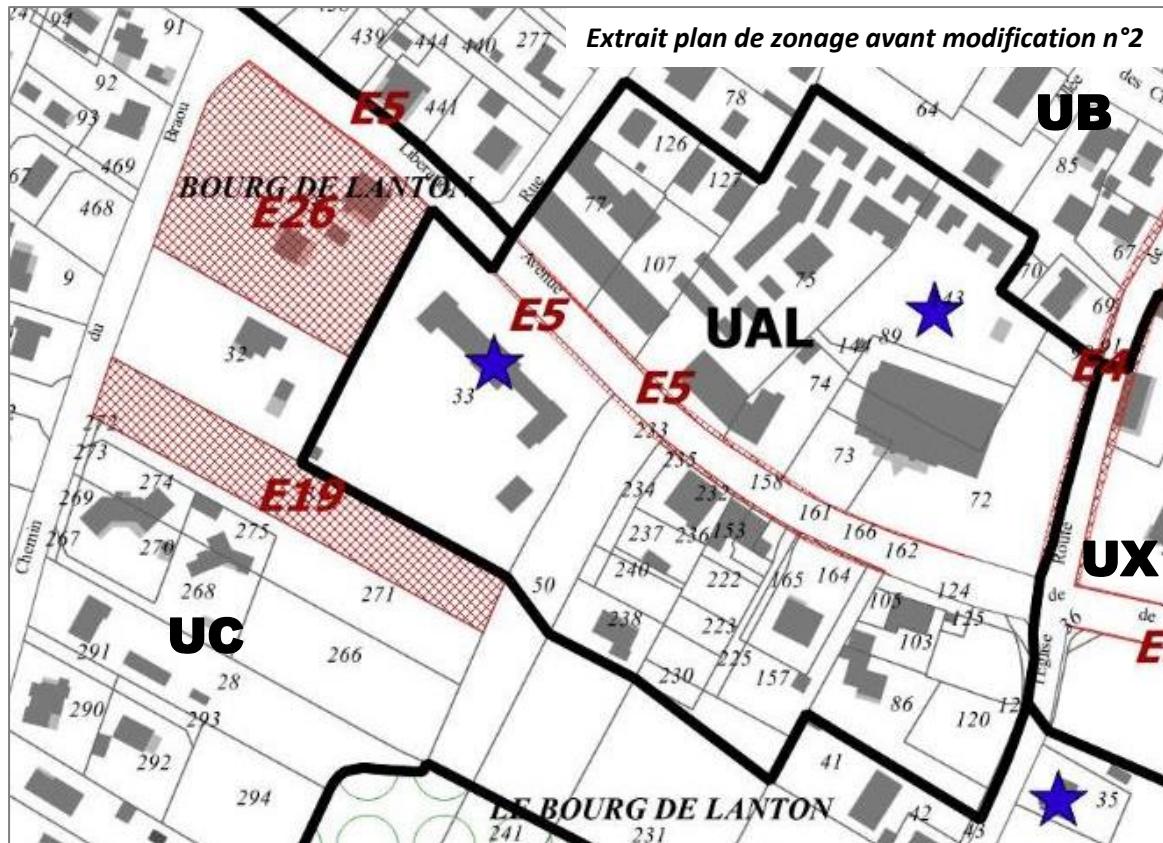
Pour cohérence de zonage, la parcelle BP0032, qui se situe entre les 2 parcelles de projet est elle aussi classée en UAd.

Le classement dans la zone UA permettra d'autoriser une densité plus élevée que si le secteur de projet reste en zone UC, car l'emprise au sol en zone UA est réglementé à 60% maximum de la superficie totale du terrain, contre 30% en zone UC.

Par effet corolaire, les emplacements réservés n° 19 (inscrit sur la parcelle BP0031) et n°26 (inscrit sur la parcelle BP0034) sont supprimés.

Pour rappel :

- l'emplacement réservé n°19 avait comme objet la création d'un maillage de désenclavement de la zone 2AU à l'arrière de la Mairie depuis le chemin du Braou.
Or, il n'y a pas de zone 2AU sur ce secteur, cet emplacement réservé n'a donc pas lieu d'être.
- l'emplacement réservé n°26 avait comme objet l'aménagement des terrains à côté de la Mairie.
Le projet de résidence autonomie peut être assimilé à l'aménagement de ce terrain, à visé de développement d'un habitat pour les séniors.



Règlement écrit :

Le règlement de la zone UA est complété et précisé en intégrant les dispositions qui s'appliquent au sous-secteur UAd.

Les prescriptions relatives à ce sous-secteur UAd, créée dans la présente procédure de modification, ont été présentées dans le point précédent "2.1. Projet urbain sur le secteur dit "Chênes verts ou Gare de Lanton Est".

2.3. Projet urbain sur le secteur de Roumingue-Sud

2.3.1. Contexte et justifications des modifications apportées

Le secteur de projet se situe en centre-bourg de Lanton, à proximité d'un espace commercial (supermarché, enseigne de bricolage, boulangerie, café, ...).

Il représente une superficie d'environ 1,6 ha et comprend un ensemble de terrains en prairies (parcelles BI 0196, 201 et 202), ainsi qu'un grand terrain avec 1 maison (parcelle BI 0166).



Sur ce secteur, qui peut être qualifié de "dent creuse" au sein du tissu urbain, il est envisagé la réalisation d'un programme de 76 logements collectifs, l'implantation d'un cabinet médical et d'un centre commercial.

La mise en œuvre de ce projet, répondant à un objectif de renforcement de la mixité fonctionnelle dans le tissu urbain, nécessite des modifications sur le Plan Local d'Urbanisme.

Ci-contre, esquisse de projet.



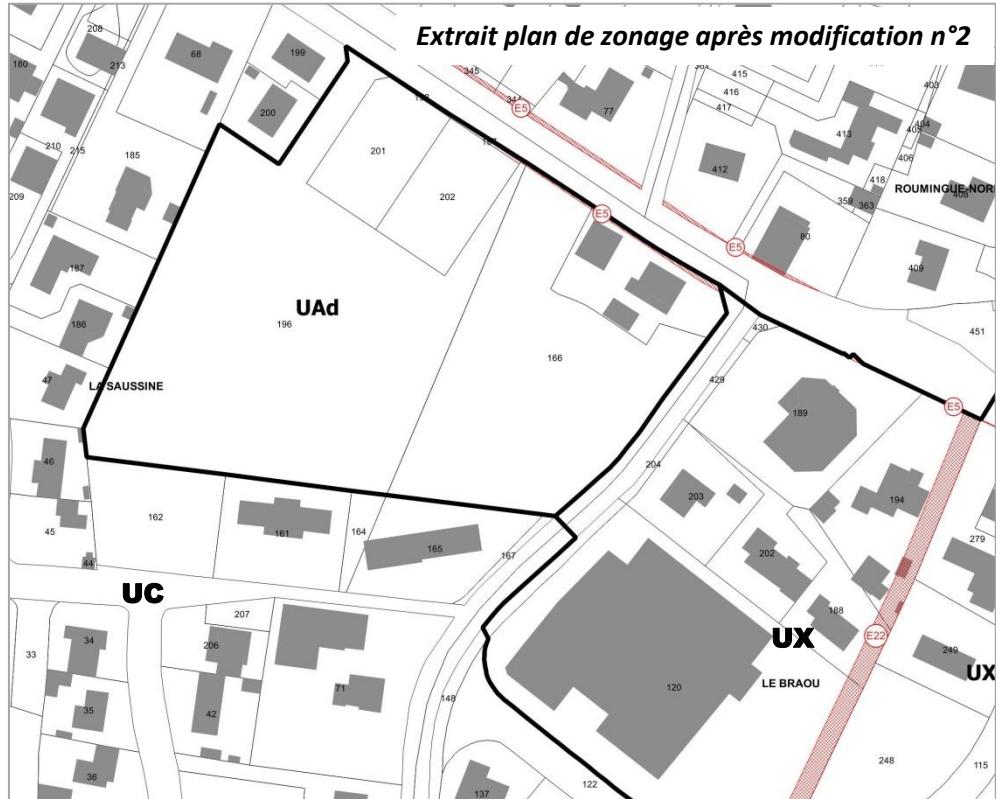
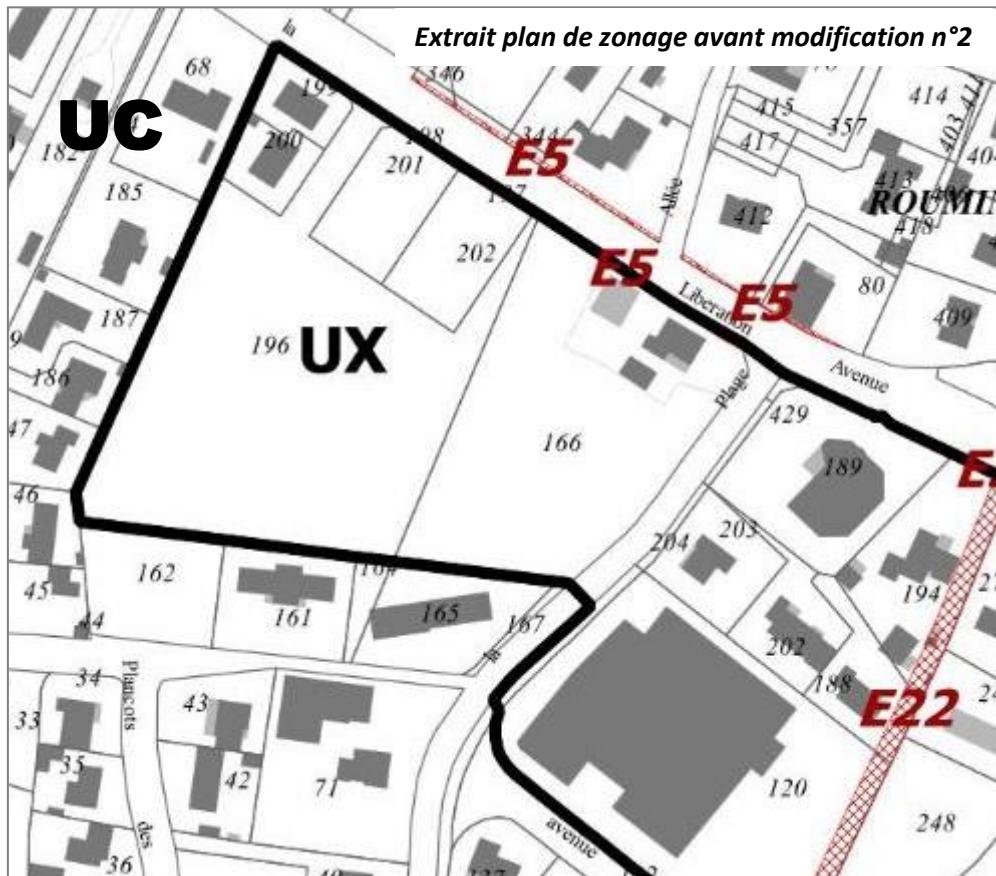
2.3.2. Modifications apportées

Les modifications apportées concernent le document graphique de règlement et le règlement écrit.

Document graphique de règlement :

Le secteur de projet initialement classé en UX, est reclassé dans un sous-secteur spécifiquement créé pour distinguer les espaces de densification proches des espaces centraux de Lanton. Ce nouveau secteur est nommé UAd.

Par effet corollaire, les 2 parcelles d'habitation (BI 195 et 200) qui étaient inscrites en UX et qui ne font pas partie du périmètre de projet, sont reclassées en zone UC.



Règlement écrit :

Le règlement de la zone UA est complété et précisé en intégrant les dispositions qui s'appliquent au sous-secteur UAd.

Les prescriptions relatives à ce sous-secteur UAd, créée dans la présente procédure de modification, ont été présentées dans le point précédent "2.1. Projet urbain sur le secteur dit "Chênes verts ou Gare de Lanton Est".

2.4. Rectification de périmètres de zonage autour de la zone UX de Roumingue

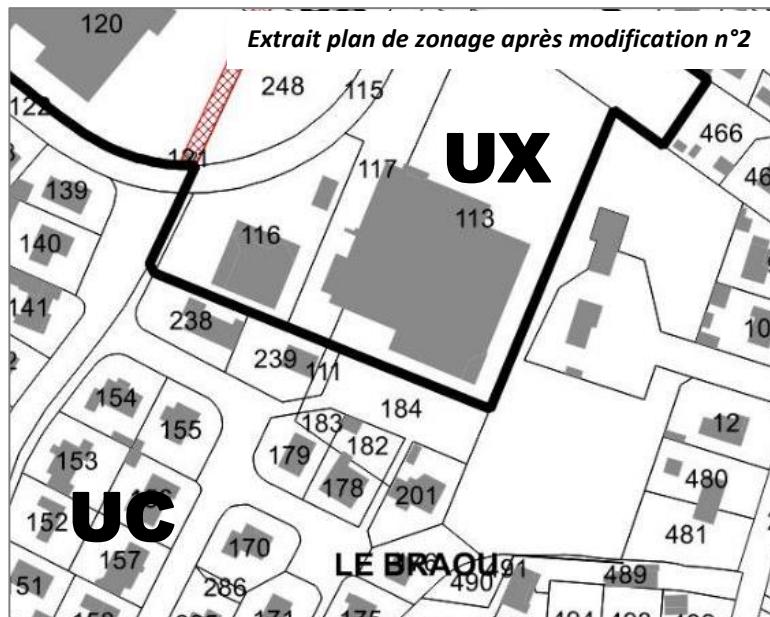
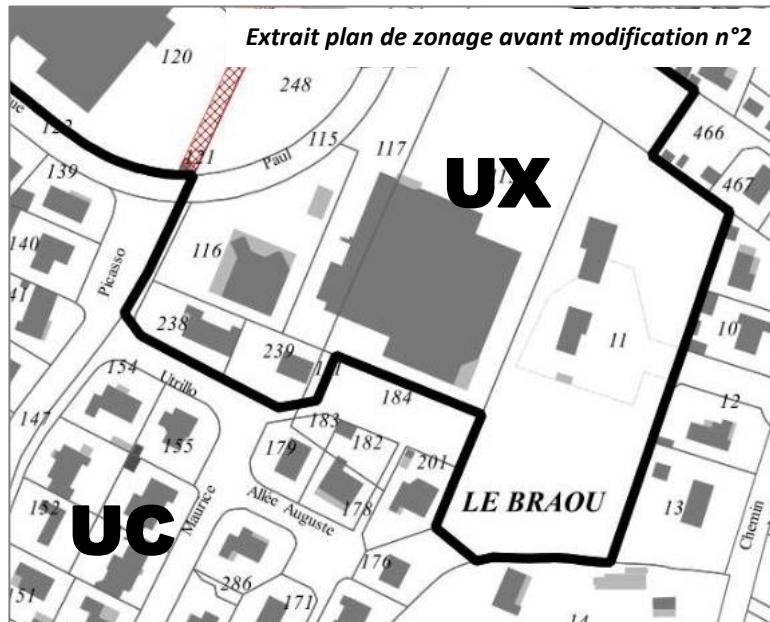
2.4.1. Contexte et justifications des modifications apportées

Les réflexions relatives au projet urbain sur le secteur de Roumingue ont permis de s'apercevoir que plusieurs parcelles d'habitation (BP 0238, 239, 111 et 11) avaient été inscrites en zone UX. Or, il n'est pas envisagé, ni souhaité la mutation de ces parcelles en espace d'accueil économique. Ces parcelles d'habitation représentent une superficie d'environ 1 ha.

2.4.2. Modifications apportées

Les modifications apportées concernent uniquement le document graphique de règlement.

Ces parcelles initialement classées en UX, sont reclassées en zone UC.



2.5. Actualisation des périmètres de servitudes de mixité sociale au regard des modifications apportées dans la présente procédure

2.5.1. Contexte et justifications des modifications apportées

La procédure de modification n°2 entraîne des évolutions en matière de limite de zonage sur les zones urbaines.

Les servitudes de mixité sociale mises en place sur la Commune de Lanton s'appliquent sur les zones UA, UB, UC, 1AU et 2AU.

2.5.2. Modifications apportées

Le plan des servitudes de mixité sociale est actualisé afin d'intégrer les évolutions de zonage issues de la modification n°2.

2.6. Modifications apportées sur les emplacements réservés

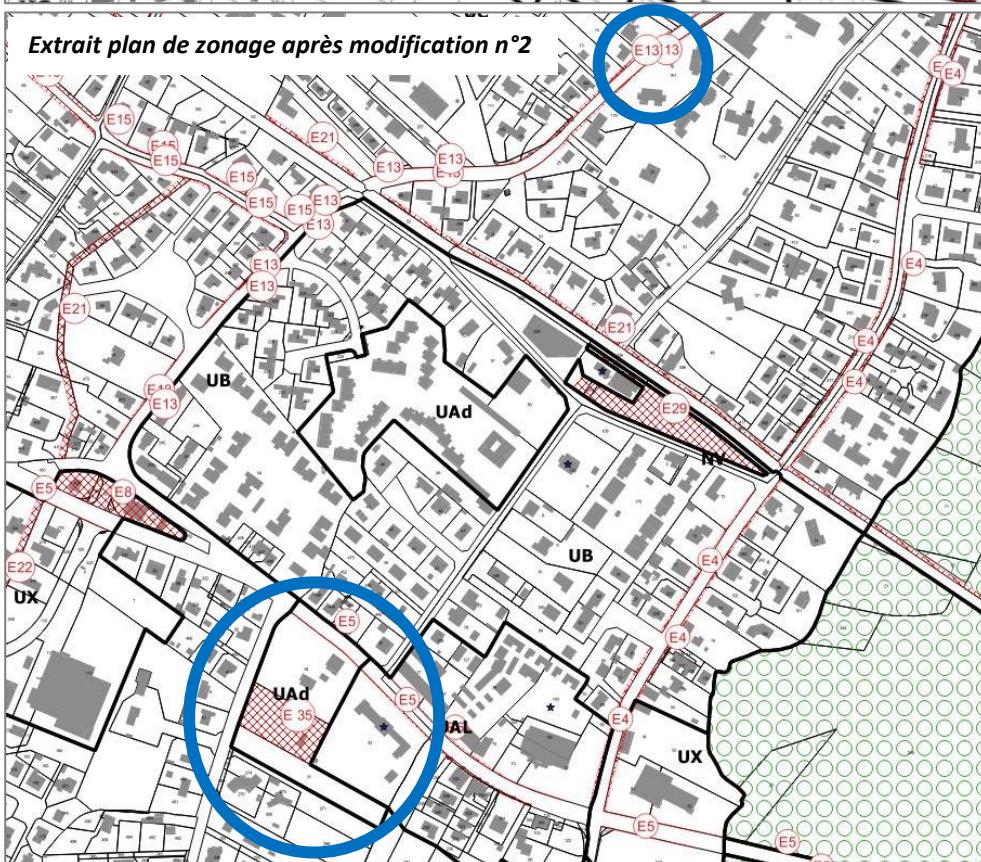
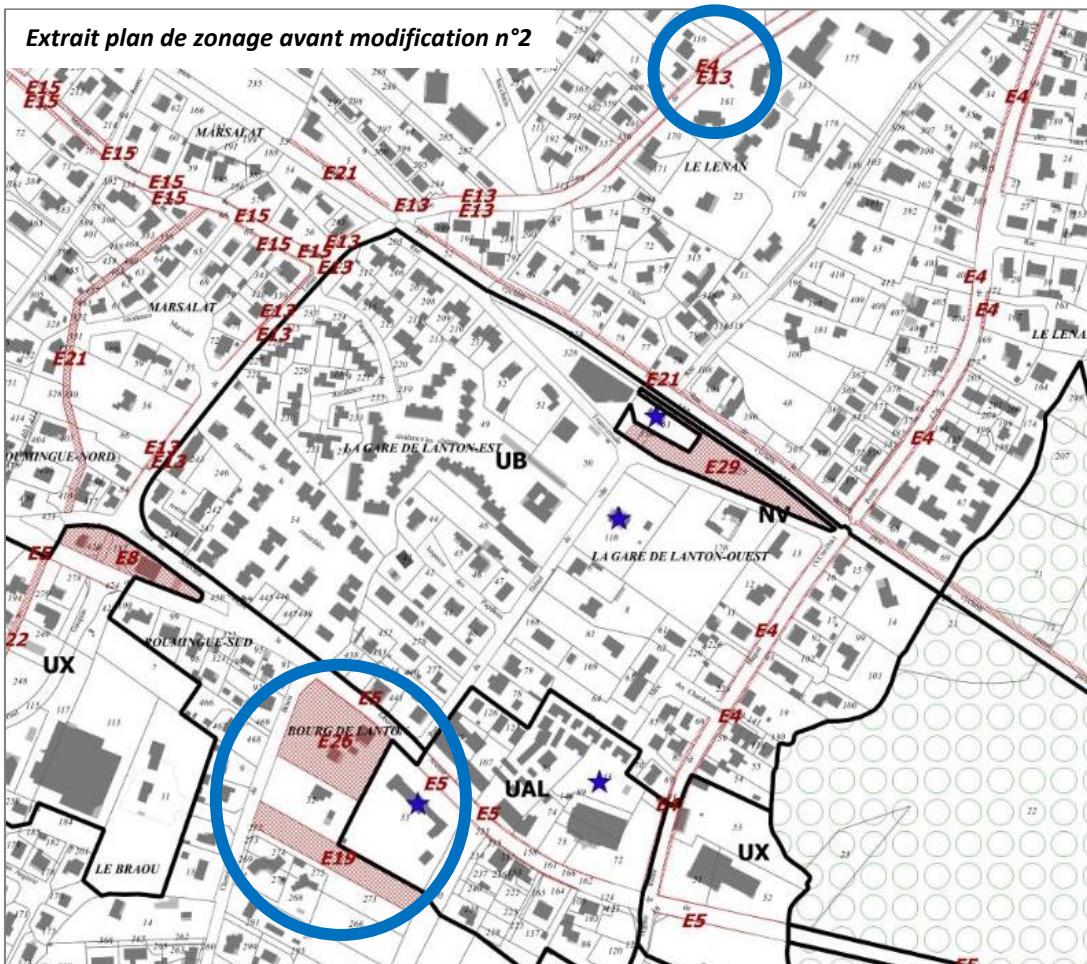
2.6.1. Contexte et justifications des modifications apportées

La commune souhaite :

- supprimer 2 emplacements réservés, par effet corollaire au projet porté sur le secteur "bourg de Lanton" : suppression des ER 19 et 26 (cf. chapitre 2.2.2.).
- créer un nouvel emplacement réservé sur la parcelle BP 32, pour la réalisation de programme de logements sociaux,
- rectifier une erreur de numérotation sur un emplacement réservé, route de Lenan. Il ne s'agit pas de l'ER n°4, mis bien de l'ER n°13.

2.6.2. Modifications apportées

Les plans de zonage sont modifiés en actualisant la liste des emplacements réservés et en actualisant le plan de zonage avec la création de l'ER 35, destiné à la réalisation de logements sociaux sur la parcelle BP 32, la suppression des ER 19 et 26 et le changement de numérotation de l'ER 4 en ER 13.



2.7. Actualisation des dispositions générales du règlement

La Commune profite de cette procédure de modification pour apporter des actualisations aux dispositions générales du règlement.

L'article 2 des dispositions générales est actualisé de la façon suivante :

- l'introduction de cet article est ajustée de la façon suivante :

"Les dispositions du présent règlement se substituent à celles du Règlement National d'Urbanisme (articles R111-2 à R111-30 du Code de l'Urbanisme), à l'exception des articles R111-2, R111-4 et R111-21 à R111-27 qui demeurent applicables.

Les dispositions de ces articles à la date d'établissement du présent règlement sont les suivantes :"

- la mention à l'article R.111-15 est supprimée,
- le contenu de l'article R.111-21 est actualisé avec la version en vigueur au Code de l'Urbanisme,
- il est rajouté le contenu des articles R.111-22, R.111-23, R.111-24, R.111-25, R.111-26 et R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

L'article 3 des dispositions générales est actualisé de la façon suivante :

Avant modification du PLU	Après modification du PLU
<p>A/ Reconstruction et restauration de bâtiments (article L.111-3 ancien CU et L.111-15 et L.111-23 nouveau CU)</p> <p>En application de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolи depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, est autorisée de droit sur l'ensemble du territoire couvert par le PLU, sauf dispositions contraires précisées le cas échéant dans les règlements de zones ou dans une réglementation particulière.</p> <p>De même, est également autorisée la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.</p> <p>B/ Application du règlement dans le cas de permis valant division de terrains</p> <p><u>Rappel de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme</u> Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.</p> <p><u>Application du principe de la conformité aux règles</u> Toute construction peut être interdite si sa réalisation peut avoir pour effet de créer une situation de non conformité pour les constructions déjà édifiées dans la zone, au regard des règles d'urbanisme de cette Zone.</p>	<p>A/ Reconstruction et restauration de bâtiments (article L.111-15 et L.111-23)</p> <p>En application des articles L111-15 et L111-23 du Code de l'Urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolи depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, est autorisée de droit sur l'ensemble du territoire couvert par le PLU, sauf disposition contraire explicite indiquée le cas échéant dans les règlements de zones ou dans une réglementation particulière ; - est également autorisée la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. <p>B/ Application du règlement dans le cas de permis valant division de terrains (article R.151-21.3°)</p> <p><u>Rappel du 3^{me} alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme :</u> "Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose".</p> <p><u>Application du principe de la conformité aux règles :</u> Toute construction peut être interdite si sa réalisation peut avoir pour effet de créer ou d'aggraver une situation de non-conformité pour les constructions déjà édifiées dans la zone, au regard des règles d'urbanisme de cette zone.</p>

<p>C/ Permis de démolir</p> <p>La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à permis de démolir dans les parties de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir (article R 421-27 du Code de l'Urbanisme ancienne codification).</p> <p>En outre, la démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à permis de démolir dans les cas suivants, visés à l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans le cas d'une construction inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques, - dans le cas d'une construction située dans le champ de visibilité d'un monument historique, dans une ZPPAUP, ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP), - dans le cas d'une construction située dans un site inscrit ou classé, - dans le cas d'une construction identifiée par le PLU comme protégée en application de l'article L.123-1-5.III.2° (ancien CU ou L151-19 nouveau CU). 	<p>C/ Permis de démolir</p> <p>La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à permis de démolir dans les parties de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir (article R421-27 du C.U).</p> <p>En outre, doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction (article R421-28 du CU) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, - située dans les abords des monuments historiques ou inscrite au titre des monuments historiques, - située dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière, - située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement, - identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par PLU en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23.
<p>D/ Édification de clôtures soumise à déclaration préalable</p> <p>Conformément à l'article R.421-12, doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans un secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique, dans une ZPPAUP ou dans une AVAP, - dans un site inscrit ou dans un site classé, - dans un secteur délimité par le PLU en application de l'article L. 123-1-5.III.2° (ancien CU ou L151-19 nouveau CU), - dans les parties de la Commune où le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration. 	<p>D/ Édification de clôtures soumise à déclaration préalable</p> <p>Conformément à l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme, l'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable lorsqu'elle est située :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques définis en application du code du patrimoine, - dans un site inscrit ou dans un site classé, - dans un secteur délimité par le PLU en application des articles L151-19 ou L151-23, - dans les parties de la commune où le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.
<p>E/ Adaptations mineures (article L-123-1-9 du Code de l'Urbanisme ancienne codification ou L152-3 du CU nouvelle codification)</p> <p><i>"Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes."</i></p> <p>Par adaptation mineure, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés au règlement de chaque zone (articles 3 à 16), sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers.</p> <p>De même, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles des articles 3 à 16 édictées dans la zone, l'autorisation ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.</p>	<p>E/ Adaptations mineures (article L.152-3)</p> <p><i>"Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ... peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes."</i></p> <p>Par adaptation mineure, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés au règlement de chaque zone, sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers.</p>

L'article 4 des dispositions générales est actualisé de la façon suivante :

- l'introduction du secteur créé dans le cadre de la présente modification : « UAd, distinguant les espaces de densifications proches des espaces centraux de Lanton ».

L'article 5 des dispositions générales est actualisé de la façon suivante :

- Point D/ Le dispositif de mixité sociale de l'habitat : ajout du sous-secteur UAd dans lequel le dispositif de mixité social s'applique.

L'article 6 des dispositions générales est actualisé de la façon suivante :

Avant modification du PLU	Après modification du PLU
<p>6.1 Les constructions existantes et leurs modifications</p> <p><u>Aménagement d'une construction</u> Tous travaux intérieurs n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.</p> <p><u>Changement de destination d'une construction</u> Le changement de destination consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés. Un changement de destination contraire à la vocation de la zone (article 1 et 2) est interdit.</p> <p><u>Extension d'une construction</u> Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.</p> <p>6.2 Constructions Annexe Sont considérées comme constructions annexes (ou plus simplement « annexes ») dans le présent règlement, les constructions qui constituent des dépendances c'est à dire dont la fonction est complémentaire et liée à une occupation principale située sur la même unité foncière. Les annexes peuvent être attenantes ou non attenantes aux constructions principales. Il pourra s'agir de garages, abris de jardin, pool-house, débarras, réserves ... Il est rappelé qu'au sens du Code de l'Urbanisme, les piscines sont à considérer comme des constructions. La réalisation d'une piscine doit donc suivre les règles édictées par le PLU.</p>	<p>6.1 Les constructions existantes et leurs modifications</p> <p><u>Construction existante</u> Une construction existante est une construction régulièrement édifiée en application de l'article L 421-9.</p> <p><u>Aménagement d'une construction</u> Tous travaux intérieurs n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.</p> <p><u>Changement de destination d'une construction</u> Le changement de destination consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés. Un changement de destination contraire à la vocation de la zone (article 1 et 2) est interdit.</p> <p><u>Extension d'une construction</u> Selon le lexique national d'urbanisme, il est rappelé que « l'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante ».</p> <p>6.2 Constructions Annexe Sont considérées comme constructions annexes (ou plus simplement « annexes ») dans le présent règlement, les constructions « secondaires » qui constituent des dépendances c'est à dire dont la fonction est complémentaire et liée à une occupation principale située sur la même unité foncière. Une annexe doit être de dimension réduite et inférieure à la construction principale. Elle ne peut pas constituer un logement. Les annexes peuvent être attenantes ou non attenantes aux constructions principales. Il pourra s'agir de garages, abris de jardin, pool-house, débarras, réserves ... Dans le cadre du présent règlement, les annexes non attenantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - auront un nombre limité à 3 maximum, - auront en cumul une surface intérieure de 50 m² maximum

	<p>Piscines et autres points d'eaux ou de baignade assimilés : Il est rappelé qu'au sens du Code de l'Urbanisme, les piscines sont à considérer comme des constructions. La réalisation d'une piscine doit donc suivre les règles édictées par le PLU. Seules les piscines (couvertes, non couvertes, hors sols) dont la surface du bassin excède 10m² ou dont la durée d'installation est supérieure à 3 mois nécessitent une autorisation d'urbanisme. Au sens du présent règlement, les autres points d'eaux ou de baignade de type jacuzzi, spa, ou assimilés, sont soumis aux mêmes règles de recul d'implantation que les piscines.</p> <p>6.4 Affouillement (Exhaussement des sols) Les affouillements et exhaussements de sols peuvent être des tranchées, bassins ou étangs, travaux de remblaiement ou déblaiement liés à la réalisation de voies ... Le Code de l'Urbanisme définit quels sont les affouillements et exhaussements de sols soumis soit à déclaration, soit à autorisation, selon leur superficie et leur profondeur ou hauteur.</p> <p>6.5 Accès et voies</p> <p>Accès : Sont considérés comme accès, les passages non ouverts à la circulation publique qui permettent la liaison automobile entre un terrain et la voie ou le cas échéant l'emprise publique qui le dessert. L'accès peut donc être, selon le cas, un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche), ou bien un espace de circulation (bande de terrain, servitude de passage).</p> <p>Voie : Constitue une voie pour l'application du présent règlement, tout passage disposant des aménagements nécessaires à la circulation des véhicules, sans distinction de son régime de propriété. Les dispositions d'implantation des constructions, définies aux articles 6 du présent règlement, s'appliquent à l'ensemble de ces voies, dès lors qu'elles sont ouvertes à la circulation générale. Pour que ces dispositions ne s'appliquent pas à une voie (considérée alors comme "non ouverte à la circulation générale"), il faut que son accès soit à la fois : - signalé comme étant privé, - contrôlé à l'entrée comme à la sortie (barrière, porte télécommandée...).</p> <p>Sont exclus de cette définition de voie, "les chemins piétonniers" ainsi que "les chemins ou pistes cyclables".</p> <p>6.4 Affouillement (Exhaussement des sols) (...) Les dispositions des articles 1 et 2 des règlements de zone ne concernent pas les travaux d'affouillement ou d'exhaussement inhérents à la réalisation d'une construction ou d'un aménagement autorisés par une autorisation d'urbanisme.</p> <p>6.5 Accès et voies Accès : Est rajouté : Les accès à une parcelle constructible sont limités à 1 accès automobile (éventuellement doté de portail) et 1 accès piéton (éventuellement doté de portillon), sauf cas spécifiques de projets d'ensemble ou des accès supplémentaires seraient reconnues nécessaires et indispensables pour des raisons de sécurité ou de cohérence d'aménagement urbain.</p> <p>Voie : Est rajouté : Les voies prévues en vue de solliciter une incorporation future à la voirie publique devront préalablement se conformer aux critères définis par les prescriptions techniques de la COBAN.</p>
--	---

<p>6.9 Alignements et reculs d'implantation des constructions</p> <p>(...)</p> <p>A l'intérieur des marges de recul définies dans chaque zone par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques (actuelles ou projetées) sont autorisés sauf dispositions contraires précisées le cas échéant dans le corps des règles de zones du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les épaisseurs de murs des constructions correspondantes aux dispositifs d'isolation par l'extérieur, - les balcons, les débords de toitures, les éléments de décor architecturaux, les auvents ou marquises sans appui au sol, - les constructions ou parties de constructions (emmarchements, terrasses au sol ...) dont la hauteur ne dépasse pas plus de 60 cm le sol naturel avant travaux, à l'exclusion des piscines (ces dernières sont soumises aux dispositions communes applicables aux constructions), - les clôtures, - les constructions et installations nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt collectif (réseaux de voirie, de transport, de cheminements doux, d'eau potable, de défense incendie, d'assainissement, de gestion des eaux pluviales, de distribution d'énergie ou de télécommunications, de gestion des déchets...), si les besoins de fonctionnement du réseau le nécessite, 	<p>6.9 Alignements et reculs d'implantation des constructions</p> <p>(...)</p> <p>A l'intérieur des marges de recul définies dans chaque zone par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques (actuelles ou projetées) sont autorisés sauf dispositions contraires précisées le cas échéant dans le corps des règles de zones du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les épaisseurs de murs des constructions correspondantes aux dispositifs d'isolation par l'extérieur, - les balcons, les débords de toitures, les éléments de décor architecturaux, les auvents ou marquises sans appui au sol - les constructions ou parties de constructions (emmarchements, terrasses au sol ...) dont la hauteur ne dépasse pas plus de 60 cm le sol naturel avant travaux, à l'exclusion des piscines (ces dernières sont soumises aux dispositions communes applicables aux constructions), - les clôtures, - les constructions et installations nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt collectif (réseaux de voirie, de transport, de cheminements doux, d'eau potable, de défense incendie, d'assainissement, de gestion des eaux pluviales, de distribution d'énergie ou de télécommunications, de gestion des déchets...), si les besoins de fonctionnement du réseau le nécessitent, - les locaux techniques (local poubelle, pool house...) dans le cas d'opération d'ensemble.
<p>6.11 Limites séparatives</p> <p>Les limites séparatives sont les limites du terrain mitoyennes avec une autre propriété. On distingue :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>les limites séparatives latérales</u> : ce sont les limites du terrain qui aboutissent à une voie ou une emprise publique. Elles ont un contact en un point avec la limite bordant la voie ou l'emprise publique. - <u>les limites séparatives postérieures ou de fond de terrain</u> : ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Elles se situent généralement à l'opposé des limites bordant les voies. <p>A l'intérieur des marges de recul définies dans chaque zone ou secteur par rapport aux limites séparatives sont autorisés sauf dispositions contraires précisées le cas échéant dans le corps des règles de zones du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les épaisseurs de murs des constructions correspondantes aux dispositifs d'isolation par l'extérieur, - les clôtures, - les constructions ou parties de constructions (emmarchements, terrasses au sol ...) dont la hauteur ne dépasse pas plus de 60 cm le sol naturel avant travaux, 	<p>6.11 Limites séparatives</p> <p>Les limites séparatives sont les limites du terrain mitoyennes avec une autre propriété. On distingue :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>les limites séparatives latérales</u> : ce sont les limites du terrain qui aboutissent à une voie ou une emprise publique. Elles ont un contact en un point avec la limite bordant la voie ou l'emprise publique. - <u>les limites séparatives postérieures ou de fond de terrain</u> : ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Elles se situent généralement à l'opposé des limites bordant les voies. <p>A l'intérieur des marges de recul définies dans chaque zone ou secteur par rapport aux limites séparatives sont autorisés sauf dispositions contraires précisées le cas échéant dans le corps des règles de zones du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les épaisseurs de murs des constructions correspondantes aux dispositifs d'isolation par l'extérieur, - les débords de toitures, à condition de ne pas excéder une emprise de 1m maximum ; la part au-delà de 1m sera comptée dans l'emprise des constructions et assujetties aux règles de retrait qui s'appliquent. - les clôtures,

<p>Toutefois, dans tous les cas, les piscines extérieures doivent être implantées à au moins 2 mètres des limites séparatives, compté à partir du côté extérieur de leurs margelles.</p> <p>- les constructions et installations nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt collectif (réseaux de voirie, de transport, de cheminements doux, d'eau potable, de défense incendie, d'assainissement, de gestion des eaux pluviales, de distribution d'énergie ou de télécommunications, de gestion des déchets...), si les besoins de fonctionnement du réseau le nécessite.</p>	<p>- les constructions ou parties de constructions (emmarchements, terrasses au sol ...) dont la hauteur ne dépasse pas plus de 60 cm le sol naturel avant travaux,</p> <p>- Les margelles, terrasses etc. autour des piscines et dont la hauteur est inférieure à 60 cm par rapport au terrain naturel, peuvent être aller jusqu'à 2 m de la limite séparative</p> <p>- les constructions et installations nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt collectif (réseaux de voirie, de transport, de cheminements doux, d'eau potable, de défense incendie, d'assainissement, de gestion des eaux pluviales, de distribution d'énergie ou de télécommunications, de gestion des déchets...), si les besoins de fonctionnement du réseau le nécessitent.</p>
<p>6.12 Emprise au sol d'une construction</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'emprise au sol, au sens du présent règlement, est la projection verticale du volume de la ou des constructions sur le terrain considéré, à laquelle sont déduites les parties de constructions sans appui au sol situées en débord au-dessus du domaine public (tel qu'un balcon...). - Ne sont pas constitutifs d'emprise au sol, les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas plus de 60 cm le sol naturel avant travaux. <p>C'est notamment le cas pour les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les terrasses non couvertes de plain-pied avec le rez-de-chaussée, - les emmarchements ou parties d'emmarchements, - les rampes ou parties de rampes montantes depuis le sol naturel, - les rampes descendantes depuis le sol naturel, - les constructions enterrées, <p>En revanche, il est rappelé que sont constitutifs d'emprise au sol:</p> <ul style="list-style-type: none"> - les piscines quelle que soit leur mise en œuvre, hors margelles ou terrasses basses qui les bordent, - les constructions non closes avec appui au sol (tel qu'un abri de voitures). <p>(...)</p> <p>6.15 Acrotère</p> <p>Muret en parti sommitale de la façade, situé au-dessus d'une toiture terrasse et comportant le relevé d'étanchéité.</p>	<p>6.12 Emprise au sol d'une construction</p> <p>- L'emprise au sol, au sens du présent règlement, est la projection verticale du volume de la ou des constructions sur le terrain considéré, à laquelle sont déduites les parties de constructions sans appui au sol (tel qu'un balcon...) situées en débord des zones non aedificandi (domaine public, limites séparatives...) à condition de ne pas excéder une emprise de 1m maximum ; la part au-delà de 1m sera comptée dans l'emprise des constructions et assujetties aux règles de retrait qui s'appliquent.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ne sont pas constitutifs d'emprise au sol, les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas plus de 60 cm le sol naturel avant travaux. <p>C'est notamment le cas pour les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les terrasses non couvertes de plain-pied avec le rez-de-chaussée, - les emmarchements ou parties d'emmarchements, - les rampes ou parties de rampes montantes depuis le sol naturel, - les rampes descendantes depuis le sol naturel, - les constructions enterrées, <p>En revanche, il est rappelé que sont constitutifs d'emprise au sol:</p> <ul style="list-style-type: none"> - les piscines quelle que soit leur mise en œuvre, hors margelles ou terrasses basses qui les bordent, - les constructions non closes avec appui au sol (tel qu'un abri de voitures). <p>(...)</p> <p>6.15 Acrotère</p> <p><i>Au sens du présent règlement l'acrotère est un muret ou un bardage, en parti sommitale de la façade, situé au-dessus d'une toiture de type toiture terrasse, ou toit plat, ou toit à faible pente.</i></p>

<p>6.17 Clôture</p> <p>Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace. L'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable telle que prévue au Code de l'Urbanisme.</p> <p>Se clore est un droit, mais la commune peut imposer des prescriptions pour des motifs d'urbanisme et d'aspect architectural.</p> <p>6.18 Aires de stationnement</p> <p>Au sens de l'article 12, les obligations d'aires de stationnement pour véhicules automobiles ou pour vélo peuvent être satisfaites :</p> <ul style="list-style-type: none"> - par l'aménagement d'un ou plusieurs espaces extérieurs - la réalisation d'une ou plusieurs constructions dédiées à cette fonction, - la réservation d'un ou plusieurs locaux intégrés aux constructions. <p>La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5m² par place de stationnement, et d'environ 25 m² par place de stationnement y compris les accès et dégagements.</p> <p>La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m², espace de manœuvre compris.</p> <p>Au sens de l'article 13, les aires de stationnement de véhicules visés par l'obligation de traitement végétal sont les parcs extérieurs de stationnement susceptibles de contenir au moins 5 véhicules automobiles.</p> <p>6.19 Espaces verts en pleine terre</p> <p>Les espaces verts en pleine terre correspondent aux surfaces du terrain conservés ou aménagés en pleine terre et plantés (pelouse, arbustes, arbres ...). Ils permettent de limiter l'artificialisation des terrains, de préserver l'infiltration des eaux pluviales et ils contribuent à la nature, à la biodiversité et à la réduction des îlots de chaleurs notamment en milieux urbains.</p> <p>Ces espaces ne peuvent en aucun cas être dédiés aux places de stationnements.</p>	<p>6.17 Clôture</p> <p>Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace. L'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable telle que prévue au Code de l'Urbanisme.</p> <p>Se clore est un droit, mais la commune peut imposer des prescriptions pour des motifs d'urbanisme et d'aspect architectural.</p> <p>Un retrait des clôtures par rapport à la limite séparative pourra être imposé en vue de préserver la berge d'un cours d'eau ou d'un fossé.</p> <p>Lorsque la parcelle est bordée par un fossé, les clôtures devront être implantées à plus d'1 mètre des berges de ces fossés.</p> <p>La réalisation d'un pan coupé pourra être imposé par les services instructeurs pour assurer la visibilité dans les carrefours notamment. Les portails et portillons sont définis au paragraphe 6.4 relatif aux accès.</p> <p>6.18 Aires de stationnement</p> <p>Au sens de l'article 12, les obligations d'aires de stationnement pour véhicules automobiles ou pour vélo peuvent être satisfaites :</p> <ul style="list-style-type: none"> - par l'aménagement d'un ou plusieurs espaces extérieurs - la réalisation d'une ou plusieurs constructions dédiées à cette fonction, - la réservation d'un ou plusieurs locaux intégrés aux constructions. <p>La suppression ou transformation d'un garage en pièce habitable devra être compensé par la création, d'une place de stationnement sur l'unité foncière.</p> <p>La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5m² par place de stationnement, et d'environ 25 m² par place de stationnement y compris les accès et dégagements.</p> <p>La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m², espace de manœuvre compris.</p> <p>Au sens de l'article 13, les aires de stationnement de véhicules visés par l'obligation de traitement végétal sont les parcs extérieurs de stationnement susceptibles de contenir au moins 5 véhicules automobiles.</p> <p>6.19 Espaces verts en pleine terre</p> <p>Les espaces verts en pleine terre correspondent aux surfaces du terrain conservés ou aménagés en pleine terre et végétalisés (pelouse, arbustes, arbres ...). Ils permettent de limiter l'artificialisation des terrains, de préserver l'infiltration des eaux pluviales et ils contribuent à la nature, à la biodiversité et à la réduction des îlots de chaleurs notamment en milieux urbains.</p> <p>Ces espaces ne peuvent en aucun cas être dédiés aux places de stationnements.</p>
---	--

2.8. Tableau d'évolution des superficies de zones et d'espaces boisés classés

Zones	Superficies mentionnées dans le rapport de présentation approuvé de la modification n°1 du PLU (ha)	Evolutions des superficies dues à la modification n°2 du PLU (ha)	Superficies après la modification n°2 du PLU (ha)
UA	12,3		12,3
UAL	3,7		3,7
UAd	Non existant dans le PLU	+4,6	4,6
UB	52,1	-2,0	50,1
UBa	9,6		9,6
UBm	4,3		4,3
UBp	38,1		38,1
UC			
(dont 24,3 ha abrogés par décision juridictionnelle)	312,9	+0,1	313,0
UCf	23,0		23,0
UCp	27,3		27,3
UD	20,8		20,8
UE	6,6		6,6
UEc	23,3		23,3
UEg ou Uegs (abrogé par décision juridictionnelle)	20,8		20,8
UX	8,1	-2,7	5,4
Uxa (abrogé par décision juridictionnelle)	3,0		3,0
Total zones U	565,9	0,0	565,9
1AUa (abrogé par décision juridictionnelle)	2,6		2,6
1AUb (abrogé par décision juridictionnelle)	3,0		3,0
1AUs (abrogé par décision juridictionnelle)	3,3		3,3
2AU	19,4		19,4
2AUE	3,4		3,4
2AUd	4,8		4,8
Total zones AU	36,5	0,0	36,5
A	1 314,6		1 314,6
Total zones A	1 314,6	0,0	1 314,6
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
Nv			
(dont 1,4 ha abrogés par décision juridictionnelle)	181,1		181,1
Total zones N	13 783,7	0,0	13 783,7
TOTAL COMMUNE	15 700,7	0,0	15 700,7
Espace Boisé Classé	739,3	739,3	739,3

3. Examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable

3.1. Description des évolutions apportées au plan local de l'urbanisme

Les évolutions apportées au PLU sont les suivantes :

- **Modifications de zonage :**

- Ajustements de limites de zonage uniquement urbaines (UAL, UB, UC, UX) et création d'une zone UAd, uniquement au sein des zones urbaines, pour permettre la réalisation de 3 projets visant à :
 - renforcer le centre-ville,
 - renforcer la mixité sociale notamment avec de l'habitat locatif social et des équipements d'accueil de personnes âgées,
 - renforcer la mixité fonctionnelle avec l'accueil de programme multifonctionnel (habitat, commerces, services, ...).

Il est précisé que les limites des zones A et N ne sont pas modifiées.

- Ajustements des limites de zonage, uniquement au sein des zones urbaines (UC, UX), pour rectifier des tracé de limites de zone (parcelles d'habitation en UX alors qu'il n'est ni envisagé, ni souhaité une mutation en espace d'accueil d'activités économiques).

Il est précisé que les limites des zones A et N ne sont pas modifiées.

- Actualisation du plan des servitudes de mixité sociales :

La procédure de modification n°2 entraîne des évolutions en matière de limite de zonage sur les zones urbaines. Le plan des servitudes de mixité sociale est donc actualisé afin d'y intégrer les évolutions de périmètre des zones U issues de la modification n°2.

- Actualisation des emplacements réservés :

♦ Suppression de 2 emplacements réservés qui n'ont plus lieu d'être :

- l'emplacement réservé n°19 avait comme objet la création d'un maillage de désenclavement de la zone 2AU à l'arrière de la Mairie depuis le chemin du Braou. Or, il n'y a pas de zone 2AU sur ce secteur, cet emplacement réservé n'a donc pas lieu d'être.

- l'emplacement réservé n°26 avait comme objet l'aménagement des terrains à côté de la Mairie.

Le projet de résidence autonomie peut être assimilé à l'aménagement de ce terrain, à visé de développement d'un habitat pour les seniors.

♦ Création d'un emplacement réservé, pour la réalisation de logements sociaux,

♦ Rectification d'une erreur de numérotation sur ER 4/ ER 13.

- Modifications de règlement :

- Création d'un nouveau sous-secteur "UAd" :
 - permettant de distinguer les espaces de densifications proches des espaces centraux de Lanton,
 - contribuant, par des prescriptions adaptées, au renforcement de ces espaces centraux, par des opérations de renouvellement, de mixité sociale et/ou de diversification des fonctions urbaines.

Les précisions et les justifications des évolutions apportées sont détaillées dans le chapitre 2.

3.2. Caractéristiques principales, valeur et vulnérabilité du territoire concerné par la procédure

3.2.1. Contexte de la planification

Documents de rangs supérieurs et documents applicables

Le territoire de la Commune de Lanton est couvert par les documents de rang supérieur suivants :

- SRADDET de Nouvelle Aquitaine, adopté par le Conseil Régional, le 16 décembre 2019,
- Plan Climat Air Energie Territoriaux, approuvé en 2018.
- PLU, approuvé par Conseil Municipal du 29 Août 2018 et première modification, approuvée le 15 Octobre 2020.
- Schéma de Mise en Valeur de la Mer du Bassin d'Arcachon, approuvé par décret en Conseil d'Etat, en 2004,
- Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome d'Arcachon, approuvé le 28 juillet 1986,
- Plan de gestion du Parc Naturel Marin du Bassin d'Arcachon, créé par décret le 5 juin 2014,
- Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Adour-Garonne 2022-2027, approuvé par le comité de bassin en 2022,
- SAGE "Nappes profondes de la Gironde", dont l'arrêté préfectoral modificatif d'approbation a été signé en 2013,
- SAGE "Leyre, cours d'eau côtiers et milieux associés", approuvé en 2013,
- Charte du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne 2014-2026,
- Plan de Gestion des Risques Inondation du bassin Adour Garonne, approuvé en 2015,
- Schéma Départemental des carrières, approuvé le 31 Mars 2003,

Il est précisé qu'il n'y a pas de SCOT applicable. Une procédure d'élaboration du SCOT est en cours (prescription en 2018).

Précédentes évaluations environnementales du PLU

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, approuvé en Août 2018, une évaluation environnementale a été réalisée et intégrée au rapport de présentation du PLU.

3.2.2. Plan Local d'Urbanisme

Type de procédure

Il s'agit d'une modification de droit commun du PLU. Les précisions sur le contenu et les objectifs sont inscrites dans la partie 1.

Caractéristiques générales du territoire concerné par la modification du PLU

La Commune de Lanton comptabilise 7 285 habitants au 1^{er} janvier 2019 (source INSEE - dossier complet paru le 23/01/2023).

Les évolutions observées en termes de population et de logements (cf. tableaux extraits du dossier complet INSEE paru en Juillet 2022) montrent que Lanton est une commune attractive qui doit faire face à un accueil important et continu de population nouvelle sur son territoire.

POP T1 - Population en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2019
Population	1 567	1 668	2 535	3 734	4 962	6 064	6 569	7 285
Densité moyenne (hab/km ²)	11,5	12,2	18,6	27,4	36,4	44,5	48,2	53,5

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2022.
Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénominations, RP2008 au RP2019 exploitations principales.

POP T2M - Indicateurs démographiques en historique depuis 1968

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2019
Variation annuelle moyenne de la population en %	0,9	6,1	5,0	3,2	2,3	1,6	1,7
due au solde naturel en %	-0,3	-0,4	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,5
due au solde apparent des entrées sorties en %	1,2	6,6	5,2	3,4	2,4	1,8	2,2
Taux de natalité (%)	12,5	9,5	10,7	10,8	8,8	8,1	7,0
Taux de mortalité (%)	15,5	13,9	13,2	12,7	10,5	10,5	11,8

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2022.
Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénominations, RP2008 au RP2019 exploitations principales - État civil.

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

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2019
Ensemble	1 289	1 456	2 381	2 973	3 523	3 963	4 449	4 895
Résidences principales	568	633	974	1 417	2 031	2 694	3 102	3 591
Résidences secondaires et logements occasionnels	633	788	1 364	1 499	1 385	1 126	1 029	1 128
Logements vacants	88	35	43	57	107	144	318	176

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2022.
Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénominations, RP2008 au RP2019 exploitations principales.

Caractéristiques spatiales du territoire concerné par la modification du PLU

Les évolutions des superficies de zones sont récapitulées dans le tableau de la partie 2.

Il est à retenir que **les modifications apportées ne concernent ni les zones agricoles (A) ni les zones naturelles (N) : les périmètres de ces zones restent inchangés.**

Rappel des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain fixés dans le PADD

Le PADD du PLU en vigueur affiche les objectifs suivants en matière de modération de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (extraits du PADD) :

II.E. Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

II.E.1. Respecter la capacité d'accueil de la commune

- en tenant compte à la fois des espaces et milieux remarquables identifiés, de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, forestières et maritimes, et des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

II.E.2. Préserver le plateau forestier, en limitant les constructions dispersées à l'existant, tout en permettant les projets d'équipements publics.

- Eviter la création d'un bâti dispersé supplémentaire non nécessaire à la mise en valeur des terres et des espaces forestiers. Aussi, la constructibilité au sein du plateau forestier sera limitée à l'existant;
- Permettre les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

II.E.3. Réduire les superficies dédiées à l'urbanisation future par rapport à la décennie précédente

- Entre 2000 et 2012, 94 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été consommés soit 7,8 ha /an dont :
 - 2 ha/an à vocation d'activités
 - 5,8 ha/an à vocation d'habitat
- L'hypothèse de développement prévu par la commune prévoit une réduction du rythme de la consommation foncière sur la période 2015-2030 avec une prévision de de 6 ha /an (-23%) :
 - 2,2 ha/an à vocation d'activités économiques, sportives et de loisirs
 - 3,8 ha/an à vocation d'habitat (-35%)

29

II.E.4. Développer un modèle urbain économe en ressource, en inscrivant le développement futur de la commune au sein de l'enveloppe urbaine définie par le *SCoT* à l'horizon 2030.

- Il s'agira pour la commune d'intensifier les espaces multifonctionnels existants en y localisant 40% du développement urbain (pour les fonctions résidentielles équipements, services de proximité);
- Le développement urbain se fera aussi sous la forme d'opération d'extension urbaine à vocation multifonctionnelle compte tenu des besoins en logements nécessaires (accueil des nouvelles populations souhaitant s'installer sur le territoire, décohabitation de ménages locaux, nouvelles formes d'habitat adaptées à des publics spécifiques), des capacités effectives de renouvellement urbain et de la volonté de préserver globalement le cadre de vie.

II.E.5. Tendre vers une réduction de la surface consommée par logement, en développant des opérations d'ensemble plus denses et plus diversifiées que celles réalisées au cours des deux décennies passées.

- Il s'agira d'identifier un secteur central sur le bourg de Lanton où s'appliquera une densité minimale de 40 logements / ha ;
- Dans des zones d'extensions multifonctionnelles, une densité minimale de 20 logements/ha sera respectée.

Caractéristiques de la procédure

Il s'agit d'une procédure de modification de droit commun de PLU.

Les objectifs de cette procédure sont indiqués en partie 1 du document.

Les précisions et les justifications des évolutions apportées sont détaillées dans le chapitre 2.

La synthèse des évolutions apportées par la présente modification est détaillée dans le chapitre 3.1.

3.2.3. Sensibilités environnementales du territoire concerné par la procédure

Le document d'urbanisme

Le PLU de la Commune de Lanton n'est pas concerné par :

- La loi Montagne,
- Un parc national, au titre de l'article L.331-2 du Code de l'Environnement,
- Un périmètre de servitudes sur des terrains pollués (L.515-12 du Code de l'Environnement),
- Un plan de prévention des risques miniers (L.174-5 du Code Minier),
- Un site patrimonial remarquable (L.631-1 du Code du Patrimoine),
- Un site d'intérêt géologique (R.411-17-1 du Code de l'Environnement),
- Une zone prioritaire pour la biodiversité (R.411-17-3 du Code de l'Environnement),
- Des abords de monuments historiques.

Le PLU de la Commune de Lanton est concerné par :

- Arrêté de protection de biotope (R.411-15 du Code de l'Environnement) de reproduction de l'Aigrette garzette au lieu-dit "Le Renet", signé le 1^{er} Août 1983 et Espace naturel sensible "dortoir d'aigrettes du Renet" :

Le rapport de présentation du PLU lors de son élaboration, a analysé les incidences du PLU sur l'état de conservation de ces sites, concluant sur le fait que le PLU renforce la protection de ces espaces à enjeu (classement de ces espaces en zone de protection forte " NR" et en espace boisé classé).

- Périmètre de servitudes relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement (L.515-8 du Code de l'Environnement) : PPRT du site militaire de la DGA de Saint-Jean d'Illac, approuvé le 13 Mai 2013.

Le rapport de présentation du PLU lors de son élaboration, a analysé les incidences du PLU sur ce risque technologique, concluant sur le fait que le PLU renforce la protection par un classement en zone naturelle Nf des zones de danger définies dans le PPRT et que le PLU évite toute proximité entre la zone d'activité économique et les zones d'habitat et d'équipements.

- Stations d'espèces végétales protégées identifiées par le Conservatoire Botanique National Sud-Atlantique

Le rapport de présentation du PLU lors de son élaboration, a analysé les incidences du PLU au regard de l'inventaire existant et conclue qu'il n'y a pas d'incidences négatives, les zones 1AU et 2AU du PLU n'abritant pas de stations d'espèces protégées.

- Loi littoral (localisation, cf. carte aux pages suivantes) :

Le rapport de présentation du PLU lors de son élaboration, a précisé les modalités d'application qui ont été mises en œuvre sur le territoire, au titre des articles L.121-1 à L.121-51 et R.121-1 à R.121-43 du Code de l'Urbanisme.

- Sites Natura 2000 du "Bassin d'Arcachon et banc d'Arguin" ainsi que du "Bassin d'Arcachon et Cap Ferret" (localisation, cf. carte aux pages suivantes).

Le rapport de présentation du PLU lors de son élaboration, a analysé les incidences du PLU sur l'état de conservation de ces sites, concluant qu'il n'y a aucune incidence négative directe sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire (classement de ces espaces en zone de protection forte) et que les incidences indirectes n'affecteront pas l'état de conservation des espèces .

- Parc naturel marin du Bassin d'Arcachon et Schéma de Mise en Valeur de la Mer du Bassin d'Arcachon (localisation, cf. carte aux pages suivantes) :

Le rapport de présentation du PLU lors de son élaboration, a analysé les articulations des dispositions du PLU avec celles du parc, concluant sur la prise en compte et les incidences positives du PLU de par le classement de ces milieux en zone de protection forte "NR".

- Sites inscrits : "Bois de Pins entourant la plage de taussat les Bains", et "Parcs et bois du château de Certes" :

A ce titre, le PLU classe les espaces boisés cités en espaces boisés classés et, en-dehors des parcelles bâties de lotissement, un zonage de protection en zone "N" ou "NR".

- Plan de prévention des risques naturels :

- " incendie et feux de forêt" :

Le rapport de présentation du PLU lors de son élaboration, a analysé les incidences du PLU sur ces risques, concluant à la prise en compte du PPRIF avec la création de zones 2AUd, larges de 50 mètres, pour permettre la mise en œuvre des dispositions de prévention des risques d'incendie de feux de forêt (bandes inconstructibles débroussaillées).

Il est précisé que la zone 2AU du PLU est en zone rouge au PPRIF et que son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la révision du PPRIF.

- "inondation par submersion marine, par débordement de cours d'eau, par remontées de nappes" (localisation, cf. carte aux pages suivantes) :

Le rapport de présentation du PLU lors de son élaboration, a analysé les incidences du PLU sur ces risques, concluant à la bonne prise en compte de ces risques au sein du PLU et au renforcement de certaines protections.

- Zones humides (localisation, cf. carte aux pages suivantes) :

Le rapport de présentation du PLU lors de son élaboration, a identifié les zones humides présentent sur le territoire et a analysé les incidences du PLU, concluant que le PLU préserve bien les zones humides identifiées par le SAGE et que les autres zones humides connues sur la commune (fossés et landes humides) sont incluses dans le grand espace forestier classé en zone Nf dont le règlement est de nature à les préserver de l'urbanisation.

- Trame verte et bleue (localisation, cf. carte aux pages suivantes) :

Le rapport de présentation du PLU lors de son élaboration, a identifié les trames vertes et bleues présentent sur le territoire et a analysé les incidences du PLU, concluant au fait que les dispositions du PLU permettent une protection renforcée des espaces à plus fort enjeu écologique et préservent les continuités écologiques.

- ZNIEFF "Bassin d'Arcachon", "Domaines endigués d'Audenge" et ZICO "Bassin d'Arcachon et réserve Naturelle du Banc d'Arguin" (localisation, cf. carte aux pages suivantes) :

Le rapport de présentation du PLU lors de son élaboration, a identifié les trames vertes et bleues présentent sur le territoire et a analysé les incidences du PLU, concluant au fait que les dispositions du PLU permettent une protection renforcée des espaces à plus fort enjeu écologique et préservent les continuités écologiques.

- Espaces boisés classés (EBC) :

A ce titre, le PLU a identifié plusieurs EBC sur son plan de zonage.

Les secteurs qui font l'objet de la procédure

Les secteurs qui font l'objet de la procédure ne sont pas concernés par :

- La loi Montagne,
- Un plan de prévention des risques technologiques (L.515-15 du Code de l'Environnement),
- Un périmètre de servitudes relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement (L.515-8 du Code de l'Environnement),
- Un périmètre de servitudes sur des terrains pollués (L.515-12 du Code de l'Environnement),
- Un plan de prévention des risques miniers (L.174-5 du Code Minier),
- Espaces boisés classés (EBC).

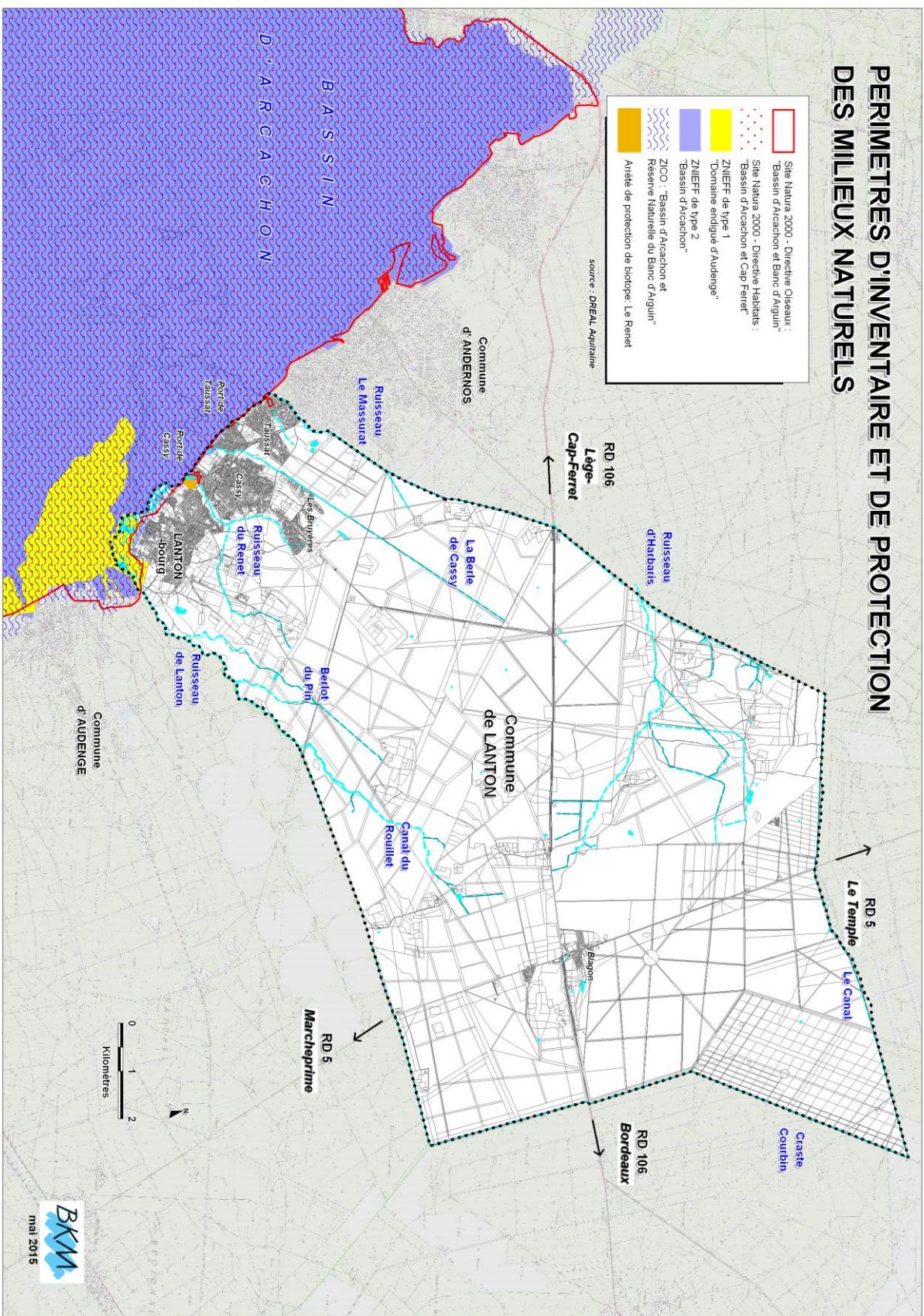
Les secteurs qui font l'objet de la procédure sont concernés par :

- La Loi littoral,
- Plan de prévention des risques naturels : "incendie et feux de forêt" - aléa faible, "inondation par submersion marine",
- Sensibilité aux remontées de nappes.

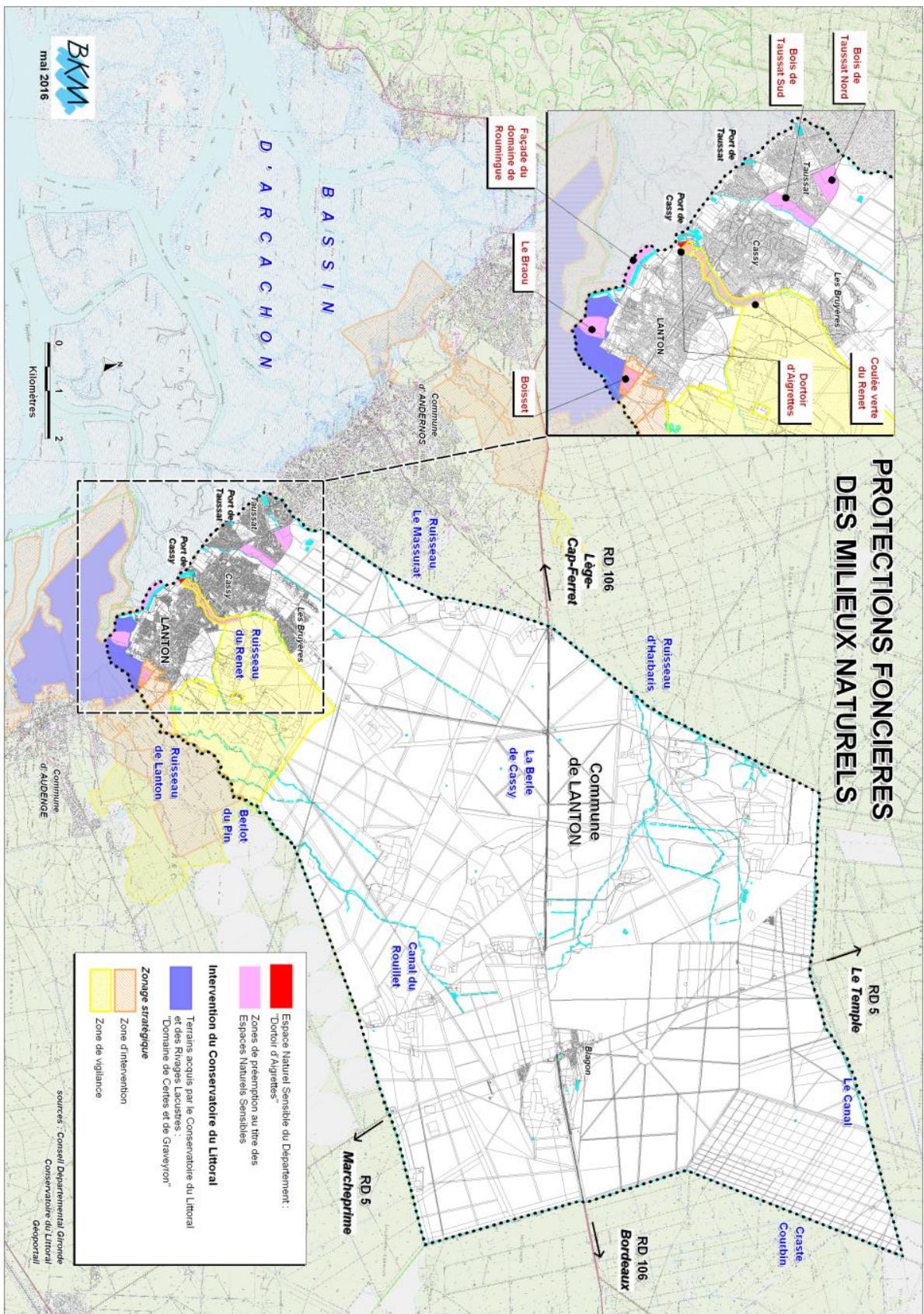
Les secteurs qui font l'objet de la procédure ne se situent à proximité d'aucun secteur de protection.
Les 3 secteurs de la modification n°2 se situent au sein de l'enveloppe urbaine de Lanton.

Ci-après, cartes extraites du PLU en vigueur :

- Carte périmètres inventaires et milieux naturels
- Carte protections foncières des milieux naturels
- Carte application loi littoral
- Carte des zones humides prioritaires du SAGE Leyre et des bassins versants cotiers
- Carte des milieux naturels
- Carte de la flore patrimoniale
- Carte de la trame verte et bleue
- Carte PPRIF
- Carte sensibilité aux remontées de nappes
- Carte submersion marine
- Carte PPRT



PROTECTIONS FONCIERES DES MILIEUX NATURELS



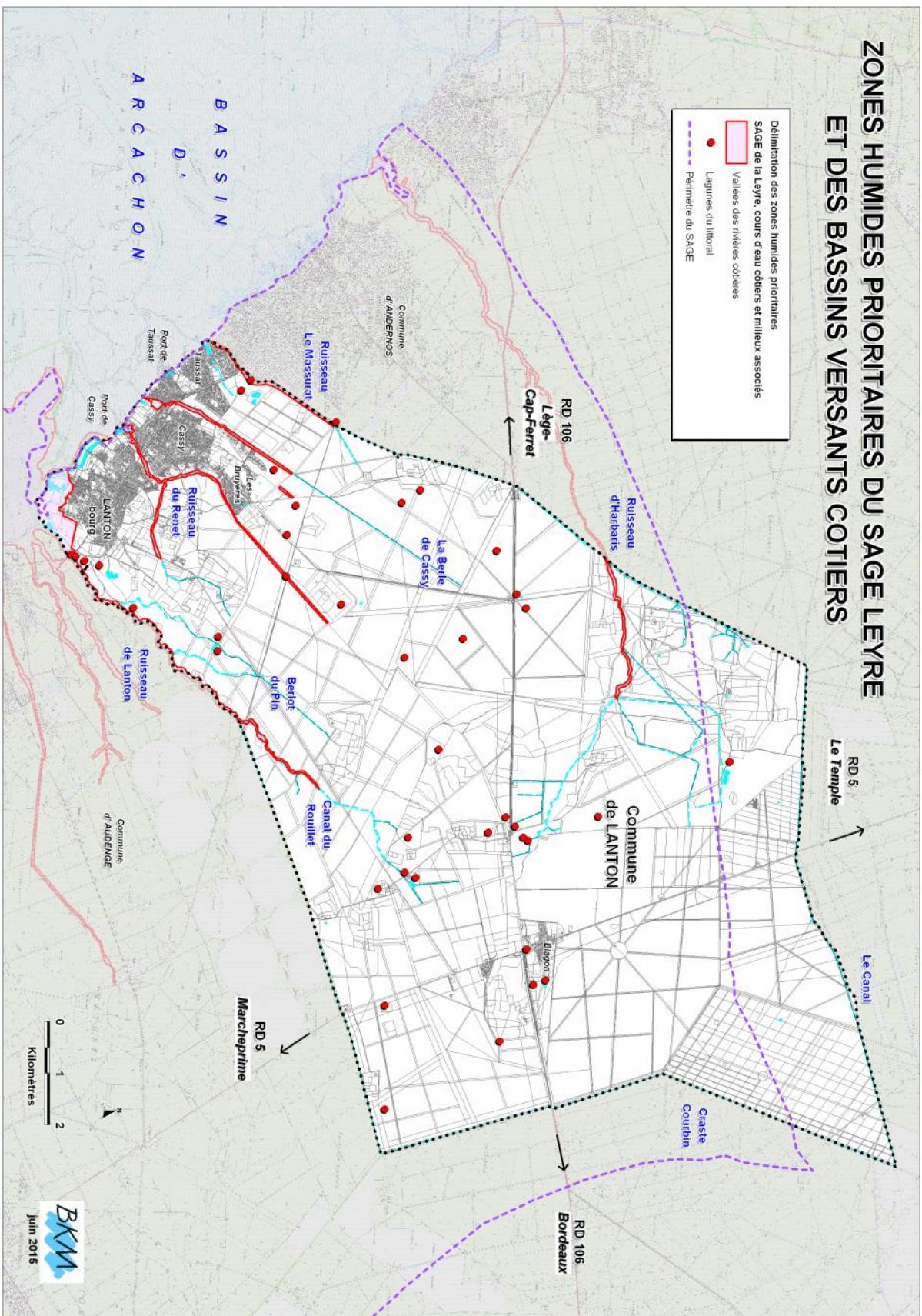
Commune de Lanton

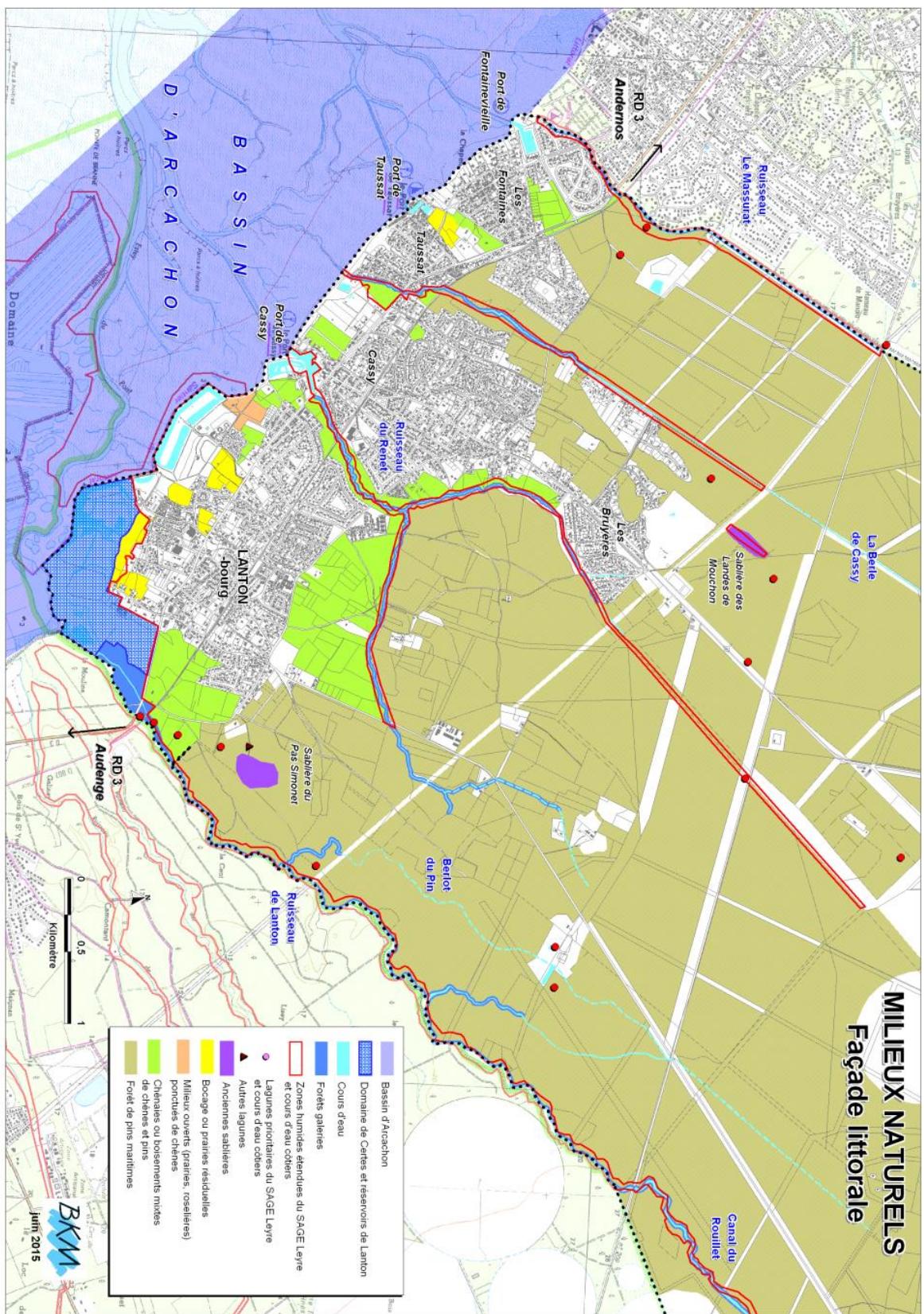
Plan Local d'Urbanisme

Eléments d'application de la Loi Littoral

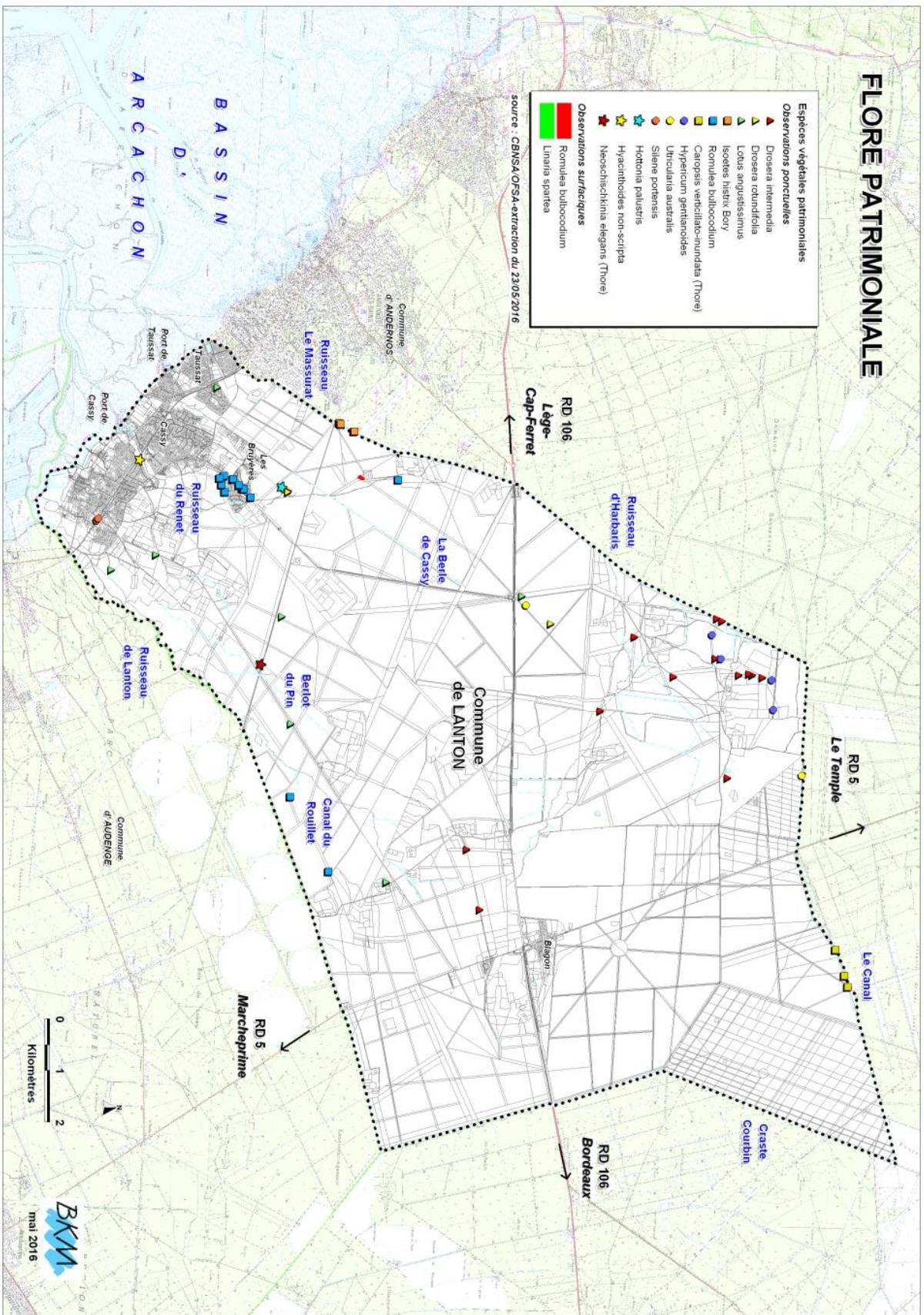


ZONES HUMIDES PRIORITAIRES DU SAGE LEYRE ET DES BASSINS VERSANTS COTIERS

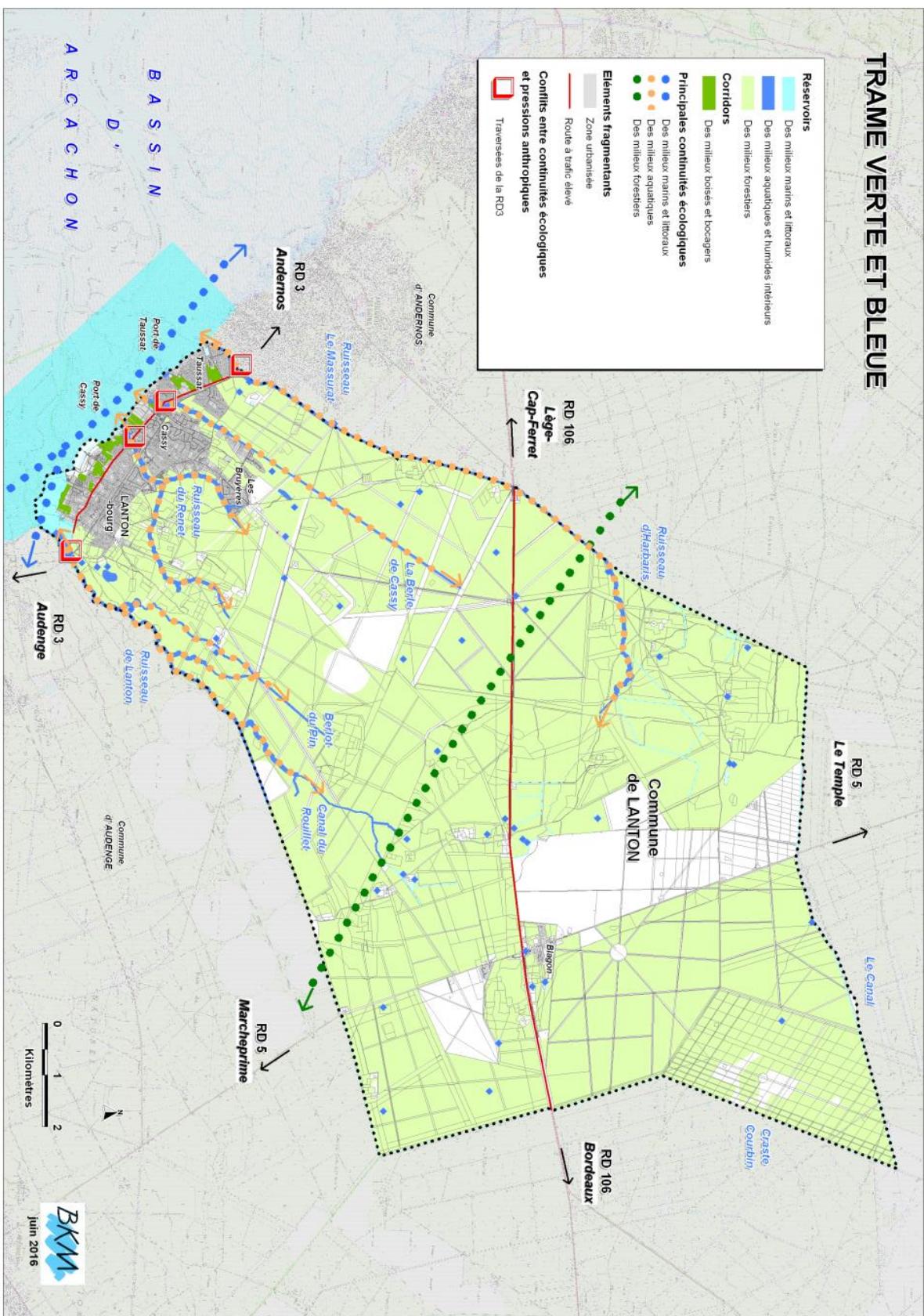




FLORE PATRIMONIALE



TRAME VERTE ET BLEUE

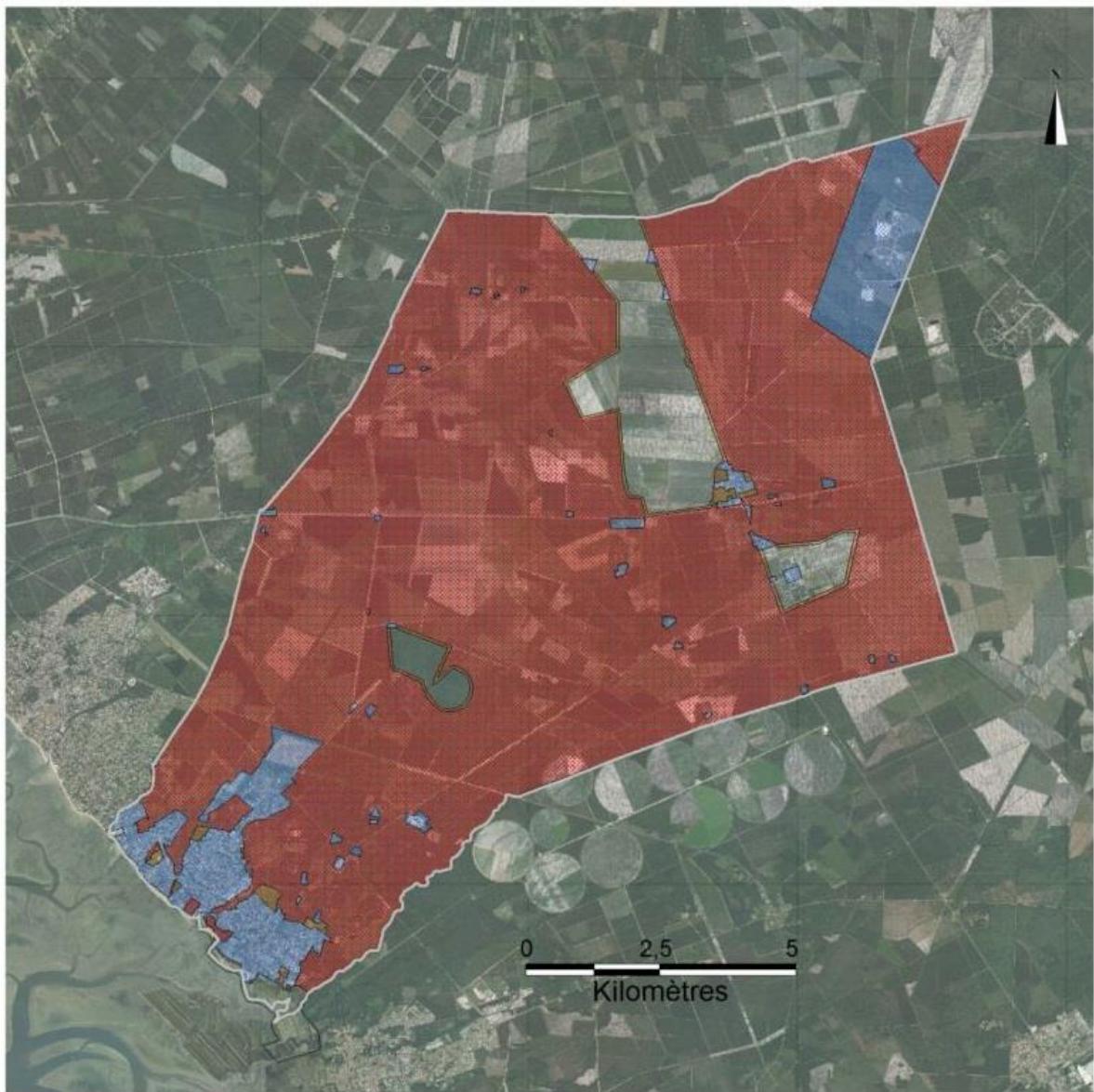




**Plan de prévention des risques d'incendie de forêt
Commune de Lanton**

DDTM31
Service Nature Eau
et Risques

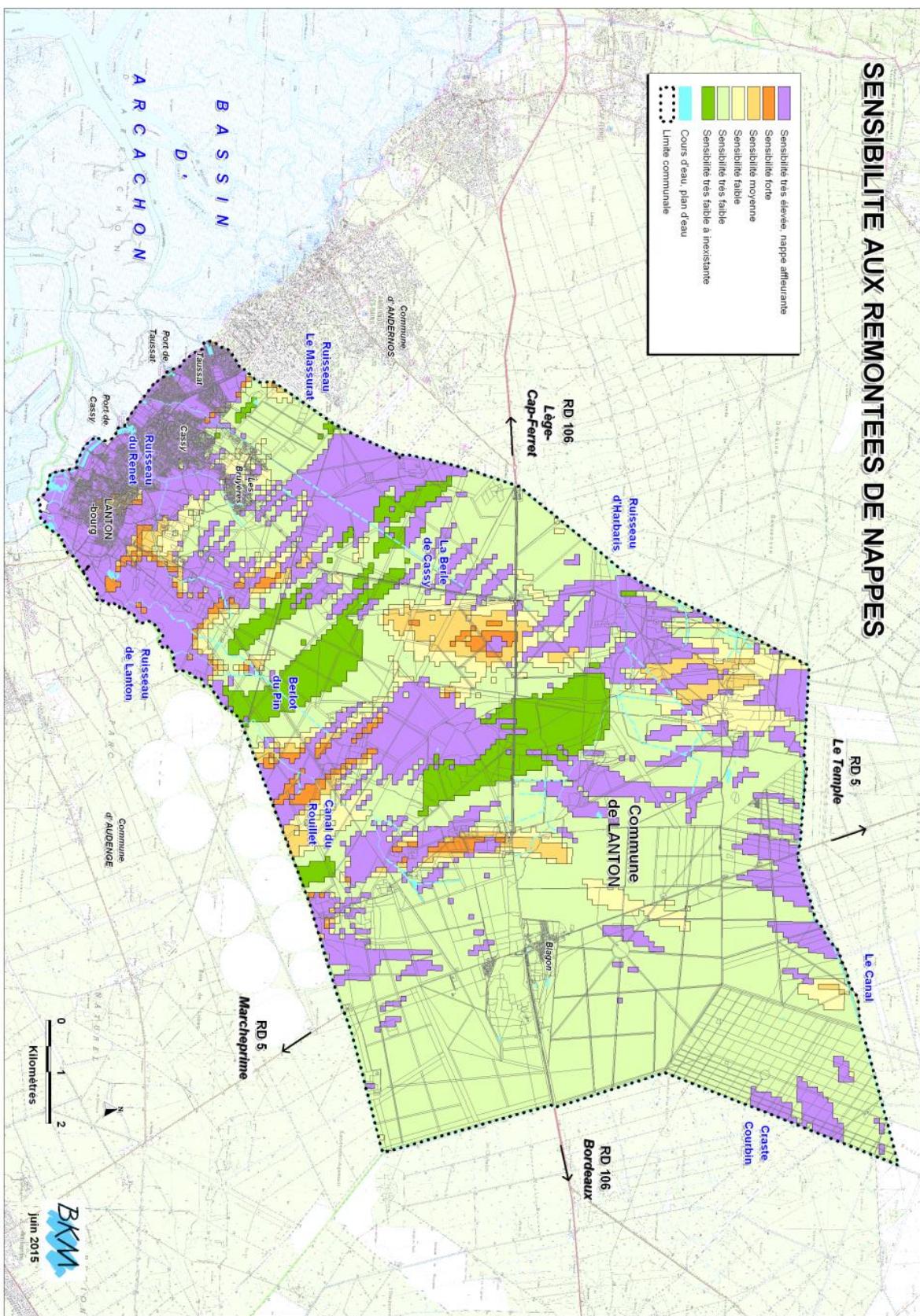
Cartographie du zonage réglementaire
Echelle: 1/75.000

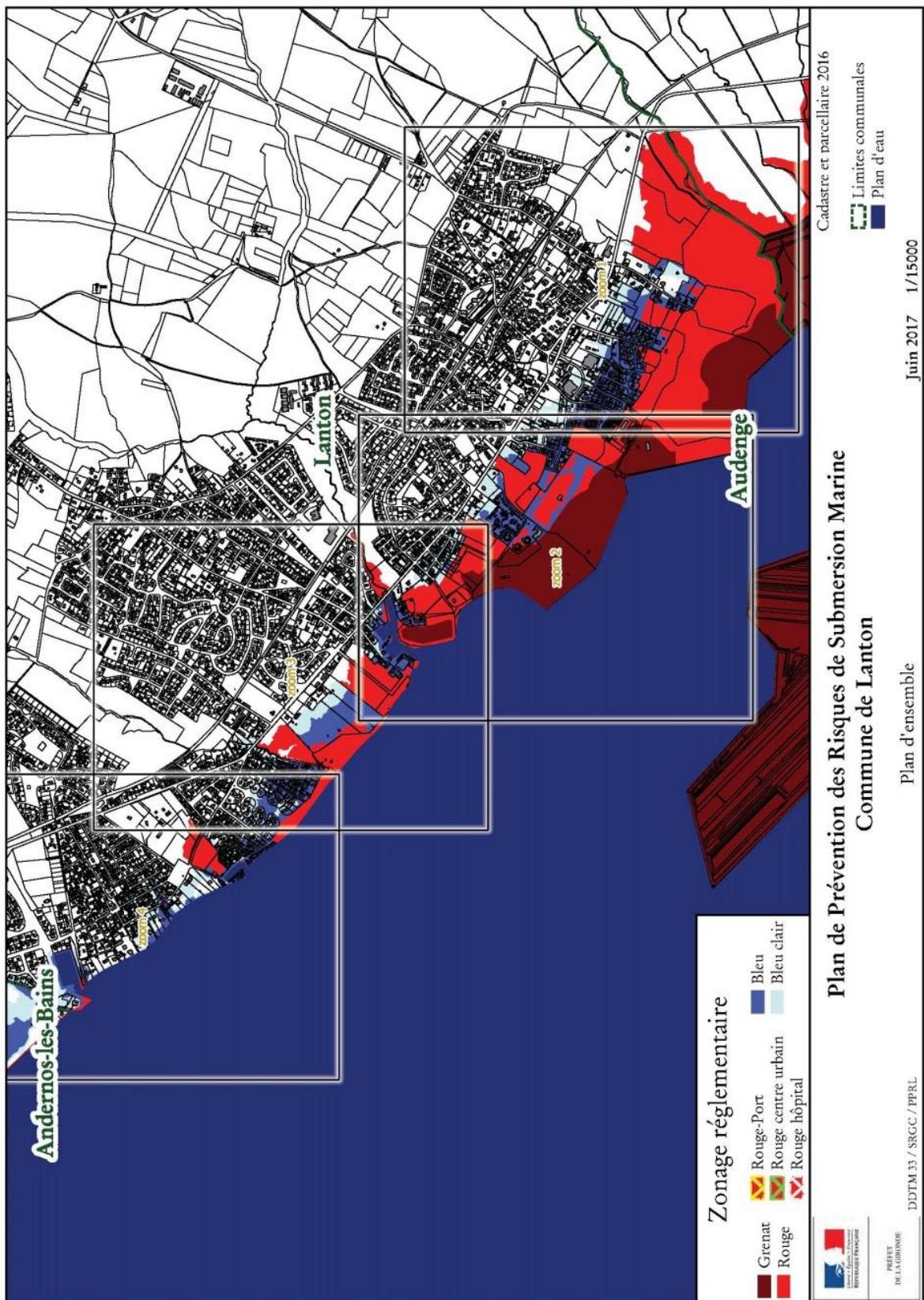


Légende

- Zone de danger d'Aléa Fort
- Zone de danger d'Aléa Moyen
- Zone de danger d'Aléa Faible
- Zone libre de toute prescription









Direction Générale de l'Armement

Plan de zonage
réglementaire

Pièce 4

Approuvé le 13 Mai 2013

BD Ortho T04N°
Echelle : 1/10.000



3.3. Auto évaluation - justifications pour lesquelles le projet de modification n°2 n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement

En préambule, les modifications apportées dans le cadre de la modification n°2 du PLU s'inscrivent dans les orientations du PADD :

- elles respectent les conditions de capacité d'accueil identifiées, car les évolutions de zonage portent uniquement sur les zones U, en restant dans les limites des zones urbaines initiales. Les périmètres des zones A et N restent inchangés.
- elles participent à développer un modèle urbain économe en ressource, en augmentant la densité au sein des espaces urbains et participent au renforcement de la mixité sociale (projet d'habitat locatif social et d'équipements d'accueil de personnes âgées) et au renforcement de la mixité fonctionnelle (projet d'accueil de programme multifonctionnel habitat, commerces, services, ...).

3.3.1. Susceptibilités d'affecter significativement un site Natura 2000

Les 2 sites Natura 2000 identifiés sur Lanton sont classés en zone NR dans le PLU, avec une réglementation garantissant la préservation de ces espaces.

Il est rappelé que lors de l'élaboration du PLU, les incidences sur les atteintes à l'état de conservation des sites Natura 2000 ont été analysées dans le cadre de l'évaluation environnementale. Les conclusions étaient les suivantes : *"aucune incidence négative directe sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire (classement de ces espaces en zone de protection forte) et les incidences indirectes n'affecteront pas l'état de conservation des espèces"*.

- ⇒ La modification n°2 du PLU ne portant que sur les zones urbaines UA, UB, UC et UX, les limites de la zone NR et donc les espaces de protection forte restent inchangées dans le cadre de la modification.
- ⇒ Les précisions des dispositions réglementaires en zone UA, pour intégrer la création du sous-secteur UAd, ne sont pas de nature à avoir des incidences directes et indirectes significatives sur les sites Natura 2000.

En conclusion, les incidences sur les sites Natura 2000 sont faibles à très faibles.

3.3.2. Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité

L'évaluation environnementale réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLU a analysé les incidences du PLU sur les milieux naturels et la biodiversité. Les conclusions ont montré :

- Concernant la trame verte et bleue : *"les dispositions du PLU permettent une protection renforcée des espaces à plus fort enjeu écologique et préservent les continuités écologiques (classement en zones naturelles : NR, Nf, Nv et espace boisé classé)"*.
- Concernant l'arrêté de biotope relatif à la reproduction de l'Aigrette garzette au lieu-dit Le Renet : *"Le PLU renforce la protection des espaces à enjeux par un classement de ces espaces en zone de protection forte "NR" et en espace boisé classé"*.
- Concernant les stations végétales protégées identifiées par le Conservatoire Botanique National Sud-Atlantique : *"Il n'y a pas d'incidences négatives sur car les zones 1AU et 2AU n'abritent pas de stations d'espèces protégées"*.

- ⇒ Les modifications apportées dans le cadre de la procédure de modification n°2 du PLU ne concernent pas les limites des zones naturelles (N), qui restent inchangées.
- ⇒ Les précisions des dispositions réglementaires en zone UA, pour intégrer la création du sous-secteur UAd, ne sont pas de nature à avoir des incidences sur les milieux naturels et la biodiversité.

En conclusion, les incidences sur les milieux naturels et la biodiversité sont très faibles à nulles.

3.3.3. Incidences sur la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF)

La modification de PLU :

- n'apporte aucun changement sur les limites des zones agricoles et naturelles, qui restent strictement les mêmes. Il n'y a pas de capacités constructibles nouvelles qui sont créées dans le cadre de cette modification de PLU, sur des zonages initialement agricoles ou naturels.
- augmente la densité sur 3 secteurs de projet, spécifiquement identifiés en "UAd", visant le renforcement du centre-ville et le renforcement de la mixité sociale et fonctionnelle,
- change le classement de 4 parcelles autour de la zone UX de Roumingue (classement UX en UC). Les occupations de sols et les modalités de constructions évoluent sur ces 4 parcelles, mais restent toujours sur des secteurs initialement classés en zone U et déjà urbanisés,

En conclusion, les incidences sur la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers sont nulles.

3.3.4. Incidences sur une zone humide

L'évaluation environnementale réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLU a analysé les incidences du PLU sur les zones humides. Les conclusions ont montré que "*le PLU préserve bien les zones humides identifiées par le SAGE et que les autres zones humides connues sur la Commune (fossés et landes humides) sont incluses dans le grand espace forestier classé en zone Nf dont le règlement est de nature à les préserver de l'urbanisation*".

- ⇒ Les limites de zonage N et ses sous-secteurs ne sont pas modifiés dans cette procédure de modification n°2 du PLU.
- ⇒ Aucune protection liée à la préservation des zones humides, mise en œuvre dans le PLU (zonage et règlement), n'est changée ou supprimée dans le cadre de cette modification.

En conclusion, les incidences sur les zones humides sont nulles.

3.3.5. Incidences sur les réseaux

Eau potable

L'évaluation environnementale réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLU a analysé les incidences du PLU sur l'eau potable. Les conclusions avaient montré la nécessité d'amélioration du rendement du réseau de distribution.

- ⇒ Le rapport annuel eau potable sur Lanton de 2021 fait état d'une amélioration du rendement du réseau de distribution de 11% sur les années 2020 et 2021, pour atteindre un niveau de rendement de 72% en 2021.

En conclusion, les incidences sur l'eau potable sont faibles à court-moyen terme.

Eaux pluviales

L'évaluation environnementale réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLU a analysé les incidences du PLU sur les eaux pluviales. Les conclusions ont montré que les dispositions réglementaires mises en œuvres dans le PLU "*répondent à l'objectif de réduction des risques inondations en milieu urbain et de préservation de la qualité des milieux aquatiques des cours d'eau et du Bassin d'Arcachon*".

- ⇒ Les modifications du PLU ne portent pas sur les dispositions réglementaires en matière d'eaux pluviales.

En conclusion, les incidences sur les eaux pluviales sont nulles.

Assainissement

L'évaluation environnementale réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLU a analysé les incidences du PLU sur l'assainissement collectif et non collectif. Les conclusions ont montré que "*la station d'épuration sera en mesure d'absorber les charges supplémentaires d'eaux usées générées par le développement de l'urbanisation de Lanton*" et que le PLU n'autorise pas l'installation de dispositifs d'assainissement autonome dans les zones U et AU.

- ⇒ La modification n°2 du PLU engendre une densité plus élevée sur 3 secteurs urbains, qui va se traduire par des besoins en matière d'assainissement, que la station d'épuration sera en capacité d'absorber,
- ⇒ Les précisions des dispositions réglementaires en zone UA, pour intégrer la création du sous-secteur UAd, ne sont pas de nature à générer des incidences significatives sur les besoins associés.

En conclusion, les incidences sur les réseaux d'assainissement sont faibles à très faibles.

3.3.6. Incidences sur le paysage ou le patrimoine bâti

La modification n°2 du PLU porte sur la densification de 3 secteurs urbains, en centre-ville de Lanton. Ces 3 secteurs ne sont pas concernés par le patrimoine architectural et paysager identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme).

Les évolutions réglementaires inscrites dans la modification n°2 du PLU, ne portent pas sur les articles relatifs à l'aspect extérieur des constructions.

En conclusion, les incidences sur le paysage et le patrimoine sont faibles.

3.3.7. Incidences sur les sols pollués

Deux sites pollués avaient été identifiés dans le rapport de présentation du PLU, lors de son élaboration (ancienne décharge de Lanton et ancienne plateforme d'installation de tri).

- ⇒ Les sites urbains sur lesquels porte la modification n°2 du PLU ne concernent pas ces sites pollués.

En conclusion, les incidences sur les sols pollués sont nulles.

3.3.8. Incidences sur les risques et nuisances

L'évaluation environnementale réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLU a analysé les incidences du PLU sur les risques et les nuisances.

Risque inondation par débordement de cours d'eau

Les conclusions avaient montré la bonne prise en compte de ce risque par "*des traductions réglementaires qui visent à éloigner les constructions des cours d'eau et des fossés et à réduire l'exposition des biens au risque inondation*".

- ⇒ Les précisions des dispositions réglementaires en zone UA, pour intégrer la création du sous-secteur UAd dans la modification n°2 du PLU, ne modifient pas les dispositions relatives à la prise en compte du risque inondation par débordement de cours d'eau.

En conclusion, les incidences sur le risque inondation par débordement de cours d'eau sont nulles.

Risque inondation par remontée de nappe

Les conclusions avaient montré la bonne prise en compte de ce risque par "*l'intégration d'une disposition en zones urbaines et à urbaniser visant à surélever le plancher des constructions de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel, dans les secteurs les plus vulnérables*".

- ⇒ Les précisions des dispositions réglementaires en zone UA, pour intégrer la création du sous-secteur UAd, ne modifient pas les dispositions relatives à la prise en compte du risque inondation par remontées de nappe.

En conclusion, les incidences sur le risque inondation par remontée de nappe sont nulles.

Risque inondation par submersion marine

Le PPRISM sur la commune de Lanton a été approuvé le 19 avril 2019. Les sites de projets de "Roumingue Sud" et de "Bourg de Lanton" ainsi que les 4 parcelles basculées de la zone Ux à la zone Uc, sont partiellement impactés par l'aléa bleu clair de ce PPR.

- ⇒ Les projets urbains devront obligatoirement respecter les dispositions du PPRISM, relatives à la zone d'aléa sur lesquels ils portent.

En conclusion, les incidences sur le risque inondation par submersion marine sont faibles à nulles.

Risque feux de forêt

Les secteurs concernés par la modification n°2 du PLU se situent tous en zone bleue (aléa faible) du PPRIF. Il est également précisé que le règlement du PLU rappelle que les prescriptions du PPRIF s'imposent au PLU et que le PPRIF constitue une des pièces annexes du PLU.

- ⇒ Les précisions des dispositions réglementaires en zone UA, pour intégrer la création du sous-secteur UAd,, ne modifient pas les dispositions relatives à la prise en compte du risque feux de forêt.

En conclusion, les incidences sur le risque feux de forêt sont faibles à nulles.

Risques technologiques

Les conclusions avaient mentionné la bonne prise en compte des risques industriels car "*le PLU évite toute proximité entre la zone d'activités (UXa - déchetterie) et les zones d'habitat et d'équipements accueillant des populations sensibles*" et la bonne prise en compte du risque transport des matières dangereuses car "*les zones à urbaniser 1AU et 2AU sont éloignées de plus de 4 km de la canalisation de transports d'hydrocarbures Guagnot-Berganton et de ses périmètres de danger*".

- ⇒ Les modifications apportées dans la présente procédure ne modifient pas les limites de la zone UXa,
- ⇒ Les secteurs concernés par la modification n°2 du PLU sont éloignés de la canalisation de transport d'hydrocarbures.

En conclusion, les incidences sur les risques technologiques sont nulles.

Nuisances sonores

Les conclusions avaient conclu la bonne prise en compte des nuisances sonores car " *toutes les zones 1AU s'intègrent dans un tissu déjà urbanisé ou se situent en continuité*" et "*le PLU ne prévoit pas de zone à urbaniser dans les zones de gêne sonore du PEB de l'aérodrome d'Andernos*".

- ⇒ Les modifications apportées par la présente procédure ne créent pas de nouvelles zones à urbaniser.

En conclusion, les incidences sur les risques et nuisances sont faibles à très faibles.

3.3.9. Incidences sur l'air, l'énergie et le climat

L'évaluation environnementale réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLU a analysé les incidences du PLU sur la maîtrise de l'énergie, l'air et le climat. Les conclusions ont montré que le PLU prenait en compte les dispositions nécessaires en faveur de la maîtrise de l'énergie, de la qualité de l'air et des émissions de gaz à effets de serre, à travers les outils cumulés suivants :

- dispositions inscrites dans le règlement (articles 7, 10, 11)
- décisions des choix de classement des zones (classement des zones 1AU et 2AU entre 800m et moins de 2 km du centre-ville ; éloignement des zones 1AU des RD106, 3 et 5 qui constituent les principales sources d'émission de polluant atmosphérique sur la commune ; éloignement des zones 1AU à vocation d'habitat des zones d'activités existantes UX),
- dispositions pour favoriser les déplacements doux (emplacements réservés, OAP, ...),
- orientations favorables à la réduction des consommations énergétiques et qui prévoient aussi des densités limitant l'étalement urbain dans les OAP.

Les modifications apportées dans le cadre de la procédure de modification de PLU ne créent pas de nouvelles zones à urbaniser (AU) et ne changent pas les OAP existantes sur les zones 1AU. De plus, les précisions des dispositions réglementaires en zone UA, pour intégrer la création du sous-secteur UAd, ne sont pas de nature à avoir des incidences significatives sur l'air, l'énergie et le climat.

En conclusion, les incidences sur l'air, l'énergie et le climat sont faibles à très faibles.