

# PLU Modificatif

## Avis des PPA

### (Annexe n°3)

Vu pour être annexé à la Délibération  
du ..... 20 octobre 2020 .....  
LE MAIRE,



Maire LARRUE  
Maire de LANTON  
Conseillère Départementale

reçu le  
20 OCT. 2020  
SOUS-PREFECTURE  
D'ARCAÇON





**PRÉFÈTE  
DE LA GIRONDE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale des territoires et de la mer  
Service aménagement urbain**

Affaire suivie par  
**Pierre MORIN**  
Adjoint au chef du service aménagement urbain  
Tél : 06 60 30 78 12  
Mél : pierre.morin@gironde.gouv.fr

Bordeaux, le

LA PRÉFÈTE

- 9 JUL 2020

à

MADAME LE MAIRE DE LANTON

**Objet : Avis de l'État sur le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme**

Par courrier reçu le 10 juin 2020, vous m'avez adressé pour avis le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de votre commune, en application de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme.

Je vous prie de bien vouloir trouver, ci-joint, l'avis de l'État sur ce document.

Je constate que, si cette modification comporte quelques points positifs de prise en compte des critiques émises par le juge administratif dans son jugement avant dire droit du 27 décembre 2019, elle reste très éloignée des attentes que j'ai exprimées lors du déféré, notamment en matière de transcription conforme et claire pour les citoyens des dispositions de la loi littoral, de prise en compte des risques ou de consommation de l'espace.

Par décision du 28 septembre 2018, j'ai suspendu le caractère exécutoire de votre PLU dans les conditions prévues à l'article L.153-25 du code de l'urbanisme. Je vous informe que cette décision, non attaquée, continuera donc à produire pleinement ses effets tant que la modification du plan local d'urbanisme telle qu'envisagée dans votre projet ne répondra pas à l'intégralité des demandes formulées.

Je vous invite donc à compléter ce dossier de modification au plus vite, ou à engager une seconde modification pour tenir compte de l'ensemble des observations attendues. Celle relative à une consommation excessive de l'espace, en référence aux principes énoncés à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, pourra également se trouver résolue à l'issue de la modification du PLU dans les conditions attendues, dans la mesure où le renoncement aux ouvertures à l'urbanisation, motivé par le respect des articles L.121-8 et L.122-2 réduit de fait la consommation d'espaces occasionnée par le PLU.

Mes services restent à votre disposition pour vous accompagner dans ce travail et partagent votre souhait de trouver une issue rapide et satisfaisante à la situation.

La préfète

Pour la Préfète et par délégation,  
le Secrétaire Général

Thierry SUQUET





**PRÉFÈTE  
DE LA GIRONDE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale des territoires et de la mer  
Service aménagement urbain**

**Objet : Avis de l'État sur le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme**

### **1) Contexte**

En préambule, je constate que votre projet de modification ne comporte pas d'évaluation environnementale en application des dispositions de l'article L.104-2 et L.104-3 du code de l'urbanisme. Or, le Conseil d'État dans sa décision n° 400420 du 19 juillet 2017 a annulé les articles R. 104-1 à R. 104-16 du code de l'urbanisme et a considéré que dès lors qu'elles peuvent être susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement, toutes les procédures de modification des plans locaux d'urbanisme doivent être soumises à la procédure d'évaluation environnementale, en faisant au moins l'objet de l'examen au cas par cas. Votre dossier de modification devra donc être complété sur ce point pour démontrer l'absence de telles incidences, et je ne peux que vous inciter à solliciter l'examen au cas par cas de votre dossier par l'autorité environnementale pour vérifier s'il justifie la production d'une évaluation environnementale.

Ensuite, je vous rappelle que par courrier du 28 septembre 2018, j'ai décidé de suspendre le caractère exécutoire de votre plan local d'urbanisme, en application de l'article L.153-25 du code de l'urbanisme, en vous demandant d'apporter à ce document un ensemble de modifications ayant trait à l'application de la loi littoral, à la prévention des risques naturels, et à la maîtrise de la consommation d'espace. En application du dernier alinéa de l'article L 153-25, votre PLU ne deviendra exécutoire qu'après l'intervention de l'ensemble des modifications demandées.

J'ai également déféré au tribunal administratif ce document approuvé, le 23 janvier 2019, aux fins d'annulation totale au regard des illégalités sur ces mêmes sujets ainsi qu'au regard de sa légalité externe, compte-tenu des changements apportés à l'économie générale du projet par rapport au projet arrêté par délibération du 17 janvier 2017.

Je note que votre dossier de modification n°1 fait référence au jugement du tribunal administratif de Bordeaux qui, le 27 décembre 2019, a sursis à statuer sur ce déféré pour vous permettre de régulariser votre PLU au regard de certains des points soulevés dans notre déféré. Cependant, un certain nombre de motifs, que j'ai soulevés dans le cadre de ce déféré, n'ont pas été retenus à ce stade par le tribunal administratif alors qu'ils constituent une source d'illégalité de votre PLU, justifiant que j'envisage au nom de l'État de faire appel en cas de jugement qui validerait votre PLU sans répondre positivement à ces motifs.

Si le présent projet de modification n° 1 apporte des réponses – encore partielles – dans la perspective d'une régularisation de votre PLU, il ne suffit pas pour envisager une issue favorable au regard des éléments développés ci-après.

### **2) Évolutions positives**

Le jugement précité en réponse au déféré préfectoral a constaté (paragraphe 40) le caractère régularisable des vices tirés de l'incompatibilité de la délimitation du secteur 1AUE « Les Landes de Mouchon », du secteur UD des « Vents de Mer » et du secteur UC de la route de Blagon avec l'article L 121-8 du code de l'urbanisme, de

l'incompatibilité de l'instauration de la zone 2AU de Taussat avec l'article L 121-13, et de la méconnaissance du PPRIF par l'instauration de la zone U dans le secteur des Bruyères.

Votre projet de modification répond partiellement à ces points en reclassant en zone d'urbanisation future une partie de la zone 1AUE en cause, en reclassant en zone naturelle les secteurs des « Vents de Mer » et de Taussat, et en corrigeant le périmètre de la zone urbaine pour en exclure les parties incluses en zone rouge du PPRIF.

Ces modifications réduisent les illégalités affectant votre plan local d'urbanisme et appellent donc de ma part un avis favorable.

### 3) Évolutions restant attendues

En premier lieu, et en référence au jugement de sursis à statuer (affaire 1900316), j'observe qu'une partie de la zone 1AUE est reclassée en zone urbaine UEg assortie de possibilités de construire qui restent incompatibles avec la loi littoral compte-tenu de l'absence de continuité avec l'agglomération existante, reconnue par le jugement. Votre dossier de modification ne répond donc que partiellement à l'attente du tribunal administratif d'une régularisation sur les points listés au paragraphe 40.

#### 3.1) Application des dispositions de l'article L.151-21 du code de l'urbanisme

Les paragraphes 2 à 6 du jugement du 27 décembre 2019 dans l'affaire 1900316 écartent la notion d'atteinte à l'économie générale du projet, en minimisant la portée des modifications apportées au projet arrêté. A titre d'exemple, il rapporte les 23,4 hectares reclassés en zone 2AU à la totalité de la superficie du territoire communal (15700 hectares) ce qui donne évidemment un résultat mathématiquement faible (0,15 %). Pour raisonner plus objectivement sur ce sujet, il aurait fallu rapporter cette surface à celle de l'ensemble des zones à urbaniser dans le PLU arrêté : celles-ci représentaient 32,3 hectares au total, dont 23,4 soit 72 % ont été reclassés en zone d'urbanisation future 2AU, et cela affecte à l'évidence l'économie générale du projet.

Cependant, la présente procédure de modification du PLU va être elle-même soumise à une nouvelle enquête publique, de sorte que l'on peut considérer que le déficit en matière de consultation du public résultant de cette irrégularité de la procédure initiale se trouvera corrigé à cette occasion.

#### 3.2) Application des dispositions des articles L.142-4 et L.142-5 du code de l'urbanisme

J'ai bien pris en considération le jugement du tribunal administratif de Bordeaux du 27 décembre 2019 dans l'instance 1803362, qui annule le refus opposé à votre demande de dérogation au titre de l'article L.142-5 pour l'ouverture de différentes zones à l'urbanisation dans le cadre de la révision de votre PLU. En effet, ce sont les dispositions des articles L.122-2 et L.122-2-1 du code de l'urbanisme, dans leur rédaction antérieure à la loi ALUR, qui restaient opposables à ces ouvertures à l'urbanisation.

Aucune dérogation n'a cependant été accordée en application de ces dispositions, opposables à votre PLU comme il résulte des paragraphes 7 à 10 du jugement du 27 décembre 2019 dans l'affaire 1900316, de sorte que le tribunal ne pourra que constater que votre PLU, même modifié comme vous l'envisagez, reste en contradiction avec l'article L.122-2 en ouvrant à l'urbanisation la partie des Landes de Mouchon reclassée en zone UEg, mais aussi le secteur de Pichot figurant en zone 1AU.

Pour résoudre cette illégalité, je ne peux que vous conseiller de renoncer à ces ouvertures à l'urbanisation, dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU, en reclassant en zone naturelle ou d'urbanisation future d'une part l'intégralité de la zone 1AUE et d'autre part la zone 1AU de Pichot.

#### 3.3) Application de la loi Littoral

##### 3.3.1) Application de l'article L 121-8 du code de l'urbanisme pour les lotissements du golf

Le paragraphe 13 du jugement du 27 décembre 2019 dans l'affaire 1900316 écarte le moyen tiré de l'absence de continuité des lotissements du golf classés en zone UC, de même qu'un vaste secteur d'urbanisation très diffuse dans la continuité de ces lotissements, alors qu'ils ne sont pas en continuité avec une agglomération ni un village existant. Le jugement constate que ce secteur « est contigu au golf des Aiguilles vertes, dans le prolongement des parties densément urbanisées du bourg de Cassy ». Il s'ensuit que le golf, qui ne constitue pas en lui-même un espace urbanisé, opère une rupture d'urbanisation entre les « parties densément urbanisées du bourg de Cassy » et l'urbanisation diffuse des lotissements du golf.

Pour résoudre cette illégalité résiduelle, je vous conseille, dans le cadre de la présente procédure de modification, d'attribuer à ces secteurs une constructibilité très limitée, restreinte aux seules modifications ou extensions des constructions existantes, ne constituant pas une extension de l'urbanisation.

### 3.3.2) Application de l'article L 121-8 du code de l'urbanisme pour la zone d'activités de Cantelaude

Le paragraphe 15 du jugement du 27 décembre 2019 dans l'affaire 1900316 écarte le moyen tiré de l'incompatibilité du secteur constructible de Cantelaude avec l'article L.121-8 « eu égard aux caractéristiques particulières inhérentes à l'accueil d'activités économiques ». Or de telles « caractéristiques particulières » ne sont pas au nombre de celles qui justifient légalement un traitement particulier pour l'application de l'article L.121-8, et qui sont limitativement énoncées aux articles L.121-10 à L.121-12 du code de l'urbanisme (constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines, mise aux normes des exploitations agricoles, ouvrages nécessaires à la production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent) ; elles ne correspondent pas non plus aux exceptions générales prévues pour l'application de la loi littoral par les articles L.121-4 et L.121-5.

Pour résoudre cette illégalité, je vous conseille, dans le cadre de la présente modification du PLU, de reprendre l'écriture du règlement pour ne laisser à ce secteur qu'une constructibilité très limitée, restreinte aux seules modifications ou extensions des constructions existantes, ne constituant pas une extension de l'urbanisation.

### 3.3.3) Espaces proches du rivage

Le paragraphe 20 du jugement du 27 décembre 2019 dans l'affaire 1900316 évoque le schéma de mise en valeur de la mer du bassin d'Arcachon, approuvé par décret du 23 décembre 2004 en considérant que celui-ci aurait « suffisamment précisé les modalités d'urbanisation des espaces proches du rivage », et que dès lors « la légalité du plan local d'urbanisme doit s'apprécier par rapport à ce schéma et non pas au regard des dispositions précitées de l'article L 121-13 du code de l'urbanisme ». Ces considérations sont contraires à ce qu'a jugé le Conseil d'État (3 mars 2008, Mme Laporte, n°278168), qui relève « qu'en indiquant, s'agissant des orientations en matière d'urbanisation, que certains secteurs proches du littoral pourront accueillir une urbanisation limitée qui devra s'adapter à la configuration des lieux, le schéma de mise en valeur de la mer n'a eu, compte-tenu des termes utilisés et contrairement à ce que soutiennent les requérants, ni pour objet ni pour effet de déroger aux dispositions du I et du II de l'article L.146-4<sup>1</sup> du code de l'urbanisme » et « qu'il appartient aux schémas de cohérence territoriale, aux plans locaux d'urbanisme et aux cartes communales de respecter les dispositions dudit schéma tout en se référant aux critères fixés par le II de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme ».

Parallèlement, le paragraphe 22 du jugement souligne l'absence de justification de l'extension limitée de l'urbanisation par la création de la zone 2AU de Taussat, et le reclassement en zone naturelle de Taussat résout ce problème comme évoqué au point 2 ci-dessus.

En revanche, le paragraphe 21 rejette ce même argument pour les zones UEc des campings au motif que leur règlement n'autorise les aménagements litigieux (création de villages de vacances ou de PRL...) qu'à la condition de ne pas pouvoir être assimilées à une extension de l'urbanisation. Dès lors que toute transformation d'un camping existant en PRL ou en village de vacances est par nature assimilable à une extension de l'urbanisation, ce règlement présente pour le moins une incohérence interne et mériterait d'être revu pour éviter de laisser croire que de telles occupations sont permises.

### 3.3.4) Préservation des espaces remarquables

Le paragraphe 24 du jugement du 27 décembre 2019 dans l'affaire 1900316 écarte la qualification d'espace remarquable au sens des articles L.121-23 et R.121-4 du code de l'urbanisme pour la partie naturelle du site inscrit des Bois de Taussat reprise en zone 2AU dans le PLU, considérant qu'il n'est pas établi qu'elle présenterait un intérêt écologique particulier. Pourtant, le rapport de présentation du PLU (page 157) présente précisément ce secteur comme participant aux « espaces bocagers résiduels » qui constituent l'habitat d'espèces parmi lesquelles :

- de nombreux oiseaux comme la huppe fasciée ou l'aigrette garzette, qui viennent s'y nourrir,
- quelques espèces de papillons qui bénéficient de la diversité floristique pour s'y reproduire ou s'y nourrir,

1 Aujourd'hui codifiés aux articles L.121-8 à L.121-15

- du fait de la présence de vieux chênes, plusieurs espèces d'intérêt patrimonial, liées à ces arbres : chauves-souris, pics, insectes se nourrissant de bois mort, comme le grand capricorne (*Cerambyx cerdo*).

La présence de telles espèces, dont certaines patrimoniales, justifie à l'évidence de considérer que ce secteur présente un intérêt écologique, et qu'il doit donc être classé en espace remarquable – exception faite des espaces strictement occupés par les constructions existantes sous réserve qu'il soit démontré qu'ils sont exempts de ces enjeux environnementaux.

Le paragraphe 25 du jugement écarte aussi cette qualification pour des espaces boisés proches du rivage en l'absence d'éléments permettant d'« établir qu'ils présenteraient un intérêt particulier de nature à justifier leur préservation ». Il appartenait pourtant au PLU d'apporter la preuve de l'absence d'intérêt particulier, compte-tenu de la présomption résultant de l'application de l'article R.121-4 2°. Concernant trois des quatre secteurs évoqués, leur couverture par une trame d'espaces boisés classés corrobore au contraire leur qualité et l'intérêt de les conserver, de sorte qu'il serait logique de leur reconnaître le statut d'espace remarquable.

Concernant le quatrième secteur, le jugement justifie d'écarter son caractère d'espace remarquable par le fait que ce « boisement, classé en zone UC, est quant à lui grevé par un emplacement réservé en vue de l'extension du cimetière ». Il est bien évident que la circonstance que la commune ait choisi de réserver ce terrain pour l'extension de son cimetière est sans incidence sur la qualification d'espace remarquable du terrain préexistant au regard des critères énoncés à l'article R.121-4. En l'occurrence, ce statut d'espace remarquable était reconnu dans le SCOT du bassin d'Arcachon et du val de l'Eyre (annulé, mais non contredit sur ce point) ; et ce terrain figure par ailleurs dans le SAGE « Leyre et cours d'eau côtiers » parmi les zones humides prioritaires définies comme devant être préservées en raison de leur intérêt écologique, ce qui confirme la nécessité de son classement comme espace remarquable.

Pour résoudre cette illégalité, je vous conseille d'inclure à l'occasion de la présente modification du PLU la reprise du règlement graphique pour classer ces terrains en zone NR.

### 3.3.5) Interdiction de construire dans la bande littorale

Le paragraphe 27 du jugement du 27 décembre 2019 dans l'affaire 1900316 rejette le motif d'illégalité du PLU tiré de l'application de l'article L 121-16 du code de l'urbanisme pour les secteurs UEc et UBa. Pour les secteurs UEc, le jugement considère que le règlement comporte la condition pour les constructions autorisées qu'elles ne soient pas implantées dans cette bande littorale, ce qui répond effectivement au sujet. Pour le secteur UBa, le jugement considère que cette zone couvre des espaces urbanisés, ce qui est contraire à la jurisprudence (voir en particulier CAA Nantes n° 14NT01028 du 15 janvier 2016) au regard de la très faible densité de constructions existant dans cette bande littorale, séparée des espaces plus densément urbanisés de l'agglomération par le boulevard de la Plage.

Pour résoudre cette illégalité, je vous conseille, dans le cadre de la présente modification du PLU, de reprendre l'écriture du règlement de la zone UBa pour y interdire les constructions dans la bande littorale de 100 m, à l'instar du règlement de la zone UEc.

### 3.4) Règlement des zones naturelles et agricoles

Les paragraphes 17 et 18 du jugement du 27 décembre 2019 dans l'affaire 1900316 valident le règlement de la zone Nf alors que ce règlement autorise des constructions qui peuvent se trouver en contradiction avec les dispositions de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme, qui interdit toute extension d'urbanisation en discontinuité avec l'agglomération et les villages existants. J'en prends acte au vu des motifs avancés, et vous conseille néanmoins d'inclure dans le règlement une indication plus explicite des limitations de construire induites par la loi littoral, en vue d'une meilleure information des administrés.

Le paragraphe 34 écarte le moyen tiré du non respect de l'article L 151-11 qui liste de manière restrictive les constructions admises en zone naturelle (constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs). Comme indiqué dans votre propre mémoire en réponse, la zone NP est en fait identique, dans sa délimitation comme dans son règlement, à la zone urbaine UP du projet de PLU arrêté, dont seule la dénomination a changé pour la faire apparaître comme une zone naturelle, échappant ainsi à la nécessité d'obtenir préalablement une dérogation préfectorale pour l'ouvrir à l'urbanisation en application de l'article L 122-2-1 du code de l'urbanisme. Mais le classement en zone naturelle exige au contraire que le règlement écrit en soit modifié pour répondre aux exigences de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

Pour résoudre cette illégalité, je vous conseille, dans le cadre de la présente modification du PLU, de reprendre l'écriture du règlement pour ne laisser à ce secteur qu'une constructibilité limitée aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs comme prévu par l'article L.151-11

### 3.5) Prise en compte des risques naturels

En matière de risque d'incendie de forêt, le paragraphe 31 du jugement écarte le moyen tiré de la méconnaissance de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme en considération du fait que les pièces graphiques du PPRIF sont annexées au PLU. Cette circonstance n'est cependant pas prévue par le code de l'urbanisme pour exonérer du respect de l'obligation de mentionner dans les pièces graphiques du règlement, et non pas seulement en annexe au PLU, les secteurs concernés par les risques naturels.

Cela vaut pour l'application de l'article R.151-31 comme de l'article R.151-34, concernant respectivement les zones de risque fort (où prévaut en règle générale une interdiction de construire) et les zones de risque modéré (où prévaut en règle générale l'édiction de prescriptions spéciales).

Il en va de même pour le risque de submersion marine, pour lequel le paragraphe 32 du jugement prend appui à tort sur l'absence de PPR approuvé pour écarter le moyen tiré de la méconnaissance de ces dispositions, alors que l'obligation de report graphique des secteurs exposés aux risques naturels connus est indépendant de l'existence ou non d'un PPR, et de son approbation. Sur ce point, je vous rappelle d'ailleurs que le PPR submersion marine a été approuvé par arrêté préfectoral du 19 avril 2019, et qu'il vous appartient de modifier le PLU en conséquence :

- en annexant le PPR au PLU,
- en reportant les secteurs exposés dans les pièces graphiques du règlement en application des articles R.151-31 et R.151-34,
- en modifiant le règlement écrit en tant que de besoin (pour mémoire, le règlement actuel indique qu'« un PPR en cours d'élaboration fixera des dispositions pour prendre en compte ce risque »).

Pour la Préfète et par délégation,  
le Secrétaire Général  
  
Thierry SUQUET



Ainsi, les modifications apportées au PLU apparaissent en cohérence avec les enjeux environnementaux de la commune. La diminution des zones urbaines de 7 ha, des zones à urbaniser de 8,6 ha et par là-même l'augmentation des zones naturelles de 15,6 ha permettent de préserver des espaces de nature en milieu urbain (secteurs de Taussat) et/ou en « tampons » des sites naturels ou agricoles (secteurs de la « Route de Blagon », des « Landes de Mouchons », « Vents de Mer »). Ces espaces désormais classés en N (ou en 2AUE pour le secteur de la « Route de Blagon »), même fortement anthropisés, constituent des étapes entre les réservoirs de biodiversité situés à la périphérie des zones urbanisées et le littoral. Ce nouveau zonage vient donc renforcer le maillage de la trame verte et bleue sur le territoire communal. L'augmentation de la surface de certains secteurs en N (secteurs de Taussat, « Route de Blagon » et « Bruyères ») accentue leur intérêt écologique.

Le basculement de certains secteurs d'habitat d'une zone U vers la zone N dans lesquels les constructions nouvelles sont interdites en raison des dispositions liées à la loi littoral est une mesure pertinente. En effet, le règlement de la zone N encadre l'évolution des constructions existantes et la réalisation d'annexes, ce qui est plutôt habituel dans ce type de règlement, et bien que le secteur semble être plus urbanisé que naturel, la volonté affichée de préserver les espaces naturels encore présents justifie pleinement le recours à la zone naturelle.

Enfin, la limitation de la consommation d'espaces et de l'imperméabilisation des sols par le choix de ce classement va clairement dans le sens des orientations fixées par les documents de rang supérieur ainsi que la réglementation nationale.

**Commune :** Lanton

**Objet de la sollicitation :** Modification du PLU

**Date :** 29 / 06 / 2020

**Rédigé par :** François JUNJAUD Juriste Urbaniste et Annabel ALBRECH Ingénieure Ecologue

## Contexte

### LA REGULARISATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Suite au jugement du Tribunal Administratif du 27 décembre 2019, la Commune de Lanton procède à la régularisation de son plan local d'urbanisme à travers une procédure de modification.

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

> Incompatibilité de certains secteurs avec l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme (Extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées) :

- secteur 1AUE « Les Landes de Mouchon »,
- secteur UD « Vents de Mer »,
- secteur UC « Route de Blagon »,

> Incompatibilité de certains secteurs avec l'article L.121-13 du Code de l'Urbanisme (Extension de l'urbanisation limitée, justifiée et motivée dans les espaces proches du rivage) :

- secteur 2AU « Taussat ».
- > Méconnaissance du plan de prévention des risques d'incendie de forêt :
- secteur UC « Bruyères ».

### Le conseil du CAUE

Compte tenu du contexte de cette modification suite au jugement du tribunal administratif, notre analyse n'appelle pas de remarques particulières.

Les changements opérés apportent selon nous une réponse claire aux exigences du juge, principalement sur la constructibilité dans les espaces littoraux, qui est complexe à appréhender, et donc à mettre en œuvre dans le respect des dispositions légales.



Ainsi, les modifications apportées au PLU apparaissent en cohérence avec les enjeux environnementaux de la commune. La diminution des zones urbaines de 7 ha, des zones à urbaniser de 8,6 ha et par là-même l'augmentation des zones naturelles de 15,6 ha permettent de préserver des espaces de nature en milieu urbain (secteurs de Taussat) et/ou en « tampons » des sites naturels ou agricoles (secteurs de la « Route de Blagon », des « Landes de Mouchons », « Vents de Mer »). Ces espaces désormais classés en N (ou en 2AUE pour le secteur de la « Route de Blagon »), même fortement anthropisés, constituent des étapes entre les réservoirs de biodiversité situés à la périphérie des zones urbanisées et le littoral. Ce nouveau zonage vient donc renforcer le maillage de la trame verte et bleue sur le territoire communal. L'augmentation de la surface de certains secteurs en N (secteurs de Taussat, « Route de Blagon » et « Bruyères ») accentue leur intérêt écologique.

Le basculement de certains secteurs d'habitat d'une zone U vers la zone N dans lesquels les constructions nouvelles sont interdites en raison des dispositions liées à la loi littoral est une mesure pertinente. En effet, le règlement de la zone N encadre l'évolution des constructions existantes et la réalisation d'annexes, ce qui est plutôt habituel dans ce type de règlement, et bien que le secteur semble être plus urbanisé que naturel, la volonté affichée de préserver les espaces naturels encore présents justifie pleinement le recours à la zone naturelle.

Enfin, la limitation de la consommation d'espaces et de l'imperméabilisation des sols par le choix de ce classement va clairement dans le sens des orientations fixées par les documents de rang supérieur ainsi que la réglementation nationale.

**Commune :** Lanton

**Objet de la sollicitation :** Modification du PLU

**Date :** 29 / 06 / 2020

**Rédigé par :** François JUNJAUD Juriste Urbaniste et Annabel ALBRECH Ingénieure Ecologue

## Contexte

### LA REGULARISATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Suite au jugement du Tribunal Administratif du 27 décembre 2019, la Commune de Lanton procède à la régularisation de son plan local d'urbanisme à travers une procédure de modification.

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

> Incompatibilité de certains secteurs avec l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme (Extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées) :

- secteur 1AUE « Les Landes de Mouchon »,
- secteur UD « Vents de Mer »,
- secteur UC « Route de Blagon »,

> Incompatibilité de certains secteurs avec l'article L.121-13 du Code de l'Urbanisme (Extension de l'urbanisation limitée, justifiée et motivée dans les espaces proches du rivage) :

- secteur 2AU « Taussat ».

> Méconnaissance du plan de prévention des risques d'incendie de forêt :

- secteur UC « Bruyères ».

## Le conseil du CAUE

Compte tenu du contexte de cette modification suite au jugement du tribunal administratif, notre analyse n'appelle pas de remarques particulières.

Les changements opérés apportent selon nous une réponse claire aux exigences du juge, principalement sur la constructibilité dans les espaces littoraux, qui est complexe à appréhender, et donc à mettre en œuvre dans le respect des dispositions légales.

Madame Marie LARRUE  
Maire  
Mairie  
18 avenue de la Libération  
33138 LANTON

Bordeaux, le 7 juillet 2020

réf : ev/fda/fj/aa/dp  
Objet : modification PLU

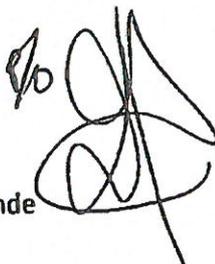
Madame la Maire,

Je vous prie de trouver ci-joint la note établie par Monsieur François JUNJAUD, juriste urbaniste, et Madame Anabel ALBRECH, ingénieure écologue, concernant la modification du PLU sur votre commune.

Vous en souhaitant bonne réception,  
Je vous prie de recevoir, Madame la Maire, l'expression de mes sincères salutations.

Elodie VOUILLON

Directrice  
CAUE de la Gironde



283 rue d'Ornano  
33000 Bordeaux

Tél. : 05 56 97 81 89

contact@cauegironde.com

www.cauegironde.com

Association à but non lucratif de  
droit français régie par la loi du  
1er juillet 1901.

Siret : 338 336 773 00045

## PLU LANTON

De: Fabrice Del Aguila <Fabricedelaguila@cauegironde.com>

09/06/2020 14:33

A: d.griffoul@ville-lanton.fr, francoisjunjaud@cauegironde.com

Cc: Contact CAUE <Contact@cauegironde.com>

**Pour votre sécurité nous avons bloqué certains contenus de votre message.** Afficher le contenu -  
Toujours afficher pour cet expéditeur

Bonjour monsieur GRIFFOUL

Nous enregistrons ce jour la demande de madame le maire Marie LARRUE concernant la notification aux PPA de votre projet de modification du PLU pour observation du CAUE.

Nous vous informons que nous transmettons cette sollicitation à monsieur François JUNJAUD, urbaniste juriste conseil du CAUE.

Ce dernier vous fera parvenir nos observations dans les meilleurs délais en fonction de son plan de charge et compte tenu de notre plan de poursuite de l'activité suite à la crise sanitaire récente.

Vous remerciant de la confiance accordée au CAUE et dans l'attente de cet accompagnement, veuillez croire, monsieur, en l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Cordialement

Fabrice DEL AGUILA

mail FdA AdjAU PS min

*Le nouveau Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD) est entré en vigueur dans l'Union Européenne le 25 mai 2018. Dans ce cadre, nous vous informons que vos coordonnées (nom, prénom et courriel) figurant dans notre base de données demeurent confidentielles et ne seront cédées à personne (ni particuliers, ni institutions, ni organismes commerciaux).*





Parc  
naturel  
régional  
des Landes  
de Gascogne

Une autre vie s'invente ici

Arrivée : 29/06/2020  
Registre : 2020-06-1242  
Secrétariat Général  
Morgan Phillips  
A Belin-Béliet, le 24 juin 2020,

A l'attention de Madame Marie LARRUE  
Maire  
Mairie  
18 avenue de la Libération  
33138 LANTON

N/Réf. : PhO/KD - 0254/2020

Dossier suivi par : Kévin Danieau

Objet : Modification du PLU de Lanton

Madame le Maire,

Conformément aux dispositions des articles L. 153-47 et L. 132-7 du code de l'urbanisme, vous m'avez transmis, par courrier en date du 4 juin 2020 enregistré dans mes services le 11 du même mois, le projet de modification de droit commun du plan local d'urbanisme de Lanton.

Celle-ci vise à modifier plusieurs secteurs du PLU (1 AUE « Les Landes de Mouchon », UD « Vents de Mer », UC « Route de Blagon », ZAU « Tausat et UC « Bruyères ») afin d'être compatible avec les articles L.121-8, L.121-13 du code de l'urbanisme et le plan de prévention des risques d'incendie de forêt.

Le Parc émet un avis favorable au projet de modification.

Nous tenant à votre disposition, je vous prie d'agréer, Madame le Maire, mes salutations distinguées.

Philippe OSPITAL

Directeur Général des Services



51 PARCS  
NATURELS  
RÉGIONAUX  
EN FRANCE

Parc naturel régional des Landes de Gascogne • 33, route de Bayonne 33830 Belin-Béliet • Tél : 05.57.71.99.99  
Fax : 05.56.88.12.72 • info@parc-landes-de-gascogne.fr • www.parc-landes-de-gascogne.fr

Alpes, Ardennes, Armorique, Avesnois, Ballons des Vosges, Baronnies provençales, Boucles de la Seine Normande, Brenne, Bretagne, Camargue, Caps et Marais d'Opale, Causses du Quercy, Chartreuse, Corse, Forêt d'Orient, Gâtinais français, Golle du Morbihan, Grands Causses, Guyane, Haut-Jura, Haut-Languedoc, Haute-Vallée de Chevreuse, Landes de Gascogne, Livradois-Forez, Loire Anjou Touraine, Lorraine, Luberon, Marais du Cotentin et du Bessin, Marais Poitevin, Martinique, Massif des Bauges, Millevaches en Limousin, Montagne de Reims, Monts d'Ardeche, Morvan, Narbonnaise en Méditerranée, Normandie Maine, Oise - Pays de France, Perche, Périgord Limousin, Piât, Préalpes d'Azur, Pyrénées Ariégeoises, Pyrénées Catalanes, Queyras, Scarpe-Escaut, Vercors, Verton, Vexin Français, Volcans d'Auvergne, Vosges du Nord



**BASSIN D'ARCACHON**  
SYNDICAT INTERCOMMUNAL

Arcachon, le 17/06/2020

MAIRIE DE LANTON  
Madame Marie LARRUE  
Hotel de Ville  
18 Avenue de la Libération  
33138 LANTON

Dossier suivi par : Franck BLOUIN

\*0000096051\*

**OBJET : demande d'avis sur le dossier de modification N°1 du PLU de la commune de Lanton.**

N/Réf.: FB-96051

Madame le Maire,

Pour faire suite à votre transmission du dossier de modification du PLU de Lanton, je me permets de vous faire part de la remarque suivante : si le type de procédure de modification le permet, il serait nécessaire d'intégrer dans le PLU les zonages d'assainissement eaux usées et pluvial, comme suggéré par le SIBA lors de la transmission de ces dossiers en juillet 2019. Je me tiens bien sûr à la disposition de vos services pour communiquer les notices correspondantes si nécessaire.

Restant à votre disposition, je vous prie de croire, Madame le Maire, à l'assurance de mes salutations distinguées.

Pour le Président et par délégation,  
Le Directeur Général Adjoint,  
Le Directeur du Service Intercommunal d'Hygiène et de



Yohan ICHER

SIBA



# SYNDICAT INTERCOMMUNAL D'AMENAGEMENT DES EAUX DU BASSIN VERSANT DES ETANGS DU LITTORAL GIRONDIN (S.I.A.E.B.V.E.L.G)

2A rue de la Poste - 33121 Carcans  
Tél : 05.57.70.10.57 – Email : contact@siaebvelg.fr

Carcans, le 15 juin 2020

Mairie de Lanton  
18, avenue de la Libération  
33138 LANTON

Objet : Modification du PLU  
~~Affaire suivie par Dominique Griffoul~~

Madame le Maire,

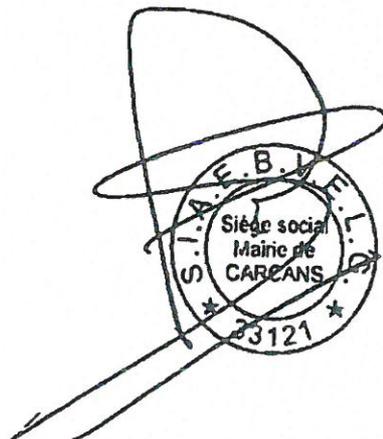
Vous m'avez transmis pour avis, votre projet de modification de votre Plan Local d'Urbanisme, et je vous en remercie.

J'ai regardé ce document au regard du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux, SAGE du Bassin Versant des Lacs Médocains dont je préside la Commission Locale de l'Eau. Votre commune est en effet concernée par ce bassin versant sur sa partie Nord-Est.

Les principales modifications de votre PLU n'apportent de remarques sur la préservation de la qualité des eaux (assainissement, eaux pluviales), sur la protection des milieux aquatiques et de la trame bleu (cours d'eau, lagunes, landes humides) et sur la prévention des inondations (zones d'expansion de crues, remontée de nappe). Votre projet de modification du PLU est donc compatible avec le SAGE des Lacs Médocains.

Mes services et en particulier, Monsieur Frank Quenault (06.64.95.20.01), restent naturellement à votre disposition pour toute information complémentaire sur ce sujet.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.



M. Henri SABAROT  
Président de la CLE  
Conseiller Régional



Le Président

à

Madame le Maire  
Hôtel de ville  
18 avenue de la Libération  
33138 LANTON

Andernos les Bains, le 15 juin 2020

Nos réf. : JJE/047

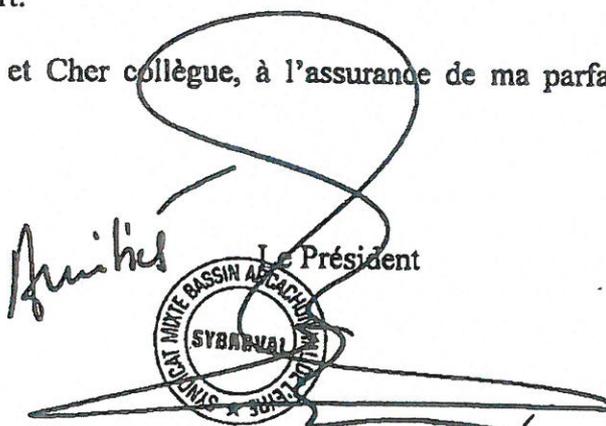
~~Objet : Avis sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune de LANTON~~

Madame le Maire et Cher Collègue,

Par courrier en date du 4 juin 2020, et conformément aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, vous m'avez transmis pour avis le projet de modification n°1 du PLU approuvé de votre commune, et je vous en remercie.

Cette modification répond au jugement du Tribunal Administratif du 27 décembre 2019 et n'appelle donc pas de remarques de notre part.

Je vous prie de croire, Madame le Maire et Cher collègue, à l'assurance de ma parfaite considération.

*Amities*  
Le Président  
  
Jean-Jacques EROLES



Délégation départementale de la Gironde

Pôle santé publique et santé environnementale  
Service santé environnementale  
Dossier suivi par : Annie LAREIGNE  
Téléphone : 05 57 01 45 51  
Courriel : annie.lareigne@ars.sante.fr

Bordeaux, le 17 JUIN 2020

2020\_06\_lanton\_modplu\_AE.doc

Mairie de Lanton  
Service Urbanisme Environnement et Foncier  
Police de l'Urbanisme  
18 avenue de la Libération  
33138 LANTON

A l'attention de Dominique GRIFFOUL

**OBJET : Projet de modification simplifiée du PLU de Lanton**

**REF : Votre courrier du 4 juin 2020**

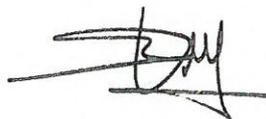
Par courrier du 4 juin 2020, vous sollicitez mon avis sur le projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lanton portant sur les régularisations à l'article L.121-8 du code de l'Urbanisme (extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées), à l'article L.121-13 du code de l'Urbanisme (extension de l'urbanisation limitée, justifiée et motivée dans les espaces proches du rivage), sur la prise en compte du plan de prévention des risques d'incendie de forêt pour le secteur UC « Bruyères » et sur l'actualisation du plan des servitudes de mixité sociale.

Au vu des informations figurant dans le dossier transmis

- Considérant que le projet de modification n'aura pas d'impact sur les zones de périmètre de protection de forages destinés à l'alimentation humaine situés sur le territoire communal, ni sur les zones de baignades surveillées existantes sur la commune
- Considérant que les modifications ne font pas évoluer les capacités d'accueil de la commune en ouvrant de nouvelles zones à l'urbanisation
- Considérant que les ajustements apportés ne modifient pas les orientations du PADD
- Considérant que les modifications apportées au règlement graphique et écrit du plan local d'urbanisme n'engendrent pas d'impact négatif sur la santé.

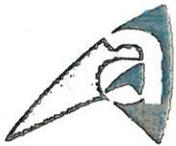
**j'émet un avis favorable aux modifications apportées au plan local d'urbanisme de la commune de Lanton .**

P/le Directeur,  
de la Délégation Départementale de la Gironde  
L'Ingénieur d'Etudes Sanitaires



Danièle BERDOY





**AGRICULTURES  
& TERRITOIRES**  
CHAMBRE D'AGRICULTURE  
GIRONDE

**Direction**

Madame le MAIRE  
Hôtel de Ville  
Service Urbanisme  
18 Avenue de la libération

33138 LANTON

Bordeaux, le 06 Août 2020

**Objet**  
Modification N°1 du PLU  
de LANTON

**Dossier suivi par**  
Sandrine MATHARD

**Vos réf**  
M.L/RC/DG-2020  
**Nos réf**  
SD/MP/2020/095

Madame le Maire,

Vous avez sollicité l'avis de notre Compagnie sur la modification N°1 du PLU de votre commune. Nous vous en remercions.

Après examen du dossier, notre Compagnie n'a pas de remarque particulière à émettre.

En conséquence, nous émettons un avis favorable au projet tel que présenté.

Vous souhaitant bonne réception de ce courrier, nous vous prions d'agréer, Madame le Maire, nos salutations distinguées.

Le Directeur,

p.o.

Thierry MAZET

Chambre d'Agriculture de  
la Gironde  
Siège social  
17 cours Xavier Arnozan  
CS 71305  
33082 BORDEAUX CEDEX

Tél : 05 56 79 64 12  
Fax : 05 56 79 80 30  
E-mail : territoires  
@gironde.chambagri.fr

[www.gironde.chambagri.fr](http://www.gironde.chambagri.fr)



