

**Avis délibéré de la Mission régionale d'autorité environnementale
de Nouvelle-Aquitaine sur le projet d'élaboration partielle du plan
local d'urbanisme (PLU) de la commune de Lanton (33)**

n°MRAe 2025ANA41

dossier PP-2025-17208

Porteur du Plan : Commune de Lanton

Date de saisine de l'Autorité environnementale : 31 janvier 2025

Date de consultation de l'Agence régionale de santé : 4 février 2025

Préambule

Il est rappelé ici que, pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis sur la qualité de l'évaluation environnementale, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le dossier qui lui a été soumis.

En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 et du décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).

Conformément au règlement intérieur et aux règles internes à la MRAe Nouvelle-Aquitaine, cet avis de l'autorité environnementale a été rendu le 23 avril 2025 par délibération de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine.

Ont participé et délibéré : Didier BUREAU, Catherine DELALOY, Cyril GOMEL, Patrice GUYOT, Michel PUYRAZAT, Jérôme WABINSKI.

Chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

I. Contexte et objectifs généraux du projet

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur la qualité du rapport environnemental et sur la manière dont l'environnement a été pris en compte par le projet d'élaboration partielle du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Lanton, située dans le département de la Gironde.

L'élaboration partielle du PLU de Lanton est soumise à évaluation environnementale au titre de l'article R.104-11 du Code de l'urbanisme.

L'évaluation environnementale est une démarche itérative qui doit permettre au pétitionnaire, ainsi qu'au public, de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux, entendus dans une large acception, aux différents stades d'élaboration du document.

La démarche a pour but d'évaluer les incidences du plan sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou, en dernier lieu, compenser les incidences négatives.

A. Localisation et contexte des documents en vigueur

La commune de Lanton se situe à une cinquantaine de kilomètres à l'ouest de Bordeaux, sur la rive orientale du Bassin d'Arcachon. Elle compte 7 276 habitants (INSEE 2021) répartis sur un territoire de 15 700 hectares, dont 2 000 hectares de domaine maritime. Elle appartient à la communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon-nord (COBAN), qui regroupe 71 694 habitants en 2021 au sein de huit communes membres, dont Andernos-les-Bains est la ville principale (12 472 habitants).

Le territoire de Lanton s'organise autour de quatre villages : Taussat, Cassy et le village principal de Lanton formant une frange urbaine localisée en façade littorale, alors que le village de Blagon se situe à l'arrière du territoire, au sein du massif forestier. L'urbanisation s'étend vers l'est le long des routes de Bordeaux et de Mouchon, jusqu'au lieu-dit « *Les landes de Mouchon* ». Elle se caractérise par un tissu urbain résidentiel ainsi qu'un pôle d'équipements et de loisirs (stade, golf...). Le reste du territoire est marqué par la végétation forestière, arbustive et herbacée des Landes de Gascogne sur près de 85 % de sa superficie.

La commune de Lanton est membre du parc naturel régional des Landes de Gascogne. Elle est couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Bassin d'Arcachon et du Val de Leyre (Sybarval), approuvé le 6 juin 2024, et ayant fait l'objet d'un avis de la MRAe le 23 août 2023¹. Un plan climat air énergie territorial (PCAET) a été approuvé le 20 décembre 2018 à l'échelle du territoire du SCoT ; Il a fait l'objet d'un avis de la MRAe en date du 17 octobre 2018². Il est actuellement en cours de révision. La COBAN dispose d'un programme local de l'habitat (PLH), adopté le 30 septembre 2024.

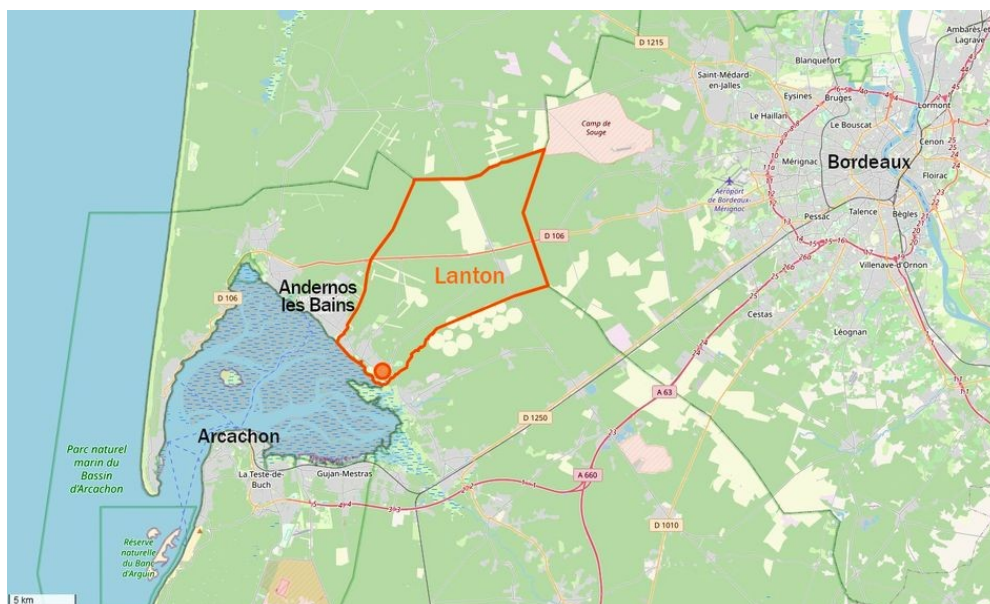


Figure 1: Localisation de la commune de Lanton (Source : OpenStreetMap)

- 1 Avis de la MRAe 2023ANA74 du 23 août 2023 consultable à l'adresse suivante : https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2023_14236_scot_sybarval_collegiale_final.pdf
- 2 Avis de la MRAe 2018ANA146 du 17 octobre 2018 consultable à l'adresse suivante : https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2018_6965_pcaet_bassin_arcachon_signe.pdf

La commune de Lanton était anciennement dotée d'un plan d'occupation des sols (POS) approuvé en mars 2000. Remplacé par un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé en 2008, le POS a été remis en vigueur suite à l'annulation du PLU par le tribunal administratif de Bordeaux en novembre 2010. L'entrée en vigueur des dispositions de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR du 24 mars 2014) a rendu le POS caduc le 27 mars 2017. La commune a engagé le 24 avril 2014 la révision de son POS valant transformation en PLU.

Le PLU de la commune de Lanton a été approuvé le 29 août 2018. Il a fait l'objet d'un avis de la MRAe en date du 3 mai 2017³, qui relève notamment :

- un système d'indicateurs incomplet et peu opérationnel, dont la fréquence d'actualisation (« *tous les neuf ans* » ou « *durée du PLU* ») ne paraît pas adaptée à un suivi régulier de la mise en œuvre du PLU ;
- un objectif de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestier de six hectares par an entre 2015 et 2030 (3,8 hectares pour l'habitat et 2,2 hectares par an pour les activités économiques, sportives et de loisirs) correspondant à une réduction de 23 % par rapport à la consommation constatée sur la période 2000 – 2012 ;
- des capacités d'accueil au sein des différentes zones constructibles du PLU (entre 1 135 et 1 531 logements) nettement supérieures aux besoins estimés pour l'accueil de 1 600 habitants à horizon 2030 ;
- des dispositions réglementaires qui ne garantissent pas le respect d'objectifs de densité, s'avérant par ailleurs insuffisants (20 logements par hectare en zone AU contre 40 logements par hectare en cœur de bourg) ;
- le maintien ou la création de zones ouvertes à l'urbanisation à justifier au regard des dispositions de la loi Littoral, et notamment de leur continuité avec le tissu urbain ;
- des perspectives d'accueil démographique qui induisent un dépassement des prélèvements autorisés en matière d'eau potable, ne garantissant pas l'approvisionnement en eau potable dans le projet de développement communal ;
- un état des lieux insuffisant concernant la défense contre l'incendie, alors que le projet de PLU identifie des secteurs à urbaniser en zone orange (zones 1AU) et en zone rouge (zones 2AU) du plan de prévention du risque incendie de forêt (PPRIF) en vigueur, c'est-à-dire avec un aléa fort et une défense insuffisante (zone orange) ou rédhibitoire (zone rouge) ;
- une qualité du projet à améliorer sur le plan paysager, notamment dans les lotissements existants ou à créer et en entrées de ville.

Par déféré en date du 23 janvier 2019, la Préfète de la Gironde a saisi le tribunal administratif (TA) de Bordeaux pour demander l'annulation de la délibération d'approbation du PLU de Lanton⁴. Le 27 décembre 2019, un sursis à statuer sur le déféré a été prononcé par le tribunal administratif, et un délai de dix mois a été accordé à la collectivité pour régulariser son document d'urbanisme. La modification n°1 du PLU de Lanton, portant sur les régularisations demandées, a été approuvée le 15 octobre 2020 sans saisir la MRAe.

Cette procédure a rendu le PLU exécutoire, mais restait en attente d'un jugement sur le fond, la Préfète de la Gironde ayant interjeté auprès de la cour administrative d'appel (CAA) de Bordeaux pour annuler l'approbation du PLU dans un contexte d'absence de SCoT. Cette décision est intervenue le 12 mai 2022. La CAA n'a pas annulé l'ensemble du PLU, mais uniquement certaines dispositions litigieuses, considérant l'absence de SCoT et les conditions d'application de la loi Littoral sur les territoires non dotés de SCoT.

Les dispositions du PLU annulées dans l'arrêt du 12 mai 2022 de la CAA portent sur :

- L'ouverture à l'urbanisation du secteur à urbaniser 1AU de *Pichot*, de la zone des *Landes de Mouchon* (zone UEg) ainsi que les zonages urbains UC (espaces résidentiels pavillonnaires) au sud-ouest du golf et au sud du cimetière ;
- Le classement de quatre boisements situés au sud de la commune en zones Nv (espaces verts aménagés de quartier) et urbaine UC ;

3 Avis de la MRAe 2017ANA68 du 3 mai 2017 consultable à l'adresse suivante :

https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2017-4459_plu_lanton_mrae_signe.pdf

4 Par un arrêté du 28 septembre 2018, la Préfète de la Gironde a décidé de suspendre l'exécution du PLU de Lanton, en application de l'article L.153-25 du Code de l'urbanisme, formant un recours gracieux le 31 octobre 2018 contre cette délibération, qui a été rejeté par la maire de Lanton. La Préfète de la Gironde a demandé au TA de Bordeaux d'annuler la délibération d'approbation du PLU (29 août 2018) en faisant valoir des motifs concernant la régularité de la procédure, la méconnaissance des dispositions relatives à la protection du littoral, la méconnaissance des règles relatives aux risques naturels et le règlement des zones naturelles portuaires.

- Le classement en zone urbaine UC de la partie ouest du lotissement du golf, du lotissement des *Landes de Mouchon* et de la zone triangulaire située dans son prolongement ;
- Le classement en zone d'activité UXa du secteur d'activité de Cantelaude ;
- Le classement en zone urbaine UEg (activités de loisirs) de la partie du secteur des *Landes de Mouchon* située au nord-ouest du Golf ;
- L'autorisation aux articles 2.2 du règlement des zones N et A, de la construction d'annexes aux habitations ;
- L'absence, au sein des documents graphiques du règlement, de la localisation des secteurs où le risque de submersion marine justifie que les constructions soient interdites ou soumises à des conditions spéciales.

La CAA a ainsi prononcé l'annulation partielle du PLU de Lanton, les secteurs concernés étant instruits sur la base du règlement national d'urbanisme. Le PLU reste néanmoins exécutoire sur la majeure partie du territoire communal.

La commune de Lanton a contesté cette décision devant le Conseil d'État qui, le 24 novembre 2024, a annulé partiellement l'arrêt de la CAA de Bordeaux, en confirmant :

- le classement en zone 1AU du secteur de *Pichot* ;
- le classement en zone UEg du secteur des *Landes de Mouchon* ;
- le rétablissement en zone UC de l'espace boisé au sud du cimetière ;
- le rétablissement en zone Nv de trois espaces boisés au sud de la commune ;
- l'annulation du classement en zone UXa du secteur de la zone d'activité de *Cantalaude* ;
- les dispositions du règlement écrit des zones N et A autorisant la construction d'annexes aux habitations ;
- l'annulation de dispositions du règlement graphique du PLU.

B. Description du projet d'élaboration partielle du PLU

Le territoire de Lanton étant à présent couvert par le SCoT du Sybarval, les dispositions annulées par la CAA dans un contexte d'absence de SCoT sont réintégrées dans le cadre de la présente élaboration partielle du PLU. Cette procédure porte en particulier sur les secteurs suivants ayant été annulés :

- L'ouverture à l'urbanisation (zonage 1AU) du secteur *Pichot*, sur une emprise de 8,9 hectares. Ce site est considéré en extension, dans la continuité de « l'agglomération » au sens de la loi Littoral telle que délimitée au sein du SCoT ;
- Le classement en zone urbaine UC du lotissement existant au sud-ouest du golf, au regard de la clarification de l'application de la Loi Littoral dans le cadre du SCoT, qui reconnaît à présent ce secteur comme faisant partie intégrante de « l'agglomération » ;
- Le classement avec un nouveau zonage urbain spécifique UC-Lm du lotissement des *Landes de Mouchon*. Ce lotissement est considéré comme secteur déjà urbanisé (SDU) en application de la loi Littoral dans le cadre du SCoT ;

L'élaboration partielle du PLU intègre également des évolutions concernant d'autres dispositions litigieuses :

- La création d'un zonage UC-c pour permettre l'extension du cimetière, ce secteur ayant fait l'objet d'un accord dérogatoire du Préfet avant l'approbation du SCoT du Sybarval ;
- La création d'une zone Ns dédiée aux équipements sportifs au niveau du stade de Mouchon, avec un règlement interdisant les nouvelles constructions et n'autorisant que l'extension des équipements de sport déjà existants ;
- La création d'un zonage Ng sur le secteur du golf, avec un règlement interdisant les nouvelles constructions et n'autorisant que l'extension des constructions déjà existantes ;
- Le classement du secteur de *Cantalaude* en un nouveau zonage UX-c, dédié aux activités artisanales existantes, dont le règlement interdit les nouvelles constructions et n'autorise que l'extension des constructions existantes, ce secteur étant en dehors des continuités d'agglomération au sens de la loi Littoral ;
- La création d'un zonage naturel NR-a couvrant les secteurs boisés considérés comme espaces remarquables complémentaires ;

- La possibilité de créer des annexes aux constructions existantes en zone naturelle N et agricole A. L'emprise au sol de ces annexes est limitée à 40 m² et leur localisation à proximité immédiate d'un bâtiment existant (règles d'implantations sur une même propriété à une distance de 20 mètres maximum).

Les évolutions introduites lors de la procédure d'élaboration partielle du document d'urbanisme s'inscrivent dans le cadre fixé lors du projet initial d'élaboration du PLU, approuvé en 2018 :

- une croissance démographique prévisionnelle de 1,2 % par an (soit une population d'environ 7 900 habitants en 2030), qui correspond à la croissance démographique constatée entre 2015 et 2021 (source INSEE) ;
- une taille des ménages en 2021 (1,97 occupant par résidence principale) qui s'avère d'ores et déjà inférieure à celle estimée pour 2030 lors de l'élaboration du PLU (2 personnes par ménage) ;
- un besoin estimé à 990 logements entre 2013 et 2030 (soit environ 55 logements par an), dont 876 résidences principales, le rythme de construction étant de 50 logements par an en moyenne entre 2012 et 2023.

C. Articulation avec les documents de rang supérieur

Le dossier ne recense pas les plans, schémas et programmes avec lesquels le PLU doit être compatible, se limitant à évoquer les implications de l'approbation du SCoT du Bassin d'Arcachon et du Val de Leyre en matière de constructibilité, notamment dans le cadre de l'application de la loi Littoral.

Le dossier ne fait pas référence au schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de Nouvelle-Aquitaine, dont la modification a été approuvée le 18 novembre 2024. Ce document identifie le Bassin d'Arcachon et le Val de Leyre comme territoire littoral, qui doit s'inscrire, pour la période 2021-2031, dans un objectif de réduction de 54,5 % de la consommation d'espaces par rapport à 2011-2021.

Le rapport n'analyse pas la compatibilité du PLU avec le PCAET du Bassin d'Arcachon et du Val de Leyre, dont le projet de révision a été arrêté le 27 mars 2025.

En ce qui concerne la ressource en eau, le dossier n'analyse pas le lien de compatibilité du PLU avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Adour-Garonne (2022-2027), ni avec les schémas d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE) « Nappes profondes de Gironde », « Leyre, cours d'eau côtiers et milieux associés » et « Lacs Médocains », approuvés en 2013. En particulier, le rapport ne comprend aucun état des lieux précisant la capacité d'alimentation en eau potable et la capacité épuratoire du territoire de Lanton.

La MRAe recommande de s'assurer de la compatibilité du PLU de Lanton avec les évolutions introduites à l'occasion de la modification du SRADDET Nouvelle-Aquitaine, ainsi qu'avec le PCAET du Sybarval et les objectifs de préservation de la ressource en eau figurant au sein du SDAGE Adour-Garonne et des SAGE en vigueur sur le territoire communal.

II. Qualité de l'évaluation environnementale et prise en compte de l'environnement par le projet de modification

1. Qualité générale du dossier

Le dossier ne répond pas aux exigences des dispositions des articles R.151-1 à R.151-5 du Code de l'urbanisme relatives au contenu du rapport de présentation et plus particulièrement (article R.151-3) aux éléments requis au titre de l'évaluation environnementale. Le rapport de présentation ne comprend pas de résumé non technique et ne décrit pas l'articulation du PLU avec les documents d'urbanisme, plans ou programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte. En outre, le dossier ne fixe aucun indicateur permettant de suivre les effets de l'élaboration partielle du PLU sur l'environnement.

La MRAe considère que les éléments transmis au titre de l'étude environnementale ne sont pas suffisants. Elle recommande de compléter, sur le fond et dans la forme, le rapport de présentation en cohérence avec les attendus des articles R 151-1 à 5 du Code de l'urbanisme.

2. Qualité de l'évaluation environnementale

La démarche d'évaluation environnementale mise en œuvre dans le cadre de l'élaboration partielle du PLU de Lanton se focalise sur l'analyse des sensibilités – principalement écologiques – du secteur 1AU de *Pichot*, et sur l'évaluation des impacts de son ouverture à l'urbanisation. Le rapport affirme en effet que les autres volets du PLU annulés par voie juridictionnelle, et réintégrés dans le cadre de cette procédure, ne présentent pas d'incidences notables sur l'environnement.

La MRAe relève qu'en dehors de ce secteur, le rapport de présentation n'intègre pas d'actualisation du contexte environnemental de Lanton sauf en ce qui concerne les données relatives à la consommation d'espaces. Or, les dernières informations disponibles datent de l'évaluation environnementale réalisée en 2016 lors de la révision du POS valant transformation en PLU, document approuvé le 29 août 2018.

En effet, le dossier de modification n°1 du PLU de Lanton, approuvé le 15 octobre 2020 et portant sur les régularisations demandées dans le cadre du sursis à statuer prononcé par le TA n'a pas fait l'objet d'évaluation environnementale, ni d'examen au cas par cas. La collectivité a considéré que les évolutions apportées dans le cadre de la modification n°1 du PLU n'étaient pas susceptibles d'incidences notables sur l'environnement, sans le démontrer.

Le rapport ne communique pas le bilan de la mise en œuvre du PLU, exigé par le Code de l'urbanisme dans un délai de six ans au plus tard après la délibération portant approbation d'un PLU, ou ayant décidé sa modification⁵. Les indicateurs définis lors de l'élaboration du PLU sont les outils à disposition de la collectivité pour suivre, de façon régulière et homogène, les effets du PLU et des mesures préconisées d'évitement ou de réduction de ses incidences. Ils permettent également d'appréhender l'évolution de certains paramètres de l'état de l'environnement, dans une démarche d'actualisation des enjeux et du contexte environnemental du territoire de Lanton.

La MRAe rappelle que l'évaluation environnementale relève d'une démarche d'intégration de l'environnement dans un projet d'aménagement du territoire et qu'elle constitue un outil d'aide à la décision. Elle vise à identifier en amont les éventuelles incidences de l'élaboration, même partielle, d'un PLU sur l'environnement, et ainsi pouvoir l'adapter en conséquence, dans une logique d'évitement ou de réduction de ses impacts sur l'environnement.

Le Code de l'urbanisme stipule en outre que le rapport de présentation doit être « *proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée* ». Dans son avis du 3 mai 2017, la MRAe attendait par ailleurs des compléments justifiant notamment que « *les développements de population et leur localisation sont compatibles avec la ressource en eau disponible et avec le plan de prévention du risque incendie de forêt (PPRIF)* ».

La démarche d'évaluation environnementale doit dépasser la seule prise en compte de la biodiversité. Elle doit englober l'ensemble des thématiques de l'environnement (ressource en eau, consommation d'espaces, risques, mobilité, qualité du cadre de vie...). En l'état actuel, le dossier ne permet pas d'appréhender certains enjeux pourtant prégnants sur le territoire de Lanton, telles que les conditions d'approvisionnement en eau potable, qui n'étaient pas garanties au moment de l'élaboration du PLU de 2018, ou la capacité épuratoire de la commune au regard de l'enjeu de préservation de la qualité des eaux du Bassin d'Arcachon.

La MRAe demande de compléter l'état initial de l'environnement dans le cadre d'une approche complète de l'environnement et de proposer une actualisation de l'évaluation environnementale de 2017, en s'appuyant notamment sur les indicateurs de suivi retenus pour évaluer le bilan de la mise en œuvre du PLU.

3. Prise en compte de l'environnement

a. Incidences sur la consommation d'espaces

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU approuvé le 29 août 2018 fixe un objectif de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestier (NAF) de six hectares par an entre 2015 et 2030 (3,8 hectares pour l'habitat et 2,2 hectares par an pour les activités économiques, sportives et de loisirs) correspondant à une réduction de 23 % par rapport à la consommation constatée sur la période 2000 – 2012⁶. Ces ratios ne reposent cependant sur aucune justification, le rapport de présentation approuvé en 2018 ne précisant ni la localisation ni la superficie des parcelles urbanisables susceptibles d'entraîner cette consommation d'espaces NAF.

⁵ Article L153-27 du Code de l'urbanisme

⁶ Le bilan 2000-2012 de la consommation foncière s'élève à 94 hectares (soit 7,8 ha par an) dont 70,4 hectares pour l'habitat et 23,6 hectares pour les activités économiques et de loisirs.

Le rapport de présentation de l'élaboration partielle du PLU s'appuie sur les données du portail de l'artificialisation pour détailler la consommation d'espace entre 2011 et 2020, période de référence de la loi « climat et résilience ». Cette consommation s'élève à 29,3 hectares, soit 2,93 hectares par an en moyenne.

Le rapport en déduit les perspectives de consommation d'espace cible suivantes :

- 14,66 hectares pour la période 2021-2030 ;
- 7,33 hectares entre 2031 et 2040 ;
- 3,67 hectares pour la période 2041-2050.

Les valeurs ciblées répondent à un objectif de réduction de 50 % de la consommation par rapport à celle de chaque décennie précédente. Elles reflètent la trajectoire communale d'atteinte de l'objectif zéro artificialisation nette (ZAN) de la loi « climat et résilience » à horizon 2050.

Néanmoins, le rapport ne permet pas de corroborer la stratégie communale ZAN avec la réalité des espaces déjà consommés et ouverts à l'urbanisation. L'élaboration partielle du PLU génère notamment une consommation d'espace potentielle de 8,9 hectares de boisement avec le classement en zone 1AU du secteur de *Pichot*. Il faut noter que la zone tampon de 50 m nécessaire pour les dispositifs de défense incendie à mettre en place pour protéger l'urbanisation de la zone 1AU du secteur de *Pichot* va en outre engendrer le déboisement de 4,8 hectares supplémentaires, même s'ils ne sont pas comptabilisés dans la consommation d'espace.

Le PLU comporte par ailleurs 22,8 hectares de zones 2AU d'urbanisation future.

La MRAe estime que le dossier ne permet pas de démontrer que la trajectoire communale de limitation de la consommation d'espace NAF est compatible avec le SRADDET en vigueur. Elle recommande de présenter un état des lieux exhaustif des terrains urbanisés depuis 2021 et des terrains susceptibles d'être urbanisés, au sein des enveloppes urbaines ou en extension.

Il convient par ailleurs de réexaminer le besoin d'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation en tenant compte de l'observation formulée par la MRAe dans son avis du 3 mai 2017, faisant état de capacités d'accueil au sein des différentes zones constructibles du PLU (entre 1 135 et 1 531 logements) nettement supérieures aux besoins estimés pour l'accueil de 1 600 habitants à horizon 2030.

Sans analyse de l'évolution de l'urbanisation de ces secteurs depuis l'approbation du PLU, aucun élément ne justifie l'ouverture de nouvelles surfaces constructibles.

La MRAe recommande de démontrer que l'ouverture du secteur 1AU de *Pichot* répond à un besoin foncier effectif cohérent avec la mise en œuvre du projet communal d'accueil de population.

b. Incidences sur la ressource en eau

Le SCoT du Sybarval cible la disponibilité de la ressource en eau comme un facteur limitant la capacité d'accueil de son territoire. Il fait par ailleurs état d'une situation actuelle d'équilibre fragile de la ressource en eau en raison :

- de l'existence de masses d'eau souterraines en mauvais état quantitatif du fait de prélèvements excessifs ;
- d'une augmentation des prélèvements pour l'eau potable, avec de fortes variations saisonnières pour les communes littorales et touristiques ;
- de besoins importants pour l'irrigation (30 à 40 millions de m³ par an sur une consommation allant de 56 à 68 millions à l'échelle du Sybarval).

Concernant l'assainissement, l'avis de la MRAe sur le SCoT du Sybarval (23 août 2023) fait état d'un manque de clarté des informations relatives aux données quantitatives sur la capacité nominale des stations d'épuration et sur les charges entrantes, ne permettant pas d'apprécier la capacité d'accueil du territoire. Elle recommande également d'évaluer l'évolution de la fréquentation touristique, ainsi que ses incidences sur l'assainissement et les ressources en eau du territoire.

Le rapport de présentation du projet de PLU ne comporte aucune information concernant la ressource en eau, que ce soit sur l'alimentation en eau potable du territoire ou en matière d'assainissement. En particulier, il ne précise pas les ressources mobilisées pour l'eau potable, leurs disponibilités, les volumes consommés, ou l'état et le fonctionnement des réseaux d'adduction d'eau potable.

Le rapport de présentation du PLU approuvé en 2018 évoquait les pistes envisagées par la collectivité pour améliorer le rendement du réseau, et augmenter ainsi les volumes afin de répondre aux besoins du territoire. Il précisait néanmoins que ces mesures ne seraient pas suffisantes, « *les besoins risquant de rester supérieurs aux prélèvements autorisés* ». Il évoquait en outre le souhait de la collectivité de formuler une demande de révision de l'autorisation préfectorale afin de disposer d'un volume de prélèvement d'eau

potable plus important.

La MRAe constate qu'un arrêté d'autorisation globale de prélèvement, pris le 26 décembre 2022 à l'échelle de la COBAN, identifie trois forages sur la commune de Lanton, avec des volumes autorisés de 400 000 à 450 000 m³/an. Le dossier n'en fait cependant pas état ; il ne précise pas si les prélèvements effectifs/réalisés respectent les volumes autorisés, que ce soit sur la commune de Lanton, ou à l'échelle de la COBAN. Il convient en effet d'analyser la répartition territoriale entre collectivités du volume total de l'arrêté, pour identifier notamment les forages surexploités, et les solidarités territoriales à mettre en œuvre.

La MRAe considère que l'évaluation des besoins en eau potable à laquelle le dossier fait référence, correspond à ceux dont la constructibilité était déjà actée dans le document en vigueur auxquels il faut ajouter également ceux liés aux possibilités d'accueil démographique supplémentaires envisagées dans le cadre de l'élaboration partielle du PLU. Cette approche fait ainsi écho à l'objectif du PADD du PLU de Lanton, qui consiste à « garantir une gestion durable de la ressource en eau ». En l'état du dossier présenté, les conditions d'approvisionnement en eau ne sont pas assurées.

La MRAe recommande de présenter les incidences de l'ensemble du projet communal de Lanton sur les besoins en eau, en rapportant ce besoin à la ressource disponible à l'échelle de la COBAN, et en tenant compte non seulement des variations de population saisonnière, mais aussi des effets prévisibles du changement climatique sur sa disponibilité.

En matière d'assainissement, le rapport ne communique ni les modalités de gestion et d'épuration des eaux pluviales et usées, ni la capacité d'épuration et l'état de fonctionnement des équipements.

La MRAe précise que Lanton est raccordée à la station d'épuration de Biganos 2, dont la capacité nominale est de 135 000 équivalents-habitants (EH). Cette station accueille également les effluents à traiter des communes d'Andernos-les-Bains, Arès, Audenge, Biganos et Lège-Cap-Ferret. Si les charges entrantes maximales s'élèvent à 100 359 EH en 2023, elles atteignaient presque sa capacité nominale en 2021 (131 883 EH).

La MRAe rappelle que le Bassin d'Arcachon constitue un territoire dont la préservation de la qualité des eaux revêt une importance capitale tant au niveau écologique (sensibilité des milieux et des espèces) qu'économique (ostréiculture et tourisme). Elle considère par conséquent que les récents épisodes de pollution des eaux du Bassin d'Arcachon par des débordements de station d'épuration font de la gestion et du traitement des eaux usées un des enjeux majeurs de ce territoire.

En l'état du dossier présenté, la capacité du réseau d'eaux usées à prendre en charge les perspectives d'accueil de population du projet communal de Lanton n'est pas démontrée.

La MRAe recommande d'apporter les éléments permettant de vérifier que la station d'épuration de Biganos 2 est suffisamment dimensionnée pour les années à venir, en tenant compte de l'ensemble des projets de développement des communes raccordées, et des variations saisonnières liées à la spécificité touristique du territoire.

c. Incidences sur les milieux naturels et les continuités écologiques

La commune de Lanton dispose d'un riche patrimoine naturel, en attestent les différents zonages d'inventaire ou de protection recensés sur son territoire :

- Un site Natura 2000 désigné au titre de la Directive « Habitats, Faune, Flore » (*Bassin d'Arcachon et Cap-Ferret*) et un site Natura 2000 désigné au titre de la Directive « Oiseaux » (*Bassin d'Arcachon et banc d'Arguin*) ;
- Une zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 (*Domaines endigués d'Audenge*) et une ZNIEFF de type 2 (*Bassin d'Arcachon*) ;
- Un arrêté préfectoral de protection de biotope (APPB) au lieu-dit « *Le Renet* », portant sur des habitats favorables à l'Aigrette garzette, au débouché du cours d'eau « *Le Renet* » au niveau du Bassin d'Arcachon ;
- Un espace naturel sensible du conseil départemental (Dortoir d'Aigrettes) ;
- Le parc naturel marin (PNM) du Bassin d'Arcachon.

Les sites Natura 2000 ont été désignés au regard de l'intérêt écologique majeur du Bassin d'Arcachon. Ce site comporte le plus grand herbier à Zostères (*Zostera noltii*) d'Europe, ainsi qu'une biodiversité importante de mollusques et de crustacés. La présence de milieux spécifiques tels que des dunes hydrauliques sous-marines, des bancs découverts, des zones de frayères et de nurseries de poissons font du Bassin d'Arcachon une zone d'alimentation importante pour les oiseaux d'eau et marins, et un site d'importance internationale pour la reproduction, l'hivernage ou la migration de certaines espèces. Selon le formulaire standard de données des deux sites Natura 2000 présents sur Lanton, leur vulnérabilité est principalement liée à la qualité de l'eau (pollutions agricoles et urbaines), ainsi qu'à l'artificialisation des berges et de la côte.

Le rapport de présentation du projet de PLU propose une évaluation des incidences de l'élaboration partielle du PLU sur les sites Natura 2000, mais l'analyse ne porte que sur les évolutions introduites sur le secteur *Pichot*. Elle conclut à une absence d'incidence en raison de l'absence d'habitat ou d'espèce d'intérêt communautaire sur ce secteur, et de son éloignement avec les sites Natura 2000.

La MRAe considère que l'évaluation des incidences au titre de Natura 2000 est incomplète. Elle ne prend pas suffisamment en compte les enjeux de conservation des sites Natura 2000 du Bassin d'Arcachon, et notamment la préservation de la qualité de ses eaux qui a un impact direct sur l'état de conservation des habitats naturels et espèces inféodées. Par ailleurs, cette évaluation ne porte pas sur l'ensemble des incidences potentielles de l'élaboration partielle du PLU, notamment en ce qui concerne les risques de pollution des eaux du Bassin d'Arcachon si les conditions de collecte et de traitement des eaux pluviales et usées ne sont pas garanties pour l'ensemble des secteurs.

La MRAe rappelle que le Code de l'environnement exige de lever toute ambiguïté portant sur le risque d'incidences notables sur un site Natura 2000 en amont de la validation du projet de PLU, l'autorité ne pouvant approuver un document d'urbanisme insuffisant sur ce point. Elle recommande de compléter l'évaluation des incidences au titre de Natura 2000, par une analyse, proportionnée aux enjeux des sites, de l'ensemble des impacts potentiels de l'élaboration partielle du PLU, et par la proposition de mesures réglementaires d'évitement ou de réduction adaptées.

L'analyse des sensibilités écologiques du secteur de *Pichot* repose sur des inventaires terrain réalisés à différentes saisons entre juin 2022 et mai 2023. Le site est constitué de milieux ouverts à strate arbustive et herbacée, composés notamment d'une zone rudérale avec des Chênes tauzin, et d'un secteur de lande à Fougère aigle, Ajoncs d'Europe et Chênes tauzin éparses. Selon le rapport, ces habitats naturels sont considérés comme assez communs, en bon état de conservation pour la plupart, mais d'intérêt phytoécologique faible.

L'avifaune constitue le seul groupe faunistique contacté sur le site, avec une espèce à enjeu fort, la Fauvette pitchou, et cinq espèces à enjeu moyen (Engoulevent d'Europe, Linotte mélodieuse, Milan noir, Serin cini et Verdier d'Europe). Le rapport évalue les incidences du projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone comme faibles sur l'avifaune, considérant notamment que l'habitat de la Fauvette pitchou est présent sur de larges emprises en périphérie du site.

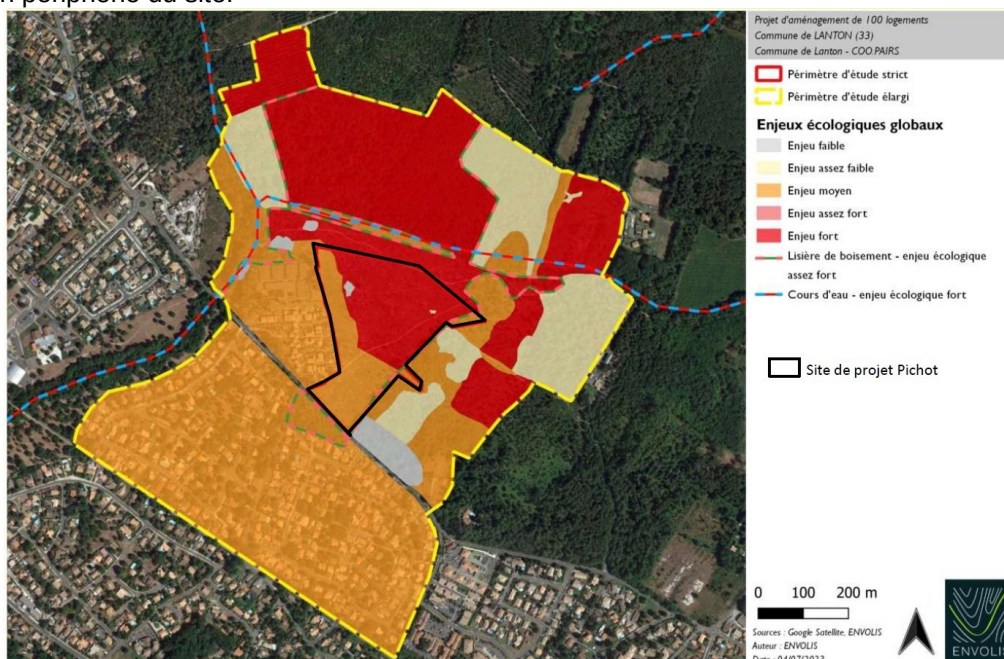


Figure 2: Enjeux écologiques du site de Pichot (Source : Rapport de présentation, p.26)

En revanche, les enjeux écologiques globaux sont évalués comme fort et assez fort, le site présentant selon le dossier des caractéristiques favorables à l'accueil d'espèces de faune et de flore à enjeu.

La MRAe recommande de présenter dans le rapport de présentation la méthodologie et les résultats détaillés des inventaires naturalistes qui ont été réalisés (espèces patrimoniales et non patrimoniales), afin de confirmer qu'en dehors de l'avifaune, aucun autre type d'espèce à enjeu n'est identifié sur le site de *Pichot*.

Les inventaires révèlent également la présence d'une zone humide sur une surface de 445 m², dont la localisation est reportée dans l'OAP avec la mention « mesures ERC à prévoir ». Le dossier précise que le PLU ne se substitue pas aux procédures d'autorisations nécessaires pour les projets, reportant ainsi la démarche d'évitement de la zone humide en phase opérationnelle ultérieure (réalisation des aménagements).

Le secteur de *Pichot* se situe au sein du réservoir de biodiversité des milieux forestiers de la trame verte et bleue du PLU de Lanton, mais en dehors des continuités écologiques identifiées dans le SCoT du Sybarval. Le dossier affirme que le projet d'aménagement envisagé sur le site permet le maintien des continuités écologiques, en valorisant dans l'OAP les espaces boisés existants, et en exploitant la proximité avec la coulée verte du Renet (cours d'eau) pour renforcer, en limite du site, une continuité verte support des circulations douces.

La MRAe considère que les intentions affichées dans l'OAP ne sont pas proportionnées aux enjeux relatifs aux continuités écologiques de la trame verte et bleue, et ne garantissent pas le maintien d'une trame verte interne au site, support de liens fonctionnels entre milieux.

En effet, les dispositions de l'OAP visant à préserver ou planter des plantations, ou à aménager des espaces verts tampons, ne bénéficient d'aucune traduction réglementaire dans le PLU. Le lien juridique entre une OAP et une autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager) est un lien de compatibilité, dont la mise en œuvre n'offre pas les meilleures garanties de maîtrise des impacts environnementaux.

La MRAe recommande de mettre en place une protection d'éléments pour des motifs écologiques ou paysagers (articles L. 151-23 ou L. 151-19 du Code de l'urbanisme) ou un classement en espace boisé classé (EBC) pour garantir par les règles les objectifs de préservation des continuités écologiques de la trame verte et bleue du PLU de Lanton.

La MRAe relève que les sensibilités environnementales du secteur de *Pichot* ne sont pas négligeables, compte tenu par ailleurs du risque d'incendie de forêt auquel le site est exposé de par sa situation en partie enclavée dans le massif forestier. Elle rappelle que l'évaluation environnementale est une démarche itérative qui aurait dû conduire la collectivité à étudier des scénarios alternatifs dans le cas d'incidences résiduelles potentiellement significatives, dans un objectif d'évitement des impacts sur l'environnement.

La MRAe considère que le dossier n'intègre pas de mesures d'évitement à la hauteur des enjeux écologiques identifiés sur le site de *Pichot*. Elle demande donc à la collectivité de privilégier une démarche d'évitement de la zone humide et des secteurs à enjeux en matière de biodiversité (habitats d'espèces et composantes de la TVB), les mesures de réduction ou de compensation devant résulter de l'impossibilité avérée d'éviter les incidences.

d. Prise en compte des risques et des nuisances

Le secteur de *Pichot* n'est pas concerné par le risque de submersion marine mais, dans sa partie sud, à une sensibilité forte à très forte aux remontées de nappes. Le règlement de la zone 1AU fixe par conséquent une surélévation de 0,30 mètre du plancher des constructions par rapport à la cote du terrain naturel.

La commune de Lanton est couverte par un plan de prévention des risques d'incendie de forêt (PPRIF) qui classe la majorité de son territoire en zone d'aléa fort, au niveau des emprises de la forêt des Landes de Gascogne. Le rapport ne propose cependant aucun état des lieux relatif à la défense incendie sur le territoire communal.

La MRAe recommande l'ajout de précisions sur le caractère suffisant, en capacité et en qualité, des dispositifs de défense incendie pour accueillir les nouvelles populations envisagées dans le cadre de l'élaboration partielle du PLU.

Le secteur de *Pichot* se situe en zone d'aléa moyen au PPRIF, cerné d'espaces forestiers classés en zone d'aléa fort. Le projet d'élaboration partielle du PLU prend en compte ce risque en instaurant, sur les franges nord et est du site, une bande de largeur 50 mètres déboisée classée en zone 2AUd. Ce zonage inconstructible est destiné à la prise en compte des risques d'incendie de forêt, en ayant vocation à accueillir un dispositif de défense incendie et un couvert végétal limité à 10 % de la superficie.

La dénomination « 2AU » du secteur destiné à la prévention du risque incendie a habituellement vocation à délimiter les zones d'urbanisation future de la commune. Pour éviter toute ambiguïté et pour la bonne compréhension du public, il conviendrait de renommer les zones 2AUd avec un zonage de type naturel N indicé, afin de lui affecter les dispositions réglementaires spécifiques à la prise en compte du risque d'incendie de forêt.

III. Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale

La procédure d'élaboration partielle du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Lanton porte sur la réintégration de dispositions litigieuses, qui ont été annulées par décision de la cour administrative d'appel de Bordeaux, dans un contexte d'absence de SCoT aujourd'hui révolu, depuis l'approbation du SCoT du Bassin d'Arcachon et du Val de Leyre en date du 6 juin 2024.

Du fait de ce contexte, l'enjeu de l'élaboration partielle de ce PLU se concentre sur l'ouverture à l'urbanisation du secteur de *Pichot*. Cette ouverture à l'urbanisation porte sur le classement en zone à urbaniser 1AU d'une emprise de 8,9 hectares, et sur la création d'une bande périphérique de 3,1 hectares, dédiée à la prise en compte du risque d'incendie de forêt.

Le rapport environnemental circonscrit son analyse au seul secteur de Pichot, alors qu'il s'agit d'achever l'élaboration du document d'urbanisme dans son ensemble, sans que la plupart des données n'aient été actualisées depuis 2018. En l'absence d'actualisation du contexte environnemental de la commune et de bilan de la mise en œuvre du PLU depuis son approbation en 2018, la démarche d'évaluation environnementale se révèle donc incomplète et non proportionnée aux enjeux du territoire. Elle ne démontre pas la compatibilité du PLU avec les objectifs fixés par le SRADDET en vigueur en matière de consommation d'espaces.

L'évaluation environnementale ne permet pas de justifier la faisabilité du projet global d'accueil de population au regard de la capacité d'alimentation en eau potable du territoire et de la performance des dispositifs d'assainissement des eaux usées. L'Autorité environnementale considère que l'évaluation des incidences sur le milieu récepteur classé Natura 2000 est insuffisante, ce qui devrait conduire, selon l'article L. 414-4-VI du Code de l'environnement, à ce que la collectivité maître d'ouvrage ne puisse approuver le document en l'état.

La MRAe fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis. Les réponses apportées ont vocation à être prises en compte dans le dossier et son résumé non technique.

À Bordeaux, le 23 avril 2025

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine
Le Président

A stylized, bold, black signature that reads "Signé" in a slanted, handwritten style.

Michel Puyrazat