



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

**Avis délibéré de la Mission régionale d'autorité environnementale  
de la Région Nouvelle-Aquitaine  
sur la révision du plan local d'urbanisme de la  
commune de Gujan-Mestras (Gironde)**

N° MRAe : 2018ANA15

Dossier PP-2017-5710

**Porteur du Plan** : Commune de Gujan-Mestras

**Date de saisine de l'Autorité environnementale** : 27 novembre 2017

**Date de l'avis de l'Agence régionale de santé** : 11 décembre 2017

## **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, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD).

Conformément au règlement intérieur du CGEDD et aux règles internes à la MRAe Nouvelle-Aquitaine, cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 14 février 2018 par délibération de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine.

Étaient présents : Hugues AYPHASSORHO, Jessica MAKOWIAK, Françoise BAZALGETTE.

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.

Étaient absents ou excusés : Frédéric DUPIN, Thierry GALIBERT, Freddie-Jeanne RICHARD.

## I. Contexte général

Gujan-Mestras est une commune de la Gironde située à quelques kilomètres à l'est d'Arcachon. La population communale est de 20 294 habitants (INSEE 2013), pour une superficie de 5 399 hectares. La commune fait partie de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud (COBAS - 4 communes, 65 000 habitants permanents au 1<sup>er</sup> janvier 2013). Elle est, de plus, comprise dans le périmètre du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Bassin d'Arcachon – Val de L'Eyre. Ce SCoT, approuvé en décembre 2013, a été annulé par le tribunal administratif de Bordeaux le 18 juin 2015.

Le projet communal envisage l'accueil d'environ 3 700 habitants d'ici 2029, soit une population totale de 27 000 habitants (par rapport à une estimation cohérente de la population atteinte en 2019, année probable d'entrée en vigueur du PLU). Pour cela, la commune mobilise 233 hectares. Parmi ces surfaces, 136 hectares (dont 49 hectares en densification) sont destinés à l'habitat pour la construction de 2 700 logements, 80 hectares aux activités économiques, de tourisme et de loisirs tandis que 17 hectares seront dédiés aux équipements.



Localisation de la commune de Gujan-Mestras (source : Google maps)

Actuellement dotée d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé en avril 2005, la commune de Gujan-Mestras a engagé la révision de ce document le 24 avril 2014. La commune a arrêté un premier projet de PLU le 8 décembre 2016.

Le territoire communal comprend une partie des sites Natura 2000 du « Bassin d'Arcachon et du Cap Ferret » (Directive Habitats, FR7200679) et du « Bassin d'Arcachon et banc d'Arguin » (Directive Oiseaux, FR7212018). Les périmètres de ces deux sites se confondent sur la commune de Gujan-Mestras.

Les milieux naturels du Bassin d'Arcachon abritent la plus grande surface d'Europe d'herbiers à Zostères, une diversité importante de mollusques et de crustacés, ainsi que des dunes hydrauliques sous-marines et des bancs découverts, des zones de frayères et de nurseries de poissons.

Le Bassin d'Arcachon est également une zone de reproduction, d'alimentation et d'abri pour l'avifaune marine. Il abrite une importante communauté d'oiseaux d'eau d'origine européenne en hiver (100 000 individus), dont les Sternes Caugek et les Puffins des Baléares. Le nord de la commune, concerné par les sites Natura 2000, fait également partie d'un site Ramsar (zones humides d'intérêt international) dont le périmètre est un peu plus étendu que celui des sites Natura 2000.

Enfin, l'extrémité sud de la commune est en limite de l'étang de Cazaux et de Sanguinet, compris dans le site Natura 2000 des « Zones humides de l'arrière-dune du pays de Born » (Directive Habitats, FR7200714), dont la désignation vise à préserver l'Isoète de Bory, la Cistude d'Europe, la Loutre et le Vison d'Europe, ainsi que de nombreuses espèces de chauves-souris.

La commune est également une « commune littorale » au sens de la loi Littoral du 3 janvier 1986 .

La révision du plan local d'urbanisme (PLU) a donc fait l'objet de la réalisation d'une évaluation environnementale, en application des articles L. 104-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Le projet de PLU de Gujan-Mestras a fait l'objet d'un précédent avis<sup>1</sup> de l'Autorité environnementale, en date du 5 avril 2017. Suite aux différents avis émis, tant par l'Autorité environnementale que par les personnes publiques associées, le projet de PLU a fait l'objet d'un nouvel arrêt, le 17 novembre 2017. Le présent avis vise notamment à évaluer la manière dont les remarques initiales ont été prises en compte par le nouveau projet.

## **II. Prise en compte de l'avis de l'Autorité environnementale par le document**

L'Autorité environnementale avait émis les principales recommandations suivantes dans son avis précédent :

- Amélioration du résumé non technique (fond et forme) ;
- Amélioration de l'accessibilité globale du document (sommaires, cartes de localisation, etc.) ;
- Actualisation des documents de rang supérieur à examiner et analyse des compatibilités et prises en compte ;
- Rectification d'erreurs matérielles et intégration de compléments de diagnostics sur les équipements publics (assainissement, eau potable, défense incendie) et les risques (submersion marine, sols pollués) ;
- Prise en compte de l'ensemble des zones, y compris 2AU, dans l'analyse de la consommation d'espaces agricoles et naturels ;
- Ajout d'explications sur la prise en compte des enjeux environnementaux identifiés sur les secteurs de développement à vocation d'habitat dans la forêt de Meyran ;
- Ajout d'explications sur la prise en compte des enjeux environnementaux identifiés dans les zones dédiées aux activités touristiques et les zones d'activités économiques ;
- Amélioration de la préservation des coupures d'urbanisation et du ruisseau du bourg.

### **1. Amélioration du résumé non technique**

Une des illustrations présentée en page 22 du résumé non technique (tome 1.1 du rapport de présentation) demeure illisible (carte et légendes tronquées).

Par ailleurs, le projet de PLU comporte une zone 1AUG ouverte à l'urbanisation « dans le prolongement du golf de Gujan » d'une surface de 61,9 hectares dont 12,4 hectares disponibles pour des habitations liées au golf. La présentation de ces surfaces, au titre de « la création d'équipements et de l'accueil d'activités » (tome 1.1, chapitre 3.3, page 26 du résumé non technique), et sous l'intitulé « Extension du golf », de nature à induire le public en erreur, doit être rectifiée. Il en est de même pour la zone 2AU située au sud de la voie rapide, également destinée à des habitations, et intégrée dans ce même paragraphe du résumé non technique.

Ces deux rectifications nécessaires avaient déjà été signalées dans l'avis d'avril 2017, mais n'ont fait l'objet d'aucune prise en compte dans le nouveau dossier présenté.

### **2. Amélioration de l'accessibilité globale du document**

L'Autorité environnementale renouvelle ses recommandations visant à remédier à une utilisation malaisée du dossier par le public, notamment par l'ajout d'un sommaire unique ou d'une synthèse du diagnostic.

Malgré les recommandations émises dans l'avis du 5 avril 2017, le document consacré aux orientations d'aménagement (pièce n°3) comporte une carte de localisation des secteurs concernés qui ne sont toujours ni nommés, ni numérotés. L'ajout de ces références et un lien avec la numérotation des secteurs ouverts à l'urbanisation adoptée sur le plan de zonage (1AU1, 1AU2, etc.) seraient nécessaires pour permettre l'appréhension de ce document.

### **3. Actualisation des documents de rang supérieur et analyse des compatibilités**

Les documents avec lesquels le PLU a des liens de compatibilité ou de prise en compte listés dans le rapport de présentation (tome 1.2, page 9) ont été actualisés. Toutefois, le rapport de présentation ne comporte toujours pas d'analyse des compatibilités et prises en compte listées dans le tableau évoqué ci-dessus, à l'exception du schéma directeur d'aménagement et gestion des eaux (SDAGE) et des deux

<sup>1</sup> Avis référencé sous le numéro 2017ANA50, consultable sur le site internet de la mission régionale d'Autorité environnementale [http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp\\_2017-4306\\_plu\\_gujan-mestras\\_ae\\_dh\\_mrae-signé.pdf](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2017-4306_plu_gujan-mestras_ae_dh_mrae-signé.pdf)

schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) couvrant le territoire. L'Autorité environnementale réitère son avis sur la nécessité que le rapport de présentation soit complété par ces démonstrations.

#### **4. Éléments de diagnostics sur les équipements publics et les risques**

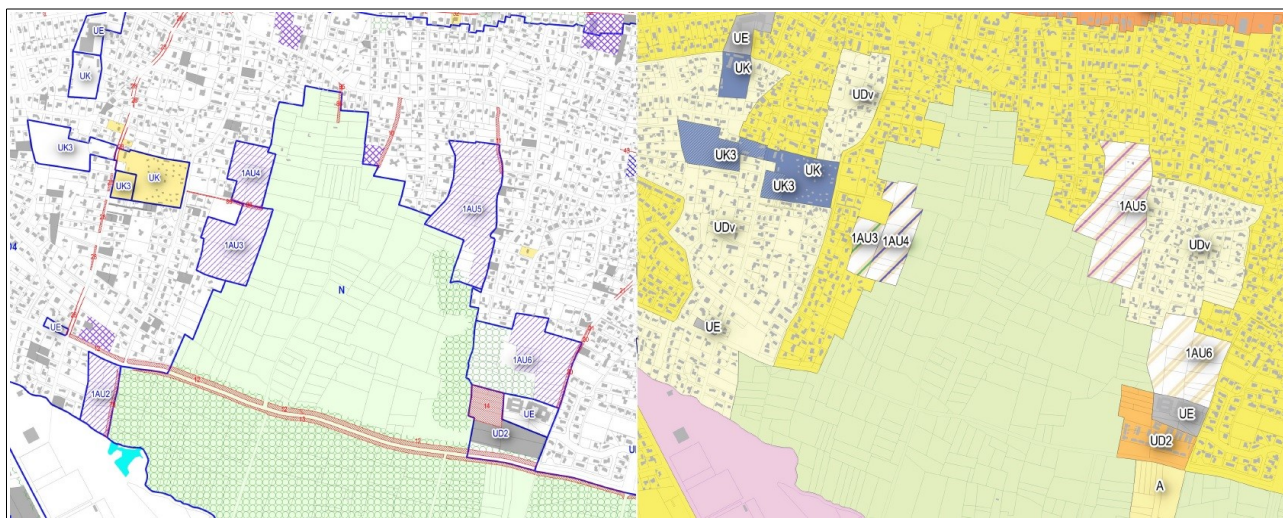
Les erreurs relatives à l'eau potable et l'assainissement ont été rectifiées. Toutefois, le rapport de présentation n'intègre toujours pas les résidences secondaires dans les pressions supplémentaires générées sur les équipements publics, notamment les stations et réseaux d'eau et d'assainissement. Par ailleurs, des informations sur le fonctionnement ou les éventuels dysfonctionnements de la station d'épuration font toujours défaut et il est rappelé que le rapport de présentation doit être complété sur ce point.

Le rapport de présentation a été opportunément complété par des informations sur l'aléa submersion marine et les risques industriels (tome 1.2, pages 53 à 56).

Les informations relatives à la défense incendie restent lacunaires dans la mesure où des insuffisances sont énoncées (tome 1.3, page 9), notamment dans des secteurs à urbaniser, sans qu'un programme de travaux ne soit affiché.

#### **5. Prise en compte des enjeux environnementaux dans les secteurs de développement à vocation d'habitat**

Le projet de PLU intègre une réduction sensible des espaces ouverts à l'urbanisation en lisière de la forêt de Meyran par rapport au projet évalué par l'Autorité environnementale en avril 2017. Ainsi, les zones 1AU4 et 1AU6 ont été significativement réduites, la zone 1AU2 initiale a été totalement supprimée<sup>2</sup>. L'Autorité environnementale considère que ces évolutions favorables du projet devraient permettre de limiter les incidences environnementales du projet de PLU.



*Projet de plan de zonage (à gauche, projet de PLU arrêté en 2016, à droite, projet arrêté en 2017)*

L'Autorité environnementale note toutefois que la zone 1AU5 a été étendue sur deux parcelles présentant des enjeux environnementaux assez forts à forts (rapport de présentation, tome 1.3, page 40), sans explications spécifiques, les pages dédiées étant limitées à une reprise de l'orientation d'aménagement et de programmation (rapport de présentation, tome 1.4, page 27). Celle-ci, réduite à une cartographie dénuée de commentaires ou d'explications, n'est pas suffisante pour expliciter les impacts potentiels de ce changement. L'Autorité environnementale avait déjà relevé ce même manque dans son avis d'avril 2017 portant sur le dossier 2016. Elle recommande donc une nouvelle fois de compléter le rapport de présentation par des explications sur les conséquences pour l'environnement des options d'aménagement retenues.

#### **6. Prise en compte des enjeux environnementaux identifiés dans les zones touristiques et les zones d'activités économiques**

Les zones à vocation touristique (1AUT, UT et NL) ont été sensiblement réduites dans le projet de 2017 par rapport à celui de 2016, à la fois autour du secteur de la Magdeleine, au sud de la voie rapide<sup>3</sup> et le long de la route des lacs. Seule la zone UL du secteur de la Magdeleine bénéficie de quelques explications (rapport

<sup>2</sup> La zone 1AU2 actuelle remplace spatialement une zone d'urbanisation à vocation économique prévue dans le projet de 2016

<sup>3</sup> La zone 1AUT initiale a été sensiblement réduite et partiellement transformée en zone à urbanisation différée 2AUT

de présentation, tome 1.3, page 14). A l'instar du projet arrêté en 2016, le rapport de présentation devrait donc être complété par une argumentation des choix opérés.

L'Autorité environnementale note que les recommandations relatives au secteur 1AUG (logements à proximité du golf) ont été suivies, via notamment l'intégration d'explications complémentaires (rapport de présentation, tome 1.4, page 39) et d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) spécifique. Le Résumé Non Technique pourrait cependant être complété : en effet, si le tableau de sa page 24 intègre bien les 200 logements sur 12,4 ha de la zone 1AUG, le texte n'en fait pas mention.

La zone à vocation commerciale prévue au sud-est de la forêt de Meyran était, dans le projet de 2016, classée en 1AUY et bénéficiait d'une orientation d'aménagement et de programmation ainsi que de quelques explications spécifiques, que l'Autorité environnementale recommandait de compléter par une évaluation de l'impact potentiel sur les déplacements d'espèces nord/sud. Ce secteur est désormais classé en UY (urbanisable à vocation commerciale), sans explication sur cette évolution, qui a par ailleurs entraîné la suppression des paragraphes relatifs à cette emprise ainsi que de l'OAP dédiée. L'Autorité environnementale recommande de compléter le projet en réintégrant les éléments supprimés, notamment l'OAP, et en ajoutant les informations initialement demandées.

La disparition du secteur dédié à la santé 1AUS, au sud de la voie rapide, devrait être expliquée.

L'Autorité environnementale constate par ailleurs l'absence d'explications déjà attendues dans l'avis d'avril 2017 pour la zone 1AUX (Actipole), relatives notamment aux inventaires faune/flore et à la prise en compte du risque remontée de nappes.

### **7. Préservation des coupures d'urbanisation et du ruisseau du bourg**

Les agglomérations de Gujan-Mestras et du Teich sont séparées par une coupure d'urbanisation, au sens de la loi Littoral, constituée par la Carreyre de Canteranne et ses abords. Cette zone naturelle est un des rares corridors écologiques nord/sud.

Le projet de PLU prévoit deux extensions d'urbanisation jouxtant ce corridor : 1AU8 pour l'habitat et 2AUE pour les équipements sportifs. Ces secteurs couvrent des zones prévues à urbaniser dans le PLU en vigueur (zones 2AU et 1AUD) mais actuellement couvertes par des espaces naturels et étaient également présents dans le projet de 2016 (1AU8 et 1AUE). Constatant que le projet prévoyait la disparition de ces espaces naturels, l'Autorité environnementale avait recommandé de justifier l'assertion d'une urbanisation « *sans empiétement sur la coupure à l'urbanisation* » (Tome 1.4, page 18). Sur ce point, le dossier n'a pas été complété, ce qui conduit l'Autorité environnementale à réitérer cette recommandation.

La recommandation concernant une meilleure protection du ruisseau du bourg, orienté sud-nord et débouchant dans le port de Gujan demeure d'actualité dans la mesure où le zonage n'a pas été modifié au droit de ce cours d'eau.

## **III. Synthèse des points principaux de l'avis de l'Autorité environnementale**

Le projet de plan local d'urbanisme de Gujan-Mestras vise à encadrer le développement de la commune à l'horizon 2029. Il est issu de la révision d'un plan local d'urbanisme approuvé en 2005.

Le présent avis actualise certaines remarques formulées dans l'avis précédent du 5 avril 2017, portant sur une version antérieure du projet de PLU.

La collectivité a fait évoluer positivement pour l'environnement certains choix d'aménagement, notamment autour de la forêt de Meyran et au sud de la voie rapide, en retirant ou différant des ouvertures à l'urbanisation et en ajoutant des orientations d'aménagement et de programmation.

En revanche, nombre de manques soulevés en avril 2017 restent sans réponse et l'Autorité environnementale renouvelle des recommandations d'évolution du projet de PLU, tant sur le fond que sur la forme.

L'accessibilité du dossier pourrait ainsi être améliorée en rectifiant des erreurs préjudiciables encore présentes dans le résumé non technique et en intégrant un sommaire unique en préambule du rapport de présentation divisé en quatre tomes.

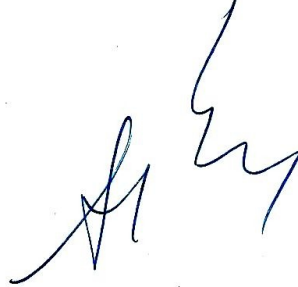
Les informations sur les risques naturels (submersion marine) ont été complétées, mais celles sur l'assainissement ou la défense incendie demeurent lacunaires.

Par ailleurs, l'Autorité environnementale recommande d'intégrer des explications plus détaillées sur la prise en compte des enjeux environnementaux, pour les zones à vocation économique comme pour celles à vocation habitat.

Enfin, la coupure d'urbanisation Gujan-Mestras / le Teich, ainsi que le ruisseau du bourg, sont des espaces naturels présentant des enjeux forts (corridors écologiques nord/sud). Le rapport de présentation n'explique

pas comment le projet de PLU et son règlement permettent de préserver leur intégrité ou du moins de minimiser les incidences environnementales sur ces espaces.  
Des modifications du rapport de présentation voire du zonage restent donc nécessaires.

Le membre permanent de la MRAe  
Nouvelle-Aquitaine

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'H' followed by 'AYPHASSORHO'.

Hugues AYPHASSORHO