



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

**Avis délibéré de la Mission régionale d'autorité environnementale
de la région Nouvelle-Aquitaine
sur le projet de révision du
plan local d'urbanisme (PLU) d'Arcachon (Gironde)**

n°MRAe 2016ANA 26

PP-2016-506

Porteur du Plan : Commune d'Arcachon

Date de saisine de l'Autorité environnementale : 18 juillet 2016

Date de l'avis de l'Agence régionale de santé : 25 août 2016

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 de délégation interne à la MRAe Nouvelle-Aquitaine fixées par délibération du 13 juin 2016, cet avis d'autorité environnementale a été rendu par délibération de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine.

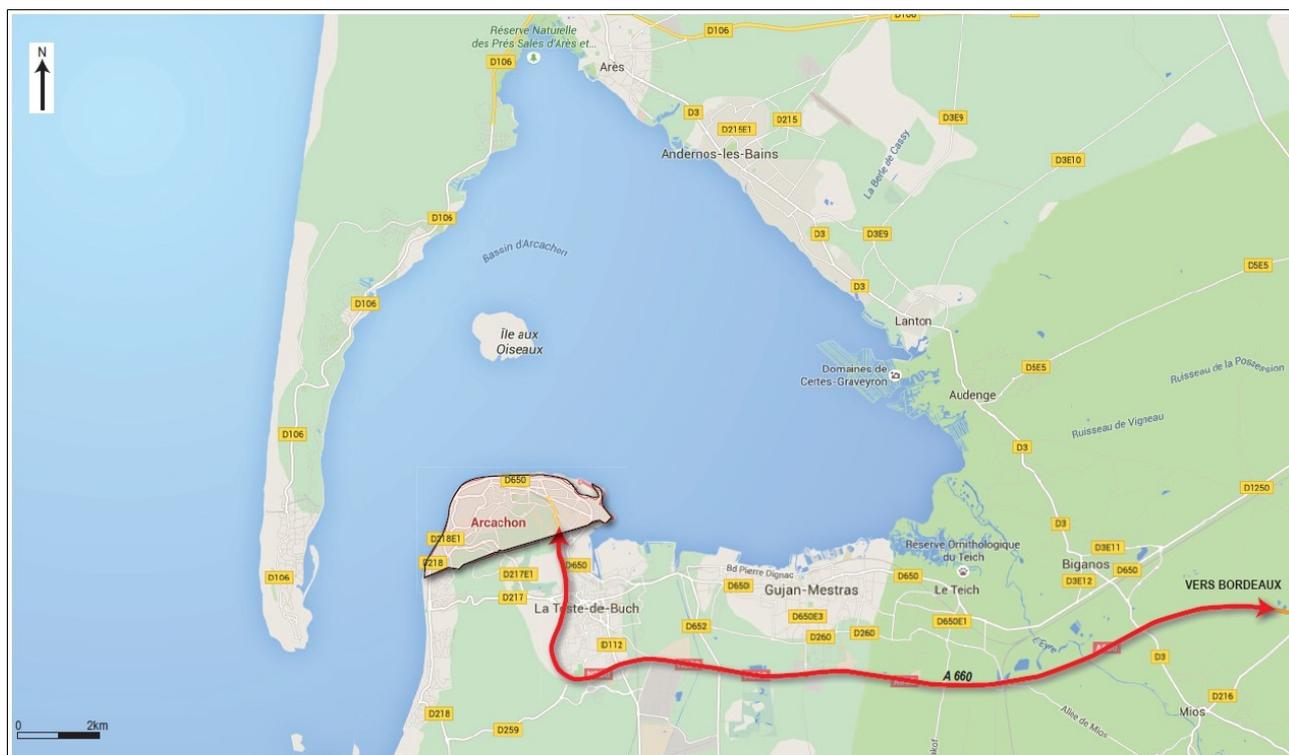
I Contexte général.

La commune d'Arcachon est située dans le département de la Gironde, à environ 70 kilomètres de l'agglomération bordelaise. D'une superficie de 756 hectares, elle compte 10 476 habitants (INSEE 2013). À l'horizon du PLU fixé à 2030, la commune prévoit l'accueil de 1 700 habitants supplémentaires.

Elle est entourée par la commune de la Teste-de-Buch, dont elle faisait partie jusqu'en 1857.

Le débat du conseil municipal portant sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) étant postérieur au 1^{er} février 2013, le PLU est soumis aux dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme issues du décret du 28 août 2012. La commune d'Arcachon étant une commune littorale au sens de la loi du 4 janvier 1986 et comprenant pour partie les sites Natura 2000 (FR7212018) « Bassin d'Arcachon et Banc d'Arguin », (FR7200679) « Bassin d'Arcachon et Cap Ferret » et (FR7200702) « Forêts dunaires de La Teste de Buch », la révision du PLU est soumise de manière obligatoire à évaluation environnementale.

L'évaluation environnementale est une démarche itérative qui doit permettre au porteur du plan, 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.



Localisation de la commune d'Arcachon (Source : Rapport de présentation)

La commune dispose actuellement d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 31 janvier 2007 dont la révision a été prescrite le 14 avril 2010 et arrêté le 25 septembre 2015. Celle-ci a fait l'objet d'un premier avis de l'Autorité environnementale, en date du 21 janvier 2016 et référencé PP-2015-073¹.

Par délibération du 29 juin 2016, la commune a de nouveau arrêté son projet de révision, afin d'y intégrer les évolutions qu'elle a estimées nécessaires au regard des différents avis émis lors du précédent arrêt. Le présent avis de l'Autorité environnementale vient donc en complément du précédent, et vise à préciser la manière dont les remarques ont été prises en compte par le nouveau projet.

¹ Cet avis est consultable sur le site internet de la DREAL Nouvelle-Aquitaine à l'adresse suivante : <http://www.donnees.aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/DREAL/?version=AvisAE>.

II Évolution du contenu du rapport de présentation au regard des remarques de l'Autorité environnementale.

A Remarque générale.

L'Autorité environnementale souligne que l'essentiel des remarques issues du premier avis ont été prises en compte et ont fait l'objet d'évolutions au sein du rapport de présentation. Toutefois, il conviendrait de s'assurer de la remise en cohérence de l'ensemble du document, notamment au regard de nombreuses références n'ayant pas été remises à jour et qui pourraient en perturber la compréhension par le public.

Le projet de PLU appelle également les remarques développées ci-après.

B Projet de développement communal.

La commune a fait évoluer son projet qui consiste désormais à prévoir l'accueil de 1 700 habitants supplémentaires à l'horizon 2030, nécessitant la réalisation de 1 960 logements et impliquant la consommation de 1,7 hectare de surfaces naturelles, l'essentiel de l'effort de construction étant porté sur l'intensification de la trame urbaine. L'inversion des tendances antérieures de baisse de la population résidente, de vieillissement et de transformation des résidences principales en résidences secondaires constitue l'un des objectifs majeurs du projet d'aménagement et développement durable qui sous-tend le projet de PLU.

L'Autorité environnementale relève que le projet présenté manifeste une cohérence plus importante que le premier projet, cohérence entre les objectifs affichés et les dispositions prévus dans les documents cartographiques et le règlement du projet de PLU. Dans l'objectif d'optimiser l'usage du foncier disponible ou susceptible de muter au sein des zones urbaines denses, l'Ae constate que les outils réglementaires disponibles pour atteindre ces objectifs ont été plus nettement mobilisés : coefficients d'emprise au sol, distances séparatives et hauteurs constructives, servitudes de mixité sociale pour les opérations de huit logements et plus, bonification des hauteurs constructives pour le logement aidé et trois emplacements réservés pour des opérations mixtes. Le projet appelle cependant les observations qui suivent.

Les explications développées au sein du rapport de présentation sont fondées sur une annexe expliquant le calcul du « point mort » des logements, soit le nombre de logements nécessaires au seul maintien de la population existante. L'Autorité environnementale avait attiré l'attention de la commune sur la faible représentativité de l'échelle de temps retenue pour réaliser le calcul lié au renouvellement du parc (2007-2012). Celle-ci n'a pas été revue dans le projet et aboutit à un taux de renouvellement du parc de 0,46 % par an, soit 1 244 logements sur la période 2012-2030.

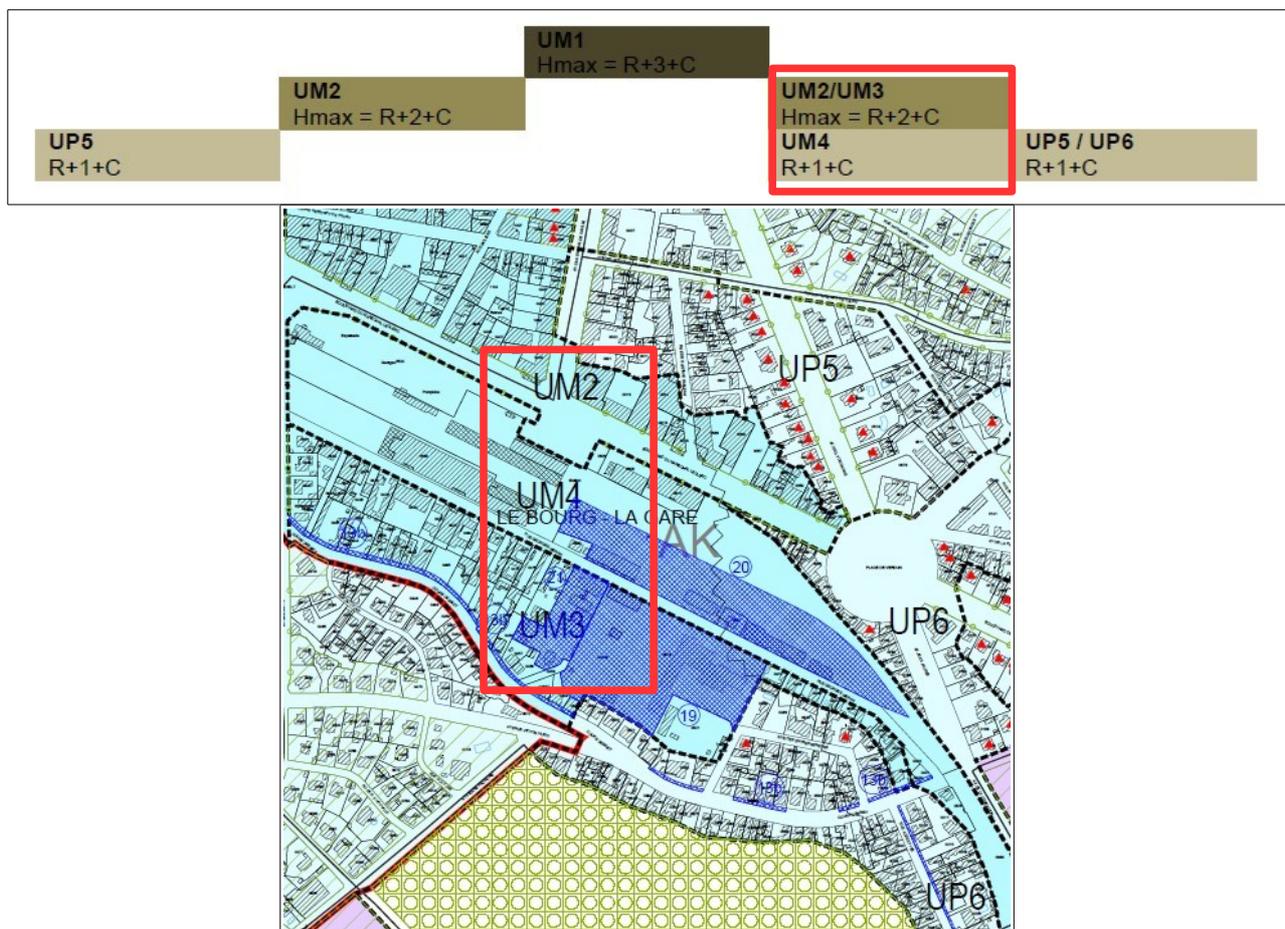
Le rapport de présentation intègre toujours un objectif de transformation de résidences secondaires en résidences principales, qui viennent diminuer le nombre total de logements nécessaires pour atteindre les objectifs fixés par la municipalité. Si cette prévision est désormais fixée à 460 logements, et non plus à 588 à l'horizon 2030 comme dans le premier projet, le rapport de présentation ne contient pas les éléments d'explications permettant d'apprécier le caractère réaliste de cet objectif. En effet l'examen de la tendance communale montre que le nombre de résidences secondaires a crû entre 2008 et 2013 (+1 305) alors que celui des résidences principales a diminué au cours de la même période (- 649).

Le PLU indique par ailleurs que la commune souffre d'un important manque de logements de grande taille, mais ne contient aucune disposition réglementaire venant favoriser la réalisation de ce type d'habitat et, au contraire, le règlement du secteur UM et tous ses sous-indices confondus viennent limiter la réalisation de grands logements (T4+) à 10 % du programme, alors que dans le même temps 25 % de T2 et 60 % de T3 sont exigés. Pourtant, ce type de construction pourrait participer de manière active à l'atteinte des objectifs de population de la commune, en accueillant une population sédentaire.

Le projet de PLU fait le choix de ne pas imposer des règles similaires à celles des secteurs UM, dans les opérations de logements collectifs des secteurs UP 1 et 5, alors que ceux-ci sembleraient pouvoir s'inscrire dans la même logique. Ce point mériterait d'être justifié pour chacun de ces deux secteurs.

L'Autorité environnementale constate que les hauteurs maximales retenues en secteur UM4 sont inférieures

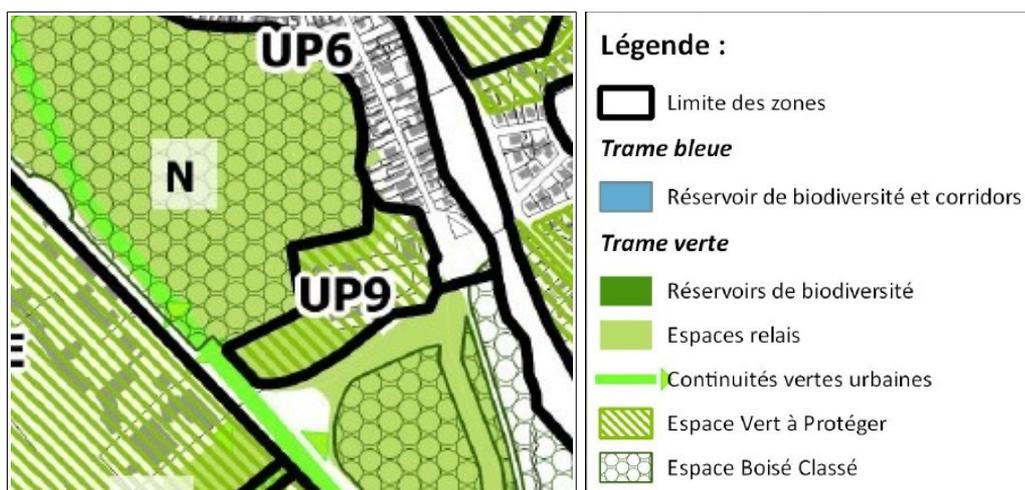
à celles des secteurs UM 2 et 3 qui l'entourent. Ceci vient limiter la capacité de construction de ce secteur qui comprend un emplacement réservé sur un terrain de l'État (SNCF-Réseaux) et s'inscrit en contradiction des objectifs affichés et dispositions retenues sur les secteurs voisins. Il serait opportun de présenter les compléments d'information justifiant ce choix.



Extraits du zonage et du rapport de présentation relatif aux hauteurs maximales autorisées au sein des secteurs UM

C Trame verte et bleue.

En ce qui concerne la trame verte et bleue, l'Autorité environnementale avait souligné l'absence d'information sur la prise en compte de cette thématique sur le site de l'extension des « Grands Chênes ». Aucun élément n'a été apporté en la matière et l'analyse de l'état initial de l'environnement, ainsi que les développements consacrés à la prise en compte des réservoirs de biodiversité et aux corridors écologiques, font toujours apparaître ce secteur comme un espace vert à protéger.



Il aurait été utile de doter ce secteur d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) ou d'apporter les éléments issus du projet permettant de s'assurer du moindre impact de la mise en œuvre du PLU sur ce corridor, particulièrement réduit sur ce secteur.

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

Le projet de PLU de la commune d'Arcachon a pour objectif d'encadrer le développement communal à l'horizon 2030 afin de mettre en œuvre les dispositions permettant d'accueillir 1700 habitants supplémentaires, inversant les tendances antérieures de baisse et de vieillissement de la population.

Sans qu'elles ne soient exemptes d'observations, l'Autorité environnementale constate que les modifications apportées au projet de PLU améliorent la cohérence entre ses objectifs et les projets de zonage et de règlement. Par ailleurs les changements apportés répondent pour l'essentiel aux remarques issues du précédent avis de l'Autorité environnementale, à l'exception de la prise en compte de la trame verte et bleue sur le secteur des Grands Chênes et de la justification de certains éléments de cadrage du projet communal, qui mériteraient d'être d'avantage expliqués afin d'assurer la meilleure accessibilité du dossier au public.

Le Président de la Commission collégiale
de la MRAe Nouvelle-Aquitaine

Frédéric DUPIN