

**Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale de
Nouvelle-Aquitaine sur le projet de modification n°1 du plan local
d'urbanisme (PLU) de la commune de Gastes (40) porté par la
commune de Gastes**

n°MRAe 2023ANA113

Dossier PP-2023-14817

Porteur du Plan : commune de Gastes

Date de saisine de l'Autorité environnementale : 2 octobre 2023

Date de la consultation de l'Agence régionale de santé : 12 octobre 2023

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 21 novembre 2023 par délibération de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine.

Ont participé et délibéré : Annick BONNEVILLE, Didier BUREAU, Patrice GUYOT.

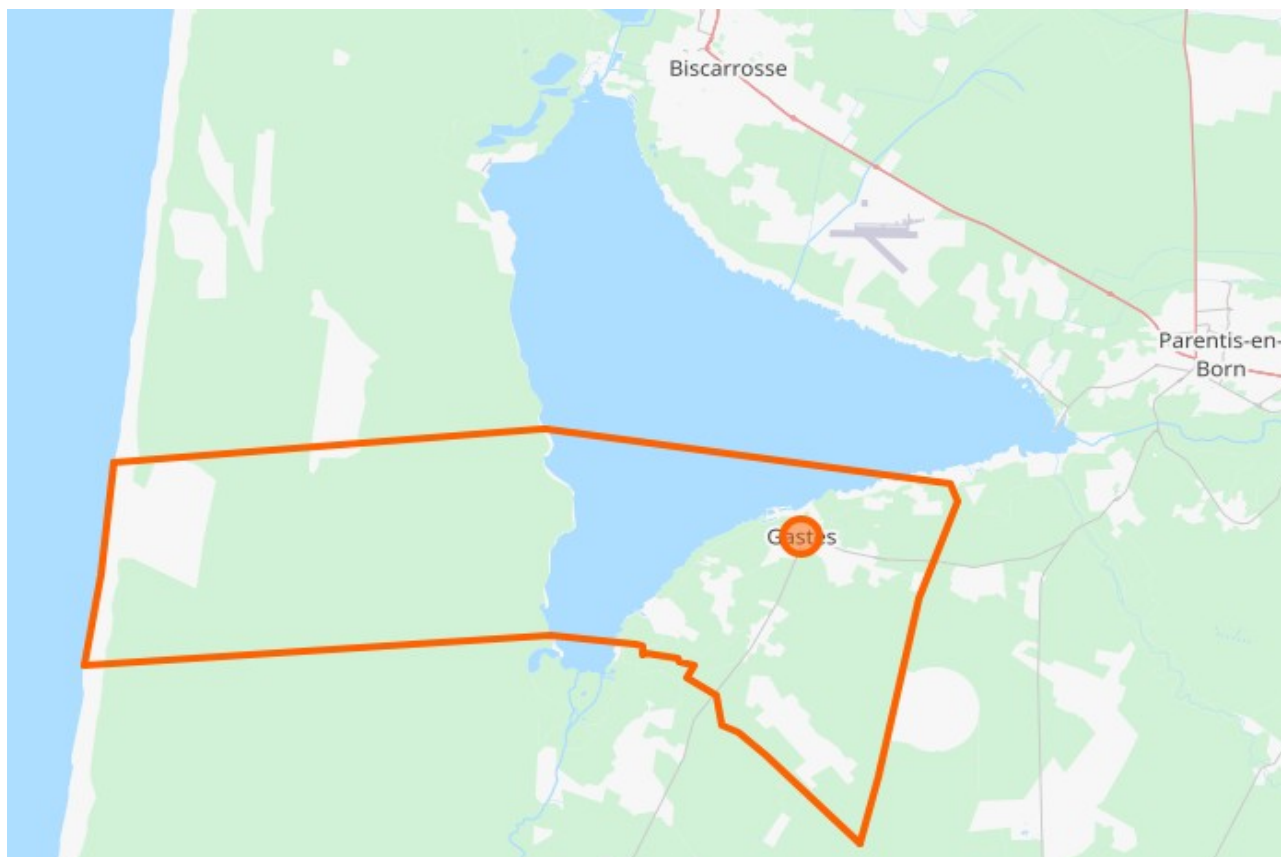
Chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

I. Contexte général

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Gastes (40), approuvé le 30 janvier 2019 et ayant fait l'objet d'un avis¹ de la MRAe en date du 8 août 2018.

La commune de Gastes compte 862 habitants en 2019 sur un territoire de 35,23 km² bordé à l'ouest par le littoral Aquitain et au nord-est par le lac de Biscarrosse et de Parentis-en-Born. Elle fait partie de la communauté de communes des Grands Lacs composée de sept communes.

La commune est couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Born qui inclut la communauté de communes des Grands Lacs et celle de Mimizan. Le SCoT a fait l'objet d'un avis² de la MRAe en date du 7 août 2019 et a été approuvé le 15 septembre 2020.



Localisation de la commune de Gastes (source : OpenStreetMaps)

La commune est soumise à la Loi littoral du 3 janvier 1986 en tant que commune riveraine de l'océan et de l'étang salé de Parentis Biscarrosse dont la superficie est supérieure à 1 000 hectares. À ce titre, les extensions de l'urbanisation peuvent être réalisées dans le bourg considéré comme « agglomération ou village ».

Gastes est concernée par le site Natura 2000 *Zones humides de l'arrière dune du pays de Born*.

La modification n°1 du PLU vise en particulier à modifier l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) au lieu-dit Lanot afin de tenir compte des enjeux environnementaux apparus en phase opérationnelle de réalisation du lotissement « *Le hameau du Gemmeur* ».

La MRAe a rendu un avis conforme le 13 septembre 2023 sur la nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de modification n°1 du PLU de Gastes pour les motifs suivants :

- l'OAP modifiée conduit à maintenir la destruction d'un tiers de la zone humide identifiée pouvant avoir des répercussions à analyser sur ses fonctionnalités à plus grande échelle ;

1 https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2018_6589_e_plu_gastes_40_avis_ae_dh_signe.pdf

2 http://garance.e2.rie.gouv.fr/entrepot/documents/documents_2075/2019-008319-40499_PP-2019-8319_E_SCoT_du_Born_DH_mls2_MRAE_signe.pdf

- après modification de l'OAP, l'urbanisation entraînera la destruction de milieux humides et d'habitats d'espèces remarquables et protégées, ainsi que des risques liés à la hauteur de la nappe phréatique (inondation, dégradation des constructions) ;
- la zone humide évitée dans le parti d'aménagement de l'OAP ne fait pas l'objet de protection réglementaire ;
- les secteurs alternatifs de moindre incidence permettant d'éviter l'urbanisation du lieu-dit Lanot n'ont pas été présentés ;
- le projet de lotissement « *le hameau du Gemmeur* » a fait l'objet d'une étude d'impact et d'un avis³ de la MRAe en date du 9 septembre 2023 recommandant une meilleure prise en compte du risque incendie, de fournir un récapitulatif illustré de l'ensemble de la démarche éviter-réduire-compenser (ERC) mise en œuvre et d'identifier dans le document d'urbanisme les terrains objets de mesures d'évitement géographique ou de compensation.

Pour rappel, l'avis de la MRAe rendu en 2018 sur le projet de PLU indiquait que l'urbanisation au lieu-dit Lanot était susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, en particulier sur la zone humide identifiée à l'ouest de ce secteur et sur les habitats susceptibles d'abriter des espèces protégées. De plus l'imperméabilisation des secteurs urbanisés favorise le ruissellement au détriment de la rétention/absorption *in situ*.

La MRAe recommandait de mettre en œuvre une démarche d'évitement-réduction-compensation (ERC) pour conserver cette zone humide ainsi que ses liens fonctionnels avec le site Natura 2000 proche ; et de délimiter une nouvelle zone à urbaniser en conséquence.

L'évaluation environnementale est une démarche itérative qui doit permettre au porteur de 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.

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

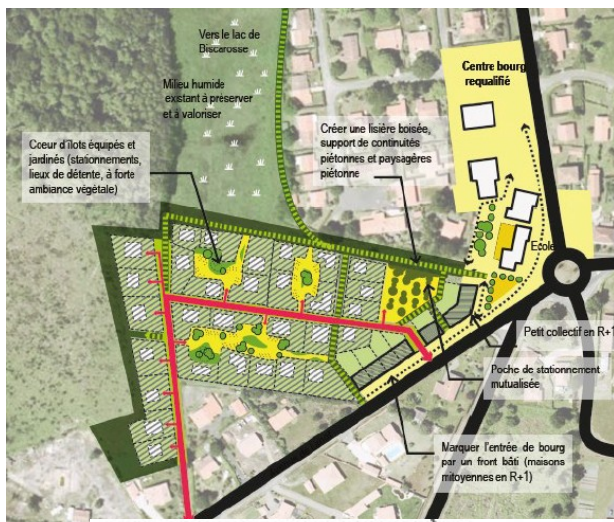
II. Objet de la modification n°1

La modification n°1 du PLU de Gastes vise à :





- modifier l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) au lieu-dit Lanot afin de tenir compte des enjeux environnementaux apparus en phase opérationnelle de réalisation du lotissement « Le hameau du Gemmeur » ;
- clarifier les règles architecturales (front bâti, toitures, descentes des eaux pluviales) et d'implantation des constructions (modalités de calcul des distances entre éléments urbains) et encadrer les droits à bâtir dans les zones urbaines Ub1 et Ub2 ;
- interdire les annexes et ajuster les règles d'implantation des piscines dans les zones agricoles et naturelles afin d'être en conformité avec la loi Littoral ;
- mettre à jour la liste des éléments de paysage à protéger (boisements localisés avenue de la Côte d'Argent et au sein des lieux-dits Péou, Grand Quartier et Hilaou) ;
- modifier les mesures préventives liées aux risques naturels (feux de forêts et inondations par remontées de nappe) ;
- corriger des erreurs matérielles.

Hormis le premier point, les objets de cette modification ne justifiaient pas la réalisation d'une évaluation environnementale selon l'avis conforme de la MRAe du 13 septembre 2023. Le présent avis porte ainsi sur la seule modification de l'OAP au lieu-dit Lanot pour la réalisation du lotissement « Le hameau de Gemmeur » sur 3,1 hectares.



3 https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/p_2023_14483_avis_lotissement_gastes_40_signe.pdf

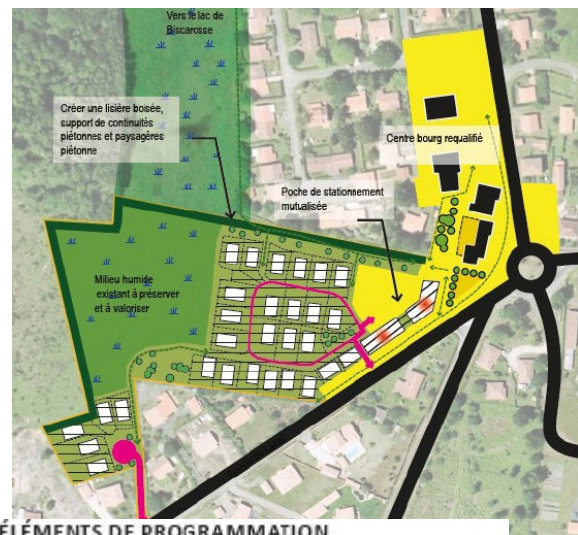


ARMATURE URBAINE ET PAYSAGÈRE




-  Plantations arborées à conserver ou créer
-  Espace d'usage collectif à créer (type parvis, place, placette, plateau)
-  Espace vert privé (jardins privés)
-  Zone humide à préserver

ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

-  Voie à créer pour assurer la desserte
-  Liaisons douces à créer



ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

-  Espace constructible à dominante d'habitat collectif
-  Espace constructible à dominante d'habitat individuel
-  Localisation des constructions les plus hautes

0 100 m

Parti général d'aménagement de l'OAP au lieu-dit Lanot avant (à gauche) et après (à droite) la modification n°1 du PLU de Gastes (Notice pages 16 et 17)

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

1. Qualité générale du dossier

Le dossier présenté comporte les pièces transmises en juillet 2023 pour examen au « cas par cas », l'étude d'impact réalisée pour le projet de lotissement « Le Hameau du Gemmeur » et une évaluation environnementale de la modification n°1 du PLU comprenant un résumé non technique.

Selon le dossier, l'évaluation environnementale a pour objectif de répondre aux remarques de la MRAe émise dans son avis du 13 septembre 2023. Aucun indicateur n'est proposé pour suivre les effets de la modification n°1 du PLU.

La MRAe recommande de fournir des indicateurs permettant, à partir d'un état initial, d'assurer un suivi des effets de la modification sur la base d'un protocole à préciser.

2. Prise en compte de l'environnement

a. État initial de l'environnement

L'état initial de l'environnement du secteur de l'OAP au lieu-dit Lanot, classé en zone à urbaniser 1AUa, est synthétique et bien illustré. Entre l'évaluation environnementale relative au projet d'élaboration de PLU en 2018 et cette modification, la connaissance des milieux et des espèces en présence a été affinée ce qui a abouti en particulier à élargir le périmètre de la zone humide présente sur le secteur de l'OAP.

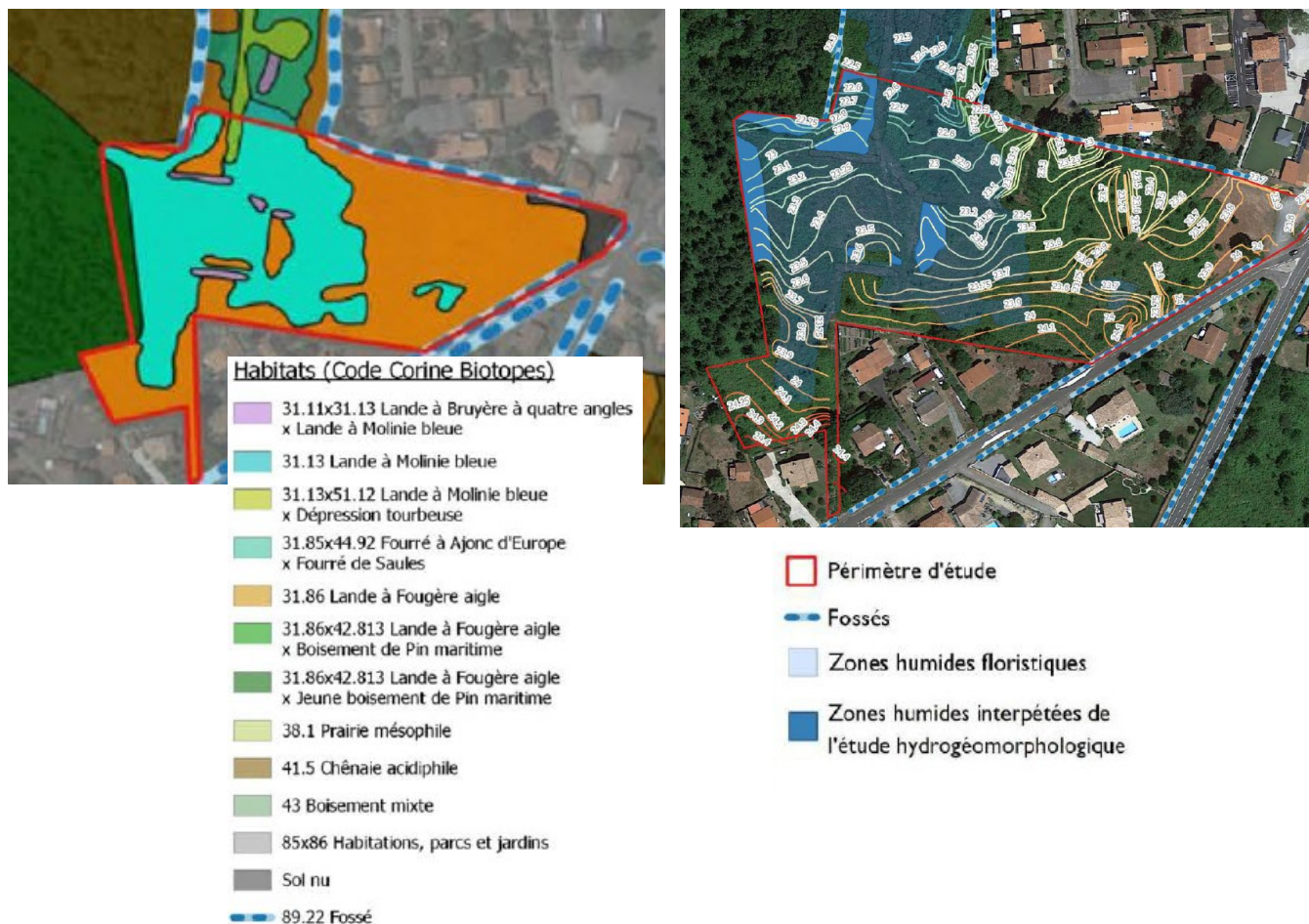
Comme indiqué dans l'avis MRAe relatif au projet de lotissement « le hameau de Gemmeur », les investigations de terrain n'ont pas été réalisées sur la période de juillet à mi-novembre ce qui peut conduire à un manque d'exhaustivité des résultats. Les inventaires sur les fossés manquent également de précision. Le diagnostic doit être conforté sur ces sujets.

Selon le dossier, la vulnérabilité de la nappe superficielle face à une pollution de surface est qualifiée de moyenne à forte. La maîtrise des rejets dans le réseau hydrographique constitue un enjeu du secteur 1AUa.

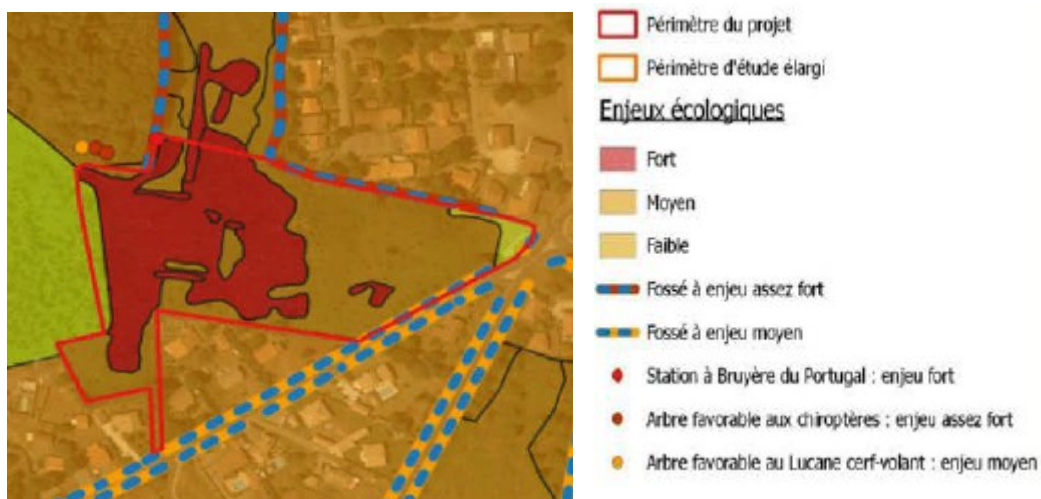
Le secteur 1AUa est inclus intégralement dans le site inscrit des « Étang landais nord », à proximité des zones humides effectives (ZHE), à environ 350 m du site Natura 2000 des zones humides de l'arrière-dune des pays de Born et de Buch, et de l'étang de Biscarosse et de Parentis de la trame bleue locale. Elle est constituée en majorité par des milieux landicoles (Lande à Molinie bleue à l'ouest et Lande à Fougère Aigle à l'est) et d'une zone humide à l'ouest.

Plusieurs espèces protégées présentent un enjeu fort de conservation dont le Fadet des laïches et son habitat (Landes à Molinie bleue), l'Agrion de mercure, le Lucane cerf-volant et encore le triton marbré.

Le secteur est enfin sujet à un risque fort d'incendie de forêt d'après l'atlas girondin.



Cartographie des habitats (à gauche) et zones humides (à droite) sur le secteur 1AUa (source : évaluation environnementale du projet de lotissement, pages 49 et 63)



Enjeux globaux (Source : étude environnementale relative au projet de lotissement, page 60)

b. Justification des choix et sites alternatifs

Le projet communal prévoit l'accueil de 180 habitants et la construction de 160 logements d'ici 2030. Une trentaine de logements ont été réalisés dans la seconde zone à urbaniser communale 1AU (secteur sud) et dans des dents creuses en zones urbaines.

Selon le dossier, un autre secteur répondant à l'objectif de proximité du centre bourg a été analysé pour construire de nouveaux logements (secteur des fougères). Ce secteur n'a pas été retenu en raison de la présence d'enjeux environnementaux (nappe phréatique affleurante, suspicion de zone humide, présence d'espace boisé remarquable, réservoir de biodiversité) et de contraintes techniques (en particulier la faible interaction avec le projet de centre-bourg).

Le dossier du projet de lotissement évoque trois variantes d'implantation étudiées sur le lieu-dit Lanot, sans toutefois les décrire ce qui ne permet pas de justifier que l'implantation choisie dans l'OAP est de moindre incidence sur l'environnement.

Comme dans son avis relatif au projet, la MRAe recommande de présenter dans le dossier les variantes d'implantation du lotissement « le Hameau du Gemmeur » et les éléments permettant de démontrer que la nouvelle OAP est de moindre incidence sur l'environnement.

c. Incidences sur l'environnement et mesures ERC

Selon le dossier, le parti d'aménagement de l'OAP au lieu-dit Lanot est modifié afin de prendre en compte les enjeux environnementaux de la frange ouest du secteur concerné (secteur en pointillé sur la carte ci-dessous), constituée de milieux humides accueillant des espèces floristiques et faunistiques protégées. La surface du secteur 1AUa est toutefois maintenue à 3,1 hectares (en rouge sur la carte ci-dessous).



Zone humide impactée (Source : Évaluation environnementale de la modification n°1 du PLU, page 22)

La MRAe recommande de classer la zone humide évitée dans un zonage garantissant la protection réglementaire des milieux (zone naturelle protégée par exemple).

L'aménagement détruit 4 561 m² sur les 14 400 m² de zones humides présentes dans le secteur 1AUa. Selon le dossier, la zone humide évitée est alimentée en majorité en surface, et la topographie du site est favorable à sa conservation.

Des enjeux de conservation forts sont relevés dans la zone humide détruite :

- trois zones d'habitats naturels (lande à Fougère aigle, Lande à Moline bleue, dépression tourbeuse) favorables à la présence du Fadet des Laïches en particulier ;
- deux espèces protégées (la bruyère du Portugal et le Rossolis intermédiaire).

Ainsi, selon le dossier, la zone humide détruite doit faire l'objet d'une compensation par le porteur de projet dans le cadre d'un plan de gestion sur des zones humides similaires identifiées sur la commune de Gastes et présentées⁴ dans le dossier. Ce dernier ne justifie pas les raisons pour lesquelles la totalité de la zone humide identifiée n'est pas évitée.

En raison des enjeux forts en présence sur le secteur 1AUa, la MRAe demande de revoir la composition du parti général d'aménagement de l'OAP afin d'éviter la totalité de la zone humide.

Selon le dossier, la présence de la nappe subaffleurante ne permet pas de gérer la totalité des eaux pluviales par infiltration. Le projet de lotissement prévoit la mise en place de dispositifs de stockage à faible profondeur sous chaussée avant rejet à débit régulé. Le règlement du PLU de la zone 1AU précise les règles de gestion des eaux pluviales. Le dossier d'étude d'impact du projet de lotissement précise que le drainage sera interdit afin de réduire les incidences dans la zone humide évitée sans que le règlement du PLU ne soit modifié en conséquence.

La MRAe recommande de modifier le règlement du PLU afin d'interdire le drainage sur le secteur 1AUa.

Par ailleurs, l'avis de la MRAe en date du 9 septembre 2023 relatif au projet de lotissement du « Hameau du Gemmeur » recommande une meilleure prise en compte du risque incendie. Une forêt de conifères est présente près de la zone à urbaniser 1AUa. Selon le dossier, le risque de feu de forêt est un critère à prendre en compte dans l'élaboration du projet. Cependant, le dossier d'évaluation environnementale de la modification du PLU ne présente pas les mesures réglementaires prévues pour éviter ou réduire ce risque.

La MRAe recommande de présenter les mesures prévues dans le règlement du PLU afin de prendre en compte le risque incendie dans le secteur à urbaniser 1AUa.

4 Deux secteurs sur la commune de Gastes (parcelles B468, 254, 257, 573 et 1751 en partie), d'une superficie totale de 2,17 hectares sont identifiées en compensation de la destruction de la zone humide favorable à la présence du Fadet des Laïches (évaluation environnementale, Page 33 et 34)

3. Articulation avec la Loi littoral

La zone à urbaniser 1AUa est située dans « l'espace proche du rivage » au sens de la Loi littoral, espace identifié dans le règlement graphique du PLU. Selon l'article L121-13 du Code de l'urbanisme, l'extension de l'urbanisation doit être limitée dans les espaces proches du rivage et doit être justifiée selon des critères liés à la configuration des lieux. Cette extension limitée doit également être prévue dans le SCoT en vigueur. Le caractère limité s'apprécie selon des critères d'implantation, de densité, de volumétrie, en fonction de la destination des constructions, des caractéristiques topographiques et de l'intégration paysagère.

La MRAe recommande de présenter les critères justifiant la compatibilité de l'OAP de la zone 1AUa avec la Loi littoral. Elle recommande en particulier de présenter des photomontages du projet d'OAP pour visualiser l'insertion paysagère des aménagements et des constructions autorisés.

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

Le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Gastes (40) vise en particulier à modifier l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) au lieu-dit Lanot sur un secteur à urbaniser 1AUa.

Le dossier d'évaluation environnementale répond aux remarques de la MRAe ayant justifié la nécessité de réaliser une évaluation environnementale, sans faire évoluer le projet de modification du PLU. Par rapport à l'OAP en vigueur, la modification du PLU permet d'éviter une partie de la zone humide présente sur le secteur 1AUa dédiée à la réalisation du lotissement « *Le hameau du Gemmeur* ». Mais une autre partie de cette zone humide sera détruite sans justification suffisante, et ce, malgré les enjeux forts qui y sont présents. La démarche d'évitement-réduction est donc à poursuivre en recherchant l'évitement de toute la zone humide du site du projet.

Par suite, il convient de revoir le périmètre de la surface du secteur 1AUa et reclasser la zone humide selon un zonage assurant sa protection réglementaire.

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 ce qui pourrait amener à une modification du projet de modification du PLU.

À Bordeaux, le 21 novembre 2023

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,

le membre permanent

A stylized signature in black ink, slanted upwards to the right, reading "Signé".

Patrice Guyot