



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

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

N° MRAe : 2017ANA50

Dossier PP-2017-4306

Porteur du Plan : Commune de Gujan-Mestras

Date de saisine de l'Autorité environnementale : 6 janvier 2017

Date de l'avis de l'Agence régionale de santé : 2 février 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).

I. Contexte général

La commune de 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^{er} 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 2 550 habitants d'ici 2026 (par rapport à 2016), soit une population totale de 25 000 habitants. Pour cela, la commune mobilise 181 hectares. Parmi ces surfaces, 130 hectares sont destinés à l'habitat pour la construction de 1 660 logements, 24 hectares à l'économie et 27 hectares 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 plan le 24 avril 2014. La commune a arrêté le projet de PLU le 8 décembre 2016.

Le territoire communal comprend, au titre de Natura 2000, une partie des sites du « Bassin d'Arcachon et du Cap Ferret » (Directive Habitats, FR7200679) et du « Bassin d'Arcachon et banc d'Arguin » (Directive Oiseaux, FR7212018). Ces deux sites ont exactement les mêmes contours, sur la commune de Gujan-Mestras.

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

Le Bassin d'Arcachon est, en particulier, 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 ces 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, qui est couvert par 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 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.

Cette 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. Cette procédure est détaillée dans le rapport de présentation établi conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme. Le projet de PLU arrêté fait l'objet du présent avis.

II. Contenu du rapport de présentation, qualité des informations qu'il contient et prise en compte de l'environnement par le projet de PLU

A. Remarques générales

Le rapport de présentation du PLU de Gujan-Mestras répond globalement aux exigences de l'article R. 151 3 du Code de l'urbanisme.

Le rapport de présentation (RP) paraît proportionné aux enjeux du territoire et aux effets potentiels de la mise en œuvre du PLU. Néanmoins, la présentation retenue – 4 volumes distincts avec sommaires et paginations indépendants – ne permet pas une lecture aisée de ce rapport. L'ajout d'un sommaire unique faciliterait l'appréhension du document.

Les documents avec lesquels le PLU a des liens de compatibilité ou de prise en compte sont listés dans le rapport de présentation (tome 1.2, page 9). Toutefois, cette liste comporte des erreurs ou imprécisions : le SAGE des étangs littoraux Born et Buch a été approuvé en juin 2016, le schéma régional climat air énergie (SRCAE) Aquitaine a été annulé en février 2015, le schéma directeur territorial d'aménagement numérique (SDTAN) de référence pour la commune est celui de la Gironde et non celui des Landes. De plus, les pages suivantes se bornent à une description du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE), des deux schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) couvrant le territoire et du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome d'Arcachon/La-Teste-de-Buch (qui est, par ailleurs, une servitude et non un document de rang supérieur). Le rapport de présentation ne comporte aucun autre chapitre dédié à l'analyse des compatibilités et prises en compte listées dans le tableau évoqué ci-dessus. Il devrait donc être complété par ces démonstrations.

Les développements relatifs au diagnostic et à l'analyse de l'état initial de l'environnement pourraient utilement être conclus par des synthèses partielles. L'Autorité environnementale note la présence d'une carte de synthèse environnementale relativement didactique (rapport de présentation, tome 1.2, page 58), qui n'intègre toutefois pas les enjeux paysagers traités dans le chapitre suivant. Une représentation à un format plus grand aurait de plus permis de faciliter sa lecture. Par ailleurs, **l'ajout d'une synthèse générale de la partie diagnostic, ainsi que d'une carte de synthèse reprenant les principaux enjeux soulevés dans le diagnostic et l'analyse de l'état initial de l'environnement, faciliterait la mise en perspective du projet de territoire avec ses spécificités.**

Le document consacré aux orientations d'aménagement (pièce n°3) comporte une carte de localisation des secteurs concernés qui ne sont, toutefois, 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..., 1AUX1...) seraient nécessaires pour permettre l'appréhension de ce document.

Le système d'indicateurs présenté en fin de rapport de présentation (tome 1.3, page 71 et suivantes) paraît pertinent. L'opérationnalité de l'observatoire proposé pour le suivi du PLU mériterait toutefois d'être analysée. En effet, certains indicateurs apparaissent d'une construction complexe, mobilisant des données difficiles à recueillir. C'est notamment le cas pour les indicateurs relatifs aux milieux naturels ou à l'activité agricole. L'absence dans le dossier présenté d'un état « zéro » (colonne "Valeur disponible année N" systématique non renseignée) conduit également à s'interroger sur la capacité effective à mobiliser le système d'indicateurs présenté, pour un suivi opérationnel de la mise en œuvre du PLU.

Plusieurs problèmes de forme sont à signaler dans le résumé non technique (tome 1.1 du Rapport de présentation) : le manque de lisibilité des cartes des pages 22 et 27 nuit à la bonne compréhension du document par le public. Sur le fond, il comporte des imprécisions dommageables portant sur la comptabilisation des surfaces proposées à l'urbanisation

B. Diagnostic socio-économique et analyse de l'état initial de l'environnement

Le rapport de présentation présente les deux entités naturelles majeures de la commune : milieux forestiers et milieux humides inféodés au Bassin d'Arcachon. La forêt est décrite par une carte des milieux naturels forestiers (tome 1.2, page 26). Au regard des informations figurant en pages suivantes sur l'intérêt écologique des différents types de landes et de l'objectif affiché par la commune de préserver les zones humides (page 16 du tome 1.2), cette carte aurait utilement pu distinguer les landes humides des landes

mésophiles. Cette distinction permettrait de localiser les espaces à forts enjeux de ceux à enjeux un peu plus faibles.

Les milieux humides, notamment littoraux, sont décrits et cartographiés (page 32 du tome 1.2) de manière succincte et sans que soit évoqué l'état de conservation des différents habitats naturels.

Le rapport de présentation indique (tome 1.2 page 38) que le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de la région Aquitaine « *n'est encore pas approuvé* ». Or, ce schéma a été adopté par arrêté du 24 décembre 2015. Cette information doit donc être mise à jour. Au-delà, les éléments structurants de la trame verte et bleue sont présentés de manière claire.

Dans le chapitre décrivant les équipements publics, l'ajout de la capacité résiduelle des établissements scolaires (écoles/collèges/lycées) permettrait, par la suite, d'évaluer la faisabilité du projet communal.

Les capacités résiduelles du réseau d'eau potable et de la station d'épuration sont décrites en pages 14 et 15 du rapport de présentation, tome 1.2. Ces descriptions comportent une même erreur pouvant nuire à la compréhension par le public. En effet, il est indiqué que la commune « *comptera 25 000 habitants supplémentaires* » puis que les 1 660 logements à construire vont générer « *une charge supplémentaire à traiter de près de 25 000 habitants* ». L'objectif de la commune est, *a priori*, d'atteindre une population totale de 25 000 habitants. Les paragraphes concernés devraient donc être corrigés, en intégrant, autant que possible, les pressions générées sur les réseaux d'eau et d'assainissement par les résidences secondaires intégrées dans le projet communal, qui ne sont pas explicitement comprises dans les projections effectuées. Par ailleurs le rapport de présentation ne donne aucune information sur le fonctionnement ou les éventuels dysfonctionnements de la station d'épuration.

Le rapport de présentation (tome 1.2, page 107 et suivantes) identifie les parcelles mobilisables en « *densification* » au sein des zones déjà urbanisées (zones U). Une partie des parcelles cartographiées sont en réalité des extensions urbaines (actuellement non zonées U), par exemple dans les quartiers Haurat, Capayran et Le Canelet. Elles ne devraient donc pas être incluses dans le potentiel de densification.

Les sites potentiellement pollués sur le territoire communal ne sont pas répertoriés. Un site présentant des enjeux forts (une ancienne décharge) est pourtant référencé dans les bases de données nationales (BASOL). L'emprise du site est soumise à des restrictions d'usages concernant l'utilisation du sol en urbanisme et la culture de produits agricoles. Il conviendrait de démontrer la compatibilité entre la nature des sols et les futurs usages permis par le PLU.

La commune a choisi de ne pas intégrer les cartes d'aléa correspondant au risque de submersion marine issues du Plan de Prévention du Risque de Submersion Marine en cours d'élaboration (rapport de présentation, tome 1.2, page 9). L'Autorité environnementale souligne l'intérêt de ces cartes et leur importance pour évaluer les impacts potentiels du projet communal. Elles devraient donc être ajoutées dans le dossier.

C. Projet communal et prise en compte de l'environnement

1. Projet communal

Après présentation des différents scénarios de développement étudiés, le rapport de présentation indique (tome 1.2, page 145 à 147), que le choix de la collectivité s'est porté sur un scénario établi par « *prolongation* » des hypothèses du Programme Local de l'Habitat (PLH) en cours d'élaboration : réalisation de 166 logements dont 104 résidences principales par an, soit 1660 logements sur 10 ans, conduisant à une population voisine de 25 000 habitants en 2026. Une explication du mode de calcul de cette « *prolongation* » des hypothèses du PLH serait de nature à permettre la bonne compréhension par le public des choix effectués. Un rappel de la logique suivie dans le cadre du projet de PLH serait également utile, dans la mesure où le choix d'une approche de développement fondée sur le nombre de logements plutôt que sur une évolution démographique mérite d'être explicité. De plus, une explication des ratios utilisés pour dimensionner les équipements nécessaires, notamment scolaires, serait opportune, d'autant plus que ces éléments ne sont plus abordés dans le reste du rapport de présentation.

2. Zones ouvertes à l'urbanisation

Le rapport de présentation décrit de manière détaillée les enjeux et aménagements envisagés sur les zones à urbaniser (1AU) situées au nord de l'autoroute A660, sous réserve des remarques faites dans le paragraphe 3 ci-dessous.

La zone d'urbanisation future 2AU, d'une surface de 30 hectares, pourra, selon les termes du règlement, être ouverte à l'urbanisation par simple modification, qui ne fera pas l'objet d'une évaluation environnementale. Dès lors, les enjeux environnementaux de cette zone devraient être spécifiquement analysés. De plus, il convient également d'intégrer cette superficie dans les zones disponibles pour l'urbanisation. Le présent avis considérera de fait cette zone 2AU comme constructible dans les différents

calculs qui suivent.

Par ailleurs, le projet de PLU comporte une zone ouverte à l'urbanisation « dans le prolongement du golf de Gujan » nommée 1AUG destinée à recevoir des habitations liées au golf, d'une surface de 61,9 hectares dont 18,6 disponibles pour des habitations. Ces surfaces devraient également être comptabilisées dans les zones ouvertes à l'urbanisation, notamment dans le résumé non technique : la présentation de ces surfaces, qui y est faite au titre de « la création d'équipements et de l'accueil d'activités » (tome 1.1, chapitre 3.3 page 25) et sous l'intitulé « Extension du golf », doit être rectifiée, car de nature à induire le public en erreur.

3. Densités

Les zones urbanisées à vocation dominante habitat (UA à UD ainsi que UG) couvrent 1 034 hectares, dont 47,4 hectares mobilisables dans le cadre du projet de développement (« dents creuses », y compris secteur de renouvellement urbain de la mairie, ou extensions). Dans ces zones, Gujan-Mestras comprend un parc de 11 339 logements soit une densité existante de 11,5 logements à l'hectare. Pour la construction de 1 660 logements, le projet de PLU prévoit une consommation d'espaces pour l'habitat d'environ 130 hectares en mobilisant les espaces résiduels en zones urbanisées U (47,4 ha précédemment évoqués) et les zones à urbaniser 1AU, 1AUG et 2AU (respectivement 34,8, 18,6 et 30 ha soit 83,4 ha). Cela représente une densité moyenne de 12,8 logements à l'hectare, guère supérieure à la densité déjà constatée dans la commune. En ôtant le projet du quartier de la Mairie – 200 logements sur 6,3 hectares dont 3,4 comptabilisés en consommation foncière pour l'habitat (rapport de présentation, tome 1,4, page 151) – la densité proposée dans le PLU n'est plus que de 11,5 logements/hectare. Hormis l'opération de renouvellement urbain autour de la mairie, le projet de PLU ne propose donc globalement pas une urbanisation plus dense que l'existant.

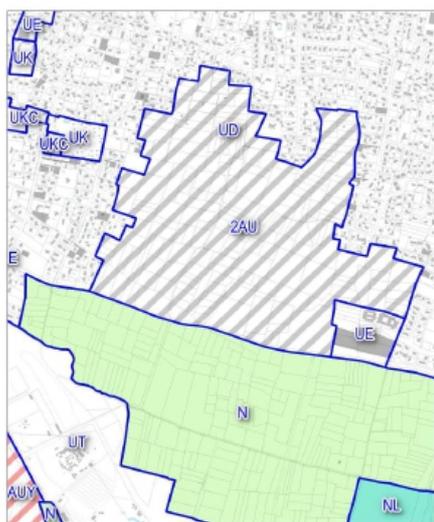
Par ailleurs, si le rapport de présentation (tome 1.2, page 107) indique que la densité envisagée pour les dents creuses est de 50 logements par hectare dans un périmètre de 500 mètres autour des gares de Gujan et de la Hume, aucune prescription, dans les orientations d'aménagement et de programmation ou dans le règlement, ne permet de conforter cette orientation. Sa mise en œuvre n'est donc pas assurée, pouvant ainsi entraîner une baisse de la densité réelle des constructions nouvelles.

La nécessité de certaines extensions urbaines pourrait, par ailleurs, être questionnée au regard des possibilités offertes par les évolutions du bâti existant (création de logements suite à l'ajout d'un étage, extensions). Si le rapport indique ne pas souhaiter une densification par ajout d'étages, les éléments de diagnostic n'identifient pas clairement les hauteurs de bâtis existants. Certains sont pourtant probablement de plain-pied et permettraient donc l'ajout d'un ou plusieurs étages tout en respectant les gabarits imposés par les dispositions réglementaires.

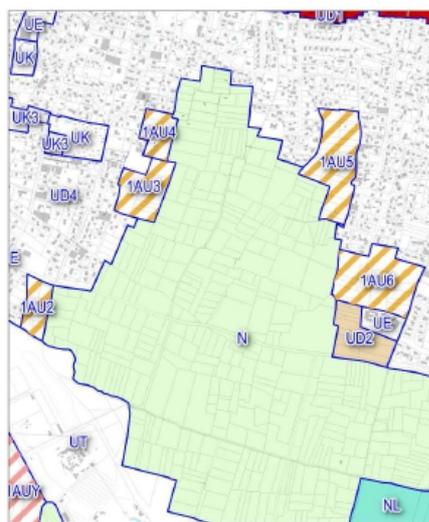
4. Incidences environnementales des secteurs à vocation habitat

Les différentes cartographies des habitats naturels présentées dans le dossier (tome 1.2, cartes p 26, 32, 39) sont fournies à une échelle qui ne permet pas de superposition entre zones d'intérêt patrimonial et zonages du projet de PLU, notamment à l'égard des projets d'aménagement. De plus, une cartographie, à une échelle exploitable, des zones humides (pas seulement littorales) présentes dans la commune serait utile. Le rapport de présentation évoque (page 157 du tome 1.4) les éléments à protéger inventoriés par le SAGE Born et Buch, sans qu'ils soient listés, détaillés ni localisés, ce qui empêche de s'assurer de leur protection par le projet de PLU

Le rapport de présentation comprend la description des inventaires environnementaux réalisés, notamment dans la forêt de Meyran (Tome 1.3, page 19 et suivantes). Le rapport indique ainsi que les inventaires réalisés ont conduit au reclassement en zone naturelle d'une grande partie de l'actuelle zone 2AU du PLU en vigueur, qui couvre toute la moitié nord de la forêt. Seules des zones en lisière de la forêt sont maintenues ouvertes à l'urbanisation (zones 1AU2 à 1AU6), pour une surface totale cumulée atteignant toutefois 20 hectares.



Avant



Après

Evolution du zonage de la forêt de Meyran

L'Autorité environnementale souligne l'intérêt de la préservation d'une grande partie de la forêt de Meyran, dont la sensibilité écologique est forte.

Néanmoins, certaines zones 1AU maintenues en lisière n'ont pas fait l'objet d'investigation de terrain, leur niveau d'enjeu environnemental étant évalué par simple extrapolation à partir d'inventaires réalisés sur des milieux morphologiquement ou géographiquement proches. Cela est notamment le cas pour les zones 1AU2, 1AU4 et pour une grande partie de la zone 1AU5. Dès lors, les conclusions d'absence d'impact pour ces secteurs peuvent paraître prématurées. Des analyses spécifiques, à partir de visites de terrain, seraient plus adaptées, notamment au regard des enjeux soulevés à l'échelle du site de la forêt de Meyran.

Par ailleurs, les inventaires réalisés sur les zones 1AU3 et 1AU4 font apparaître des enjeux de préservation d'espèces protégées : Engoulevent d'Europe en zone 1AU3, Criquet verte-échine et Decticelle côtière en zone 1AU4. Les développements liés à ces secteurs d'urbanisation, regroupés sous l'appellation « secteur de l'Allée du Hudin » (rapport de présentation, tome 1.4, page 25), sont réduits à une reprise de l'orientation d'aménagement et de programmation, elle-même limitée à une cartographie dénuée de commentaires et explications. Il est donc difficile d'appréhender les mesures d'évitement ou de réduction d'impact mises en œuvre dans cette OAP pour répondre aux enjeux pré-cités. Le rapport de présentation devrait donc être complété par des explications des options d'aménagement retenues.

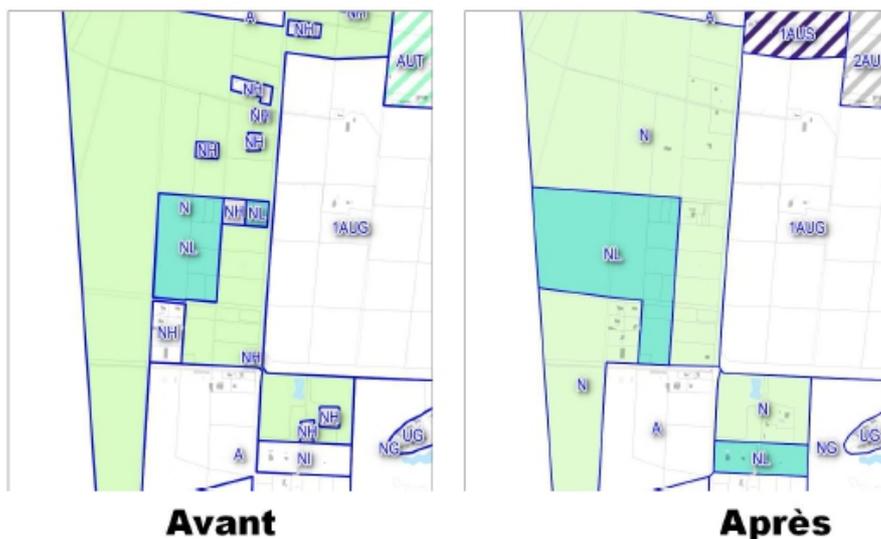
Les secteurs 1AU5 et 1AU6 sont concernés par la préservation du Fadet des laïches. Une partie de ces secteurs est donc couverte par une trame de protection des boisements, en l'occurrence un espace boisé classé. Le rapport pourrait utilement comporter des explications relatives au choix effectué, c'est-à-dire maintenir une zone 1AU nouvellement ouverte à l'urbanisation mais partiellement inconstructible plutôt qu'exclure les parcelles concernées par le Fadet des laïches.

5. Zones touristiques

Le rapport de présentation indique que le projet prévoit une « évolution mesurée » des campings (Tome 1.4 page 13). Les impacts de ces évolutions ne sont pas évalués.

De plus, le caractère mesuré des évolutions devrait être plus précisément analysé.

Ainsi, le secteur NL au sud de l'autoroute évolue sensiblement sans explication sur les motivations ou les incidences des changements apportés au zonage :



Evolution du zonage le long de la route des Lacs

Par ailleurs, le secteur NL, situé au nord du lac de la Magdeleine (voir illustration ci-dessous partiellement issue du résumé non technique et complétée par un extrait du zonage), a été considérablement réduit par rapport au PLU en vigueur, sans explication spécifique, ni sur cette réduction, ni sur l'opportunité de maintenir un secteur NL non encore aménagé à cet emplacement. Les seules informations disponibles figurent dans le résumé non technique mais les illustrations sont incomplètes et non légendées.



Zonage du PLU en vigueur

Zonage du projet de PLU

Le tableau récapitulatif des consommations foncières (rapport de présentation, tome 1.4, page 151) inclut les zones dédiées aux loisirs (et campings) NL dans le secteur générique des zones naturelles N. Une distinction des zones NL serait opportune, en identifiant le cas échéant les capacités résiduelles de ces zones, non explicitées dans le tableau alors que les modifications substantielles de zonage précédemment évoquées devraient générer des capacités supplémentaires pour les campings existants.

La zone UT a vocation à accueillir les équipements ludiques et touristiques. Le secteur actuellement aménagé longe l'autoroute jusqu'au lac de la Magdeleine. Le projet de PLU prévoit son extension, pour permettre une construction à l'est du lac. Le rapport de présentation devrait être complété par une démonstration de la compatibilité de cette extension de l'urbanisation avec la loi Littoral.

Le projet de PLU comporte également une zone à urbaniser 1AUG implantée dans le prolongement du golf de Gujan. Cette opération d'aménagement a fait l'objet de deux avis de l'Autorité environnementale, en juin 2014 et en avril 2015. L'avis du 3 avril 2015 est un avis unique relatif aux procédures suivantes : permis d'aménager, autorisation au titre de la loi sur l'eau, défrichement. Le dossier de PLU reprend les principaux éléments de connaissance issus de l'étude d'impact (rapport de présentation, tome 1.3, page 56 et suivantes). Une description des principaux éléments du projet (nombre de logements, hôtel(s), équipements liés au golf...) permettrait de faciliter la compréhension de l'aménagement envisagé. Cette zone n'est pas couverte par une orientation d'aménagement et de programmation. L'Autorité environnementale rappelle

que, conformément à l'article R. 151-20 du Code d'Urbanisme, les constructions ne peuvent être autorisées dans les zones AU qu'après réalisation d'une orientation d'aménagement et de programmation. L'ajout d'une OAP pour la zone 1AUG est donc nécessaire.

6. Zones d'activités économiques

Le projet de PLU propose des extensions substantielles des zones d'activités économiques existantes : zones 1AUY1 et 1AUY2 de 9,5 hectares à vocation commerciale ou de bureau, zone 1AUX1 de 14,2 hectares à vocation artisanale (Actipôle), zone 1AUS de 9,7 hectares pour un pôle santé.

Le rapport de présentation devrait être complété par des justifications sur les besoins entraînant la création de ces zones avec ouverture à l'urbanisation immédiate. Le taux de remplissage de la partie de l'Actipôle récemment aménagée semble ainsi être inférieur à 50 %, sans que les projets recensés d'implantation d'entreprises ne soient explicités pour justifier de l'extension envisagée.

Les zones 1AUX1 et 1AUS n'ont pas fait l'objet d'inventaires faune/flore spécifiques. Le niveau précis des enjeux environnementaux n'a donc pas pu être évalué. De plus, ces deux secteurs sont soumis, avec des sensibilités fortes à très fortes, au risque remontée de nappe. La prise en compte de ce risque est faible, voire inexistante. Le rapport de présentation (tome 1.3, page 53) indique même pour l'Actipôle que « *la suppression du fossé de drainage sera de nature à renforcer les difficultés d'infiltration dans les sols* ». Les analyses et justifications d'implantation et d'aménagement pour ces deux secteurs devraient donc être complétées.

De même, l'analyse des enjeux environnementaux de la zone à vocation commerciale 1AUY1 devrait être intégrée dans le rapport de présentation, en évaluant l'impact potentiel sur les déplacements d'espèces nord/sud de cette extension significative de l'urbanisation au sein de la forêt de Meyran.

Le secteur dédié à la santé est par ailleurs implanté en apparente discontinuité avec le tissu urbain existant de la commune (autoroute au nord, zones non aménagées au sud et à l'est). Le rapport de présentation indique (Tome 1.4, page 12) que « *ces extensions doivent être considérées comme étant réalisées en continuité d'une partie de l'agglomération de Gujan-Mestras, au sens des dispositions de la loi Littoral (décision du TA de Bordeaux, 5 décembre 2013, Req n°1200825)* ». Cette décision n'est pas jointe au dossier et s'avère difficile d'accès. Afin de faciliter la compréhension de la compatibilité de telles extensions avec la loi Littoral, le rapport de présentation pourrait donc utilement être complété par des extraits du jugement ou du moins les principaux éléments développés dans celui-ci.

Les zones 1AUS et 1AUG (cf. paragraphe précédent) ne sont pas couvertes par une orientation d'aménagement spécifique (Pièce 3 du PLU). **L'Autorité environnementale rappelle que, conformément à l'article R. 151-20 du Code d'urbanisme, les constructions ne peuvent être autorisées dans ces zones AU qu'après réalisation d'une orientation d'aménagement et de programmation.** L'ajout d'une orientation d'aménagement et de programmation sera donc un préalable nécessaire à l'aménagement et à l'urbanisation de ces deux zones.

Par ailleurs, comme pour les zones NL, la capacité résiduelle des zones à vocation économique UX1 devrait être ajoutée dans le tableau de synthèse de la consommation d'espaces (rapport de présentation, tome 1.4, page 151).

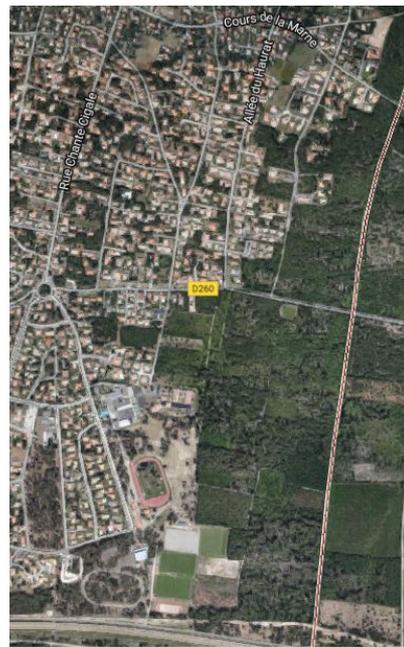
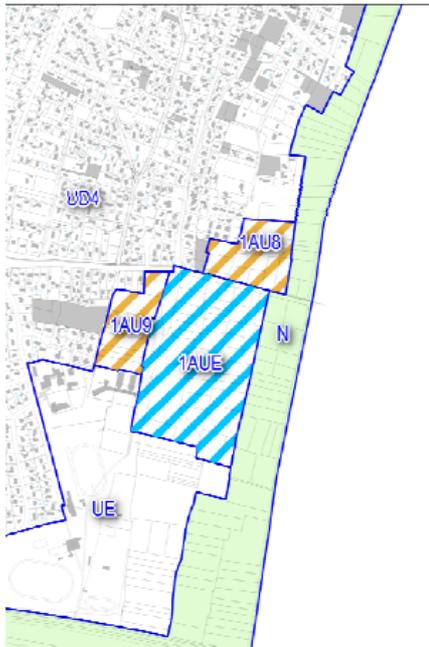
Le développement des activités prévu dans le cadre du projet au sud de la voie A 660 aura pour conséquence d'accroître le trafic routier entre le nord (bourg) et le sud, en coupure de cette voie. Le rapport de présentation n'évoque aucune étude de quantification de cet impact et indique seulement que le réaménagement de l'échangeur de La Hume est destiné à y répondre. Une analyse plus précise permettrait de vérifier que ce réaménagement répond bien au besoin créé.

Le rapport de présentation indique que le réseau de défense incendie est incomplet et connaît des insuffisances, notamment dans des secteurs à urbaniser, sans qu'un programme de travaux soit affiché.

7. Maintien d'une coupure d'urbanisation

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 : 1AUB pour l'habitat et 1AUE pour les équipements sportifs. Ces secteurs couvrent exactement des zones urbaines existantes du PLU en vigueur (zones 2AU et 1AUD). Néanmoins, l'assertion du rapport de présentation (Tome 1.4, page 16) qui indique que ces ouvertures à l'urbanisation se réalisent « *sans empiétement sur la coupure à l'urbanisation* » nécessiterait une démonstration plus précise au regard du caractère naturel actuel de ces secteurs.



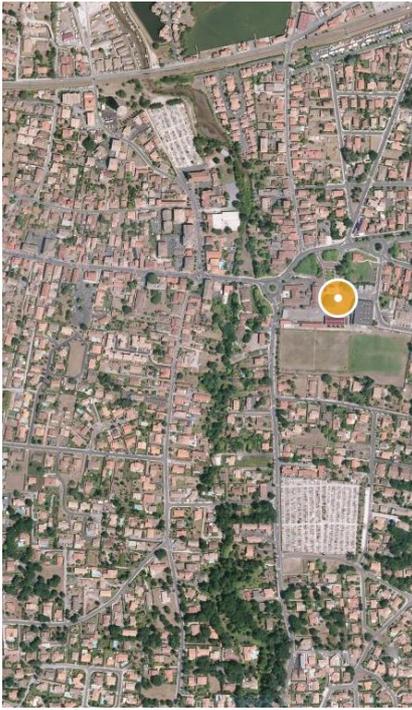
8. Affouillements et exhaussements

Le règlement du PLU concernant la zone relative au golf Ng autorise les affouillements/exhaussements à condition qu'ils fassent « plus de 100 m² et moins de 3 mètres de dénivelé ». Celui relatif à la zone agricole A les autorise à condition qu'ils fassent « plus de 100 m² et plus de 2 mètres de dénivelé ».

Ces deux dispositions ne sont pas expliquées dans le rapport de présentation. Celle de la zone agricole revient à autoriser, sous condition, les affouillements et exhaussements soumis à déclaration préalable, sans toutefois que ce lien soit explicite dans le dossier, ni que le raisonnement logique ayant entraîné ce choix soit exposé. En revanche, celle de la zone Ng ne correspond, *a priori*, à aucun régime déclaratif ou d'autorisation. Dès lors, l'ajout d'explications est indispensable à la compréhension de ces règles par le public. De plus, l'évaluation des impacts environnementaux de ces règles semble nécessaire au regard des caractéristiques hydrauliques sensibles des secteurs concernés.

9. Protection du ruisseau du bourg

L'agglomération de Gujan-Mestras est traversée par le ruisseau du bourg, orienté sud-nord et débouchant dans le port de Gujan. Ce ruisseau est un des deux émissaires principaux de la commune (avec le canal des Landes) et collecte ainsi les eaux d'une grande partie des crastes et canaux de la commune. Les espaces entourant ce ruisseau, notamment la ripisylve associée, sont qualifiés d'« *intérêt écologique assez fort* » (rapport de présentation, tome 1.2, page 46). Pourtant, l'analyse du zonage réglementaire fait apparaître une protection partielle de ce ruisseau, dont la ripisylve n'est pas protégée sur toute sa partie nord : ni classement en zone de parcs et espaces verts urbains UV, ni espace boisé classé.



L'intérêt écologique du ruisseau du bourg, démontré dans le rapport de présentation, devrait induire une protection complète du cours d'eau et de sa ripisylve. L'analyse des protections mises en œuvre devrait, par ailleurs, être intégrée dans le rapport de présentation.

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 2026. Il est issu de la révision d'un plan local d'urbanisme approuvé en 2005.

Le rapport de présentation devrait compléter les récapitulatifs des surfaces réellement disponibles dans le projet de PLU les capacités résiduelles des zones à vocation économique ou touristique. L'identification des parcelles dites en densification devrait, par ailleurs, se limiter à celles comprises dans l'enveloppe urbaine existante.

La présentation des zones à urbaniser devrait être améliorée, dans l'ensemble du rapport de présentation et notamment dans le résumé non technique, afin de clarifier les éléments de construction du projet communal ayant induit la délimitation de ces zones (nombre de logements par exemple) et de comptabiliser précisément l'ensemble des surfaces ouvertes à l'urbanisation dans les développements relatifs à la consommation d'espaces naturels et agricoles.

Le projet de PLU reclasse en zone naturelle une vaste zone d'urbanisation future 2AU du PLU actuel, qui couvre une partie de la forêt de Meyran. Des surfaces importantes ayant un intérêt écologique moyen à fort sont ainsi protégées. Néanmoins, les impacts des surfaces ouvertes à l'urbanisation en lisière de cette forêt devraient être évalués plus précisément.

Il en est de même pour les extensions urbaines prévues au sud de l'autoroute, dont la prise en compte du risque remontée de nappe n'est pas suffisamment explicitée.

Enfin, la protection des espaces naturels nord-sud de la commune, à savoir le ruisseau du bourg et la coupure d'urbanisation à l'est, paraît insuffisante au regard des enjeux environnementaux de ces secteurs, et devrait donc être renforcée.

Le membre permanent titulaire
de la MRAe Nouvelle-Aquitaine

Hugues AYPHASSORHO