

**Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale de
Nouvelle-Aquitaine sur le projet d'élaboration du plan local
d'urbanisme (PLU) de la commune de Grayan-et-l'Hôpital (33)**

n°MRAe 2025ANA111

dossier PP-2025-18050

Porteur du Plan : Grayan-et-l'Hôpital

Date de saisine de l'Autorité environnementale : 17 juin 2025

Date de la consultation de l'Agence régionale de santé : le 8 septembre 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).

Cet avis d'autorité environnementale a été rendu par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Jérôme WABINSKI.

Le délégataire cité 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 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Grayan-et-l'Hôpital (33).

Le projet de révision du PLU est soumis à la réalisation d'une 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 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 du plan sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou, en dernier lieu, compenser (ERC) les incidences négatives.

A. Localisation et contexte des documents en vigueur

La commune de Grayan-et-l'Hôpital compte 1 542 habitants en 2021, selon les données de l'INSEE. Il s'agit d'une commune littorale, située au nord du Médoc entre Lesparre-Médoc et la Pointe de Grave. Elle appartient à la Communauté de communes Médoc Atlantique, qui regroupe 14 communes pour un total de 26 300 habitants.

La commune est couverte par le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Médoc Atlantique, arrêté le 22 décembre 2022, ayant fait l'objet d'un avis¹ de la MRAe le 17 avril 2023 et approuvé le 22 février 2024.

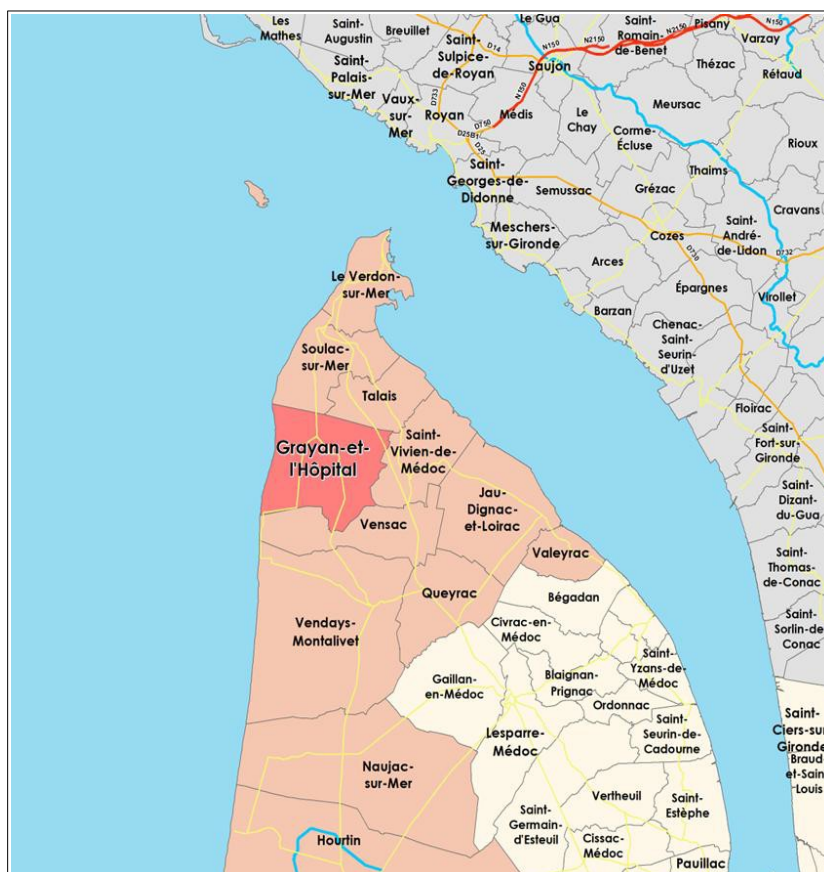


Figure 1 : Localisation de la commune de Grayan-et-l'Hôpital
(Source : OpenStreetMap)

1 https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp-2023-14009_e_sco_t_cc_medoc_atlantique_vmeeabsigne.pdf

Elle relève du bassin de vie et de la zone d'emploi de Lesparre-Médoc, tout en restant en dehors de l'aire d'influence directe de l'agglomération bordelaise. Identifiée par le SCoT comme un pôle de proximité résidentiel et touristique, Grayan-et-l'Hôpital présente une identité viticole, forestière et littorale et se situe dans le périmètre du Parc naturel régional du Médoc.

Un Plan-Climat-Air et Énergie (PCAET) est en cours d'élaboration à l'échelle de la Communauté de communes Médoc Atlantique.

B. Principaux enjeux identifiés dans le diagnostic et l'état initial de l'environnement

Le dossier fait ressortir un territoire caractérisé par les enjeux majeurs suivants :

- une forte présence de résidences secondaires, qui représentent une part très majoritaire du parc de logements ;
- une économie locale fortement dépendante du tourisme, avec une offre d'emplois limitée et concentrée sur les secteurs saisonniers ;
- une faible disponibilité de la ressource en eau potable qui limite le développement démographique ;
- une situation littorale qui détermine de forts enjeux en matière de préservation de la biodiversité et d'exposition du territoire aux risques littoraux et feux de forêts.

C. Description du projet communal

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU repose sur les axes suivants :

- Favoriser un développement urbain vertueux en organisant le territoire, renouvelant l'existant et s'appuyant sur ses équipements et activités clés ;
- Valoriser le cadre de vie en encourageant des déplacements vertueux et en promouvant la qualité paysagère, urbaine et architecturale ;
- Préserver les milieux naturels, la qualité des paysages et les ressources en valorisant la diversité des milieux et l'identité du territoire, tout en tenant compte des risques et nuisances.

Sur ces bases, le PLU prévoit :

- l'accueil de 220 habitants supplémentaires ;
- la création de 225 nouveaux logements à produire en priorité en densification de l'urbanisation existante ;
- quatre zones à urbaniser à long terme 2AU : 5,54 hectares pour l'extension des équipements golfiques (2AUg), 12,79 hectares pour le repli des équipements, commerces et hébergements touristiques menacés par le recul du trait de côte (2AUk), 5,40 hectares pour le développement touristique (2AUt) et 7,73 hectares destinés à l'habitat (2AU) ;
- six secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en zones naturelles encadrant certaines activités : des équipements publics et d'intérêt collectif (Ne), des commerces liés au site du Gurp (Nc), des installations sportives existantes comme le golf (Ng), le motocross (Nm) ou les équipements du Gurp et du centre naturiste Euronat (Ns) ;
- une consommation d'espaces naturel, agricole et forestier (NAF) de 17,5 hectares .

D. Articulation du projet avec les documents de rang supérieur

Le dossier recense les plans, schémas et programmes avec lesquels le PLU doit être compatible : le SCoT du Médoc Atlantique et le parc naturel régional du médoc.

Le SCoT fixe pour Grayan-et-l'Hôpital un objectif de 485 logements d'ici 2040 (soit une croissance maximale de 1,36 % par an pour atteindre 2 000 habitants). Le PLU prévoit quant à lui environ 225 logements pour l'accueil de 220 habitants sur dix ans, traduisant un rythme plus modéré. Selon le dossier, ce choix est justifié par les contraintes locales (ressource en eau, risques naturels, enjeux climatiques) et reste compatible avec le SCoT, en s'inscrivant dans sa logique de croissance démographique tout en l'adaptant aux spécificités communales.

La révision du PLU de Grayan-et-l'Hôpital s'inscrit en cohérence avec la charte du Parc naturel régional du Médoc. Selon le dossier, elle prend en compte les enjeux de préservation des continuités écologiques et des zones humides, protège les espaces agricoles, viticoles, sylvicoles et forestiers, et veille au maintien des paysages emblématiques. Le document oriente le développement urbain de manière économe en espace, dans les enveloppes existantes, et traduit également la stratégie partagée en matière d'énergies renouvelables.

II. Contenu du dossier, qualité des informations qu'il contient et prise en compte de l'environnement

A. Remarques générales

Sur la forme, le dossier comporte les éléments attendus au titre du Code de l'urbanisme. Le rapport de présentation est scindé en cinq tomes faisant l'objet d'un sommaire et d'une pagination indépendants.

L'état initial de l'environnement présente, pour chaque thématique étudiée, une synthèse des enjeux et une analyse AFOM² permettant de mettre en évidence les enjeux et sensibilités du territoire communal. Le rapport contient de nombreuses cartes permettant d'illustrer les explications fournies et de faciliter l'appropriation du document par le public.

B. Qualité de l'évaluation environnementale

1. Méthodes de diagnostic, de l'état initial de l'environnement et des perspectives d'évolutions

Le diagnostic est analysé à partir des données issues du traitement du recensement principal et complémentaire de 2021 de l'INSEE et toutes les évolutions sont exprimées sur la période 2015-2021 sauf mention contraire.

Le dossier indique un taux de variation annuel moyen de la population de 2,4 % sur la période 2015–2021 soit une augmentation de 202 habitants.

En 2021, la commune compte 2 852 logements. Le parc est largement dominé par des résidences secondaires et occasionnelles, qui représentent 71,2 % des logements (2 030 unités) contre seulement 27,5 % de résidences principales (784 unités). Le taux de vacance reste faible, avec 37 logements vacants, soit 1,3 % du parc total.

L'analyse du potentiel foncier s'appuie sur les zones urbaines et à urbaniser du PLU et évalue la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis via un traitement SIG³, permettant d'identifier les unités mobilisables, la surface constructible et le nombre de logements potentiels. Les résultats sont ensuite réajustés manuellement pour exclure les terrains présentant des contraintes réelles, telles que la topographie, l'accès difficile, le bâti existant ou les risques naturels, afin de ne retenir que les espaces réellement mobilisables. Le projet se concentre sur la densification des espaces libres en zones UA, UB, UC et UD, avec l'application d'un coefficient de rétention foncière de 30 à 40 % pour refléter la part effectivement mobilisable. Le potentiel estimé s'élève à 225 logements cartographiés⁴.

Cette méthode d'analyse du potentiel foncier ne permet pas de définir l'enveloppe urbaine ce qui ne facilite pas la distinction entre les espaces susceptibles ou non de consommer des espaces naturel, agricole et forestier. De plus, selon le dossier, le SCoT indique que « *tous les espaces bâtis dont la superficie est supérieure à 5 000m², inclus dans des espaces urbanisés et générant une consommation, seront pris en compte dans la consommation totale des espaces NAF.* ».

La MRAe recommande d'identifier clairement l'enveloppe urbaine communale ce qui permettra d'identifier les espaces NAF consommés par le projet de PLU, en cohérence avec la définition du SCoT.

Les logements seront réalisés prioritairement au sein de ce potentiel foncier au sein des zones urbaines, conformément aux orientations du SCoT Médoc Atlantique selon le dossier.

En 2021, la commune comptait 230 emplois. Un quart des actifs occupés (25%)) travaillent au sein même de la commune.

2 L'analyse Atouts Forces Opportunités Menaces (AFOM) est présentée dans le rapport de présentation Tome 2

3 Système d'information géographique

4 Rapport de présentation – tome 3 p 28

La commune dispose d'une offre variée de commerces et services de proximité, principalement concentrée dans le bourg de Grayan, qui regroupe également les principaux équipements publics⁵. Cette offre, renforcée par la vocation touristique (Gurp, EURONAT), reste saisonnière et dispersée, sans constituer de zone économique structurée. Seul le site industriel STRATO COMPO constitue un espace économique spécifique sur la commune. Sur la commune, six exploitations agricoles sont recensées.

L'état initial de l'environnement a été établi à partir d'une analyse croisée des documents cadres régionaux et locaux, notamment le SRADDET⁶ Nouvelle-Aquitaine, le SCoT Médoc Atlantique, du PNR du Médoc ainsi que les schémas de gestion de l'eau (SDAGE, SAGE). Cette démarche a été complétée par l'exploitation d'inventaires écologiques (Natura 2000, ZNIEFF), des observations de terrain (printemps 2022), des analyses éco-paysagère, des pièges photographiques. L'ensemble de ces éléments a permis de cartographier la trame verte et bleue communale et d'identifier les espaces naturels et continuités écologiques à préserver ainsi que la présence de zone humide selon les critères botaniques ou phytocénologiques.

Il conviendrait de localiser les inventaires spécifiques des zones humides ainsi que des inventaires faunistiques et floristiques réalisés (sur l'ensemble de la commune ou sur seulement certains sites).

2. Méthodes d'analyse des solutions alternatives

Dans le cadre de l'élaboration du PLU de Grayan et l'Hopital, trois hypothèses démographiques ont été envisagées pour la période 2025–2035 :

- une hypothèse basse à 1,0 % par an, marquant une nette diminution de l'attractivité communale sur le long terme et qui correspond à ce qui s'est produit à l'échelle de la communauté de communes Médoc Atlantique.
- une hypothèse moyenne à 1,36 % par an, correspondant à l'hypothèse du SCoT Médoc Atlantique pour la commune.
- une hypothèse haute à 3,4 % par an, correspondant aux tendances actuelles observées sur la commune.

Selon ces hypothèses, la population pourrait croître de 184 à 697 habitants entre 2025 et 2035 avec une cible intermédiaire de + 254 habitants en application du SCoT.

En cohérence avec les dynamiques précédentes, les ambitions du SCoT et compte tenu des contraintes locales, la commune prévoit d'accueillir environ 220 habitants supplémentaires d'ici 2034-2036, en privilégiant la densification de l'urbanisation existante dans le périmètre aggloméré.

3. Qualité de la démarche d'évitement-réduction-compensation (ERC)

Le territoire est contraint par l'application de la loi Littoral. Le projet de révision du PLU s'inscrit dans une logique de maîtrise de l'urbanisation, en privilégiant le développement dans le tissu urbain existant (zones UB, UC, UD) et en limitant le mitage des espaces naturels, agricoles et forestiers. Les risques naturels sont pris en compte, avec l'absence de zones constructibles sur les franges nord et sud, bordées par les zones inondables et les zones humides, ainsi que la considération des capacités des réseaux (eau potable, assainissement, voirie, défense incendie).

Le projet prévoit quatre zones à urbaniser à long terme (2AU), situées en continuité d'espaces déjà aménagés et hors sites Natura 2000, sur des secteurs agricoles ou forestiers. Les zones 2AU sont en continuité de « villages » et de « l'agglomération » au sens de la loi Littoral ; seule la zone 2AUk, qui représente une zone de repli, ne se situe pas dans ces secteurs. L'analyse environnementale indique que 1,8 hectare de zones humides sont présentes sur les zones 2AU et 2AUg, et que la zone 2AU est concernée par une réserve de biodiversité. Par ailleurs, ces zones se situent en secteurs exposés à des risques naturels (inondation, feux de forêt, retrait-gonflement des argiles),

Concernant ces zones 2AU, le dossier indique que les mesures d'évitement, de réduction et de compensation sont reportées à une révision ultérieure du PLU.

La MRAe recommande d'engager dès à présent une analyse plus fine des enjeux liés aux zones humides et aux continuités écologiques des zones 2AU, en définissant des mesures d'évitement adaptées. Cette analyse et les risques en présence pourraient justifier dès à présent de remettre en cause la localisation ou la configuration des zones 2AU pour des raisons environnementales et de rechercher des sites de moindre incidences.

⁵ Rapport de présentation – tome 1 p31

⁶ schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires

4. Méthode de suivi

Le système d'indicateurs comprend des informations permettant de suivre l'évolution du territoire sur des thématiques telles que l'occupation du sol, la démographie, le nombre de logements, les milieux naturels, la ressource en eau ou les risques naturels. La MRAe souligne l'intégration des différentes sources et valeurs de référence dans de nombreux indicateurs, ce qui facilite le suivi et l'analyse de l'évolution territoriale.

III. Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet de PLUi

A. Consommation d'espace et densités

Entre 2010 et 2021, la commune de Grayan-et-l'Hôpital a consommé 31,02 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF).

Le SRADDET Nouvelle-Aquitaine modifié, approuvé le 18 novembre 2024, indique que la communauté de communes Médoc Atlantique doit s'inscrire, pour la période 2021-2031, dans un objectif de réduction de 55 % de la consommation d'espaces par rapport à 2011-2021. Pour la période 2031-2041, l'objectif visé au niveau régional est une réduction d'au moins 30 % du rythme d'artificialisation des sols par rapport à 2021-2031.

Le PADD du projet de PLU affiche la mobilisation d'environ 15 hectares d'espaces NAF d'ici 2035-2036. Le dossier rappelle que le PLU de 2004 prévoyait 243 hectares constructibles à vocation d'habitat sur des espaces NAF.

Le calcul de la consommation d'espaces NAF du projet de PLU manque de clarté dans le dossier. En effet, il est indiqué une consommation d'espaces NAF à vocation résidentielle de 17,55 hectares à l'horizon 2034/2036, puis par ailleurs une consommation de 40,53 hectares en tenant compte des zones 2AU, toutes vocations et tous types de sols confondus et en conformité avec la définition⁷ du SCoT ; et encore de 11,41 hectares en appliquant un coefficient de rétention foncière de 30 à 40 % et sans prendre en compte les zones 2AU nécessitant une évolution du PLU. De plus, le dossier ne précise pas les espaces NAF déjà consommés depuis 2021.

La MRAe considère que la consommation d'espaces NAF du projet de PLU doit prendre en compte tous les espaces susceptibles d'être bâtis au cours de la période de mise en œuvre du PLU dont la superficie est supérieure à 5 000 m² et quelle que soit la destination (habitat, développement économique, loisirs, équipements, etc.) en cohérence avec le SCoT. Il apparaît ainsi que le projet de PLU consommerait plus de 40 hectares d'ici 2034/2036.

Pour vérifier la compatibilité du PLU avec les objectifs de réduction de la consommation d'espaces NAF du SCoT et du SRADDET Nouvelle-Aquitaine modifié, il est nécessaire d'évaluer la consommation d'espaces NAF sur la période 2021-2031 (somme de la consommation réelle entre 2021 et 2025 et de la consommation envisagée jusqu'en 2031) et la consommation d'espaces NAF envisagée après 2031 jusqu'à l'échéance du PLU.

La MRAe recommande de présenter clairement la consommation d'espaces NAF du projet de PLU en prenant en compte toutes les destinations et en particulier les zones à urbaniser 2AU, et selon la définition du SCoT. Elle recommande de vérifier la compatibilité du projet de PLU avec les objectifs du SRADDET Nouvelle-Aquitaine modifié.

Le projet prévoit la production d'environ 225 logements, réalisés prioritairement par densification dans les espaces libres des zones UA, UB, UC et UD, avec une densité moyenne de 15 logements par hectare. Aucun secteur à urbaniser (1AU) n'est créé, et les constructions se concentrent sur les dents creuses et unités foncières libres.

Selon les résultats de l'analyse de la compatibilité du projet de PLU avec les objectifs de réduction de consommation d'espaces NAF du SCoT et du SRADDET Nouvelle-Aquitaine modifié, la MRAe recommande de réinterroger la densité des logements prévue.

⁷ Selon le dossier, le SCoT indique que « tous les espaces bâtis dont la superficie est supérieure à 5 000m², inclus dans des espaces urbanisés et générant une consommation, seront pris en compte dans la consommation totale des espaces NAF. »

B. Prise en compte des incidences sur les milieux naturels

Grayan-et-l'Hôpital est concernée par quatre sites Natura 2000 : « Marais du Bas Médoc », « Marais du Nord Médoc », « Dunes du littoral girondin de la Pointe de Grave au Cap Ferret » et « Panache de la Gironde et plateau rocheux de Cordouan ». La commune comprend également quatre ZNIEFF de type I : « Les landes humides du Videau et pelouses de Valade », « Étang de la Barreyre », « Dunes littorales du Gurp » et « Ancienne gravière de Carreau », ainsi que deux ZNIEFF de type II : « Dunes littorales entre le Verdon et le Cap-Ferret » et « Marais du Bas Médoc ». Elle compte quatre réservoirs de biodiversité boisé, bocager, humide et littoral reconnus par le SRADDET, le PNR et le SCoT.

Environ 88,8 % du territoire communal (soit 4 059 ha) est classé en zones N ou NL (naturelles littorales). Le territoire communal abrite environ 3 163 hectares de forêt.

Au titre du Code de l'urbanisme et de la loi Littoral, le projet de PLU prévoit :

- de classer les sites Natura 2000 et ZNIEFF, pour une surface totale de 1 982,49 ha en zones NL ;
- de classer les milieux aquatiques et les zones humides, identifiés dans le SRADDET et par l'évaluation environnementale, en zones NL et N et de les protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ;
- de classer les réservoirs de biodiversité forestiers et boisés en zone N et renforcés par l'identification de 2 002,37 ha d'Espaces Boisés Classés (EBC), ainsi que par la protection des haies et alignements d'arbres ;
- de classer les cours d'eau et ruisseaux en zones NL, N ou A selon les secteurs et de prescrire un recul de constructibilité (20 m en zones naturelles et agricoles, 10 m en zones urbaines) pour préserver la continuité écologique de la trame bleue ;
- déclasser 27 hectares d'EBC afin de prendre en compte le réseau voirie existant, ainsi que les servitudes du réseau électrique (entretien nécessaire au droit des lignes du réseau électrique).

La MRAe recommande de justifier que cette mesure n'affecte pas la continuité écologique ou la protection des habitats et éléments boisés protégés. Elle recommande également la création d'une OAP Trame Verte et Bleue afin de renforcer la prise en compte des continuités écologiques dans le PLU.

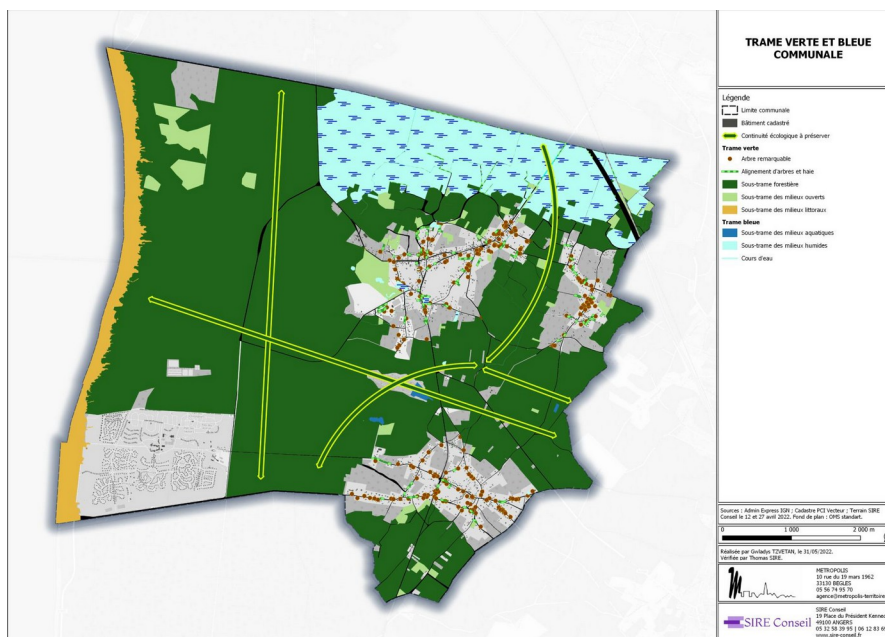


Figure 2 : Trame verte et bleue de la commune Grayan-et-l'Hôpital

C. Gestion de la ressource en eau

La commune de Grayan-et-l'Hôpital est située sur un unique bassin versant, des côtières de la Pointe de Grave au confluent du Chenal de Richard. Le ruisseau de la Moulineyre naît sur la commune et longe le territoire au sud vers Vensac avant de se jeter dans le ruisseau de Peylongan. Selon le SDAGE Adour-Garonne 2022-2027, 12 masses d'eau souterraines sont présentes sur la commune, dont quatre présentent un mauvais état quantitatif, les autres étant évaluées comme d'un état « bon ». Toutes les masses d'eau affichent un bon état chimique, et la Côte Girondine est classée comme masse d'eau côtière de bonne qualité.

Eau potable :

La commune de Grayan-et-l'Hôpital, alimentée par le SIAEP de Saint-Vivien-de-Médoc, est concernée par une Zone de Répartition des Eaux (ZRE), traduisant un déséquilibre structurel entre besoins et capacité de la ressource. Selon le dossier, la mise en service futur du forage du Grand Crohot contribuera à sécuriser la ressource et à répondre aux besoins induits par le projet communal, notamment pour l'accueil de 220 habitants supplémentaires sans le démontrer précisément. De plus, les besoins dus aux extensions touristiques prévues dans les zones 2AU ne sont pas pris en compte, car leurs besoins exacts restent à préciser, selon le dossier. La ressource est particulièrement sollicitée en période estivale, du fait de la forte occupation touristique et des résidences secondaires.

La MRAe recommande que toute ouverture future des zones à urbaniser soit conditionnée à une évaluation précise de la capacité de la ressource, incluant les besoins saisonniers liés au tourisme. Elle invite également la commune à assurer un suivi précis de la consommation d'eau potable afin de garantir la compatibilité du développement urbain avec la ressource disponible.

Assainissement :

La station d'épuration de Grayan-et-l'Hôpital dispose d'une capacité nominale de 14 000 EH. En 2023, la charge maximale observée en entrée était de 8 786 EH (11 125 EH en 2020), selon le portail de l'assainissement collectif. Le projet communal prévoit un développement urbain principalement résidentiel, raccordé à l'assainissement collectif, correspondant à +220 nouveaux habitants, et les zones touristiques 2AU restent pour l'instant inconstructibles. Les projections de charges et de volumes entrants, même en incluant les communes de Talais et Vensac, restent inférieures aux capacités nominales de la STEP selon le dossier. Le dossier précise également que la sollicitation estivale liée au tourisme reste compatible avec les capacités de traitement. Le dossier justifie ainsi que le projet communal est compatible avec les capacités de traitement de la station.

Eaux pluviales :

Le PLU de Grayan-et-l'Hôpital prévoit une gestion des eaux pluviales « à la source », avec résorption sur le terrain d'assiette du projet sauf impossibilité technique. Pour les zones UB, UC/UCsdu et UD/UDsdu, qui concentrent l'essentiel du potentiel de densification, tout aménagement générant plus de cinq places de stationnement doit être équipé d'un dispositif de pré-traitement des eaux de surface (débourbeur/déshuileur), et les voies et places de stationnement doivent rester perméables. Le règlement fixe également des taux d'emprise au sol et d'espaces en pleine terre : 40 à 60 % d'espace non minéralisé selon les zones, garantissant la limitation de l'imperméabilisation des sols selon le dossier. Le PLU impose également des reculs de 10 m minimum le long des cours d'eau en zones urbaines et 20 m pour les zones N/NL afin de limiter l'artificialisation des espaces libres tout en permettant l'entretien et la valorisation des cours d'eau.

D. Prise en compte des risques et nuisances

Le dossier identifie les principaux risques naturels et technologiques sur la commune de Grayan-et-l'Hôpital :

- **Risque d'inondation** : par débordement de cours d'eau et remontée de nappes, encadré par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) approuvé le 25 octobre 2002. La grande majorité du périmètre du PPRI est couverte par un zonage NL et N, la zone rouge étant quasi intégralement en NL. Aucune zone à urbaniser n'est comprise dans ce périmètre.
- **Risque feux de forêt** : le Plan de Prévention des Risques d'Incendie de Forêt (PPRIF), approuvé le 19 décembre 2008, identifie les secteurs exposés et intègre la localisation des ouvrages de défense incendie. Le PLU prévoit des mesures pour la protection des personnes et des biens et le débroussaillage.
- **Risque retrait-gonflement des argiles** : moyen à fort, rappelé dans l'introduction de chaque zone du règlement écrit, avec des précautions constructives à observer pour limiter les conséquences sur les bâtiments.

- **Risque littoral** : recul du trait de côte, encadré par le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) approuvé le 31 décembre 2001, aucune zone à urbaniser n'est concernée.

Les différents plans de prévention des risques (PPRI, PPRIF, PPRL) sont intégrés et annexés au PLU, avec leur zonage et règlement reportés au document graphique, garantissant que l'urbanisation respecte les contraintes et limites imposées par ces risques.

Par ailleurs, aucun site pollué ni infrastructure sonore significative n'est recensé sur le territoire communal.

E. Changement climatique

Le rapport intègre des projections de recul du trait de côte à l'horizon 2025 et 2050⁸, dans le cadre de la stratégie locale de gestion de la bande côtière, incluant un potentiel de relocalisation des équipements et activités sensibles.

Un plan de mobilité active est envisagé pour favoriser les déplacements doux et l'accès aux équipements et aménités du territoire, contribuant au report modal dans la perspective de l'atténuation du changement climatique.

Dans le cadre de la prise en compte du changement climatique, la commune valorise la nature en milieu urbain, notamment par le développement d'îlots de fraîcheur via la protection des haies, alignements d'arbres et arbres remarquables, la préservation des espaces situés dans les dents creuses, la sauvegarde des éléments paysagers remarquables et le maintien obligatoire d'espaces de pleine terre dont la surface varie selon la typologie urbaine.

Également, le PLU permet le développement encadré des énergies renouvelables sur les bâtiments existants et nouveaux, photovoltaïque ou solaire thermique, tout en garantissant l'intégration paysagère et l'optimisation des réseaux d'énergie.

Pour améliorer la prise en compte du changement climatique, il convient de renforcer le diagnostic par un état des lieux du climat local actuel. Il est recommandé de s'assurer que les modalités de développement du territoire prennent bien en compte les conséquences du changement climatique et de l'augmentation des aléas entraînée.

F. Prise en compte de la Loi Littoral

Le dossier met en avant la prise en compte par le projet de PLU des dispositions de la loi Littoral. La capacité d'accueil du territoire est dimensionnée en privilégiant le développement de l'habitat permanent et en limitant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers selon le dossier. Le projet s'inscrit dans la hiérarchisation opérée par le SCoT, qui identifie une agglomération (Grayan), deux villages (l'Hôpital et Euronat) et un secteur urbanisé (Daugagnan). Les principales coupures d'urbanisation sont matérialisées par la préservation des entités forestières et naturelles séparant ces pôles, classées en zones N et NL. Les espaces remarquables du littoral font l'objet d'un classement en zones NL, ne permettant que des aménagements légers conformément au Code de l'urbanisme. Enfin, le projet de PLU prévoit le report de la bande des 100 m à 300 m, ce qui renforce la protection des espaces littoraux, tout en intégrant les principaux risques littoraux (recul du trait de côte, inondations). Le rapport dispose d'une cartographie qui permet de visualiser l'application de la loi Littoral⁹.

Les communes littorales doivent déterminer leur capacité d'accueil au titre de l'article L.121-21 du Code de l'urbanisme en tenant compte des ressources du territoire, de la protection des espaces nécessaires au maintien des activités agricoles, de la fréquentation actuelle et future des espaces naturels sensibles et du littoral. En l'espèce, le rapport de présentation du PLU de Grayan-et-l'Hôpital ne fournit pas les éléments d'analyse attendus. **La MRAe recommande de préciser l'impact de la fréquentation touristique et saisonnière sur les équipements et services collectifs ainsi que sur les espaces naturels protégés. Une telle analyse permettrait de s'assurer que le dimensionnement de l'urbanisation reste compatible avec les ressources et fragilités du territoire.**

⁸ Rapport de présentation – tome 2 p 150

⁹ Rapport de présentation – Tome 3 p 124

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

Le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Grayan-et-l'Hôpital (33) vise à encadrer le développement de son territoire à l'horizon 2035. Il prévoit l'accueil de 220 habitants supplémentaires, la construction de 225 logements et la mobilisation de 17,5 hectares en extension selon le dossier.

Malgré une réduction de la consommation d'espaces NAF du projet communal par rapport au PLU de 2004, le dossier ne permet pas de garantir le respect de l'objectif de réduction inscrit dans le SRADDET Nouvelle-Aquitaine et selon la définition des espaces NAF consommés du SCoT. Il convient de renforcer les mesures de densification dans les zones urbaines existantes afin de limiter l'artificialisation des sols et de rester cohérent avec les objectifs régionaux.

Au regard de la disponibilité de la ressource en eau et de la capacité d'accueil du territoire, des précisions complémentaires apparaissent nécessaires pour garantir que le développement futur prévu reste compatible avec la capacité du territoire à répondre aux besoins et en prenant en compte les effets du changement climatique.

Le dossier présente clairement les principaux enjeux environnementaux du territoire et la manière dont le projet de PLU y répond. Toutefois, le maintien des surfaces des zones à urbaniser 2AU doit faire l'objet d'une attention particulière tant du point de vue de la consommation d'espaces NAF que des incidences environnementales générés. De plus, certaines améliorations sont attendues, notamment en matière d'identification des zones humides et des continuités écologiques. La formalisation d'une OAP Trame Verte et Bleue serait utile.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale 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.

Fait à Bordeaux, le 15 septembre 2025

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,
le membre délégataire

Signé

Jérôme Wabinski