

**Avis délibéré de la Mission régionale d'autorité environnementale
de Nouvelle-Aquitaine sur le projet de révision du plan local
d'urbanisme (PLU) de la commune de Gujan-Mestras (33)**

n°MRAe 2025ANA133

Dossier PP-2025-18326

Porteur du Plan : Commune de Gujan-Mestras

Date de saisine de l'Autorité environnementale : 16 juillet 2025

Date de la consultation de l'Agence régionale de santé : 29 juillet 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).

Conformément au règlement intérieur et aux règles internes à la MRAe Nouvelle-Aquitaine, cet avis de l'autorité environnementale a été rendu par délibération de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine.

Ont participé et délibéré : Didier BUREAU, Catherine DELALOY, Cédric GHESQUIERES, Patrice GUYOT, Jessica MAKOWIAK, Catherine RIVOALLON PUSTOC'H, Jérôme WABINSKI.

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 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 de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Gujan-Mestras, située dans le département de la Gironde.

La révision du PLU est soumise à 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 pétitionnaire, 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 les incidences négatives.

A. Localisation et contexte des documents en vigueur

La commune de Gujan-Mestras compte 22 643 habitants (INSEE 2022) répartis sur un territoire de 5 400 hectares. Elle est membre de la communauté d'agglomération du bassin d'Arcachon sud (COBAS), qui compte trois autres communes (Arcachon, La Teste-de-Buch et Le Teich) et regroupe 69 892 habitants.

Le territoire est couvert par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du syndicat du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre (SYBARVAL), qui a fait l'objet d'un avis¹ de la MRAe en date du 23 août 2023 et a été approuvé le 6 juin 2024. Le territoire du SCoT recouvre 17 communes comprises dans la COBAS, la communauté d'agglomération du bassin d'Arcachon nord (COBAN) et la communauté de communes du Val de l'Eyre.

Le 27 mars 2025, le SYBARVAL a arrêté la révision de son plan climat air énergie territorial (PCAET) qui a fait l'objet d'un avis² de la MRAe en date du 9 juillet 2025.

La COBAS dispose d'un programme local de l'habitat (PLH), approuvé le 13 février 2025, et d'un plan de mobilité (PDM), qui a fait l'objet d'un avis de la MRAe en date du 9 juillet 2023³ et a été approuvé le 26 juin 2024.

La commune de Gujan-Mestras dispose d'un PLU, approuvé le 12 avril 2005, dont une révision a été engagée le 24 avril 2014. Un premier projet de PLU a été arrêté le 8 décembre 2016 et a fait l'objet d'un avis⁴ de la MRAe en date du 5 avril 2017. Un second projet de révision a été arrêté le 17 novembre 2017 et a fait l'objet d'un nouvel avis⁵ de la MRAe en date du 14 février 2018. Ce projet de révision du PLU a été abandonné le 20 janvier 2023.



Figure 1: Localisation de la commune de Gujan-Mestras (Source : OpenStreetMap)

- 1 Avis de la MRAe 2023ANA74 du 23 août 2023 consultable à l'adresse suivante : https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2023_14236_scot_sybarval_collegiale_final.pdf
- 2 Avis de la MRAe 2025ANA77 du 9 juillet 2025 consultable à l'adresse suivante : https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2025_17677_r_pcaet_barval_33.pdf
- 3 Avis de la MRAe 2023ANA98 du 18 octobre 2023 consultable à l'adresse suivante : https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2023_14509_e_pdm_cobas_33_collegiale_signe.pdf
- 4 Avis de la MRAe 2017ANA50 du 5 avril 2017 consultable à l'adresse suivante : https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2017-4306_plu_gujan-mestras_ae_dh_mrae-signé.pdf
- 5 Avis de la MRAe 2018ANA15 du 14 février 2018 consultable à l'adresse suivante : https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2017-5710_plu_gujan-mestras_ae_dh_mls_mrae_signe.pdf

Située au sud du Bassin-d'Arcachon, Gujan-Mestras est une commune littorale au sens de la « loi Littoral ». Sa façade abrite sept ports tournés vers le bassin, qui allient ostréiculture, plaisance et constructions navales.

Le Bassin d'Arcachon constitue un territoire d'exception par ses paysages, la richesse de sa biodiversité et son patrimoine, en raison notamment de sa situation géographique singulière entre l'océan et la forêt des Landes de Gascogne. Il constitue une lagune alimentée principalement par le cours d'eau de la Leyre. Il reçoit également des apports d'eau douce du canal des étangs, en provenance des lacs médocains au nord, et du canal des Landes, en provenance des étangs de Cazaux et de Sanguinet au sud. La dynamique des marées et des courants contribue à son écosystème unique, protégé notamment par deux réserves naturelles nationales et plusieurs sites Natura 2000. La commune de Gujan-Mestras est en particulier couverte par deux sites Natura 2000⁶ et par le parc naturel marin (PNM) du Bassin d'Arcachon.

B. Articulation avec les documents de rang supérieur

Le dossier ne recense pas l'ensemble des plans, schémas et programmes avec lesquels le PLU doit être compatible. Il se limite à présenter l'articulation de la révision du PLU avec le SCoT du Bassin d'Arcachon et du Val de L'Eyre, considéré comme intégrateur d'autres documents cadres tels que les schémas d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE) ou le schéma de mise en valeur de la mer (SMVM).

Le SCoT définit une armature multipolaire qui repose sur trois niveaux : un pôle régional constitué par Arcachon et La-Teste-de-Buch, treize pôles territoriaux dont Gujan-Mestras, assurant un certain niveau de service, d'emplois et d'équipements, et deux centre-bourgs offrant des services de proximité (Saint-Magne et Lugos).

L'objectif du SCoT consiste à freiner la croissance démographique du territoire pour atteindre un nombre maximal de 200 000 habitants en 2040. Il prévoit une augmentation annuelle de la population de +0,8 % à horizon 2030 pour la COBAS, puis de +0,7 % par an de 2030 à 2040. Il en déduit un besoin en logements de 11 852 logements à horizon 2040 (6 008 logements d'ici 2030 et 5 844 logements entre 2030 et 2040), laissant toutefois aux PLU(i) le soin d'affiner ces prévisions, en tenant compte de l'armature territoriale du SCoT et des enjeux locaux de préservation des milieux naturels et du patrimoine.

Le rapport mentionne également le programme local de l'habitat (PLH) de la COBAS, qui fixe un objectif de production de 704 logements par an pour la COBAS, dont 229 logements pour la commune de Gujan-Mestras.

Le dossier ne fait pas référence à des documents postérieurs à l'approbation du SCoT, tel que le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de Nouvelle-Aquitaine, dont la modification a été approuvée le 18 novembre 2024.

Le rapport n'analyse pas la compatibilité de la révision du PLU avec le PCAET du Bassin d'Arcachon et du Val de L'Eyre, ni avec le plan de mobilité de la COBAS.

En ce qui concerne la ressource en eau, le dossier fait état du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Adour-Garonne (2022-2027) et des schémas d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE) « Nappes profondes de Gironde » et « Étangs littoraux Born et Buch », qui identifient le territoire en zone sensible à l'eutrophisation⁷ et en zone de répartition des eaux⁸ (ZRE).

L'analyse de l'articulation de la révision du PLU avec les documents de rang supérieur est incomplète. La MRAe recommande de s'assurer de la compatibilité du PLU de Gujan-Mestras avec le SRADDET Nouvelle-Aquitaine modifié, ainsi qu'avec le PCAET du SYBARVAL et le plan de mobilité de la COBAS.

C. Principaux enjeux

Le dossier fait ressortir un territoire qui se caractérise par les principaux enjeux suivants :

- la préservation de la ressource en eau, d'un point de vue quantitatif pour couvrir les besoins du territoire dans un contexte de forte pression touristique, démographique et de changement climatique ; et d'un point de vue qualitatif pour assurer la préservation des écosystèmes et d'une économie dépendante de la qualité des eaux du Bassin ;
- la vulnérabilité du territoire aux risques naturels (submersion marine, inondations, feux de forêt), que le changement climatique est susceptible d'aggraver ;

6 Site du « Bassin d'Arcachon et du Cap Ferret », désigné au titre de la Directive Habitats-Faune-Flore et site du « Bassin d'Arcachon et banc d'Arguin » désigné au titre de la Directive Oiseaux. L'extrémité sud de la commune est en limitrophe de l'étang de Cazaux et de Sanguinet, couverts par le site Natura 2000 des « Zones humides de l'arrière-dune du pays de Born », désigné au titre de la Directive Habitats-Faune-Flore.

7 Les zones sensibles sont des bassins versants particulièrement sensibles aux phénomènes d'eutrophisation. Il s'agit notamment des zones dans lesquelles les rejets en phosphore et/ou en azote doivent être réduits.

8 Le classement en zone de répartition des eaux (ZRE) caractérise une insuffisance chronique de la ressource en eau par rapport aux besoins, nécessitant ainsi d'établir des restrictions pour les prélèvements d'eau, notamment en période estivale, afin de concilier les intérêts des différents utilisateurs.

- la préservation de la biodiversité, des milieux naturels et des continuités écologiques de la trame verte et bleue sous pression de l'urbanisation et de la fréquentation touristique ;
- des capacités de développement contraintes par les enjeux écologiques, les risques et un objectif de valorisation des composantes naturelles ou paysagères (espaces forestiers, prairies relictuelles, ripisylve des cours d'eau), en particulier au sein du tissu urbain et en lisière ;
- une organisation urbaine qui renvoie l'image d'un tissu pavillonnaire indifférencié, classique d'une commune périurbaine au développement rapide, par ailleurs impactée par des difficultés de déplacements, en particulier sur les axes assurant les échanges avec la métropole bordelaise.

D. Description du projet communal

Le projet de PLU s'inscrit sur les douze prochaines années (2026-2037). Il s'appuie sur un scénario d'évolution démographique de +0,8 % par an, soit un accueil de plus de 3 200 habitants, qui se traduit par une perspective de production de 2 374 logements, dont les deux tiers sont localisés au sein des enveloppes urbaines existantes.

Selon le dossier, le projet de PLU induit une consommation d'espaces naturel, agricole et forestier (NAF) d'environ 32 hectares (18,08 hectares pour l'habitat et 13,98 hectares à vocation économique).

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 répond aux attendus des dispositions des articles R.151-1 à R.151-5 du Code de l'urbanisme relatives au contenu du rapport de présentation et plus particulièrement aux éléments requis au titre de l'évaluation environnementale (article R.151-3). Sur le fond, l'analyse de l'articulation avec tous les documents de rang supérieur est incomplète.

B. Qualité de l'évaluation environnementale

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

Le rapport expose les principales caractéristiques du territoire (milieux naturels, paysage, risques) et présente les évolutions de l'occupation humaine (démographie, urbanisation). La ville de Gujan-Mestras est structurée autour de quatre centralités urbaines (Mestras, Gujan, Meyran et La Hume), disposant chacune de leurs propres aménités. Ces centralités sont liées aux activités historiques de pêche, d'ostréiculture et de tourisme. Le développement urbain de la commune s'est par la suite opéré sous forme de strates d'urbanisation du nord au sud, constituées d'un tissu pavillonnaire indifférencié ce qui explique, selon le dossier, une densité relativement faible.

Gujan-Mestras constitue la deuxième commune la plus peuplée du Bassin d'Arcachon (après La Teste-de-Buch – 27 141 habitants en 2022). Elle présente une croissance démographique soutenue et constante dans le temps⁹, sa population ayant presque quadruplé depuis 1968.

Le parc de logements, principalement résidentiel (80 % de résidences principales), comporte une proportion significative de logements occupés uniquement une partie de l'année (15,1 % de résidences secondaires). La vacance est faible et en diminution (4,9 % soit 676 logements vacants en 2022). Le rapport propose une analyse détaillée de la vacance, qualifiée de conjoncturelle, 83 % des logements étant vacants depuis moins de deux ans, seul 1 % du parc de logements faisant l'objet d'une vacance structurelle. Une cartographie recense les logements vacants, principalement localisés dans les secteurs anciens plus denses, le tissu pavillonnaire n'étant que très peu touché par cette problématique. Selon le PLH, 45 logements vacants peuvent être remis sur le marché.

Le rapport s'appuie sur les trames vertes et bleues (TVB) du SRADDET Nouvelle-Aquitaine et du SCoT du SYBARVAL pour identifier les continuités écologiques et les enjeux de biodiversité à l'échelle de Gujan-Mestras. Le territoire est marqué par une mosaïque de milieux, à l'interface entre terre et mer, et un réseau hydrographique développé. Créé artificiellement en amont de la plantation de pins, il se compose de crastes¹⁰ et de canaux qui se déversent dans les deux principaux cours d'eau (le ruisseau du Bourg et le canal des Landes). Les réservoirs de biodiversité boisés couvrent la majeure partie du territoire. Ils sont principalement associés à la pinède dans la moitié sud de la commune, mais aussi aux boisements présents

⁹ Essor démographique annuel oscillant de +1,1 % (2011-2016) ou +1,3 % (2016-2022) à plus de 3 % (+3,6 % entre 1982 et 1990, +3 % entre 1990 et 1999 ou +3,1 % entre 2006 et 2011).

¹⁰ Fossés d'écoulement des eaux dans les landes de Gascogne.

au sein du bourg ou en lisière, dont le caractère hétérogène (boisements de feuillus et mixtes) leur confère un intérêt écologique plus important. C'est notamment le cas de la forêt de Meyran qui s'étend sur près de 75 hectares et constitue un réservoir de biodiversité au sein du bourg. Le rapport fait cependant le constat d'une pression foncière sur les territoires boisés et les lisières paysagères en transition entre la ville et la forêt.

2. Méthodes d'analyse des solutions alternatives

Le dossier présente les trois scénarios de croissance démographique envisagés par la collectivité dans le cadre de la révision du PLU, ainsi que l'évaluation des besoins afférents en matière de production de logements :

- une hypothèse n°1 « au fil de l'eau » de +1,46 % (soit + 4 500 habitants au cours des douze prochaines années) qui correspond à la croissance moyenne annuelle constatée entre 2009 et 2020, et implique une production de 3 444 logements ;
- une hypothèse n°2 de +0,8 % de croissance annuelle à horizon 2030, puis de +0,7 % de 2030 à 2040, correspondant au scénario du SCoT pour la COBAS. Cette hypothèse induit une augmentation de population de 2 248 habitants et nécessite la construction de 2 226 logements ;
- une hypothèse n°3 de +1,3 % par an jusqu'en 2030, puis de +1,0 % de 2030 à 2040, correspondant au scénario intermédiaire du SCoT à l'échelle des trois intercommunalités du SYBARVAL. Elle entraîne une augmentation de population de 3 403 habitants et nécessite la construction de 2 851 logements ;

Le dossier évalue sur la période 2026-2037 un besoin de production de logements dédiés à l'accueil de nouveaux habitants oscillant entre 1 215 et 2 433 logements neufs selon les hypothèses. Il estime par ailleurs un besoin supplémentaire de 1 011 logements à produire pour maintenir la population en place dans le cadre du calcul du point mort¹¹.

	Population supplémentaire			Taille des ménages	Logements à produire		
	Hypothèse 1 1,46%	Hypothèse 2 0,80% 0,70%	Hypothèse 3 1,30% 1,00%		Hypothèse 1 1,46%	Hypothèse 2 0,80% 0,70%	Hypothèse 3 1,30% 1,00%
2026	346	166	308	1,98	175	84	156
2027	697	333	620	1,96	355	170	316
2028	1053	501	936	1,95	540	257	480
2029	1414	670	1256	1,94	730	346	648
2030	1781	841	1580	1,93	925	437	821
2031	2152	1037	1833	1,91	1124	542	957
2032	2530	1235	2088	1,90	1329	649	1097
2033	2912	1434	2346	1,89	1539	758	1239
2034	3301	1635	2606	1,88	1754	869	1385
2035	3695	1838	2869	1,87	1975	982	1534
2036	4095	2042	3135	1,86	2201	1098	1685
2037	4500	2248	3403	1,85	2433	1215	1840

Figure 2: Nombre de logements à produire par scénario (source : rapport de présentation - Diagnostic, p.33)

L'hypothèse retenue porte sur une croissance constante de +0,8 %, objectif qui se rapproche de l'hypothèse n°2 et qui traduit selon le dossier un seuil raisonnable de développement permettant de prendre en compte la capacité d'accueil du territoire, les enjeux de préservation de l'environnement et les risques naturels. Ce scénario correspond par ailleurs aux perspectives de croissance annuelle maximale envisagées par le SCoT et le PLH à l'échelle de la COBAS.

Le projet de PLU permet finalement une production de 2 374 logements, sans que le rapport ne justifie cette perspective qui semble intermédiaire entre l'objectif de production de l'hypothèse n°2 (2 226 logements) et celui fixé dans le PLH (2 748 logements au cours des douze prochaines années, dont 1 608 logements sociaux).

11 En matière d'habitat, le point mort correspond au nombre de logements qu'il est nécessaire de construire pour maintenir la population déjà présente sur le territoire en tenant compte du phénomène de desserrement des ménages, du renouvellement du parc de logements et de l'évolution des résidences secondaires et des logements vacants.

Le dossier insiste sur la nécessité de favoriser la mixité de l'habitat pour permettre l'accès au logement de tous les publics. La commune de Gujan-Mestras est soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU¹² auxquelles elle n'est pas en mesure de répondre en raison d'une carence en logements sociaux. La collectivité prévoit ainsi une augmentation significative de la part de logements sociaux dans la production en mobilisant plusieurs outils réglementaires :

- une proportion minimale de 75 % de logements sociaux fixée dans les OAP qui encadrent les futures opérations au sein des zones 1AU ;
- une proportion minimale de 50 % de logements sociaux fixée dans le règlement des zones urbaines (UA, UB, UC et UD) pour toute opération de plus de quatre logements à usage d'habitation ;
- un bonus de constructibilité accordé aux constructions de logements sociaux dans le règlement des zones urbaines (UA, UB, UC et UD) ;
- la délimitation de secteurs de mixité sociale en zone UD (50 à 70 % de logements sociaux pour les nouvelles opérations) et UE1 (une nouvelle opération de 50 de logements sociaux).

La collectivité affirme que les outils mis en œuvre dans la révision du PLU, conjugués aux opérations en cours de réalisation, permettront de produire 1 665 logements sociaux à l'horizon 2037, pour un objectif de 1 608 logements sociaux fixé dans le PADD.

La MRAe relève avec intérêt la présentation détaillée de la méthode d'évaluation des capacités de densification de l'enveloppe urbaine de Gujan-Mestras. En effet, la commune a notamment recensé les parcelles qu'elle considère potentiellement mobilisables en densification, à savoir celles permettant de détacher un terrain dont la superficie est comprise entre 300 m² et 550 m². Pour estimer le nombre de logements constructibles, le principe exposé consiste :

- à valoriser les unités foncières libres (dents creuses) selon l'hypothèse haute (terrain considéré comme constructible à partir de 300 m²), soit un potentiel de création de 1 182 logements ;
- à retenir l'hypothèse basse (terrain considéré comme constructible à partir de 550 m² après découpage parcellaire) pour les parcelles pouvant faire l'objet d'une densification, soit un potentiel de création de 906 logements ;
- à intégrer par ailleurs un potentiel de production de 754 nouveaux logements issus d'opérations de démolition/reconstruction.

Le rapport identifie ainsi un potentiel global de construction de 2 842 logements en densification au sein de l'agglomération communale telle que définie dans le SCoT.

Entre l'hypothèse retenue (+0,8 % par an entre 2026 et 2037), les ambitions du PLH et l'affichage de la production de 2 374 logements, le rapport manque de clarté sur les besoins effectifs en logements du territoire dans le cadre de l'hypothèse démographique retenue, ce qui constitue, selon la MRAe, un biais méthodologique à corriger. En effet, le dossier ne peut pas confronter cette donnée cible à celle du nombre de logements constructibles en densification du tissu existant, pour en déduire les logements à programmer en extension de l'enveloppe urbaine.

La MRAe recommande de revoir l'estimation du nombre total de logements induits par le scénario démographique retenu, cette donnée servant de référence pour justifier par la suite les surfaces à mobiliser et les densités urbaines à fixer pour répondre à ce besoin.

Le rapport recense également les disponibilités foncières pour le développement des activités économiques. Un potentiel d'une vingtaine d'hectares est identifié : 2,70 hectares sont mobilisables en densification des zones d'activités existantes et 16,98 hectares en extension situés en dehors de l'agglomération au sens du SCoT. **La MRAe recommande d'engager une démarche renforçant l'effort de densification des zones d'activités économiques au regard de la consommation foncière prévue.**

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

Le dossier expose la méthode d'analyse des incidences du projet de PLU sur l'environnement et les mesures ERC mises en œuvre, en démontrant qu'il s'appuie sur les enjeux mis en exergue dans le cadre de l'état initial de l'environnement. Il propose en particulier une évaluation des incidences de la révision du PLU par thématique environnementale (paysage, patrimoine naturel et continuités écologiques, eau potable, assainissement et qualité de la ressource en eau, risques, volet air-énergie-climat).

12 Le dispositif de l'article 55 de la loi SRU vise à rééquilibrer l'offre de logement social et abordable sur l'ensemble du territoire, en favorisant une répartition équilibrée du parc social, garante de la mixité sociale et de la solidarité territoriale. C'est pourquoi il impose aux communes les plus peuplées de disposer de 25 % de logements sociaux au sein de leur parc de résidences principales, ou 20 % dans les territoires moins tendus. En 2024, la commune de Gujan-Mestras comptabilise 1287 logements locatifs sociaux pour un parc de 11 241 résidences principales, soit un taux de 11,45 % (source : inventaire SRU au 01/01/2024).

La révision du PLU comporte en outre une analyse des sensibilités environnementales des sites pressentis pour être ouverts à l'urbanisation permettant de hiérarchiser les enjeux relatifs aux habitats naturels, à la flore, à la faune et aux zones humides. Cette analyse repose sur un diagnostic écologique dont la restitution est proposée en annexe du rapport de présentation. Les campagnes d'inventaire ont été réalisées fin janvier, avec une étude de caractérisation des zones humides en application des dispositions de l'article L.211-1¹³ du Code de l'environnement, selon des critères de végétation et pédologiques.

Cette période d'inventaire n'est cependant pas favorable à l'observation de la faune, les investigations ayant par ailleurs été menées au cours d'une seule journée. À défaut d'inventaires en mesure de caractériser la présence d'espèces protégées, le diagnostic se limite à une étude de potentialité de présence des différents taxons et ne peut être conclusif sur la présence d'espèces protégées à prendre en compte.

Pour ce qui est des zones humides, les investigations ont également été réalisées sur une seule journée fin janvier. Lorsqu'un sondage pédologique identifie un horizon humide à une profondeur supérieure à 50 cm, l'étude fait état d'une potentialité de zone humide (faible à forte). Cependant, seule la réalisation d'un sondage complémentaire à une période plus favorable (niveau de la nappe et expression de la végétation hygrophile) permettrait de garantir l'absence de zones humides.

La MRAe considère que les modalités de prospections naturalistes ne sont pas en mesure de fournir des résultats clairs et conclusifs quant à la présence d'espèces protégées et de zones humides sur les sites de projet. Pour la bonne information du public et des futurs porteurs de projet, elle recommande de mener des inventaires écologiques dans les secteurs pressentis pour le développement de l'urbanisation selon les recommandations des guides méthodologiques nationaux¹⁴ afin de caractériser les habitats naturels, les espèces faune/flore associées et les zones humides sur une période favorable à l'observation de la biodiversité et représentative de leur cycle biologique¹⁵.

Le rapport affirme avoir mis en œuvre une démarche « éviter – réduire – compenser » selon une approche itérative ayant entraîné le retrait de cinq secteurs présentant des enjeux écologiques forts, classés finalement en zone naturelle N dans le cadre de la révision du PLU, et la réduction de l'emprise de quatre secteurs (enjeux moyens à forts) par un classement en zone à urbaniser 1AU sur une partie des sites, et en zone N sur les espaces à enjeux identifiés.

La MRAe relève que deux secteurs ont été intégralement classés en zone à urbaniser 1AU alors qu'ils présentent des enjeux de niveau fort. De même, des secteurs aux enjeux écologiques modérés à forts ont été maintenus constructibles (zonage urbain UD4 et UDv) au motif qu'ils se situent au sein du tissu urbain.

La MRAe considère qu'au stade de la planification territoriale, la démarche d'évaluation environnementale doit aboutir à un évitement et une réduction significative des incidences potentielles sur l'environnement de l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs, et ne pas différer, au moment de l'étude d'impact des projets, les éventuelles mesures à mettre en œuvre.

Elle recommande de poursuivre la démarche d'évaluation des incidences par la proposition de mesures d'évitement et de réduction adaptées aux impacts potentiels du projet de révision du PLU (retrait ou ajustement du zonage des secteurs concernés).

4. Le suivi du PLU

Le dossier propose des indicateurs permettant d'assurer un suivi de l'évolution des impacts de la révision du PLU, en précisant utilement les sources de données utilisées et, lorsque c'est possible, un état initial des données et les objectifs poursuivis, afin de rendre mesurable le protocole de suivi.

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

A. Consommation d'espaces et densité

En tant que territoire littoral et selon le SRADDET Nouvelle-Aquitaine modifié, approuvé le 18 novembre 2024, le Bassin d'Arcachon et le Val de L'Eyre doivent s'inscrire dans un objectif de réduction de 55 % de la consommation d'espaces naturel, agricole et forestier (NAF) pour la période 2021-2030 par rapport à 2011-2020. Pour les périodes 2031-2040 puis 2041-2050, l'objectif visé au niveau régional est une réduction d'au moins 30 % du rythme d'artificialisation des sols par rapport à chaque décennie précédente (2021-2030 et 2031-2040).

13 Cet article définit notamment les zones humides comme « les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». La zone humide correspond ainsi aux cumuls des terrains répondant à l'un au moins des deux critères pédologique ou floristique.

14 https://www.cerema.fr/system/files/documents/2017/10/guide_PLU%26biodiversite.pdf

15 Voir notamment le Guide de Nouvelle Aquitaine pour la prise en compte de la réglementation des espèces protégées dans les projets d'aménagement et d'infrastructures édité en 2021 : https://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/guide_nouvelle-aquitaine_pour_la_prise_en_compte_de_la_reglementation_especes_protegees.pdf

Le dossier précise que le développement urbain a généré une consommation globale de 115,5 hectares sur la période 2011-2020 : 63,75 hectares d'espaces ayant été artificialisés au sein des enveloppes urbaines et 51,75 hectares en consommation d'espaces NAF (soit 5,2 hectares par an). La consommation d'espaces NAF est dédiée à l'habitat sur 25 hectares, le développement des activités économiques (y compris tourisme et agriculture) sur 14,4 hectares, les équipements et infrastructures sur 9,1 hectares et 3,25 hectares sont indéterminés.

Le rapport en déduit les objectifs suivants de modération de la consommation d'espaces NAF afin de s'inscrire dans la trajectoire fixée par le SRADET en vigueur :

- 23,29 hectares sur la période 2021-2030, une enveloppe évaluée à 8,64 hectares entre 2024 et 2030, compte tenu que 14,65 hectares ont d'ores et déjà été consommés entre 2021 et 2023 ;
- 16,3 hectares (soit 1,63 hectare par an) entre 2031 et 2040 ;
- 20,05 hectares¹⁶ sur la période de mise en œuvre du PLU (2026-2037).

Le rapport évalue dans un premier temps la consommation globale d'espace dédiée à la production de 2 374 logements dans le cadre de la révision du PLU :

- 67,67 hectares au sein des zones urbaines permettant la construction de 1 594 logements (38,88 hectares d'unités foncières libres ou « dents creuses » soit 790 logements, 27,57 hectares en densification ou découpage parcellaire, soit 714 logements et 1,22 hectare au sein d'OAP, soit 50 logements) ;
- 12,17 hectares au sein des zones à urbaniser 1AU, soit 820 logements.

Cette programmation des logements ne semble pas exploiter l'étude de densification réalisée dans le cadre de la révision du PLU qui identifie un potentiel global de construction de 2 842 logements au sein de l'enveloppe urbaine.

La MRAe recommande de justifier les raisons ayant conduit la collectivité à ne prendre en compte qu'un potentiel de construction de 1 594 logements en densification alors que le potentiel mobilisable est de 2 842 logements au sein de l'enveloppe urbaine. Cette explication est essentielle pour justifier la mobilisation de terrains en extension induisant une consommation d'espaces NAF.

Le dossier mentionne que sur les 79,84 hectares mobilisés, la révision du PLU induit une consommation d'espaces NAF de 32,06 hectares au cours des douze prochaines années (2026 – 2037) :

- 18,08 hectares sont consommés pour l'habitat (6,55 hectares au sein des enveloppes urbaines et 11,53 hectares en extension urbaine) ;
- 13,98 hectares sont dédiés aux activités économiques, en extension des zones d'activités existantes, les espaces mobilisés en densification au sein des enveloppes urbaines (4,64 hectares) n'entraînant pas de consommation foncière.

Le rapport présente les espaces économiques majeurs du territoire, en mentionnant notamment les projets d'extension d'ores et déjà actés dans le PLU en vigueur, qui font l'objet de zonages UY, 1AUy ou 1AUx dans la révision du PLU. Le développement économique envisagé dans le cadre de la révision du PLU s'inscrit sur 18,62 hectares soit une consommation foncière à vocation économique supérieure à celle constatée sur la période 2011-2020¹⁷.

Le SCoT fixe un objectif de densité de 40 logements par hectare pour la commune de Gujan-Mestras, qui ne semble pas être rigoureusement mis en œuvre dans le cadre de la révision du PLU. Le nombre de logements programmés au sein des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) est en effet en deçà de l'objectif ciblé par le SCoT, les densités maximales prescrites sur certains secteurs étant limitées entre 25 et 35 logements par hectare. Seuls deux secteurs (zone 1AUv « Allée de Bordeaux » et zone 1AUv « Chante-cigale ») proposent des objectifs de densité compris entre 40 et 50 logements, ce qui permet à la densité des OAP d'osciller entre 29 et 42 logements en moyenne par hectare.

La MRAe considère que le projet de révision du PLU n'est pas compatible avec les objectifs de réduction de la consommation d'espaces NAF fixés par le SRADET Nouvelle-Aquitaine en vigueur, d'autant que les perspectives de consommation d'espaces NAF ne semblent pas comptabiliser la consommation induite par les emplacements réservés, dont certains concernent des emprises significatives¹⁸.

16 8,64 ha jusqu'à 2030, puis 11,41 ha sur les 7 années entre 2031 et 2037, à raison d'un rythme moyen de consommation de 1,63 ha/an.

17 Rapport de présentation – Diagnostic, p.106 : 17,08 ha consommés pour les activités économiques et le tourisme entre 2011 et 2020 (13,77 ha en extension des enveloppes urbaines et 3,32 au sein du tissu déjà urbanisé).

18 Emplacement réservé n°1 (ER1) de 58 443 m² dédié à la réalisation d'équipements sportifs et de loisirs, ER n°8 (15 160 m²) pour l'élargissement de l'allée de Bordeaux, ER n°10 dédié à la construction de bâtiments publics et de logements locatifs aidés, ER n°17 (9 600 m²) pour l'élargissement Marc Combecave.

La MRAe recommande de compter plus rigoureusement et de justifier la consommation d'espaces NAF correspondant au projet de révision du PLU de Gujan-Mestras, en prenant en compte les emplacements réservés, et de réexaminer les besoins en foncier induits par le projet communal, en réinterrogeant notamment les objectifs de densité envisagés et les surfaces affectées au développement économique. Il convient d'amener le projet à réduire sa consommation d'espaces NAF en cohérence avec l'objectif régional attendu.

B. Mobilité et choix des zones ouvertes à l'urbanisation

Selon le dossier, le secteur sud du Bassin d'Arcachon est considéré comme un territoire à conflit d'usage permanent en raison d'effets de congestion du trafic compte tenu de la forte dépendance à l'usage de la voiture individuelle.

La MRAe rappelle que le plan de mobilité de la COBAS comporte une action consistant à « anticiper l'aménagement du territoire en visant une mobilité plus durable » (action n°1) qui prévoit d'adapter les documents d'urbanisme communaux en définissant des seuils de densité de construction minimaux dans les secteurs à proximité des gares, en tenant compte de la population existante et des emplois.

Le rapport de présentation du SCoT comporte en outre une étude de densification dont une partie spécifique concerne les quartiers proches des gares, dans la perspective d'une densification prioritaire des secteurs les mieux desservis par les transports en commun.

La révision du PLU ne s'est cependant pas emparée de la problématique de la mobilité et ne s'est pas non plus appuyée sur les réflexions engagées dans le PDM et dans le SCoT. Pourtant, le territoire de Gujan-Mestras possède deux gares desservies par la ligne TER Bordeaux-Arcachon, un réseau de transport collectif de bus intitulé « Baïa » et une organisation urbaine structurée autour de quatre bourgs distincts constituant chacun une centralité qui abrite commerces et services. La MRAe considère que le projet de PLU ne comporte pas de réflexion suffisante sur les secteurs bâtis dont le développement est à privilégier, en particulier s'agissant d'un territoire dont la configuration urbaine, la topographie plane et la desserte en transport collectif favorisent les mobilités alternatives à la voiture individuelle, notamment les modes doux.

La MRAe recommande d'analyser l'interface urbanisme-déplacement dans le cadre de la révision du PLU de Gujan-Mestras, en identifiant notamment les secteurs stratégiques de développement de l'habitat au regard de leur desserte en transport collectif, et de fixer des dispositions réglementaires en faveur des modes doux, ou assurant des densités plus élevées, en particulier autour des gares.

C. Gestion de la ressource en eau

Selon le dossier, la collectivité dispose de ressources en eau et d'une capacité épuratoire suffisantes permettant de mettre en œuvre le projet démographique de la révision du PLU. Des données relatives à la capacité résiduelle du réseau d'approvisionnement en eau potable et des stations d'épuration sont présentées à l'appui de cette affirmation.

Le dossier n'évoque cependant pas la problématique des variations saisonnières de la population.

La MRAe recommande de compléter l'évaluation du projet de PLU en tenant compte des besoins supplémentaires induits par les activités économiques (plus particulièrement le tourisme). Les effets du changement climatique sur la disponibilité de la ressource en eau doivent également être considérés.

La commune de Gujan-Mestras dispose d'un réseau séparatif eaux usées – eaux pluviales et d'un schéma directeur des eaux pluviales, révisé en 2014. Le rapport présente la gestion des eaux pluviales comme une priorité environnementale afin de réduire le risque d'inondation en milieu urbain et préserver la qualité des milieux aquatiques. Le PLU impose à chaque aménageur le stockage avant infiltration sur la parcelle du projet d'un équivalent de 50 litres par m² imperméabilisé. Le règlement du PLU comporte par ailleurs des dispositions consistant à réduire l'imperméabilisation des sols, en fixant des proportions d'espace en pleine terre (EPT) de 20 % au sein des bourgs de La Hume, Meyran, Gujan et Mestras (zone UA), de 30 % au sein des zones urbaines UB, UC, UT à vocation ludique et touristique et au sein des zones à urbaniser 1AU, et de 40 % pour les zones urbaines pavillonnaires UD et pour la zone UG du golf.

La MRAe relève que les zones urbaines à vocation d'équipement (UE), d'activités commerciales (UY), économiques ou industrielles (UX) imposent des proportions d'espaces en pleine terre bien inférieures, de l'ordre de 10 à 20 %. Le rapport ne justifie pas les objectifs différenciés d'emprises en pleine terre retenus selon les secteurs de constructibilité et la destination de ces secteurs (habitat ou équipements/activités).

La MRAe recommande d'explicitier et de quantifier les objectifs visés en matière de lutte contre l'imperméabilisation des sols et d'évaluer dans quelle mesure les outils retenus (proportions d'espaces de pleine terre) sont adaptés et suffisamment ambitieux, notamment dans les secteurs d'équipement et de développement économique.

D. Prise en compte des incidences sur le paysage, les milieux naturels et les continuités écologiques

La prise en compte du paysage et la préservation du cadre de vie se traduisent dans le règlement du PLU par une limitation des hauteurs de construction à 7,50 mètres dans les quartiers pavillonnaires, et à un bâti dont le niveau ne doit pas excéder R+2+attique au sein des centre-bourgs de La Hume, Meyran, Gujan et Mestras.

La MRAe considère cependant que l'instauration de règles homogènes pour limiter les hauteurs des constructions en zone urbaine ne s'inscrit pas dans une stratégie de densification des polarités, notamment des quartiers proches des gares.

La MRAe relève par ailleurs que la révision du PLU poursuit un objectif de préservation des espaces boisés au sein du tissu urbain et en périphérie. Des formes urbaines plus compactes, ou des constructions plus élevées, auraient pu être envisagées au contact des secteurs de nature en ville ou des lisières urbaines forestières. Ces espaces offrent non seulement des aménités améliorant le cadre de vie des futurs habitants, mais aussi des hauteurs de boisements favorisant l'intégration paysagère de bâtiments plus élevés.

La révision du PLU distingue par ailleurs le zonage UP qui couvre les zones portuaires littorales, et le zonage UPO correspondant aux ports ostréicoles patrimoniaux. Différents secteurs couverts par le zonage UP correspondent néanmoins à des cabanes ostréicoles, le règlement de la zone UP préconisant en ce sens « d'assurer une intégration paysagère satisfaisante des constructions et d'éviter des surélévations trop importantes, dans le cas d'extensions verticales ».

La MRAe relève néanmoins que le règlement de la zone UPO limite la hauteur des constructions des cabanes ostréicoles à 4,70 mètres, alors qu'en zone UP la hauteur des constructions à usage conchylicole ou de pêche est limitée à 7 mètres, la hauteur des autres constructions pouvant atteindre 9,50 mètres.

La MRAe recommande d'adapter les règles d'implantation du bâti et la hauteur des constructions en distinguant les secteurs favorables à une majoration des droits à construire (densification verticale), de ceux, au contraire, qui requièrent des dispositions spécifiques afin de préserver la silhouette urbaine du bâti patrimonial.

Les principaux équipements communaux et intercommunaux bénéficient d'un zonage spécifique (UE) dont les dispositions réglementaires ont vocation, selon le dossier, à laisser toutes latitudes au développement et à l'aménagement des établissements existants, au motif que le foncier appartient à une collectivité, et qu'il convient de favoriser la prise en compte d'impératifs tels que l'accessibilité, la capacité d'accueil, le stationnement, la défense incendie... En particulier, les emprises au sol des constructions ne sont pas réglementées, et l'obligation d'espace en pleine terre ne concerne que 10 % de l'unité foncière.

Le règlement de la zone UE autorise en outre les constructions à usage d'habitation (logements sociaux) ou les opérations à vocation de mixité urbaine et sociale (logements mixtes et commerces), y compris – sous condition – artisanat, restauration...

La MRAe relève que le dossier n'évalue pas les incidences du règlement de la zone UE, notamment sur la consommation d'espaces et les enjeux écologiques des sites concernés. Le règlement graphique de la révision du PLU comporte en effet différentes zones UE aux emprises significatives, notamment au sud-est de l'agglomération, dans des secteurs présentant potentiellement des enjeux écologiques, car situés en limite du réservoir forestier de biodiversité de Canteranne identifié dans le cadre de la trame verte et bleue.

La MRAe recommande d'évaluer les incidences sur l'environnement du caractère multifonctionnel de la zone UE, qui autorise l'implantation d'équipements collectifs et de services, mais aussi la réalisation de logements, et d'ajuster en fonction les dispositions réglementaires correspondantes pour assurer une protection adaptée.

Le règlement graphique du PLU identifie et protège les différentes composantes du patrimoine naturel, paysager et architectural de Gujan-Mestras en mobilisant différents outils réglementaires :

- l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme permettant de protéger 91,12 hectares supplémentaires d'éléments présentant un intérêt écologique (abords des cours d'eau, enjeux environnementaux caractérisés dans le cadre de la démarche ERC mise en œuvre sur les secteurs d'OAP, éléments de la TVB...) soit au total 101,62 hectares et 9 arbres protégés ;
- l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme pour préserver 398 éléments de patrimoine bâti, 54,6 hectares d'espaces verts et 734 arbres remarquables, correspondant à des éléments caractéristiques du patrimoine local qu'il soit végétal ou architectural ;
- l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme permettant de classer 20,81 hectares supplémentaires en espaces boisés classés (EBC), soit un total 1 768,7 hectares d'EBC correspondant aux entités boisées qui présentent un intérêt paysager et écologique par leur diversité ou leur richesse (boisements le long des réseaux hydrographiques par exemple). La révision du PLU s'accompagne de la suppression de 6,37 hectares d'EBC existants que le rapport localise, mais dont il ne justifie pas le déclassement.

La MRAe recommande de justifier la suppression des EBC programmée dans le cadre de la révision du PLU en démontrant que les secteurs ciblés ne présentent plus d'intérêt à être boisés ou reboisés.

La superposition du zonage du PLU et de la cartographie des continuités écologiques de la TVB fait apparaître des zones d'incidences potentielles sur des secteurs disposant de droits à construire alors qu'ils se situent au sein de réservoirs de biodiversité. Ces secteurs concernent notamment les réservoirs de biodiversité littoraux pour le zonage qui encadre le développement des ports, ou les réservoirs boisés, le long du ruisseau du Bourg, au niveau de la coupure d'urbanisation de Canteranne à l'est, ou dans la partie sud de la forêt de Meyran.

Le rapport estime que ces zones de friction ponctuelles ne remettent pas en cause la fonctionnalité écologique des réservoirs de biodiversité concernés. La MRAe relève néanmoins que cette analyse par superposition cartographique est incomplète, car elle n'intègre pas les zonages 1AUv (qui s'étendent sur 6,1, 5,4 et 5,1 hectares) situés au sein des réservoirs de biodiversité associés aux milieux boisés de la coupure d'urbanisation du Canteranne à l'est, et de la forêt de Meyran.

La MRAe recommande de poursuivre la démarche d'évaluation des incidences sur les continuités écologiques par la proposition de mesures d'évitement (retrait des secteurs concernés) et de réduction adaptées aux impacts potentiels de la révision du PLU sur les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques de la trame verte et bleue.

E. Prise en compte des risques et des nuisances

Le dossier dresse un état des lieux des risques identifiés sur le territoire, les risques majeurs principaux étant liés aux inondations et aux feux de forêt. En matière d'inondation, le risque de submersion marine est couvert par un plan de prévention des risques (PPRSM) approuvé le 19 avril 2019, alors que le risque d'inondation par débordement des cours d'eau n'est pas couvert par un document opposable, la commune ne disposant que d'un atlas des zones inondables (AZI).

Le dossier précise qu'aucune zone à urbaniser n'est prévue à l'intérieur des zones inconstructibles définies par le plan de prévention du risque de submersion marine en vigueur, celles-ci étant reportées au sein du plan de zonage via l'utilisation d'une trame graphique spécifique.

S'agissant du risque de feux de forêt, la commune n'est pas couverte par un plan de prévention des risques d'incendie de forêt, bien que celui-ci ait été prescrit en 2004. Le rapport fait état des mesures recensées au sein du règlement interdépartemental de protection des forêts contre les incendies, et du plan interdépartemental 2019-2029, notamment en ce qui concerne les obligations de débroussaillage. Il évalue également la défense incendie du territoire communal, et recense 16 ouvrages de défense incendie considérés comme indisponibles sur les 428 que compte la commune.

La MRAe relève avec intérêt que la révision du PLU s'accompagne de la création de zones naturelles de projet Npr inconstructibles, délimitées en épaisseur des secteurs d'OAP au contact du massif forestier, de manière à instaurer une distance de 50 mètres entre toute nouvelle construction et la lisière forestière.

La MRAe relève l'absence de zone Npr le long de la limite ouest de la zone à urbaniser 1AUx située au sud de la zone UX1 de l'actipôle. Elle recommande de modifier le règlement graphique du PLU pour renforcer la prise en compte du risque de feux de forêt sur ce secteur.

F. Prise en compte de la loi Littoral

Le dossier expose les dispositions de la loi Littoral telles que définies dans le SCoT, mais sa déclinaison dans le cadre de la révision du PLU comporte différentes lacunes qu'il convient de corriger.

En premier lieu, l'évaluation de la capacité d'accueil du territoire au sens de l'article L. 121-21 du Code de l'urbanisme ne semble pas avoir pris en compte l'impact de la fréquentation touristique de la commune.

La MRAe considère que l'évaluation de la capacité d'accueil du territoire doit intégrer la composante touristique du projet communal, le dossier devant donc être complété par l'analyse des incidences environnementales de l'accueil touristique.

La révision du PLU reprend les cartographies des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés (SDU) du SCoT, sans expliquer la méthodologie de délimitation de ces entités urbaines à l'échelle communale. La délimitation du SDU du secteur de Khelus intègre ainsi dans sa limite ouest des parcelles dépourvues de bâti existant, n'ayant pas vocation à être intégrées au sein du SDU, et situées par ailleurs au sein d'une coupure d'urbanisation avec la commune limitrophe de La Teste-de-Buch.

La MRAe recommande de définir la méthodologie mise en œuvre pour délimiter les agglomérations, villages et SDU, en démontrant que les critères retenus prennent en compte les enjeux environnementaux du territoire. Elle recommande en particulier de modifier les limites du SDU de Khelus.

La révision du PLU comporte différents secteurs urbanisés et à urbaniser qui s'inscrivent en dehors de l'agglomération telle que définie dans le SCoT.

Les secteurs urbanisés correspondent à des zonages urbains souvent pré-existants dans le PLU en vigueur, qui semblent avoir été repris dans le projet de révision du PLU en faisant abstraction des modalités d'application de la loi Littoral définies dans le SCoT. La MRAe relève ainsi que la révision du PLU conserve sur certains secteurs un zonage unique (UD2, UDv, UE, UK, UT, UY...) offrant des droits à construire de manière homogène sur l'ensemble de la zone, alors qu'une partie de l'emprise de ces secteurs se situe en dehors des limites de l'agglomération, parfois sur des sites non urbanisés.

Certains secteurs sont couverts par un zonage urbain alors qu'ils sont localisés en discontinuité de l'urbanisation, ce qui n'est pas compatible avec la loi Littoral. C'est notamment le cas de la zone UE située au sud de la zone à urbaniser 1AUx de l'actipôle.

La MRAe demande à la collectivité de revoir la délimitation des secteurs urbains du projet de PLU en retirant la vocation urbaine des sites non bâtis situés en dehors des limites de l'agglomération, et en écartant toute possibilité constructive supplémentaire pour les secteurs déjà urbanisés.

Dans le quartier de La Hume, le règlement des zones UK2 et UK3 relatives à des parcs résidentiels de loisirs, offre des possibilités constructives alors que ces zonages couvrent des secteurs situés au sein de la bande littorale des 100 mètres, par ailleurs en dehors des limites de l'agglomération telle que définie dans le SCoT. La MRAe relève en outre que les espaces non bâtis situés au sein de la bande des 100 mètres sont couverts par un zonage naturel N, qui offre également des droits à construire même si ceux-ci sont limités (extensions et annexes des bâtiments existants ainsi que les équipements et installations publics et/ou d'intérêt collectif).

La MRAe recommande de réinterroger les dispositions des règlements écrit et graphique du PLU pour interdire toute construction non prévue par la loi Littoral au sein de la bande des 100 mètres.

Le règlement du PLU comporte un zonage naturel NER spécifique, dédié aux espaces « de richesses naturelles, à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ». Une partie des espaces remarquables protégés par les articles L.121-23 et L.121-24 du Code de l'urbanisme sont couverts par ce zonage dont le règlement n'autorise que les aménagements légers. La MRAe relève néanmoins que de nombreux espaces remarquables identifiés au titre de la loi Littoral dans le SCoT sont classés en zone naturelle N moins restrictive que le zonage NER.

La MRAe recommande de renforcer la protection des espaces remarquables identifiés au titre de la loi Littoral par des mesures réglementaires adaptées.

La révision du PLU comporte deux zones 1AUv et un emplacement réservé qui induisent une extension significative de la limite est de l'agglomération au sein de la continuité écologique de Canteranne. Les secteurs 1AUv s'étendent sur des emprises de 6,1 et 5,4 hectares, et l'emplacement réservé n°1¹⁹ (5,8 hectares) s'inscrit dans un zonage UE dédié à l'implantation d'équipements collectifs et de services, mais autorisant aussi la réalisation de logements.

Le rapport précise que ces différents secteurs n'impactent pas la coupure d'urbanisation de Canteranne au motif qu'ils ne sont pas situés dans la coupure d'urbanisation telle que délimitée par le SCoT. Toutefois, le dossier n'évalue pas les conséquences indirectes, notamment sur le paysage et les continuités écologiques, d'une urbanisation dans des proportions significatives (plus de 17 hectares) au contact d'une coupure d'urbanisation. La MRAe s'interroge sur la manière dont le PLU a traduit les préconisations du SCOT en matière de préservation des coupures d'urbanisation.

19 Réserve de terrains pour la réalisation d'équipements sportifs et de loisirs

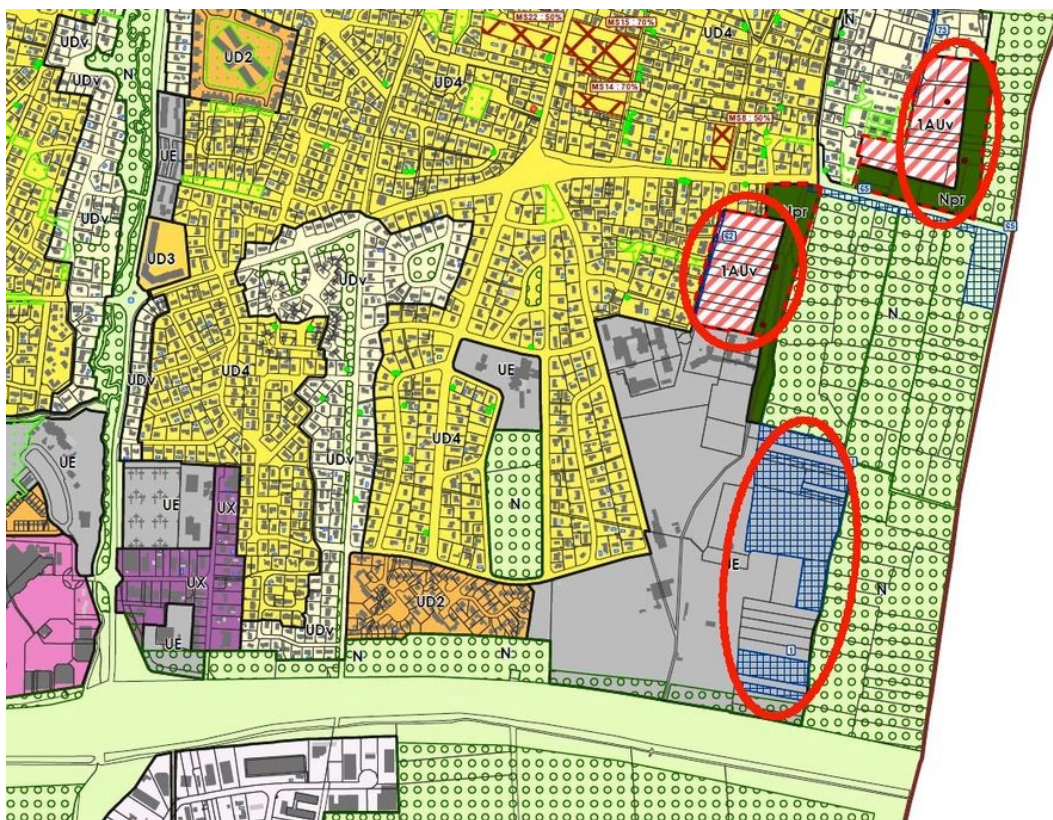


Figure 3: Développement de l'urbanisation en limite de la coupure d'urbanisation de Canteranne
(source : règlement graphique du PLU)

La MRAe recommande d'expliciter la méthode d'identification des coupures d'urbanisation à l'échelle communale, conformément à la loi Littoral. Elle recommande de poursuivre le travail de délimitation de ces zones dont l'intérêt est notamment de maîtriser l'étalement urbain. La redéfinition des limites des coupures d'urbanisation devrait en particulier conduire à réinterroger les secteurs de développement 1AUV et UE.

G. Prise en compte des enjeux d'adaptation et d'atténuation du changement climatique

Il est attendu que le projet de PLU s'inscrive dans une démarche de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES), d'amélioration du stockage de carbone, de maîtrise de l'énergie consommée et de production d'énergie renouvelable (EnR). Le rapport propose un état des lieux succinct du volet air-énergie-climat, sans faire explicitement référence aux données et analyses mobilisées, ni aux objectifs retenus dans le cadre du PCAET du SYBARVAL arrêté le 27 mars 2025.

La MRAe rappelle que les ambitions du projet arrêté de PCAET du SYBARVAL s'inscrivent en contradiction avec les objectifs régionaux, notamment en matière de réduction de la consommation énergétique, compte tenu de la consommation d'énergie élevée de la papeterie Smurfit Westrock qui représente plus de 45 % de la consommation d'énergie totale du territoire du Bassin d'Arcachon et du Val-de-l'Eyre.

Il convient d'évaluer la contribution de la révision du PLU à l'atteinte des différents objectifs du PCAET, et de démontrer que les dispositions du PLU s'inscrivent bien dans les trajectoires définies à l'échelle régionale.

En matière de contribution à l'atteinte de l'objectif de limitation du réchauffement climatique, la MRAe invite la commune à analyser le projet de territoire envisagé au regard des enjeux d'adaptation et d'atténuation au changement climatique et à évaluer la contribution de la révision du PLU à l'atteinte des différents objectifs du PCAET.

Il convient notamment de démontrer que les dispositions du PLU s'inscrivent bien dans les trajectoires définies à l'échelle régionale, voire au-delà, afin de compenser l'impact à l'échelle intercommunale d'un acteur industriel tel que la papeterie Smurfit Westrock.

Pour réaliser cette analyse, la collectivité peut également se référer aux outils recensés par le centre de ressources pour l'adaptation au changement climatique du ministère en charge de la transition écologique²⁰. Les réflexions et démarches de projet engagées à une échelle intercommunale peuvent être mobilisées pour répondre à ces enjeux.

20 <https://www.adaptation-changement-climatique.gouv.fr/dossiers-thematiques/secteurs-d-activites/urbanisme-planification>

Le projet de PLU, dont l'objet consiste à programmer le développement et la localisation des logements, des activités, des équipements et des moyens de communication, offre également différents leviers réglementaires pour lutter contre le changement climatique et favoriser l'adaptation du territoire à ce changement, à travers :

- la préservation des sols naturels et de la végétation, qui constituent des puits de carbone, supports de biodiversité et outils de filtration et de captage de l'eau ;
- l'identification de potentiels de production d'énergies renouvelables et des mesures sur la sobriété énergétique des constructions (construction, autoconsommation,...) ;
- la structuration d'un territoire favorable aux déplacements décarbonés ;
- la gestion de l'eau compatible avec l'état de la ressource présente et à venir ;
- la gestion des risques de plus en plus fréquents et intenses.

Le rapport fait état d'un fort potentiel de développement des installations de production d'électricité à partir de l'énergie solaire, la production d'énergie renouvelable étant uniquement orientée sur le solaire à l'échelle communale. La révision du PLU ne définit pas d'objectifs en matière de production d'énergie renouvelable ni de zones propices à l'installation d'EnR.

La MRAe recommande d'inscrire dans le PLU les zones d'accueil des énergies renouvelables, en privilégiant les sites anthropisés conformément au décret du 29 décembre 2023²¹.

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

Le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Gujan-Mestras vise à encadrer le développement de son territoire au cours des douze prochaines années (2026-2037). En cohérence avec le scénario de croissance du SCoT et du PLH, la révision du PLU prévoit un essor démographique de +0,8 % par an, soit un accueil de plus de 3 200 habitants, qui se traduit dans le dossier par une perspective de production de 2 374 logements, dont les deux tiers sont localisés au sein des enveloppes urbaines existantes.

Ce projet génère une consommation d'espace NAF de 32 hectares selon le dossier (18 hectares pour l'habitat et 14 hectares à vocation économique), bien supérieure aux objectifs de réduction de la consommation foncière fixés par le SRADDET Nouvelle-Aquitaine, de l'ordre de 20 hectares sur la période de mise en œuvre du PLU.

Le projet de révision du PLU doit être réexaminé afin de réduire le volume de consommation d'espace, en mobilisant en priorité les possibilités de densification au sein de l'enveloppe urbaine, et en majorant les droits à construire (densification,...) dans des secteurs stratégiques de développement, tels que les centralités urbaines et les quartiers de gare, afin de favoriser des mobilités alternatives à la voiture individuelle.

Il convient de réinterroger les extensions urbaines envisagées sur des secteurs dont la sensibilité écologique n'a pas pu être appréhendée en l'absence d'investigations naturalistes suffisantes pour constater l'absence d'espèces protégées et de zones humides, ainsi que ceux dont l'urbanisation s'inscrit au sein des continuités écologiques de la trame verte et bleue, voire au détriment des préservations des coupures d'urbanisation.

La collectivité doit réévaluer les modalités d'application de la loi Littoral dans le cadre de la révision du PLU, différentes dispositions du document d'urbanisme s'avérant incompatibles avec celle-ci.

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.

À Bordeaux, le 16 octobre 2025

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine
la présidente par intérim

Signé

Catherine Rivoallon Pustoc'h

21 Décret n° 2023-1417 du 29 décembre 2023 portant application de l'article 28 de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables.