

**Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale de
Nouvelle-Aquitaine relatif au projet de révision du plan local
d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Jean-d'Illac (Gironde)**

Avis NA-2025-005475/A PP

Porteur du Plan : Commune de Saint-Jean-d'Illac

Date de saisine de l'Autorité environnementale : 11 septembre 2025

Date de la consultation de l'Agence régionale de santé : 12 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 Patrice GUYOT.

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 dans le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Jean-d'Illac, approuvé le 20 décembre 2012.

Le projet de 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 du plan, ainsi qu'au public, de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux, entendus dans une large acception, aux différents stades d'élaboration du document.

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

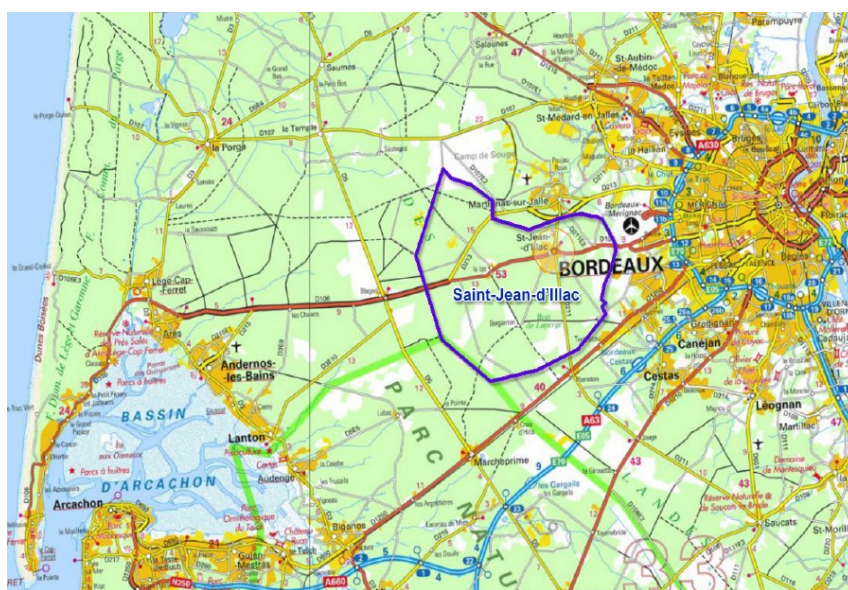
A. Localisation de la commune et documents en vigueur

Située dans le département de la Gironde, à vingt kilomètres à l'ouest de Bordeaux, la commune de Saint-Jean-d'Illac compte 9 702 habitants (donnée INSEE 2022) répartis sur un territoire de 12 057 hectares.

Saint-Jean-d'Illac est membre, avec les communes de Canéjan et de Cestas, de la communauté de communes Jalle-Eau-Bourde qui regroupe 32 295 habitants.

Elle est couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'Aire métropolitaine bordelaise approuvé le 13 février 2014, en cours de révision pour le transformer en SCoT bioclimatique. Le projet de SCoT bioclimatique, arrêté le 16 avril 2025, a fait l'objet d'un avis¹ de la MRAe en date du 28 juillet 2025.

Le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) de la communauté de communes Jalle-Eau-Bourde est en cours de finalisation. Le programme local de l'habitat (PLH) de la communauté de communes a été approuvé le 24 septembre 2024.



Localisation de la commune de Saint-Jean-d'Illac (Source : rapport de présentation Tome 1 page 21)

Saint-Jean-d'Illac est constituée du bourg, du quartier de Las et de zones d'activités. Elle dispose d'une offre d'équipements, de commerces et de services satisfaisante. La commune est traversée par la route départementale RD 106 reliant Bordeaux au nord du Bassin d'Arcachon et par la RD 211 reliant Martignas à l'autoroute A 63. Les zones d'activités se sont implantées le long de ces routes départementales à l'est et au sud du bourg et couvrent près de 190 hectares. L'agriculture et la sylviculture de pins maritimes représentent des activités importantes.

La commune est caractérisée par un relief peu marqué sillonné par un réseau dense de crastes² et de petits cours d'eau naturels permanents portant le nom de « jalles », dont la Jalle de Martignas, et par la prédominance de la forêt de pins maritimes des Landes de Gascogne qui occupe près de 80 % du territoire communal. Les zones humides sont nombreuses sur le territoire.

¹ https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2025_17780_r_scot_sysdau_33.pdf

² Une craste désigne un fossé d'écoulement des eaux.

Le territoire communal comporte une sablière en activité au lieu-dit « Les Sauts » au nord du quartier de Las et une ancienne sablière au nord est du bourg, la sablière du « Laugey de Mongran ».

B. Description du projet communal

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

- Axe 1 : La valorisation du patrimoine naturel et la gestion des risques ;
- Axe 2 : L'adaptation des déplacements vers une mobilité plus durable ;
- Axe 3 : L'accueil maîtrisé de population, l'évolution urbaine et la politique de l'habitat ;
- Axe 4 : La politique d'accompagnement des équipements ;
- Axe 5 : L'emploi et le développement économique, dans le contexte de la métropole bordelaise.

Le PADD envisage l'accueil d'environ 2 530 habitants supplémentaires par rapport à 2022 selon une croissance démographique de + 1,8 % en moyenne par an pour atteindre une population de l'ordre de 12 250 habitants en 2035.

Le projet prévoit la réalisation de 1 175 logements au sein des zones urbaines U et à urbaniser 1AU du bourg, dont 550 logements dans la zone d'aménagement concerté (ZAC) « Coeur de Bourg », et une urbanisation limitée du quartier de Las.

Il prévoit également le développement des activités économiques, en complémentarité avec l'opération d'intérêt métropolitain (OIM) « Bordeaux Aéroport », à travers deux zones à urbaniser 1AUx d'une surface totale de 8,33 hectares.

Le projet comporte des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) associées aux secteurs urbains d'Arnaudot, de l'avenue de Bordeaux et de la ZAC et aux zones à urbaniser AU ainsi que des OAP thématiques relatives aux continuités écologiques et aux cheminements doux.

Il définit également deux zones d'urbanisation future 2AU au nord du bourg d'une surface totale de 18,9 hectares pour la réalisation potentielle de logements et d'un lycée.

C. Articulation du projet avec les documents de rang supérieur

Le dossier analyse, dans un chapitre spécifique et au fil des différentes parties du rapport de présentation, la compatibilité du projet de PLU avec le SCoT de l'Aire métropolitaine bordelaise en vigueur et le futur SCoT « bioclimatique », avec le futur PCAET et avec le PLH.

La MRAe recommande de compléter le rapport par une analyse de la compatibilité du projet avec les documents suivants :

- **le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Nouvelle-Aquitaine, modifié le 18 novembre 2024 ;**
- **le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Adour-Garonne, ;**
- **les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Nappes profondes de la Gironde et Estuaire de la Gironde et milieux associés.**

D. Principaux enjeux relevés par la MRAe

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

- une urbanisation à maîtriser afin de limiter la consommation d'espaces et de permettre une cohérence et une homogénéité urbaine entre les zones habitées et les futurs aménagements, notamment par le maillage inter-quartiers et les connexions aux équipements existants ;
- une requalification paysagère et architecturale des zones d'activités à rechercher en cohérence avec les espaces bâtis riverains et l'environnement naturel de la commune ;
- un patrimoine bâti ancien à sauvegarder ;
- des zones humides, des lagunes et un réseau de jalles et de crastes, porteurs d'enjeux écologiques et paysagers forts à préserver et à valoriser ;
- une vulnérabilité du territoire au risque d'inondation et de feu de forêt à prendre en compte.

II. Analyse de la qualité du rapport de présentation et de la démarche d'évaluation environnementale

A. Qualité générale et accessibilité des documents

Le rapport de présentation comporte un premier tome relatif au diagnostic et à l'état initial de l'environnement et un second tome relatif à la justification des choix et à l'évaluation environnementale. Sur la forme, le rapport de présentation comporte les éléments attendus au regard du Code de l'urbanisme.

La MRAe souligne la qualité du rapport de présentation qui comporte des explications claires et détaillées ainsi que de nombreuses cartes et tableaux permettant de les illustrer et de faciliter l'appropriation du document par le public. Le rapport fait ressortir les enjeux du territoire et la façon dont le projet de PLU en tient compte.

Des synthèses des thématiques abordées dans l'état initial de l'environnement pourraient être ajoutées dans le rapport à l'instar des synthèses présentées dans le diagnostic.

B. Qualité de l'évaluation environnementale

1. Méthodes du diagnostic socio-économique, de l'état initial de l'environnement et des perspectives d'évolution de l'environnement

La population communale est en constante augmentation depuis 1968. Les dernières tendances montrent que le territoire connaît une croissance élevée avec un taux observé entre 2016 et 2022 de + 2,9 % par an en moyenne.

Selon le rapport, le territoire compte 4 258 logements en 2022 dont une majorité de résidences principales (91,9 % du parc). Les logements vacants représentent 2,7 % du parc. La taille moyenne des ménages, en baisse, est passée de 2,56 à 2,46 personnes par ménage entre 2016 et 2022 selon l'INSEE.

Le rapport présente l'approche méthodologique retenue pour identifier et prendre en compte les sensibilités écologiques à l'échelle du PLU et des secteurs de projet.

Les sites de projet de développement potentiel de l'urbanisation, ont fait l'objet de recherches bibliographiques et d'investigations naturalistes faune - flore - habitats - zones humides réalisées entre mai et août 2023, excepté les sites de projet de l'allée des bergeries, de l'avenue de Bordeaux et de l'avenue de Pierroton ainsi que sur les emplacements réservés, sans justification. La MRAe relève avec intérêt que les secteurs forestiers susceptibles d'être retenus pour le développement des activités agricoles ont également fait l'objet d'une expertise naturaliste entre juillet et octobre 2024. Le rapport restitue, dans ses annexes, le résultat des investigations naturalistes menées et les niveaux d'enjeux écologiques des secteurs de projet. Une carte de synthèse des résultats de ces investigations et des enjeux écologiques à l'échelle de la commune mériterait de figurer dans le corps du rapport.

Le rapport³ souligne que les investigations naturalistes ont mis en évidence, sur les secteurs de projet de développement envisagés, la présence avérée ou potentielle d'habitats naturels et d'espèces d'intérêt communautaire tels que le Fadet des laïches, le Grand capricorne, des gîtes potentiels à chauves-souris et des chênaies acidiphiles humides à Molinie bleue et Osmonde royale et des zones humides.

La MRAe recommande de mener des investigations écologiques et zones humides sur l'ensemble des sites potentiels de développement.

2. Méthodologie d'analyse des solutions alternatives

Dans le cadre de la révision du PLU, un objectif de croissance démographique de + 1,8 % par an est retenu pour atteindre 12 230 habitants en 2035 (12 250 habitants dans le PADD), soit un gain de l'ordre de 2 530 habitants entre 2022 et 2035. Il est fondé, selon le dossier, sur une volonté de maîtriser le développement démographique et de freiner la croissance moyenne annuelle.

La MRAe recommande d'expliquer le choix de la projection démographique de + 1,8 % par an, en particulier par comparaison avec des scénarios alternatifs à présenter.

Le dossier identifie un besoin d'environ 1 045 logements supplémentaires pour l'accueil de ces nouveaux habitants et de 130 logements pour le maintien de la population déjà présente sur la commune (calcul du point mort⁴). Le besoin global est donc de 1 175 logements à produire à l'échéance du PLU.

La MRAe recommande de préciser le nombre de logements déjà construits entre 2022 et 2025 à déduire du besoin identifié pour déterminer le nombre de logements restant à construire d'ici à 2035.

³ Rapport de présentation tome 2 page 144

⁴ Point mort ou point d'équilibre : évaluation du nombre de logements nécessaires, sur une période donnée, pour permettre le maintien de la population présente au début de cette période en prenant en compte le renouvellement du parc, la variation des résidences secondaires et des logements vacants et le desserrement des ménages.

L'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis a porté sur les périmètres des enveloppes urbaines existantes. Il convient de montrer dans le rapport que l'identification des parcelles densifiables tient compte des contraintes d'urbanisation connues, notamment par des cartes de superposition des parcelles et des sensibilités environnementales et des servitudes diverses.

Le rapport estime qu'en tenant compte d'une rétention foncière de 15 %, 200 logements sont potentiellement réalisables en densification du bourg et du quartier du Las, 150 logements sur les secteurs de l'avenue de Pierroton et de l'allée des Bergeries, 580 logements en renouvellement urbain sur le secteur de l'avenue de Bordeaux et dans le centre-bourg sur des friches urbaines (ZAC « Cœur de bourg ») ainsi que 20 logements par mobilisation des logements vacants. La réalisation de ces logements est utilement encadrée par des OAP qui fixent un nombre maximum de logements à réaliser avec un objectif de densité moyenne à respecter.

Le projet de PLU prévoit ainsi en priorité la production de logements par densification des enveloppes urbaines existantes. En complément, pour répondre globalement au besoin de logements identifié dans le projet de développement communal, le projet définit deux zones d'urbanisation future 2AU en extension du bourg : l'une sur le secteur de Loste permettant potentiellement la réalisation de 60 logements et l'autre sur le secteur de Milloc, réserve foncière dont le nombre de logements réalisables n'est pas évalué.

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

Le projet de PLU a privilégié le développement de l'urbanisation en densification des secteurs du bourg, du quartier de Las et des zones d'activités situées le long de la RD 106 à l'est de la commune.

L'évaluation des incidences montre que les choix d'urbanisation ou des secteurs de développement agricole retenus dans le projet de PLU ont été effectués en connaissance des enjeux environnementaux identifiés, notamment écologiques et en lien avec les risques d'inondation et de feu de forêt. Le rapport⁵ comporte des cartographies juxtaposant les enjeux naturalistes identifiés et les zones de développement envisagées.

Ainsi certains sites investigués envisagés pour le développement urbain et agricole, à enjeux écologiques modérés à forts (zones humides, espèce floristique protégée, habitats d'intérêt communautaire) tels que les sites des Deux Poteaux, du Pas Bougès, des Jardins et de Péronette, sont classés en zone naturelle par le projet de PLU.

Le rapport préconise l'instauration de mesures d'évitement et de réduction des incidences sur les habitats sensibles par le recours à l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. La MRAe constate que le recours à cette mesure de protection n'est toutefois pas systématiquement mis en œuvre.

Le rapport prévoit également la mise en œuvre d'OAP afin de conserver des espaces naturels, des arbres à haute tige, de préserver des fossés et des crastes et d'identifier des zones humides.

La MRAe rappelle que le rapport juridique entre une OAP et une autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager) est un lien de compatibilité, qui ne garantit pas une protection efficace des espaces naturels à préserver. Des outils de protection de type espace boisé classé (EBC) ou pour des motifs écologiques ou paysagers (articles L. 151-19 ou L. 151-23 du Code de l'urbanisme) sont à privilégier pour garantir plus efficacement cette préservation lors de l'application de la séquence ERC attendue de l'élaboration d'un document d'urbanisme. Seules ces dispositions réglementaires sont assimilables pour le PLU à des mesures d'évitement et de réduction des impacts.

En revanche, le site des Palanques, par exemple, caractérisé par des milieux naturels d'intérêts écologiques modérés à forts en partie ouest (boisements et zones humides), et celui de Boulac comportant une zone humide, sont classés en zones urbaines UX et à urbaniser 1AUx. Les zones 2AU présentent quant à elles une forte valeur environnementale.

En outre, selon le rapport, la majorité des périmètres des nouvelles zones agricoles A comporte actuellement des milieux forestiers présentant des sensibilités naturalistes significatives. Des zones humides ont pu notamment y être identifiées comme sur le site de la Grande Espinouse présentant un enjeu écologique globalement fort.

Le projet de PLU prévoit ainsi l'urbanisation de secteurs présentant des enjeux naturalistes résiduels significatifs et reporte la responsabilité d'une démarche ERC aboutie sur les porteurs de projets d'aménagement ou de construction.

La MRAe recommande de fournir une carte de synthèse superposant les milieux à enjeux identifiés et les projets de zonage et de trames de protection afin de mettre en évidence la démarche d'évitement et de réduction mise en œuvre par le PLU.

Elle considère que la révision du PLU de Saint-Jean-d'Illac doit constituer l'opportunité de favoriser une prise en compte des enjeux environnementaux suffisamment en amont des projets d'aménagement ou de construction plutôt que de reporter la prise en compte de l'environnement au moment de l'instruction des projets ou des autorisations. Ce principe est essentiel pour simplifier les démarches d'autorisation qui seront menées par la suite par les futurs porteurs de projet.

La MRAe recommande de renforcer la protection des secteurs sensibles recensés par un classement en zone Np et/ou par le recours aux articles L. 151-19 ou L. 151-23 du Code de l'urbanisme.

4. Méthode de suivi du PLU

Le dossier propose des indicateurs de suivi de la mise en œuvre du PLU portant sur les thématiques relatives à la protection de la ressource en eau, à la consommation foncière, à l'accueil démographique et la production de logements, et au développement économique et touristique. Il convient de compléter le tableau des indicateurs de suivi, lorsque c'est possible, par un état initial des données et des objectifs poursuivis, afin de permettre un suivi quantifiable et mesurable pour la bonne information du public.

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

A. Consommation d'espaces et densités

Le SRADDET Nouvelle-Aquitaine modifié, approuvée le 18 novembre 2024, considère que le territoire de l'Aire métropolitaine bordelaise 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.

Selon le rapport, 88,28 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) ont été consommés sur la commune entre 2011 et 2021 dont 28,45 hectares pour l'habitat et 52,75 hectares pour le développement économique. Le dossier présente à l'appui des cartographies⁶ des espaces consommés. Le rapport mériterait d'être complété par une analyse des espaces NAF consommés par typologie d'espaces (naturels, agricoles ou forestiers) et les surfaces correspondantes. Selon le rapport, les espaces NAF déjà consommés sur la période 2021 – 2025 sont évalués à 6,17 hectares.

Le projet de PLU permet de réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport au PLU en vigueur. Il privilégie la densification des enveloppes bâties et le renouvellement urbain avec des densités de 16 à 70 logements à l'hectare.

Selon le PADD, la consommation d'espaces NAF sera de 44 hectares pour la période 2021-2031 et au-delà, dont 26 hectares pour l'habitat et 18 hectares pour les activités économiques. Il affiche un objectif de réduction de la consommation d'espaces NAF de l'ordre de 50 % par rapport à la période 2011-2021.

De son côté, selon le rapport, le projet de règlement du PLU induit une consommation d'espaces NAF de 37,84 hectares pour le développement de l'habitat, des activités économiques, et des équipements en comptabilisant les zones 2AU envisagées. Le dossier ne prend toutefois pas en compte les surfaces NAF consommées par les emplacements réservés pour les infrastructures routières et l'extension de l'aéroport de Bordeaux Mérignac.

En prenant en compte toutes les surfaces NAF potentiellement consommées, la MRAe recommande de montrer que les perspectives de consommation prévues sont cohérentes avec les objectifs de réduction de consommation d'espaces NAF du SRADDET Nouvelle-Aquitaine modifié fixés pour la période 2021-2031 et au-delà à l'horizon du PLU en 2035.

B. Prise en compte de la ressource en eau

Le rapport précise que Saint-Jean-d'Illac est classée en zone de répartition des eaux (ZRE)⁷, en zone vulnérable⁸ à la pollution par les nitrates d'origine agricole et en zone sensible⁹ à l'eutrophisation.

⁶ Rapport de présentation – Tome 1 Diagnostic pages 225 et suivantes

⁷ Le classement en zone de répartition des eaux (ZRE) caractérise une insuffisance chronique de la ressource en eau par rapport aux besoins, nécessitant d'établir des restrictions pour les prélèvements d'eau, notamment en période estivale, afin de concilier les intérêts des différents utilisateurs.

⁸ La pollution des eaux par les nitrates menace à court terme la qualité des milieux aquatiques.

⁹ Le phénomène d'eutrophisation des cours d'eau conduit à une prolifération d'algues qui rend le milieu impropre à la vie de la plupart des organismes aquatiques. Les rejets de phosphore, d'azote, ou de ces deux substances, doivent être réduits dans ces zones particulièrement sensibles aux pollutions.

1. Eau potable

L'alimentation en eau potable de Saint-Jean-d'Illac provient d'un réseau desservant également la commune de Martignas-sur-Jalle. Ce réseau est alimenté par deux forages profonds prélevant l'eau dans la nappe souterraine de l'Oligocène à l'équilibre. Le périmètre de protection du forage de « Boulac » situé sur Saint-Jean-d'Illac est classé en zone naturelle N. Le rapport précise que le rendement des réseaux d'adduction (86,6 % en 2023) est bon avec une amélioration en continu de la performance des réseaux.

Le rapport fait état d'un volume d'eau global prélevé en 2023 par ces deux forages de 1 030 733 m³ pour un volume global autorisé de 1 100 000 m³. Le forage de « Boulac » prélève toutefois un volume d'eau dépassant le volume autorisé.

Selon le dossier, un troisième forage, mis en service en 2025 sur la commune de Saint-Jean-d'Illac, permet de sécuriser l'approvisionnement en eau potable pour les deux communes desservies en cohérence avec leurs projets de développement.

Le rapport comporte une projection de l'évolution des besoins en eau potable induite par le projet de PLU de Saint-Jean-d'Illac soit 183 980 m³ d'eau potable supplémentaires par an qui seront consommés par une population de 12 800 habitants à l'horizon 2035, supérieure aux objectifs du PADD.

La MRAe recommande de présenter des éléments chiffrés relatifs aux volumes autorisés et prélevés pour le nouveau forage et au projet de développement de la commune de Martignas-sur-Jalle. Ces éléments permettraient de démontrer la capacité d'alimentation en eau potable du territoire au regard de la disponibilité de la ressource.

2. Gestion des eaux usées et pluviales

La station d'épuration de Saint-Jean-d'Illac, d'une capacité nominale de 25 000 équivalents habitant (EH) gère les effluents des communes de Saint-Jean-d'Illac et de Martignas-sur-Jalle. Le bourg, le quartier de Las et les zones d'activités sont raccordées au réseau d'assainissement collectif. Selon le dossier, la station d'épuration est en capacité de répondre aux besoins épuratoires générés par le projet de PLU au regard de sa capacité résiduelle. Le réseau d'assainissement est toutefois sensible aux entrées d'eaux claires parasites par temps de pluie.

La MRAe recommande de compléter le rapport par une description et un échéancier des travaux envisagés et/ou programmés pour remédier aux dysfonctionnements du système d'assainissement collectif liés aux entrées d'eau par temps de pluie.

Les constructions isolées de la commune relèvent de l'assainissement individuel. Sur les 149 installations d'assainissement autonomes ayant fait l'objet d'un contrôle en 2023, 35,6 % sont jugées conformes. Il convient de compléter le rapport par une cartographie présentant l'aptitude des sols à l'assainissement individuel, la localisation et l'état de fonctionnement des dispositifs en place afin de mieux évaluer les enjeux pour le projet communal. Une telle évaluation doit permettre de vérifier que le développement projeté ne contribuera pas à la pollution des milieux récepteurs sensibles.

Les annexes sanitaires indiquent que la commune est dotée d'un schéma directeur des eaux pluviales gérées notamment par un réseau de fossés et de canalisations. Le rapport souligne l'importance des surfaces imperméabilisées dans les zones d'activités pour le stationnement ou le stockage extérieur.

Le projet de PLU prévoit une gestion des eaux pluviales qui préserve les fossés et les crastes et préconise l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle, leur récupération et limite l'imperméabilisation des surfaces notamment par le maintien d'espaces en pleine terre.

C. Préservation des milieux naturels et des fonctionnalités écologiques

La commune de Saint-Jean-d'Illac est concernée par le site Natura 2000 « Réseau hydrographique des Jalles de Saint-Médard et d'Eysines », référencé au titre de la directive « Habitats, faune, flore » et par les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) du « Champ de tir de Souge » et du « réseau hydrographique de la Jalle, du Camp de Souge à la Garonne et Marais de Bruges ». Le territoire comporte également une zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles (ZPENS) autour de l'ancienne sablière du Laugey de Mongran et de différentes crastes.

La Jalle de Martignas et ses principaux affluents, au nord du bourg, abritent notamment le Vison d'Europe, la Loutre d'Europe, la Cistude d'Europe, l'Agrion de Mercure et le Cuivré des marais. C'est en outre un cours d'eau classé¹⁰. Le rapport présente une carte¹¹ des zones humides composées de landes humides accueillant des espèces patrimoniales comme la Gentiane pneumonanthe et le Fadet des Laïches, ainsi que de lagunes, habitat de la Droséra intermédiaire et la Droséra à feuilles rondes, espèces floristiques protégées.

¹⁰ Le classement vise à protéger et à restaurer la continuité écologique des rivières.

¹¹ Rapport de présentation – Tome 1 – état initial de l'environnement - page 84

Ces milieux naturels sensibles constituent un enjeu fort au regard des nombreux services rendus (régulation hydraulique, lutte contre les inondations, soutien d'étiage des cours d'eau, filtre naturel des eaux, composante du patrimoine paysage, etc.) comme le souligne utilement le rapport de présentation du PLU.

Le rapport cartographie¹² les niveaux d'intérêt écologique (assez fort à très fort) des différents milieux naturels identifiés. Le projet de PLU prévoit de classer en zone naturelle N les milieux d'intérêt écologique assez fort, principalement le massif forestier, et en zone naturelle protégée Np, inconstructibles, les milieux d'intérêt écologique fort à très fort, tels que les zones humides associées au site Natura 2000 et les lagunes.

Le zonage Np du PLU n'apparaît pas toutefois couvrir l'ensemble des lagunes recensées et devra être complété. Il convient également d'interdire spécifiquement les affouillements et les exhaussements de sol en zone Np afin de préserver les zones humides.

La MRAe recommande de protéger l'ensemble des milieux sensibles, en particulier les zones humides et les lagunes recensées, par un zonage Np ou par le recours à l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme.

La définition des continuités écologiques s'appuie sur la trame verte et bleue du SRADDET Nouvelle-Aquitaine et sur celle du SCoT de l'Aire métropolitaine bordelaise. Les éléments du SCoT bioclimatique en cours de révision auraient pu également être pris en compte, à l'instar des analyses relatives au paysage. Le rapport propose une déclinaison cartographique¹³ de la trame verte et bleue (TVB) à l'échelle communale, constituée en particulier par les landes humides, le massif forestier des Landes de Gascogne, les jalles, les crastes et leurs ripisylves, les fossés et les lagunes. Les éléments fragmentant ces continuités écologiques sont également identifiés. Il s'agit notamment des routes départementales, des zones urbaines et de l'aéroport de Mérignac.

La MRAe note avec intérêt que le projet de révision du PLU propose, pour le bourg, une OAP relative aux continuités écologiques urbaines recommandant des actions en faveur d'une prise en compte accrue de la biodiversité dans les aménagements et une restauration des continuités écologiques. Le projet de PLU aurait pu également comporter une OAP similaire pour les zones d'activités situées le long de la RD 106.

Par ailleurs, le projet de PLU révisé prévoit de supprimer les espaces boisés classés (EBC) identifiés dans le PLU de 2012 et de recourir plutôt à une protection au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'urbanisme, moins contraignante.

La MRAe recommande de justifier finement le choix des protections retenues pour les boisements, forêts, parcs, alignement d'arbres, arbres remarquables, haies et plantations au regard de leurs enjeux de préservation.

D. Protection du patrimoine bâti et paysager

Le diagnostic paysager présente une analyse détaillée des paysages de la commune de Saint-Jean-d'Illac située dans l'unité paysagère des Landes girondines selon l'atlas des paysages de la Gironde, entre forêt des landes, grands espaces de culture, forêts-galeries des jalles et plan d'eau de l'ancienne gravière du Laugey de Mongran.

L'analyse des typologies et des morphologies urbaines met en évidence des enjeux paysagers et architecturaux pour les espaces résidentiels présentant une forme de standardisation de l'habitat avec une surreprésentation de l'habitat pavillonnaire.

Le rapport met également en évidence des enjeux d'intégration paysagère des entrées de bourg et de requalification paysagère des zones d'activités, notamment le long de la RD 106 et en lisières avec les espaces bâtis, forestiers ou agricoles.

La MRAe note avec intérêt que le PADD a pour objectif de donner une armature paysagère au bourg de Saint-Jean-d'Illac en renforçant les liens avec le grand paysage et en préservant et en valorisant la nature en ville. Les zones d'activités situées à l'est du bourg mériteraient également de bénéficier de cet objectif au regard des enjeux soulevés dans l'état initial de l'environnement.

La MRAe recommande de préciser dans le rapport la manière dont le PLU répond à l'objectif du PADD de composer une nouvelle trame paysagère.

Par ailleurs, la commune dispose d'un patrimoine bâti remarquable (maisons bourgeoises, échoppes, bergeries, granges, écuries) et d'un petit patrimoine bâti. Le rapport évoque également des boisements, des espaces verts et des arbres remarquables à protéger. Il devrait être complété par une carte de localisation de ces éléments patrimoniaux participant au cadre de vie de la commune.

Un inventaire détaillé de ce patrimoine bâti et paysager, repérés sur le plan de zonage, assorti de prescriptions, figure en pièce annexe du règlement du PLU. Le PLU prévoit ainsi la protection de ce patrimoine au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'urbanisme.

12 Rapport de présentation – Tome 1 – État initial de l'environnement page 103

13 Rapport de présentation – Tome 1 – État initial de l'environnement page 101

E. Prise en compte des risques et des nuisances

Le territoire, concerné par le risque d'inondation lié à la Jalle de Martignas, est couvert par un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) approuvé en 2022, annexé au PLU. Selon le dossier, il convient de préserver de l'urbanisation les abords du cours d'eau qui traverse le bourg et les zones d'expansion des crues. En cohérence, le PLU classe les zones inondables du PPRI en zone naturelle.

Le territoire est également concerné par le risque d'inondation par remontée de nappe phréatique. Le règlement du PLU impose notamment, dans les secteurs exposés au risque d'une nappe sub-affleurante ou de sensibilité forte à très forte, un seuil minimum de plancher de bâtiment et l'interdiction de cave et de sous-sol. Le plan de zonage ne permet pas toutefois de localiser les secteurs à risque. Il convient de compléter le zonage par une trame spécifique au risque de remontée de nappe phréatique.

L'est du territoire depuis le centre bourg est concerné par le phénomène de retrait et gonflement des argiles (aléa moyen à fort). Le règlement du PLU rappelle utilement que des dispositions constructives sont à mettre en œuvre dans les secteurs exposés à ces risques et susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions.

Concernant la défense incendie, le rapport comporte un bilan cartographiant les secteurs urbanisés couverts de façon satisfaisante ou dépourvus de défense incendie en 2023. Il convient de compléter le rapport par la localisation des secteurs insuffisamment défendus au regard du bilan de l'état de fonctionnement des points d'eau évoqué et de fournir des informations sur les travaux réalisés ou programmés relatifs aux dispositifs de défense incendie pour justifier l'accueil de nouvelles populations dans les secteurs urbanisés.

Le territoire, concerné par le risque de feu de forêt, est couvert par un plan de prévention du risque de feu de forêt (PPRIF) approuvé en 2010, en cours de révision. Le rapport met notamment en évidence des enjeux liés à ce risque sur les lisières entre l'espace bâti et le massif forestier. Le projet de PLU prévoit un développement urbain compact pour réduire l'interface entre l'espace bâti et le massif. Il vise également à limiter l'urbanisation du quartier de Las et à interdire toute nouvelle construction en zone UL en raison notamment de leur situation dans le massif forestier.

L'emplacement réservé (ER) n°2 dédié à une bande de protection contre le risque de feux de forêt de 50 mètres d'épaisseur en périphérie de l'enveloppe urbaine du bourg et des zones d'activités matérialise utilement l'emprise des obligations légales de débroussaillage (OLD) mais implique potentiellement un défrichement. Cet ER est susceptible d'avoir ainsi des incidences sur l'environnement qui n'ont pas été évaluées dans le cadre de la révision du PLU.

La MRAe recommande de mieux justifier le choix d'un emplacement réservé dédié à la protection contre le risque de feu de forêt en périphérie du bourg au regard des incidences potentielles sur l'environnement à évaluer.

La commune est concernée par le risque technologique lié au site militaire du camp de Souge couvert par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT).

Concernant les nuisances, l'état initial de l'environnement identifie un territoire sensible aux émissions sonores liées au trafic routier sur les routes départementales (RD 106, 211 et 213) et à la présence de l'aérodrome de Bordeaux-Mérignac. L'état initial de l'environnement présente des cartes¹⁴ des secteurs affectés par le bruit et le plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome approuvé en 2004, modifié en 2022. Toutefois, le rapport ne montre pas si des secteurs de développement sont confrontés à ces nuisances sonores et les mesures d'évitement et de réduction potentiellement mises en œuvre. Le PLU prévoit uniquement des règles pour l'isolation acoustique des bâtiments. Les secteurs affectés par le bruit devraient figurer sur les plans de zonage du PLU.

La MRAe recommande de démontrer la prise en compte des nuisances sonores par le projet de PLU.

F. Prise en compte des enjeux liés au changement climatique

Pour ce qui concerne les mobilités, le rapport pointe des enjeux relatifs à une saturation du réseau routier communal liée aux déplacements pendulaires (près de 80,7 % des trajets domicile-travail effectués en véhicule automobile en 2022) et de transit en lien avec l'agglomération bordelaise. Un schéma global des déplacements a été élaboré par le Département de la Gironde afin d'améliorer les conditions de circulation. Selon le rapport, des alternatives à l'usage des véhicules particuliers sont également à rechercher en optimisant les transports en commun, en développant le covoiturage et en améliorant les déplacements doux.

Le PLU intègre à cet effet de nombreux emplacements réservés et une OAP dédiée aux cheminements piétons et cycles en association avec les ER. Les dispositions en faveur du covoiturage n'apparaissent pas dans le projet de PLU.

14 Rapport de présentation – État initial de l'environnement pages 144 et 148

Le rapport montre un territoire favorable au développement du photovoltaïque et de la géothermie et doté d'une unité de méthanisation. Il ne définit pas cependant d'objectifs en matière de production d'énergie renouvelable ni de zones propices à l'installation d'énergie renouvelable.

Le dossier devrait faire référence aux dispositions de la loi d'accélération des énergies renouvelables (EnR) du 10 mars 2023, qui demande aux collectivités de définir des « zones d'accélération des EnR ». À cet égard, la MRAe souhaite rappeler que d'après cette loi, les ZAE nR « sont définies dans l'objectif de prévenir et de maîtriser les dangers ou les inconvénients qui résulteraient de l'implantation d'installations de production d'énergies », particulièrement pour ce qui concerne la préservation des milieux humides.

La stratégie de l'État pour le développement des énergies renouvelables en Nouvelle-Aquitaine rappelle l'importance d'intégrer ces projets dans une stratégie publique locale, ainsi que les conditions favorables à une haute intégration environnementale, notamment l'absence d'incidence sur des espèces protégées ainsi que l'évitement des zones humides et des espaces protégés pour la protection de la nature et des paysages.

Selon le rapport, la collectivité souhaite favoriser des formes urbaines plus compactes et moins consommatrices d'énergies, une orientation des constructions favorisant les apports solaires et le recours aux énergies renouvelables. Les principes de l'architecture bioclimatique sont évoqués uniquement dans le lexique du règlement du PLU. Il convient de préciser la manière dont le projet de PLU traduit ces objectifs, notamment au sein des OAP ou des dispositions réglementaires.

Selon le rapport, les espaces verts urbains protégés au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'urbanisme et les dispositions concernant les espaces en pleine terre fixées au sein du règlement permettront de favoriser les îlots de fraîcheur. La MRAe relève que la proportion d'espaces de pleine terre dans les zones d'activités est faible (au minimum 20 %).

La MRAe recommande de compléter l'état initial de l'environnement par l'identification des secteurs déjà concernés par le phénomène d'îlot de chaleur et les secteurs potentiellement sensibles. Elle recommande de définir des indicateurs de suivi pour s'assurer de l'efficacité des outils retenus pour lutter contre les îlots de chaleur.

Le rapport met en évidence le rôle déterminant des zones humides dans l'atténuation du changement climatique¹⁵ : les zones humides favorisent le stockage de l'eau dans les nappes phréatiques et atténuent le ruissellement en milieu urbain, constituent des champs d'expansion des crues, soutiennent le débit des cours d'eau, contribuent à la production de fourrage en période estivale, fournissent des îlots de fraîcheurs et participent à la réduction des émissions de gaz à effet de serre en stockant du carbone.

La MRAe recommande d'identifier des indicateurs de suivi des zones humides et de leurs fonctionnalités au regard de leur rôle vis-à-vis du changement climatique.

Le projet de PLU préconise des essences végétales locales dans les OAP afin de guider les plantations. Le PLU devrait également spécifier que les essences végétales devront être adaptées au changement climatique.

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

Le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Jean-d'Illac vise à encadrer le développement du territoire afin d'atteindre une population de 12 250 habitants en 2035 en produisant 1 175 nouveaux logements. Il prévoit en priorité une densification des espaces déjà urbanisés du bourg et de mobiliser à long terme deux zones d'urbanisation future 2AU pour l'habitat.

La qualité du rapport de présentation est à souligner. Le dossier présente clairement les enjeux environnementaux du territoire, en particulier les forts enjeux en matière de préservation des paysages, des milieux naturels et agricoles et des continuités écologiques, ainsi que la façon dont le projet de PLU les prend en compte.

À l'instar des objectifs et des dispositions mises en œuvre dans le bourg, il convient également de mieux prendre en considération les enjeux écologiques et paysagers dans les zones d'activités et d'instaurer des mesures répondant à ces enjeux.

Les choix de développement sont fondés sur la mise en œuvre d'une démarche d'évitement et de réduction des impacts qui mérite d'être poursuivie. En effet, l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs reste susceptible d'induire des incidences notables sur les milieux à enjeux et la biodiversité.

La révision du PLU de Saint-Jean-d'Illac doit favoriser une prise en compte des enjeux environnementaux suffisamment en amont des projets, pour proposer, dès l'élaboration du document d'urbanisme, des mesures d'évitement et de réduction des enjeux sur les sites retenus, plutôt que de reporter la prise en compte de l'environnement au moment de l'instruction des projets ou des autorisations.

15 Rapport de présentation – Tome 1 – État initial de l'environnement page 78

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 3 décembre 2025

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,

le membre délégué

Signé

Patrice Guyot