

# Gujan-Mestras

*Bassin par nature*

## REVISION DU PLU

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



## Préambule

---

Depuis plusieurs décennies, la commune de Gujan-Mestras connaît une forte attractivité, résidentielle, touristique et économique. La croissance démographique est liée notamment au cadre de vie remarquable qu'offre la commune, à la rencontre du Bassin d'Arcachon et du massif forestier landais.

L'accueil de nouvelles populations a pu se réaliser principalement au sein des zones urbaines, avec la multiplication des divisions parcellaires ces dernières années. Bien que la commune connaisse un phénomène accéléré de vieillissement de sa population, l'arrivée de familles a permis de maintenir l'usage des nombreux équipements publics dont est dotée la collectivité.

Les projections établies à l'échelle de la commune à l'horizon de la décennie à venir, conduisent à envisager une poursuite de cette progression démographique, avec une population totale estimée à 25 000 habitants à l'horizon 2025. Ceci impose de prévoir des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins à venir de la population gujanaise, en continuant à proposer un cadre de vie agréable et des solutions adaptées à chacun.

Créer les conditions nécessaires à l'accueil de ces habitants et à la création d'emplois sur le territoire, tout en garantissant le maintien de la cohésion et de l'identité –bâtie, paysagère, culturelle– de Gujan-Mestras, apparaît dès lors comme un enjeu majeur pour les années à venir.

Cette croissance, si elle n'est pas maîtrisée, est en effet susceptible de remettre en cause de manière irréversible ce qui fonde l'identité du territoire :

- l'influence littorale du bassin d'Arcachon,
- l'esprit village
- la richesse de l'environnement naturel

Pour répondre à ce défi, il semble essentiel de formuler un projet de territoire misant sur chacun de ces fondements de l'identité gujanaise. Ces trois composantes sont résumées dans le slogan de la ville : Gujan-Mestras, Bassin par Nature. Elles doivent servir de référence pour la formulation du projet d'aménagement et de développement durables, avec trois orientations majeures :

- Révéler l'identité littorale de Gujan Mestras
- Conserver l'esprit village et le dynamisme de la vie locale
- Garantir la préservation du patrimoine naturel exceptionnel du territoire

En outre, il semble indispensable de penser le projet de territoire en cohérence avec les orientations retenues à l'échelle de l'ensemble de l'agglomération du Bassin Arcachon. Le projet de la commune doit ainsi pouvoir traduire les équilibres retenus pour l'aménagement et le développement du grand territoire.

# Révéler l'identité littorale de Gujan-Mestras

La situation de la commune sur le bassin d'Arcachon semble être une évidence. Les activités et pratiques liées à la mer constituent non seulement une réalité économique mais également une composante fondamentale de l'image de la commune.

Cette réalité peut cependant s'avérer difficilement perceptible sur le territoire, notamment en raison de la coupure urbaine générée par la ligne de chemin de fer, qui sépare les bourgs des ports. Le lien au littoral peut aussi s'affaiblir en raison de la banalisation possible des paysages urbains, alors que la commune bénéficie d'un héritage bâti particulièrement riche, avec non seulement des édifices remarquables mais également deux typologies emblématiques du patrimoine local, que sont les cabanes ostréicoles et les arcachonnaises.

Il semble donc nécessaire de réduire cette coupure entre la ville et les ports, et de mettre en valeur ce patrimoine afin de révéler l'identité littorale. Assumer cette identité implique également de faire face aux défis posés par la gestion des milieux littoraux, s'agissant tant de la prise en compte des risques d'inondation que du maintien de la qualité de l'eau, essentielle à l'équilibre des écosystèmes ainsi qu'à la pérennité de l'ostréiculture.

## Poursuivre la mise en valeur des ressources naturelles et de l'héritage liés au Bassin d'Arcachon

### Assurer la pérennité des activités et des pratiques de loisirs liés à la mer

L'image associée à la ville est largement liée aux pratiques et aux usages associés au littoral, développés depuis le XIX<sup>ème</sup> siècle. L'ostréiculture, le nautisme et le tourisme balnéaire ont contribué à façonner les paysages urbains de la commune et continuent à générer une activité à l'origine de nombreux emplois. Il convient de maintenir des conditions favorables à la pérennité de ces activités, en leur permettant notamment de s'adapter à l'évolution de la demande, des processus et de la conjoncture économique.

**L'accompagnement des filières nautiques et ostréicoles** repose notamment sur la mise en valeur de l'image prestigieuse associée au Bassin d'Arcachon ainsi que sur la préservation de son environnement. Les valeurs qu'évoque le Bassin d'Arcachon, de raffinement et d'authenticité, tant des paysages que des savoir-faire, sont autant d'atouts dans le cadre de démarches de communication commerciales. Un équilibre est donc à construire, afin de valoriser cette image tout en répondant aux attentes des acteurs économiques des filières maritimes. Les possibilités accordées en matière d'occupation ou d'utilisation des sols au niveau des ports, conduisent en effet à admettre le renouvellement ou l'extension de bâtiments existants. Or les paysages perçus dans les ports participent de manière déterminante à l'image d'authenticité évoquée précédemment. La dynamique de renouvellement, nécessaire à l'initiative économique, doit donc s'accompagner d'une exigence de qualité pour les projets, au service de la préservation du patrimoine que constituent notamment les cabanes ostréicoles.

Par ailleurs, **le renouvellement à long terme des structures d'hébergement touristique littorales mérite d'être anticipé**. Les structures d'hébergement touristique collectives, développées depuis les années 1960, n'ont que peu évolué depuis leur création, alors que dans le même temps, les comportements et les attentes de la clientèle touristique se sont très nettement diversifiés, à l'échelle nationale mais également au niveau du bassin. Le choix des règles applicables à ces structures ne doit donc pas conduire à geler leur évolution à long terme, mais au contraire leur permettre de s'adapter à ces nouvelles demandes, en autorisant la création des locaux ou des installations nécessaires à cette évolution. La réponse de la collectivité ne s'exprime donc pas sous la forme d'une contrainte ou d'une injonction, mais d'une possibilité ouverte dans le cadre du document d'urbanisme.

### Préserver et mettre en valeur le patrimoine balnéaire et ostréicole du territoire

Les arcachonnaises et les cabanes ostréicoles constituent les deux entités patrimoniales majeures présentes sur la commune. Elles constituent des repères de l'identité locale, que la vigilance de la collectivité a globalement permis de préserver de l'abandon, de la démolition ou de l'altération suite à des réhabilitations inadaptées. L'attention doit néanmoins demeurer soutenue dans les années à venir, afin de conserver cet héritage mais également de développer sa mise en valeur.

**La valorisation du patrimoine bâti et culturel de la ville et des ports doit ainsi être poursuivie**. Celle-ci implique en premier lieu le maintien des dispositions visant à préserver les ensembles bâtis remarquables dans le cadre du PLU, grâce à l'identification des éléments du patrimoine et du paysage à protéger. L'identification de ces édifices pourra le cas échéant être étendue, en lien notamment avec l'évolution du champ recouvert par la notion de patrimoine. Des recommandations architecturales pourront également être formulées, de manière à orienter les projets de réhabilitation vers les solutions esthétiques ou techniques les plus adaptées.

**La mise en valeur de l'identité passe aussi par la réutilisation des styles architecturaux du territoire, liés au patrimoine balnéaire et ostréicole.** L'aspect extérieur des constructions nouvelles appelle en effet une attention particulière, en vue de diffuser l'image des constructions littorales dans les opérations à venir. Les bâtiments pourront ainsi intégrer des éléments évoquant les styles architecturaux locaux, en particulier grâce aux choix opérés en matière de traitement des façades ou des limites. Le mobilier urbain ou les installations nécessaires aux services publics peuvent également continuer à participer au rappel de cette identité locale, avec l'utilisation du bois et de la tuile pour l'habillage des locaux techniques, par exemple.

## Renforcer le lien entre la ville et ses ports

Les ports et plus largement le littoral sont certes le support de nombreuses activités économiques, mais ils forment également une composante fondamentale de l'identité et de la culture locales. Ce sont donc des espaces qui ont vocation à recevoir une fréquentation diverse, avec des paysages invitant à la promenade, des établissements de restauration... Le potentiel récréatif de ces espaces constitue un facteur d'attractivité du territoire, qu'il convient de révéler davantage, en travaillant plus particulièrement sur l'accessibilité des secteurs littoraux et le confort des espaces publics.

La première piste, en vue de renforcer cette accessibilité, est **l'amélioration du plan de circulation de part et d'autre de la voie ferrée, pour un partage de voirie plus favorable aux liaisons douces.** Les points de passage le long de la ligne de chemin de fer sont relativement peu nombreux, et les itinéraires difficilement lisibles. Par ailleurs, la configuration du réseau routier conduit la population, permanente ou saisonnière, à traverser la commune à l'écart du littoral, le long de la voie rapide ou de la RD650. L'objectif principal doit donc être de mieux guider vers le littoral les résidents et les touristes susceptibles de fréquenter la commune, en constituant des accroches le long de la RD650, et améliorant la qualité des liaisons en direction des ports. Un travail pourra être réalisé en particulier sur les sens de circulation pour permettre un partage de voirie plus favorable aux piétons et aux cycles. Les abords de la chaussée pourront également être traités, en améliorant par exemple le jalonnement.

**Valoriser la qualité des espaces publics des ports** constitue une seconde orientation majeure afin de contribuer au renforcement du lien entre la ville et son littoral. La hausse de la fréquentation des ports, notamment en lien avec les manifestations culturelles ou les activités de vente directe, impose de renouveler l'approche des espaces publics, afin d'adapter ces derniers, en matière de circulation, de stationnement ou de mobilier urbain, dans un cadre spatial parfois réduit et contraint. Cette ouverture des ports, en lien avec la diversification des usages et de la fréquentation, ne doit cependant pas conduire à ignorer les nécessités associées au fonctionnement des activités présentes. Les projets de requalification de l'espace publics susceptibles d'être envisagés devront ainsi être compatibles par exemple avec le maintien de la circulation des poids lourds. Les aménagements réalisés au niveau du port de Larros peuvent être envisagés comme une forme de référence à cet égard, dans la mesure où le fonctionnement de cet espace tient notamment à la notion de compromis entre les différents usages. Une meilleure organisation du stationnement en entrée du port, la mise en place d'un mobilier urbain valorisant, le traitement de la voirie locale sur le modèle de l'espace partagé entre les différents usagers sont les clés de l'amélioration du confort de cet espace. Ce sont autant de principes dont la mise en œuvre pourra être envisagée dans d'autres ports à l'avenir.

Enfin, **la poursuite de l'aménagement du sentier du littoral**, est à prévoir. En effet, plusieurs portions du sentier du littoral sont aujourd'hui inaccessibles, notamment pour les personnes à mobilité réduite. Etablir une continuité des déplacements sur la façade littorale de la commune implique une intervention particulière sur les secteurs non aménagés. En facilitant la découverte des paysages remarquables le long du sentier, il sera possible non seulement d'améliorer la qualité du cadre de vie, mais également de renforcer l'adhésion de la population aux politiques visant à assurer la préservation du patrimoine naturel local. La réalisation d'aménagements devra permettre d'éviter autant que possible la dégradation des milieux naturels sensibles que traverse le sentier, non seulement durant leur conception, avec des caractéristiques techniques et des choix de tracé visant le moindre impact environnemental, mais également après leur ouverture au public, en permettant de canaliser la fréquentation touristique observée le long du littoral.

## Assurer une gestion durable des milieux littoraux et aquatiques

### Prévenir de manière efficace le risque inondation

Les effets combinés du développement urbain et du réchauffement climatique tendent à accroître l'exposition des personnes et des biens au risque d'inondation. Les choix opérés en matière de stratégie d'aménagement et de développement urbains doivent permettre de prévenir l'augmentation du niveau de risque, s'agissant à la fois de la submersion marine, mais également des phénomènes liés à la remontée hivernale des nappes phréatiques.

**Préserver les personnes et les biens du risque de submersion marine** constitue une priorité pour l'ensemble des pouvoirs publics. L'urbanisation de la façade littorale et la montée attendue du niveau de la mer augmentent en effet de manière inquiétante le risque de submersion marine dans les années à venir. Une cartographie du risque est en cours de réalisation. A l'échelle de la commune, il semble primordial de prendre en compte les zones d'alea fort dans le cadre de la formulation du projet, par exemple en évitant la densification des secteurs les plus exposés. La réponse des pouvoirs publics implique également une réflexion sur le renforcement des ouvrages défensifs, destinés à protéger les espaces urbanisés face aux risques de submersion.

Bien que présentant des dangers moindres pour la vie humaine, **le risque de remontée de nappe doit également être pris en compte dans le cadre des aménagements futurs**. La commune, du fait de ses caractéristiques pédologiques, est exposée à l'aléa de remontée de nappe hivernale. Or le développement urbain aggrave l'artificialisation et affaiblit la capacité de régulation du niveau de la nappe par le massif forestier. Une meilleure maîtrise de l'imperméabilisation et une gestion rigoureuse des eaux pluviales sont donc deux principes à mettre en œuvre durant les années à venir afin de maîtriser l'évolution du risque. L'infiltration des eaux à la parcelle sera exigée pour les futurs projets d'aménagement et de construction, ce qui impliquera le maintien de surfaces en pleine terre sur les terrains bâtis. Par ailleurs des ouvrages de rétention pourront être réalisés par la collectivité ou imposés aux aménageurs afin de réguler les écoulements des eaux pluviales.

## Garantir la qualité des eaux

---

La ressource en eau, omniprésente sur le territoire, est soumise à de nombreuses pressions, susceptibles de porter préjudice à sa qualité et sa disponibilité. Ces pressions étant liées en partie au développement urbain, il convient d'y porter une attention particulière dans le cadre de la révision du document d'urbanisme.

D'une part, la commune doit **contribuer à la lutte contre les pollutions diffuses des eaux superficielles et des nappes phréatiques**. Il est rappelé que le maintien de la qualité des eaux est la première condition posée à la pérennité des pratiques ostréicoles et des activités de baignade. Le traitement des eaux usées doit donc être assuré dans de bonnes conditions, avec des rejets conformes à la réglementation en vigueur. Ceci suppose de veiller au bon fonctionnement des ouvrages de traitement. Cela implique également d'imposer la desserte par le réseau d'assainissement collectif comme condition préalable à tout projet d'aménagement d'ensemble sur le territoire.

D'autre part, il convient de **favoriser la réduction des consommations d'eau et le recours aux ressources alternatives pour l'approvisionnement en eau potable**. La commune dispose de différents leviers afin d'agir sur la consommation en eau, avec notamment le choix des essences plantées sur l'espace public ou privé. Le choix d'essences adaptées aux conditions climatiques locales doit ainsi permettre de réduire les besoins d'arrosage. Les engagements inscrits dans le cadre du SAGE pourront par ailleurs être traduits via des démarches parallèles : recherche de ressources de substitution, amélioration du rendement des réseaux... Il semble judicieux également d'autoriser les dispositifs techniques permettant la réutilisation des eaux de pluie, par exemple via des dispositifs innovants permis grâce au recours aux toitures terrasse.

# Conserver l'esprit village et le dynamisme de la vie locale

L'esprit village constitue l'âme de Gujan-Mestras. Cette perception est liée à l'échelle des bourgs, qui a pu être préservée malgré le développement urbain considérable intervenu au cours des cinquante dernières années. La dimension des espaces publics, le bâti resserré, les hauteurs maîtrisées avec 2 étages au maximum et l'animation commerciale concourent au maintien de cette identité.

Cette armature en bourg se structure le long de la RD650, axe historique assurant la liaison entre Arcachon et l'est du Bassin. Une politique de renouvellement des bourgs, afin de leur insuffler un dynamisme et une attractivité nouvelle, a été amorcée avec le précédent document d'urbanisme. Cette politique semble à poursuivre dans les années à venir, de même que les démarches en faveur de la sécurisation des abords de la RD, nécessaires afin d'améliorer le confort des espaces publics ainsi que la fréquentation des commerces riverains.

L'esprit village se retrouve également dans les valeurs d'accueil et d'ouverture partagées sur la commune, en proposant des solutions adaptées au plus grand nombre en matière de logement, de services et d'initiative économique.

## Consolider l'armature urbaine autour des quatre bourgs

### Assurer un renouvellement urbain nécessaire

Le renouvellement urbain apparaît comme une nécessité, à plusieurs égards. Cette démarche doit permettre de proposer des logements à proximité immédiate des commerces et services du quotidien, en réduisant du même coup les besoins en déplacements des Gujanaises et des Gujanais. Elle vise également l'embellissement des bourgs, grâce à la rénovation des constructions anciennes présentant un aspect dégradé. Enfin, le renouvellement des espaces déjà bâtis permet de réduire la pression sur les espaces naturels et forestiers, en réduisant d'autant les besoins en ouverture à l'urbanisation pour l'accueil de nouveaux habitants. L'intervention peut s'envisager de manière ponctuelle, dispersée, ou bien au contraire cibler un secteur en particulier.

Le renouvellement implique tout d'abord de **favoriser la réhabilitation de l'habitat ancien dégradé**. Différents outils existent afin de lutter contre l'habitat insalubre. Même si les phénomènes demeurent limités à l'échelle de la commune, la participation de la collectivité à l'animation des dispositifs existants en matière de réhabilitation de l'habitat ancien est à poursuivre dans les années à venir.

Par ailleurs, **le patrimoine remarquable des Arcachonnaises mérite d'être conservé** dans les années à venir. Ces constructions, dispersées au sein des espaces bâtis de Gujan-Mestras, font partie de l'identité urbaine de la commune. Leur identification, déjà réalisée dans le cadre du PLU en vigueur, doit s'accompagner de l'édiction de règles propres à éviter la destruction ou la perte de la qualité architecturale à l'occasion de projets de réhabilitation.

Enfin, la révision du PLU permet de penser le renouvellement urbain à une échelle plus large. Elle offre l'occasion **d'initier la reconfiguration du secteur de l'Hôtel de Ville**, en lien avec le déplacement du terrain d'entraînement de rugby et de l'école Pasteur. Contrairement aux éléments bâtis anciens dispersés dans la zone urbaine, l'hôtel de ville offre en effet un espace stratégique en vue de réaliser une opération globale de renouvellement urbain. La relocalisation des terrains d'entraînement de rugby permet d'envisager un déplacement à l'école Pasteur et un renforcement de l'occupation du secteur. Ce renouvellement pourra intervenir dans le cadre d'un projet d'ensemble qui fixera notamment les conditions d'accès, de desserte, d'aménagement et de traitement paysager de la zone.

### Dynamiser et renforcer l'attractivité des bourgs

L'organisation urbaine des bourgs se distingue de manière très nette au sein des espaces urbanisés. Il faut pouvoir **conserver l'identité bâtie des bourgs, marquée par une organisation resserrée et une densité maîtrisée**. Les projets de construction, en renouvellement ou en comblement d'espaces non bâtis dans les bourgs, devront respecter les principes d'implantation actuels, à l'alignement et en mitoyenneté. Le gabarit des futures constructions devra également permettre leur intégration harmonieuse aux espaces urbanisés avec une hauteur plafonnée à deux étages maximum. L'accueil de nouveaux logements dans le bourg ne doit en aucun cas détruire « l'esprit village » associé en grande partie à la maîtrise de l'échelle du bâti.



Ce travail sur les formes urbaines est à doubler d'une réflexion sur les espaces publics. Il est ainsi prévu de **compléter la trame d'espaces publics de centralité confortables et accueillants dans la ville, notamment par le réaménagement de la place du Vieux Marché à la Hume**. La commune a récemment réaménagé la place de Mestras, avec une configuration favorisant de nouveaux usages de l'espace public. Ce type de projet, avec une réflexion liant l'espace public et le bâti riverain, a permis de redynamiser le bourg de Mestras. L'expérience peut être renouvelée en étudiant un autre secteur. La place du vieux-marché de la Hume pourra ainsi bénéficier d'une réflexion similaire dans les années à venir, de manière à rendre cet espace public plus accueillant et plus confortable, notamment pour les piétons.

## Considérer la RD650 comme un axe porteur de projet(s) urbain(s)

La RD650 constitue le lien principal entre les différents bourgs de Gujan-Mestras, mais également un itinéraire alternatif à la voie rapide afin de relier l'est et l'ouest du Bassin. Il s'agit donc d'un axe particulièrement fréquenté et dynamique en termes d'implantation commerciale, ce qui pose la question de l'évolution de son traitement et de celui de ses abords à l'avenir.

La **traversée de ville de Gujan-Mestras via la RD650 mérite d'être sécurisée, avec une poursuite de l'aménagement des différentes séquences qu'elle traverse**. Le traitement de la chaussée et des abords de cet axe routier doit ainsi pouvoir inciter à la vigilance l'ensemble des automobilistes l'empruntant. Les traversées de bourg appellent une attention toute particulière. En effet, les bourgs accueillent une fréquentation piétonne importante et disposent de nombreuses places de stationnement longeant la voie. La démarche de sécurisation de l'axe ne doit cependant pas négliger les espaces bâtis de densité moindre, séparant les différents bourgs. Une approche par séquences, avec un traitement différencié des abords de la départementale, semble à privilégier pour maintenir l'attention des automobilistes tout au long de la traversée de la ville.

Il convient également de **conforter la présence commerciale autour de la RD 650**. Cet axe regroupe l'essentiel de l'offre en commerce de proximité de la commune. La qualité de sa desserte par les réseaux de transport collectif de la communauté d'agglomération renforce l'intérêt existant à privilégier cet axe pour l'implantation de commerces dans les années à venir. A noter que les projets contribuant au renforcement de la présence commerciale devront nécessairement prévoir des solutions adaptées en matière de stationnement, afin d'assurer leur intégration harmonieuse à l'espace urbain.

## Maintenir la qualité du cadre de vie des quartiers résidentiels

Les quartiers pavillonnaires de Gujan-Mestras présentent une qualité indéniable, liée au couvert boisé largement perceptible qui a pu être préservé jusqu'à aujourd'hui. L'occupation aérée de ces secteurs participe pleinement à la qualité du cadre de vie gujanais.

Il semble donc important de **promouvoir des formes urbaines respectueuses du caractère et de l'ambiance pavillonnaires des quartiers**. Les constructions susceptibles d'y être érigées devront s'intégrer de manière harmonieuse, en privilégiant un gabarit et des modes d'implantation cohérents au regard de l'occupation actuelle.

Ces quartiers, quasi-exclusivement résidentiels, ne disposent cependant pas des niveaux de desserte, d'équipement ou d'espaces de stationnement compatibles avec l'accueil d'activités commerciales. Il semble donc préférable **d'éviter l'implantation désordonnée des commerces dans l'espace urbain** et d'envisager au contraire l'implantation de telles activités dans d'autres secteurs, plus adaptés, notamment dans le prolongement des principaux ensembles commerciaux déjà identifiés.

## Continuer à faire de Gujan-Mestras une commune accueillante et dynamique

### Proposer une offre en logements et services adaptée et variée

Grâce à la diversité des programmes réalisés ces dernières années, la commune a pu éviter l'exclusion d'une partie de sa population du marché du logement. Satisfaire la diversité des demandes et des besoins exprimés par la population implique par conséquent de **maintenir la diversité des formes et typologies d'habitat** proposés sur le territoire. A cette fin, les programmes pourront associer différentes solutions (collectif, groupé, individuel) et différentes tailles de logements (du studio aux 5 pièces et plus). Les opérations réalisées devront également permettre de maintenir un équilibre entre parc locatif et accession à la propriété.

Il apparaît également nécessaire de **poursuivre la création de logements locatifs sociaux et de développer une offre en logements en accession sociale à la propriété**. En compatibilité avec les objectifs du programme local de l'habitat en cours d'élaboration, une partie des logements à créer dans les 10 prochaines années devra ainsi permettre à la commune d'honorer ses engagements en matière de production sociale. A noter qu'une attention particulière sera portée à la production de logements en accession sociale à la propriété afin d'offrir à Gujan-Mestras une solution aux primo accédants, contraints parfois de s'installer sur les communes rétro-littorales disposant d'un foncier plus abordable.

Enfin, la **riche dotation en équipements scolaires, culturelles, ludiques et sportives doit pouvoir être confortée** dans les années à venir. Le maintien de leur fréquentation impose d'entretenir l'équilibre de la pyramide des âges, grâce notamment à l'installation de familles et de jeunes ménages. Le renforcement des équipements et services à la population méritera d'être étudié en parallèle, au sein des pôles d'équipements existants ou en extension de ces derniers. Des emplacements seront à réserver, afin de procéder le cas-échéant aux acquisitions foncières rendues nécessaires.

## Offrir aux entreprises un environnement attractif

---

Afin de réduire la dépendance vis-à-vis de pôles d'emplois extérieurs, il semble important de maintenir les emplois présents sur le territoire mais également de développer l'attractivité économique à l'échelle du Bassin d'Arcachon. Ceci implique d'agir à la fois sur l'offre en locaux et en foncier nécessaire à l'extension ou à l'implantation d'établissements. Cela suppose aussi de créer des conditions favorables à l'accueil et au développement de l'activité, grâce aux services proposés aux entreprises.

**L'offre en locaux tertiaires doit pouvoir être développée dans les années à venir.** Elle fait aujourd'hui défaut, alors qu'elle est compatible avec le voisinage immédiat d'habitations et permet l'accueil d'activités à haute valeur ajoutée. Cette offre nouvelle pourra être proposée notamment dans le cadre d'opérations d'ensemble, avec des programmes associant bureaux et logements.

D'une manière plus globale, l'offre en foncier pourra également être développée suite à **l'aménagement de terrains en zone d'activités économiques**, au sud de la voie rapide. La zone d'urbanisation future prévue dans le prolongement de l'Actipôle est ainsi maintenue, afin de permettre l'extension de la zone d'activité d'ores et déjà aménagée et en cours de commercialisation.

Dans un autre registre, la **mise à disposition des réseaux de communication numériques performants** est d'ores et déjà l'une des clés du gain de compétitivité des entreprises. L'extension du réseau de fibre optique et le raccordement des constructions en zone d'activités économiques doivent être recherchées, de manière à améliorer le niveau de service offert aux entreprises existantes mais également afin d'accroître l'attractivité du territoire.

L'intervention auprès des entreprises peut aussi se réaliser avec des propositions de mutualisation de service, mais également grâce à un **accompagnement dans le cadre de leurs projets de développement**, notamment via l'agence de développement économique du bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre (BA2E).

## Faciliter les déplacements sur le territoire

---

L'amélioration des conditions de déplacement mérite d'être recherchée, afin de faciliter le quotidien des résidents et de la population saisonnière, mais également dans l'optique d'une diminution de la congestion et ses impacts environnementaux. Le doublement de la RN250/A660 et la dénivellation des carrefours sur cet axe constituent une priorité pour non seulement pour la commune mais également pour l'agglomération dans son ensemble. D'autres pistes sont à envisager afin de faciliter ces déplacements sur le territoire.

La **création d'une voie nouvelle reliant les zones économiques de la Teste et de Gujan-Mestras doit être envisagée** dans le cadre de la révision du PLU. De nombreuses opportunités pour le développement de l'économie et des loisirs sont identifiées au sud de la voie rapide. Cependant, la desserte du secteur, via des axes orientés Nord/Sud, apparaît à l'heure actuelle insuffisante au regard des projets envisagés, notamment en lien avec l'extension de l'Actipôle. Une liaison directe entre les zones de la Teste et de Gujan-Mestras permettra d'offrir une alternative à la voie rapide pour assurer la desserte, ainsi qu'un désenclavement des espaces au sud du territoire. Sa réalisation, en lien avec les différents partenaires de la commune, doit être recherchée dans les années à venir.

La **reconfiguration de l'accès au pôle multimodal de Gujan** est également à prévoir, avec l'aménagement d'un giratoire sur la RD650, au niveau de la rue du Maréchal-Juin. Cet aménagement permettra d'ouvrir le secteur de l'hôtel de ville sur les ports et notamment celui de Larros.

Enfin, d'une manière plus générale, il apparaît nécessaire de **mieux hiérarchiser le réseau de voirie existant**, notamment dans les quartiers résidentiels. Le réseau de voirie apparaît aujourd'hui peu lisible, notamment car le développement urbain puis la densification des espaces bâtis n'ont pu être accompagnés d'une véritable redéfinition du rôle joué par les différentes voies dans la desserte du territoire. Il semble donc important de procéder à la hiérarchisation de ce réseau, en prenant en compte les différents pôles générateurs de déplacement présents sur le territoire. La requalification de certains axes pourra impliquer l'évolution des emplacements réservés instaurés avec le précédent PLU.



# Garantir la préservation du patrimoine naturel exceptionnel du territoire

Le couvert forestier constitue une richesse naturelle, écologique et paysagère de la commune. Son caractère exceptionnel est notamment lié à la qualité des paysages urbains, où l'on a su maintenir une densité végétale élevée jusqu'au cœur des espaces habités. Ces boisements, accompagnant parfois des ouvrages hydrauliques de drainage, jouent également un rôle central dans le fonctionnement de la trame verte et bleue, en permettant la dissémination et l'accomplissement du cycle de vie de nombreuses espèces floristiques et faunistiques. Ils contribuent enfin à la régulation du niveau de la nappe phréatique et à l'assainissement des anciennes landes. Pour ces services écologiques et pour la qualité du cadre de vie qu'il génère, ce couvert forestier est à conserver notamment dans un contexte d'extension de l'urbanisation.

L'engagement en faveur de l'environnement ne doit cependant pas se limiter à la préservation des espaces naturels. Il mérite également de s'envisager dans un contexte plus large, de lutte contre les dérèglements climatiques et la régression des surfaces naturelles et agricoles. Dans le cadre de la formulation de sa stratégie de territoire, la commune dispose de leviers afin d'agir dans ces domaines, en privilégiant un rapport plus économe vis à vis de la ressource foncière et en réduisant la consommation en énergie non renouvelable, notamment par la réduction des besoins en matière de déplacements.

## Améliorer la trame verte et bleue du territoire

### Renforcer la présence de la nature en ville

La question de la nature en ville peut être abordée avec trois approches complémentaires, en portant attention à trois types d'espaces en particulier : les parcs et les plantations en bord de voies, les espaces verts dans les quartiers et les lisières en limite d'espaces forestiers.

En premier lieu, il convient de **développer le maillage écologique du territoire par les plantations le long des voies et espaces publics**. Les espaces verts existants tels que le parc de la Chêneraie ou le ruisseau du bourg jouent en effet un rôle majeur dans la perception de l'image naturelle de Gujan-Mestras. Ces respirations végétales doivent être maintenues et protégées. Elles méritent également être mises en réseau, en les considérant sous l'angle des continuités écologiques, de manière à renforcer le rôle de ces espaces verts dans le cycle de vie des espèces faunistiques et floristiques. Des plantations le long des voies pourront ainsi être développées de manière à connecter les différents parcs et espaces verts de la commune.

Deuxièmement, la création ou la requalification d'espaces publics doivent permettre d'**adapter l'équilibre minéral /végétal en fonction de l'ambiance des quartiers**. En effet, la densité végétale n'est pas la même, à l'intérieur de chaque quartier de la ville. Un équilibre s'établit entre influence minérale et végétale. Les aménagements extérieurs des opérations de construction à prévoir dans les années à venir devront respecter cet équilibre et concourir au maintien de la qualité du cadre de vie, par le traitement des espaces de stationnement, les types de clôtures autorisés...

Enfin, l'aménagement de secteurs en limite de la zone urbaine doit inclure un **traitement harmonieux des lisières avec les espaces naturels et forestiers**. L'interface entre les zones urbaines et les espaces forestiers présente des enjeux majeurs. Ces franges naturelles sont sous pression, car visées par l'extension possible de l'urbanisation. Elles représentent un facteur de risque, notamment avec les incendies de forêt. Elles sont également des vecteurs de qualité paysagère, en particulier pour les habitants riverains. Le traitement de ces lisières mérite donc d'être intégré dans le cadre des projets d'aménagement de construction, avec des modalités variées à fixer en fonction du contexte propre à chaque site de projet : plantation d'essences forestières sur l'espace public des quartiers, recul des constructions vis-à-vis des espaces boisés...

### Protéger les espaces naturels côtiers et forestiers

Le projet de révision du PLU doit **assurer la conservation des réservoirs de biodiversité de la forêt landaise et du littoral**. Ces entités présentent en effet une valeur écologique importante, compte tenu de la richesse des milieux naturels aquatiques et côtiers dans le cas du bassin, et de la faiblesse de l'occupation anthropique dans le cas de la forêt. Cette valeur justifie la mise en place de mesures de protection, destinées à limiter l'étalement urbain ainsi qu'à éviter le mitage via le développement de constructions isolées.

La mise en place de **mesures de protection** mérite d'être envisagée de manière plus fine sur **l'ensemble des milieux naturels remarquables**, au nord et au sud de la voie rapide, y compris ceux présents au sein de la **forêt de Meyran**. Le réseau de crastes et les zones humides présentes au sein de cet espace constituent l'habitat potentiel de plusieurs espèces menacées qu'il convient dès lors de préserver.

**Les corridors écologiques** identifiés notamment le long du canal des Landes ou en limite avec la commune du Teich, **doivent être maintenus**. Il s'agit non seulement de coupures à l'urbanisation dotées d'une forte valeur paysagère, mais également de continuums naturels et aquatiques favorables à la biodiversité.

**Ces espaces ainsi que la lisière des zones urbaines méritent d'être valorisés** dans les années à venir via des aménagements légers permettant leur découverte ou la pratique de loisirs compatibles avec le maintien des équilibres écologiques. Des cheminements doux ou des parcours de santé pourront ainsi être aménagés dans ces secteurs.

## Assurer la mise en valeur raisonnée des ressources locales

### Faire du cadre naturel et forestier de Gujan-Mestras un levier de l'attractivité économique et touristique

La valeur d'usage et la qualité paysagère des espaces naturels offrent des opportunités de valorisation présentant un intérêt certain, en vue de développer l'activité économique et touristique sur le territoire.

Le projet doit ainsi **conforter la vocation ludique et touristique des espaces autour du lac de la Magdeleine et du golf de Gujan**. Il s'agit de deux polarités tournées vers des activités ludiques et touristiques qu'il convient de renforcer dans les années à venir. Concrètement, ceci implique de privilégier ces deux secteurs, pour l'implantation sur la commune des équipements hôteliers ou de loisirs propres à développer l'économie touristique locale.

La révision du PLU doit également être l'occasion d'**organiser les capacités en hébergement touristique entre la route des Lacs et le canal des Landes**, dans le respect de l'identité forestière du lieu. L'offre en hébergement touristique entre la route des Lacs et le canal des Landes gagnera à être davantage reconnue dans le cadre du PLU afin de lui permettre d'évoluer dans les années à venir. L'intégration paysagère, depuis la RD 652 devra être pensée de manière fine afin d'éviter toute altération de l'entrée sud de Gujan-Mestras.

Cette exigence, en matière de paysages, mérite d'être **imposée également dans le cadre des projets de requalification ou d'extension de zones économiques et commerciales** sur le territoire. L'aménagement des zones, le traitement des voies et de leurs abords doit être inspiré des éléments ou motifs qui font l'image du bassin d'Arcachon en général et de Gujan-Mestras en particulier.

Enfin, il paraît opportun de **capitaliser sur l'image valorisante du Bassin d'Arcachon**, au travers des aménagements d'entrée de ville et des dispositifs de communication. La mise en valeur de cette image sur l'espace public est à poursuivre. Les aménagements présents sur les deux intersections de la voie rapide, mettant en valeur la tradition ostréicole, peuvent à ce titre faire office d'exemple pour la qualification des autres entrées de ville, notamment depuis le Teich.

### Pérenniser l'activité agricole sur le territoire

L'activité agricole est assez peu perceptible sur la commune, elle est surtout visible depuis la RD652, avec des prairies ou des cultures céréalières. Bien que peu menacées dans les années à venir, la révision du PLU offre l'occasion de **réaffirmer la vocation agricole de ses terres cultivées**.

Par ailleurs, dans l'optique de rapprocher les productions agricoles des consommateurs, il semble intéressant de **favoriser le développement des circuits courts**, en admettant notamment la possibilité de commercialisation directe sur le site des exploitations.

Ce principe général, qui vise à réduire les besoins en transport pour les denrées alimentaires, peut également conduire à **encourager les expériences d'agriculture urbaine**, avec des opérations d'aménagement ou de construction dont le programme pourra intégrer la réalisation de jardins partagés.

## Adopter une approche économe de l'espace et des énergies

### Maîtriser la consommation d'espaces naturels et forestiers

La consommation des espaces naturels et forestiers constitue une menace potentielle pour la préservation des milieux formant la richesse du territoire. En évitant d'ouvrir à l'urbanisation des surfaces trop importantes ces dernières années, la commune a pu maîtriser cette pression sur les espaces naturels, avec de nombreuses constructions accueillies au sein même des zones urbaines. L'objectif est de continuer à maîtriser ce développement dans les 10 années à venir, en réduisant les surfaces ouvertes à l'urbanisation.

Tous usages confondus, la réduction de la superficie de l'ensemble des zones à urbaniser actuellement à l'état d'espace naturel sera supérieure à 20%. Par ailleurs, **la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers**, induite par le **développement résidentiel en zone à urbaniser (1AU)**, sera dans tous les cas inférieure à celle connue au cours de la période 2005-2014, à savoir **moins de 45 hectares**. La densité attendue dans les zones ouvertes à l'urbanisation à vocation principalement résidentielle, ainsi que l'identification des possibilités de mutation et de densification des espaces bâtis permettront d'atteindre cet objectif.

Il est pour cela nécessaire de **mettre en place une politique de gestion différenciée des densités à l'intérieur de l'enveloppe urbaine**. La densification ne peut en effet s'opérer de manière uniforme sur l'ensemble du territoire, sauf à remettre en cause notamment l'ambiance aérée des quartiers pavillonnaires. Ceci implique l'accompagnement des phénomènes de division parcellaire, pour en éviter les excès préjudiciables au cadre de vie. L'emprise au sol des constructions pourra être réglementée, non seulement au regard de considérations paysagères mais également afin de limiter l'artificialisation et la réduction des possibilités d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

La maîtrise du phénomène d'étalement urbain implique également de **donner la priorité au comblement des espaces libres à l'intérieur des zones urbaines** dans le cadre de la production de logements, avant de procéder à l'extension de l'urbanisation. L'étude du foncier disponible à l'intérieur des zones urbaines doit déterminer le nombre de logements susceptibles d'y être accueillis dans la décennie à venir. Elle doit également permettre d'évaluer les surfaces à mobiliser en extension de l'urbanisation, afin d'assurer la production des logements nécessaires au regard des perspectives démographiques retenues.

## Promouvoir les mobilités durables

---

Les transports collectifs, le covoiturage et les déplacements doux sont autant de modes de déplacement durables, alternatifs à l'automobile, dont l'usage est susceptible de contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, et à la lutte contre le réchauffement climatique. Ce constat permet de retenir plusieurs principes en matière d'aménagement de l'espace et de gestion des déplacements.

En premier lieu, il semble opportun de **privilégier le développement des secteurs desservis par les transports collectifs**. La desserte par le réseau de transports collectifs doit aussi faire partie des critères retenus afin de moduler la densité des constructions sur leur territoire ; l'objectif étant de faire profiter le plus grand nombre de la disponibilité de ce service. L'évolution de la desserte, notamment en direction des zones d'activités économiques, commerciales ou des pôles d'équipement sera également envisagée.

La commune pourra également **œuvrer au développement du covoiturage**, notamment en prévoyant dans le plan local d'urbanisme les emprises nécessaires à la création d'espaces de stationnements dédiés, à proximité de la voie rapide.

Enfin **la prolongation du réseau de pistes cyclables sera étudiée** dans les années à venir, en privilégiant les itinéraires susceptibles de rapprocher les habitants des lieux du quotidien que sont notamment les écoles, les équipements sportifs et les commerces de proximité.