



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

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

N° MRAe : 2017ANA71

Dossier PP-2017-4457

Porteur du Plan : Commune de Gaillan-en-Médoc

Date de saisine de l'Autorité environnementale : 10 février 2017

Date de l'avis de l'Agence régionale de santé : 23 mars 2017

Préambule.

Il est rappelé ici que, pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis sur la qualité de l'évaluation environnementale, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le dossier qui lui a été soumis.

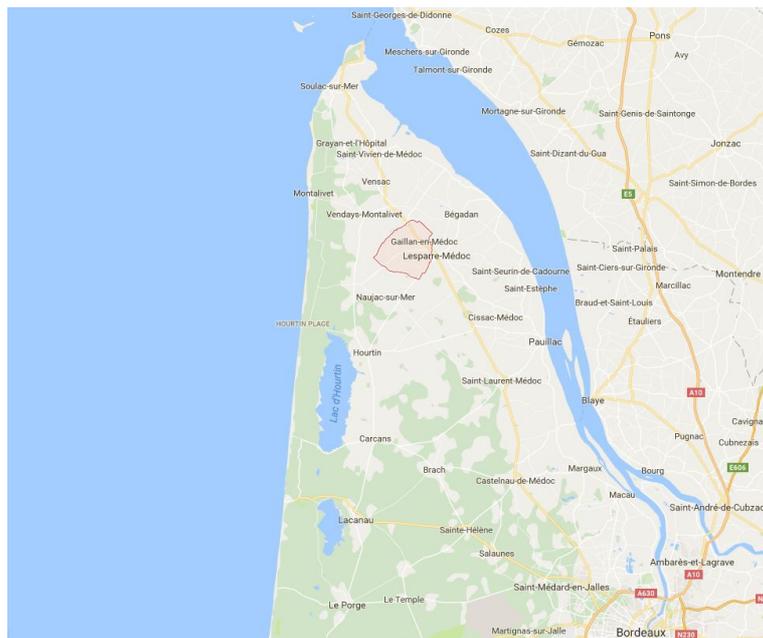
En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD).

Conformément au règlement intérieur du CGEDD et aux règles de délégation interne à la MRAe Nouvelle-Aquitaine fixées par délibération du 13 juin 2016, cet avis d'autorité environnementale a été rendu par délibération de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine.

I. Contexte général

La commune de Gaillan-en-Médoc est une commune de la Gironde, située au nord du Médoc. Elle est limitrophe de la commune de Lesparre, à environ 70 kilomètres de Bordeaux. La population communale est de 2 148 habitants (INSEE 2013), pour une superficie de 4 300 hectares. Depuis le 1^{er} janvier 2017 marqué par la fusion entre la Communauté de communes Cœur Médoc et la Communauté de communes Centre Médoc, la commune fait partie de la Communauté de communes Médoc Cœur de Presqu'île (18 communes, 29 000 habitants au 1^{er} janvier 2013). Elle est comprise dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) dit « Médoc 2033 », en cours d'élaboration.

Le projet communal envisage une croissance annuelle moyenne de 1,12 % par an correspondant à l'accueil d'environ 549 habitants entre 2012 et 2033, soit une population totale de 2 633 habitants. Pour cela, la commune mobilise pour l'habitat environ 20,5 hectares dont 13 hectares en densification ou extension des zones urbaines existantes et 7,5 à 8,1 hectares au sein de zones en extension urbaine (1AU et 2AU). Ces 20,5 hectares permettraient la construction de 256 à 339 logements. Le projet prévoit également l'ouverture à urbanisation de 19,3 hectares pour les activités économiques, dont 16 hectares sur la zone de la Maillarde.



Localisation de la commune de Gaillan-en-Médoc (source : Google maps)

Le territoire communal comprend, au titre de Natura 2000, une partie des sites du « Marais du Bas Médoc » (Directive Habitat, FR7200680) et du « Marais du Nord Médoc » (Directive Oiseaux, FR7210065). Sur la commune de Gaillan-en-Médoc, le site du « Marais du Nord Médoc » correspond à des surfaces également concernées par le site du « Marais du Bas Médoc », qui a toutefois une emprise plus large. Ces sites sont constitués d'une chaîne de marais intérieurs en bordure de l'estuaire de la Gironde et en prolongation de la chaîne des étangs littoraux. La diversité des milieux humides présents est propice à de nombreuses espèces d'oiseaux, notamment migrateurs, ainsi qu'à des invertébrés (Cuivré des Marais, Damier de la Succise, Graphodère à deux lignes, etc.). La présence de Loutre, de Vison et de Cistude d'Europe est également avérée sur ces sites Natura 2000.

La commune de Gaillan-en-Médoc était dotée d'un plan d'occupation des sols (POS) approuvé en février 2001. Elle a engagé la révision du POS valant transformation en plan local d'urbanisme (PLU) le 26 novembre 2009. L'entrée en vigueur des dispositions de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR du 24 mars 2014) a rendu le POS caduc le 27 mars 2017. La commune de Gaillan-en-Médoc est donc provisoirement soumise directement au règlement national d'urbanisme (RNU). La commune a arrêté le projet de PLU le 23 janvier 2017, qui, en raison de la présence de sites Natura 2000, a fait l'objet de la réalisation d'une évaluation environnementale, en application des articles L. 104-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Cette démarche a pour but d'évaluer les incidences du plan sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou en dernier lieu compenser les incidences négatives. Cette procédure est détaillée dans le rapport de présentation établi conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme. Le projet de PLU arrêté fait l'objet du présent avis.

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

A. Remarques générales

Le rapport de présentation du PLU de Gaillan-en-Médoc répond formellement aux exigences de l'article R. 151-3 du Code de l'urbanisme. Néanmoins, le résumé non technique est réduit à un résumé très succinct de l'état initial de l'environnement et des incidences potentielles du plan. Les principaux éléments de diagnostic et de l'explication des choix retenus ne sont ainsi pas repris. En ce sens, le résumé non technique ne permet pas un accès pédagogique et synthétique à l'ensemble du dossier du projet de PLU. L'Autorité environnementale rappelle qu'il s'agit d'un élément essentiel de l'évaluation environnementale destiné à permettre au public de prendre connaissance, de manière simple et lisible, des effets du projet sur l'environnement. Ainsi, le résumé non technique devrait être amélioré pour rendre le dossier accessible et pourrait être placé au début du rapport de présentation pour une meilleure compréhension du projet de PLU par le public.

Le rapport de présentation (RP) paraît par ailleurs proportionné aux enjeux du territoire et aux effets potentiels de la mise en œuvre du PLU.

Les développements relatifs au diagnostic et à l'analyse de l'état initial de l'environnement sont utilement conclus par des synthèses partielles pour chaque thématique abordée. Toutefois, l'ajout d'une synthèse générale de la partie diagnostic, ainsi que d'une carte de synthèse reprenant les principaux enjeux soulevés dans cette partie et l'analyse de l'état initial de l'environnement, améliorerait la mise en perspective du projet de territoire.

L'utilisation d'aplats colorés dans les cartes du zonage réglementaire faciliterait leur exploitation, notamment pour améliorer la distinction entre les différentes zones.

Le système d'indicateurs proposé dans le rapport de présentation (pages 225 et suivantes) paraît incomplet et peu opérationnel. Il pourrait en effet être complété par des indicateurs généraux permettant d'appréhender l'évolution de la population (nombre d'habitants...) et ainsi de suivre annuellement l'adéquation entre le projet et sa mise en œuvre. De plus, la plupart des indicateurs sont notés comme ayant une fréquence d'actualisation « durée du PLU » peu explicite et qui pourrait impliquer une actualisation limitée à une procédure de révision du document. Cette fréquence paraît inadaptée à un suivi régulier du PLU. La source indiquée pour certains indicateurs (« Cartographie du PLU ») ne semble pas suffisante pour les renseigner. Enfin, la colonne « Valeur de référence » pourrait être remplie avec les valeurs présentes dans le reste du document en lieu et place de mentions textuelles génériques.

L'Autorité environnementale note que l'échéance de 2033 fixée à ce PLU apparaît exagérément lointaine : si elle est adaptée pour un document de planification stratégique comme le ScoT, il n'en est pas de même pour un document à portée opérationnelle comme un PLU.

B. Analyse de l'état initial de l'environnement et diagnostic socio-économique

1. Analyse de l'état initial de l'environnement

Les différents volumes d'eau prélevés pour l'adduction d'eau potable sont décrits de manière détaillée dans le rapport de présentation (pages 119 à 124). Une des données présentées semble cependant erronée : la consommation d'eau par abonné de 91 m³ par an équivaut à 248 litres/habitant/jour et non 150 comme indiqué. Cela permettrait d'ailleurs une plus grande cohérence avec les autres données : 300 litres/habitant/jour produits et mis en distribution et un rendement de 80,8 %.

Le rapport de présentation (page 130) indique que la commune comporte un nombre important d'installations d'assainissement non collectif (ANC). Les informations sont contradictoires : 1 036 dispositifs annoncés en 2016 puis 860 en 2015 pour les « maisons habitables » sans que ce concept soit défini. Étant donné la différence conséquente entre les deux valeurs fournies, des explications complémentaires devraient être ajoutées. Par ailleurs, une part importante des dispositifs d'assainissement autonome contrôlés entre 2006 et 2015 (soit 789 sur les 860 contrôlables) présentent une non-conformité : 171 sont à réhabiliter de manière urgente et 398 sont à réhabiliter dans un délai non précisé dans le rapport. L'Autorité environnementale note que les chiffres présentés ne sont pas cohérents : la somme des installations s'établit à 860 et non 789, et le pourcentage alloué aux installations non conformes (16,5 %) apparaît erroné quel que soit le nombre d'installations de référence ($171/860 = 19,9 \%$ et $171/789=21,7 \%$). Une rectification des données est opportune.

Par ailleurs, le rapport indique que le zonage d'assainissement est en cours de révision, sans préciser la cohérence temporelle entre cette révision et celle du document d'urbanisme objet du présent avis. Les extraits de carte proposés ainsi que la description sommaire des évolutions envisagées sont difficilement compréhensibles sans une localisation des lieux-dits cités. Une carte plus globale permettrait d'appréhender le zonage d'assainissement sur l'ensemble de la commune. De plus, l'insertion d'une carte d'aptitude des

sols à l'ANC permettrait d'évaluer les incidences du projet communal sur l'environnement, notamment par rapport aux secteurs présentant des capacités résiduelles d'urbanisation qui seront exclus de l'assainissement collectif ou maintenus en assainissement non collectif dans le cadre de la révision du zonage d'assainissement.

Les paragraphes dédiés à la défense contre l'incendie (rapport de présentation, page 140) sont très génériques. Ils devraient être complétés par une description des équipements existants (nombre de poteaux, couverture, état de fonctionnement), notamment sous forme cartographique.

Le rapport indique, dans le chapitre relatif à la description des méthodes utilisées pour l'analyse de l'état initial de l'environnement (page 230), que les visites sur le terrain ont été réalisées en février, mars et octobre. L'Autorité environnementale souligne que ces périodes retenues pour ces visites n'apparaissent pas adaptées au regard de certaines espèces patrimoniales présentes dans le site Natura 2000 « *Marais du Bas Médoc* », à savoir les invertébrés terrestres et plus spécifiquement les papillons (Cuivré des Marais, Damier de la Succise, etc.). En effet, la période d'observation optimale pour ces espèces correspond aux mois de juin, juillet et août tandis que la période favorable comprend en plus les mois de mai et septembre.

Le rapport de présentation décrit de manière claire les différents milieux présentant des enjeux environnementaux. L'un des sites évoqués, la lagune de Pudot, n'est toutefois pas précisément localisé. La lagune de Pudot a été inventoriée par le Conservatoire d'Espaces Naturels (CEN) d'Aquitaine au sud de la commune et abrite une plante très rare, d'intérêt communautaire et protégée au niveau national, le Faux-cresson de Thore (*Caropsis verticillato-inundata*). La carte relative à la flore patrimoniale de la commune permet d'identifier une localisation approximative qui devrait être précisée.

L'analyse de l'état initial de l'environnement est conclue (rapport de présentation, page 107) par l'identification des principales zones d'intérêt pour la biodiversité, avec une définition du niveau d'enjeu pour chaque zone (moyen à majeur). Aucune carte n'accompagne cette synthèse, qui ne permet donc pas une compréhension aisée de la spatialisation des enjeux environnementaux.

2. Diagnostic socio-économique

L'analyse du nombre de logements construits depuis 1999 (rapport de présentation, page 23) fait apparaître une évolution de type sinusoïdale : les années 2002, 2006, 2011 et 2013 ont été marquées par la production d'opérations d'ensemble créant des pics notables dans la production de logements sur la commune. Les impacts de ces opérations sur les équipements communaux, notamment sur le groupe scolaire, auraient utilement pu être décrits afin d'anticiper les effets potentiels des 4 à 5 opérations d'ensemble envisagées dans le projet de PLU (zones ouvertes à l'urbanisation 1AU et 2AU).

Les explications relatives au potentiel foncier disponible dans la commune, en mutation et en densification, sont confuses et devraient donc être complétées (rapport de présentation, page 59). Ainsi, l'ajout d'une carte faciliterait la localisation des 1,9 hectares a priori identifiés comme mutables ou densifiables au sein des zones U (dents creuses et division parcellaire). Il est de plus indispensable de compléter la page 60 du rapport de présentation, afin notamment d'expliquer pourquoi les 1,9 hectares identifiés dans la page précédente ne sont pas repris dans le tableau récapitulatif de la capacité d'accueil des zones constructibles du PLU.

Par ailleurs, le dossier indique que la densification des secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL zonés Nh) « *n'est pas souhaitable* », mais le règlement ne met en œuvre aucune disposition pour interdire cette densification. Il conviendra donc de préciser le choix de ne pas comptabiliser le potentiel existant en densification dans ces secteurs.

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

1. Projet démographique communal

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ne comprend aucun objectif démographique. Seuls des objectifs de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sont affichés sur une période 2017-2033 : 2,5 hectares par an dont 1,3 hectares pour l'habitat et 1,2 hectares pour les activités économiques.

Le rapport de présentation indique, page 62, que l'hypothèse de croissance démographique retenue est de 1,12 % par an, qui correspond à une population de 2 633 habitants en 2033 et donc l'accueil d'environ 549 habitants entre 2012 et 2033, période utilisée pour les calculs dans le rapport de présentation. Cette croissance correspond à la poursuite de la croissance constatée entre 1999 et 2011. Le rapport de présentation ne comprend pourtant aucune explication sur le choix de ce scénario de développement, les valeurs présentées en pages 62 et 63 étant les seules occurrences de la croissance retenue. Le rapport devrait donc être complété pour comprendre les motivations ayant induit ce dimensionnement du projet communal.

Par ailleurs, les explications relatives à l'identification du besoin en logements sont confuses. Outre une

confusion potentielle entre « résidences principales » et « nombre de logements totaux de la commune » dans les hypothèses présentées, les données exposées sont partielles. En effet, le rapport indique les parts cibles de 2033 pour chaque typologie (résidences principales, résidences secondaires, logements vacants), mais ne rappelle pas les hypothèses de départ de 2012 et ne décrit pas les étapes de calculs. Les résultats sont ainsi difficiles à appréhender. Par exemple, concernant les besoins en logement pour permettre le desserrement des ménages, le passage d'un taux d'occupation de 2,26 à 2,1 personnes par ménage, pour une population initiale de 2 084 habitants en 2012, impliquerait *a priori* un besoin de 69 logements, soit 3 logements à produire par an et non 2 comme indiqué dans le rapport. De plus, les besoins pour la population nouvelle seraient de 261 logements auxquels il faut ajouter un besoin de 22 résidences secondaires. Le besoin total serait donc de 352 logements, dont 39 sont issus du parc existant (28 logements vacants et 11 changements de destination selon les hypothèses du rapport).

Les besoins finaux seraient donc de 313 nouveaux logements entre 2012 et 2033, alors que le rapport conclut à un besoin de 340 logements. Cette différence devrait être expliquée.

Par ailleurs, le projet de PLU intègre trois échelles de temps différentes :

- le PADD indique un projet 2017-2033 ;
- le calcul des besoins en logements utilise la période 2012-2033 (rapport de présentation, pages 62-63) ;
- les développements relatifs à l'assainissement (rapport de présentation, page 186) et à l'eau potable (rapport de présentation, page 183) utilisent une période 2013-2027.

L'utilisation de ces échelles de temps différentes sans explication rend le projet difficilement compréhensible, notamment dans la mesure où les hypothèses de croissance semblent hétérogènes : aucune indication dans le PADD, +1,12 % par an dans le rapport de présentation en page 62, +1,23 % par an dans ce rapport en pages 183 et 186. L'apport d'explications complémentaires est indispensable pour la compréhension du projet par le public.

2. Consommation d'espaces pour l'habitat et densités

Le projet de PLU mobilise environ 20 hectares pour l'urbanisation, dans les zones urbanisées (UA, UB, UC, Nh), où 13 hectares sont jugés mobilisables, ainsi qu'en extension urbaine (1AU et 2AU) pour 7,5 ou 8,1 hectares selon les pages du rapport de présentation. Les zones immédiatement ouvertes à l'urbanisation 1AU couvrent une surface de 6,5 hectares (rapport de présentation, page 211) mais le rapport indique page 60 une surface mobilisable de 5,9 hectares sans expliquer la différence. Il devrait donc être complété. La zone d'urbanisation future 2AU, d'une surface de 1,6 hectares, pourra être ouverte à l'urbanisation par simple modification du PLU.

L'estimation de la capacité d'accueil des différentes zones qui seraient ouvertes à l'urbanisation (rapport de présentation, page 60) induit la construction potentielle de 256 à 339 logements en extension et en mobilisation des dents creuses, selon les hypothèses de densités envisagées, auxquels devraient être ajoutés une vingtaine de logements par densification des espaces bâtis (1,9 ha non comptabilisés, cf. supra) et, selon les hypothèses présentées, environ 11 logements mobilisés par changement de destination (1 % du parc de résidences principales de 2012) et 28 logements vacants remis sur le marché (passage de 10 à 5 % du parc de logements). Les capacités réelles du PLU sont donc de 316 à 400 logements. La valeur haute de cette fourchette apparaît peu cohérente avec le besoin de 352 logements évoqué au C-1 ci-dessus ; elle permettrait un accueil de population nettement plus important que celui évoqué dans le projet (48 logements x 2,1 habitants = +100 habitants). Le choix de la commune doit donc être explicité et les objectifs d'une part de croissance démographique, d'autre part de mobilisation de surfaces urbanisables, mis en cohérence.

Les densités affichées dans la partie « *exposé des dispositions favorisant la densification des espaces bâties* » (rapport de présentation, page 215) sont différentes de celles affichées dans les autres parties du rapport, par exemple pour la zone UB indiquée avec une densité de 10 à 20 logements par hectare alors que les autres parties indiquent 12 à 20 logements par hectare. Ces incohérences doivent être corrigées. De plus, la forte amplitude de ces fourchettes de densité ne permet pas de conclure sur la réelle modération de consommation d'espaces. Les objectifs du PLU en matière de densité devraient donc être précisés.

Enfin, la densité envisagée sur les zones ouvertes à l'urbanisation 1AU (15 à 20 logements à l'hectare) n'est pas garantie par les dispositions opposables du projet de PLU. En effet, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) n'indiquent pas d'objectifs de densité s'appliquant aux différents secteurs. Dans la pièce n°3 du dossier, relative aux OAP, la rédaction des orientations générales puis des orientations spécifiques à chaque secteur n'exclut pas la construction d'habitations isolées (hors opération d'ensemble). De même le règlement écrit relatif aux zones 1AU autorise sans condition les constructions à usage d'habitation isolée. Dès lors, les dispositions des OAP peuvent s'avérer inopérantes.

3. Secteurs de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL)

Le projet de zonage comporte 5 secteurs de taille et capacité d'accueil limitées (Nh) couvrant une surface de 27,3 hectares et offrant de nombreuses capacités résiduelles. En effet, 2,2 hectares de parcelles non urbanisées ont été comptabilisées dans le rapport. Au sein des 25,1 hectares de parcelles bâties, la grande taille des parcelles induit un fort potentiel de division parcellaire. Le rapport de présentation indique toutefois que ce potentiel n'a pas été évalué (cf. dernier alinéa du B du présent avis) et le rapport de présentation ne comporte aucune justification relative à ces secteurs Nh (localisation, nombre, surfaces, disponibilités foncières, enjeux). Dans la mesure où aucune disposition réglementaire ne permet d'empêcher les divisions parcellaires, elles devraient être plus spécifiquement étudiées. De fait, les surfaces ainsi ouvertes apparaissent potentiellement importantes en regard des objectifs du projet de PLU et susceptibles d'en modifier fortement l'équilibre : le dossier doit donc être complété sur ce point.

Le rapport indique que « *plusieurs zones Nh se situent en contact avec des boisements, ce qui les rend plus vulnérables au risque feux de forêt...* ». L'absence d'analyse détaillée pour les secteurs Nh ainsi que de cartographie relative à la défense incendie (cf. B supra.) ne permet pas d'évaluer les enjeux précis relatifs aux risques pour les secteurs de taille et capacité limitées.

De plus, deux des hameaux concernés (Lestage et Juran) ne seront pas desservis par l'assainissement collectif. Les équipements d'assainissement individuel peuvent être envisagés à condition d'analyser au préalable l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif (cf. B supra.).

Le rapport devrait donc être complété afin d'améliorer les informations relatives aux secteurs de taille et de capacité limitées et leurs impacts potentiels.

4. Protection des zones humides

Le rapport de présentation (page 173) indique que les zones humides au droit du vallon de la crête de Fontaille bénéficient d'une protection forte dans la mesure où elles sont classées en zone naturelle N. Les zones humides des marais au nord de la commune sont, quant à elles, classées en zone agricole A. Le règlement de ces deux zones autorise les affouillements et exhaussements. Dès lors, il ne permet pas d'assurer une protection efficace des zones humides. L'Autorité environnementale recommande l'utilisation d'un zonage plus protecteur (de type Naturel protégé Np) ou l'identification des zones humides sur le plan de zonage assortie de prescriptions spécifiques dans le règlement écrit.

5. Ressource en eau

Le rapport de présentation indique (page 114) que l'ensemble de la commune de Gaillan-en-Médoc est classé en zone de répartition des eaux (ZRE). Ce classement, motivé par une insuffisance autre qu'exceptionnelle des ressources par rapport aux besoins, induit un abaissement progressif des seuils d'autorisation des prélèvements dans les eaux superficielles comme dans les eaux souterraines. La préservation de la ressource en eau est donc un enjeu fort pour la commune.

Le rapport de présentation indique que les captages d'eau potable de l'unité de distribution de Bégadan desservent 6 communes dont Gaillan-en-Médoc. Dès lors, il conviendra d'analyser la capacité résiduelle des captages du territoire au regard des projets démographiques de l'ensemble des communes concernées. Il est ainsi nécessaire de démontrer que la mobilisation d'un tiers de la capacité résiduelle des captages pour les 400 habitants supplémentaires envisagés sur Gaillan-en-Médoc d'ici 2027 est compatible avec la somme des projets démographiques des 5 autres communes. Par ailleurs, le choix de l'horizon temporel 2027 n'est pas cohérent avec le reste du projet de PLU, notamment le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) qui a retenu un horizon de 2033. La faisabilité du projet de territoire au regard de l'eau potable devrait donc s'apprécier à l'échéance 2033.

6. Assainissement collectif

La commune de Gaillan-en-Médoc dispose d'une station d'épuration, partagée avec la commune de Lesparre. À ce jour, la station ne bénéficie qu'à hauteur de 9 % aux usagers de la commune, l'essentiel des effluents provenant de la commune de Lesparre (rapport de présentation, page 184). Cette station est sensible aux eaux parasites, principalement par temps de pluie. Ainsi, la charge hydraulique maximale atteint 126 % de la capacité nominale.

Le rapport indique que les capacités épuratoires de la station existante seront probablement dépassées d'ici 2027 au regard des projets démographiques des deux communes. Il évoque un projet de station à l'étude sur la commune de Lesparre afin de pallier l'atteinte des limites de la station existante. Toutefois, le rapport indique également que le projet de révision du zonage d'assainissement prévoit une extension significative du réseau d'assainissement, en raccordant des zones urbaines existantes de Gaillan-en-Médoc, sans spécifier d'horizon temporel, en plus des secteurs nouvellement ouverts à l'urbanisation. Les 25 à 33 logements prévus dans la zone 2AU devraient également être compatibles dans la mesure où cette zone peut être ouverte par simple modification. Dès lors, l'horizon de 2027 est probablement optimiste dans la

mesure où les raccordements supplémentaires de secteurs déjà urbanisés ne sont pas comptabilisés. La seule prise en compte de l'accueil de population pour l'évaluation de la capacité de la station d'épuration est donc insuffisante.

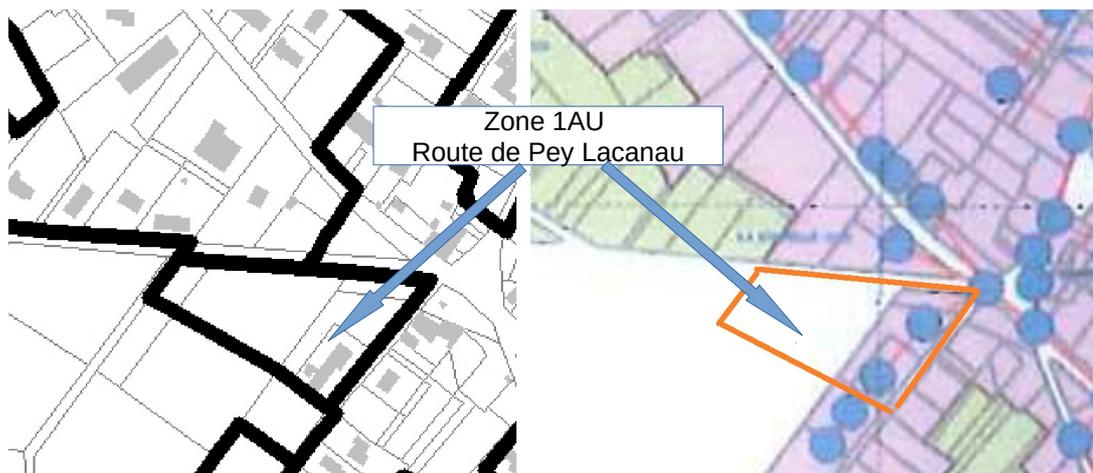
De plus, cette capacité maximale apparaît dépassée par les entrées parasites d'eaux pluviales. Aucun programme de travaux permettant de résorber les infiltrations parasites n'est cependant explicité. Afin d'assurer la faisabilité du projet au regard de l'assainissement collectif, des compléments d'information devraient donc être intégrés dans le rapport de présentation.

7. Zones ouvertes à l'urbanisation à vocation habitat.

Le projet de PLU comporte 5 zones ouvertes à l'urbanisation à vocation habitat : 4 zones immédiatement constructibles 1AU et une zone urbanisable à moyen terme 2AU.

Ces zones, qui occupent une surface totale de 8,1 hectares, sont situées en continuité immédiate de l'urbanisation existante du bourg de Gaillan-en-Médoc, permettant ainsi de limiter les impacts du développement urbain en termes de mitage des espaces agricoles, naturels et forestiers. Le rapport indique que les milieux impactés présentent des enjeux environnementaux faibles (pages 174-175). L'ajout de cartographies relatives aux milieux similaires à celle proposée pour la zone 1AUX (reprise en illustration dans le paragraphe 9 ci-dessous) permettrait de faciliter la compréhension des enjeux de ces secteurs.

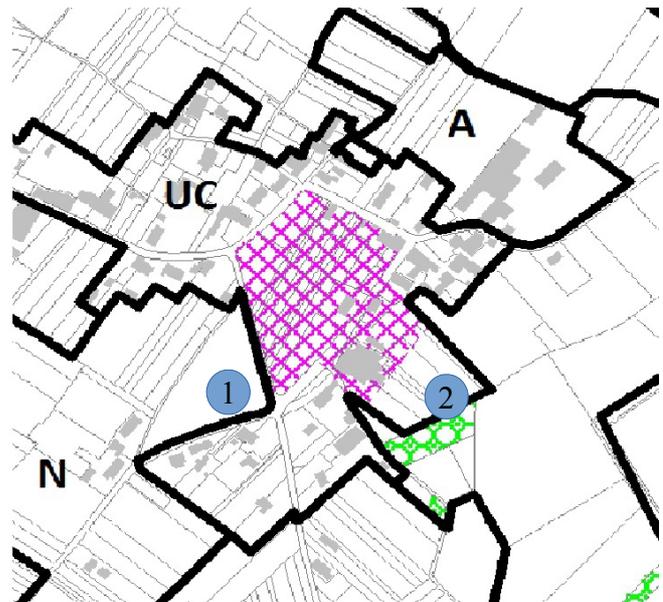
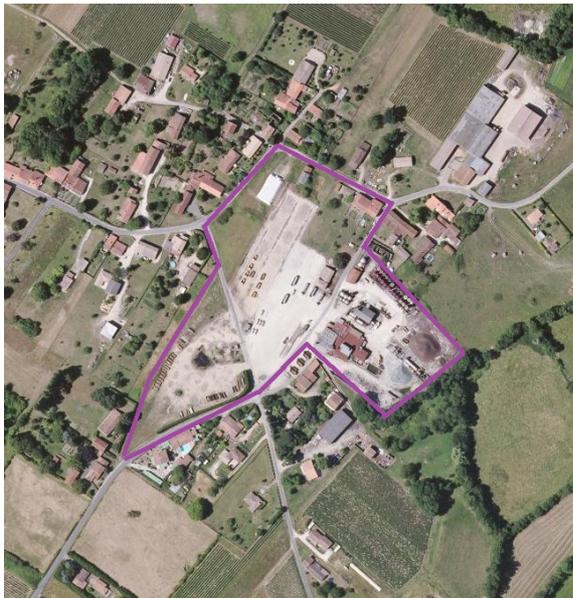
La zone 1AU dite de « Route de Pey Lacanau » semble partiellement exclue du zonage d'assainissement collectif, au regard des éléments issus du projet de zonage d'assainissement (rapport de présentation, page 127, cf. illustration ci-dessous). Le rapport indique toutefois en page 182 que ce secteur sera raccordé à l'assainissement collectif. Des précisions seraient donc nécessaires afin de clarifier les réseaux disponibles dans cette zone.



Extraits du plan de zonage et du rapport de présentation (page 127)

8. Site de la distillerie Sarrazin

Le hameau de Biaïl comporte un ancien site industriel : la distillerie Sarrazin. Cette installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) a cessé son activité. Le rapport apporte peu d'éléments sur ce site et sur les pollutions des sols potentiellement présentes. Un secteur d'attente de projet, servitude d'urbanisme gelant le secteur pendant 5 ans, est proposé sur une partie du site (quadrillage violet sur l'image de droite ci-dessous). Ses effets sont sommairement décrits en page 218 du rapport de présentation mais ne permettent pas d'appréhender le processus ayant conduit au choix de zonage en Uc et de réglementation en secteur d'attente de projet.



Hameau de Biail – Site Sarrazin – Photo aérienne (source : géoportail) et extrait du plan de zonage

Tout d'abord, l'analyse de la photographie aérienne (image de gauche) montre que l'emprise du site couvre un espace plus étendu comprenant notamment des espaces de stockage au sud-ouest et au sud est du secteur d'attente (pastilles 1 et 2 dans l'image de droite). Le dossier ne fournit pas d'explication sur cette limitation du secteur d'attente à une partie du site industriel. Il devrait donc être complété.

Par ailleurs, la dépollution devrait atteindre un seuil acceptable pour de nouvelles activités industrielles, sans exigence *a priori* sur une compatibilité avec un usage différent. Or, la zone UC retenue pour le site de la distillerie est une zone à vocation dominante d'habitat. Dès lors, le rapport devrait apporter des informations complémentaires sur la compatibilité entre le zonage proposé et le niveau de pollution résiduel après dépollution. Plus généralement, la remise en état du site de la distillerie semble présenter des difficultés et les délais de la mise en œuvre de cette remise en état ne sont pas abordés. Il serait donc nécessaire d'expliquer la cohérence des contraintes techniques prévisibles avec les 5 ans d'application du secteur d'attente de projet. L'ancienne distillerie est, de plus, localisée dans un hameau excentré ne présentant aucun service ou équipement et situé en bordure d'un site Natura 2000. Les éléments ayant conduit à retenir ce secteur comme un site à vocation d'habitat par reconversion d'un site industriel devraient donc faire l'objet d'explications détaillées.

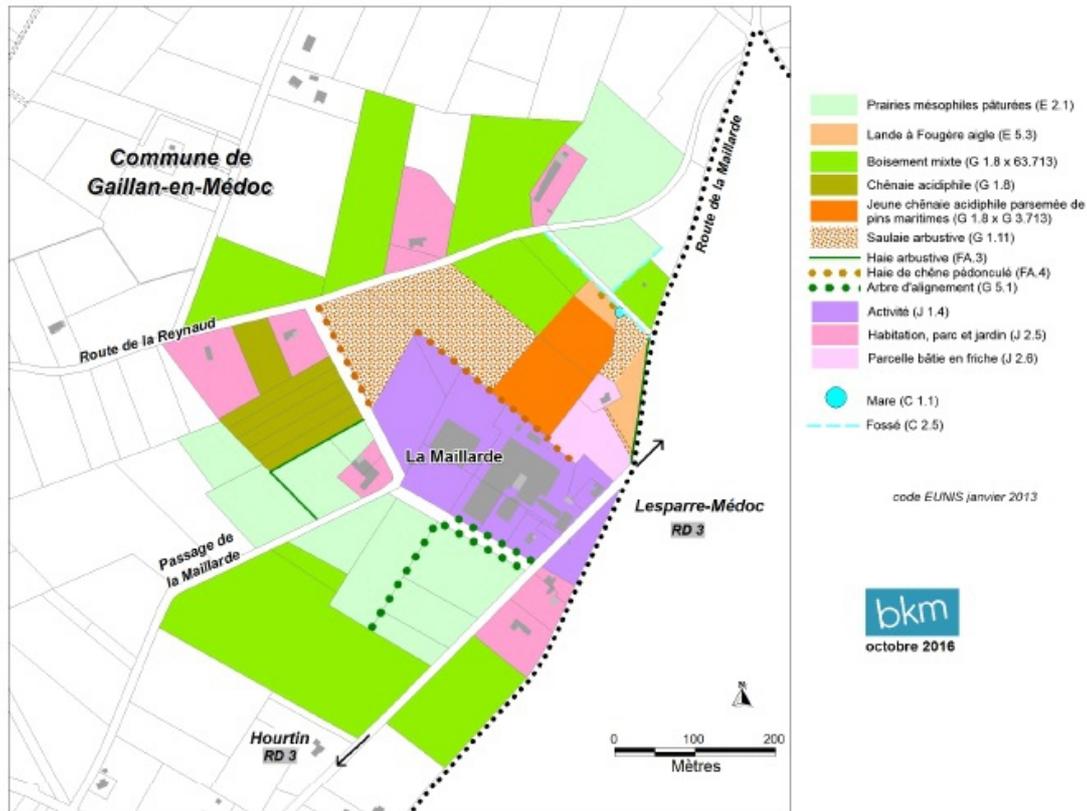
9. Zone d'activité de la Maillarde

L'entreprise Epsilon composite est localisée dans la zone de la Maillarde, en limite communale avec Lesparre. Le projet de PLU souhaite permettre l'extension de l'activité actuelle et la création d'une zone économique dédiée à la filière composite, en ouvrant 16 hectares à l'urbanisation. La zone serait toutefois plus vaste car implantée sur les deux communes de Gaillan-en-Médoc et Lesparre. À ce titre, le reclassement des parcelles de la zone d'activités situées sur la commune de Lesparre a fait l'objet de deux procédures d'urbanisme soumises à évaluation environnementale (la révision générale du POS et une mise en compatibilité). L'Autorité environnementale, dans ses avis publiés en novembre 2016¹, a souligné les forts enjeux environnementaux de ce secteur et l'insuffisance de leur prise en compte dans les documents présentés.

Le rapport de présentation décrit de manière claire les milieux présents sur la zone de la Maillarde (pages 175 et suivantes). L'analyse fait ressortir des enjeux forts, notamment pour les milieux humides recensés : saulaie arbustive, mare, fossés, etc.

1 <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/archives-2016-r258.html>

HABITATS



Carte des milieux présents dans la zone de la Maillarde (source : projet de PLU - rapport de présentation)

L'Autorité environnementale note que les espèces associées à ces milieux sont décrites uniquement sous la forme de potentialités. Le secteur n'a donc a priori pas fait l'objet de visite terrain spécifique.

Dès lors, les incidences potentielles sur l'environnement ne sont pas correctement évaluées dans le projet de PLU.

Le rapport de présentation (page 221) indique que des inventaires détaillés seront réalisés dans le cadre des procédures spécifiques au permis d'aménager de la zone d'activités économiques. La séquence « éviter, réduire, compenser » aurait pourtant dû s'appliquer en amont, à l'échelle du plan, en étudiant notamment les alternatives envisageables pour éviter une implantation susceptible d'avoir des incidences fortes sur l'environnement. La recherche d'un évitement « local », sur les parcelles du projet, ne devrait être qu'une deuxième étape de réflexion. En tout état de cause, le dossier de PLU n'explique pas la démarche d'évitement mise en œuvre dans le choix de localisation des parcelles en extension.

L'orientation d'aménagement et de programmation spécifique à cette zone ne contient, par ailleurs, aucune prescription environnementale visant la protection des milieux à forts enjeux environnementaux identifiés.

L'Autorité environnementale considère donc que les explications relatives à la zone de la Maillarde sont notoirement insuffisantes et doivent être complétées, au moins par une description plus précise des espèces potentiellement impactées et par la démonstration d'une recherche d'évitement d'impact environnemental.

III. Synthèse des points principaux de l'avis de l'Autorité environnementale

Le projet de plan local d'urbanisme de Gaillan-en-Médoc vise à encadrer le développement de la commune à l'horizon 2033.

L'évaluation des besoins en logements est confuse et doit donc être précisée et complétée afin d'apporter les éléments suffisants de compréhension du projet communal. Les dispositions applicables aux zones ouvertes à l'urbanisation devraient être renforcées afin de garantir la mise en œuvre des objectifs de densité proposés dans le projet d'aménagement et de développement durables.

La démonstration de la faisabilité du projet doit être complétée par des justifications relatives à la ressource en eau, l'assainissement collectif et les équipements de défense contre l'incendie.

Le règlement du projet de PLU devrait être amélioré pour assurer la protection des zones humides. À cet

égard l'Autorité environnementale recommande l'utilisation d'un zonage plus protecteur ou l'identification des zones humides sur le plan de zonage assortie de prescriptions spécifiques dans le règlement écrit.

Enfin, la reconversion du site de la Distillerie Sarrazin à Biaill à des fins d'habitat et l'extension significative de la zone d'activités économiques de la Maillarde ne sont pas suffisamment expliquées. Les enjeux environnementaux ne sont pas évalués avec une précision permettant d'assurer une prise en compte correcte des milieux naturels à enjeux. Le dossier devra donc être complété, et la démonstration d'une recherche d'évitement des incidences environnementales du projet communal devra être apportée.

Pour le président,
le membre permanent titulaire de
la MRAe Nouvelle-Aquitaine

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'H' followed by 'YPHASSORHO'.

Hugues AYPHASSORHO