



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

**Avis délibéré de la Mission régionale d'autorité environnementale  
de Nouvelle-Aquitaine sur le projet de modification n°1 du plan  
local d'urbanisme (PLU) de la commune de Queyrac (Gironde)**

n°MRAe 2022ANA1

Dossier : PP-2021-11696

**Porteur du plan** : commune de Queyrac

**Date de saisine de l'Autorité environnementale** : 11 octobre 2021

**Date de l'avis de l'Agence régionale de santé** : 9 novembre 2021

## 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 à la décision du 2 septembre 2020 de la MRAe Nouvelle-Aquitaine, cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 7 janvier 2022 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Annick BONNEVILLE.*

*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 général

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Queyrac approuvé le 27 septembre 2017 et ayant fait l'objet de l'avis<sup>1</sup> 2017ANA58 de la MRAe en 2017. La collectivité a décidé d'engager la modification n°1 du PLU de Queyrac par délibération du 30 janvier 2020.

Queyrac est une commune de la pointe du Médoc située au nord du département de la Gironde, à environ 70 km de l'agglomération bordelaise. Elle compte 1 375 habitants (données de l'INSEE 2018) sur un territoire de 3 070 hectares.

La commune est membre de la communauté de communes Médoc Atlantique qui regroupe 14 communes et environ 26 000 habitants. Elle est couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la Pointe du Médoc approuvé le 11 août 2011. Par délibération du 3 août 2017, la communauté de communes a engagé sur son périmètre l'élaboration du SCoT Médoc Atlantique, destiné à se substituer aux deux SCoT de la Pointe du Médoc et des Lacs Médocains.



Localisation de la commune de Queyrac et de la communauté de communes Médoc Atlantique  
(Source : rapport de présentation du dossier de modification page 6)

Au sud-ouest de la commune, les boisements caractéristiques du paysage forestier des Landes de Gascogne, représentent 40 % du territoire. Les espaces urbanisés et les vignobles occupent le plateau.

Le nord et l'est du territoire en direction de l'estuaire de la Gironde sont concernés par les sites Natura 2000 *Marais du Bas-Médoc* et *Marais du Nord-Médoc* référencés respectivement FR7200680 et FR7210065 au titre des directives européennes « Habitats, faune, flore » et « Oiseaux ». Ces marais intérieurs, bordant l'estuaire et situés dans le prolongement de la chaîne des étangs littoraux, présentent une richesse floristique et faunistique, liée aux milieux humides et un intérêt majeur pour l'avifaune comme zone de nidification, de halte migratoire ou d'hivernage.

La modification n°1 du PLU de Queyrac doit faire l'objet d'une évaluation environnementale en tant qu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000. Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale porte sur les dispositions de cette modification.

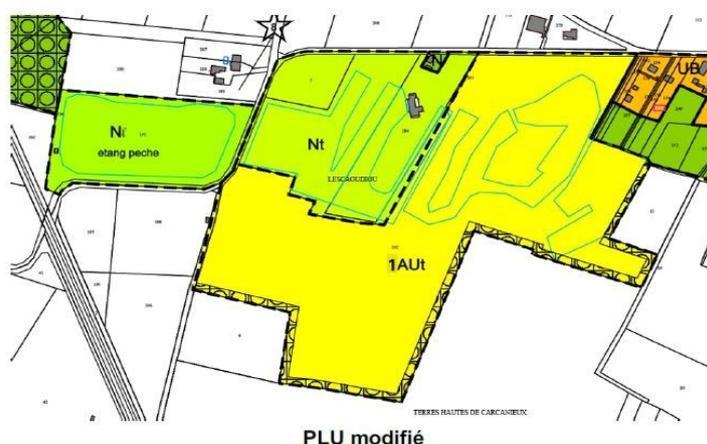
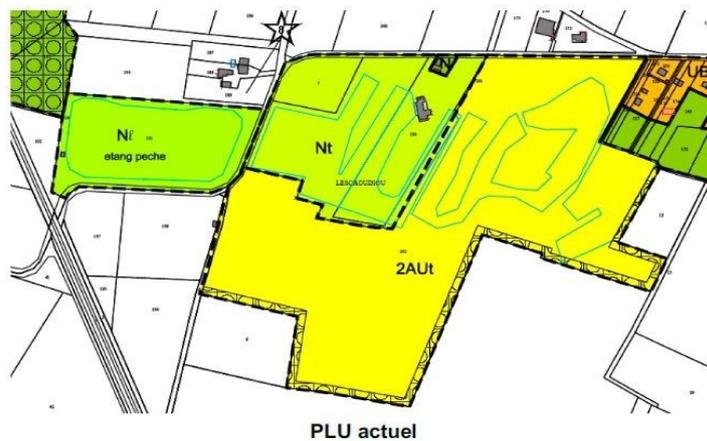
<sup>1</sup> Avis de la MRAe consultable à l'adresse suivante : [http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp\\_2017\\_4367\\_plu\\_queyrac\\_avis\\_ae\\_dh\\_signe.pdf](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2017_4367_plu_queyrac_avis_ae_dh_signe.pdf)

L'évaluation environnementale est une démarche itérative qui doit permettre au porteur du projet, ainsi qu'au public, de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux, entendus dans une large acception, aux différents stades d'élaboration du document. La démarche a pour but d'évaluer les incidences de la modification du plan sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou, en dernier lieu, compenser les incidences négatives.

## II. Objet de la modification

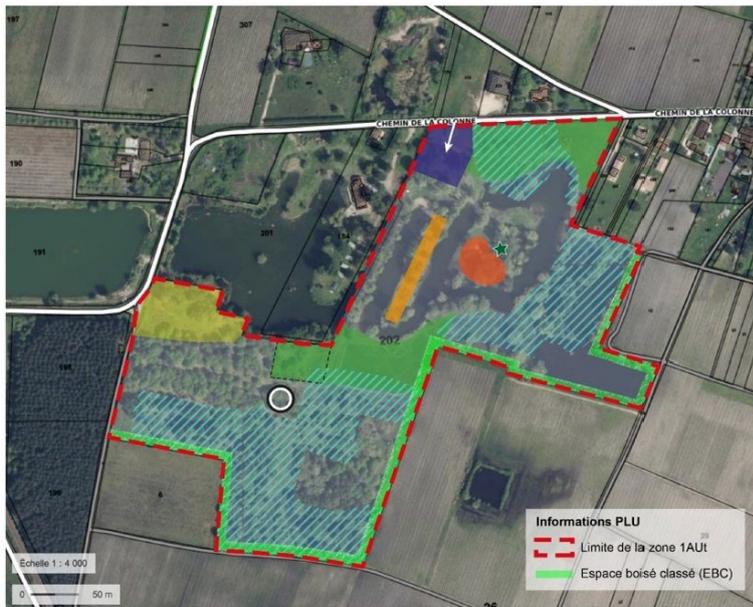
Le projet de modification n°1 du PLU de Queyrac vise à :

- ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUt, d'une superficie de 12,6 hectares, à vocation de tourisme et de loisirs au lieu-dit *Berton* par son reclassement en zone 1AUt avec élaboration d'un règlement et d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) définissant les principes d'aménagement de la zone 1AUt projetée, afin de permettre l'implantation d'un projet d'hébergement touristique et d'activités équestres (une aire de stationnement, une structure d'accueil, des habitations légères de loisirs ainsi que les équipements et installations associés) ;
- permettre les constructions et les installations liées nécessaires à l'activité agricole en zone naturelle N et celles liées à l'accueil du public en secteur naturel NI à vocation de loisirs ;
- en zone agricole A, permettre les constructions et les installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, supprimer la possibilité de constructions et installations liées au tourisme à la ferme et limiter l'extension des bâtiments d'habitation existants à 50 m<sup>2</sup> ;
- modifier le règlement écrit du PLU sur les règles relatives à l'implantation des constructions, à leur aspect extérieur, aux emprises d'espaces libres et aux plantations et à la hauteur des annexes ;
- permettre la réalisation d'entrepôts liés aux équipements présents dans la zone urbaine UE à vocation d'équipements ;
- corriger des erreurs matérielles dans l'inventaire du patrimoine.



Zonage du PLU de Queyrac avant et après modification n°1  
(Source: rapport de présentation de la modification n°1 - page 20)

▪ Schéma de principe



Légende

Aménagements

- Entrée unique sur la zone
- Stationnements (et unique espace dédié aux engins motorisés)
- Secteur d'implantation de la structure d'accueil
- Secteur d'implantation des hébergements
- Rond de longe (emplacement indicatif qui pourra évoluer)
- Prés
- Enclos

Environnement

- Secteurs à préserver de tout aménagement permanent (imperméabilisation proscrite)
- ★ Le gîte potentiel à chauves-souris sera évité et préservé de tout aménagement.
- Secteur de transplantation de la ou les stations de lotier grêle impactées par les projets d'aménagements - Transplantation à réaliser uniquement si présence d'un impact résiduel sur l'espèce.

OAP projetée de la zone 1AUt envisagée  
(Source: rapport de présentation de la modification n°1 - page 35)

### III. Qualité de l'évaluation environnementale et prise en compte de l'environnement par le projet de modification

#### 1 Qualité générale du dossier

Le dossier présenté comprend le rapport de présentation du projet de modification n°1 du PLU ainsi que le projet de règlement écrit et graphique. Globalement lisible et bien illustré, le rapport présente l'ensemble des évolutions apportées au règlement du PLU par rapport à sa version initiale et permet une appréhension aisée du projet de modification. En revanche, le dossier ne contient pas les informations exigées par le Code de l'urbanisme en matière d'évaluation environnementale.

**La MRAe considère que le dossier présenté n'apporte pas les éléments d'analyse suffisants pour évaluer les impacts potentiels sur l'environnement des évolutions apportées au PLU de Queyrac. Elle demande de fournir un dossier d'évaluation environnementale proportionné aux enjeux répondant aux exigences des articles R. 104-18 et suivants du Code de l'urbanisme. Elle demande en particulier de présenter les incidences potentielles directes ou indirectes des modifications apportées au PLU sur les sites Natura 2000 présents sur la commune.**

**La MRAe attire par ailleurs l'attention sur la nécessité d'apporter des éléments pertinents d'état initial de l'environnement au sens large du terme, de décrire la manière dont a été effectuée l'évaluation environnementale des modifications apportées au PLU et de compléter le dossier par un résumé non technique permettant un accès pédagogique à l'ensemble du dossier. La MRAe rappelle que le résumé non technique est un élément essentiel de l'évaluation environnementale, destiné en particulier à permettre au public de prendre connaissance, de manière claire et accessible, du projet et de ses effets sur l'environnement.**

**La MRAe demande en outre que soit défini un système d'indicateurs permettant de suivre les conséquences sur l'environnement des modifications apportées au document d'urbanisme, en lien avec les enjeux environnementaux identifiés.**

#### 2 Prise en compte de l'environnement

Le rapport présenté conclut que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUt « ne présente pas d'impacts significatifs sur l'environnement » et que les autres évolutions apportées au PLU en vigueur par la modification n°1 « ne sont pas de nature à générer des évolutions négatives ».

La MRAe considère que le dossier n'apporte pas les éléments d'analyse pour justifier de ces conclusions. Elle demande que la démarche d'évaluation environnementale soit approfondie au regard des remarques explicitées dans le présent avis.

#### AI/ Projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUt

La zone 2AUt « *des étangs de Berton* » est située sur une ancienne gravière au sud-ouest du bourg dans le prolongement du domaine d'Agadez classé en secteur naturel Nt à vocation touristique comprenant des habitations légères de loisirs. D'une superficie de 12,6 hectares, elle est actuellement occupée par des plans d'eau, des prairies et des friches boisées. L'emprise au sol des constructions sera autorisée en zone 1AUt jusqu'à 10 % de la superficie du terrain, soit sur une emprise maximale de 1,26 hectares. Le site est susceptible d'être artificialisé par les aménagements et les installations liés aux activités de loisirs équestres et de tourisme de nature en relation avec l'exploitation, la gestion et la mise en valeur touristique du site.

La MRAe relève que le dossier ne donne pas de précision sur l'historique du site en termes d'exploitation et de remise en état de la gravière en fin d'activités. **Elle recommande que les éléments de contexte liés à la carrière antérieurement exploitée sur ce site, les réaménagements potentiellement effectués ainsi que les objectifs visés par la remise en état après exploitation soient abordés.**

#### Enjeux écologiques

L'état initial de l'environnement du site repose sur un inventaire faune / flore mené le 22 mai 2020. **La MRAe recommande de justifier que le choix de cette période est adapté à l'observation de la flore et de la faune en présence compte tenu des caractéristiques du site.**

La restitution de cet inventaire est de plus succincte, concluant cependant que les prospections de terrain ont permis d'identifier la présence avérée ou potentielle d'espèces protégées ou d'intérêt patrimonial telles que la Cistude d'Europe, la Cordulie à corps fin, le Martin pêcheur d'Europe, la Renoncule à feuilles d'Ophioglosse et le Lotier grêle. Le dossier mentionne également la présence potentielle de la Loutre d'Europe.

Le rapport ne fournit aucune caractérisation des boisements présents sur le site du projet à l'exception de celle relative à un peuplier sénescant constituant un gîte potentiel pour les chauves-souris. La MRAe relève à ce propos qu'aucune investigation relative aux chiroptères ne semble avoir été réalisée.

La MRAe note en outre que le dossier ne comporte aucune analyse des fonctionnalités écologiques du site.



*Cartographie des espèces et habitats d'espèces recensés  
(Source: dossier d'OAP du projet de modification n°1 - page 3)*

Selon le dossier, le site du projet présente en conclusion des enjeux écologiques forts. Le rapport ne fournit cependant aucune analyse des incidences potentielles sur l'environnement du projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUt.

Les aménagements et l'augmentation de la fréquentation de cet espace peuvent être préjudiciables pour certaines espèces (dérangement, pollutions, voire destruction des habitats). Les incidences environnementales liées aux pollutions (lumineuse, sonore, etc.) générées par les activités et la fréquentation touristique du site potentiellement permises par le projet de zonage 1AUt ne sont pas évaluées. La MRAe note également que le rapport ne présente pas d'analyse des incidences du projet sur le paysage.

**La MRAe demande d'analyser les incidences potentielles générées par les activités susceptibles d'être autorisées sur le site du projet par la modification du document d'urbanisme. Compte tenu des espèces et habitats identifiés, cette analyse et la démonstration de l'absence de risque d'atteinte dommageable aux enjeux Natura 2000 est un prérequis réglementaire.**

L'OAP proposée contient certes des préconisations liées à la conservation du peuplier et à la préservation des habitats potentiels de la Cistude, de la Cordulie à corps fin et de la Renoncule « *contre tout aménagement permanent* ». Ces dispositions ne permettent pas de garantir leur préservation contre les aménagements temporaires et ne prennent pas en compte l'ensemble des effets potentiels évoqués plus haut.

L'OAP propose de plus une mesure intitulée dans le dossier de « réduction »<sup>2</sup> des impacts des aménagements envisagés sur les stations de Lotier grêle par l'identification d'un secteur favorable à leur transplantation sur le site du projet. Le dossier ne fait pas toutefois la démonstration d'une recherche préalable d'une solution d'évitement des impacts sur ces stations. Ces dispositions relèveront de plus d'une procédure de dérogation à la réglementation relative aux espèces protégées.

**La MRAe considère qu'il convient en premier lieu d'éviter les milieux présentant des enjeux forts de préservation. Elle recommande de réinterroger les mesures mises en œuvre dans l'OAP afin de mener une véritable démarche d'évitement et de réduction des impacts du projet sur l'environnement. La MRAe rappelle que le lien 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 protections pour des motifs écologiques ou paysagers (articles L. 151-23 ou L. 151-19 du Code de l'urbanisme) garantissent plus efficacement la préservation.** La MRAe relève à ce titre avec intérêt le maintien des lisières boisées de la zone 2AUt du PLU en vigueur en espace boisé classé (EBC).

#### Zones humides :

Le dossier de modification évoque la présence de zones humides sur l'emprise de la zone 2AUt. Cependant le rapport ne fournit ni la méthodologie d'inventaire ni la restitution cartographique des investigations. Le zonage 1AUt proposé permet des usages des sols liés aux activités de tourisme et de loisirs susceptibles d'induire des perturbations de ces milieux sensibles.

**La MRAe rappelle que la préservation des zones humides constitue un enjeu majeur dans le cadre des politiques nationales de protection de la biodiversité. Elle demande donc de caractériser et de cartographier les zones humides en application des dispositions de l'article L. 211-1<sup>3</sup> du Code de l'environnement modifié par la loi du 24 juillet 2019 renforçant la police de l'environnement (détermination prenant en compte le critère pédologique ou floristique).**

**La MRAe recommande de présenter une analyse fonctionnelle des zones humides sur un périmètre pertinent nécessitant le cas échéant d'étendre les prospections au-delà de l'emprise du projet afin de s'assurer que les dispositions réglementaires mises en œuvre par le projet de modification du PLU puissent garantir une protection suffisante de l'intégralité des zones humides. C'est sur cette base que le dossier pourra démontrer que le projet de modification n'aura pas d'incidence significative sur les fonctionnalités des zones humides.**

#### Assainissement :

Le dossier indique que, les eaux usées du site seront traitées par un système d'assainissement autonome et les eaux pluviales infiltrées à la parcelle ou drainées vers un fossé existant au nord du site. Cependant, le dossier ne précise pas l'aptitude des sols à l'infiltration des eaux.

**La MRAe recommande de mieux définir dans le rapport la compatibilité des systèmes d'assainissement retenus avec la préservation de la qualité du milieu récepteur.**

### **B/ Projet de modification du règlement de la zone naturelle N**

Les zones naturelles N du PLU en vigueur couvrent en particulier les massifs boisés, les prairies et les marais du territoire communal. Les marais classés en sites Natura 2000 bénéficient d'une protection particulière dans le document d'urbanisme en vigueur par un classement en secteur naturel Np.

Le projet de modification n°1 du PLU prévoit de modifier le règlement écrit de la zone naturelle N afin d'autoriser les constructions des installations liées et nécessaires à l'activité agricole en zone naturelle N « *sur les terrains cultivés ou les terrains à usage de prairies à l'exclusion de tout déboisement* ».

---

<sup>2</sup> En l'occurrence, il s'agit d'une démarche de compensation.

<sup>3</sup> Cet article définit notamment les zones humides comme « les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année »

Le dossier ne fournit aucune analyse des incidences potentielles sur l'environnement des évolutions apportées au règlement de la zone N (hauteur, emprise au sol, etc.), qui permettrait de justifier les choix de rédaction (pas de déboisement autorisé, dérogation permise pour la hauteur des constructions). La MRAe relève en effet que le règlement de la zone N limite à 12 mètres la hauteur maximale des constructions, mais ouvre des possibilités de dérogation pour toutes les activités autorisées sur la zone au regard d'impératifs techniques.

De plus, le règlement précise que ces constructions et installations sont autorisées « *sous-réserve de leur insertion paysagère et environnementale (évaluée par une étude environnementale à fournir lors du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme) dans le site* ». Le report des analyses paysagères et environnementales à une étude ultérieure plus détaillée des projets ne dispense pas l'évaluation des incidences potentielles des nouvelles dispositions apportées par la modification n°1 du PLU à ce stade sur l'environnement et en particulier sur le paysage. C'est à ce stade (le plus en amont possible des autorisations et réalisations) que les mesures de prévention des atteintes à l'environnement, y compris des effets cumulés, sont le plus efficaces. La prise en compte des effets et des impacts sur l'environnement au stade de l'élaboration des documents d'urbanisme sont des attendus importants des procédures et démarches d'évaluation environnementale.

Le rapport indique que le territoire est par ailleurs exposé au risque de feu de forêt. Cependant, il ne montre pas que le projet de modification n°1 du PLU, à travers sa modification de la réglementation des zones N, est sans incidence significative sur la vulnérabilité du territoire forestier des Landes de Gascogne et sur l'exposition des biens et des populations au risque de feu de forêt.

**La MRAe recommande de présenter une analyse des incidences du projet de modification du PLU vis-à-vis du risque feu de forêt et de préciser les dispositions du règlement écrit mises en œuvre par le projet de modification pour garantir la protection des biens et des personnes contre ce risque.**

### **CI/ Projet de modification du règlement du secteur NI**

Le PLU de Queyrac comprend un seul secteur NI qui couvre un étang communal à l'ouest du bourg. Son règlement autorise les installations légères de loisirs telles que les aires de pique-nique et les parcours de santé mais ne permet pas les constructions et les installations liées à l'accueil du public, objet de cette modification.

Les évolutions apportées au règlement permettront l'accueil de constructions telles qu'un local d'accueil et un bloc sanitaire, d'une emprise au sol maximale de 50 m<sup>2</sup> par construction sur le pourtour de l'étang I.

Le rapport ne présente aucune analyse écologique ni paysagère de ce secteur, ce qui aurait permis d'identifier les espaces à privilégier pour l'implantation des constructions et mettre en œuvre potentiellement des mesures de restauration ou de réhabilitation des berges du plan d'eau afin d'en améliorer les fonctionnalités écologiques.

Le projet de règlement mentionne en outre que « *le nombre [des constructions] doit être limité au strict nécessaire* ». Cette règle trop imprécise ne permet pas de s'assurer que les aménagements seront d'un moindre impact pour l'environnement. L'introduction d'un seuil maximum pour la réalisation des constructions serait à envisager.

**La MRAe recommande de poursuivre la démarche d'évaluation environnementale afin de permettre un projet d'aménagement de l'étang communal de moindre impact pour l'environnement.**

## **3 Évaluation des incidences Natura 2000**

Les sites Natura 2000 *Marais du Bas-Médoc* et *Marais du Nord-Médoc* présents sur le territoire communal ne font l'objet d'aucune description dans le rapport de présentation de la modification n°1 du PLU de Queyrac. La zone 2AUt se situe en particulier à 500 mètres et à un kilomètre à l'ouest de ces sites, avec une forte présomption de liens écologiques fonctionnels avec ces sites.

Le dossier ne comporte aucune évaluation des incidences du projet de modification du PLU sur les sites Natura 2000 des marais et ne permet pas de conclure à l'absence d'incidences notables dommageables du projet sur les enjeux ayant conduit à la désignation de ces sites ou sur des espèces, habitats naturels ou habitats d'espèces d'intérêt communautaire.

**La MRAe demande de compléter le dossier par une évaluation des incidences du projet de modification n°1 sur les sites Natura 2000.**

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

Le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Queyrac porte sur plusieurs objets et vise principalement à permettre les constructions et les installations liées et nécessaires à l'activité agricole en zone naturelle N et liées à l'accueil du public en secteur naturel NI à vocation de loisirs ainsi que l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUt afin d'accueillir un projet à vocation de tourisme et de loisirs.

Le dossier présenté est lacunaire quant à la caractérisation des enjeux écologiques et paysagers. L'absence de présentation des éléments d'analyse environnementale ne permet pas de s'assurer d'un projet de modification n°1 du PLU de moindre impact sur l'environnement. L'évaluation des incidences Natura 2000 fait en particulier défaut.

Les investigations de terrains menées dans le cadre du projet touristique sur la zone 2AUt montrent un site de projet présentant des enjeux écologiques notables liés en particulier à la présence de zones humides, d'espèces protégées et d'habitats d'intérêt patrimonial.

La prise en compte de l'environnement n'est pas suffisamment convaincante à ce stade. La MRAe recommande à la commune de Queyrac de ré-évaluer les incidences de son projet de modification et de poursuivre la démarche d'évitement et de réduction jusqu'à son terme, en veillant à intégrer ces mesures dans le règlement du PLU ou dans l'OAP. Ce dossier est à revoir amplement et ne répond pas en l'état aux obligations attendues par le Code de l'environnement.

La MRAe fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis.

Fait à Bordeaux, le 7 janvier 2022

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,  
le membre délégué

**Signé**

Annick Bonneville