



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

**Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale  
de la région Nouvelle-Aquitaine  
sur l'élaboration du plan local d'urbanisme  
de Queyrac (Gironde)**

n°MRAe 2017ANA58

dossier PP-2017-4367

**Porteur du Plan :** Commune de Queyrac

**Date de saisine de l'Autorité environnementale :** 23/01/2017

**Date de consultation de l'Agence régionale de santé :** 01/02/2017

### **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).*

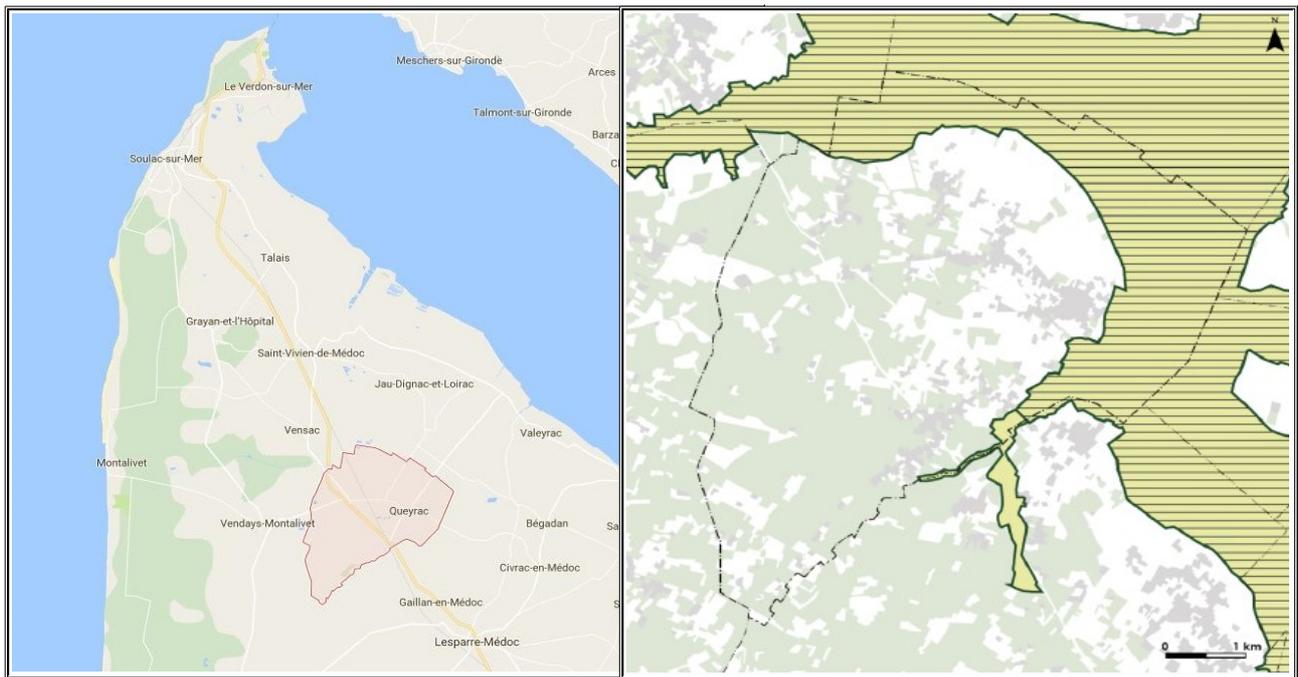
*Conformément au règlement intérieur du CGEDD et aux règles de délégation interne à la MRAe Nouvelle-Aquitaine fixées par délibération du 13 juin 2016, cet avis d'autorité environnementale a été rendu par le membre permanent ayant reçu délégation de la MRAe Nouvelle-Aquitaine*

### **I. Contexte général**

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. En 2013, la population communale était de 1415 habitants (source INSEE) pour une superficie de 30,7 km<sup>2</sup>. La commune appartient à la Communauté de communes de la pointe du Médoc. Cette dernière a adopté son schéma de cohérence territoriale (SCoT) en 2011.

La commune disposait d'un plan d'occupation des sols (POS) approuvé en 1998, devenu caduc le 27 mars dernier. L'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) a été prescrite en février 2005.

Le projet communal envisage l'accueil de 250 habitants dans les dix prochaines années. La commune souhaite mobiliser entre 8 et 9 hectares essentiellement sur le bourg et les villages de la Hontane et Larnac.



Localisation de la commune de Queyrac (source Google Maps) et des sites Natura 2000 (source CARMEN DREAL)

La commune de Queyrac comprend pour partie les sites Natura 2000 (FR7200680) « Marais du Bas-Médoc » et (FR7210065) « Marais du Nord-Médoc ». À ce titre, l'élaboration du plan local d'urbanisme 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 compenser les incidences négatives. Cette procédure est détaillée dans le rapport de présentation établi conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme et 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 Queyrac répond globalement aux exigences de l'article R. 151-3 du Code de l'urbanisme. Il est proportionné aux enjeux existants sur le territoire et aux effets potentiels de la mise en œuvre du PLU.

Ce document est accompagné de deux rapports d'études menés dans le cadre de l'évaluation environnementale. Ces études auraient mérité d'être totalement intégrées au rapport afin de faciliter leur appréhension et l'accessibilité du document, en évitant notamment les répétitions.

Chaque partie de l'état initial de l'environnement est ponctuée de nombreuses photographies et cartes de bonne dimension, cependant cet état initial de l'environnement fait référence à plusieurs documents obsolètes, annulés et d'autres en cours d'élaboration alors qu'ils sont adoptés :

- référence au schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Adour-Garonne de 2009 alors que le dernier a été adopté en novembre 2015,
- référence au schéma régional de cohérence écologique (SRCE) en cours d'élaboration alors qu'il a été adopté en décembre 2015,
- référence au schéma régional éolien (SRE) Aquitaine de 2012 alors qu'il a été annulé en février 2015.

De ce fait, et contrairement aux attendus de l'article R. 151-3 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation ne contient pas suffisamment d'éléments justifiant de la compatibilité ou de la prise en compte de ces documents supérieurs.

Enfin, l'article R. 151-3 du Code de l'urbanisme indique que le rapport de présentation comporte un résumé non technique. Insérées dans le résumé présenté au dossier, les illustrations cartographiques auraient

permis une compréhension plus aisée et globale du projet communal.

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, du projet et de ses effets sur l'environnement. Ainsi, le résumé non technique devrait être amélioré. De plus, il pourrait être placé au début du rapport de présentation pour une meilleure appréhension du projet de PLU par le public.

## **B) Diagnostic, analyse de l'état initial de l'environnement et perspectives d'évolution**

### **1. Diagnostic socio-économique**

Le rapport de présentation comprend un diagnostic socio-économique détaillé qui a pour qualité notable de comparer les données communales à l'échelle de la communauté de communes et du département pour prendre en compte une aire d'étude élargie.

**En matière démographique**, le rapport de présentation révèle une croissance de la population de l'ordre de 2 % par an entre 1990 et 2007 suivie d'une période de moindre progression jusqu'en 2012 (+0,5 %/an).

Les enjeux pour la commune sont clairement définis : suivre le desserrement des ménages et les besoins en typologie d'habitats correspondant, accompagner le vieillissement de la population et fournir une offre de logements en rapport avec les revenus des habitants, inférieurs aux moyennes du département et de la communauté de communes.

En matière d'**économie**, la commune est dépendante vis-à-vis des pôles économiques du département. L'agriculture, la viticulture et la sylviculture y sont présentes. En effet le territoire communal fait partie de l'appellation d'origine contrôlée (AOC) « Médoc » et les boisements représentent 40 % du territoire communal dont la moitié en pins.

Une carrière est présente sur le territoire communal. Un arrêté de 2014 a modifié sa zone exploitable sans que l'emprise exploitable ne soit augmentée.

**En matière d'habitat**, le rapport met l'accent sur le quasi doublement du parc de logement depuis 1982 et sur la proportion des locataires depuis 1999. La vacance est en baisse mais très fluctuante, une analyse plus poussée de cette dernière a permis de déterminer la part des logements vacants qu'il serait possible de réhabiliter (20 % d'entre eux soit 15 logements).

L'analyse de l'**évolution de la construction** fait apparaître une forte expansion urbaine sur la dernière décennie (2005 /2015) avec une moyenne de 11 permis accordés par an malgré de très fortes disparités entre le début (jusqu'à 30 permis par an) et la fin de la période (3 en 2015), ceci uniquement pour de l'habitat individuel. Ces permis ont concerné tous les secteurs de la commune. La carte de localisation est cependant tronquée et ne permet pas d'analyser l'ensemble des nouvelles constructions. Ces constructions se sont implantées sur des terrains de 1185m<sup>2</sup> en moyenne, le POS imposant une surface minimale de parcelle pour construire.

Par ailleurs, le bilan de la **consommation des espaces naturels et agricoles** sur la même période (2005/2015) fait apparaître une consommation de 13,5 ha. Cette consommation a concerné des dents creuses dans les secteurs bâtis mais aussi des espaces boisés (33%) et des terrains agricoles (20%). Il n'est cependant pas fait état de la consommation d'espaces pour les activités économiques.

L'évaluation des **capacités de densification et de mutation du bâti** est réalisée à partir de l'analyse du fonctionnement urbain et non des capacités de construction du POS. Elle met en avant un certain déséquilibre entre le bourg et le reste du territoire communal et repose sur l'intégration des nouvelles constructions à l'existant dans le respect de la densité et du contexte architectural, avec une volonté de rééquilibrage entre les quartiers.

Cette étude permet d'estimer à 80 logements, hors possibilités de renouvellement urbain et de réinvestissement de logements vacants, le nombre de logements pouvant être construits en densification de divers secteurs de la commune (étudiés un à un avec photos, photos aériennes et plan cadastral).

### **2. Analyse de l'état initial de l'environnement et perspectives d'évolution**

L'analyse de l'état initial de l'environnement reprend la grande majorité des thématiques environnementales de manière proportionnée aux enjeux. Des analyses sont également proposées en matière de consommation d'énergie, de qualité de l'air ou de pollutions sonores.

Une synthèse sous forme de tableau permet de dégager une hiérarchie d'enjeux spécifiques au territoire de la commune (atouts, faiblesses, opportunités, menaces) et ainsi d'éclairer les choix faits par la collectivité. Cette synthèse, claire et d'une appréhension aisée, est particulièrement intéressante et pédagogique.

Toutefois, une synthèse sous forme de carte globale des enjeux hiérarchisés améliorerait encore la perception et faciliterait l'analyse du projet communal au regard de ces enjeux.

### **Patrimoine et biodiversité**

La commune appartient au Pays Médoc dont le territoire fait l'objet d'un projet de parc naturel régional.

Le territoire communal est concerné pour le nord et l'est par deux sites Natura 2000. Les principales zones à enjeux en matière de biodiversité sont liées aux zones humides, à ces zones Natura 2000 ainsi qu'aux espaces forestiers et bocagers.

Le rapport de présentation expose très clairement et de manière illustrée les ensembles paysagers constitutifs de la commune.

### **Eau potable**

La commune ne dispose pas sur son territoire de captage destiné à la production d'eau potable. Le rapport de présentation expose que Queyrac est desservie par le réseau d'adduction de Bégadan, et que la qualité de l'eau distribuée est conforme aux critères pour l'alimentation en eau potable. Des précisions comprenant des données chiffrées auraient mérité d'être intégrées au rapport, afin de s'assurer de la capacité d'approvisionnement en eau potable en réponse à la mise en œuvre du projet.

La référence aux besoins liés aux nouveaux habitants est en effet présente dans les annexes sanitaires sans que la satisfaction de ces besoins ne soit justifiée au rapport de présentation.

### **Trame verte et bleue**

Le rapport de présentation comprend des cartes séparées de la trame verte et de la trame bleue sur le territoire communal. Ces trames ont été définies par photo-interprétation, méthode décrite par le rapport lui-même comme comportant des limites, et ne permettant pas une vision d'ensemble.

En revanche, le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) Aquitaine, adopté en décembre 2015 n'est pas cité et aucune carte de ce dernier n'est présente au dossier pour s'assurer à minima que les trames définies localement ne vont pas à l'encontre des trames définies au niveau régional.

### **Assainissement**

La commune dispose d'un réseau d'assainissement collectif. Le schéma directeur d'assainissement date de 2004 et fait l'objet d'une procédure de révision afin d'étendre la zone d'assainissement collectif et ainsi de le rendre plus cohérent avec les projets de développement du PLU.

Ce réseau collectif couvre essentiellement le bourg. La station d'épuration communale est en mesure de recevoir les eaux usées générées par les nouveaux habitants (438 équivalents/habitants actuellement pour une capacité de 1200E/H).

Cependant les conclusions sur l'état des installations individuelles du service public d'assainissement non collectif (SPANC) ne sont pas fournies alors que l'aptitude des sols est présentée comme mauvaise sur plusieurs secteurs de la commune.

### **Risques**

Le rapport de présentation définit l'ensemble des risques et aléas auxquels la commune est soumise.

La commune est concernée par le plan de prévention du risque inondation (PPRI) de l'Estuaire de la Gironde et de la Pointe du Médoc.

Le risque de remontée de nappes phréatiques est particulièrement étendu sur la commune et concomitant avec le risque inondation. La carte proposée au rapport de présentation (dont le titre est erroné) a pour avantage de superposer les zones d'aléa aux zones urbanisées de la commune ce qui la rend plus accessible.

Le risque feux de forêts est présent sur une grande partie du territoire communal, boisé à 40 %. Les informations sur la défense extérieure contre le risque incendie font apparaître que le service départemental d'incendie et de secours (SDIS) a formulé des recommandations, que des travaux ont déjà été entrepris sans qu'un bilan des mises à niveaux restant à projeter ne soit réalisé.

## **C) Projet communal et prise en compte de l'environnement**

Le choix du **scénario de croissance** (250 habitants sur une période de 10 ans) est issu de l'analyse de trois projections démographiques détaillées. Ces projections oscillent entre l'hypothèse de croissance basée sur la croissance des dernières années dans la commune, à une hypothèse haute correspondant au taux maximum du SCOT basé sur les projets économiques du secteur géographique, et enfin une hypothèse médiane liée au scénario médian du SCOT (entre 1,5 et 2%).

C'est ce dernier scénario qui a été retenu en s'appuyant sur la volonté de soutenir le renouvellement générationnel et le développement de l'économie locale.

Le **besoin en logements**, estimé à 120 logements à l'horizon de 10 ans, est calculé uniquement en fonction de la population à accueillir et non en fonction des besoins liés au maintien de la population existante (notion de point mort).

Ainsi, si le projet communal intègre bien la remise sur le marché d'une quinzaine de logements vacants (soit environ 20 % des besoins identifiés), il n'est pas fait mention des besoins liés au renouvellement du parc ou à d'éventuelles transformations en résidences secondaires.

Le chiffrage du **foncier à mobiliser** pour répondre à ces besoins est réalisé sur la base d'une densité moyenne de 12 logements par hectare, correspondant aux objectifs fixés par le SCOT. Cette densité est supérieure à celle connue sur la dernière décennie et fait donc apparaître un effort d'économie d'espace, conformément à la volonté affichée au PADD.

Ainsi, entre 8 et 9 hectares sont mobilisés, correspondant à 1,8 hectares classés en zone 1AU, environ 6 hectares repérés à l'étude de densification dans les dents creuses maintenues en zones constructibles et enfin 0,5 hectares en secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL).

Ces secteurs de développement se répartissent géographiquement entre le bourg et les villages de La Hontane et Larnac. Le comblement des dents creuses est autorisé dans les secteurs de Dez et Queyzac.

Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont bien été prévues pour les zones de développement classées en 1AU autour du bourg et sur la zone artisanale.

L'ensemble des secteurs de développement pour l'habitat est situé à l'extérieur des **limites du site Natura 2000**.

L'analyse des **incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement** a été réalisée à partir de deux études techniques : l'une relative à la faune et à la flore des sites de projet et l'autre concerne les eaux pluviales et les zones humides. Ces deux études sont présentes au dossier de PLU arrêté (pièce 1.2).

Les tableaux de synthèse du rapport de présentation exposent les enjeux environnementaux de ces sites, la nature des incidences éventuelles ainsi que les mesures d'évitement, de réduction et de compensation proposées pour chaque site.

Cette analyse des zones d'urbanisation a fait évoluer le projet communal sur plusieurs points. Tout d'abord l'abandon d'un site jugé non favorable en raison d'un trop fort impact environnemental, le classement en zone d'urbanisation différée d'une parcelle de vigne encore exploitée et enfin la modification de l'emprise de la future zone artisanale en raison de la présence de zones humides notamment.

La réduction de l'emprise de cette **zone artisanale**, dont le secteur avait bien été repéré au SCOT pour une zone d'activité économique et dont les incidences sur l'environnement sont qualifiées par le rapport de présentation de « significatives », n'a pas suffi pour éviter les zones humides repérées sur site, ou pour se soustraire au risque feu de forêt ni au risque inondation (zone jaune du PPRI). Les OAP permettent cependant d'assurer une prise en compte suffisante de ces risques et un évitement partiel des zones humides par la localisation d'espaces verts. Le règlement restera toutefois à compléter.

Concernant les **STECAL**, le règlement de ces secteurs classés en Nh prévoit une limitation de l'emprise des nouvelles constructions et des possibilités de changements de destination sans en évaluer toutefois les impacts. Ces secteurs étant situés en zone d'assainissement non collectif, il aurait été important de connaître le bilan du SPANC évoqué plus haut ainsi que l'aptitude des sols plus précisément sur ces secteurs. Le choix de ces secteurs, en zone jaune du PPRI aurait également nécessité une justification plus poussée.

Le rapport de présentation liste certaines **constructions agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination**. Il identifie ainsi 6 bâtiments (anciennes granges ou annexes et bâtiment d'aérodrome) en Zone N (hors zone N protégée) pouvant être destinés à des habitations. Cependant, le rapport de présentation ne permet pas de savoir dans quelle mesure ces changements de destination ont été comptabilisés dans les bâtiments existants mobilisables pour les besoins en logement et ne permet pas de juger des incidences de telles transformations en matière de distance d'implantation vis-à-vis des bâtiments agricoles en exploitation et des conflits d'usage et de voisinage potentiels créés par de nouvelles implantations.

Enfin, concernant le projet d'extension de la **carrière** prévu sous 10 ans, le rapport de présentation n'expose pas clairement les périmètres avant et après extension de la zone d'exploitation. Le fait de reporter à la

future étude d'impact du projet les analyses plus détaillées des impacts sur environnement ne dispense pas d'une information claire quant à l'évolution du périmètre de la zone déterminée par une trame dans les documents graphiques du PLU.

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

Le projet de plan local d'urbanisme de Queyrac vise à encadrer le développement de la commune à l'horizon 2025. Il succède au plan d'occupation des sols devenu caduc le 27 mars 2017 et vise notamment à accueillir environ 250 habitants supplémentaires.

L'Autorité environnementale relève, en premier lieu, la réduction de l'emprise des zones à urbaniser par rapport au plan en vigueur, qui montre la volonté de maîtriser la consommation foncière autour du bourg et de préserver le potentiel naturel, agricole et sylvicole de la commune.

Cependant, le maintien de la constructibilité, même limitée, dans certains secteurs non pourvus d'assainissement collectif, soumis au risque d'inondation et marqués par la présence d'une zone humide dans le périmètre du projet de zone artisanale, auraient dû inciter à la recherche de mesures d'évitement plus poussées.

Ainsi l'argumentaire autour du projet de PLU mériterait d'être approfondi et précisé dans le rapport de présentation, afin de permettre une meilleure appréhension par le public des ambitions de la commune et de leurs impacts sur l'environnement.

Le Président de la MRAe  
Nouvelle-Aquitaine

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'F. Dupin', written over a horizontal line.

Frédéric DUPIN