



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

**Avis délibéré de la Mission régionale d'autorité environnementale  
de Nouvelle-Aquitaine sur le projet d'élaboration du plan local  
d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de  
communes du Sud-Gironde (Gironde)**

n°MRAe 2022ANA8

dossier PP-2021-11816

**Porteur du Plan** : communauté de communes du Sud-Gironde

**Date de saisine de l'Autorité environnementale** : 28 octobre 2021

**Date de l'avis de l'Agence régionale de santé** : 10 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 aux règles internes à la MRAe Nouvelle-Aquitaine, cet avis de l'autorité environnementale a été rendu le 26 janvier 2022 par délibération de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine.*

*Ont participé et délibéré : Annick BONNEVILLE, Raynald VALLEE, Didier BUREAU, Freddie-Jeanne RICHARD, Françoise BAZALGETTE.*

*Chacun des membres délibérants cités 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.*

*Étaient absents ou excusés : Hugues AYPHASSORHO, Jessica MAKOWIAK.*

## I. Contexte et objectifs généraux du projet

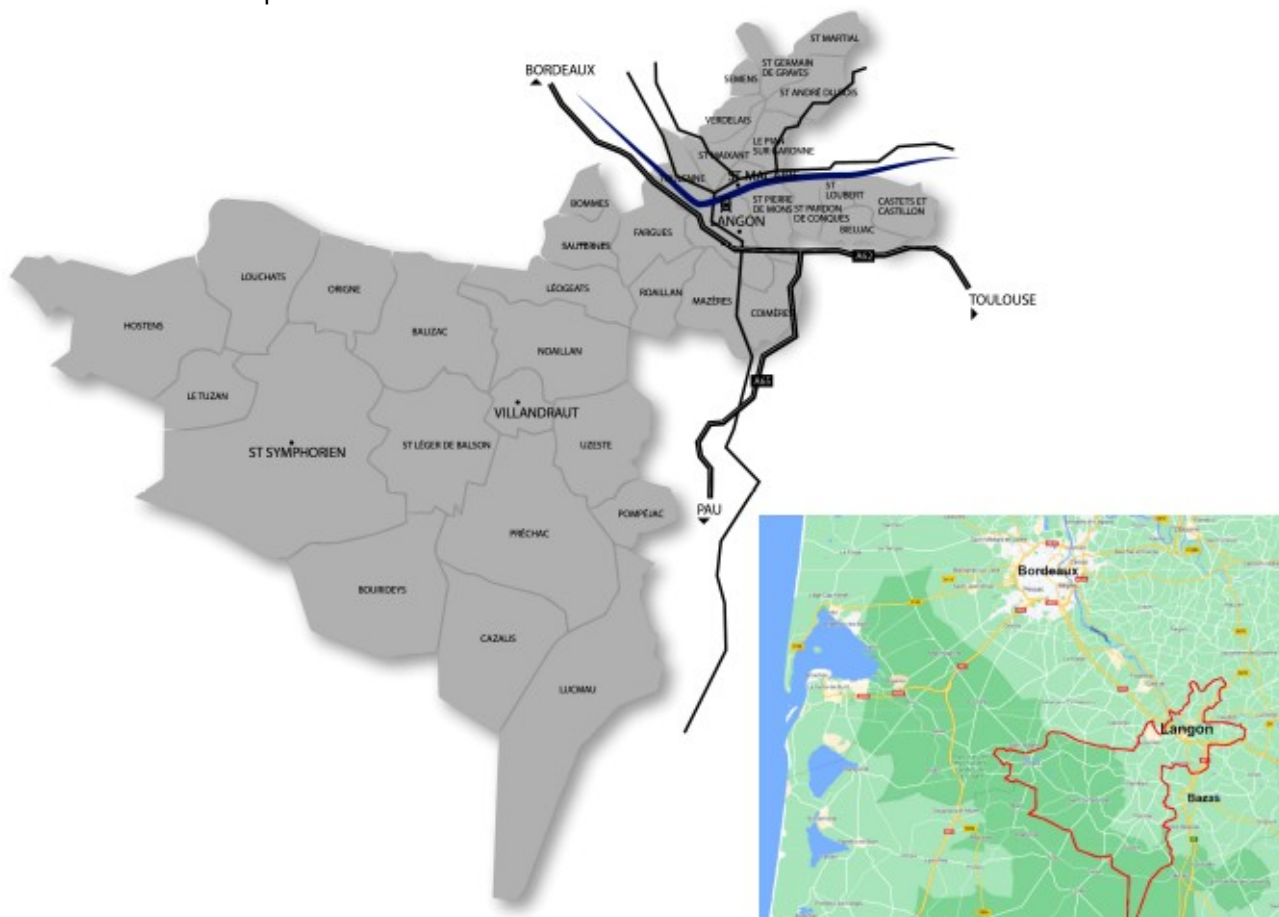
Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes du Sud-Gironde située à une cinquantaine de kilomètres de Bordeaux, au sud du département de la Gironde.

La communauté de communes du Sud-Gironde, créée en 2014 regroupe 37 communes membres. Elle compte 38 723 habitants (INSEE 2018) répartis sur une surface de 830 km<sup>2</sup>. Le territoire se compose de la ville-centre de Langon, sous-préfecture de 7 374 habitants, et des bassins de vie de proximité de Saint-Macaire (2 079 habitants), Saint-Symphorien (1 834 habitants) et Villandraut (1 089 habitants).

18 communes sont dotées de plans locaux d'urbanisme et 14 autres sont couvertes par des cartes communales. Les cinq autres communes sont régies par le règlement national d'urbanisme (RNU), notamment celles de Langon, Saint-Macaire, Fargues et Coimères, dont les plans d'occupation des sols (POS) sont devenus caducs à défaut d'approbation du PLUi avant le 1<sup>er</sup> janvier 2021, conformément à la loi pour un accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Le territoire est couvert par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) Sud-Gironde porté par le syndicat mixte du SCoT Sud-Gironde à l'échelle de cinq communautés de communes<sup>1</sup>. Approuvé le 18 février 2020, le projet de SCoT Sud-Gironde a fait l'objet d'un avis de la MRAe le 2 octobre 2019<sup>2</sup>. Un plan climat air énergie territorialisé (PCAET) est en cours d'élaboration à l'échelle du territoire du SCoT.

La communauté de communes du Sud-Gironde, compétente en matière d'urbanisme, a engagé l'élaboration d'un PLUi le 23 mars 2015 sur l'ensemble de son périmètre. Le projet de PLUi envisage la construction de 2 142 logements au cours des dix prochaines années, en mobilisant 158 hectares pour l'habitat en renouvellement et en extension des enveloppes urbaines existantes, ainsi que 48 hectares pour l'extension des activités économiques.



Figures 1 et 2 : Localisation et périmètre du territoire de la CC du Sud-Gironde  
(sources : site internet de la CC du Sud-Gironde et Google Maps)

- 1 Communauté de communes (communautés de commune rurale de l'Entre-deux-Mers, Convergence Garonne, du Réolais en Sud-Gironde, du Bazadais et du Sud-Gironde).
- 2 Avis de la MRAe 2019ANA197 du 2 octobre 2019 consultable à l'adresse suivante : [http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp-2019-8584\\_scot\\_sud\\_gironde\\_ae\\_mrae\\_signe-1.pdf](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp-2019-8584_scot_sud_gironde_ae_mrae_signe-1.pdf)

Le Sud-Gironde est un territoire à dominante rurale. La ville-centre, Langon, se situe dans la vallée de la Garonne, notamment marquée par les vignobles des Graves et du Sauternais. Dix communes appartiennent au parc naturel régional des Landes de Gascogne (PNRLG). Des axes de communication structurants (autoroute A62 et voie ferrée Bordeaux-Toulouse) traversent le territoire et renforcent l'attractivité de la communauté de communes vis-à-vis de l'agglomération bordelaise.

Le territoire intercommunal est concerné par treize sites Natura 2000, associés au réseau hydrographique dense qui parcourt le territoire, à savoir la Garonne et ses affluents, ainsi qu'à des milieux humides spécifiques aux Landes de Gascogne (lagunes et landes humides). Le site *Champ de tir du Poteau* constitue une zone de protection spéciale (ZPS) désignée au titre de la directive « Oiseaux », les douze autres sites étant des zones spéciales de conservation (ZSC) désignées au titre de la directive « Habitats, Faune, Flore »<sup>3</sup>. Le projet d'élaboration du PLUi de la communauté de communes du Sud-Gironde fait l'objet d'une évaluation environnementale en application de l'article R. 104-11 du Code de l'urbanisme.

L'évaluation environnementale est une démarche itérative qui doit permettre au maître d'ouvrage, ainsi qu'au public, de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux, entendus dans une large acception, aux différents stades d'élaboration du document.

Cette démarche a pour but d'évaluer les incidences du plan sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou en dernier lieu compenser les incidences négatives. Le projet d'élaboration du PLUi arrêté le 5 juillet 2021, et son évaluation environnementale, font 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 PLUi

### A. Remarques générales

Le rapport de présentation répond aux exigences des dispositions des articles R 151-1 à 5 du Code de l'urbanisme. Il est proportionné aux enjeux du territoire et aux effets potentiels de la mise en œuvre du PLUi.

Il est organisé en cinq fascicules regroupés au sein du « Livre 1 » : le diagnostic territorial (1.1), l'état initial de l'environnement (1.2), les justifications des choix retenus (1.3), l'évaluation environnementale (1.4) et le résumé non technique (1.5).

Les différentes thématiques abordées par le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement sont appréhendées à l'échelle des deux communautés de communes du Sud-Gironde et du Bazadais, qui partagent un bassin de vie commun et se sont engagées dans une démarche commune d'élaboration de leurs PLUi respectifs. Pour autant, le rapport restitue les chiffres clés, les constats majeurs et les enjeux propres au territoire du Sud-Gironde, dont l'analyse s'enrichit des mises en perspective avec les dynamiques à l'œuvre sur le territoire voisin du Bazadais.

Les données utilisées datant de 2013 et 2014, années de lancement de l'élaboration du PLUi, elles ne reflètent pas les tendances les plus récentes sur le territoire. Le SCoT Sud-Gironde est le seul document de rang supérieur avec lequel la compatibilité du PLUi est évaluée dans le dossier.

**La MRAe recommande d'actualiser le dossier par des données plus récentes, et de faire référence aux orientations de documents de niveau supérieur tels que le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Nouvelle-Aquitaine approuvé le 20 mars 2020.**

La MRAe relève avec intérêt la qualité de la mise en page du rapport, la présence d'une synthèse relative à chaque thématique abordée, ainsi que de nombreuses illustrations et cartes qui facilitent l'appréhension du dossier. Le rapport identifie également les besoins et enjeux qui émergent de l'analyse des différentes thématiques ; les enjeux sont systématiquement cartographiés, ce qui permet de localiser les secteurs clés sur le territoire intercommunal.

Le résumé non technique reprend les principaux éléments du diagnostic territorial ainsi que les justifications des choix retenus dans le PLU. Il permet un accès synthétique et pédagogique à l'ensemble du dossier qui aurait pu être renforcé en positionnant le résumé non technique au sein du premier fascicule.

---

3 Sites Natura 2000 désignés au titre de la directive « Habitats, Faune, Flore » : Réseau hydrographique du Dropt (FR7200692), Vallée du Ciron (FR7200693), Réseau hydrographique de la Bassanne (FR7200694), Domaine départemental d'Hostens (FR7200696), La Garonne en Nouvelle-Aquitaine (FR7200700), Lagunes de Saint Magne et Louchats (FR7200708), Lagunes de Saint-Symphorien (FR7200709), Vallées de la Grande et de la Petite Leyre (FR7200721), Champ de tir de Captieux (FR7200723), Réseau hydrographique du Gât Mort et du Saucats (FR7200797), Réseau hydrographique du Brion (FR7200801), Réseau hydrographique du Beuve (FR7200802).

## B. Diagnostic et analyse de l'état initial de l'environnement

### 1. Démographie

Le rapport permet d'appréhender les évolutions démographiques de la communauté de communes depuis 1968. Celle-ci connaît une croissance démographique soutenue depuis les années 2000 (croissance annuelle de +2,2 % entre 1999 et 2008, et de +1,3 % entre 2008 et 2013), portée par un solde migratoire positif (+2,1 % par an entre 1999 et 2008 et + 1 % par an entre 2008 et 2013). Cette dynamique d'arrivée de nouveaux habitants s'est accompagnée d'une augmentation du nombre de naissances, le solde naturel, négatif jusqu'en 2006, étant positif depuis 2008. Le dossier fait néanmoins état de disparités sur le territoire, les communes se trouvant à proximité des axes de communication menant à Bordeaux (autoroute A62, route départementale RD1113) ayant un taux d'accroissement de la population plus élevé.

### 2. Logements

Il est dénombré 18 770 logements en 2014, dont 87 % de résidences principales et 4 % de résidences secondaires. Par ailleurs, 1 692 logements (9 % du parc intercommunal) sont vacants en 2014, ce qui est nettement supérieur au niveau de vacance relevé à l'échelle du département de la Gironde (6,4 %). Le rapport précise que la vacance est particulièrement élevée (plus de 10 %) dans le pôle principal de Langon, au sein des pôles relais (Villandraut, Saint-Macaire) et dans les communes de l'Entre-Deux-mers, dont le parc, plus ancien, n'est pas forcément adapté aux attentes des ménages selon le dossier. Ce constat n'est cependant pas illustré car aucune analyse des typologies de logements vacants recensés sur le territoire n'est présentée.

**La MRAe recommande de compléter le rapport par une analyse communale détaillée, structurelle et conjoncturelle<sup>4</sup>, de l'ensemble des logements vacants recensés sur le territoire intercommunal afin d'identifier le nombre total de biens mobilisables.**

Le rapport fait état d'un parc de logements vieillissant malgré différentes opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) engagées entre 2004 et 2015. Une étude pré-opérationnelle d'OPAH a été réalisée en 2017 avec un volet rénovation urbaine et restauration immobilière. Elle a permis d'identifier 1 200 logements comme potentiellement indignes. Le bilan de l'OPAH de revitalisation rurale menée entre 2004 et 2009 a permis de réintégrer dans le parc 55 logements vacants sur les 75 logements identifiés (soit 75 %).

La dynamique de construction de logements est décrite dans le dossier comme portée par les logements individuels (77 % de la production), dont le rythme s'est significativement ralenti (835 logements construits en 2004 contre 130 en 2014) en raison, selon le dossier, de la crise immobilière de 2009. Sur les 293 logements construits en moyenne chaque année entre 2008 et 2013, 94 d'entre eux ont permis de maintenir la population sur le territoire et 199 logements ont permis l'accueil de nouveaux habitants<sup>5</sup>.

**La MRAe recommande de s'appuyer sur les données les plus récentes en matière de démographie et de production de logement, ainsi que de réintégration de logements vacants, pour inscrire le projet de développement intercommunal en cohérence avec les dynamiques à l'œuvre sur le territoire.**

### 3. Équipements et activités

Le rapport souligne le bon maillage des équipements éducatifs, culturels et sportifs, ainsi qu'une offre de soin répartie sur l'ensemble du territoire, un centre hospitalier étant même situé à Langon.

Langon s'affirme comme le principal bassin d'emplois en concentrant 53 % des emplois de l'intercommunalité en 2014, ce qui pourrait questionner le taux de logements vacants. Les communes de Toulonne et de Saint-Symphorien proposent également un nombre important d'emplois (respectivement 647 et 668 emplois en 2013) et constituent selon le dossier des pôles économiques de proximité.

Le territoire compte sept zones d'activités d'intérêt communautaire, globalement concentrées le long des axes routiers principaux, mais le dossier ne mentionne pas la présence éventuelle de zones communales. Il ne propose en outre aucune analyse permettant d'appréhender si ces zones répondent aux besoins actuels ni la part des emprises foncières encore disponibles.

**La MRAe recommande de compléter le rapport par une description détaillée et exhaustive de l'ensemble des sites d'activités existants (surfaces disponibles et taux d'occupation).**

---

4 La vacance structurelle concerne des logements hors marché (vacance d'obsolescence liée à la vétusté) et les logements inadéquats aux attentes du marché immobilier. La vacance conjoncturelle concerne la vacance frictionnelle liée aux délais de relocation ou de revente d'un bien.

5 Rapport de présentation – fascicule 1.1, p.50.

## 4. Déplacements, énergie et gaz à effet de serre

### a) Déplacements

Le rapport souligne le très bon niveau de desserte du territoire par le réseau viarie (A62, RD1113 et RD10), facilitant l'accès à l'agglomération bordelaise et aux territoires limitrophes.

L'analyse des flux de circulation confirme la forte attractivité de la métropole bordelaise (notamment à destination des communes de Bordeaux, Pessac et Mérignac) mais également de Langon.

La communauté de communes dispose d'une halte ferroviaire à Saint-Macaire, et d'une gare à Langon, dont la fréquentation (2 100 voyageurs quotidiens estimés en 2016) lui confère, selon le dossier, le statut de gare la plus fréquentée d'ex-Aquitaine après celle de Bordeaux.

Le rapport mentionne le déséquilibre du territoire en matière d'offre de transports en commun. Une ligne de bus structurante assure 17 allers/retours quotidiens entre Langon et Bordeaux, et cinq lignes interurbaines complètent ce réseau. L'ouest du territoire est dépourvu de liaisons en transport en commun vers Langon et se tourne vers la métropole bordelaise par l'intermédiaire de deux lignes de bus reliant Bordeaux.

Le dossier évoque l'arrivée de la ligne à grande vitesse (LGV) Bordeaux – Toulouse dont le projet était suspendu au moment de l'élaboration du PLUi. La MRAe rappelle que le Conseil d'État a validé le 28 septembre 2021 la déclaration d'utilité publique du projet de LGV, dont le tracé traverse les communes de Balizac, Saint-Léger de Balson, Préchac et Lucmau sur le territoire intercommunal. Cette décision relance le grand projet ferroviaire du sud-ouest (GPSO) dont les conséquences en matière de fonctionnement et de développement du territoire seront à appréhender au sein des futures évolutions du document d'urbanisme. La création d'une halte ferroviaire est en effet identifiée sur Captieux, commune limitrophe à celle de Lucmau.

Le dossier ne recense pas les chemins ou itinéraires de randonnées, voies vertes ou cyclables existantes ou en projet, et ne propose aucune analyse des mobilités actives.

**La MRAe recommande de fournir une analyse fine et cartographiée des projets de liaisons actives à vocation touristique, ou alternatives à l'usage quotidien de la voiture lorsqu'elles se situent entre des secteurs d'habitats et ceux à vocation commerciale, de service ou d'emploi.**

**La MRAe recommande également de prendre en compte le tracé de la ligne à grande vitesse Bordeaux-Toulouse dans le projet de PLUi**

### b) Énergies renouvelables

Le diagnostic met en avant le potentiel du territoire en matière de production d'énergies renouvelables. En 2014, les communautés de communes du Sud-Gironde et du Bazadais ont produit 41 GWh d'électricité d'origine renouvelable ; 40 GWh provenait de la filière solaire photovoltaïque dont 93 % de la superficie de panneaux photovoltaïques sont implantés sur le territoire du Sud-Gironde.

**La MRAe demande que soient précisées dans le rapport la nature et l'étendue des surfaces mobilisées par les installations photovoltaïques existantes et en projet. La MRAe relève par ailleurs que le système d'indicateurs de suivi du PLUi ne précise pas l'état zéro de l'indicateur relatif au développement des énergies renouvelables. Elle estime qu'il conviendrait de mentionner la superficie des parcs photovoltaïques existants, afin de suivre la progression de ces installations d'énergies renouvelables en surfaces consommées.**

Le dossier fait également état d'un potentiel de développement des énergies renouvelables, via le bois-énergie en lien avec la filière sylvicole, ainsi que des potentiels de production d'énergie à partir de la méthanisation, ou de la géothermie qui n'ont pas encore été exploités. L'éolien est une source d'énergie difficilement exploitable, seule la partie nord du territoire serait favorable à son développement, les autres secteurs étant situés en zone de contrainte, notamment liée aux vols militaires et/ou aux conditions de vent insuffisant.

### c) Gaz à effet de serre

Le rapport s'appuie sur un diagnostic réalisé en 2012 par l'observatoire régional énergie changement climatique et air (ORECCA) pour estimer les émissions de gaz à effet de serre (GES) sur le territoire. Les transports (voiture individuelle majoritairement) contribuent à hauteur de 62 % des émissions de GES, le résidentiel et l'agriculture constituant les deux autres postes les plus émetteurs (15,5 % et 12 % des émissions de la CC du Sud-Gironde).

## 5. Ressource et gestion de l'eau

### a) Ressource en eau

La partie nord du territoire est traversée d'est en ouest par la Garonne qui draine de nombreux cours d'eau, dont le Beuve, le Brion et le Ciron et leurs affluents (la Hure, le Taris, le Baillon, etc.).

Si plus de la moitié des cours d'eau présente un bon état écologique selon le dossier, les plus importants

sont dans un état écologique qualifié de moyen, voire médiocre pour la Garonne, et mauvais pour le Ciron et la Hure. Les principales pollutions sont d'origine anthropique, issues en particulier de l'agriculture (pesticides) et de dysfonctionnements des systèmes d'assainissement autonomes et collectifs.

Le rapport de présentation met en avant la fragilité de la ressource en eau d'un point de vue qualitatif. La majeure partie du territoire est classée en zone vulnérable à la pollution par les nitrates d'origine agricole. Sa partie ouest (communes d'Hostens, Le Tuzan et Saint Symphorien), appartenant au bassin versant de la Leyre et drainant les eaux qui alimentent le Bassin d'Arcachon, est classée en zone sensible à l'eutrophisation<sup>6</sup>. Enfin, une zone couvrant les communes viticoles de Bommès, Sauternes, Fargues et Léoqeats est identifiée comme polluée par des produits phytosanitaires et des effluents de chais.

D'un point de vue quantitatif, le territoire est concerné par un plan de gestion des étiages (PGE) en raison de difficultés chroniques liées à un manque d'eau en période estivale. Selon le syndicat mixte d'études et d'aménagement de la Garonne (SMEAG), la tendance est à l'aggravation des étiages, en raison de prélèvements agricoles croissants et d'une ressource en eau de moins en moins disponible. Outre la Garonne, le Beuve est également sujet à des pressions de prélèvement pour l'irrigation et le bassin du Ciron présente des déficits en eau en période d'étiage sur certains cours d'eau.

Le territoire compte trois masses d'eaux souterraines libres et cinq masses captives (les nappes du Miocène, de l'Oligocène, de l'Eocène, du Campano-Maastrichien et du Cénomano-Turonien). La nappe *Alluvions de la Garonne*, au nord du territoire, fait l'objet de nombreux prélèvements, notamment pour l'eau potable, et présente un mauvais état quantitatif ayant conduit à classer le secteur en rive droite de la Garonne en zone à objectifs plus stricts (ZOS) vis-à-vis de l'eau potable.

Les nappes profondes sont en bon état chimique, mais la nappe de l'Oligocène est concernée par un risque de pollution en cas de dénoyage<sup>7</sup>. Le dossier précise que le territoire du Sud-Gironde est alimenté en eau potable à partir de la nappe captive de l'Eocène des zones Centre et Sud<sup>8</sup>, mobilisée également pour l'eau potable de la région bordelaise, et s'avère déficitaire sur la zone Centre du fait des nombreux volumes prélevés.

**La ressource en eau constitue un enjeu majeur pour le territoire, tant au plan quantitatif que qualitatif. L'intégralité du territoire est d'ailleurs classé en zone de répartition des eaux (ZRE)<sup>9</sup>, et en zone à protéger pour le futur (ZPF)<sup>10</sup>.**

#### b) Eau potable

L'alimentation en eau potable est gérée par neuf syndicats, onze communes assurant cette gestion en régie ou en affermage. Le territoire compte 36 captages<sup>11</sup> pour son alimentation en eau potable, 97 % de l'eau prélevée provenant des nappes profondes. Le rapport mentionne que certains captages sont soumis à des pollutions diffuses liées aux pesticides d'origine agricole. Par ailleurs, seuls 27 forages disposent d'un périmètre de protection, les procédures de protection des autres forages étant en cours selon le dossier.

La MRAe relève que sept captages prélèvent l'eau dans la nappe de l'Eocène qui est déficitaire et particulièrement sollicitée pour l'alimentation en eau potable. Le dossier fait aussi état de prélèvements supérieurs aux volumes autorisés concernant les syndicats de Castets-et-Castillon et de Verdélais. Par ailleurs, les communes de Balizac, Cazalis, Hostens et le syndicat de Castets-et-Castillon sont les seules collectivités du territoire à ne pas être interconnectées ; elles peuvent ainsi se trouver en difficulté en cas de sécheresse ou de pollution des eaux.

Alors que le diagnostic fait état de fortes pressions sur la ressource en eau, il ne livre que des informations partielles concernant les consommations sur le territoire. Le dossier affirme cependant que la capacité d'accueil du territoire s'élève à 18 400 habitants maximum compte-tenu de la disponibilité théorique de la ressource en eau<sup>12</sup>.

---

6 L'eutrophisation est un phénomène naturel de pollution des écosystèmes aquatiques dû à la prolifération de certains végétaux, le plus souvent des algues, recevant en trop grande quantité les nutriments, tels le phosphore ou l'azote, nécessaires à leur développement.

7 Le phénomène de dénoyage intervient lorsqu'un prélèvement trop important dans une nappe captive conduit à une diminution de la pression interne de la nappe jusqu'à atteindre la pression atmosphérique. Ce phénomène peut mener à une entrée d'eau extérieure dans la nappe et conduire à une pollution de celle-ci.

8 Découpage du territoire girondin en 5 zones d'approvisionnement (nord, centre, sud, Médoc estuaire et littoral) au sein du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) *Nappes profondes de Gironde*.

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

10 Les zones à protéger dans le futur (ZPF) sont des secteurs stratégiques devant faire l'objet d'une politique publique prioritaire de préservation des ressources en eau utilisées aujourd'hui et dans le futur pour l'alimentation en eau potable.

11 Le dossier ne précise pas si certains de ces captages sont prioritaires, et dans ce cas, où sont localisées les aires d'alimentation de ces captages prioritaires.

12 Rapport de présentation – fascicule 1.4, p.44 : les capacités de production du Sud-Gironde s'élèvent à 3 217 710 m<sup>3</sup>/an.

**La MRAe considère que les éléments transmis dans le dossier ne permettent pas de justifier ce seuil, et que la capacité d'accueil globale doit être déclinée par secteur, pour distinguer la provenance de l'eau en fonction des nappes, et tenir compte des marges de manœuvre propres à chaque syndicat.**

En s'appuyant sur un diagnostic des réseaux de distribution d'eau potable réalisé à la demande du schéma d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE) *Nappes Profondes de Gironde*, le rapport fait état de pertes d'eau conséquentes indicatrices d'un indice linéaire de perte élevé, au niveau des réseaux de distribution des syndicats de Castets-et-Castillon et de Caudrot, et de la commune d'Hostens. Aucune information sur les travaux engagés ou programmés pour résorber ces fuites n'est communiquée dans le dossier.

**La MRAe estime que les éléments de diagnostic relatifs à la ressource en eau sont lacunaires. Elle demande des éléments plus précis permettant de projeter, à échéance du PLUi, la capacité du territoire à répondre aux besoins en eau des habitants et des activités selon les secteurs de chaque syndicat (phasage d'ouverture à l'urbanisation). Dans cette perspective, les programmes de travaux engagés pour réduire le taux de perte du réseau doivent être précisés. Des actions favorisant la réduction de la consommation en eau et des éléments complémentaires sur les prospections de nouvelles sources d'approvisionnement sont également attendus.**

#### c) Assainissement des eaux usées et pluviales

Le territoire dispose d'un réseau d'assainissement collectif relié à 13 stations d'épuration (STEP) dont près de la moitié<sup>13</sup> présente un fonctionnement qualifié de médiocre, sans que le rapport ne fasse mention des dysfonctionnements constatés. En 2017, la STEP de Coimères a atteint 88 % de sa capacité nominale alors qu'elle avait fait l'objet d'un doublement de sa capacité en 2014 ; le nombre de raccordement a par conséquent été limité pour ne pas impacter la qualité des rejets. Le rapport mentionne également que la STEP de Castets-et-Castillon, étant à saturation, a fait l'objet d'une réhabilitation en 2021 pour passer d'une capacité nominale de 1 100 équivalent-habitants (EH) à 1 800 EH. La MRAe relève néanmoins que les données de 2019 font état d'une charge maximale de 1 965 EH en entrée de la STEP de Castets-et-Castillon, et demande à ce que le dossier évalue si la nouvelle capacité nominale de la STEP est en adéquation avec les besoins du territoire.

Le rapport de présentation estime une capacité nominale totale des systèmes d'assainissement collectif du territoire à 41 500 EH, et une capacité résiduelle de l'ordre de 17 000 EH, permettant d'accueillir de nouveaux habitants (évalués à 5 000 EH) et à ceux des activités économiques (non évalués).

**La MRAe demande de présenter les dysfonctionnements constatés sur les stations d'épuration et de détailler les mesures d'amélioration envisagées. Ces éléments sont nécessaires afin de s'assurer du bon fonctionnement de l'assainissement collectif concourant à la faisabilité du projet intercommunal à l'échelle de chaque STEP et d'une prise en compte suffisante des impacts dans le projet de PLUi.**

11 376 installations d'assainissement autonome sont recensés sur le périmètre des communautés de communes du Sud-Gironde et du Bazadais. Le rapport ne distingue pas les données propres à chaque communauté de communes ni pour chaque commune. Elles sont par ailleurs partielles, car les informations transmises par les différents syndicats ne représentent que 83 % du territoire des deux intercommunalités. Elles révèlent que plus des trois quarts des dispositifs d'assainissement individuel ont fait l'objet d'un contrôle, et qu'environ 60 % des installations ont été jugées conformes, des travaux de mise aux normes étant progressivement engagés sur le territoire selon le dossier.

**La MRAe recommande de compléter le rapport de présentation par des éléments d'information précis en matière d'assainissement autonome, notamment la localisation des dispositifs d'assainissement autonome existants non conformes, ainsi que les programmes de travaux envisagés et leur phasage, pour permettre de corriger les défaillances.**

Par ailleurs, le rapport constate un déficit de connaissances sur la gestion et le traitement des eaux pluviales du territoire. Compte tenu des enjeux potentiels de préservation de la qualité du réseau hydrographique, et de vulnérabilité de certains secteurs aux phénomènes d'inondation, il préconise une infiltration des eaux pluviales à la parcelle en évitant toute pollution des eaux souterraines (prétraitement des eaux de ruissellement des voiries et parking par exemple).

**En synthèse la MRAE constate que les capacités et infrastructures ne sont d'ores et déjà pas dimensionnées pour faire face aux besoins sur l'ensemble du territoire.**

#### d) Défense incendie

Le rapport ne comprend aucune présentation de l'organisation de la défense incendie sur l'intercommunalité, ni aucune description de son réseau de défense incendie (état de fonctionnement et capacité des dispositifs).

**La MRAe recommande l'ajout de précisions sur le caractère suffisant, en capacité et en qualité, des dispositifs de défense incendie pour accueillir de nouvelles populations.**

---

13 Stations d'épuration de Hostens, Villandraut, Sauternes, Castets-et-Castillon et Coimères.

## 6. Milieux naturels et continuités écologiques

Différents sites d'inventaires, ou faisant l'objet de mesures de protection, reflètent la richesse des milieux naturels présents sur le territoire du Sud-Gironde. Ceux-ci sont principalement liés aux milieux aquatiques et humides : cours d'eau (présence de poissons migrateurs et de mammifères semi-aquatiques), boisements rivulaires (habitats privilégiés de nombreuses espèces d'oiseaux, de coléoptères et corridor de chasse pour les chiroptères), landes humides et prairies de fauche (milieux ouverts favorables à des espèces protégées de papillons et à une avifaune patrimoniale), lagunes (lieux de reproduction d'espèces de reptiles, d'amphibiens et d'odonates)...

Le territoire intercommunal comprend notamment :

- 13 sites Natura 2000 dont douze désignés au titre de la directive « Habitats, Faune, Flore » et un site désigné au titre de la directive « Oiseaux » ;
- 22 zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) ;
- Six espaces naturels sensibles (ENS) et des zones de préemption des ENS notamment le long du Ciron ;

Le dossier répertorie également les zones humides recensées dans le cadre des différents SAGE<sup>14</sup>.

Selon le dossier, des inventaires complémentaires ont été engagés sur les secteurs d'urbanisation potentielle où des zones humides étaient pressenties ; pourtant aucune cartographie de ces zones humides ne figurent dans le dossier, bien que l'analyse environnementale des secteurs de développement évoque à plusieurs reprises la présence potentielle de zones humides (Cf. OAP n°7 à Langon, OAP n°1 au Tuzan, OAP n°1 à Louchats...).

**La MRAe rappelle l'obligation réglementaire de caractériser et de cartographier les zones humides sur le territoire intercommunal, en application des dispositions de l'article L. 211-1<sup>15</sup> du Code de l'environnement, modifié par la loi du 24 juillet 2019 renforçant la police de l'environnement (critère pédologique ou floristique), et de compléter le rapport par la restitution des résultats des inventaires spécifiques aux zones humides, sous forme de cartes permettant de localiser avec précision les zones humides sur le territoire intercommunal.**

Le rapport détaille la méthode d'identification des continuités écologiques sur le territoire. Celle-ci s'appuie sur les éléments de connaissance bibliographique disponibles, ainsi que sur les démarches d'élaboration de trame verte et bleue engagées dans le SCoT Sud-Gironde et par le PNR des Landes de Gascogne. La communauté de communes du Sud-Gironde a en outre bénéficié d'une mission d'assistance aux continuités écologiques portée par l'union régionale des conseils d'architecture, d'urbanisme et d'environnement en Nouvelle Aquitaine (URCAUE).

Le rapport propose une carte de synthèse et met en avant la responsabilité du territoire en matière de préservation de sa biodiversité, très riche d'un point de vue qualitatif et quantitatif. Selon le dossier, ces zones d'enjeux constituent un ensemble encore très cohérent qu'il faut éviter de fragmenter. Pourtant, le dossier ne comporte aucune analyse des éléments source de fragmentation de la trame verte et bleue. La MRAe relève par ailleurs que les continuités écologiques en milieu urbain ne sont pas identifiées au sein du rapport de présentation.

**La MRAe considère que l'analyse de la trame verte et bleue doit définir les éléments de fragmentation des continuités écologiques, mettre en évidence les secteurs à enjeux et éléments de continuité écologique à restaurer pour favoriser leur prise en compte dans le projet de PLUi. Une déclinaison plus fine de la trame verte et bleue est également attendue en milieu urbain afin de permettre l'identification des éléments de nature en ville à préserver en faveur de la biodiversité dans le projet de développement intercommunal.**

## 7. Patrimoine bâti et paysager

Le territoire intercommunal abrite un patrimoine architectural et paysager particulièrement riche :

- 19 édifices sont classés au titre des monuments historiques et 44 monuments sont inscrits ;
- La commune de Saint-Macaire est concernée par un site patrimonial remarquable qui couvre le bourg médiéval et les faubourgs associés, une zone d'intérêt paysager en limite des palus, et une zone naturelle de fort enjeu paysager au contact avec la Garonne ;

14 La gestion des eaux du territoire du Sud-Gironde est encadrée par quatre SAGE : le SAGE du Ciron, le SAGE Leyre, cours d'eau côtiers et milieux associés, le SAGE Vallée de la Garonne et le SAGE Nappes profondes de Gironde qui concerne la gestion des eaux souterraines.

15 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 ».



- Trois sites classés (Domaine de Malagar et ses alentours à Saint Maixant, Chêne séculaire à Villandraut, Châtaigneraie à Langon) et cinq sites inscrits (le site du Sauternais qui s'étend sur trois communes, le château Yquem et ses abords à Sauternes, le village et ses abords à Saint Macaire, le bourg de Verdélais, la promenade des acacias à Castets-et-Castillon).

Hormis le site inscrit du Sauternais, les autres sites classés et inscrits présents sur le territoire ne font l'objet d'aucune description spécifique dans le rapport de présentation.

**La MRAe recommande de compléter le rapport par une description détaillée des sensibilités des sites classés, de leurs enjeux de préservation et de mise en valeur et des contraintes applicables sur le territoire.**

Le rapport propose une analyse du paysage menée à l'échelle des quatre grandes entités qui caractérisent le territoire : les landes girondines, les paysages agricoles et viticoles de la vallée de la Garonne, les paysages viticoles emblématiques du Sauternais et les paysages vallonnés de l'Entre-Deux-Mers. Le rapport identifie et cartographie pour chaque entité des enjeux de préservation et de valorisation des paysages : les points de vue remarquables, le patrimoine paysager des cours d'eau, les motifs paysagers singuliers (lacs, lagunes...), le petit patrimoine et patrimoine bâti (industriel, historique, viticole, agricole), les séchoirs à tabac et le périmètre du site inscrit du Sauternais. Le patrimoine végétal n'est quant à lui pas inventorié puisqu'aucun alignement, arbre repère ou boisement d'intérêt n'a été identifié au sein de l'état initial de l'environnement.

**La MRAe demande de compléter le dossier par un inventaire plus détaillé du patrimoine paysager remarquable aux échelles intercommunale et communale pour une prise en compte dans le zonage du PLUi.**

L'approche paysagère proposée dans le dossier se traduit aussi par une analyse et une cartographie des différentes formes urbaines des bourgs (bourgs ouverts, ou bourgs rue – linéaires), ainsi que par la localisation et la proportion des secteurs d'extensions urbaines contemporaines peu qualitatives.

Le dossier propose enfin une analyse de la qualité des entrées de la ville de Langon, mettant en avant le caractère dégradé de l'entrée ouest au niveau du pôle urbain Langon – Toulence, et une dynamique de dégradation des séquences d'entrée nord (RD10 et RD1113) et sud (RN524). La cartographie de synthèse identifie les coupures d'urbanisation existantes qu'il convient de préserver dans le cadre du projet de PLUi, notamment celle entre Langon et Saint-Pierre de Mons au niveau du vallon de Grusson.

## 8. Risques et nuisances

### a) Les risques naturels

La communauté de communes est particulièrement exposée à différents types de risques naturels en raison de la forte présence de l'eau et de la forêt, qui confèrent au territoire une sensibilité aux inondations, aux remontées de nappes phréatiques, aux ruptures de barrages, aux feux de forêts, aux tempêtes, mais aussi aux mouvements de terrain liés à la nature argileuse des sols.

Le rapport détaille les risques majeurs liés à l'eau :

- Des risques d'inondation par débordement des cours d'eau : la Garonne (dix communes sont couvertes par un plan de prévention du risque inondation – PPRi), le Ciron et le Galouche (secteur de Verdélais) qui ne disposent pas de plan de prévention du risque inondation (PPRi) mais d'études hydrauliques permettant d'identifier les zones inondables ;
- Un risque d'inondation par remontée de nappe phréatique, qui concerne l'ensemble des communes, notamment sur les zones de landes sableuses humides et le long des principaux cours d'eau ;
- Un risque d'inondation modéré lié à la rupture de barrages sur le Beuve dans les coteaux Macariens, et sur la Bassanne à Castets-et-Castillon.

Les cartographies des zones exposées aux différents types de risques liés à l'eau qui figurent dans le dossier permettent de discerner clairement les secteurs à enjeux.

**La MRAe considère néanmoins que le dossier devrait utilement rappeler les principales prescriptions des PPRi en matière de construction, d'autant qu'elles ne figurent pas dans les annexes, contrairement à ce qui est annoncé dans le sommaire du dossier.**

Le risque incendie de forêt est particulièrement fort sur les communes forestières d'Hostens, Louchats et Le Tuzan, les autres communes présentant un risque moyen à faible. Le rapport précise en conséquence que le PLUi devra mentionner en annexes les obligations légales de débroussaillage se rapportant aux zones urbaines et aux lotissements en application de l'article R.134-6 du Code forestier.

Le territoire est en outre sensible à différents phénomènes de mouvement de terrain :

- Des risques d'éboulement et d'érosion de berges identifiés sur les communes de Verdélais, Saint-Macaire, Saint-Pierre de Mons, Langon, Toulence, Bommès, et Uzeste ;

- Des risques liés à l'effondrement de cavités : trois carrières souterraines sont recensées sur la commune de Bommès, une sur celle de Langon, six sur Saint Macaire et trois sur Verdélais ;
- Un risque retrait-gonflement des argiles, d'aléa de niveau moyen dans la moitié nord du territoire de la CC du Sud-Gironde.

#### b) Les risques technologiques et nuisances

Le rapport localise les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sur le territoire, ainsi que les sites recensés dans les bases de données BASIAS<sup>16</sup> et BASOL<sup>17</sup>. Deux sites (décharges), parmi les huit sites pollués inventoriés, présentent notamment des restrictions d'usages pour la construction et l'agriculture sur les communes d'Hostens et Léogéats. Le dossier ne communique cependant aucune analyse des ICPE susceptibles de générer des nuisances, alors qu'il mentionne que la plupart sont situées à proximité des centres bourgs. Seul un établissement classé SEVESO seuil bas est cité dans le rapport comme situé à moins d'un kilomètre des habitations de Langon. Le diagnostic agricole précise que la majorité des ICPE de type agricole concerne des exploitations viticoles.

**La MRAe recommande d'apporter des précisions sur les risques technologiques dans l'état initial de l'environnement pour permettre d'identifier les secteurs les plus sensibles. Il est en effet nécessaire que le rapport présente les enjeux liés à ces risques pour permettre notamment des choix d'urbanisation qui n'augmenteront pas l'exposition des personnes et des biens à ces risques et nuisances.**

L'état initial de l'environnement identifie par ailleurs des nuisances sonores générées par les infrastructures de transport terrestre du réseau autoroutier (A62 et A65), routier national (RN524) et départemental ; les nuisances sonores générées par le passage de la voie ferrée sont également évoquées, mais le dossier ne propose pas de cartographie des tronçons affectés par le bruit, dont la largeur dépend de la catégorie des infrastructures.

**La MRAe recommande d'ajouter les cartographies associées à ces nuisances sonores pour la bonne information du public.**

### C. **Projet intercommunal et prise en compte de l'environnement**

#### 1. **Justification du projet intercommunal et consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers**

##### a) Projet démographique et besoin en logements

Le rapport de présentation ne présente qu'un seul scénario de développement fondé sur l'objectif de production de logements du SCoT Sud-Gironde, ramené sur la période de dix ans du PLUi (période 2020-2030).

**La MRAe considère que la seule référence aux objectifs de production de logements préconisés par le SCoT n'est pas suffisante. L'absence de scénarios alternatifs ne permet pas de montrer les différentes trajectoires de développement envisagées par les élus lors de l'élaboration du PLUi, ni d'apprécier les choix effectués au regard de leurs incidences environnementales. La MRAe demande que la communauté de communes du Sud-Gironde précise le scénario démographique sous-tendant son objectif de production de logements et démontre sa compatibilité avec les tendances les plus récentes.**

Le projet intercommunal présente néanmoins des objectifs de production de logements moins élevés que ceux formulés par le SCoT. Il porte en effet sur la réalisation de 2 142 logements neufs sur la période 2020-2030 ; 1 431 logements sont identifiés en renouvellement du tissu urbain existant (dont 119 logements vacants à reconquérir) et 711 logements seront produits en extension.

La MRAe relève que l'objectif de 119 logements vacants à remettre sur le marché à horizon 2030 ne représente qu'une part minimale de 7 % du parc vacant, alors que le bilan de l'OPAH a montré que 75 % des logements vacants avaient pu être réintégrés dans le parc.

Le PLUi autorise par ailleurs le changement de destination de 57 bâtiments agricoles pour de l'habitat. Ce potentiel devrait être comptabilisé dans les logements mobilisables et venir en déduction des logements neufs à construire.

16 BASIAS est une base nationale recensant les sites industriels, abandonnés ou en activité, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement.

17 La base de données nationale BASOL recense les sites dont le sol est pollué, requérant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.



Le projet de PLUi utilise les possibilités offertes par le SCoT de transfert de 10 % des objectifs de production entre les pôles de l'armature urbaine. Il s'agit selon le dossier de compenser l'impossibilité de construire au sein du pôle relais de Saint-Macaire en raison des contraintes d'urbanisation imposées par le PPRi Garonne approuvé le 31 décembre 1992, révisé le 23 mai 2014, et par le site patrimonial remarquable qui couvre le territoire communal.

Par rapport aux objectifs du SCoT, le PLUi restreint de moitié les droits à construire au sein des communes rurales (2,5 % de la production de logements), et propose un nombre de logements plus importants sur les communes intermédiaires (pôles intermédiaires/pôles de proximité) au détriment des six communes principales (pôle structurant et pôles relais). De plus, le dossier ne permet pas de distinguer les parts respectives revenant aux 10 pôles intermédiaires et aux 13 pôles de proximité pour appréhender la répartition effective entre les communes.

**La MRAe s'interroge sur la dispersion de l'habitat lié à un objectif de production de logements élevé sur les pôles intermédiaires et de proximité, et sur les incidences environnementales induites par les zones d'extension de l'urbanisation projetées.**

**La MRAe recommande de revoir le projet d'armature territoriale afin de mettre en œuvre un projet plus structurant, évitant la dispersion de l'urbanisation sur le territoire.**

#### c) Consommation d'espaces pour l'habitat

Le SCoT Sud-Gironde prévoit une réduction des consommations foncières de 45 %. Dans son avis du 2 octobre 2019, la MRAe avait toutefois remarqué que le SCoT Sud-Gironde ne définit pas de méthodologie claire permettant de garantir l'atteinte de cet objectif. Elle rappelle par ailleurs que le SRADDET Nouvelle-Aquitaine prévoit une réduction de 50 % de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la consommation des dix dernières années.

Le diagnostic du PLUi présente un bilan des consommations d'espace sur la période 2008-2018 qui conclut à une consommation foncière de 268 hectares à vocation d'habitat et d'équipement, dont près de 65 % en extension de l'urbanisation (40 % d'espaces forestiers, 35 % d'espaces naturels et 25 % d'espaces agricoles).

Le projet de PLUi porte quant à lui sur une consommation de 158 hectares au titre de l'habitat uniquement (86 hectares en densification du tissu urbain et 72 hectares en extension), sans compter la consommation foncière pour les activités et équipements.

**La MRAe considère que l'atteinte des objectifs de réduction de la consommation foncière du SCoT Sud-Gironde et du SRADDET Nouvelle-Aquitaine n'est pas démontrée en l'état du dossier présenté. Elle recommande un réexamen du projet de PLUi afin de réduire la consommation d'espace.**

Le projet de PLUi envisage de mettre en œuvre les densités préconisées par le SCoT Sud-Gironde<sup>18</sup>, réduites de 20 % pour tenir compte des voiries, réseaux et espaces publics nécessaires à l'urbanisation de ces secteurs. Ces densités diffèrent selon le niveau de polarité, s'échelonnant de 6,9 logements par hectare pour les communes rurales à 15,2 logements par hectare pour le pôle structurant de Langon-Toulence.

La MRAe rappelle que le SCoT Sud-Gironde précise que dans le cas où une commune aurait connu lors des dix dernières années une densité plus élevée, cette commune devra *a minima* avoir pour objectif de maintenir cette densité. Or, le dossier ne propose aucune analyse des densités mises en œuvre ces dernières années au sein des différentes polarités du territoire.

La MRAe rappelle que les objectifs de densité fixés par le SCoT sont des valeurs minimales à respecter. et qu'il n'est pas acceptable que des zones à urbaniser aient des densités inférieures à celles des secteurs limitrophes, affichant déjà une densité faible :

- Commune de Saint-Macaire : Zone 1AU (1,91 ha) couverte par une OAP fixant une densité de 12,3 logements/ha alors que la densité du tissu urbain périphérique s'élève à 20 logements/ha ;
- Commune de Saint-Maixant : Zone 1AU (1,74 ha) couverte par l'OAP n°2 fixant une densité de 9,3 logements/ha alors que la densité du tissu urbain périphérique s'élève à 12 logements/ha ;
- Commune de Saint-Pierre de Mons : Trois zones 1AU (2,01, 1,86 et 2,93 ha) couverte par les OAP n°1, 2 et 3 fixant une densité de 9,3 logements/ha alors que les densités des secteurs urbanisés périphériques sont de l'ordre de 10 à 11 logements/ha.

---

18 Pour rappel le SCoT Sud-Gironde prescrit les densités nettes suivantes : 18 logements/ha (pôle principal), 15 logements/ha (pôle relais), 11 logements/ha (pôle de proximité) et 8,5 logements/ha (commune rurale).

**La MRAe demande de réinterroger les objectifs de densité du PLUi, sur la base d'un bilan des densités relevées ces dernières années au sein des différentes polarités et en tenant compte des niveaux de densités du tissu urbain périphérique aux secteurs à urbaniser afin d'atteindre l'objectif du SRADDET de réduction de la consommation d'espace. Elle recommande une densité d'urbanisation supérieure à 10 logements par hectare sur l'ensemble de son territoire.**

**d) Consommation d'espaces pour les activités économiques**

La consommation d'espaces relative aux activités économiques sur la période 2008-2018 s'établit à 111 hectares, dont 10 hectares seulement en densification des zones économiques existantes.

La MRAe relève la présence de données très disparates au sein du dossier, ce qui ne permet pas d'appréhender dans le détail les surfaces consommées pour le développement des activités économiques, soit en extension au sein des zones à urbaniser, soit au sein de secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL), soit au sein de zones urbaines existantes à vocation économique. Le projet de PLUi prévoit ainsi *a priori*, pour les dix prochaines années, une consommation de 48,06 hectares pour les zones d'activités économiques, soit une réduction des surfaces consommées de 57 %.

**La MRAe recommande de détailler les superficies des espaces affectés dans le PLUi au développement des activités économiques, qu'il s'agisse de secteurs à urbaniser, d'espaces libres au sein des STECAL ou de parcelles disponibles au sein des zones d'activités existantes.**

**La MRAe considère que le dossier ne permet pas de justifier l'ouverture de nouveaux secteurs à vocation économique. L'absence de diagnostic économique ne permet pas d'appréhender les raisons et le rythme de remplissage des zones d'activités existantes, ni de recenser les parcelles encore disponibles, ce qui permettrait de vérifier l'adéquation entre l'offre proposée en termes de localisation et le besoin de nouveaux secteurs d'activités.**

Pour mémoire, dans son avis du 2 octobre 2019 sur le SCoT Sud-Gironde, la MRAe avait considéré que les consommations d'espaces à vocation économique prévues par le SCoT étaient trop importantes, compte-tenu des disponibilités identifiées dans les zones existantes et compte-tenu des consommations passées (122 hectares). La MRAe avait recommandé à la collectivité de revoir ses objectifs.

La MRAe s'interroge quant au nombre et à l'emprise des surfaces classées en STECAL dans les zones agricoles et naturelles, notamment pour le développement des activités économiques et touristiques<sup>19</sup> : ces secteurs représentent 33 des 46 STECAL et s'étendent au total sur plus d'une cinquantaine d'hectares. Certaines de ces zones, notamment sur les communes d'Hostens, d'Origne, de Saint-Maixant et de Villandraut, couvrent de vastes parcelles non bâties, sans que l'objet ou la méthodologie de délimitation de ces secteurs ne soient précisés dans le dossier.

**La MRAe demande une analyse détaillée de la vocation, du fonctionnement et des projets de développement de chaque STECAL, et de réexaminer la consommation d'espaces induite par ces secteurs dont les emprises n'apparaissent pas justifiées dans le dossier présenté.**

**e) Analyse des capacités de densification et de mutation**

Un gisement foncier brut de 200 hectares est identifié comme potentiel de densification des espaces urbanisés. En tenant compte d'une rétention foncière<sup>20</sup>, le potentiel foncier est ramené à 86 hectares, permettant la réalisation de 1 431 logements en densification. La MRAe relève que l'application de coefficients de rétention revient à estimer un taux de rétention foncière moyen trop élevé, de l'ordre de 57 %. Ceci induit des besoins supplémentaires en termes de logements et de surfaces à urbaniser en extension, ne répondant pas aux objectifs réglementaires de modération de la consommation d'espace.

**La MRAe estime nécessaire d'explicitier la méthodologie de définition des coefficients de rétention dont les taux sont élevés et injustifiés.**

L'estimation du potentiel foncier de densification doit être appréciée au regard de la méthodologie de définition de l'enveloppe urbaine explicitée dans le dossier. Celle-ci retient au sein de l'enveloppe urbaine des parcelles dont les constructions peuvent être distantes de 100 mètres, ainsi que des secteurs naturels, agricoles et forestiers dont la superficie peut atteindre jusqu'à deux hectares. Cette approche conduit ainsi à ne pas considérer comme des extensions l'urbanisation de parcelles dont l'appartenance à l'enveloppe urbaine mérite d'être confirmée par des critères relatifs à l'emprise, à la fonction ou à la localisation, par exemple en lisière des bourgs ou hameaux.

Par ailleurs, aucune cartographie ne permet de distinguer, dans le tissu urbain constitué, les surfaces retenues en comblement de dents creuses ou en divisions parcellaires, de celles ayant été écartées.

19 Rapport de présentation – fascicule 1.3, p.177 à 181 : 11 STECAL à vocation économique (9,65 ha) et 22 STECAL à vocation touristique (41,91 ha)

20 La rétention foncière se définit par l'absence de mutabilité d'un terrain potentiellement constructible

**La MRAe considère qu'il est nécessaire de présenter la sélection des parcelles susceptibles d'être urbanisées en densification et en mutation et de quantifier plus finement le nombre de logements réalisables. En outre, les raisons qui ont conduit à écarter certaines parcelles doivent être clairement énoncées. Ces éléments sont indispensables pour déterminer les réels besoins d'extension de l'urbanisation en cohérence avec le projet de PLUi et les objectifs de modération de la consommation d'espaces.**

Le rapport de présentation comporte un tableau récapitulatif par commune des terrains identifiés comme susceptibles d'être constructibles en densification et précise le nombre de logements escompté et la surface disponible. Un tableau similaire devrait être intégré dans le rapport pour récapituler par commune les parcelles identifiées pour accueillir les constructions en extension des enveloppes urbaines afin de mieux appréhender les choix d'urbanisation.

**La MRAe demande de compléter le rapport par une synthèse détaillée par commune des possibilités d'extension offertes par le PLUi.**

En ce qui concerne les secteurs d'activités économiques existants, le rapport ne présente qu'une estimation partielle des possibilités de densification ; l'étude n'a en effet porté que sur le territoire de Langon. Si un potentiel global de densification de six hectares a pu être défini, un seul hectare pourrait être mobilisé pour accueillir de nouvelles activités. En l'absence de réponse des propriétaires des autres parcelles identifiées comme disponibles, l'analyse n'a au final pas pu être menée sur l'ensemble du territoire de Langon.

## **2. Choix des zones ouvertes à l'urbanisation**

Le projet de PLUi a délimité 72 hectares de nouvelles zones ouvertes à la construction de logements, et 48,06 hectares dédiés aux activités économiques, dans des secteurs situés en extension des enveloppes urbaines existantes. Le dossier ne précise pas la vocation actuelle (naturelle, agricole ou forestière) des parcelles concernées par ces extensions et n'évalue pas les impacts du projet sur l'activité agricole ou sylvicole.

**La MRAe demande de compléter le rapport par une analyse des incidences du projet d'urbanisation sur les espaces agricoles et sylvicoles, ainsi que sur le fonctionnement des exploitations identifiées sur ces espaces.**

Les 42 secteurs ouverts à l'urbanisation (1AU à vocation d'habitat et économique) et les 15 secteurs en zone urbaine) bénéficient d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de deux types :

- 12 OAP « secteur d'aménagement » à vocation d'habitat, dites OAP de projet sur les territoires disposant d'une vision suffisamment avancée de leur développement<sup>21</sup> permettant d'encadrer le projet ;
- 36 OAP « sectorielles » à vocation d'habitat, 8 OAP à vocation économique et une OAP à vocation touristique accompagnent le développement des communes n'étant pas en mesure de définir avec précision les contours de leur projet ; des éléments de localisation et de programmation succincts accompagnent un schéma d'organisation de principe.

La MRAe constate que le projet de PLUi identifie trois secteurs 1AU à vocation économique déconnectés du bourg du Pian-sur-Garonne, sous forme de mitage de l'espace agricole, qui aura pour conséquence de décaler l'entrée est du hameau des Tambourins au niveau de cette nouvelle zone d'activités, de renforcer la pression d'urbanisation sur les parcelles non bâties se retrouvant en interstice avec le reste de l'urbanisation du hameau, et au final d'étirer sous forme d'extensions linéaires, non seulement le secteur urbanisé des Tambourins, mais aussi l'enveloppe urbaine de la commune limitrophe de Saint-Macaire. La MRAe rappelle que le SCoT a identifié trois niveaux de polarités de développement économique ; Le Pian-sur-Garonne ne constitue aucune de ces polarités. Par ailleurs, l'implantation de ces zones économiques au sein de secteurs viticoles pose le sujet de risque et de nuisance liés aux traitements phytosanitaires.

**La MRAe recommande que les secteurs de développement économique 1AU soient reconsidérés au vu de leur compatibilité avec le SCoT, et dans un objectif de lutte contre l'étalement urbain et l'urbanisation diffuse dans l'environnement agricole. Des zones de non traitement doivent également être prises en compte dans le projet de PLUi.**

---

21 Rapport de présentation – fascicule 1.3, p.113 à 126.

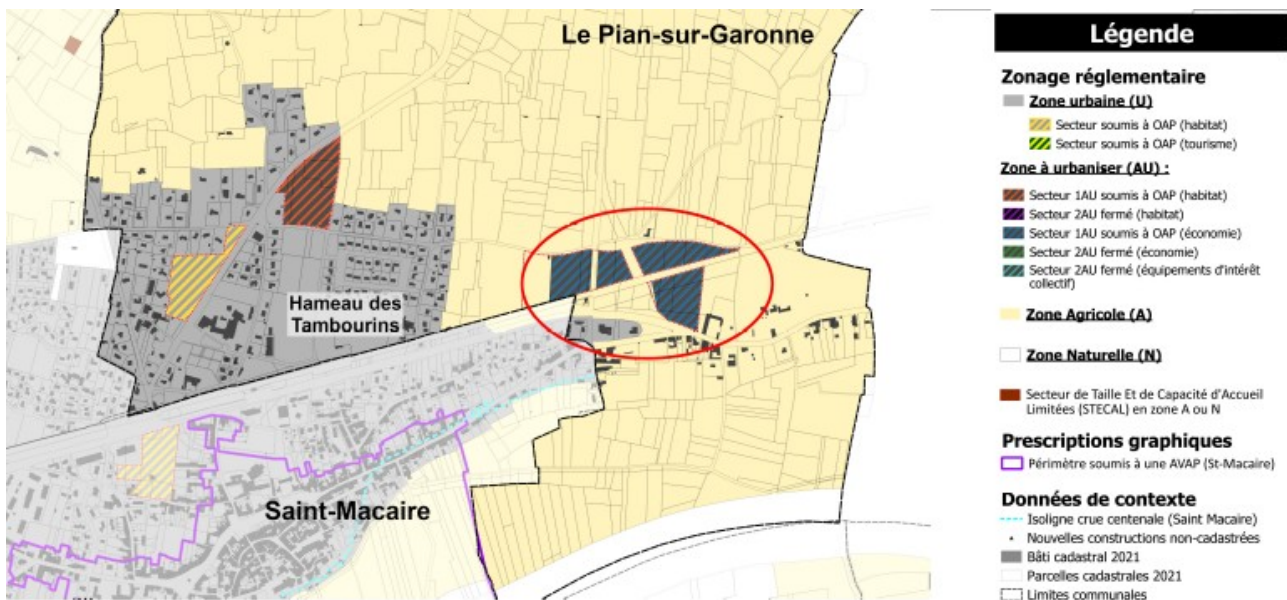


Figure 3: Localisation des secteurs 1AU en extension sur la commune du Pian-sur-Garonne (source : règlement graphique PLUi)

### 3. Incidences sur la ressource en eau

Le dossier affirme, sans aucun élément de justification, que le projet de PLUi génère un accroissement de la population d'environ 5 000 habitants correspondant à un besoin d'eau potable évalué à 600 000 m<sup>3</sup> par an au cours des dix prochaines années, portant ainsi l'ensemble des besoins d'alimentation en eau potable du territoire à un volume de 2 559 600 m<sup>3</sup> par an. Le dossier considère qu'au regard des capacités de production actuelles (3 217 710 m<sup>3</sup>/an), le territoire est en capacité de subvenir aux besoins du PLUi en matière d'eau potable.

La MRAe relève que le rapport de présentation ne permet pas de démontrer les besoins induits par l'accroissement de population d'un projet de PLUi qui ne s'appuie sur aucune projection démographique étayée. Il n'évalue pas non plus si les capacités actuelles de production du territoire seront les mêmes au cours des prochaines années, dans un contexte de forte pression sur la ressource en eau accrue par le changement climatique. Enfin, la collectivité ne présente pas de perspective claire sur l'échéance de réalisation des travaux nécessaires à l'amélioration du réseau d'adduction.

**La MRAe recommande de décliner à l'échelle de chaque syndicat d'alimentation en eau du territoire les besoins induits par les opportunités de développement du PLUi et les capacités d'approvisionnement en eau potable au regard des volumes de prélèvement dont dispose le syndicat correspondant.**

**La MRAe recommande que soient indiquées les réflexions engagées à l'échelle intercommunale permettant de favoriser une solidarité entre communes déficitaires, et de définir un programme d'actions justifiant la capacité du territoire à répondre aux besoins en eau potable induits par le projet de PLUi.**

**La MRAe considère que les conditions d'approvisionnement en eau ne sont pas garanties pour l'ensemble des secteurs de développement du territoire. Elle recommande de geler les possibilités d'accueil de population dans les secteurs déficitaires et de conditionner une ouverture à l'urbanisation dans la limite des autorisations de prélèvement dont disposent les communes et à la mise en œuvre effective de travaux d'amélioration des réseaux d'adduction d'eau potable.**

La STEP de la commune de Coimères étant saturée, le projet de PLUi a prévu de restreindre les droits à construire sur l'ensemble de la commune. La MRAe relève néanmoins que le projet de PLUi identifie trois zones à urbaniser 1AU d'une superficie totale de 5,28 ha et une zone d'urbanisation future 2AU, pour lesquelles le projet de règlement autorise un assainissement autonome en l'absence d'assainissement collectif, alors qu'elles se situent dans le bourg de Coimères.

**Ainsi que préconisé par le PADD, la MRAe demande de retirer les zones à urbaniser 1AU identifiées sur la commune de Coimères en assainissement autonome en conditionnant leur ouverture éventuelle à la réalisation effective de travaux d'extension de la station d'épuration.**



#### 4. Incidences sur les milieux naturels et les continuités écologiques

Le projet de PLUi propose un seul type de zonage agricole A et un seul type de zonage naturel N, ne comportant aucun sous-secteur dont le règlement spécifique aurait pu renforcer les mesures de protection des zones naturelles les plus sensibles. Le projet de PLUi a fait le choix de protéger les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme. Les dispositions générales du règlement spécifient les règles qui s'appliquent sur ces espaces. Alors que des aménagements, constructions ou extensions de bâtiments sont tolérés, le dossier n'évalue ni le nombre de sites potentiellement concernés, ni les incidences de ces droits à construire sur les continuités écologiques.

Les dispositions générales du règlement du PLUi préconisent une inconstructibilité au sein des réservoirs de biodiversité majeurs. Pourtant, la MRAe relève que ces dispositions autorisent la construction de nouveaux bâtiments agricoles ou forestiers, les extensions des bâtiments agricoles, l'extension des bâtiments d'habitation existants et la construction d'annexes, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, autant de droits à construire qui risquent de compromettre la conservation des réservoirs de biodiversité majeurs.

Les réservoirs de biodiversité complémentaires bénéficient quant à eux d'un niveau de protection inférieur, puisque seule la construction de parcs photovoltaïques au sol y est interdite, l'ensemble des règles de constructibilité en vigueur étant celles du règlement de la zone dans laquelle ils se situent.

**La MRAe demande d'évaluer les incidences potentielles des aménagements et constructions autorisés au sein des espaces protégés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme et de renforcer les mesures réglementaires de protection des continuités écologiques. En l'état actuel du dossier présenté, la MRAe considère que les différentes protections réglementaires mises en œuvre dans le cadre du PLUi ne traduisent pas une prise en compte proportionnée des enjeux écologiques et ne sont pas de nature à préserver la trame verte et bleue sur le territoire.**

Concernant les corridors aquatiques, le dossier mentionne par ailleurs que le lit des cours d'eau, ainsi que les ripisylves sont protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, et que des bandes tampons, cartographiées de part et d'autre des cours d'eau, sont rendues inconstructibles.

**La MRAe recommande de compléter les dispositions retenues pour la protection des cours d'eau, en précisant notamment dans le règlement la largeur des bandes tampons inconstructibles et d'envisager le classement des ripisylves en espaces boisés classés (EBC) pour garantir un niveau de protection plus élevé.**

Le dossier propose une évaluation des incidences du PLUi sur le réseau Natura 2000, et conclut à l'absence d'incidences significatives au motif qu'aucune extension de l'urbanisation n'est prévue au sein des sites Natura 2000, dont les périmètres sont protégés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme.

La MRAe considère néanmoins que l'évaluation des incidences est insuffisante, car elle ne prend pas suffisamment en considération les enjeux écologiques qui ont justifié la désignation des différents sites Natura 2000. Il s'agit en l'occurrence de sites de cours d'eau, dont les objectifs de conservation ciblent les habitats naturels qui accompagnent ces cours d'eau, mais aussi la qualité des eaux et des milieux aquatiques dont dépendent les nombreuses espèces piscicoles recensées. Or, le dossier ne propose aucune analyse des incidences indirectes du projet de PLUi sur la qualité des eaux ou sur les espèces inféodées aux sites Natura 2000.

**La MRAe recommande de compléter l'évaluation des incidences au titre de Natura 2000, en évaluant les impacts indirects du projet de PLUi, et notamment celui des STECAL situés à l'intérieur ou à proximité immédiate d'un site Natura 2000 sur les communes de Noailles, Saint-Symphorien, Villandraut et Hostens. Elle recommande de détailler le fonctionnement des STECAL à vocation touristique pour évaluer leurs incidences sur la qualité des eaux et sur les autres enjeux relatifs aux espèces et habitats naturels ayant justifié la désignation des sites concernés.**

**En l'état des analyses produites, l'évaluation des incidences au titre de Natura 2000 ne peut être considérée comme suffisante.**

Le rapport de présentation indique que tous les secteurs de développement ont fait l'objet de prospections de terrain pour préciser les enjeux environnementaux qui avaient été pré-identifiés sur la base d'une analyse cartographique.

La MRAe relève que différents secteurs ont été retenus parmi les zones à urbaniser malgré l'identification d'enjeux environnementaux notables et la présence d'incidences résiduelles à l'issue de la démarche d'évitement et de réduction des impacts :

- OAP n°8 à Fargues/Toulonne : Incidences modérées relatives à la présence d'une zone humide, d'amphibiens et d'une chênaie favorable au Grand Capricorne<sup>22</sup> et aux chauves-souris ;

22 Espèce d'intérêt communautaire de coléoptère (annexe II de la Directive « Habitats – Faune – Flore »)



- OAP n°7 à Langon : Incidences fortes relatives à la présence du Damier de la succise<sup>23</sup> et de zones humides potentielles ;
- OAP n°2 à Léoгеats : Incidences modérées relatives à la présence du Grand Capricorne, du Lézard des murailles et d'un secteur favorable aux chauves-souris ;
- OAP n°7 au Pian-sur-Garonne : Incidences modérées relatives à la présence d'un corridor écologique (ouvrage de transparence SNCF), et à la destruction d'arbres et d'une grange, habitats favorables aux chauves-souris et à l'avifaune ;
- OAP n°1 au Tuzan : Incidences modérées relatives à la présence de zones humides potentielles ;
- OAP n°7 à Toulonne : Incidences modérées relatives à la présence d'une population de Couleuvre verte et jaune, de neuf espèces de chauve-souris (dont cinq patrimoniales) et de zones humides.

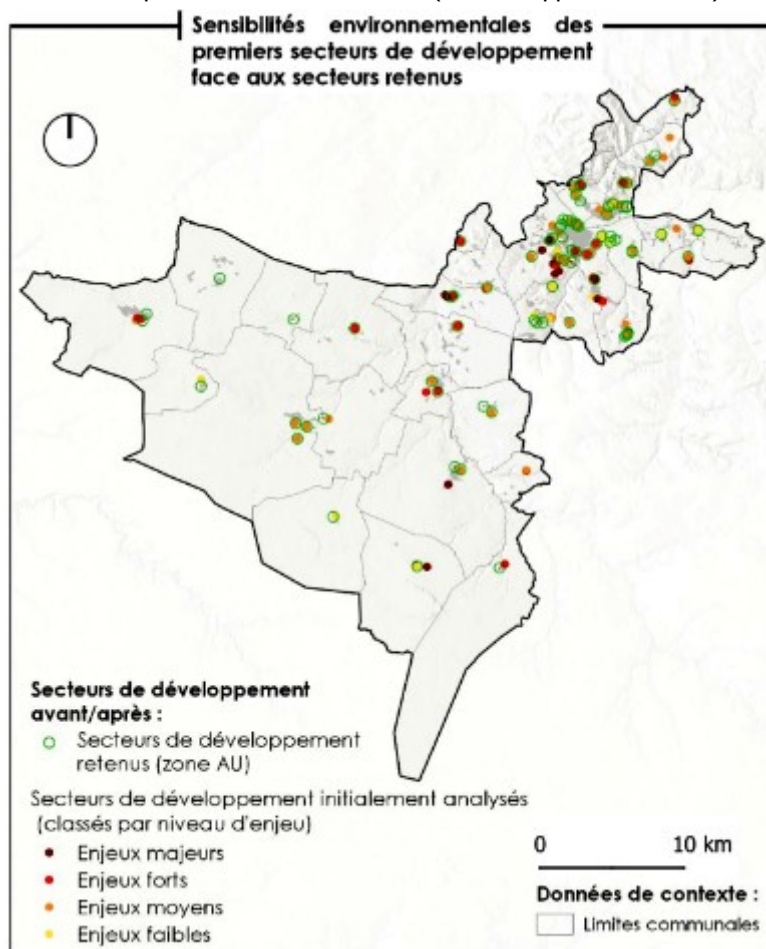


Figure 4: Enjeux environnementaux des secteurs de développement  
(source : Rapport de présentation -fascicule 1.4, p.14)

La MRAe rappelle que l'évaluation environnementale est une démarche itérative qui doit conduire la collectivité à étudier des scénarios alternatifs dans le cas d'impacts résiduels significatifs dans un objectif d'évitement des impacts sur l'environnement.

**La MRAe demande de compléter le rapport de présentation par une description de sites alternatifs ayant été étudiés, afin de justifier que les secteurs de développement ont été retenus au regard d'une comparaison de leurs sensibilités environnementales, selon une véritable démarche d'évitement et de réduction des effets sur l'environnement.**

**La MRAe estime nécessaire de préciser la méthode de hiérarchisation des enjeux écologiques ayant conduit la collectivité à retenir parmi les sites de développement des secteurs présentant des enjeux écologiques significatifs, tels que la présence de zones humides et d'espèces protégées, dont certaines d'intérêt communautaire.**

23 Espèce d'intérêt communautaire de papillon (annexe II de la Directive « Habitats – Faune – Flore ») en état de conservation « défavorable mauvais » dans la région biogéographique Atlantique.

La MRAe considère que le dossier n'intègre pas de mesures d'évitement à la hauteur des enjeux écologiques identifiés sur les différents sites. Elle demande donc à la collectivité de privilégier une démarche d'évitement des zones humides et des secteurs à enjeux en termes de biodiversité (habitat et espèces), les mesures de réduction ou de compensation devant résulter de l'impossibilité avérée d'éviter les incidences. Au stade de la planification territoriale, la démarche d'évitement doit aboutir de façon plus concluante à une réduction significative des enjeux susceptibles d'être affectés par le développement de l'urbanisation, et ne pas différer, au moment de l'évaluation environnementale des projets d'extensions urbaines, les éventuelles mesures de réduction à mettre en œuvre.

## 5. Protection du patrimoine bâti et paysager

Le projet de PLUi envisage de protéger le patrimoine végétal (arbres remarquables, haies ou alignements d'arbres, parcs, jardins, boisements et prairies d'intérêt paysager) et le patrimoine bâti (séchoirs à tabacs, airials, maisons girondines, maisons de maître...) au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme.

Si les éléments de patrimoine<sup>24</sup> sont identifiés sur le règlement graphique, la MRAe relève que les éléments paysagers et bâtis n'ont fait l'objet d'aucun repérage, ni de justification de leur intérêt patrimonial au sein de l'état initial de l'environnement. En outre, aucun inventaire de ce patrimoine n'est associé au règlement, ce qui le rend inopérant.

En ce qui concerne le patrimoine bâti, le site patrimonial remarquable présent sur la commune de Saint Macaire s'impose au PLUi en tant que servitude d'utilité publique. Les sensibilités paysagères aux alentours d'un monument historique, site classé ou site inscrit sont protégées selon les dispositions de l'article L. 621 - 32 du Code du patrimoine, mais ni les édifices classés ou inscrits en tant que monuments historiques, ni leurs périmètres de protection, ni le périmètre des sites inscrits et classés ne figurent sur le règlement graphique.

**La MRAe recommande de compléter le règlement graphique par un inventaire du patrimoine paysager et bâti faisant l'objet d'une protection au titre des articles L. 151-23 et L. 151-19 du Code de l'urbanisme et de faire figurer les sites et édifices classés ou inscrits, ainsi que leurs périmètres de protection.**

Le projet de PLUi prévoit par ailleurs de protéger certaines spécificités paysagères des secteurs de développement par des préconisations intégrées dans les OAP. La MRAe rappelle que les OAP sont des principes d'aménagement et que le lien juridique entre une OAP et une autorisation d'urbanisme est un lien de compatibilité, qui ne garantit pas une protection efficace des paysages. Une protection réglementaire de type espace boisé classé (EBC : article 113-1 du Code de l'urbanisme), pour des motifs écologiques ou paysagers (articles L. 151-23 ou L. 151-19 du Code de l'urbanisme) ou le classement en zone naturelle sont à privilégier pour garantir plus efficacement la préservation des éléments de patrimoine. Ces protections sont assimilables à des mesures d'évitement des impacts, qui doivent être privilégiées lors de l'application de la séquence « éviter, réduire, compenser ».

Le projet de PLUi identifie deux zones 1AU à vocation d'habitat sur la commune de Mazères, dont les emprises (2,66 et 2,64 hectares) et la localisation, en cœur de bourg, confèrent à ces secteurs un enjeu important en termes de composition urbaine pour structurer le bourg de Mazères. La MRAe relève que les OAP qui encadrent le développement de ces espaces ne proposent pas un état des lieux suffisant pour comprendre le fonctionnement du bourg et appréhender les spécificités du site, ainsi que celles du bourg, dont la valorisation au sein du projet d'aménagement participe à la qualité du cadre de vie proposé.

La MRAe considère que les atouts du territoire identifiés au sein de l'état initial de l'environnement (points de vue remarquables, trame paysagère, éléments de patrimoine...) ne sont pas suffisamment valorisés au sein des schémas d'aménagement proposés, et que les OAP ne disposent pas d'une description suffisante des singularités du site (occupation du sol, photographies, fonctionnement urbain, vues, boisements d'intérêt...) et des particularités à préserver dans le cadre de l'OAP.

**La MRAe recommande de compléter les OAP par un état des lieux détaillé de chaque site de projet, reprenant notamment l'analyse environnementale des secteurs de développement qui ne figure qu'en annexe du dossier<sup>25</sup>, afin de définir les sensibilités environnementales des zones à urbaniser.**

Le rapport ne fait pas, par ailleurs, la démonstration de l'atteinte des objectifs du PADD de préservation des paysages emblématiques du territoire. En particulier, il ne permet pas de démontrer que les points de vue sur les sites remarquables, pourtant cartographiés dans le cadre de l'état initial de l'environnement, et les entrées de ville, bénéficient d'une protection ou de prescriptions paysagères par le projet du PLUi.

24 Éléments de patrimoine bâti : bâtiments remarquables et airials.

Éléments de patrimoine naturel : arbre remarquable/à conserver, haies et alignements d'arbres, espaces boisés classés, parcs/jardins/boisements/prairies d'intérêt paysager, espaces paysagers remarquables.

25 Rapport de présentation – fascicule 1.4, p.115 à 159.

La MRAe considère qu'il est nécessaire de compléter le rapport par la justification d'une prise en compte des sensibilités paysagères proportionnée aux enjeux du territoire et par l'inscription de mesures adaptées dans le projet de PLUi.

## **6. Prise en compte des enjeux liés à la mobilité et aux émissions de gaz à effet de serre**

Le projet de PLUi envisage de réduire les impacts du développement sur la circulation et la mobilité par la création d'un pôle d'échange multimodal autour de la gare de Langon. Ce quartier stratégique fait l'objet d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG), servitude permettant de figer pendant cinq années les droits à construire, dans l'attente de la définition d'un projet de renouvellement urbain global visant à accueillir logements, bureaux, activités tertiaires et commerces autour de l'aménagement du pôle multimodal de la gare de Langon.

**La MRAe estime que la transformation du quartier de la gare de Langon autour d'un pôle d'échange multimodal constitue une opportunité majeure pour améliorer les conditions de mobilités alternatives à la voiture individuelle et renforcer l'attractivité de la ville centre de l'intercommunalité. La MRAe considère néanmoins que l'état d'avancement de la réflexion est insuffisant, alors que les contours de ce projet stratégique auraient mérité d'être intégrés au cœur de la définition du projet de territoire de la communauté de communes du Sud Gironde.**

La communauté de communes du Sud-Gironde est devenue par ailleurs autorité organisatrice de la mobilité en 2021 suite à la loi n°2019-1428 d'orientation des mobilités du 24 décembre 2019. Des projets structurants sont prévus sur le territoire : la mise en œuvre prochaine du projet de RER métropolitain favorisant les échanges en transports en commun entre Langon et l'agglomération bordelaise, ainsi qu'à moyen terme la LGV GPO.

Le PADD prévoit par ailleurs de renforcer le maillage du territoire en pistes cyclables et de favoriser la création d'aires de covoiturage. Si l'orientation en matière de liaisons douces est ponctuellement déclinée dans certaines OAP, aucun état des lieux ne figure dans le diagnostic, et aucun outil n'est mobilisé à l'échelle du territoire intercommunal pour mettre en œuvre les orientations susnommées du PADD.

**La MRAe recommande de prendre en compte les enjeux liés aux différents projets de déplacement qui intéressent le Sud-Gironde au sein d'une OAP thématique spécifique aux mobilités et à la gestion du stationnement, clé du report modal vers les transports en commun et les modes de déplacement actifs.**

Le PLUi propose une OAP thématique « Énergie » qui ne comporte que des informations génériques, ce qui la rend inopérante. Seules les recommandations<sup>26</sup> du SCoT Sud-Gironde en matière d'énergies renouvelables, les contraintes réglementaires et procédures d'autorisation à respecter sont rappelées au sein de l'OAP. La MRAe relève néanmoins que le règlement du PLUi mobilise le « bonus de constructibilité » (article L. 151-28 du Code de l'urbanisme) fixant des seuils de dépassement de hauteur et d'emprise au sol pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique.

**La MRAe recommande de mieux démontrer de quelle manière le projet de PLUi entend participer à la transition énergétique du territoire, en identifiant notamment les secteurs de développement à privilégier par type d'énergies renouvelables, et en se référant aux réflexions engagées dans le cadre du PCAET en cours d'élaboration à l'échelle du territoire du SCoT Sud-Gironde.**

## **7. Prise en compte des risques et des nuisances**

Le projet de PLUi évite d'urbaniser les secteurs soumis aux inondations par débordement des cours d'eau et prend en compte ce risque dans le règlement par la mise en œuvre d'une trame spécifique et de dispositions particulières.

L'OAP thématique « Eau » prévoit des recommandations permettant aux nouvelles constructions de s'adapter au risque d'inondation par remontées de nappe phréatique et au risque de ruissellement des eaux pluviales. Si les dispositions du règlement préconisent l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle, les recommandations de l'OAP thématique « Eau » ne sont cependant pas traduites sous forme de mesures prescriptives dans le règlement. Par ailleurs, aucune trame du règlement graphique ne permet de localiser ces secteurs à risques sur le territoire.

**La MRAe recommande de démontrer que les mesures réglementaires du PLUi permettent de prendre en compte les risques liés à l'eau, et qu'elles sont compatibles, notamment l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, avec le risque de remontée de nappe. La bonne protection réglementaire des noues et fossés d'évacuation est également un point à vérifier sur la base d'une identification précise de ce réseau.**

---

26 Projets photovoltaïques d'une emprise de moins de 60 ha à privilégier sur des opportunités foncières difficilement valorisables.

En matière de nuisances, le dossier affirme que les règles de réciprocité ont été respectées afin qu'aucun bâtiment d'habitation ne soit construit à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole d'élevage. La MRAe relève néanmoins que le règlement graphique n'identifie pas les exploitations agricoles qui génèrent des périmètres d'inconstructibilité réciproques avec les zones d'habitat.

**La MRAe recommande de s'assurer que les dispositions réglementaires du PLUi ne sont pas susceptibles de générer des conflits d'usage entre urbanisation et activités agricoles.**

La MRAe considère par ailleurs que le projet de PLUi ne fait pas la démonstration d'une prise en compte suffisante des nuisances sonores liées aux infrastructures routières, douze zones de développement étant, selon le dossier, exposées à des nuisances sonores<sup>27</sup>.

**La MRAe recommande de faire figurer sur les plans de zonages les secteurs affectés par le bruit et de justifier de la mise en œuvre de la démarche « Éviter, réduire, compenser » sur les zones ouvertes à l'urbanisation potentiellement exposées à des nuisances sonores.**

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

Le projet de plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes du Sud-Gironde, portant sur 37 communes, prévoit au cours des dix prochaines années la construction de 2 142 logements dont la remise sur le marché de 119 logements vacants. Deux tiers des nouveaux logements envisagés sont localisés au sein des enveloppes urbaines existantes. La définition très extensive de ces enveloppes mérite néanmoins d'être revisitée. Dans le dossier présenté, une superficie totale de 158 hectares est consommée pour le développement de l'habitat et de 48,06 hectares pour les activités économiques.

La MRAe considère que l'atteinte des objectifs de réduction de la consommation foncière du SCoT Sud-Gironde et du SRADDET Nouvelle-Aquitaine n'est pas démontrée en l'état du dossier présenté. Elle recommande un réexamen du projet de PLUi afin de réduire la consommation d'espace.

Le projet n'explicite pas clairement l'évolution projetée de la population sur le territoire du PLUi. Par ailleurs, la cohérence de l'armature territoriale proposée par le plan doit être mieux démontrée, notamment au regard des besoins générés en matière d'eau potable, dans un contexte de tension sur cette ressource. Une attention particulière doit être portée à la faisabilité du projet au regard de la capacité d'alimentation en eau potable du territoire et de la performance des dispositifs d'assainissement des eaux usées.

Le projet territorial présenté est susceptible d'incidences notables sur l'environnement. Il prévoit l'urbanisation de secteurs à enjeux en matière de zones humides et de biodiversité qu'il convient de mieux caractériser et de hiérarchiser afin d'éviter, par le règlement du PLUi, l'artificialisation des milieux les plus sensibles.

La MRAe considère ainsi que la communauté de communes du Sud-Gironde doit ré-évaluer les incidences de son projet intercommunal et revoir les choix d'urbanisation des secteurs les plus sensibles en poursuivant la démarche d'évitement et de réduction des incidences jusqu'à son terme.

La MRAe recommande aussi de démontrer que les protections mises en œuvre sont proportionnées aux enjeux en matière de préservation des continuités écologiques. L'efficacité des mesures envisagées doit être là encore démontrée pour que la démarche d'évitement et de réduction des impacts du projet se vérifie au regard de l'ensemble des enjeux environnementaux.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis.

Fait à Bordeaux, le 26 janvier 2022

Pour le président de la MRAe Nouvelle-Aquitaine,

**Signé**

Annick Bonneville

<sup>27</sup> Rapport de présentation – fascicule 1.4, p.58