

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

Avis NA-2026-014882/A PP

Porteur du Plan : commune de Gaillan-en-Médoc

Date de saisine de l'Autorité environnementale : 9 mars 2026

Date de l'avis de l'Agence régionale de santé : 7 avril 2026

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 et du décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).

Conformément au règlement intérieur et aux règles internes à la MRAe Nouvelle-Aquitaine, cet avis de l'autorité environnementale a été rendu par délibération de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine.

Ont participé et délibéré : Didier BUREAU, Cédric GHESQUIERES, Cyril GOMEL, Patrice GUYOT, Pierre LEVAVASSEUR, Catherine RIVOALLON PUSTOC'H, Elise VILLENEUVE, Jérôme WABINSKI.

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.

I. Contexte et objectifs généraux du projet

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur la qualité du rapport environnemental et sur la manière dont l'environnement a été pris en compte par le projet d'élaboration du PLU de Gaillan-en-Médoc.

L'élaboration du PLU est soumise à évaluation environnementale au titre de l'article R. 104-11 du Code de l'urbanisme.

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

La démarche a pour but d'évaluer les incidences du schéma sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou, en dernier lieu, compenser les incidences négatives.

A. Localisation et contexte des documents en vigueur

La commune de Gaillan-en-Médoc (2 385 habitants en 2023 sur 42,02 km²) est située à proximité de l'estuaire de la Gironde. Limitrophe de Lesparre-Médoc, elle est distante de Bordeaux d'environ 65 km. La commune est membre de la communauté de communes de Médoc Cœur de Presqu'île composée de 18 communes pour 30 552 habitants en 2020.

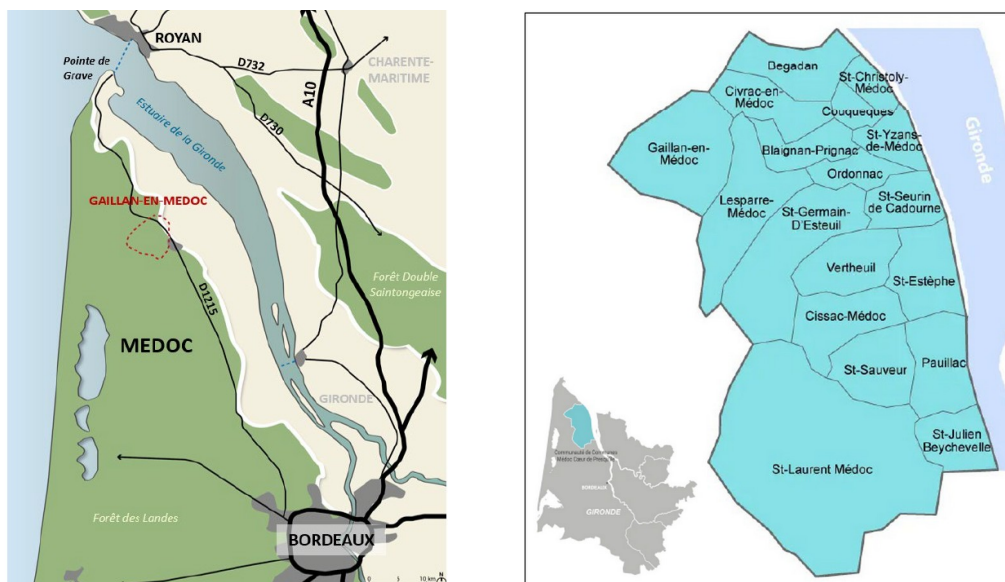
La commune de Gaillan-en-Médoc est couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) Médoc 2033, porté par le syndicat mixte du SCoT en Médoc, qui a fait l'objet d'un avis¹ de la MRAe le 14 octobre 2020 et a été approuvé le 19 novembre 2021. Elle est membre du Parc Naturel Régional du Médoc.

Elle est constituée de plusieurs villages et hameaux et de nombreuses constructions dispersées sur le plateau du Médoc et la lisière avec les marais.

Proche de la gare de Lesparre-Médoc, la commune est desservie par le TER qui relie Le Verdon à Bordeaux.

La commune est desservie par deux lignes de car. La route départementale RD1215 qui relie la pointe de Grave au nord et la métropole bordelaise au sud traverse le bourg de Gaillan-en-Médoc.

La commune est soumise au règlement national d'urbanisme (RNU) depuis 2017.



Localisation de la commune et des 18 communes de l'intercommunalité (source : tome 1 pages 5 et 8)

1 https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2020_9960_sco_t_medoc_mrae_signe-2.pdf

B. Articulation avec les documents de rang supérieur

La commune de Gaillan-en-Médoc est alimentée par des forages profonds captant la nappe de l'Eocène considérée comme déficitaire. Le SAGE précise que les prélèvements doivent être réduits pour les nappes déficitaires (Éocène centre et Campano-Maastrichtien centre) et ne peuvent être augmentés pour les nappes à l'équilibre (Oligocène centre, l'Éocène Médoc-estuaire et le Campano-Maastrichtien Médoc-estuaire).

Pour respecter ces objectifs, la stratégie retenue par la commission locale de l'eau (CLE) donne la priorité à :

- la réduction des pertes dans les réseaux publics de distribution d'eau potable ;
- l'exemplarité des collectivités locales, préalable indispensable à une sollicitation du grand public ;
- l'optimisation des usages domestiques par tous les Girondins ;
- la mise en service de nouvelles ressources, dites de substitution.

Bien que le projet d'aménagement et de gestion durable (PAGD) du SAGE en vigueur, avec le projet de PLU doit être compatible, ne fixe pas d'objectif quantitatif précis pour les prélèvements destinés à l'eau potable dans ce secteur, il est essentiel de s'assurer que le développement de l'habitat permis par le PLU n'accentue pas à terme la menace sur cette alimentation et les conflits d'usage.

Le dossier analyse la compatibilité du projet de PLU avec le SCoT. Par ailleurs, il indique que le PLU n'impose pas, contrairement à ce que préconise le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Nappes profondes², de dispositions constructives permettant l'économie de la ressource en eau.

Compte tenu de la sensibilité du territoire en matière de disponibilité de la ressource en eau potable, la MRAe demande de rendre compatible le PLU avec le SAGE Nappes profondes en particulier au vu du contexte de changement climatique susceptible d'aggraver la disponibilité de la ressource en eau. Des mesures complémentaires dans le règlement écrit en matière de dispositions constructives nécessiteraient d'être envisagées pour assurer la cohérence avec le SAGE.

Le dossier fait ressortir un territoire caractérisé par les principaux enjeux suivants :

- la gestion des entrées de ville compte-tenu de l'urbanisation linéaire observée le long des axes routiers ;
- la vacance dans le parc de logements ;
- un patrimoine naturel riche lié à la diversité des habitats et deux sites Natura 2000 ;
- une pression significative sur la nappe profonde de l'Eocène et un mauvais état écologique du chenal de Guy³, notamment en lien avec des rejets industriels ;
- une forte dépendance à l'automobile pour les déplacements du quotidien.

C. Description du projet territorial

Le PADD se décline autour des cinq axes suivants :

- protéger l'environnement naturel de la commune, composé de milieux humides et de massifs forestiers ;
- préserver et valoriser les patrimoines identitaires de la commune, marqués par une succession de paysages allant de la forêt aux zones humides ;
- répondre aux besoins en matière de développement urbain, en s'appuyant sur la recherche d'un équilibre entre densification des tissus bâtis existants et extension urbaine mesurée ;
- renforcer le tissu économique local, notamment le développement de la zone d'activités de la Maillarde ;
- améliorer la desserte de la commune, notamment par l'organisation de la circulation et le développement des liaisons douces.

Le projet de PLU prévoit à l'horizon 2036 :

- une croissance démographique d'environ 550 habitants ;
- la réalisation de 190 logements par densification de l'enveloppe urbaine : 20 en dents creuses et environ 130 en division parcellaire, environ 30 par renouvellement urbain et une dizaine par mobilisation de logements vacants ;
- la réalisation d'une centaine de logements en extension urbaine ;

² Le SAGE Nappes profondes de la Gironde a été approuvé par arrêté du 25 novembre 2003 et révisé en 2013.

³ Ce chenal draine une zone humide prioritaire du SAGE englobant notamment le site Natura 2000 « Marais du Bas Médoc » (Directive Habitats). Il est classé en axe migrateur amphihalin, en cours d'eau de Liste 1 et de Liste 2 au SDAGE.

- l'identification de 11 éléments bâtis remarquables ;
- le classement de trois Espaces Boisés Classés (articles L. 113-1 du Code de l'urbanisme) sur environ un hectare ;
- la protection au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme de 14 lagunes identifiées par le Parc Naturel régional du Médoc ;
- un retrait des constructions de 6 à 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau ;
- 6,9 hectares de zone à urbaniser 1AU pour l'habitat et 6,8 hectares pour l'extension de la zone d'activité de la Maillarde ;
- dix orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles dont quatre au sein de l'enveloppe urbaine ;
- une OAP thématique « mise en valeur de la trame verte et bleue » ;
- un emplacement réservé de six hectares pour la réalisation d'une piste cyclable ;

Selon le dossier, le projet de PLU génère une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) d'environ 14 hectares.

II. Contenu du dossier, qualité des informations qu'il contient et prise en compte de l'environnement

A. Remarques générales

Le dossier répond aux exigences formelles des dispositions des articles R 151-1 à 5 du Code de l'urbanisme. Il est organisé en trois tomes : le rapport de présentation (tome 1), un résumé non technique (tome 2) et des annexes.

Le dossier présente une cartographie de qualité, des synthèses thématiques et un résumé non technique étayé. Il est de nature à faciliter la compréhension de la démarche d'évaluation environnementale par le public.

B. Qualité de l'évaluation environnementale

1. Méthode de diagnostic, de l'état initial de l'environnement et des perspectives d'évolutions

Le dossier décrit les principales caractéristiques du territoire (contexte physique, milieux naturels, risques, paysage) et présente les évolutions de l'occupation humaine (développement urbain, démographie, habitat, développement économique). Le diagnostic est analysé à partir de données du dernier recensement de l'INSEE de 2019 et d'actualisations plus récentes pour certains chiffres.

Sur la période récente, de 2016 à 2022, le taux d'évolution annuelle de la population de Gaillan-en-Médoc est en moyenne de +1,5 % ; la population étant vieillissante (40 % de la population a plus de 60 ans). La taille des ménages y est en baisse (2,26 personnes par ménage en 2011 pour 2,12 en 2022). La part des logements vacants est élevée (9,6 %) par rapport à la moyenne départementale (6,2 %).

Dans le SCOT, Gaillan-en-Médoc est identifié comme « Pôle structurant » au sein du bipôle formé avec Lesparre (5 872 habitants en 2023). Sur le bipôle, le SCOT prévoit, à l'horizon 2036, un gain de population maximal de 3 400 habitants. Le SCOT fait le choix de répartir ces objectifs démographiques et de production de logements au prorata du poids de chaque commune au sein du bipôle. Ainsi la croissance démographique maximale prévue pour Gaillan-en-Médoc serait de l'ordre de 1 400 habitants.

Selon une enquête réalisée par la commune, le nombre de logements vacants n'est que de 35 (soit 2,6 % du nombre total de logements) soit quasiment quatre fois moins que les chiffres recensés par l'INSEE (126).

Pour mieux appréhender le potentiel de logements réalisables dans le parc bâti existant, qui constitue l'un des enjeux, la MRAe recommande de présenter la méthodologie employée pour identifier les logements vacants sur la commune en comparaison avec les données de l'INSEE.

Il convient ensuite de justifier le faible nombre de logements mobilisables dans le parc bâti existant (10), dans un secteur attractif, pour répondre au besoin de logements dans la perspective de minimiser le nombre de logements neufs à réaliser.

Le point mort⁴ est estimé à 3,7 logements par an en se basant sur les données des trois derniers recensements (2011 et 2016 et 2022) et le nombre de logements construits durant cette même période (données SITADEL). Afin de maintenir la population à son niveau actuel (environ 2 376 habitants), il serait ainsi nécessaire de produire entre trois et quatre logements par an. Il conviendrait d'affiner cette analyse sur la base des projections démographiques et des perspectives d'évolution du parc de logements.

Les espaces urbanisés sont délimités suivant les critères cumulatifs suivants : moins de 80 mètres entre deux constructions (selon la méthode de la dilatation de 40 mètres autour des constructions et d'une érosion de 25 m de la « tache » obtenue), des ensembles de plus de 10 constructions à usage de logements, une profondeur de 60 m de l'unité foncière par rapport aux voies publiques et l'occupation du sol. Cette analyse est illustrée par une cartographie précise de l'enveloppe urbaine. 30 « dents creuses » sont identifiées au sein des enveloppes urbaines (à l'ouest du centre bourg et dans les hameaux « Blanc » et « Gadet »). Elles représentent 6,7 hectares dont une surface de 1,2 hectare considérée comme générant de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) du fait des superficies en jeu d'un seul tenant.

La commune dispose de deux zones d'activités partagées avec Lesparre-Médoc : la ZA de Lherveau, le long de la RD1215 et la ZA de la Maillarde, le long de la RD3. A l'entrée Est de Lesparre-Médoc, il existe également la ZA de Belloc, véritable pôle d'attractivité majeur de l'ensemble du Nord Médoc (20 hectares), située à moins de 6 km du centre-bourg de Gaillan-en-Médoc. Il conviendrait d'analyser le potentiel foncier des zones d'activité à minima sur ces deux communes associées dans une même polarité.

La MRAe recommande en préalable à l'ouverture ou à l'extension de nouvelles zones à urbaniser à vocation d'activité de mener une analyse du potentiel foncier des zones d'activités à une échelle élargie aux communes environnantes.

Une cartographie identifie les espaces de développement du projet de PLU générant de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (NAF). Selon le dossier, les parcelles sont considérées comme consommant de l'espace NAF quand elles étendent l'enveloppe urbaine et quand leur surface est supérieure à un hectare au sein de l'enveloppe urbaine. Ainsi, les terrains déjà artificialisés ou les fonds de jardins de constructions existantes ne sont pas inclus dans le calcul de la consommation d'espaces NAF.

L'état initial de l'environnement a été réalisé sur la base de données bibliographiques issues notamment de l'Observatoire de la Biodiversité Végétale (OBV) et de l'Observatoire de la Faune sauvage de Nouvelle Aquitaine (FAUNA). Il a été complété par une visite de terrain réalisée en février 2022, des sondages pédologiques réalisés le 24 avril 2024 (13 sondages) et une expertise écologique faune, flore, habitats naturels réalisée le 16 juillet 2024. La dernière version de l'état initial a été réactualisée en 2025. Il convient de justifier que les investigations de terrain sont proportionnées aux enjeux environnementaux rencontrés et adaptées aux milieux naturels investigués. Une prospection d'une seule journée ne peut couvrir par défaut l'intégralité des patrimoines potentiels.

Parmi les 17 sites de développement potentiels, quatre n'ont pas fait l'objet d'investigations. Le dossier présente par ailleurs une cartographie des habitats relevés sans préciser la localisation des sondages pédologiques réalisés.

La MRAe recommande de compléter la cartographie des habitats naturels sur l'ensemble des secteurs de développement potentiels et en précisant la localisation des sondages pédologiques réalisés. Elle préconise également de compléter les inventaires dès lors que la suffisance d'une seule journée de prospection terrain ne pourrait être démontrée.

La RD 1215 est la voie principale desservant le Médoc. Elle relie Bordeaux à la pointe du Verdon. Elle constitue la voirie principale d'intérêt régional. Les trafics journaliers importants (compris entre 7 500 et 11 000 véhicules jours dans les 2 sens confondus avec entre 6 et 8 % de poids lourds) sont un élément de nuisances et de gênes, notamment en été avec l'arrivée des vacanciers sur la côte. Il conviendrait de préciser l'évolution estivale de ce trafic, en distinguant les données de trafic en jour moyen été et hors été.

4 En matière d'habitat, le point mort correspond au nombre de logements nécessaires pour maintenir la population déjà présente sur le territoire, en tenant compte du phénomène de desserrement des ménages, du renouvellement du parc de logements et de l'évolution des résidences secondaires et des logements vacants.

2. Méthode d'analyse des solutions alternatives

Le projet démographique de la commune se base sur l'objectif de croissance du SCoT en vigueur qui prévoit une production annuelle de 93 logements maximum par an entre 2020 et 2028 et 101 logements par an maximum entre 2028 et 2036 pour le bipôle Gaillan-en-Médoc et Lesparre-en-Médoc. Il convient de préciser le nombre de logements réellement produits sur ce bipôle depuis 2020 en tant qu'état initial du projet communal. De plus, le PLU de Lesparre-en-Médoc ayant été approuvé en 2017, il convient de présenter son projet démographique et de vérifier la cohérence des 2 projets communaux avec le volume de logements prévu par le Scot pour ce bipôle

Le RER métropolitain bordelais en cours de réalisation vise notamment à augmenter la fréquence des trains sur la ligne du Médoc. Ainsi, il est prévu une augmentation de la desserte avec un train par heure et même toutes les 30 minutes en heure de pointe, entre Lesparre et Bordeaux ou Pessac.

Le SCoT n'ayant pas prévu de répartition de production de logements entre les deux communes, le choix a été fait de répartir l'objectif démographique et de production de logements selon le poids de chaque commune.

La MRAe recommande de présenter des scénarios de développement démographique alternatifs, en tenant compte de la situation de Lesparre-en-Médoc. En l'état, le projet de PLU de Gaillan-en-Médoc, compte tenu du PLU de Lesparre-en-Médoc, ne démontre pas sa compatibilité avec le SCoT.

Pour répondre aux besoins, le dossier prévoit une diversification de la taille des logements à construire. Il prévoit aussi de prendre en compte le potentiel de logements en densification (la mobilisation des dents creuses, la division parcellaire, la mobilisation de la friche du village de Biaill, la remise sur le marché de logements vacants et les changements de destination) avant de prévoir des extensions urbaines.

En matière de localisation des activités économiques, le dossier ne propose pas d'alternatives en particulier concernant les secteurs Ner dédié au développement d'une centrale photovoltaïque et 1AUc prévu pour l'extension de la zone d'activité de la Maillarde. Ces développements sont pourtant susceptibles de générer des incidences sur la trame boisée.

La MRAe recommande de présenter les alternatives de développement économique qui permettraient, notamment par la mobilisation de terrains déjà artificialisés, de limiter les incidences sur la trame boisée communale.

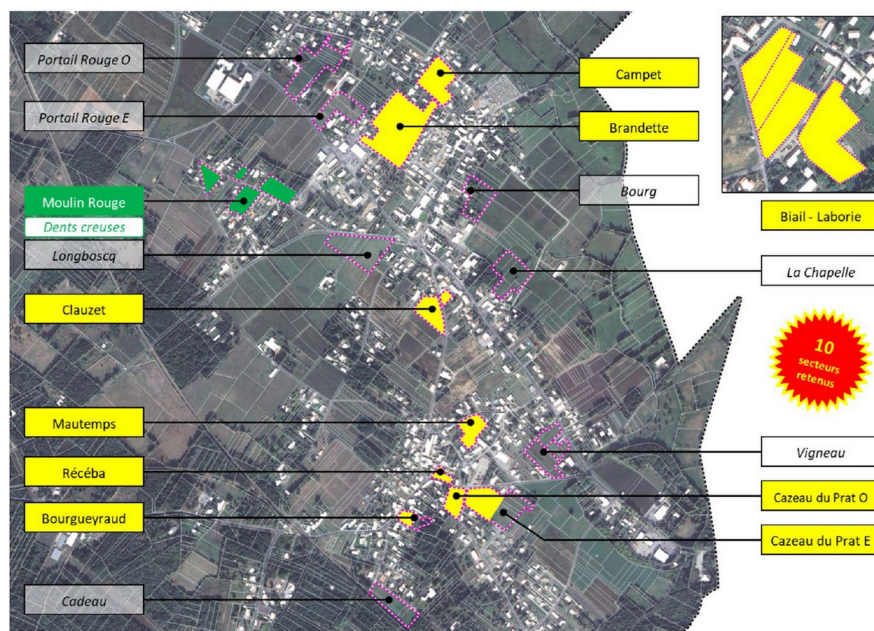
3. Qualité de la démarche d'évitement-réduction-compensation (ERC)

17 secteurs ont fait l'objet d'une analyse multicritère. Les incidences du projet de PLU ont été qualifiées à « dire d'experts » en cinq classes d'intensités potentielles, de « très faibles » à « très fortes ». Le choix des secteurs d'extension s'effectue au terme d'un croisement d'enjeux comprenant la faune/flore/habitats, l'exposition aux risques, les enjeux paysagers et agricoles, l'accessibilité aux équipements et aux réseaux ; et la consommation d'espaces NAF. Le caractère humide des terrains a été intégré au cortège de critères de définition des sensibilités.

L'analyse des sensibilités réalisée dans le cadre de l'état initial de l'environnement mène ainsi à l'évitement de certains secteurs à forts enjeux écologiques. Ainsi, les secteurs de Brandette et Campet ont été classés en zone N en raison de la présence de la Cisticole des joncs, espèce protégée patrimoniale et de leur caractère humide. Parmi les 17 secteurs étudiés, 10 ont été retenus.

Le dossier indique que la quasi-totalité des secteurs de développement sont caractérisés par une zone humide et présentent pour certains les éléments constitutifs de la trame verte et bleue (prairie constitutive de corridors en pas japonais par exemple). Ces sensibilités sont observées en extension et au sein de l'enveloppe urbaine.

La MRAe recommande de poursuivre l'évitement des secteurs les plus sensibles et d'expliquer les raisons du choix de les urbaniser, compte tenu des critères environnementaux retenus, notamment leur caractère de zone humide.



Secteurs retenus après la première démarche d'analyse (source : tome 1 page 311)

4. Dispositif de suivi

Le dossier précise les indicateurs retenus pour le suivi du projet de PLU, les sources de données, les valeurs de référence, la fréquence de suivi et sa périodicité. Le suivi couvre les principales thématiques abordées dans l'évaluation environnementale.

En matière de biodiversité, l'indicateur relatif au recours aux outils de protection du Code de l'urbanisme concerne les seuls EBC. Il conviendrait d'inclure dans ce protocole les habitats à enjeux identifiés tels que les haies protégées, les arbres remarquables, les prairies de fauche et les zones humides.

III. Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet de PLU

A. Consommation d'espaces et densités

Entre 2011 et 2021, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) a été de 20,6 hectares dont 18,7 hectares pour l'habitat, 0,8 hectare pour des activités, 0,5 hectare pour des équipements et 0,6 hectare à vocation inconnue.

Depuis sa modification en 2024, le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Nouvelle-Aquitaine fixe pour les territoires littoraux et rétro-Littoraux un objectif de réduction de 55 % de la consommation d'espaces NAF pour la décennie 2021-2031 par rapport à 2011-2021 et de 30 % pour la décennie 2031-2041 par rapport à la décennie précédente. Ces éléments n'ont pas encore pu être intégrés dans le SCoT en vigueur, approuvé en 2021.

Au vu des informations ci-dessus, la consommation d'espaces NAF **maximale** du projet de PLU devrait être d'environ 9,3 hectares entre 2021 et 2031 puis de 6,5 hectares entre 2031 et 2041.

Le portail de l'artificialisation des sols⁵ fait apparaître une consommation d'espace de 3,2 hectares entre 2021 et 2024.

Selon le dossier, la consommation d'espaces NAF du projet de PLU est d'environ 14 hectares en incluant la zone d'extension de la Maillarde : 7,8 hectares pour l'habitat et 6,1 hectares pour la vocation principale d'activités. Ce total n'inclut pas la voie de contournement du bourg ni la piste cyclable.

La consommation d'espaces NAF du projet de PLU entre 2021 et l'échéance du PLU en 2036 est de 17,2 hectares sans considérer tous les aménagements prévus en matière d'infrastructures de transport. **En l'état, le projet de PLU n'est donc pas cohérent avec le SRADDET.**

La consommation induite par le projet de PLU est basée sur une densité moyenne de 20 logements par hectare dans le centre bourg et de 14 logements par hectare en périphérie.

⁵ <https://cartagene.cerema.fr/portal/apps/dashboards/75ca3baa0632492dba4d0899f1f18b95>

La MRAe recommande de réduire la surface d'espaces NAF consommée par le projet de PLU en cohérence avec les objectifs régionaux en vigueur en s'appuyant en particulier sur les leviers de la densité de logements, d'une plus grande mobilisation du parc existant et des parcelles déjà artificialisées.

La surface consommée par le projet de PLU est d'environ 22 ha en incluant la zone d'activités de la Maillarde, soit environ de 17 % de l'enveloppe maximale restante (130 ha) attribuée par le SCoT pour les quatre pôles « structurants » de la communauté de communes Médoc Cœur de Presqu'île. Il conviendrait de présenter et de justifier la répartition de l'enveloppe de consommation d'espace entre les quatre pôles.

La MRAe recommande de démontrer que le projet de territoire bipôle avec Lesparre-en-Médoc répond aux besoins de développement et respecte l'enveloppe globale de consommation d'espace NAF attribuée à l'intercommunalité.

B. Prise en compte des incidences sur la ressource en eau

1. Eau potable

L'eau distribuée sur l'unité de distribution BEGADAN⁶ provient de l'exploitation de deux forages profonds captant la nappe de l'Eocène considérée comme déficitaire. Comme indiqué dans le dossier, la consommation supplémentaire doit donc être modérée et les fuites sur le réseau traitées.

Les données présentées dans le rapport annuel du réseau d'eau potable. Les forages permettent de couvrir les besoins supplémentaires et les prélèvements respect les autorisations actuelles. Toutefois le dossier indique que la marge d'eau potable disponible est faible (16 % soit 108 000 m³ environ).

La MRAe recommande de préciser les objectifs en matière d'économie de la ressource en eau potable concernant notamment le rendement du réseau de distribution, en cohérence avec les objectifs fixés dans le PAGD du SAGE.

2. Assainissement des eaux usées

L'ensemble des hameaux et les secteurs en périphérie immédiate du centre-bourg et de Bourgueyraud sont en assainissement autonome. Cela représente environ 1 000 constructions soit 80 % des branchements de la commune. La majeure partie des installations est soit conforme, soit non conforme sans risques. Un peu plus d'une centaine d'installations sont non conformes et à réhabiliter (environ 12 %).

La carte d'aptitude des sols sur les secteurs concernés par l'assainissement autonome montre des contraintes moyennes sur la majorité des secteurs (notamment ceux situés sur le plateau forestier) et des contraintes faibles sur une partie des Hameaux de Biail, Coudessan et Castanet. Le projet de PLU limite fortement le développement de ces secteurs.

Seule une partie du centre-bourg et une partie du hameau de Bourgueyraud sont raccordées au réseau d'assainissement collectif et à la station d'épuration (STEP) de Lesparre-Médoc d'une capacité de 8 000 équivalents habitants (EH). Actuellement la charge maximale atteinte est de 7 000 EH, avec en moyenne 4 700 EH. La part de Gaillan-en-Médoc dans la répartition du traitement des eaux usées est de 25 % (2 000 EH) sachant qu'actuellement la commune utilise environ 600 EH.

Le dossier indique une charge de la station comprise entre 60 à 70 %, laissant une capacité importante pour recevoir de nouveaux effluents. Il précise qu'un projet d'extension de la STEP est prévu pour porter sa capacité à 12 000 EH.

Huit des secteurs (sur 12) faisant l'objet d'OAP (zones U et AU) projetées dans le PLU seront raccordées au réseau d'assainissement collectif. Les objectifs d'accueil démographique du PLU (300 à 360 logements) augmenteront, à terme (d'ici 2035), les raccordements à la station d'épuration d'environ 1 200 EH.

La zone d'activités de la Maillarde sera également raccordée à la STEP de Lesparre-Médoc. Les rejets des eaux usées liées à ses activités n'étant pas précisés dans le dossier, il conviendrait de conditionner le développement de la zone d'activité à l'extension de la STEP.

⁶ Le syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable et d'Assainissement du Médoc, le SIAEPA du Médoc (regroupe 13 communes du Médoc) et géré par l'AGUR qui est une entreprise des services publics de l'eau).

C. Prise en compte des incidences sur les milieux naturels et les continuités écologiques

La commune est caractérisée par une grande diversité de milieux : boisements (conifères et feuillus), prairies humides, haies bocagères et réseau hydrographique étendu (cours d'eaux et crastes⁷ (chenal du Guy et ruisseau de la Maillarde), cours d'eau qui drainent le plateau forestier du sud de la commune et des lagunes dans le massif boisé.

Elle est concernée par les sites Natura 2000 « Marais du Bas Médoc » (Directive Habitats), et « Marais du Nord Médoc » (Directive Oiseaux). Ces sites sont associés à une ZNIEFF⁸ présente sur le territoire.

Ils sont constitutifs d'une chaîne de marais intérieurs, connectés à l'Estuaire. Ils sont composés principalement de prairies humides (localement appelées « palus ») et sont particulièrement sensibles aux usages. Ils jouent un rôle fondamental en tant que zone de nidification, de halte migratoire et d'hivernage et constituent un prolongement de l'un des principaux axes migratoires européens.

La zone naturelle protégée Np couvre la quasi-totalité des périmètres d'inventaires environnementaux (Natura 2000 et ZNIEFF) ainsi que les zones humides et les cours d'eau identifiées dans la trame bleue du territoire. La MRAe relève dans le règlement écrit la possibilité de réaliser en zone Np des installations classées et des infrastructures routières, ce qui n'est pas cohérent avec la vocation de protection de cette zone. Ces ouvrages impliquent de potentielles incidences notables et leur réalisation n'est pas compatible avec la destination de la zone Np au regard des incidences potentielles.

La zone N permet l'aménagement et l'extension limités des habitations existantes. Elle couvre les autres espaces naturels notamment ceux situés à proximité ou au sein des zones urbanisées, du corridor écologique principal de la trame verte du territoire.

Les OAP valorisent la végétation existante (relevée lors des inventaires de terrain des écologues) et la complètent dans certains cas. Elles permettent de maintenir la perméabilité du tissu urbain, et sans provoquer une barrière artificialisée et imperméabilisée qui « isolerait » le nord du territoire.

La quasi-totalité des zones AU ainsi que certaines zones urbaines U (zone Uh par exemple) sont identifiées comme humides ou très probablement humides. Le dossier relève ainsi une incidence des secteurs d'extension urbaine sur 4,8 hectares de zones humides.

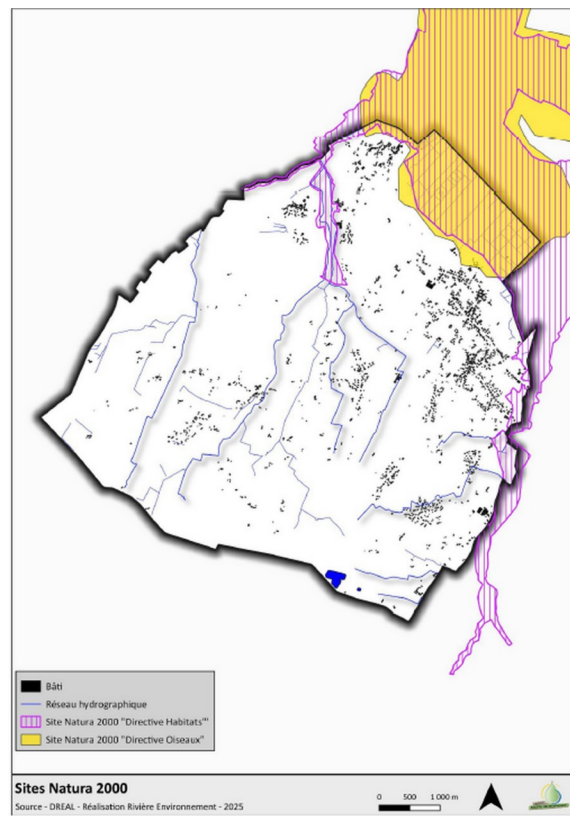
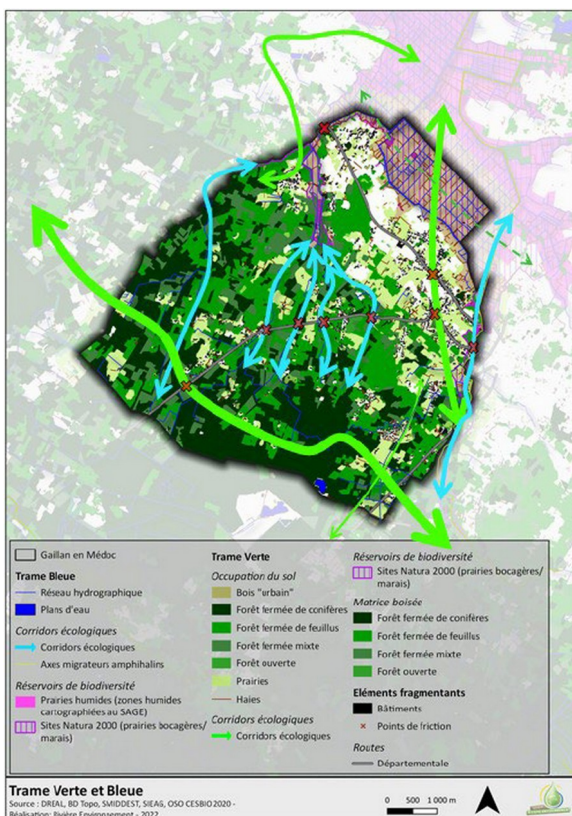
Seul un hectare de boisements est classé en EBC. Certains boisements importants à conserver pour le territoire, notamment le maillage de haies du système bocager au nord est de la commune ne font l'objet d'aucune protection réglementaire, ce qui peut porter atteinte à la préservation des fonctionnalités des sites Natura 2000. A ce titre, le PLU de Gaillan-en-Médoc paraît avoir une incidence significative indirecte sur l'intégrité et l'état de conservation des deux sites Natura 2000 concernés sur la commune et ses abords.

Malgré une réduction de son emprise à l'est pour éviter la proximité du ruisseau de la Maillarde, la zone 1AUc, de par sa superficie (6,1 hectares), a une incidence potentiellement forte sur les espaces boisés associés à la TVB communale. Il conviendrait de poursuivre leur évitement compte tenu de la proximité du réseau hydrographique et des Marais protégés en aval.

La MRAe recommande de protéger l'ensemble des secteurs identifiés à fort enjeu écologique ou paysager, notamment au sein des sites Natura 2000 ou à proximité, en application des articles L. 151-23 ou L. 151-19 du Code de l'urbanisme. Elle rappelle qu'au titre de l'article L.414-4 VI du Code de l'environnement le PLU ne peut être approuvé si la susceptibilité d'incidence sur le réseau Natura 2000 ne peut être écartée.

⁷ Fossés drainants

⁸ Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique



Trame verte et bleue communale et sites Natura 2000 du « Marais du Bas Médoc » et du « Marais du Nord Médoc » (source tome 3 pages 7 et 10)

D. Prise en compte des incidences sur le paysage et le patrimoine bâti

Le projet de PLU comporte plusieurs dispositions visant à préserver le paysage et le patrimoine bâti : préservation des coupures urbaines, instauration de prescriptions de réalisation de lisières paysagères aux franges des futurs secteurs urbanisés et protection des bâtiments remarquables. La MRAe considère que cette thématique est convenablement traitée.

E. Prise en compte des risques et nuisances

Les limites du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) du Médoc Centre approuvé en 2003 n'ont pas été strictement reportées dans la zone Np. Il conviendrait de reporter les limites du PPRi en zone Np pour l'ensemble des secteurs actuellement non bâtis ou imperméabilisés (classés en zone A ou N) afin de clarifier le règlement graphique concernant ce risque.

Des secteurs sont sensibles à l'aléa « remontée de nappe ». Le règlement impose que, dans les secteurs identifiés comme sensibles aux remontées de nappe phréatique, l'assainissement non collectif soit conçu de manière à éviter tout contact direct entre les dispositifs d'assainissement et la nappe. Le risque de remontée de nappes a aussi conditionné le fait de ne pas retenir certains hameaux dans l'enveloppe urbaine, en particulier le hameau des Pargaux.

Le Plan interdépartemental de protection des forêts contre les incendies (2019-2029) place la commune de Gaillan-en-Médoc en zone d'aléa très fort compte tenu du mitage des espaces, du nombre élevé d'entreprises, de l'usage de la forêt (sylviculture, chasse, loisirs) et de la pression urbaine. Le SDIS met en lumière que plusieurs lieux-dits sur la commune sont actuellement dépourvus de défense incendie et recense certaines anomalies sur des poteaux, notamment un débit insuffisant.

Le projet de PLU ne prévoit pas de nouveaux secteurs de développement dans les hameaux situés dans ou à proximité du massif forestier de la commune à l'exception de l'extension de la zone d'activité de la Maillarde. Le développement de cette zone d'activité augmentera les enjeux à défendre. Il conviendrait de justifier que le parti d'aménagement de cette zone présenté dans une OAP prend en compte le risque d'incendie. **La MRAe recommande de réévaluer l'ouverture à l'urbanisation dans les secteurs les plus à risques en matière d'incendie.**

F. Prise en compte des enjeux d'atténuation et d'adaptation au changement climatique

Un parc éolien sur la commune de Lesparre-Médoc est en cours de réalisation. La zone d'implantation du parc est située en dehors des limites communales, mais la commune est incluse dans les différents périmètres d'étude et de concertation.

Un site potentiel d'implantation d'une centrale photovoltaïque, au lieu-dit Peysibot, est identifié, sur une ancienne carrière réaménagée en plan d'eau. Les équipements de production d'énergies renouvelables de type photovoltaïque sont interdits sur le territoire en dehors de cette zone, à l'exception des installations intégrées au bâti.

Les îlots de fraîcheur sont repérés et préservés dans les OAP et le coefficient de pleine terre institué dans le règlement a pour effet de limiter l'imperméabilisation des sols et les incidences des épisodes de pluie intenses. Il conviendrait d'analyser les dispositions à envisager en matière de disponibilité de la ressource en eau, de qualité des eaux et d'exposition aux risques, notamment liés aux feux de forêt.

L'État, dans le cadre de la stratégie d'adaptation au changement climatique, a établi une trajectoire de réchauffement de référence pour l'adaptation au changement climatique (TRACC⁹) permettant d'anticiper les effets du changement climatique et leurs conséquences dans l'aménagement. Cette TRACC, déclinée à l'échelle régionale¹⁰, a pour objectif d'aider les porteurs de documents de planification à anticiper les impacts du climat futur et ainsi orienter leurs mesures d'adaptation territoriale. La TRACC est présentée sur les sites internet ressources de Météo France¹¹ et du DRIAS-Eau¹².

La MRAe recommande de consolider l'analyse portant sur l'adaptation au changement climatique en s'appuyant notamment sur les références disponibles.

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

Le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Gaillan-en-Médoc vise à encadrer le développement de son territoire à l'horizon 2036. Il prévoit l'accueil de 550 habitants supplémentaires, la construction de 300 à 360 logements et la mobilisation de 14 hectares en extension de l'urbanisation.

En l'état, cette trajectoire de développement ne semble pas compatible avec le SRADDET, le SCoT en vigueur sur le territoire n'ayant pas encore été adapté à ce document. Différents secteurs de développement de l'urbanisation à des fins d'habitat ou d'activités interrogent par ailleurs quant à leur pertinence et accentuent les risques en matière d'incendie.

Il convient de s'appuyer davantage sur les leviers de la mobilisation du patrimoine bâti existant et de la densité pour diminuer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

L'expertise écologique portant sur les secteurs de développement de l'urbanisation doit être approfondie et étendue à des secteurs non couverts. Le choix de certains sites à urbaniser comme étant de moindres incidences environnementales reste à expliquer.

Dans le contexte du changement climatique, il convient de démontrer la soutenabilité du projet communal concernant la disponibilité de la ressource en eau.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis. Les réponses apportées ont vocation à être prises en compte dans le dossier et son résumé non technique.

À Bordeaux, le 4 juin 2026

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,
la Présidente par intérim

Signé

Catherine Rivoallon Pustoc'h

9 Dans le scénario national retenu dans le cadre de la TRACC, le réchauffement mondial se poursuit et atteint + 3 °C en 2100 par rapport à l'ère pré-industrielle, soit environ + 4 °C en moyenne sur la France hexagonale et la Corse.

10 La COP régionale (https://www.prefectures-regions.gouv.fr/nouvelle-aquitaine/irecontenu/telechargement/132573/972914/file/COP%20r%C3%A9gionale%20NA_d%C3%A9c25-compress%C3%A9.pdf) confirme cette tendance avec depuis 1960 une augmentation de 1,5°C et une prévision de + 4,1°C en 2100.

11 <https://meteofrance.com/climadiag-commune>

12 <https://www.drias-eau.fr>

