



**EREA**

URBANISME TRANSPORTS  
ENVIRONNEMENT

**39, rue Furtado  
33800 BORDEAUX**

Tél : 05 56 31 46 46  
Fax : 05 56 31 40 77  
e-mail : erea@erea-conseil.fr

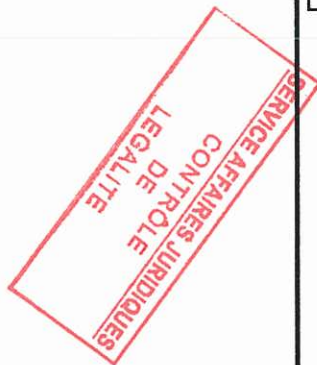
# PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

*Vu pour être annexé à la  
délibération du 28/02/2001  
Le Maire,*



Commune de :

**GAILLAN-EN-MEDOC**



## RAPPORT DE PRESENTATION

PIECE N° **1.0**

PROJET DE POS APPROUVE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 25/03/95

MISE EN REVISION PRESCRITE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 17/02/98

PROJET DE POS ARRETE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 27/10/99

PROJET DE POS APPROUVE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 28/02/01

Direction Départementale de l'Équipement de la Gironde  
Service Aménagement Territorial Ouest

**COMMUNE DE GAILLAN-EN-MÉDOC**

*Révision  
du Plan d'Occupation  
des Sols*

***Rapport de présentation***

**EREA**

**39, rue Furtado, 33800 BORDEAUX**

**tél. : 05 56 31 46 46**

**fax. : 05 56 31 40 77**

**E. mail : [erea@erea-conseil.fr](mailto:erea@erea-conseil.fr)**

# SOMMAIRE

<b>I. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL</b> .....	<b>1</b>
1.1. Présentation de la commune .....	1
1.1.1. Les principaux enjeux .....	1
1.1.2. Organisation de la démarche .....	1
1.1.2.1. Preambule .....	1
1.1.2.2. L'état initial du POS .....	1
1.1.2.3. Les hypothèses de développement et le parti d'aménagement .....	2
1.2. Cadre de vie et environnement .....	4
1.2.1. Les caractéristiques physiques .....	4
1.2.1.1. Topographie et morphologie du territoire communal .....	4
1.2.1.2. Géologie .....	4
1.2.1.3. La pédologie .....	5
1.2.2. Données sur l'hydrographie et l'hydrogéologie .....	6
1.2.2.1. Hydrographie .....	6
1.2.2.2. Hydrogéologie .....	7
1.2.3. Le milieu naturel .....	8
1.2.3.1. La flore .....	8
1.2.3.2. La faune .....	10
1.2.3.3. Zones d'intérêt écologique .....	12
1.2.4. Le paysage .....	15
1.2.4.1. Les caractéristiques paysagères du territoire communal .....	15
1.2.4.2. Les grands traits de ces paysages .....	15
1.2.4.3. L'organisation paysagère .....	16
1.2.5. Patrimoine architectural et archéologique .....	19
1.2.5.1. Patrimoine historique et architectural .....	19
1.2.5.2. Les sites archéologiques .....	19
1.3. La Démographie .....	22
1.3.1. Le contexte démographique .....	22
1.3.2. Principales évolutions démographiques .....	24
1.3.2.1. Les évolutions de population .....	24
1.3.2.2. Les mécanismes d'évolution .....	26
1.3.2.3. Structures par âges .....	26
1.3.2.4. Taille des ménages .....	29
1.4. Les activités économiques .....	31
1.4.1. La population active par commune .....	31
1.4.1.1. Données de cadrage .....	31
1.4.1.2. Le cas de Gaillan-en-Médoc .....	31
1.4.2. Le chômage .....	32
1.4.2.1. Données de cadrage .....	32
1.4.2.2. Le cas de Gaillan-en-Médoc .....	33
1.4.3. L'organisation générale de l'emploi .....	33
1.4.3.1. Cadrage .....	33
1.4.3.2. Le cas de Gaillan-en-Médoc .....	33
1.4.4. L'attraction des communes en terme d'emplois .....	35
1.4.4.1. Cadrage .....	35
1.4.4.2. Le cas de Gaillan-en-Médoc .....	35
1.4.5. L'organisation des activités industrielles et tertiaires .....	37
1.4.5.1. Données de cadrage .....	37
1.4.5.2. Le cas de Gaillan-en-Médoc .....	38
1.4.6. L'agriculture à Gaillan-en-médoc .....	43
1.4.6.1. Occupation agricole du sol .....	43
1.4.6.2. Devenir de l'agriculture sur Gaillan-en-Médoc .....	45
1.4.7. L'économie touristique .....	49
1.4.7.1. Données de cadrage .....	49
1.4.7.2. Le tourisme sur Gaillan-en-Médoc .....	50
1.5. L'habitat .....	51
1.5.1. Organisation de l'habitat .....	51
1.5.1.1. Le bâti traditionnel .....	51
1.5.1.2. L'urbanisation récente .....	51
1.5.2. Caractère du bâti .....	52
1.5.2.1. Le bâti traditionnel .....	52

1.5.2.2. Le bâti contemporain.....	53
1.5.3. Le parc de logement.....	53
1.5.3.1. La répartition du parc dans le canton.....	53
1.5.3.2. L'âge du parc de logement.....	55
1.5.3.3. Le parc de logements sociaux.....	56
1.5.3.4. Confort du parc de logement.....	57
1.5.3.5. Statut d'occupation des logements.....	57
1.5.4. L'analyse de détail sur Gaillan-en-Médoc.....	59
1.5.4.1. Analyse sur le long terme.....	59
1.5.4.2. L'urbanisation récente.....	60
1.5.5. Politique locale de l'habitat.....	64
1.5.5.1. Elements essentiels de constat.....	64
1.5.5.2. Conséquences tendancielle.....	65
1.5.5.3. Le choix et les orientations.....	65
1.6. Les équipements.....	67
1.6.1 Les infrastructures.....	67
1.6.1.1. La voirie.....	67
1.6.1.2 Voie ferrée.....	72
1.6.1.3. Les réseaux.....	72
1.6.1.4. Autres réseaux identifiés sur la commune.....	74
1.6.2 Les équipements de superstructure.....	74
1.6.2.1. Les équipements scolaires.....	75
1.6.2.2. Equipements de loisirs socio-culturels et sportifs.....	75
1.6.2.3. Les services et administrations.....	75
1.6.2.4 Les transports.....	75

## **II. LES HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT.....76**

2.1. Le constat.....	76
2.2. Les grands principes.....	77
2.3. Les hypothèses de développement.....	78
2.4. Prise en compte des risques.....	80
2.4.1. Risque inondation.....	80
2.4.1.1. Rappel du cadre général.....	80
2.4.1.2. Modalité pratiques d'application et dérogations.....	80
2.4.2. Risque feux de forêt.....	81
2.4.3. Sécurité incendie.....	81
2.4.3.1. Rappel du cadre réglementaire.....	81
2.4.3.2. Le diagnostic sur la commune de Gaillan-en-Médoc.....	82
2.4.3. Risques industriels.....	83
2.5. Les choix d'aménagement.....	84
2.5.1. Ce qu'il faut préserver ou conforter.....	84
2.5.1.1. En matière d'équipement.....	84
2.5.1.2. En matière d'habitat.....	84
2.5.1.3. En matière d'activités économiques.....	84
2.5.1.4. En matière de qualité d'environnement.....	85
2.5.2. Ce qu'il faut entreprendre.....	85
2.5.2.1. En matière d'équipements.....	85
2.5.2.2. En matière d'habitat.....	86
2.5.2.3. En matière économique.....	86
2.5.2.4. En matière de qualité d'environnement ;.....	86
2.5.3. Conclusion.....	87

## **III. PARTI D'AMENAGEMENT.....88**

3.1. Rappel général.....	88
3.2. Justification du zonage.....	90
3.2.1. Les zones constructibles.....	90
3.2.1.1. Les zones urbaines.....	90
3.2.1.2. Les zones d'activité.....	92
3.2.1.3. La zone réservée aux grands équipements collectifs.....	93
3.2.1.4. les zones d'habitat diffus.....	93
3.2.2. Les zones d'urbanisation future.....	94
3.2.2.1. Les zones d'habitat futur.....	94
3.2.2.2. Les zones d'activités futures.....	95
3.2.3. Les zones non constructibles.....	96
3.2.3.1. Les terres agricoles et sylvicoles.....	96

3.2.3.2 Les zones de protection d'intérêts écologique et paysager.....	96
3.3. Les espaces boisés classés .....	98
3.3.1. Description des EBC .....	98
3.3.2. Evolution des surfaces protégées.....	98
3.4. Emplacements réservés.....	99
3.5. Prise en compte et protection des paysages.....	100
3.5.1. Protection du paysage rural .....	100
3.5.2. Préservation du cadre bâti .....	100
3.6. Prise en compte des lois et contraintes réglementaires régissant les POS .....	101
3.6.1. Les lois d'aménagement et d'urbanisme .....	101
3.6.2. Les servitudes d'utilité publique.....	101
3.6.3. Les projets d'intérêt général.....	101
3.7. Evolutions par rapport à l'ancien POS.....	102
3.7.1. Les évolutions sur la planche 2.1.....	102
3.7.2. Les évolutions sur la planche 2.2.....	102
3.7.3. Les évolutions sur la planche 2.3.....	103
3.7.4. l'évolution des superficies du zonage.....	105
3.8. Cohérence avec le SDAU du Centre Médoc.....	107
3.8.1. Les marais .....	107
3.8.2. La forêt.....	107
3.8.3. Le domaine viticole.....	107
3.8.4. L'urbanisation .....	108
3.8.5. En conclusion .....	108
3.9. Capacités d'accueil du POS .....	109
3.9.1. Calcul pour les zones urbaines (UA, UB, UC) et les zones NB des hameaux .....	109
3.9.2. Calcul pour les zones d'urbanisation future (1 NA, 1 NAa et 1 NAb).....	110
3.9.3. Capacité totale.....	111
3.10. Conclusion.....	112



# **I. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL**

## **1.1. Présentation de la commune**

### **1.1.1. Les principaux enjeux**

Gaillan-en-Médoc, au Nord de Lesparre, comptait au recensement de 1990 1 773 habitants sur un territoire de 4 202 ha.

Située sur la dorsale de la presqu'île du Médoc, mitoyenne du Chef-lieu d'Arrondissement, la commune est comprise dans l'unité urbaine de Lesparre-Médoc. A elles deux, ces communes qui approchent les 6 500 habitants forment un ensemble urbain cohérent.

Gaillan-en-Médoc connaît depuis près de 20 ans une nette croissance de population qui s'est accompagnée d'un très fort développement du phénomène résidentiel.

Le territoire communal, qui occupe la zone centrale de la presqu'île du Nord Médoc, possède des limites avec 5 communes riveraines : Civrac, Queyrac, Vendays-Montalivet, Naujac sur mer et Lesparre-Médoc.

Elle est traversée, dans sa partie Est, par la RN 215, axe de desserte de la presqu'île du Médoc, reliant Bordeaux à la pointe de Grave.

Les principales zones agglomérées sont le bourg de Gaillan-en-Médoc, La Chapelle, Bourgueyraud et Biail.

L'urbanisation récente s'est développée de façon notable sur le terroir viticole et dans le massif forestier, essentiellement de manière linéaire le long des voies départementales et communales.

Les autres constructions, plus anciennes, se sont implantées au cours du temps en de petits hameaux regroupés autour de sièges d'exploitation (viticole ou forestière) : c'est le cas notamment de Coudessan et de Blanc.

Le paysage communal présente d'Ouest en Est la typologie médocaine : soit le massif forestier (Landes et Pins), la zone de vignoble et les palus (zone humide).

### **1.1.2. Organisation de la démarche**

#### **1.1.2.1. Préambule**

Le Plan d'Occupation des Sols de Gaillan-en-Médoc a été approuvé le 25 mars 1995.

Les dispositions du POS en vigueur étant devenues inadaptées, notamment sur le plan réglementaire, dans de nombreux domaines, aux conditions de développement de la commune et aux exigences de protection de ses terroirs, le Conseil Municipal a décidé de prescrire une nouvelle révision par délibération en date du 17 février 1998, en application de l'article R 123-35 du Code de l'Urbanisme.

#### **1.1.2.2. L'état initial du POS**

L'analyse de l'état initial du POS de Gaillan-en-Médoc a pour objet de fournir les éléments de référence indispensables pour mettre en évidence les enjeux dominants et les grandes contraintes.

Au delà d'une simple analyse monographique du territoire communal, la réflexion s'est efforcée d'apporter un éclairage sur certaines questions fondamentales relatives au développement de la commune dans son contexte. Aussi, plus particulièrement dans les domaines touchant à la démographie, à l'habitat et au logement, ainsi qu'aux activités économiques, on a procédé à une comparaison systématique avec les communes voisines de Gaillan-en-Médoc. Pour ce faire on a retenu le secteur représentatif du canton de Lesparre-Médoc, regroupant 14 communes :

Bégadan, Baignan, Civrac-en-Médoc, Couquèques, Lesparre-Médoc, Naujac-sur-Mer, Ordonnac, Prignac-en-Médoc, Queyrac, Saint-Christoly-Médoc, Saint-Germain-d'Esteuil, Saint-Yzans-de-Médoc, Valeyrac et Vendays-Montalivet.

L'ensemble de ce secteur est lié par des phénomènes de développement parfois antagonistes dont participe directement Gaillan-en-Médoc.

#### 1.1.2.3. Les hypothèses de développement et le parti d'aménagement

Le Groupe de Travail du POS, présidé par Monsieur le Maire, composé d'élus et de représentants des administrations concernées et des personnes publiques associées (telles que le Département et les Chambres Consulaires), après avoir étudié tous les aspects de l'état existant, a mis au point les options communales et le Parti d'Aménagement qui en découle. L'architecture du Plan d'Occupation des Sols de Gaillan-en-Médoc est issue de ces réflexions.





# PLAN DE SITUATION

0 1 5km

EREA

 Territoire communal





## **1.2. Cadre de vie et environnement**

### **1.2.1. Les caractéristiques physiques**

#### 1.2.1.1. Topographie et morphologie du territoire communal

La commune de Gaillan-en-Médoc est comprise entre, à l'Ouest, la large bande de dunes courant le long de la côte et occupant le territoire communal de Montalivet et Naujac, et à l'Est, la plaine alluviale de l'estuaire de la Gironde, occupée principalement par des prairies.

Le territoire communal ne présente pas un relief très marqué. Le bourg est situé à environ 10 m, ce qui correspond à l'altitude moyenne de la commune. Près des deux tiers de son territoire communal occupent un important plateau sablonneux d'une altitude comprise entre 10 à 18 m du Nord-Est au Sud-Ouest, où dominent en alternance forêt de pins et parcelles de landes. La majeure partie du reste du territoire présente une couverture de graviers (terroir viticole) d'une altitude moyenne de 10 m, dominant de près de 8 m les terres alluviales très humides des palus, où se situent les points les plus bas (1 m).

#### 1.2.1.2. Géologie<sup>1</sup>

##### a) Histoire géologique

Pendant le tertiaire, de nombreux mouvements de l'océan entraînent successivement dépôts et fortes érosions des terrains du Médoc.

Puis, au début du quaternaire, alors que règne un climat froid, la Dordogne et la Gironde charrient des sables, des graviers et des galets venant du Massif Central et des Pyrénées. Ils forment une nappe alluviale complexe, le plus souvent du type deltaïque, qui comble la grande dépression du Médoc. C'est une sédimentation essentiellement sableuse.

Au Pléistocène inférieur moyen, la Garonne creuse son lit d'Ouest en Est. Elle remanie la nappe ancienne et construit la haute terrasse de Lesparre-Médoc, Queyrac, Gaillan...

Au début du post-glaciaire (moins de 10 000 ans), les actions éoliennes, déjà très importantes aux époques antérieures, continuent. Alors que du côté estuaire, ont lieu les premiers dépôts de la transgression flandrienne, tandis que dans les rias, à l'Est de Gaillan-en-Médoc, se forment de marécages, asséchés il y a seulement quelques siècles.

##### b) Géologie du territoire de Gaillan-en-Médoc

La commune présente une structure simple, entièrement marquée par le recouvrement quasi-total de son territoire par un manteau détritique masquant toutes les formations antérieures.

#### **\* Le substratum**

Le substratum affleurant correspond au dernier épisode marin du Tertiaire pendant l'Oligocène. Il n'est visible que dans quelques endroits localisés :

- entre la Chapelle et Blayac;
- entre la Brandette et Camper;
- à Layauga;
- à Biail;
- à Labric;
- au Nord-Est de Lestage;

<sup>1</sup>Les données concernant la géologie sont issues de la notice de la carte géologique de Lesparre Médoc (BRGM 1973).

- à l'Est du Bois du Fil.

Deux formations y sont pourtant distinguées :

- La plus ancienne est formée de dépôts marno-calcaires, de faible épaisseur (2 à 3 mètres), se présentant toujours comme un calcaire ocre et grisâtre à pâte fine et contenant de rares foraminifères. Leurs affleurements sur la commune sont très faibles, se limitant à l'Est.
- La plus récente, et la plus répandue en surface, est un calcaire à astéries se mélangeant par endroits à un calcaire argileux. Leurs faciès sont grisâtres et jaunâtres, assez tendres, contenant un nombre important d'espèces fauniques.

### **\* Les recouvrements quaternaires**

Le recouvrement de la commune est majoritairement assuré par une formation détritique datée de 200 000 ans à 30 000 ans avant J.C. (à partir du Pléistocène inférieur). Celle-ci est composée de graviers, galets et de sables grossiers dans une matrice argileuse et apparaît le plus souvent comme un remaniement des épandages antérieurs.

Dans le Nord-Ouest, on relève l'existence d'alluvions fluviales dans la zone de marais.

Enfin, localement, dans les vallées de ruisseaux, on note l'existence de colluvions formées de sables fins d'origines éoliennes et de dépôts fluviaux (graviers et galets).

#### 1.2.1.3 La pédologie

La nature et la qualité des sols sont bien sûr directement liées aux caractéristiques des formations géologiques affleurantes. C'est la raison pour laquelle on peut différencier quatre grands types de sols.

##### a) La plaine sableuse forestière

Ces "sables noirs" forestiers sont à très forte dominance de podzols, plus ou moins humides conduisant à des sols hydromorphes. La présence généralisée, dans cette unité géomorphologique, d'une nappe située presque partout à faible profondeur en période de crue (hiver, printemps), explique l'écologie de la forêt et de son sous-bois (ajonc d'Europe, brande, fougère Aigle). L'hydromorphie est présente même dans l'horizon A2, au moins en partie. Ces sols sont peut-être plus riches en matières organiques que d'autres podzols, mais la compacité du matériel confirme leur vocation forestière.

##### b) Les podzols humiques à Gley

Ils se situent au lieu-dit "La Maillarde". Ces sols se retrouvent à la charnière de la podzolisation et de l'hydromorphie proprement dite. Ils marquent les zones humides. Ils présentent parfois un horizon A1 profond et humifère, qui, accompagné d'un rapport C/N assez bas, les rendent favorables à une mise en valeur agricole, moyennant un sérieux abaissement de niveau de la nappe, au printemps en particulier.

##### c) Les sols bruns

Cette zone non podzolisée, encadrée entre les "sables noirs" forestiers, les marais situés en contrebas, et la dorsale tertiaire, correspond aux terrasses du Pléistocène inférieur. Ce sont des sables souvent grossiers, à passées caillouteuses avec des lentilles argileuses, reposant localement à faible profondeur sur le calcaire à astéries. Liés aux variations locales des caractéristiques du substratum, ils ne sont pas homogènes et l'on peut ainsi distinguer deux grandes familles :

- **Les sols bruns faiblement lessivés** : ils sont disposés en taches dispersées, de part et d'autre de la R.N. 215. La podzolisation ne s'est pas

installée sur ce matériau déjà un peu trop argileux. Le terrain est généralement profond, mais de faibles capacités physiques, hydrologiques et chimiques. Il est sec en été et, de ce fait, ce sont souvent des plantes à racines profondes qui le colonisent (taillis et vignes).

- **Les sols sableux profonds** : l'existence en profondeur d'un banc argileux, explique les taches d'oxydoréduction, signe d'un engorgement relativement durable. Ces sols sont, donc, susceptibles de résister un peu mieux que les précédents aux sécheresses de printemps et d'été. Souvent profonds, ils sont peu riches en matières organiques. Lorsqu'il n'y a pas d'hydromorphie en profondeur, ils sont très secs en été et, non irrigués, sont souvent favorables aux arbres à racines profondes. Des vignes sont souvent plantées sur les faciès épais à argiles en profondeur, mais le vin n'y est pas de qualité supérieure.

#### d) Les sols de marais

Situés au Nord-Ouest de la commune, ces marais présentent des sols dits de "palus", très argileux, gris et peu humifères, avec pseudogley d'ensemble et localement des gleys et présentant souvent des horizons organiques de "paléosoils".

Ces alluvions argileuses anciennes d'origines fluvi-marines, initialement salées, ont évolué différemment selon la nature et la profondeur des nappes et la fréquence des submersions :

- **Les sols salés, à horizons gypsiques en profondeur** : cette série regroupe les sols les moins hydromorphes de ces marais. Elle correspond aux secteurs les plus proches de la sortie des marais, les plus épargnés par les submersions hivernales. D'une manière générale, ces sols, uniformément argileux, présentent plusieurs nappes en réseau, avec une nappe salée permanente en profondeur, se stabilisant vers 1,30 mètres en été.
- **Les sols à pseudogley superficiel de submersion locale, acidifiés en profondeur** : par rapport aux précédents, ces sols présentent un profil plus affecté par l'hydromorphie, avec en surface un pseudogley de submersion fortement développé et un gley lié à l'existence d'une nappe peu profonde oscillant entre 20 et 80 cm, selon la période de l'année. En hiver, la submersion par les eaux douces peut affecter de 50 à 70% de la surface des secteurs considérés.

### **1.2.2. Données sur l'hydrographie et l'hydrogéologie**

#### 1.2.2.1. Hydrographie

Le réseau hydrographique est très simplifié. Il se résume aux deux talwegs des ruisseaux, La Maillarde au Sud et Le Clariou au Nord. Ces deux cours d'eau drainent l'ensemble du territoire communal vers leurs émissaires respectifs : le ruisseau le Zic, qui prend le nom de Jalle de Lhermeau, et le Chenal du Guy.

Le massif forestier est drainé par un réseau de crastes et fossés s'écoulant vers les deux talwegs principaux. Les crastes constituent une des particularités du massif forestier landais. Ces grands fossés ont principalement été réalisés au siècle dernier dans le cadre des opérations d'assainissement des Landes de Gascogne. **Leur largeur atteint 1,20 m et leur profondeur 0,60 m, le fond du fossé étant bien souvent déterminé par le niveau de l'alias. Lors de leur création, ces crastes ont été creusées en fonction de la microtopographie des lieux en suivant les zones basse où l'eau est présente l'hiver et stagne en surface. On ne peut que regretter que par manque d'entretien, une partie de ces crastes jouent mal leur rôle de drain, ce qui entraîne un blocage hydromorphique des fonds de talweg et l'enrichissement en matière organique des sédiments.**

Les marais au Nord-Est de la commune sont drainés par un réseau de canaux rectilignes qui rejoignent la Jalle de Lhermeau, et le Chenal du Guy.

En ce qui concerne la qualité des eaux de ce réseau hydrographique, la carte de La qualité des eaux superficielles du département de la Gironde montre que les eaux du ruisseau du Clariou puis du chenal du Guy possèdent une bonne qualité (classe 1B).

Par contre, la Jalle de Lhermeau présente une nette dégradation de la qualité de ses eaux. Les analyses mettent en évidence une pollution organique avec de fortes valeurs en DBO<sub>5</sub>, sans doute liée aux rejets domestiques de l'agglomération Lesparre-Médoc - Gaillan-en-Médoc.

Pour ce qui est des populations piscicoles, la partie amont du réseau hydrographique, qui possède un caractère landais, présente des peuplements piscicoles dominés par des Cyprinidés d'eaux claires et courantes tels que le Vairon, le Goujon et le Chevaîne. Doivent être également présents la Lamproie de Planer et le Brochet.

Au niveau du marais, la jalle de Lherneau et le chenal du Guy doivent abriter des populations de Cyprinidés d'eaux mixtes, voire lentes, avec le Gardon, la Tanche, la Carpe et la Perche. L'Anguille doit être particulièrement bien représentée, comme c'est le cas dans les marais du Médoc qui constituent des sites primordiaux de grossissement des civelles.

#### 1.2.2.2. Hydrogéologie

Les formations géologiques à l'affleurement sur le territoire communal (oligocène et plio-quadernaire) renferment des aquifères superficiels.

##### a) L'aquifère plio-quadernaire

Les terrains quadernaires (sables, graviers et galets des formations alluviales) constituent un aquifère généralisé et continu qui alimente les aquifères plus profonds en l'absence d'écrans imperméables.

La nappe est alimentée par infiltration directe des eaux de pluie à la surface du sol. Les courbes piézométriques épousent les vallées indiquant un drainage de la nappe par les affluents de la Gironde. L'écoulement souterrain s'effectue vers le nord.

Cette nappe proche du sol suit les fluctuations saisonnières, affleurante ou presque en période de hautes eaux, elle se situe entre 1,5 et 2 m de profondeur à l'étiage.

Cette nappe, en raison de son alimentation par infiltration directe des eaux de pluie, est considérée comme vulnérable.

##### b) L'aquifère oligocène

Dans les zones dépourvues de recouvrement plio-quadernaire, ce sont les calcaires affleurants de l'Oligocène qui servent de relais hydraulique vers les aquifères sous-jacents.

Cette nappe est libre dans les zones d'affleurement ou sous les dépôts plio-quadernaires, et devient captive vers le Sud-Ouest.

Les caractéristiques sont extrêmement variables et dépendent du degré de karstification des calcaires.

Cette nappe est alimentée par infiltration directe dans les zones d'affleurement et par drainage des terrains alluviaux sus-jacents est de ce point de vue vulnérable. La karstification de cet aquifère peut entraîner des vitesses de propagation très rapide de l'eau et des polluants.

### 1.2.3. Le milieu naturel

La commune de Gaillan-en-Médoc présente un caractère naturel fortement marqué. Ses espaces naturels peuvent globalement se rattacher à deux grandes entités :

- la forêt (pinède, chênaie, boisements de Robinier),
- les milieux humides (marais principalement).

Notons que l'intérêt du marais situé au Nord de la commune est souligné par divers recensements (ZNIEFF , ZICO).

#### 1.2.3.1. La flore

##### a) La Forêt

La forêt couvre une part importante du territoire communal. En fait, elle ne se montre pas uniforme et présente divers types de peuplements : futaie pure de Pin maritime, boisements humides de feuillus, boisements mésophiles de feuillus (Chêne, Robinier), boisements mixtes à dominante de Pin ou de feuillus...

##### **\* La pinède**

La pinède, qui constitue la formation boisée la plus étendue, occupe essentiellement les parties Sud et Ouest de la commune.

Les associations végétales du secteur traduisent pour la plupart un caractère moyennement humide à humide. Elles sont dominées par la lande mésophile et la lande humide<sup>1</sup>.

##### La lande humide à Molinie

\* *Strate arborescente* :

Le Pin maritime est par endroit accompagné par le Chêne pédonculé et le Tremble.

\* *Strate arbustive* :

La Bourdaine peut être associée à la Brande, au Saule cendré, à l'Ajonc nain, voire à la Fougère aigle et à la Ronce.

\* *Strate herbacée* :

La Molinie bleue domine totalement cette strate et montre un recouvrement très important. D'autres espèces sont présentes cependant : la Bruyère à quatre angles, l'Agrostide des chiens et plus rarement la Bruyère ciliée, l'Orchis taché, la Callune.

Une surface importante de la commune présente une typologie particulière de la lande humide caractérisée par le fort développement des Ericacées, en particulier la Brande et la Callune auxquelles se joint l'Ajonc nain; la Molinie reste évidemment dominante au niveau de la strate herbacée.

---

<sup>1</sup> La création du massif forestier landais s'est réalisée aux dépens de la **lande**, formation végétale basse constituée d'arbrisseaux (Ericacées, Papillonacés) qui jusqu'au milieu du 19ème siècle, couvrait la majeure partie du plateau landais.

Le terme de "lande" est cependant encore utilisé et désigne également maintenant la formation végétale du sous-bois se développant sous les pins. Les conditions de fertilité et surtout d'humidité du sol déterminent divers types de lande. D'une manière générale, on distingue trois types principaux :

- la lande sèche,
- la lande mésophile qui se développe sur un sol d'une humidité moyenne,
- la lande humide.

### La lande mésophile à Molinie et à Fougère

Cette formation correspond au pôle humide de la lande mésophile.

\* *Strate arborescente* :

Le Chêne pédonculé, et plus rarement le Châtaignier, peuvent dans ce cas également accompagner le Pin maritime.

\* *Strate arbustive* :

La Bourdaine et la Brande accompagnent la Fougère aigle qui possède un recouvrement presque total.

\* *Strate herbacée* :

La Molinie se développe encore relativement bien ainsi que la Bruyère cendrée et la Callune.

### **\* Les boisements mésophiles**

Les boisements mésophiles se localisent pour l'essentiel dans les parties médiane et Ouest de la commune, principalement sous forme de boisements mixtes.

#### La chênaie

La chênaie acidophile est constituée de futaie et de taillis de Chêne pédonculé, qui est souvent accompagné par le Pin maritime, formant ainsi un boisement mixte, ou par le Châtaignier.

La strate arbustive accueille le Houx, la Ronce, le Fragon, la Fougère aigle et l'Alizier. La strate herbacée se compose de graminées comme la Canche flexueuse et la Molinie dans les zones les plus humides.

#### Les boisements de Robinier

Ces boisements, assez étendus, se localisent pour l'essentiel dans la partie Nord de la commune, de part et d'autre de la route nationale.

Ils se composent principalement de taillis. Ils présentent une flore relativement pauvre où, sous les Robiniers se développent la Ronce, le Fragon et quelques espèces herbacées de la chênaie.

#### b) Les milieux humides

Les milieux humides sont principalement représentés par le marais au Nord de la commune, mais également par les bords des ruisseaux et par la lagune de Pudot.

### **\* Le marais**

Le marais situé au Nord de la commune constitue l'extrémité Sud d'un vaste ensemble de zones humides, les marais du bas Médoc.

Ces marais sont constitués en bordure de Gironde par les Mattes, et plus à l'Ouest, dont le territoire communal, par les palus. Ces palus sont le domaine par excellence des prairies hygrophiles et méso-hygrophiles.

Elles se caractérisent par un important tapis graminéen accompagné de légumineuses. Elles sont entrecoupées par des haies de Chêne pédonculé et de Frêne..

### **\* Les ruisseaux**

Les ruisseaux sont, d'une manière générale, souvent bordés par des boisements composés de feuillus.

Ceux-ci appartiennent à la série du bord des eaux (série de l'Aulne et du Saule) et à la série du Chêne pédonculé. Ils accueillent des espèces hygrophiles<sup>1</sup> à mésophiles.

En fait, sur la commune, seul le ruisseau de Clarieu, sur une petite partie de son cours, et son affluent, le ruisseau de Bagade, présentent de tels boisements.

### **\* La lagune de Pudot**

A l'extrémité Sud de la commune, on relève la présence de la lagune de Pudot.

Entourée de Bouleaux, cette lagune présente la répartition de sa végétation **en ceintures concentriques** (ceinture à Molinie, à Agrostide blanc, à hydrophytes<sup>2</sup>).

Dans les cas favorables, les lagunes peuvent abriter des espèces rares ou originales, c'est le cas ici avec la petite Utriculaire, une des plantes carnivores de la région.

Il faut noter que le propriétaire profite de la saison estivale pour creuser certains secteurs de la lagune. Ces travaux, réalisés à la main, s'avèrent a priori bénéfiques pour le milieu et pour la faune, en combattant le processus de comblement à l'origine de la disparition de nombreuses lagunes.

#### 1.2.3.2. La faune

##### a) La forêt

Sur le sol des boisements vivent des amphibiens et des reptiles . Mais c'est l'avifaune qui est particulièrement représentée :

- Par des passereaux sylvicoles comme la Mésange charbonnière, le Verdier, le Rouge-gorge, le Pinson des arbres, le Pouillot véloce, le Geai des Chênes...
- Par des Colombidés comme la Tourterelle des bois et la Palombe,
- Par le Pic vert et le Pic épeiche qui exploitent le développement des insectes xylophages, hôtes des arbres et du bois mort,
- Par des rapaces comme la Buse variable et l'Epervier,
- Par la Bécasse recherchée par les chasseurs,

Selon les chasseurs, le Chevreuil et le sanglier fréquentent le secteur. Le Lapin de Garenne et l'Ecureuil roux sont présents, tout comme le Blaireau, le Renard, les petits mustélidés ainsi que les micro-mammifères dont ces derniers se nourrissent.

##### b) Le marais et les zones humides

Une faune spécifique des milieux humides se retrouve dans les marais sur les bords des autres zones humides (ruisseaux, lagunes, gravières). On peut citer :

- des batraciens comme la Grenouille verte, la Grenouille Rousse, le Crapaud commun,
- des reptiles comme la Couleuvre à collier, la Couleuvre vipérine et la Cistude d'Europe, seule Tortue indigène de France en dehors de la région méditerranéenne,

<sup>1</sup> Hygrophile : littéralement, qui aime l'humidité. Végétation se développant sur un sol humide.

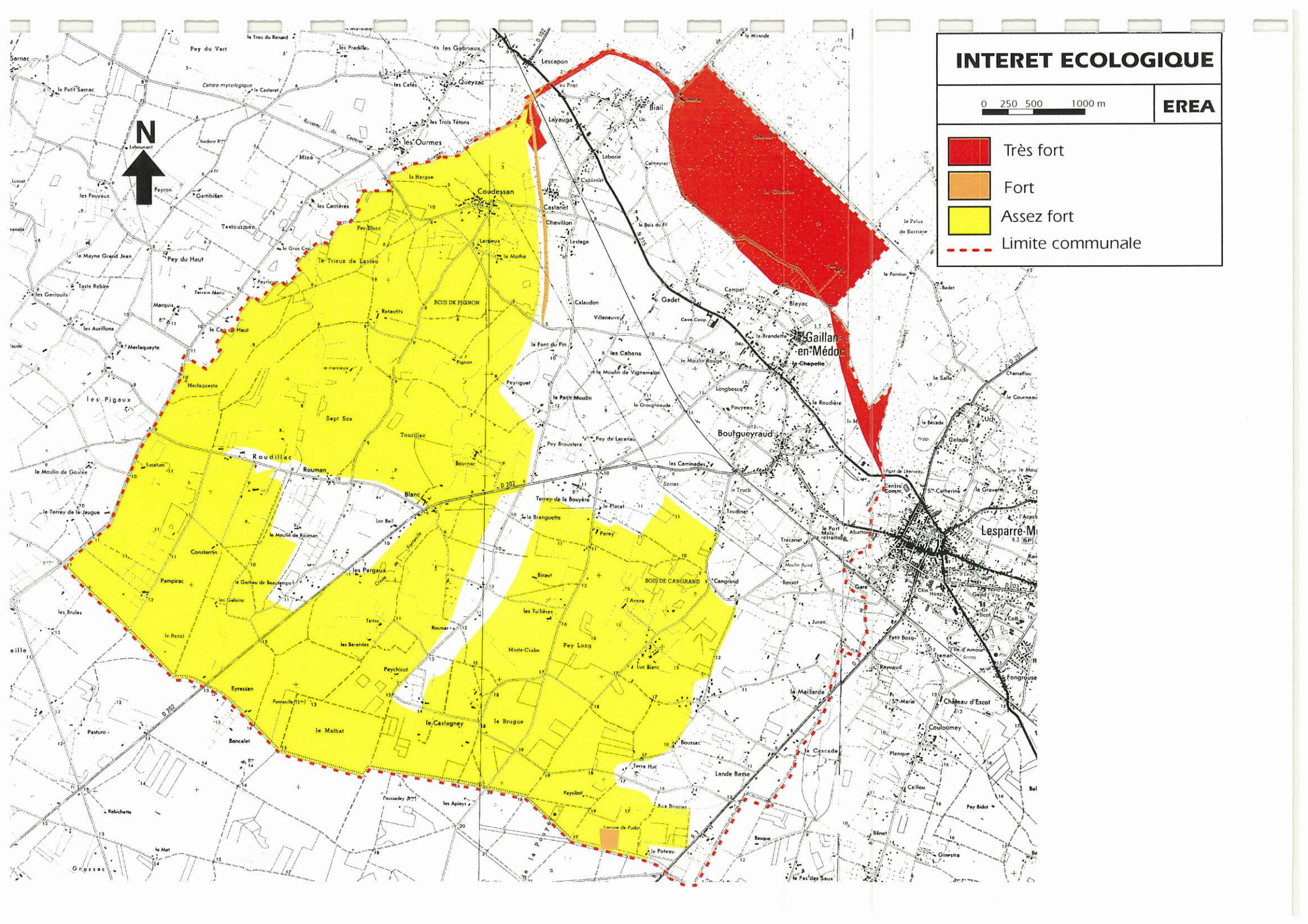
<sup>2</sup> Hydrophyte : plante aquatique.

# INTERET ECOLOGIQUE

0 250 500 1000 m

EREA

-  Très fort
-  Fort
-  Assez fort
-  Limite communale





- une avifaune particulièrement riche surtout pour le marais,
- Des mammifères, en particulier des rongeurs tels le Surmulot et le Ragondin. Le Cerf et le Chevreuil sont également présents sur le secteur. Enfin, il faut souligner la présence de la Loutre et du Vison d'Europe, espèces rares et protégées.

#### c). Les prairies, les landes et les cultures

Les cultures et les prairies fournissent des zones de nourrissage pour de nombreuses espèces. On y rencontre les hôtes habituels de ces espaces ouverts : le Pie, la Corneille, le Faucon Crécerelle.

Des mammifères fréquentent également ces milieux comme le Lièvre, le Mulot, le Campagnol et des petits mustélidés tels que le Putois.

### 1.2.3.3. Zones d'intérêt écologique

#### a). Aspect général

Les termes d'intérêt et de valeur écologiques traduisent la richesse d'un milieu qui se caractérise schématiquement :

- soit par la présence de peuplements végétaux ou animaux riches et diversifiés,
- soit par la présence d'espèces ou d'associations végétales ou animales originales, rares ou en limite de répartition géographique.

L'étude du milieu naturel permet de distinguer des zones d'intérêt écologique variable.

Le **marais** apparaît en premier lieu comme l'élément patrimonial de valeur. Ces palus à l'Est de la commune appartenant aux marais du bas Médoc présentent **un très fort intérêt écologique**.

Ils accueillent une faune, et notamment une avifaune, riche. Ces peuplements présentent un intérêt majeur du fait qu'ils comprennent un assez grand nombre d'espèces spécifiques des milieux humides. Or les zones humides sont dans l'ensemble très localisées tant au niveau national qu'au niveau européen. Les espèces qui leur sont inféodées sont donc généralement peu abondantes.

L'intérêt de la faune mammalienne est essentiellement dominé par la présence de deux espèces aquatiques : la loutre et le vison d'Europe.

- La loutre a connu une réduction importante de son aire de répartition au niveau national. Bénéficiant d'une protection totale en France, elle figure à l'annexe II de la convention de Berne et aux annexes II et IV de la directive Habitats.
- Le vison d'Europe est une des espèces les plus rares et les plus mal connues de la faune mammalienne française. Intégralement protégé en France, il figure à l'annexe II de la convention de Berne et aux annexes II et IV de la directive Habitats.

D'autres formations présentent **une forte valeur écologique** :

- Les boisements en bordure du ruisseau de Clariou et de son affluent le ruisseau de Bagade,
- La lagune de Pudot

Outre leur intérêt intrinsèque, ils forment un élément de diversité du milieu, en particulier dans l'uniformité de la pinède et enrichissent ainsi le secteur, notamment grâce à l'effet de lisière. En effet, les zones de transition entre deux biotopes ou écotones (lisière de forêt, rivages de la mer ou des cours d'eau, estuaires...) présentent toujours une abondance d'espèces végétales et animales beaucoup plus élevée que les biotopes homogènes situés de part et d'autre.

Enfin, la forêt à l'Ouest et au Sud de la commune montre **un intérêt écologique assez fort**. Ces boisements en raison de leur taille et de leur continuité avec les boisements voisins (effet de massif), permettent notamment le développement de Rapaces forestiers et de grands Mammifères.

#### b) Aspect administratif et réglementaire

#### **\* ZNIEFF**

Il faut rappeler l'intérêt **du marais** situé au Nord et à l'Est de la commune qui est souligné par son recensement en ZNIEFF de type 2, zone dont il constitue l'extrémité Sud de la **ZNIEFF des marais du bas Médoc (n°3503)**. Elle concerne 14 communes et couvre 14300 hectares.

Une ZNIEFF est une Zone d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique :

- Les **zones de type I**, secteurs d'une superficie limitée, se caractérisent par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional. Ces zones sont particulièrement sensibles à des équipements ou à des transformations même limitées.
- Les **zones de type II** se rapportent à de grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Dans ces zones, il convient de respecter les grands équilibres écologiques, en tenant compte notamment, du domaine vital de la faune sédentaire ou migratrice.

Ce recensement n'entraîne pas de protection réglementaire, mais attire l'attention des aménageurs et de collectivités locales, sur l'importance écologique ou avifaunistique de la zone. Il constitue une information privilégiée sur les milieux naturels possédant une grande richesse écologique ou avifaunistique.

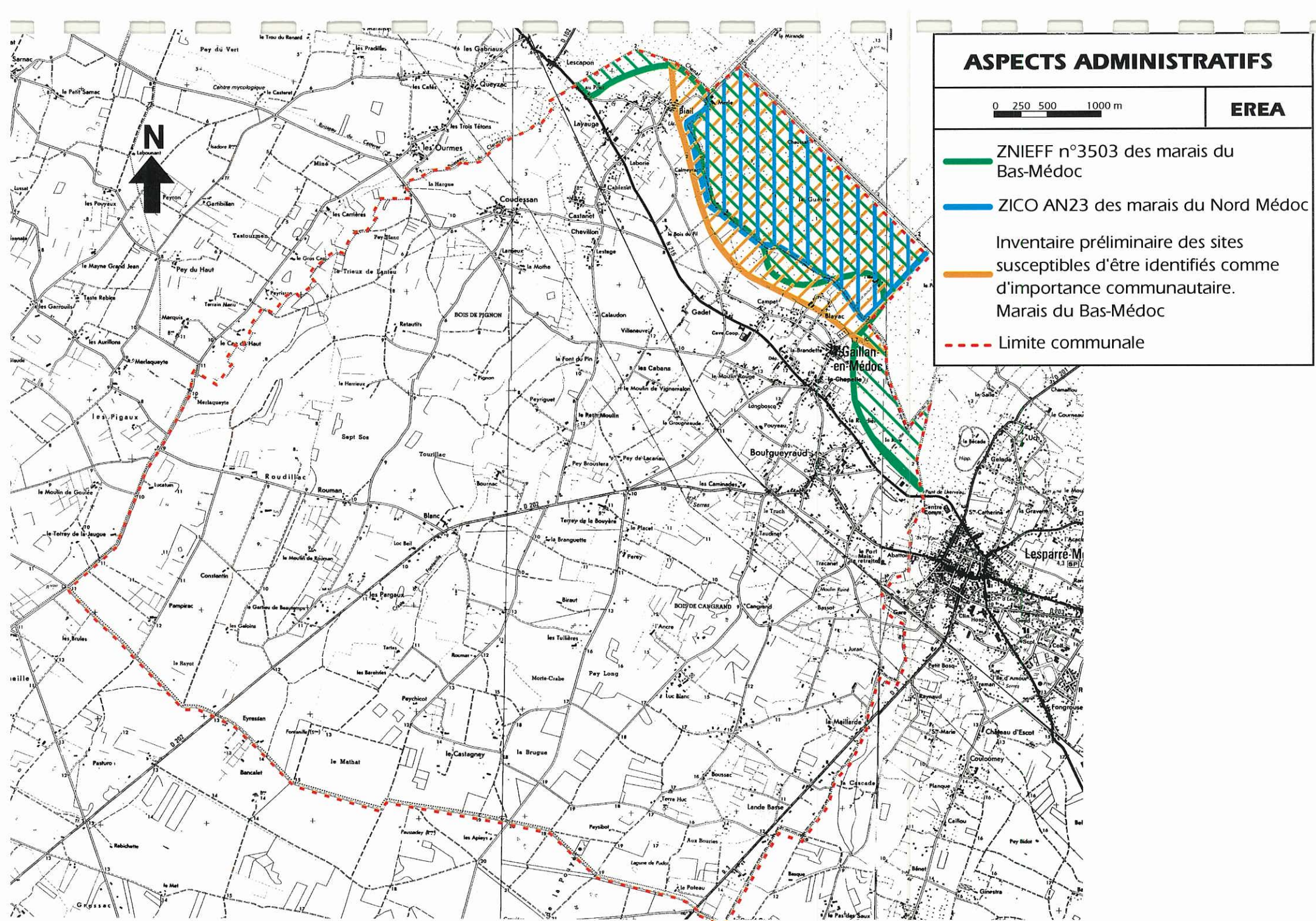
Toutefois les documents d'aménagement doivent veiller à sa pérennité comme le stipule l'article 1 de la loi du 10 juillet 1976 sur la protection de la nature, l'article 35 de la loi du 7 janvier 1983 sur les règles d'aménagement et l'article 1 de la loi du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre des principes d'aménagement. De plus la circulaire du 14/05/91 du ministère de l'environnement souligne que l'absence de prise en compte d'une ZNIEFF dans un projet d'aménagement relève d'une erreur manifeste d'appréciation dans l'établissement de l'état initial de l'environnement.

#### **\* ZICO**

Une **ZICO (AN23), Estuaire de la Gironde : Marais du Nord Médoc** concerne, outre 10 communes, celle de Gaillan-en-Médoc qui constitue son extrémité Sud. Elle couvre une superficie de 22 250 hectares.

Une ZICO est une Zone de grand Intérêt pour la Conservation des Oiseaux sauvages dans la Communauté Européenne.

Comme la ZNIEFF, elle n'entraîne pas de protection réglementaire, mais attire l'attention des aménageurs et de collectivités locales, sur l'importance avifaunistique de la zone.



# ASPECTS ADMINISTRATIFS

0 250 500 1000 m

**EREA**

- ZNIEFF n°3503 des marais du Bas-Médoc
- ZICO AN23 des marais du Nord Médoc
- Inventaire préliminaire des sites susceptibles d'être identifiés comme d'importance communautaire. Marais du Bas-Médoc
- Limite communale

## **\* Inventaire préliminaire des sites susceptibles d'être identifiés comme d'importance communautaire (projet Natura 2000)**

La mise en œuvre de la Directive Européenne 92/43 du 21 mai 1992 relative à " la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvage", dite "directive habitat", vise à maintenir et à rétablir dans un état de conservation favorable, des milieux naturels et des habitats d'espèces, de faune ou de flore sauvages qui soient représentatifs et garants de la diversité biologique de nos territoires.

Une liste des espaces concernés aboutira à la notification de Zones Spéciales de Conservation, à partir de la réalisation d'un inventaire préliminaire des sites susceptibles d'être identifiés comme d'importance communautaire (projet Natura 2000).

Les palus du Nord-Est de la commune font partie d'un de ces sites, celui de **la zone des marais du Bas Médoc** (G 04) qui concerne 12 communes, dont celle de Gaillan-en-Médoc qui constitue son extrémité Sud, et couvre 11 910 hectares. Bien que ce site ait peu de chances d'être retenu à l'échéance 2004 comme Zone Spéciale de Conservation, le pré-inventaire confirme l'intérêt écologique de ces espaces.

### **1.2.4. Le paysage**

#### 1.2.4.1. Les caractéristiques paysagères du territoire communal

##### 1.2.4.2.1. Caractéristiques générales

Le territoire communal de Gaillan-en-Médoc articule les trois grandes entités paysagères qui créent l'identité visuelle du Médoc :

- d'une part, le paysage de la pinède, qui couvre largement l'Ouest de la commune,
- d'autre part, le paysage viticole, occupant une bande parallèle à la voie ferrée et à la RN 215 par endroits largement altéré par une urbanisation diffuse,
- enfin, d'une manière plus limitée à Gaillan-en-Médoc, celle des marais du Bas Médoc au Nord-Est.

Dans le détail, ces grandes familles de paysages présentent localement des variations dont il faudra tenir compte pour comprendre l'identité visuelle du territoire communal, qui apparaît dans ce domaine plus complexe qu'on l'imagine de prime abord.

#### 1.2.4.2. Les grands traits de ces paysages

◆ En raison de sa superficie, le premier trait caractéristique du paysage communal est bien évidemment **l'importance du couvert boisé**. En son sein, deux grandes entités peuvent être reconnues :

- **La pinède de production**, d'une part, à l'Ouest de la commune. La plus représentative des boisements du Médoc et réputée pour sa monotonie et son cloisonnement, celle-ci est établie sur un territoire sans grand relief et laisse peu de place aux échappées visuelles, permettant une appréciation globale du paysage.
- **Les boisements composites**, principalement développés dans la partie médiane de la commune. Ces boisements, qui ne peuvent également s'appréhender que par une perception rapprochée et ponctuelle, offrent une variété beaucoup plus grande que la pinède pure, en raison de la diversité

des espèces (secteurs à feuillus dominants) et des âges de plantations, ainsi que de la qualité de l'entretien.

◆ Liée à l'histoire de l'occupation du sol par l'homme de cette entité, on relèvera la présence de **nombreuses clairières de cultures**, de tailles très diverses - mais le plus souvent de faible dimension. Elles fonctionnent comme autant d'unités paysagères autonomes. Ce milieu s'oppose à celui de la pinède, cloisonnée et sans profondeur de champ, en offrant, quant à lui, un espace ouvert, permettant une perception visuelle plus large du couvert forestier, mais très fréquemment occupé de manière relativement anarchique par un habitat ancien sur lequel est venu se superposer un habitat contemporain.

◆ **Le vignoble**, dont la présence se cantonne principalement sur une bande de 1 à 1,5 km de large, orientée grossièrement Sud-Est / Nord-Ouest et limitée à l'Ouest par la voie ferrée et à l'Est par les marais, n'en constitue pas moins une carte de visite du site qui donne ici au paysage la marque de qualité du Médoc viticole, connue du monde entier. Il constitue un espace visuel "jardiné" rectiligne et très organisé et ordonné, où le regard est guidé par la trame rectiligne des rangs de vigne. Il est ponctué par des bosquets et le bâti viticole dans les secteurs les plus ruraux, mais le plus souvent nettement altéré par une urbanisation moderne désordonnée le long des principales voies.

◆ L'ouverture au Nord-Est de la commune sur l'une des branches **du marais du Bas Médoc** constitue le dernier grand paysage significatif du secteur. Celui-ci est d'abord marqué par l'absence de tout relief et les larges perspectives offertes à la vision qu'interrompent de loin en loin les écrans visuels formés par les haies qui bordent les canaux. Malgré le caractère très artificiel du réseau de fossés et de canaux, l'image dominante est celle d'un paysage où la nature reprend ses droits et où la présence de l'homme est assez peu perceptible.

◆ Sur ces paysages à dominante naturelle sont venus se superposer sur la bande viticole et dans les clairières du Sud-Est les différents aspects du bâti contemporain, constituant en eux-mêmes **une multiplicité de paysages plus ou moins "urbains"**, très fragmentés et d'intérêt plus ou moins grand, selon que l'on considère les quelques noyaux anciens ou le développement périurbain contemporain.

#### 1.2.4.3. L'organisation paysagère

C'est l'organisation sur le territoire communal des grandes caractéristiques qui donne sa spécificité morphologique au paysage de Gaillan-en-Médoc.

Celle-ci se fonde sur l'articulation, entre elles, de **grandes entités paysagères**. Ces dernières peuvent se définir comme un espace visuel qui s'identifie par un signe, un caractère dominant de son paysage.

Sur Gaillan-en-Médoc, elles apparaissent très diverses, ont été ainsi repérées **cinq ensembles significatifs**.

##### a) Les boisements

Comme indiqué dans le chapitre précédent, deux ensembles s'y rattachent :

- le paysage de la pinède de production,
- le paysage des boisements composites.

##### ◆ Le paysage de la pinède de production

La pinède pure occupe une profondeur de l'ordre de 3 à 4 km en arrière du littoral. Elles ne peuvent jamais être perçues comme un ensemble homogène en l'absence de points de vue surplombants (les différentes dunes qui en constituent la limite Est sont peu accessibles et n'offrent pas de point de vue). Elle est appréhendée de façon ponctuelle comme un décor peu varié et avec une profondeur de champ réduite au gré des déplacements sur les voies qui la traversent; ou bien comme les limites opaques des rares clairières qui la trouent.

La spécificité morphologique de ce paysage se fonde donc sur l'absence de perception globale

#### ◆ Le paysage des boisements composites

En comparaison avec la pinède, leur intérêt paysager s'appuie sur la plus grande diversité visuelle qu'ils proposent. Ils s'identifient par la diversité de leur végétation dont la richesse des teintes de vert tranche sur la couleur uniforme de la pinède (en automne le contraste de couleurs est encore plus évident) et sur les contrastes existant localement entre les différents types de boisement. De même, l'appréhension visuelle de ce paysage joue davantage sur la dialectique espaces ouverts/espaces fermés, entre le couvert boisé et les clairières.

#### b) Les paysages ruraux

Ces unités paysagères liées à la mise en valeur humaine des terroirs de la commune sont les plus nombreuses. On en a retenu trois :

- le paysage viticole,
- le paysage des prairies humides des marais du Bas Médoc,
- le paysage des petites clairières agricoles au sein du boisement.

#### ◆ Le paysage viticole

Compte tenu de l'évolution des sites, principalement sous l'effet de l'urbanisation récente, deux grands ensembles doivent être considérés :

- Au Sud, entre la limite avec Lesparre-Médoc et la cave Viticole, un paysage viticole fortement dégradé par le développement désordonné de l'urbanisation contemporaine,
- Au Nord, un paysage à l'intérêt visuel beaucoup plus soutenu, typique du vignoble médocain.

#### **\* Un paysage viticole dégradé :**

Très exposé aux effets du développement péri-urbain qui a morcelé le terroir, le Sud de la commune, de part et d'autre de la RN 215 tout particulièrement, se caractérise comme un paysage à dominante viticole progressivement transformé en une zone de développement urbain lâche de type essentiellement pavillonnaire qui a absorbé le bâti rural existant.

La particularité de ce vignoble est la taille des parcelles qui le composent. En effet, elles sont de très petites tailles et s'apparentent davantage à des vignes "potagères" qu'aux grands domaines du Médoc. Elles viennent s'imbriquer dans le bâti à l'intérieur du bourg et sont partout présentes autour des maisons comme des potagers familiaux.

L'ensemble forme un paysage d'une lecture malaisée et souvent dégradée par des éléments construits de qualité médiocre.

Ces agrégations de bâti en îlots plus ou moins denses dans un site où subsistent encore de nombreux "vides" encore occupés par le vignoble contribuent à fragmenter les plans et à brouiller la perception globale en créant une articulation dialectique d'espaces visuels très ouverts et bien intégrés dans le paysage global, s'opposant à des unités très fermées ou relativement circonscrites qui ne peuvent être reconnues que par un contact rapproché.

#### **\* L'image du vignoble médocain :**

Moins exposé aux effets du développement péri-urbain et disposant d'un terroir plus homogène, le Nord de la commune offre une image plus conforme du vignoble médocain.

On ne rappellera pas les traits caractéristiques de ces paysages évoqués plus haut, mais on précisera les éléments qui donnent son identité spécifique à cet ensemble. Celui-ci

apparaît en effet à la frontière entre un vaste paysage viticole très largement ouvert, tel qu'on peut l'appréhender entre Gadet et le Bois du Fil, et la forêt qui peu à peu va refermer l'espace visuel pour aboutir à l'image de larges clairières viticoles, comme autour du moulin de Vignemalon ou au Sud de Coudessan et Castanet notamment.

Le bâti viticole est assez peu développé dans le secteur. On notera cependant un ensemble de ferme important à Gadet caractérisé par le bâtiment principal qui présente un type traditionnel, en pierres de taille, aux formes simples et à la toiture tuile à 4 pans, agrémentée de larges cheminées et entouré d'un parc boisé.

#### ◆ Les paysages du marais au Nord-Est de la commune

Ce secteur homogène est marqué par la très faible présence du bâti et par l'ouverture du paysage. Malgré une trame bocagère plus ou moins resserrée et la grande planéité du terrain, c'est le paysage de Gaillan-en-Médoc offrant la plus grande profondeur de champ, portant parfois sur plusieurs kilomètres.

Si la composition de ce paysage naturel, fait de prairies et de haies, est simple et facilement lisible, sa pleine identité est liée à la présence des canaux rectilignes qui témoignent des efforts de l'homme à maîtriser ce site, mais qui surtout constituent quelques uns des axes de perception privilégiée du site.

Ce site constitue l'une des unités paysagères les plus intéressantes de la commune qu'il convient de préserver.

#### ◆ Le paysage des petites clairières agricoles au sein du boisement

Plus particulièrement au Nord de la RD 202 on relève l'existence de chapelets de clairières de culture le long des voies, de tailles diverses, qui constituent les seuls espaces ouverts dans le massif.

Créées autour des fermes et hameaux traditionnels, elles offraient à l'origine une image typique de l'occupation du sol humaine et agricole de ce secteur de landes, mais des évolutions récentes ont contribué à dégrader sensiblement cette image.

Cette multiplicité de petites clairières est occupée par un bâti traditionnel bas et en bande, disposé sans ordre de part et d'autre des voies. La qualité de la réhabilitation de ce bâti est assez variable, mais fréquemment inachevée et médiocre.

Un bâti récent est venu se superposer à cette trame initiale, tout particulièrement dans les clairières du Sud-Est, les plus proches du bourg et de Bourgueyraud, comme à Luc Blanc. Il contribue indiscutablement à accentuer une certaine anarchie des implantations et à rendre la lecture visuelle de ces espaces très confuse. Les espaces perçus sont ainsi assez disparates et peu qualifiés.

#### c) Les paysages à dominante bâtie

Ces paysages à dominante bâtie occupent une large place dans la bande de part et d'autre de la RN 215 également marquée par la présence du vignoble. Parmi ceux-ci, une place particulière sera accordée aux unités paysagères de bâti dense que constituent le bourg et Bourgueyraud ou encore Biaill et Coudessan. Deux ensembles seront donc examinés :

- les paysages à dominante de bâti disséminé,
- les paysages des secteurs agglomérés.

#### ◆ Les paysages à dominante de bâti disséminé

Comme on l'a signalé plus haut, ces paysages ont progressivement oblitéré le paysage traditionnel du vignoble dans sa partie Sud.

D'une manière générale, entre le bourg et Bourgueyraud, ces zones étaient occupées initialement par un bâti traditionnel bas et en bande, disposé sans ordre de part et d'autre des voies. La qualité de la réhabilitation de ce bâti est assez variable. Auprès de quelques ensembles anciens bien restaurés, on relève assez régulièrement des interventions inachevées et médiocres.

Un bâti récent est venu se superposer à cette trame initiale, en élargissant considérablement l'emprise des zones construites et contribuant à accentuer une certaine anarchie des implantations et à rendre la lecture visuelle de ces espaces très confuse.

En règle générale tous les bâtiments sont de petite taille (même agricoles) implantés au milieu des parcelles. Les ensembles agricoles sont toujours composés de plusieurs bâtiments disposés sans ordre apparent. Seule l'ancienne scierie du Récéba ou la cave Coopérative, plus isolée, proposent des volumes sensiblement plus importants.

#### ◆ Les paysages des secteurs agglomérés

Les principales zones agglomérées sont le bourg de Gaillan-en-Médoc prolongé par La Chapelle comprenant les équipements publics (mairie, écoles, stade, poste ...), les hameaux de Bourgueyraud et Biail.

Le bourg ne se signale pas par une densité plus élevée, mais il présente des fronts bâtis particulièrement riches d'intérêts et pourtant peu mis en valeur. L'église et son clocher classé constituent, par ailleurs, un point de repère visuel spécifique, qui n'est cependant pas perçu depuis la RN 215.

Le bâti ancien est très spécifique. On est en présence de bâtiments de caractère en pierre qui sont l'objet fréquent de travaux de réhabilitation. Cependant, une large part de ce patrimoine est, soit insuffisamment entretenue, soit complètement laissée à l'abandon.

Ainsi le quartier du Biail apparaît dégradé. La présence de la distillerie est source de nuisance. On constate beaucoup d'habitat vacant, des habitations à la limite du délabrement ainsi qu'un environnement visuellement dégradé par les amoncellements de marc et de pneus.

### **1.2.5. Patrimoine architectural et archéologique**

#### 1.2.5.1. Patrimoine historique et architectural

Le patrimoine historique et architectural de Gaillan-en-Médoc est peu abondant. A côté d'un bâti rural traditionnel digne d'intérêt (voir également en 1.5.2.1.3), seule l'église Saint Pierre du bourg et tout particulièrement de son clocher est classée Monument Historique (liste 1846 et classement du 21 mars 1923).

Par ailleurs, la tour de l'ancien château de Lesparre (Tour d'Honneur), classée Monument Historique depuis le 10 Septembre 1913, possède un périmètre de protection qui déborde sur une petite partie du territoire de Gaillan-en-Médoc.

#### 1.2.5.2. Les sites archéologiques

Comme en témoigne la liste des vestiges recensés par la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), la commune bénéficie d'**une densité assez élevée** de sites sensibles. La présence significative de vestiges préhistoriques atteste notamment d'une installation humaine ancienne.

La liste des **sites sensibles**<sup>1</sup> établie par la DRAC (Service Régional de l'Archéologie) est la suivante :

---

<sup>1</sup> Dans ces zones sensibles, conformément au décret n° 86.192 du 5 février 1986 et à l'article R 111.3.2 du Code de l'Urbanisme, la DRAC devra être saisie, pour avis technique, de tout dossier de certificat d'urbanisme, de permis de construire, de lotir, de démolir et de tout projet de travaux susceptibles d'affecter le sous-sol de ces zones sensibles répertoriées.



- **1 - Gadet** : vestiges mésolithiques et néolithiques,
- **2 - Blayac** : vestiges mésolithiques et néolithiques,
- **3 - Le Bois du Fil** : vestiges néolithiques,
- **4 - Le Castagny, La Brugue** : vestiges paléolithiques et néolithiques,
- **5 - Sept Sos** : vestiges paléolithiques, mésolithiques et néolithiques,
- **6 - Lestage** : vestiges préhistoriques,
- **7 - Cangrand** : vestiges préhistoriques,
- **8 - Pont de l'Hervau** : vestiges néolithiques et de l'Age du Fer,
- **9 - Les Terres Fortes Est** (entre Campet et Gadet) : vestiges gallo-romains,
- **10 - L'église Saint Pierre** : vestiges médiévaux.

La DRAC signale également des vestiges anciennement décrits sans précisions permettant la localisation :

- **Château du Mur** (Terre d'Argent) : vestiges médiévaux, camp romain ?
- **La Chapelle** : vestiges d'une chapelle détruite, dédiée à Saint Fabien et Saint Sébastien, ainsi qu'à Saints Cosme et Damien.

Enfin, d'autres sources évoquent des sites témoignant d'une occupation datant de l'époque aquitano-romaine, notamment Rouman et Lervant, mais sans plus de précision.

La DRAC souligne que cette liste ne peut, en aucun cas, être considérée comme exhaustive. Elle ne fait mention que des vestiges actuellement repérés. Des découvertes fortuites en cours de travaux sont possibles. Aussi, afin d'éviter toute destruction de site, qui serait alors sanctionnée par la législation relative à la protection du patrimoine archéologique (article 257 du Code Pénal, loi du 15 Juillet 1980), le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à la loi validée du 27 Septembre 1941.

Toute demande de travaux devra être soumise au Préfet qui prendra avis auprès du Conservateur régional de l'Archéologie.

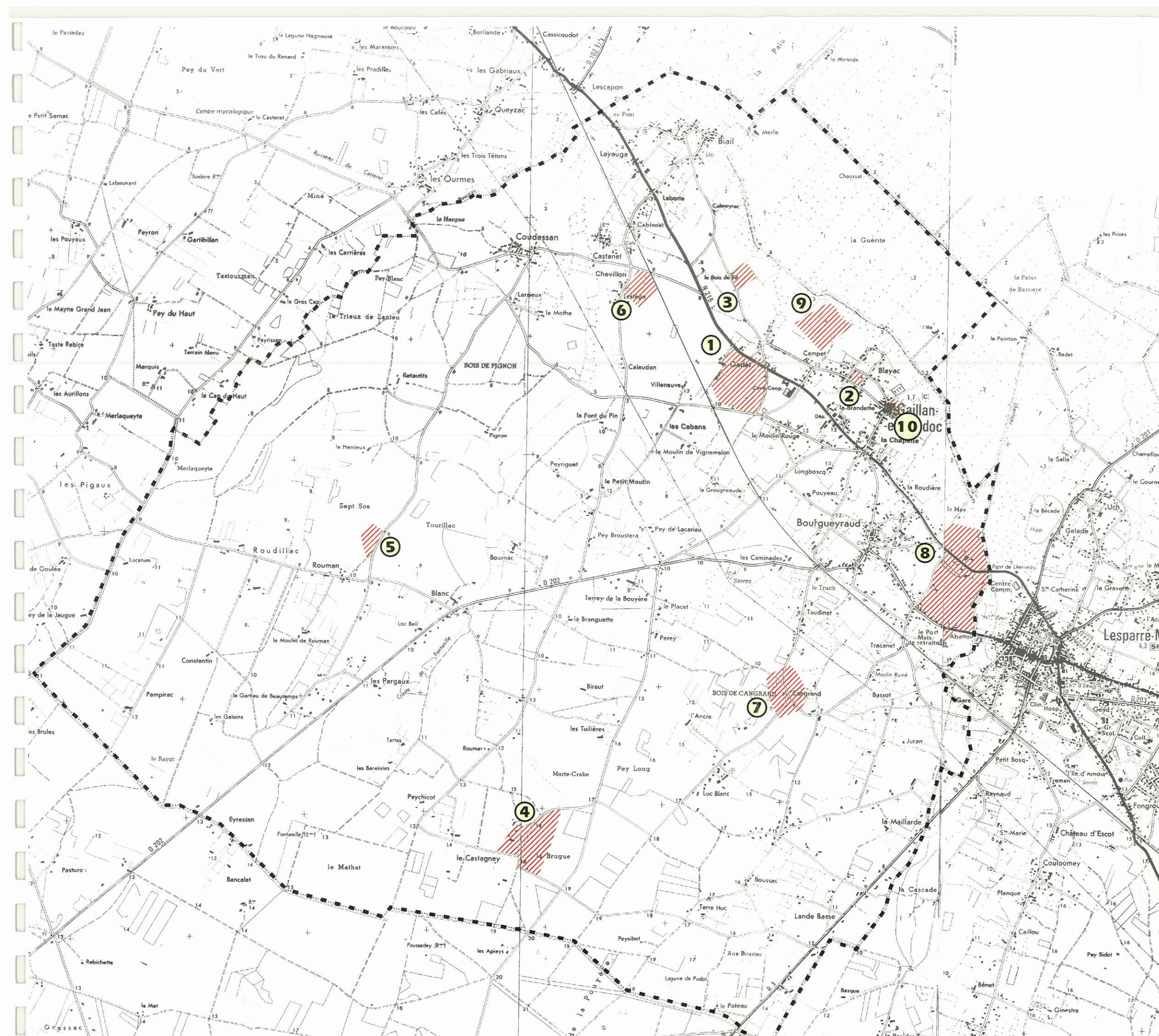


# ZONES SENSIBLES AU REGARD DU PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

0 250 500 1000 m

EREA

--- Limite communale



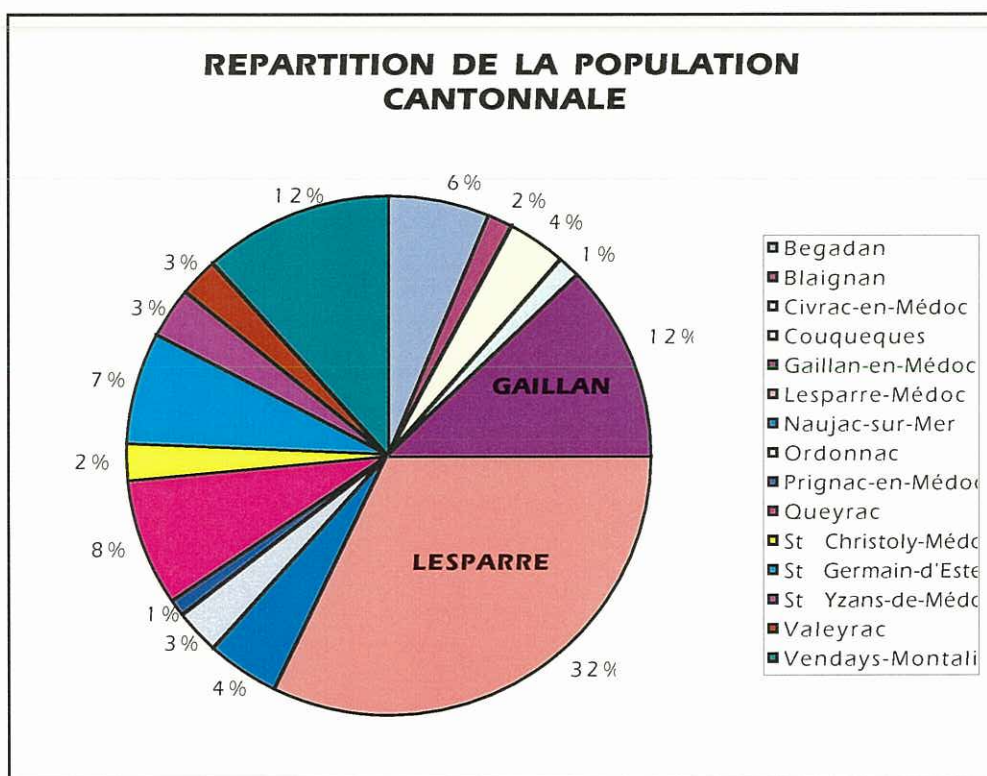
## 1.3. La Démographie

### 1.3.1. Le contexte démographique

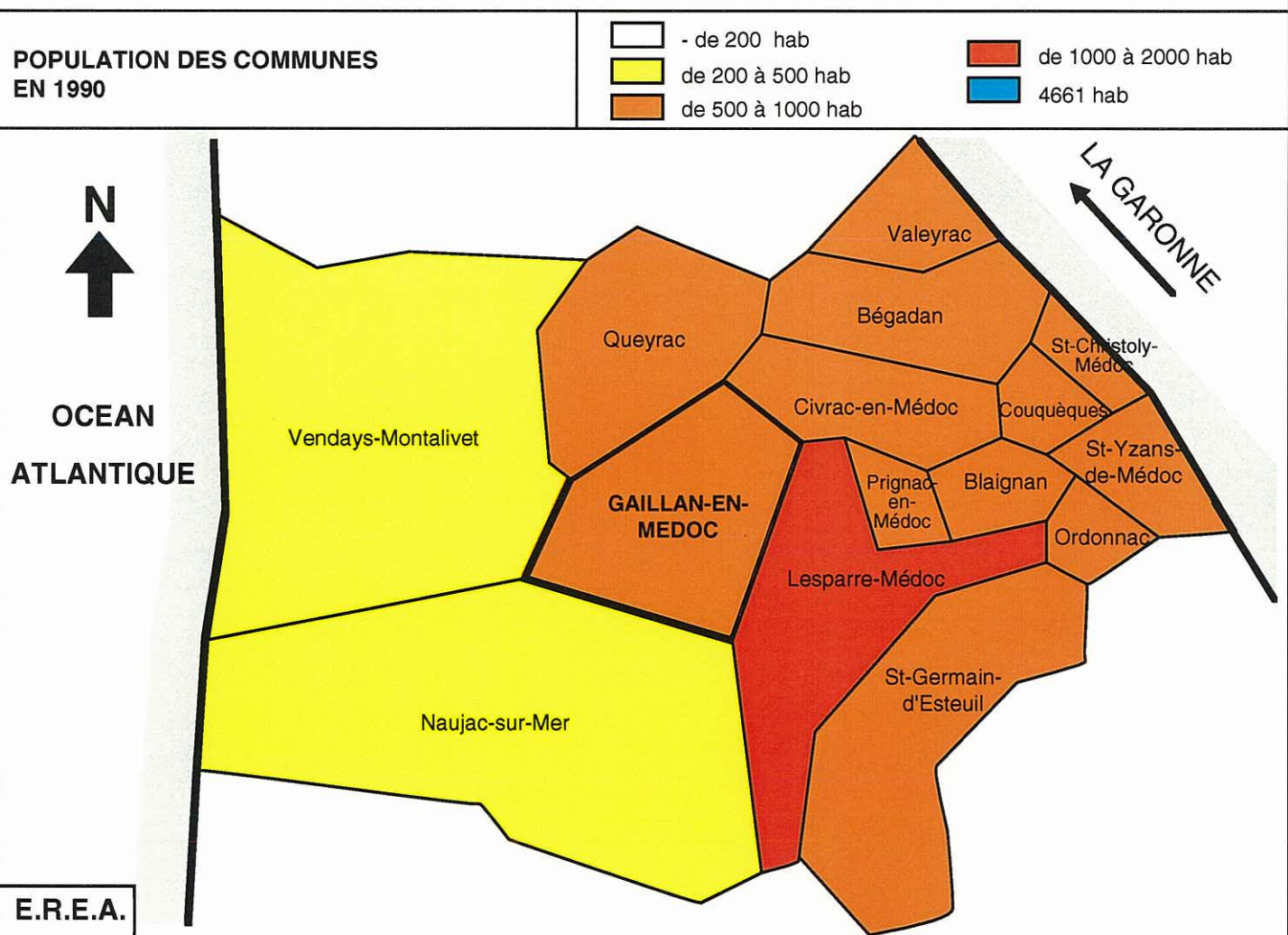
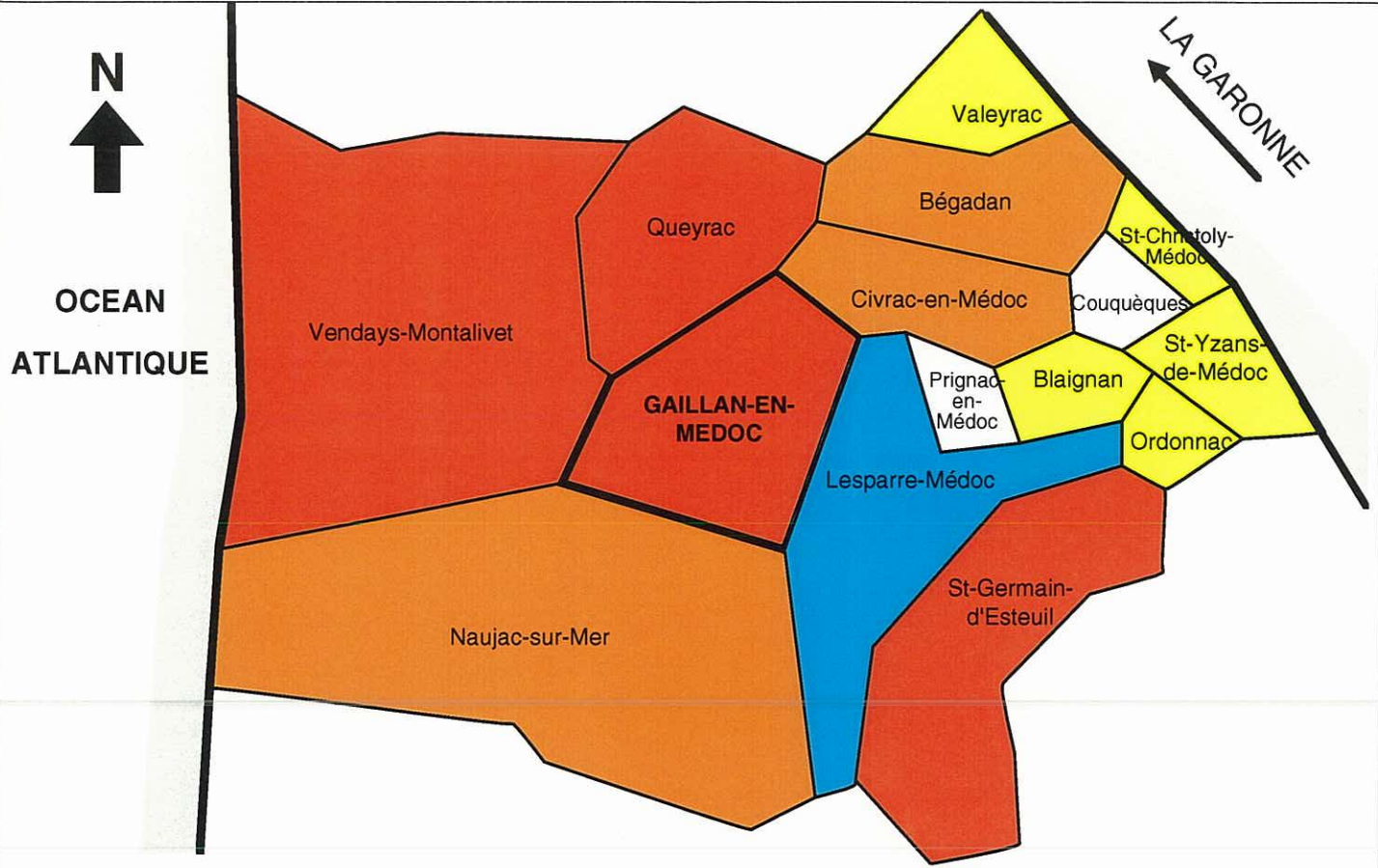
La commune de **Gaillan-en-Médoc** fait partie du canton de Lesparre-Médoc qui accueille **14 500 habitants** en 1990.

Ce canton est marqué à la fois, par une **forte disparité des communes** qui le composent ainsi que par un **déséquilibre important de son peuplement**. La seule commune de **Lesparre-Médoc regroupe, avec 4 600 habitants, un tiers de la population**.

Par ailleurs, **Gaillan-en-Médoc** associée à Lesparre-Médoc forme une véritable agglomération qui concentre presque la moitié des habitants. A l'exception de Vendays-Montalivet (1 600 habitants), toutes les autres communes de la zone accueillent moins de 1 500 habitants.



**Avec 1773 habitants en 1990, Gaillan-en-Médoc est la seconde commune la plus peuplée du secteur, loin derrière Lesparre-Médoc qui compte 4 600 habitants. En outre, la densité de Gaillan-en-Médoc de 42 h/Km<sup>2</sup>, moyenne par rapport au canton, mais plutôt faible comparée à celle de Lesparre-Médoc (126h/Km<sup>2</sup>), démontre l'aspect encore rural du territoire de la commune.**



E.R.E.A.

**DENSITE AU KM2 EN 1990**

### 1.3.2. Principales évolutions démographiques

#### 1.3.2.1. Les évolutions de population

##### a) Le secteur

En 15 ans, depuis 1975, les communes de l'aire d'étude ont gagné 2 000 habitants (évolution de + 16%). Ce phénomène, unique pour le secteur Nord-Médoc, est constant depuis 1975.

Toutefois, cette évolution cache des phénomènes assez dissemblables, voire contradictoires :

- **Gaillan-en-Médoc** et Saint-Germain-d'Esteuil, situées en périphérie immédiate de Lesparre-Médoc bénéficient d'un **développement de type périurbain** et voient **leur peuplement s'accroître de 20 %**.
- Civrac, Lesparre-Médoc, Naujac-sur-Mer, Ordonnac et Valeyrac connaissent une augmentation relative de leur population assez importante (entre 6 % et 13 %). En valeur absolue, Lesparre-Médoc, avec un gain de 444 habitants, regroupe plus du tiers de l'accroissement du Canton.
- Six communes de l'aire d'étude (Bégadan, Couquèques, Prignac-en-Médoc, Queyrac, St-Yzans-de-Médoc et Vendays-Montalivet ) voient leur population se stabiliser.
- Deux petites communes, Blaignan et Saint Christoly-Médoc connaissent une perte de population limitée.

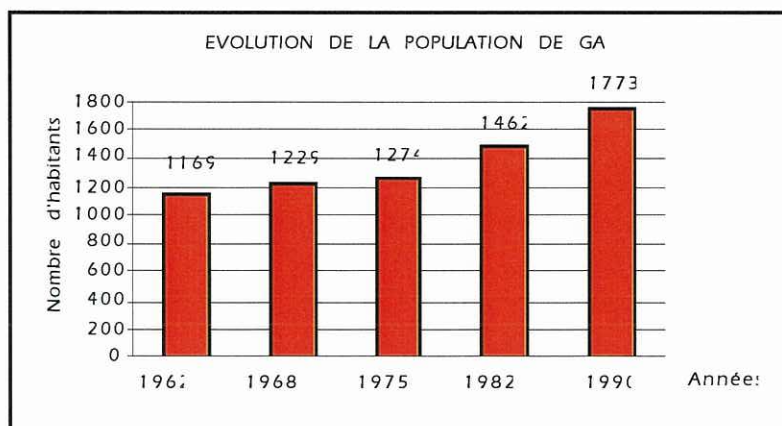
**Ces phénomènes traduisent un relatif dynamisme de la zone d'étude dans un contexte médocain assez peu favorable.**

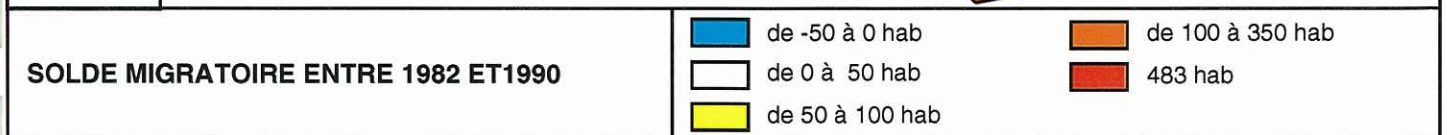
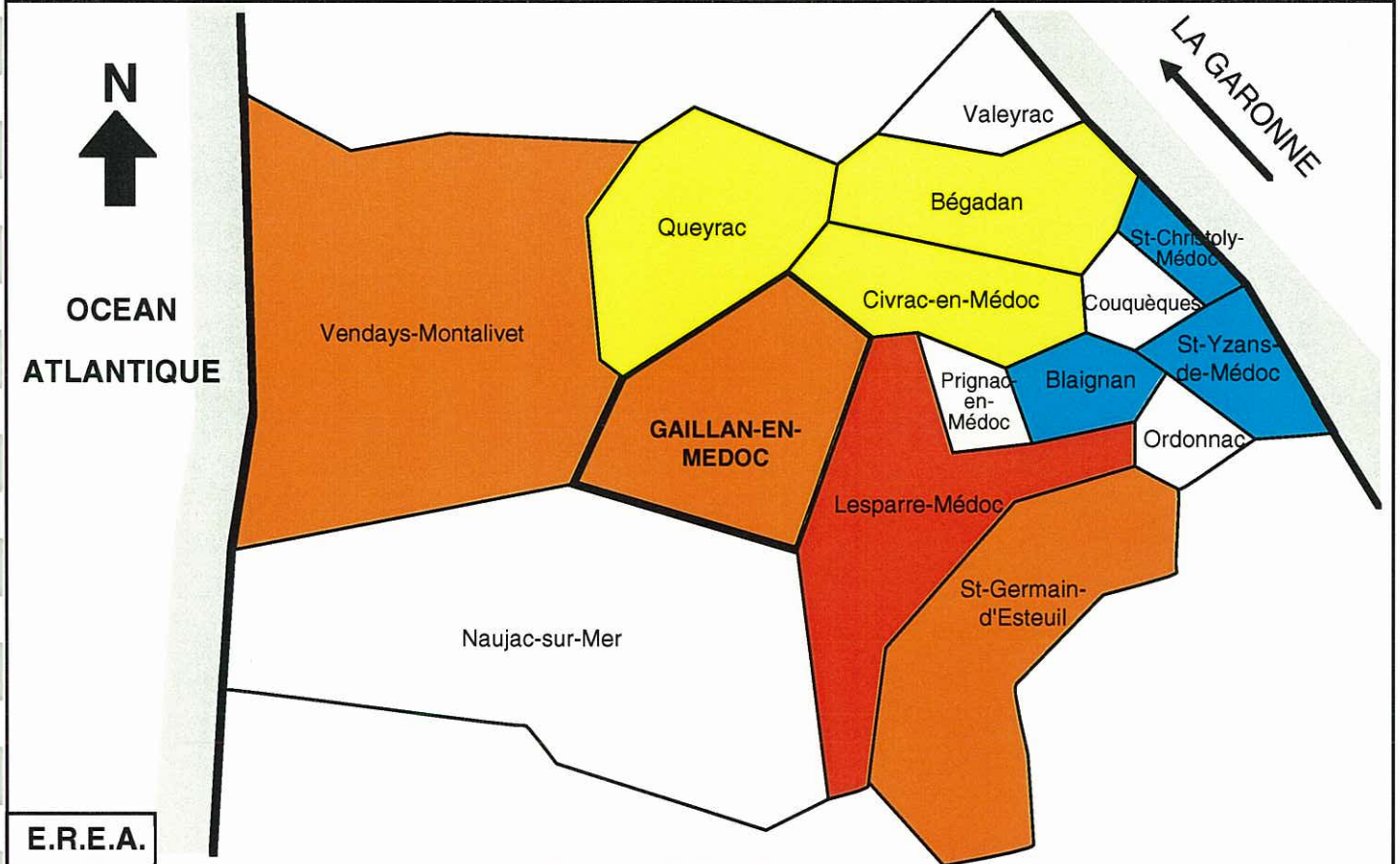
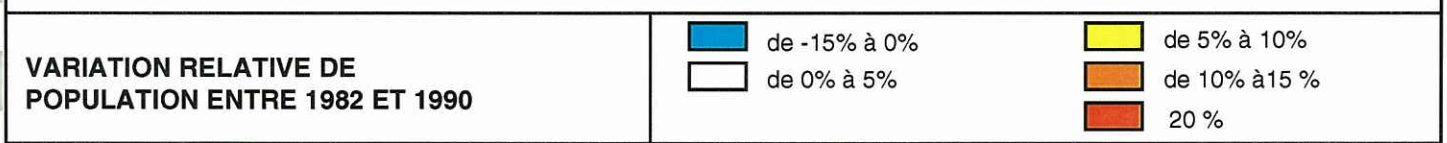
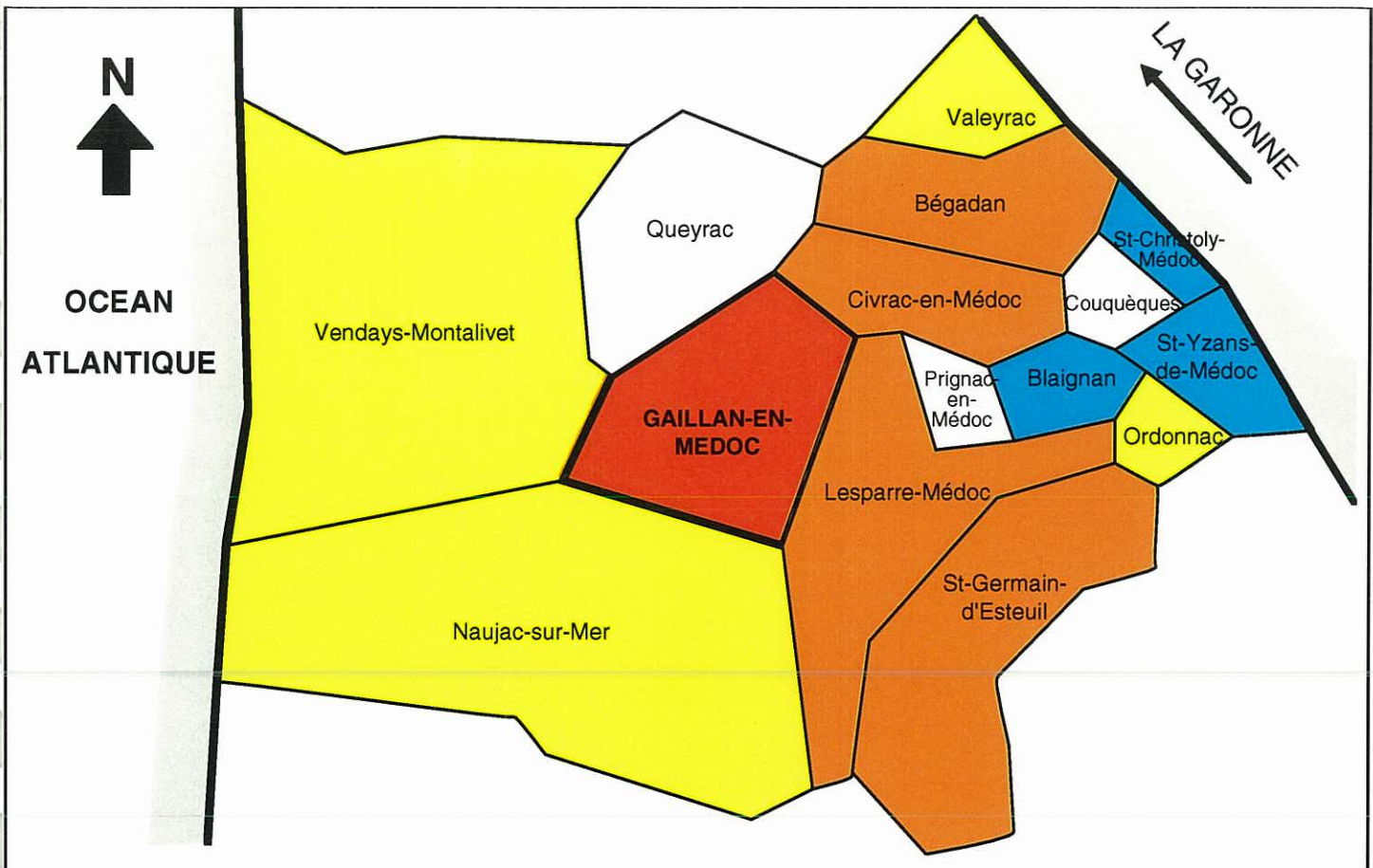
##### b) Le cas de Gaillan-en-Médoc

Un examen sur le plus long terme est nécessaire pour comprendre les spécificités du peuplement de la commune.

Selon le processus classique de "péri-urbanisation" d'une commune rurale, en contact étroit avec Lesparre-Médoc pôle urbain du Centre Médoc, polarisant une assez vaste zone rurale enclavée et peu peuplée, Gaillan-en-Médoc connaît depuis la fin des années 60, une progression régulière de sa population, avec toutefois une légère accélération depuis 1975.

**Au total, en un quart de siècle, Gaillan-en-Médoc a vu son importance se renforcer, avec une progression annuelle relative de sa population de 2 %, ce qui représente au total entre 1962 et 1990 un gain de 604 habitants.**





### 1.3.2.2. Les mécanismes d'évolution

Les gains de population enregistrés dans le canton de Lesparre-Médoc sont le fait de mécanismes divers (évolutions 1982-1990) :

- Malgré sa position rurale, **le secteur a principalement assis son expansion sur un solde migratoire important :**

- \* solde naturel : -262 habitants
- \* solde migratoire : 1374 habitants

- Toutefois, dans le détail, les situations apparaissent souvent contrastées :

\* Toutes les communes ou presque ont un solde naturel négatif, ce qui traduit le relatif vieillissement de la zone. Ce déficit naturel, relativement limité à Lesparre-Médoc est particulièrement accentué à Queyrac et à Vendays-Montalivet.

\* Seules quelques communes rurales de petites tailles ont un solde migratoire négatif, toutes les autres bénéficient d'un excédent migratoire. Soulignons que la seule commune de Lesparre-Médoc concentre 35% de ces implantations et que **Gaillan-en-Médoc**, Saint Germain-d'Esteuil et Lesparre-Médoc regroupent plus de 70 % des ces migrations définitives.

**On le voit, l'agglomération Lesparre-Médoc - Gaillan-en-Médoc a su faire preuve d'un pouvoir attractif important.**

**Dans ce contexte, le cas de Gaillan-en-Médoc est particulièrement significatif avec un solde migratoire positif de + 330 entre 1962 et 1990; lequel explique largement la croissance de la population communale.**

### 1.3.2.3. Structures par âges

#### a) Cadrage

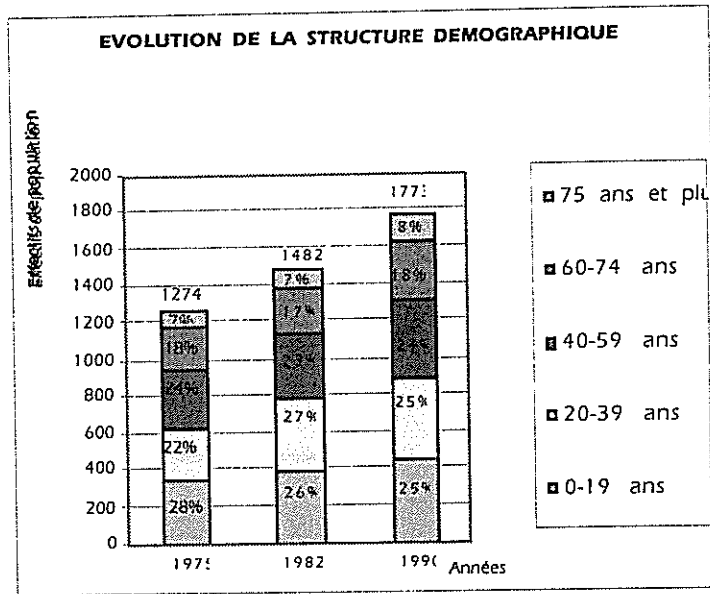
Bien que **le quart de sa population ait moins de 20 ans** (soit 3 450 personnes), le canton de Lesparre-Médoc fait figure, par rapport à l'ensemble de la presqu'île du Médoc, de secteur relativement vieillissant.

La structure par classes d'âge très homogène reflète assez peu les évolutions démographiques récentes.

Les écarts à la moyenne, assez faibles, permettent seulement de distinguer deux communes vieillissantes, dont plus de 35% de la population est âgée de plus de 60 ans : Vendays-Montalivet et Valeyrac.

b) Le cas de Gaillan-en-Médoc

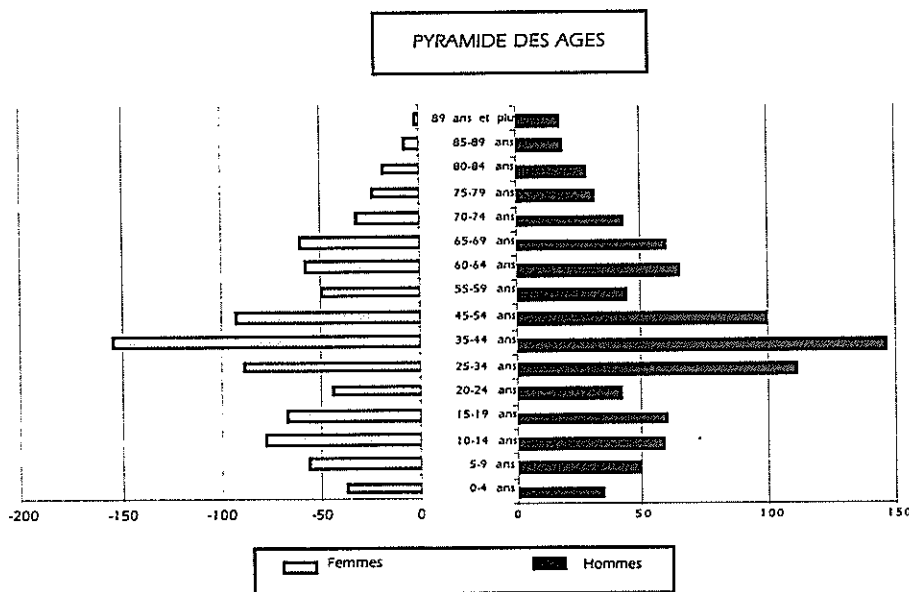
L'approche ci-dessus mérite d'être poursuivie plus finement et dans la durée pour Gaillan-en-Médoc.



Ce quart de siècle laisse apparaître globalement une **certaine stabilité dans la composition de la population par tranche d'âges**, le poids des classes adultes, dominant, reste stable sur cette période :

- Les plus de 60 ans, ainsi que les moins de 40 ans sont représentés dans les mêmes proportions entre 1975 et 1990.
- La croissance de la population a surtout bénéficié aux plus de 40 ans.
- Toutefois on peut évoquer **l'amorce d'un léger vieillissement**, car on constate que les moins de 19 ans sont les seuls à perdre des points entre 1975 et 1990 (trois points) au profit de la tranche 20-39 ans.

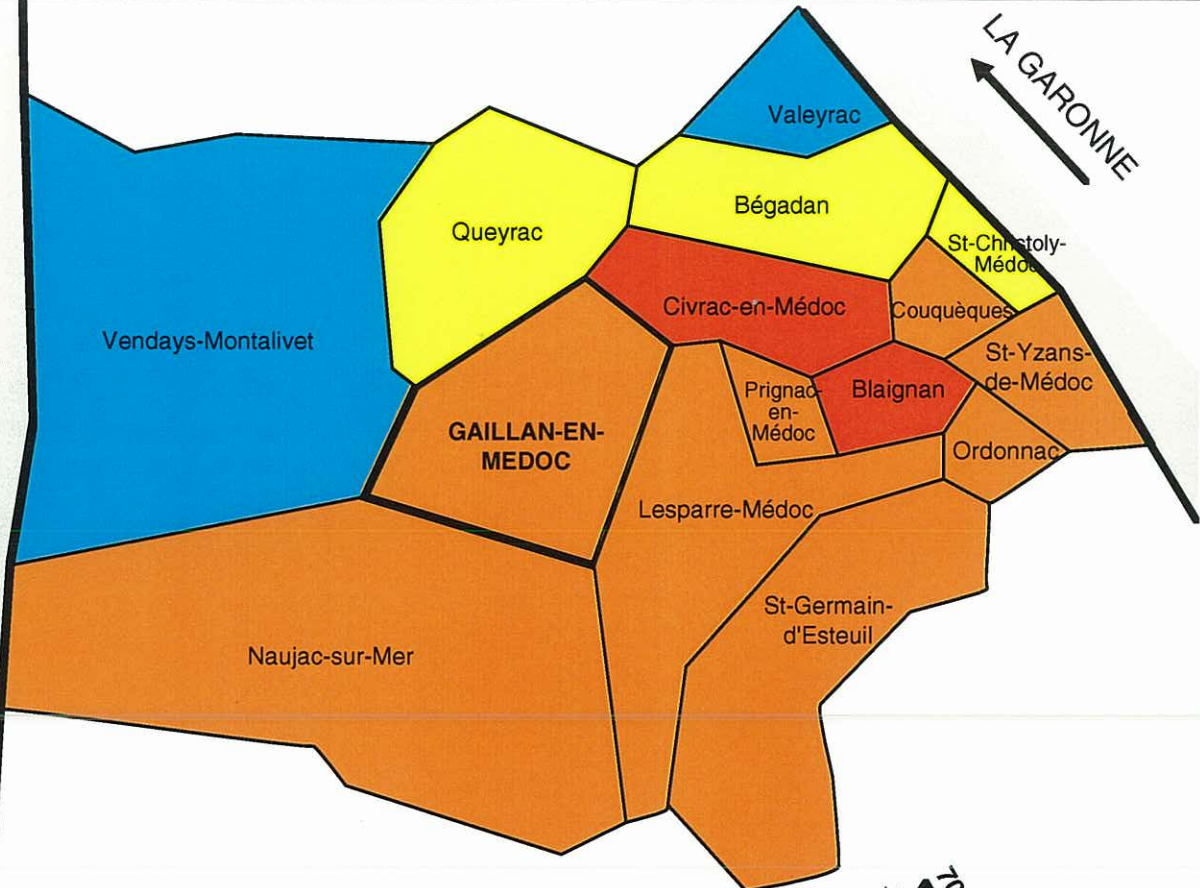
Une telle stabilité tend à démontrer que le phénomène naturel de vieillissement sur place est compensé par l'implantation de jeunes ménages avec enfants.



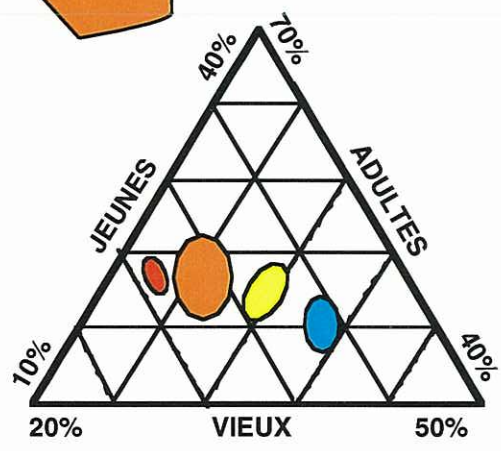


N  
 OCEAN ATLANTIQUE

LA GARONNE



**EREA**  
**STRUCTURE DE LA POPULATION PAR AGES ET PAR COMMUNES EN 1990**



La pyramide des âges de 1990 présente une physionomie relativement atypique :

- La base de la pyramide, relativement étroite, qui témoigne d'une **baisse du taux de natalité**.
- On soulignera **la nette prédominance des adultes** (25-54 ans), avec une tranche particulièrement développée (celle des 35-44 ans), qui témoigne d'une croissance d'origine extérieure forte, mais dont le pic est certainement déjà ancien (en partie combinée avec la pointe des naissances de l'immédiate après-guerre).
- En ce qui concerne les adultes plus âgés, il faut souligner que le déficit de naissance de la seconde guerre mondiale est relativement estompé.
- Le dernier élément marquant étant, bien entendu, la **part plutôt faible des classes les plus vieilles**.

**Ainsi Gaillan-en-Médoc présente une structure démographique, où, jusqu'à présent, la tendance naturelle au vieillissement a été partiellement compensée par un solde migratoire excédentaire, mais qui laisse entrevoir à moyen terme une accentuation de ce phénomène.**

#### 1.3.2.4. Taille des ménages

##### a) Le cadrage

Bien que les variations enregistrées soient assez limitées (entre 2,3 et 3 personnes par ménages), l'analyse fait apparaître une bonne corrélation entre la structure par âge des communes considérées et la taille des ménages.

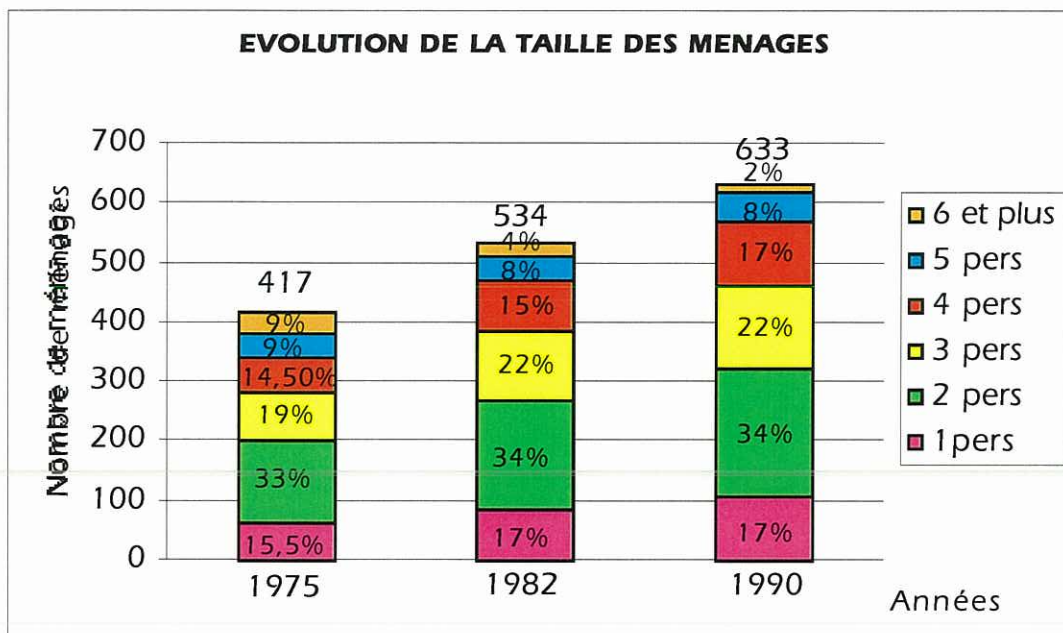
Ainsi les communes où ceux-ci sont les plus importants en moyenne sont Naujac-sur-Mer (3), Blaignac (2,9), Blaignan (2,9) et Saint-Germain-d'Esteuil (2,8), qui apparaissent comme étant les plus jeunes du secteur.

A l'inverse, Vendays-Montalivet, classée comme la commune la plus "âgée" est également celle où les ménages sont les plus étroits (2,3).

##### b) Cas de Gaillan-en-Médoc

**Gaillan-en-Médoc, quant à elle se situe dans la moyenne supérieure du secteur, avec une taille moyenne de ménage de 2,7 personnes. Témoinnant d'un très relatif vieillissement de la population communale, cette taille est passée de 2,8 personnes en 1982 à 2,7, en 1990**

On constate en outre une modification des parts des différentes tailles des ménages.



On assiste ainsi à une augmentation des ménages de 1,2, 3 et 4 personnes. Les ménages de 4 personnes connaissent la plus forte augmentation, puisqu'ils représentent 17,1 % de la population contre 15,7 % en 1982.

On observe, par contre, la marginalisation des ménages de plus de 6 personnes qui ne représentent plus que 2 % de la population en 1990 contre 4 % en 1982.



## **1.4. Les activités économiques**

### **1.4.1. La population active par commune**

#### 1.4.1.1. Données de cadrage

**Le canton de Lesparre-Médoc accueille une population active de 5 800 personnes en 1990.** La répartition géographique de cette population est bien sûr conforme au poids démographique des communes :

- On constate une forte concentration dans le secteur urbain de Lesparre-Médoc-**Gaillan-en-Médoc** : 43 %.
- Parmi les autres communes, seule Vendays-Montalivet, à l'activité touristique développée, dispose d'un nombre d'actifs supérieur à 500 personnes.

Les **taux d'activité** relevés<sup>1</sup> apparaissent globalement inférieurs aux moyennes départementale et locale, avec **une moyenne de 40 %** (contre 45% en Gironde). L'explication de ce phénomène tient principalement à l'importance relative de la population âgée dans le secteur. Toutefois, les écarts constatés entre communes (entre 38 % et 47 %) soulignent certaines disparités.

Cependant, mis à part la proportion plus ou moins importante des personnes âgées de plus de 60 ans (c'est notamment le cas pour Vendays-Montalivet qui a le taux d'activité le plus faible), il n'est pas aisé de fournir ici une explication détaillée de ces écarts.

**Avec 715 actifs en 1990, Gaillan-en-Médoc, couplée à Lesparre-Médoc, principale réserve de main d'œuvre du secteur, participe à ce pôle d'emploi local. La commune affiche un taux d'activité moyen légèrement inférieur à 50 %.**

#### 1.4.1.2. Le cas de Gaillan-en-Médoc

**La population active de Gaillan-en-Médoc a gagné 213 actifs entre 1975 et 1990, soit une augmentation globale de + 44 %.**

Au cours des dernières années, **la structure de la population active a connu quelques modifications sensibles** imputables à la fois aux évolutions démographiques et aux mutations du tissu économique.

L'analyse de l'évolution par **grands secteurs d'activité** démontre que :

- **l'ancrage de la commune dans le monde rural** reste encore fort et tend même à s'accroître : la part de la population employée dans le secteur primaire passant de 17 % à 19 % entre 1982 et 1990.
- Il faut d'autre part mentionner **le recul du secteur secondaire** (-6 % en 8 ans), au détriment en particulier des activités industrielles.
- Enfin, **le secteur tertiaire** bénéficie à Gaillan-en-Médoc, comme ailleurs d'un relatif **dynamisme**, puisque son poids relatif passe de 56 % à 60 %.

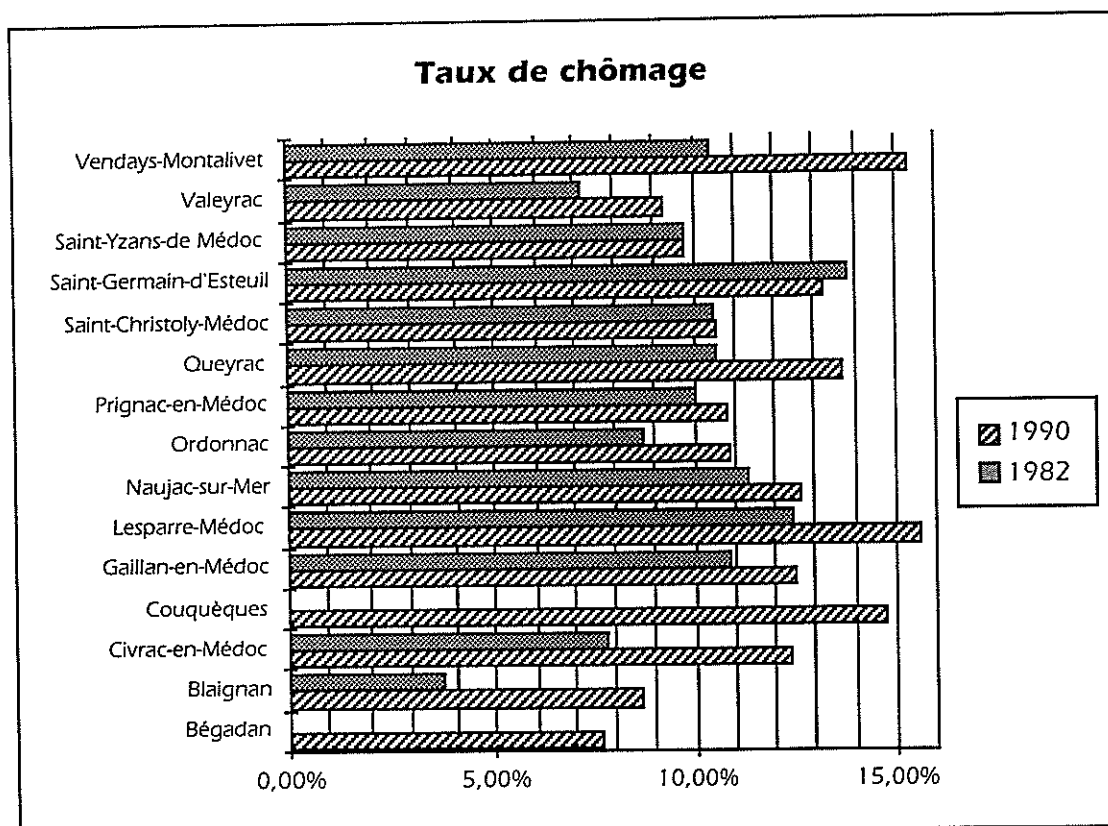
<sup>1</sup> Le taux d'activité est la part des personnes actives dans la population totale. On entend par population active toutes les personnes de plus de 15 ans ayant un emploi ou déclarées chômeurs.

## 1.4.2. Le chômage

### 1.4.2.1. Données de cadrage

En 1990, le taux de chômage moyen dans le canton de Lesparre-Médoc était de **13,2 %**, ce qui témoignait d'**une situation de l'emploi plus dégradée que dans l'ensemble du département (12,6 %)**.

En outre, comme partout ailleurs, **la situation s'est assez sensiblement aggravée entre 1982 et 1990**, le taux passant de 10,8 % à 13,2 % et la population de chômeurs s'accroissant de 33 % (pour passer de 583 à 773).



Comme le montre le graphique ci-dessus, l'écart du simple au double entre les taux communaux extrêmes (7,7 % à 15,6 %) recouvre des disparités importantes.

Dans le détail, trois groupes peuvent être repérés :

- **Cinq communes handicapées par un taux élevé, Lesparre-Médoc (15,6 %)**, Vendays-Montalivet (15,3 %), Couquèques (14,8 %), Queyrac (13,7 %) et Saint-Germain-d'Esteuil (13,2 %).
- **Trois communes proches de la moyenne, Naujac-sur-Mer (12,6 %)**, Gaillan-en-Médoc (12,5 %), et Civrac-en-Médoc (12,4 %). Cette dernière a connu une augmentation de près du tiers.
- **Les autres communes sont sensiblement en dessous de la moyenne**, trois gravitent autour de 10 %, les autres sont inférieures à ce taux.

#### 1.4.2.2. Le cas de Gaillan-en-Médoc

En 1990, **Gaillan-en-Médoc apparaissait moins fortement touchée que la moyenne du canton, avec un taux de chômage qui demeurait moyen**, même s'il était passé de 11 % à **12,5 %** en 8 ans et que le nombre des demandeurs d'emplois augmentait de 19 unités pour atteindre 78 en 1990, soit 11% des chômeurs du canton.

Les chiffres recueillis pour les années suivantes montrent une aggravation de la situation de l'emploi sur la commune, avec un pic en 1993, pour entamer ensuite une décline irrégulière.

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
Nombre de demandeurs d'emploi au 31/12	78	79	111	125	108	87	100

source ANPE

Accompagnant ce premier constat, l'analyse du nombre des bénéficiaires du Revenu Minimum d'Insertion sur la commune, montre que la précarité s'est accrue pour une frange de la population communale.

	1990	1991	1992	1993	1994	1995
Nombre de bénéficiaires du RMI	6	4	7	13	13	18

source CAF

**Gaillan-en-Médoc, après avoir enregistré en 1990 un taux de chômage moyen par rapport au reste du canton, a vu ce taux progresser entre 1990 et 1996, avec toutefois un fléchissement en fin de période.**

### 1.4.3. L'organisation générale de l'emploi

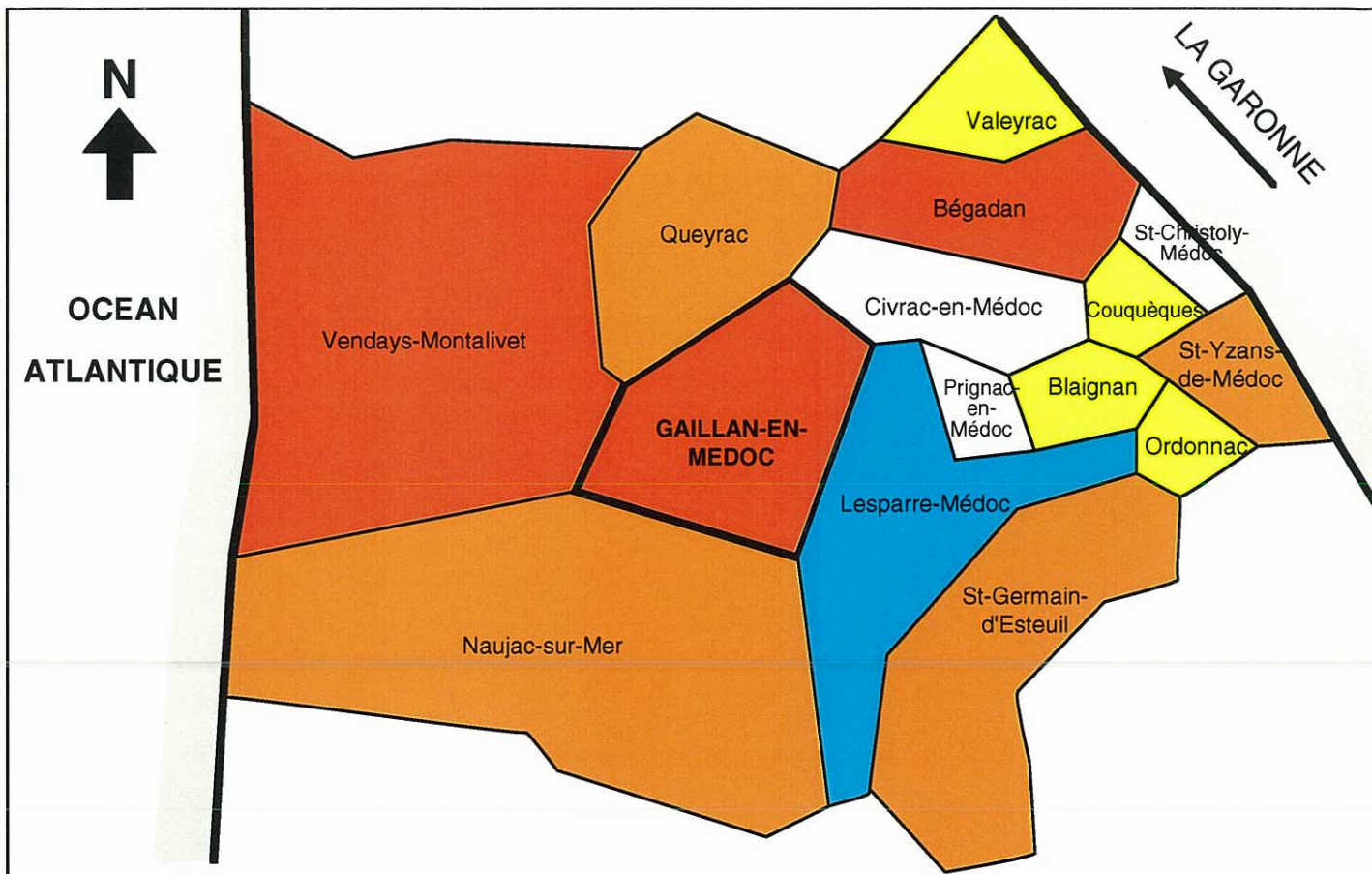
#### 1.4.3.1. Cadrage

Le canton de Lesparre-Médoc concentrait en 1990, **4 800 emplois**. Ici encore, ceux-ci apparaissent inégalement répartis **au profit de la commune centre**. Les groupes suivants peuvent être identifiés :

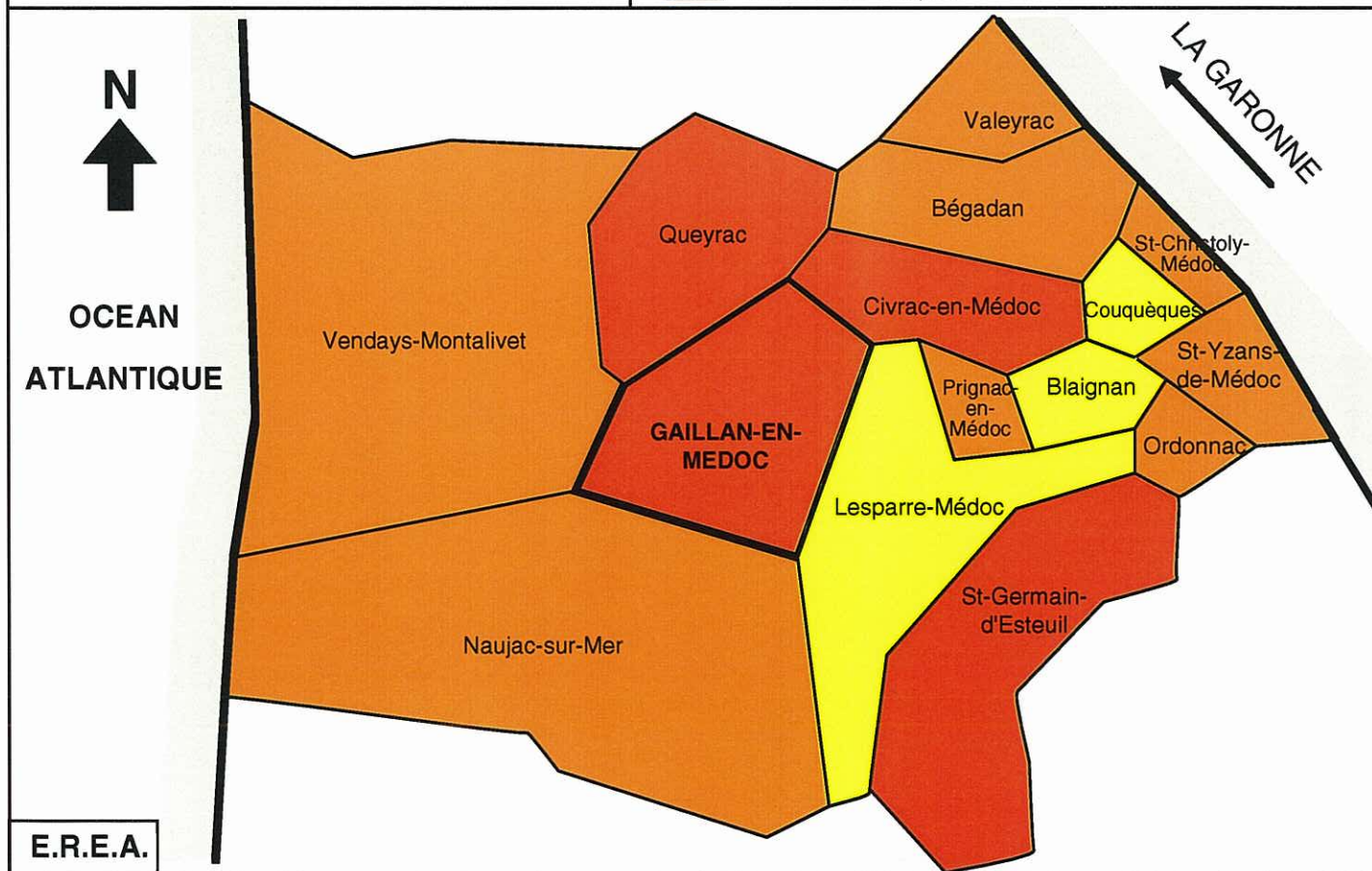
- **Lesparre-Médoc est le principal pôle d'emplois du secteur**. Avec 2 200 emplois, elle pèse pour près de la moitié (45 %) dans l'ensemble.
- Une seule autre commune, **Vendays-Montalivet** regroupe plus de 500 emplois.
- **Toutes les autres communes du secteur**, à l'exception de **Gaillan-en-Médoc** et de Bégadan, disposent de **moins de 300 emplois**.

#### 1.4.3.2. Le cas de Gaillan-en-Médoc

**En 1990, on dénombre 338 emplois sur la commune de Gaillan-en-Médoc, soit seulement 8 % du nombre total d'emploi du canton.**

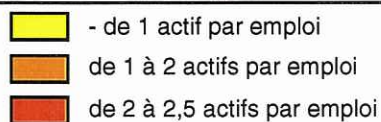


**NOMBRE TOTAL D'EMPLOIS PAR COMMUNES EN 1990**



E.R.E.A.

**NOMBRE D'ACTIFS PAR EMPLOI EN 1990**



**Malgré une activité touristique non négligeable, le secteur d'étude dispose d'un potentiel économique réduit. De plus, l'essentiel des emplois du canton est concentré sur la commune de Lesparre-Médoc.**

#### 1.4.4. L'attraction des communes en terme d'emplois

##### 1.4.4.1. Cadrage

**La mobilité quotidienne des actifs du secteur est peu élevée.** En d'autres termes, **la majorité des actifs trouvent un emploi dans leur commune de résidence** (60 %), les autres réalisant des déplacements quotidiens domicile-travail vers une autre commune. De même, plus de 60 % des emplois du canton sont occupés par des résidents.

L'examen de la carte du nombre moyen d'actifs par emploi permet, au-delà de la précédente analyse, d'apprécier globalement les échanges et les déplacements pour motifs professionnels.

Cet indicateur synthétique permet en effet de différencier les secteurs déficitaires concentrant les emplois et fortement attractifs, de ceux excédentaires largement résidentiels constituant les zones de fortes émissions. On distingue en effet :

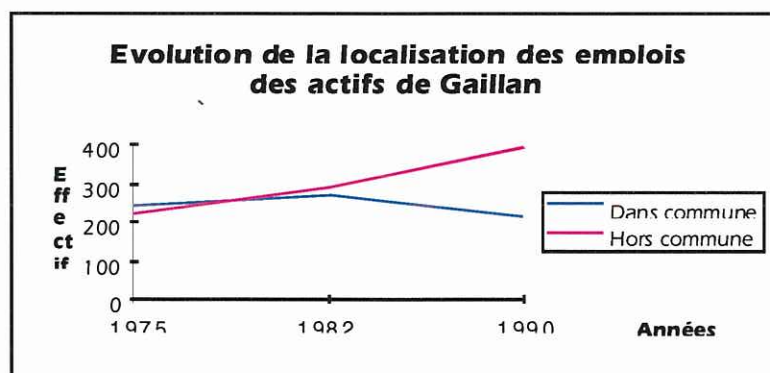
- Les communes où le nombre d'emplois proposés est supérieur au nombre d'actifs y résidant. **Parmi ces trois communes attractives, on trouve logiquement Lesparre-Médoc, principal pôle d'emplois du secteur,** mais aussi deux petites communes rurales : Blaignan et Couquègues.
- Les communes proches de l'équilibre sont très largement majoritaires, leur nombre d'actifs par emplois est compris entre 1 et 1,5. Il s'agit aussi bien des communes à vocation touristique, telles que Naujac sur Mer et Vendays-Montalivet, que de petites communes rurales.
- Les communes périphériques de l'agglomération de Lesparre-Médoc, comme **Gaillan-en-Médoc,** possèdent quant à elles une vocation résidentielle affirmée, puisque leur nombre d'actifs est toujours au moins deux fois supérieur à leur nombre d'emplois.

Par ailleurs, comme l'illustre la carte suivante, retraçant les principales migrations alternantes du secteur, l'essentiel des mouvements sont internes au secteur.

##### 1.4.4.2. Le cas de Gaillan-en-Médoc

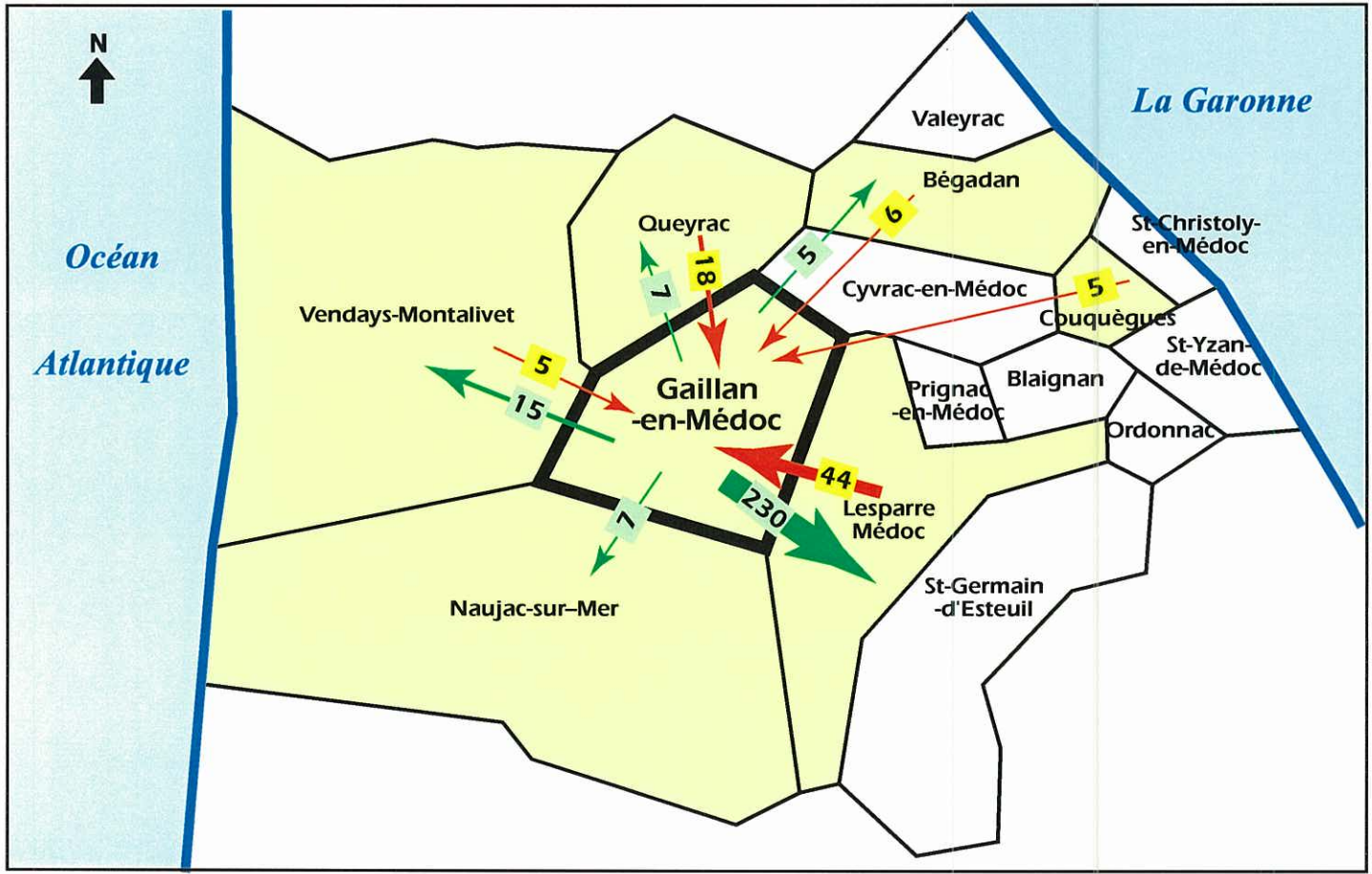
On constate que **près des deux tiers (65 %) des emplois présents sur Gaillan-en-Médoc sont occupés par les habitants de Gaillan-en-Médoc même.**

Les travailleurs extérieurs proviennent essentiellement des communes contiguës les plus importantes : Lesparre-Médoc et Queyrac.





**DEPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL EN 1990  
(Flux représentés supérieurs à 5 personnes)**



 Flux sortant  
 Flux entrant

En outre, **64 % des actifs résidant à Gaillan-en-Médoc travaillent à l'extérieur** de la commune et, pour plus de la moitié d'entre eux (58 %) ,au sein de Lesparre-Médoc.

Les autres principales destinations sont l'agglomération bordelaise (11 % : Bordeaux, Blanquefort, Mérignac, Pessac, Talence, Bègles, Saint-Médard-en-Jalles, Eysines) et, dans une moindre mesure (4 % chacune), les communes contiguës d'Hourtin, Pauillac et Vendays-Montalivet.

On notera donc ici l'importance relative des migrations pendulaires en liaison avec la métropole bordelaise malgré le relatif éloignement de 65 km (depuis Gaillan-en-Médoc).

**Gaillan-en-Médoc est une commune qui acquiert de plus en plus une fonction résidentielle. Aussi, une large part de la population active résidente travaille à l'extérieur de la commune, essentiellement à Lesparre-Médoc.**

### **1.4.5. L'organisation des activités industrielles et tertiaires**

#### 1.4.5.1. Données de cadrage

L'absence de données fines sur l'organisation du tissu économique du secteur ne permet pas de proposer une image véritablement satisfaisante du contexte économique où s'inscrit Gaillan-en-Médoc.

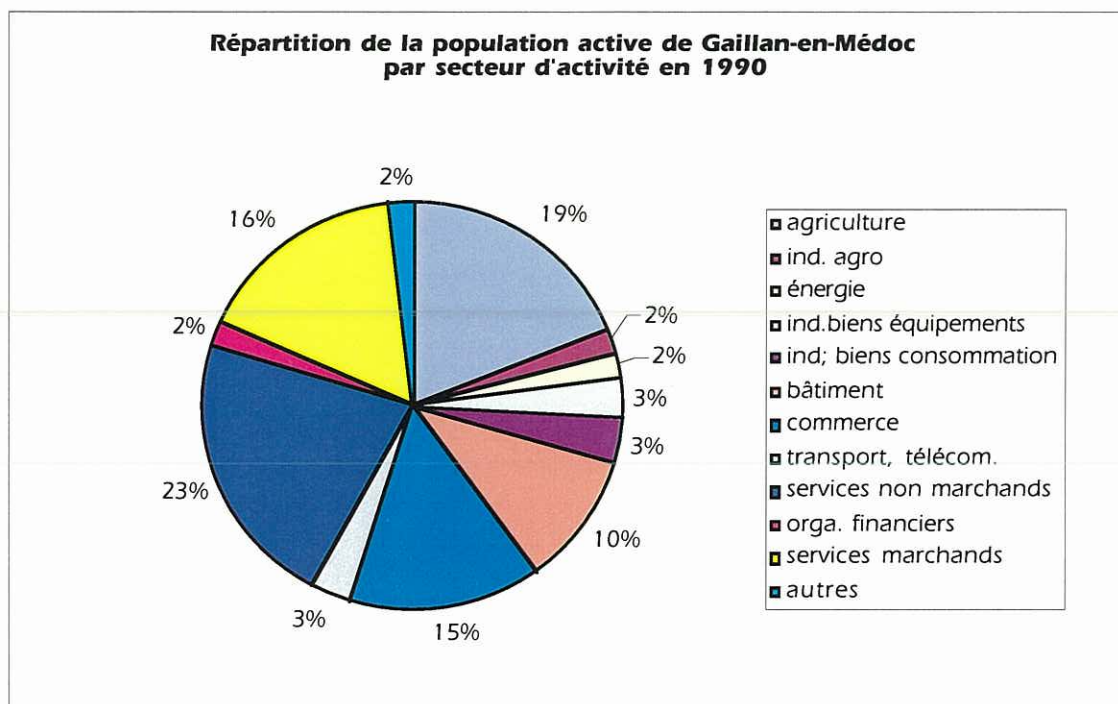
Cependant l'analyse des données existantes met en évidence les points suivants :

- l'économie du Centre Médoc occupe une place marginale dans l'économie girondine. Peu industrialisée, faiblement créatrice d'emplois et encore dominée par une activité agricole forte, l'économie médocaine souffre de son enclavement.
- sur le moyen terme ce secteur a subi une recomposition profonde de son tissu économique : l'activité agricole (et surtout viticole) laissant progressivement la place à un développement des activités secondaires mais surtout tertiaires. Cependant dans le Centre Médoc, la baisse des effectifs salariés du secteur primaire, alliée aux difficultés de certaines industries traditionnelles n'a pas toujours été compensée localement par le dynamisme des PME-PMI.
- cette économie fortement tertiaire ne compte que peu d'entreprises de grandes tailles, 193 entreprises de plus de 10 salariés sur tout le Centre Médoc. De plus, celles-ci sont assez fortement concentrées autour de pôles urbains tels que Lesparre-Médoc ou Pauillac.
- le canton compte en 1994, 1 207 établissements, 34 % sont concentrés sur la seule commune de Lesparre-Médoc et 17% sur celle de Vendays-Montalivet. On soulignera également la forte représentation des activités agricoles (24 %) et des commerces (21 %).

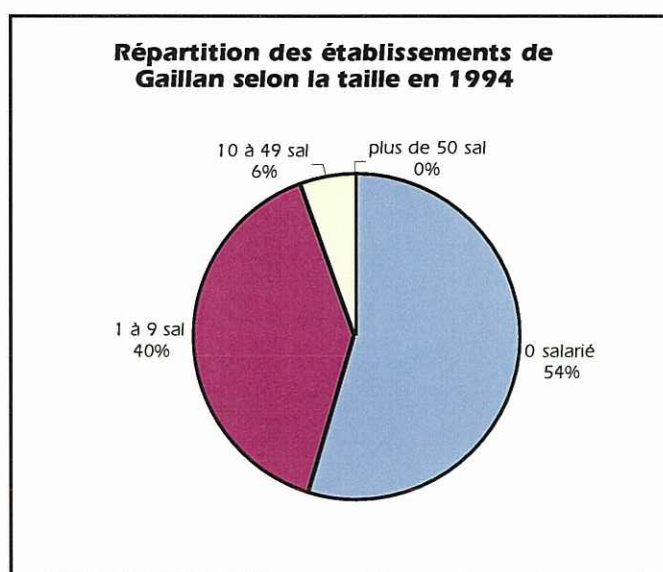
### 1.4.5.2. Le cas de Gaillan-en-Médoc

#### a). Organisation générale

En 1994, Gaillan-en-Médoc comptait **109 établissements** (entreprises ou services publics)<sup>1</sup>.



Le graphique ci-dessus rend compte de la répartition des actifs de Gaillan-en-Médoc par grand secteur d'activité. On remarque que, logiquement, sur cet espace rural, l'agriculture et le bâtiment occupent encore respectivement près de 19 % et 10 % des actifs gaillanais. Les services, quant à eux, emploient tout de même plus de la moitié des actifs de la commune, soit 54 % (commerce, services marchands et non marchands) du total.



<sup>1</sup> Données issues du fichier SIRENE 1994, INSEE.

L'analyse rapide de la répartition des établissements selon leur taille laisse apparaître, comme on pouvait s'y attendre, une nette prédominance des très petites structures puisque seulement 6 % des unités comptent plus de 10 salariés.

b) Les activités artisanales

Sans prétendre être exhaustif, le tableau ci-dessous montre **l'importance du tissu artisanal local**, notamment celui lié au domaine de la construction<sup>1</sup>.

<b>REPARTITION DE L'ARTISANAT PAR ACTIVITE</b>	
<b>TYPE</b>	<b>NOMBRE</b>
<b>1. BATIMENT</b>	<b>17</b>
plomberie	1
maçonnerie	10
menuiserie	3
plâtrier	1
électricité	1
serrurerie	2
peinture	1
<b>2. AUTOMOBILE</b>	<b>6</b>
casse automobile	1
garage (réparation, vente, carrosserie)	4
service pneumatique	1
<b>3. TRAVAUX SUR LE BOIS</b>	<b>6</b>
emballage	1
exploitation, travaux forestiers	5
<b>4. AUTRES</b>	<b>3</b>
distillerie	1
fabrique de cheminées	1
embouteillage	1
<b>TOTAL</b>	<b>32</b>

L'artisanat est fortement représenté sur cette commune et se trouve également relativement diversifié. L'importance des secteurs de l'activité du bâtiment et de l'automobile est assez classique, mais renvoie également au rôle complémentaire que joue Gaillan-en-Médoc par rapport à Lesparre-Médoc, dans sa fonction de pôle urbain du Centre Médoc.

On remarquera également la place non négligeable du travail du bois, qui est logique étant donné l'importance de la forêt sur le territoire communal.

<sup>1</sup> Liste établie à partir de la matrice de la taxe professionnelle 1998. Soulignons que n'y est pas intégré l'artisanat alimentaire qui est répertorié dans les activités commerciales (boucherie, boulangerie, etc...).

c) L'appareil commercial et de services

L'appareil commercial et de services de Gaillan-en-Médoc est peu développé, mais bien diversifié. On ne recense au total que 27 établissements.

<b>COMMERCE ET SERVICES</b>	
<b>TYPE</b>	<b>NOMBRE</b>
<b>1. COMMERCE D'ALIMENTATION</b>	<b>3</b>
épicerie	1
boulangerie-pâtisserie	2
<b>2. EQUIPEMENT DE LA PERSONNE</b>	<b>2</b>
salon de coiffure	1
librairie-papeterie	1
<b>3. EQUIPEMENT DE LA MAISON ET DU JARDIN</b>	<b>4</b>
magasin de meuble, literie, mobilier de jardin	1
quincaillerie	1
entretien, création de parcs et jardins	2
<b>4. HOTEL, BAR, RESTAURANT</b>	<b>5</b>
hôtel, restaurant	1
restaurant	4
<b>5. SERVICE DE SANTE</b>	<b>6</b>
médecine générale	3
infirmier	2
maison de retraite	1
<b>6. AUTRES</b>	<b>7</b>
bureau de tabac	1
négociants en vins	2
vente matériel agricole	2
vente matériaux de construction	1
aide ménagère à domicile	1
<b>TOTAL</b>	<b>27</b>

On soulignera, au vu des chiffres du tableau, la relative faiblesse de l'équipement commercial et de services qui, au total, regroupe moins d'établissements que le secteur artisanal.

Le très faible nombre de commerces de détail et de proximité, notamment alimentaires, s'explique aisément par la proximité du pôle commercial de Lesparre-Médoc qui, de façon générale, bénéficie d'une palette de services et commerces plus complète que celle de Gaillan-en-Médoc. C'est pourquoi Gaillan-en-Médoc est dépourvu par exemple de pharmacies ou de supermarchés.

Le caractère périurbain et la dépendance de Gaillan-en-Médoc vis-à-vis de Lesparre-Médoc sont ici bien perceptibles.

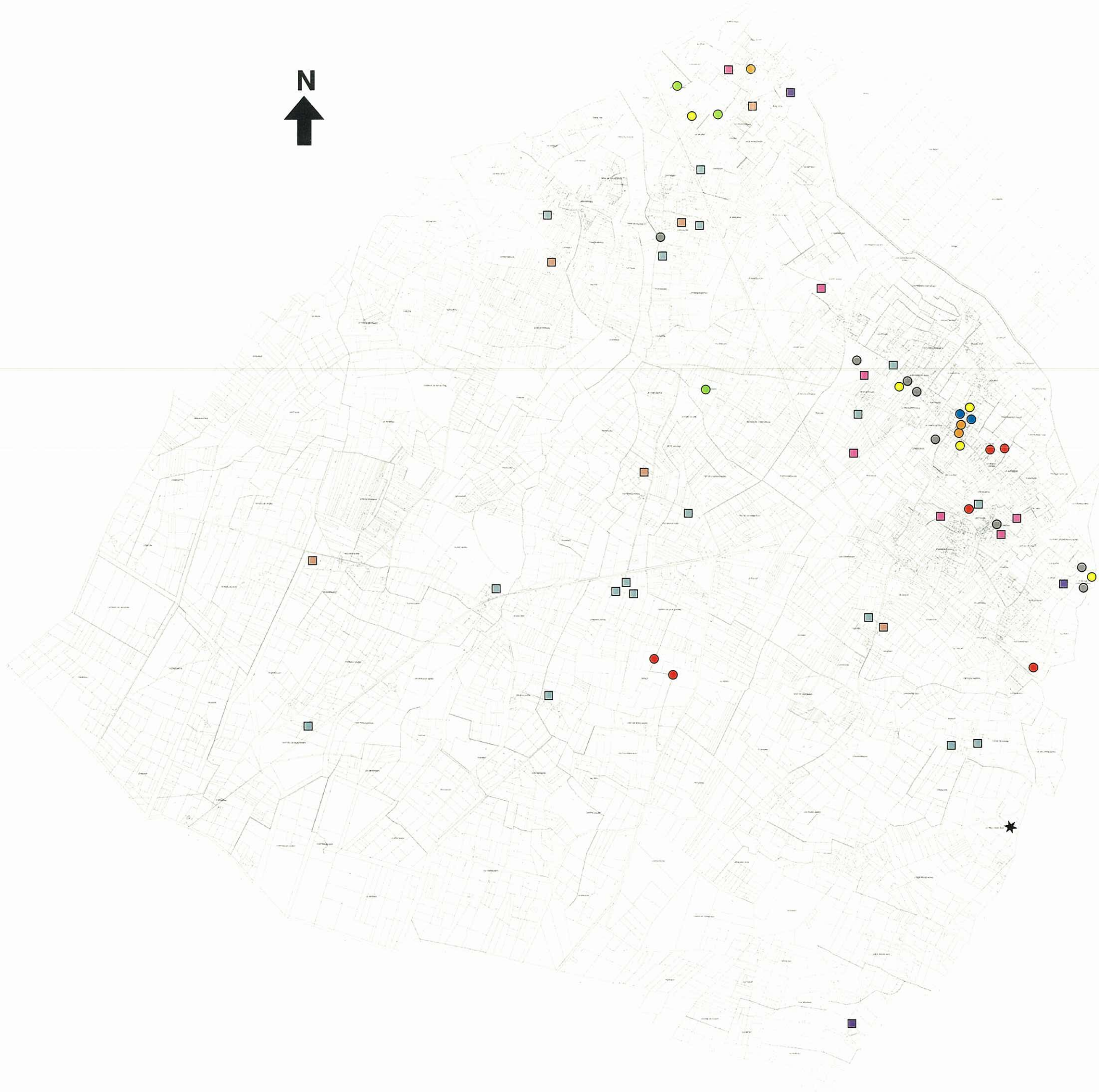
Toutefois, on peut souligner la forte représentation des restaurants à Gaillan-en-Médoc qui attirent régulièrement une clientèle extérieure non négligeable. Enfin, dans un domaine proche, on soulignera que l'ex-bowling le "Blue Saloon" n'a toujours pas été repris et que ses locaux commerciaux restent vacants.

# LOCALISATION DES ACTIVITES DE LA COMMUNE DE GAILLAN-EN-MEDOC

-  Bâtiment
-  Automobile
-  Travaux sur le bois
-  Autres artisanat
-  Commerce d'alimentation
-  Equipement de la personne
-  Equipement de la maison
-  Hotel, bar, restaurant
-  Services de santé
-  Autres commerces
-  Industrie

0 250 500 1000 m

**EREA**



### e) Localisation des activités

Au delà d'une approche purement économique, il importe également, afin de bien satisfaire à la logique de réflexion d'un Plan d'Occupation des Sols, d'analyser cet aspect en termes de localisation. La carte ci-jointe permet de visualiser les implantations préférentielles.

On constate une faible dispersion des activités gaillanaises car **plus de la moitié des établissements (61 %) se trouvent à proximité de l'axe majeur de la RN 215**, le long duquel le "village rue" de Gaillan-en-Médoc s'est développé.

Toutefois deux pôles de localisation peuvent être discernés :

- **Le bourg de Gaillan** regroupe classiquement une large part des activités de la commune, soit près de 48 % des établissements commerciaux, artisanaux et de service.
- Le secteur nord de **Layauga** accueille 13 % de ces mêmes activités communales

Le reste des établissements (39 %) sont dispersés sur l'ensemble du territoire de la commune.

De manière plus précise, en distinguant les deux grandes catégories d'activité, on relève que :

- Les commerces et services se concentrent principalement dans le bourg de Gaillan (7 implantations) et le long de la RN 215 (3 à Pont de Lhervau et 4 à la Brandette), mais également à Layauga;
- L'artisanat apparaît sensiblement plus dispersé (notamment pour l'activité du bâtiment), même si la proximité de la RN 215 semble recherché par un certain nombre d'entreprises.

#### A PME /PMI

Seule, l'entreprise d'**Epsilon Composite**, fabricant des matériaux modernes, constitue un établissement de nature industrielle.

Les plus gros employeurs de la commune sont d'ailleurs par ordre d'importance Epsilon Composite (36 employés), la commune (19 employés) et la cave Uni Médoc ( 18 employés).

Enfin, on signalera la distillerie Sarrazin, produisant de l'alcool pour l'Etat, implantée dans le hameau de Biail et définie comme une installation classée. Elle emploie 11 salariés.

**L'aspect "péri-urbain" de la commune ressort à travers un secteur artisanal relativement développé et un appareil commercial et de service assez faible. La dépendance vis-à-vis du pôle de Lesparre-Médoc apparaît clairement.**

### 1.4.6. L'agriculture à Gaillan-en-médoc

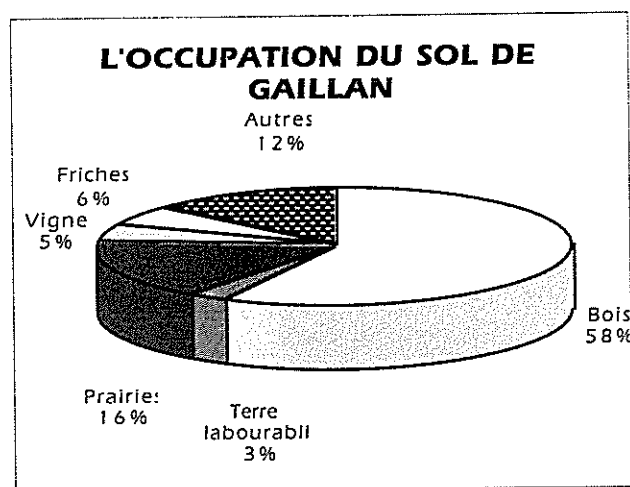
L'étude agricole de la commune de Gaillan-en-Médoc s'appuie notamment sur l'étude d'aménagement foncier : Structure des exploitations agricoles réalisée par l'APIETA en 1991 et partiellement réactualisée dans le cadre des études préalables à cette révision. Elle développe plus particulièrement l'analyse de la viticulture, puis la pérennité et la viabilité des exploitations.

#### 1.4.6.1. Occupation agricole du sol

##### a) Approche globale

La commune de Gaillan-en-Médoc compte **2 400 hectares de bois**, soit près de 60 % de la superficie communale, les 40 % restant se divisent en prairies, friches, vignes et terres labourables.

L'ensemble des terres agricoles (**Superficie Agricole Utilisée**) constitue, après les boisements, la seconde occupation du sol, soit 954 hectares, mais celles-ci ne **représentent que 24 % de la surface communale**. Parmi ces terres, la majorité est consacrée aux prairies pâturées, surtout regroupées en un ensemble homogène au Nord-Est de la commune, en limite de Civrac-en-Médoc (zone de palus sur 236 hectares). Les terres labourables restent marginales.



Source APIETA 1991

Les friches occupent 6 % de la surface communale et sont principalement localisées à la périphérie du bourg, ou autour des principaux hameaux. Ces friches sont la conséquence transitoire d'une agriculture qui tend à céder le pas à l'extension de l'urbanisation.

**La présence des vignes est bien sûr liée à l'existence de l'aire d'Appellation d'Origine Contrôlée "Médoc".**

##### b). Le cas spécifique de la viticulture

#### \* Les superficies

La commune de Gaillan-en-Médoc dispose d'une **aire d'Appellation d'Origine Contrôlée "Médoc" d'une superficie de 492 hectares**, qui recouvre la totalité du bourg et s'étend au Nord-Ouest et au Sud-Est de celui-ci de part et d'autre de la RN 215.

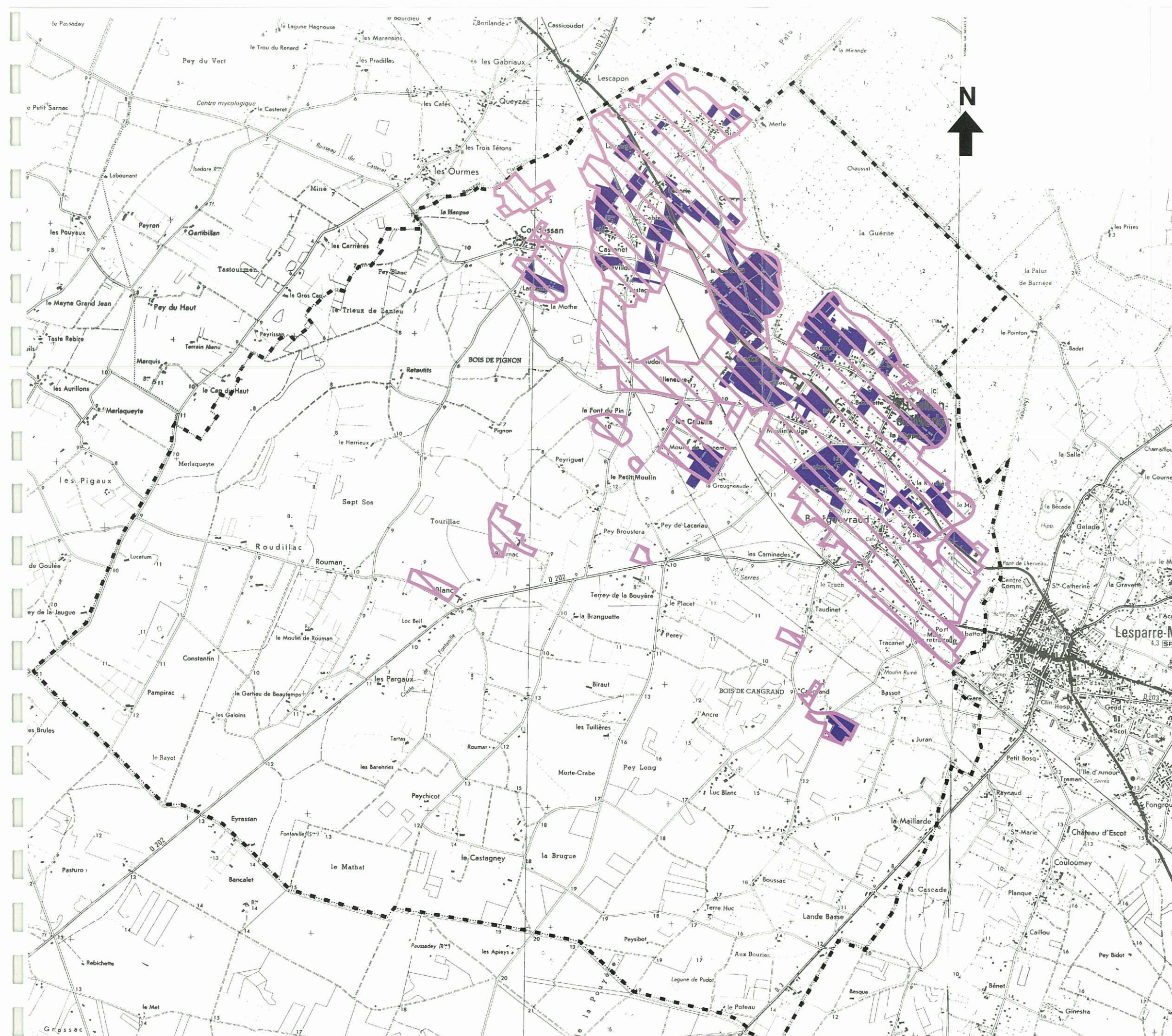


# PLANTATION DE LA VIGNE ET ZONAGE AOC

0 250 500 1000 m

EREA

- Limite communale
- ▨ Zone AOC Médoc
- Parcelles plantées



Les surfaces cultivées en vigne occupent, d'après l'étude APIETA, 207 hectares, soit 42 % de l'aire AOC en 1991.

Entre 1970 (231 hectares de vignes plantées) et 1980, le vignoble a perdu 68 hectares au profit de l'urbanisation. Il semble que depuis, le phénomène se soit inversé et on assiste à la reprise de cette activité se traduisant par l'augmentation des surfaces plantées (+ 43 hectares entre 1980 et 1991).

Les exploitations viticoles adhérant en 1997 au Syndicat viticole du Haut-Médoc sont au nombre de 12. Elles exploitent une superficie d'environ 97 hectares (jeunes plantations comprises). Les superficies exploitées les plus importantes varient entre 12 et 17 hectares.

#### **\* La localisation**

Le vignoble se dispose sur une bande qui s'étale grossièrement depuis Biail au Nord-Ouest de la commune jusqu'à Bourgueyraud au Sud-Est.

L'aire AOC Médoc englobe ce vignoble d'une façon assez large, mais on trouve également d'autres secteurs individualisés : Coudessan, La Font du Pin, Cangrand, Bournac, Blanc ...

#### **\* Les zones à bonne potentialité viticole**

L'étude de l'APIETA, définit en fonction du type de sol différentes zones propices à la culture de la vigne. La carte suivante précise la localisation de ces zones.

La zone d'affleurement des calcaires et des argiles, caractéristique des terrains viticoles du Médoc, se calque sur la bande viticole qui a déjà été individualisée précédemment (entre les palus du Nord et la voie ferrée au Sud).

Une dizaine de "pey" ou croupes de grave sont dénombrés sur la commune. Celles de Vignemalon, Cangrand, Bournac, Lestage et Blanc sont classés en AOC. Il n'y a qu'à Vignemalon et à Cangrand que l'on trouve de la vigne. Ces sites pourraient constituer des zones de réserves pour l'extension de la culture de la vigne.

#### **\* La zone AOC et le zonage du POS en vigueur**

Hormis les zones NB éloignées du bourg et UC de Coudessan, l'ensemble des zones constructibles de la commune de Gaillan-en-Médoc sont localisées en zone AOC, posant ainsi le problème de l'antagonisme entre extension de l'urbanisation et viticulture.

#### 1.4.6.2. Devenir de l'agriculture sur Gaillan-en-Médoc

##### a). L'âge des chefs d'exploitations

L'étude APIETA recense 89 exploitants intervenant sur la commune de Gaillan-en-Médoc. Leur siège d'exploitation peut donc être localisé à l'extérieur de la commune.

L'activité agricole à Gaillan-en-Médoc dénombre seulement 35 % d'exploitants qui ont moins de 50 ans. Ils mettent en valeur plus de 400 hectares de terres.

En revanche, plus de 30 % d'entre eux ont plus de 65 ans. C'est précisément pour cette tranche d'âge que la question de la succession se pose. Ils mettent pour leur part en valeur près de 200 hectares.

Plus précisément, on relève que :

- Les "40 - 50 ans" représentent 21% des agriculteurs de la commune, ils mettent en valeur près d'un tiers des surfaces exploitées, c'est la tranche d'âge des exploitants en pleine activité. Leur surface d'exploitation moyenne (15 ha) apparaît suffisante pour garantir leur pérennité.

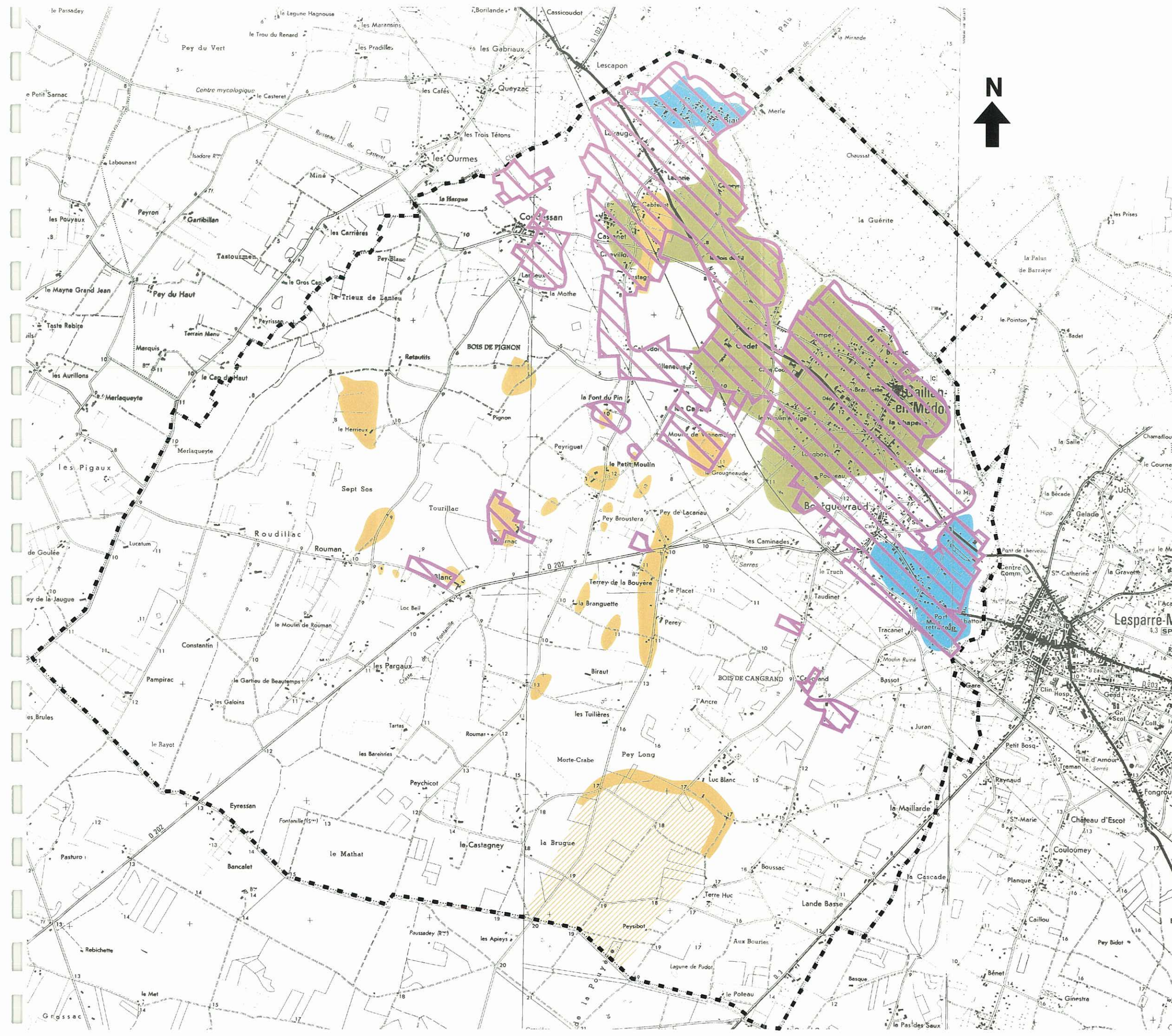
# ZONAGE AOC ET ZONES A BONNE POTENTIALITE AGRICOLE

0 250 500 1000 m

EREA

- Limite communale
- Zone AOC Médoc
- Graves
- Calcaire
- Argile





Source : APIETA, 1991.

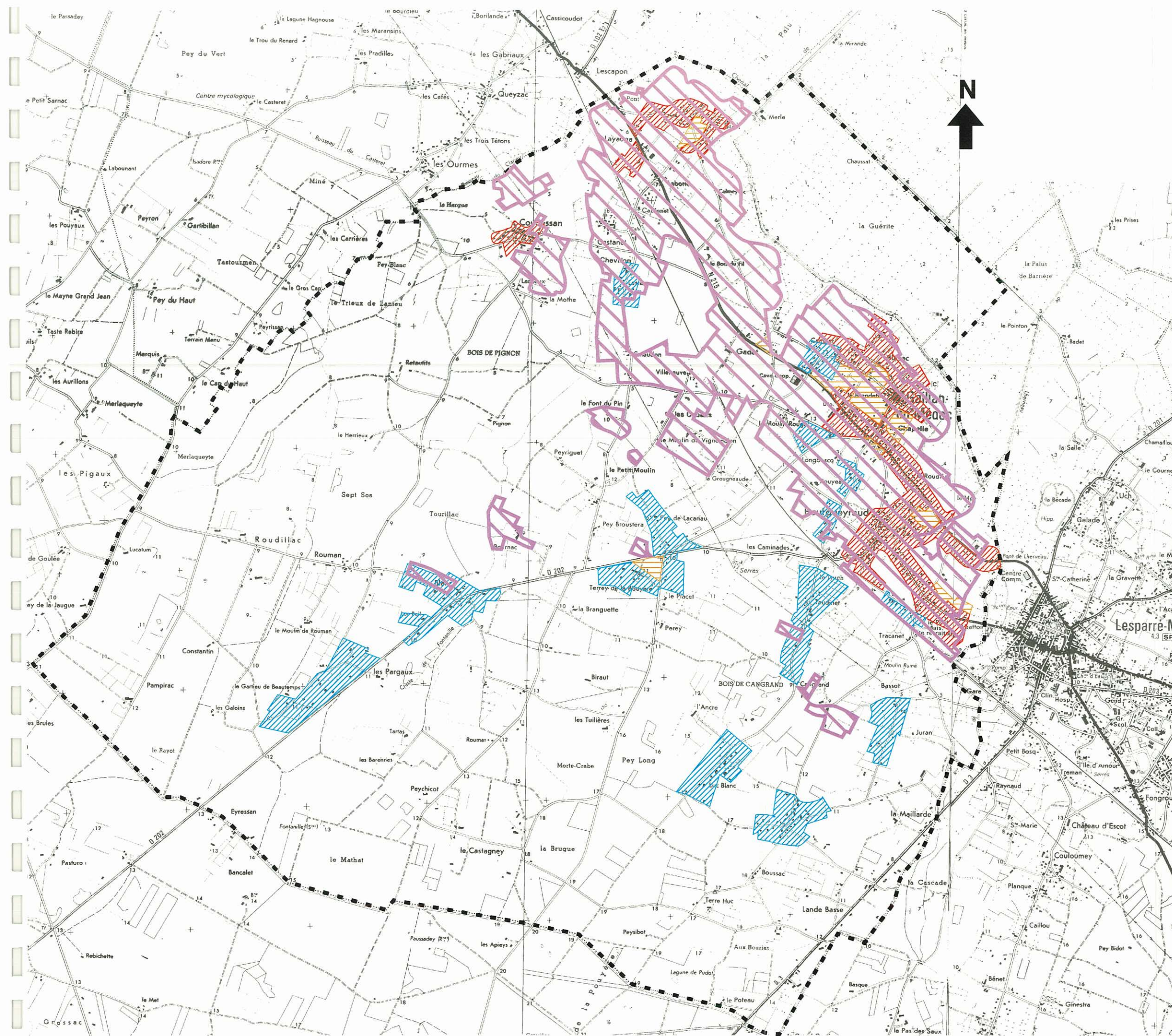


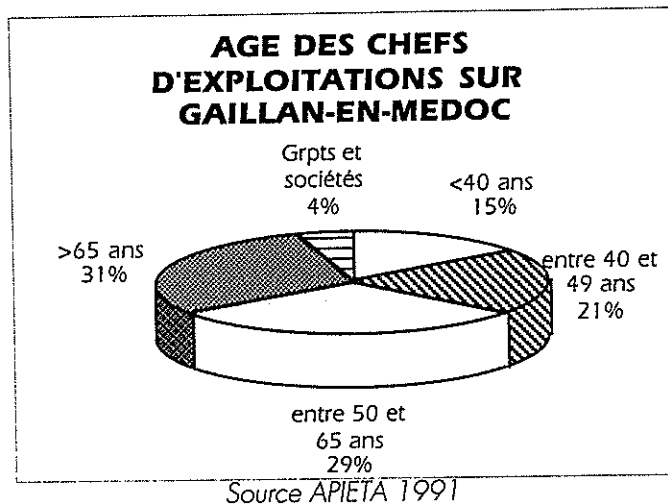
# ZONAGE POS ET ZONAGE AOC

0 250 500 1000 m

EREA

- Limite communale
-  Zone AOC Médoc
-  Zones U
-  Zones NA
-  Zones NB



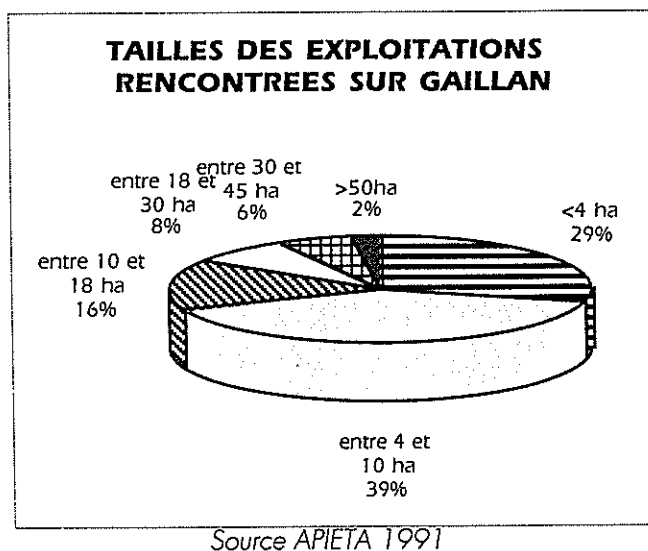


- Avec près de 30 % des exploitants, la tranche d'âge "50 - 65 ans" met en valeur près de 35 % des surfaces exploitées de Gaillan-en-Médoc. L'exploitation moyenne de cette tranche d'âge est d'environ 12 hectares.
- La question de la reprise des exploitations se pose principalement pour la tranche d'âge "65 ans et plus". Ceux-ci exploitent en moyenne 7 ha. En 1991, 11 exploitants des 13 recensés ont plus de 70 ans et continuent d'exploiter. Qu'en est-il aujourd'hui ? la reprise de leurs exploitations a-t-elle été assurée ?

Pour 23 exploitants, l'agriculture n'est pas l'activité principale. En effet, 16 sont des doubles actifs, 7 sont retraités. La tranche d'âge "40 - 50 ans" est la plus touchée par la double activité, un tiers des exploitants de cette tranche d'âge étant des doubles actifs.

#### b). La taille des exploitations

**La taille moyenne d'une exploitation sur la commune de Gaillan-en-Médoc est de 10,7 hectares.**



Gaillan-en-Médoc compte très peu de grandes exploitations (d'une superficie supérieure à 50 hectares). En revanche, les petites exploitations, d'une superficie inférieure à

10 hectares, sont très nombreuses (plus de 60 % de la totalité des exploitations mettant en valeur Gaillan-en-Médoc).

Parmi les exploitations inférieures à 4 hectares, 4 sont exploitées par des retraités et 7 par des doubles actifs. Elles démontrent la relation entre les petites exploitations et l'agriculture comme complément de revenus.

**Les exploitations dont la superficie est comprise entre 4 et 10 hectares représentent 35 % du total des exploitations mettant en valeur Gaillan-en-Médoc** (30 ont leur siège d'exploitation situé sur la commune). Parmi ces exploitations, 15 recensent une activité viticole parfois associée (pour 9 cas) à la polyculture.

Les exploitations dont la superficie est comprise entre 10 et 30 hectares mettent en valeur près de 40 % de la SAU gaillanaise. Elles apparaissent viables, même si elles ne sont vouées qu'à la polyculture alliée à l'élevage.

Les deux dernières classes regroupent de grandes exploitations, elles mettent en valeur plus de 30 % des superficies exploitées sur la commune. Ces exploitations associent dans leurs spéculations la vigne et la polyculture-élevage avec de grandes surfaces en prés. Elles sont viables et apparaissent pérennes.

**La question de la viabilité des exploitations de Gaillan-en-Médoc se pose pour celles dont la superficie est inférieure à 10 hectares et qui ne pratiquent pas de spéculations à forte valeur ajoutée telles que la viticulture** (soit 15 exploitations).

**L'activité agricole au sens large du terme se divise entre polyculture, élevage et surtout viticulture dont la pérennité économique semble assurée.**

**Néanmoins, le maintien de la diversité du paysage communal est aussi soumis à la présence d'élevages extensifs sur la zone de palus situés au Nord-Est de la commune.**

**La pérennité de cette activité qui contribue très largement à la richesse paysagère de Gaillan-en-Médoc dépendra de la politique agricole européenne.**

#### **1.4.7. L'économie touristique**

##### 1.4.7.1. Données de cadrage

###### a) Généralités

Là encore, il ne s'agira pas ici de procéder à une étude touristique complète pour laquelle on ne dispose pas des éléments nécessaires. Cependant compte tenu du poids de cette activité, en pleine expansion, dans le secteur, il est indispensable de préciser ici les principales données de cadrage.

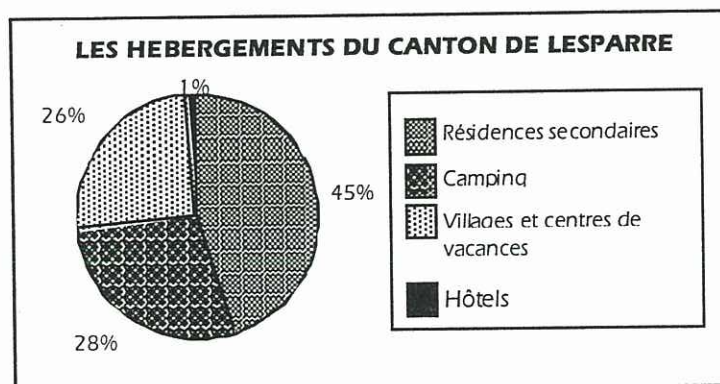
La côte médocaine a connu ces quinze dernières années un développement touristique considérable. Conformément aux programmes élaborés sous l'impulsion de la MIACA, ce développement s'est principalement localisé sur les stations. Stations qui regroupent aujourd'hui l'essentiel de l'offre d'hébergement banalisée. Ainsi, la seule station de Vendays-Montalivet concentre près de 20 000 lits.

Le Médoc se caractérise par une forte concentration des hébergements collectifs, mais aussi des résidences secondaires et des hébergements de plein air. On y trouve donc essentiellement une clientèle familiale pratiquant un tourisme résidentiel.

Avec 41 000 lits banalisés, **les stations du Médoc représentent 18 % des capacités hôtelières de la côte girondine et 30 % de celles des campings.**

Elles regroupent également l'essentiel du parc de villages de vacances du Département.

#### b). Organisation de l'accueil touristique



L'examen de la répartition des différents modes d'hébergement permet de souligner les spécificités du canton de Lesparre-Médoc. Sur les 26 500 lits offerts, on relève que :

L'offre hôtelière est marginale (220 lits). La part des résidences secondaires y est dominante (45 %), signe d'une économie touristique encore peu professionnalisée. La **vraie particularité du secteur** est liée à **l'importance de l'offre en villages et centres de vacances** (6 800 lits, grâce, notamment, au CHM de Montalivet). **La quasi-totalité de l'offre d'hébergement est concentrée sur la seule commune de Vendays-Montalivet.**

#### 1.4.7.2 Le tourisme sur Gaillan-en-Médoc

L'intérêt touristique du territoire gaillanais proprement dit est assez limité (vignoble, forêt). Il s'agit essentiellement d'un tourisme de passage engendré par la proximité des plages et la présence d'un vignoble de renommée mondiale. Le lieu le plus fréquenté de la commune est d'ailleurs la cave Uni Médoc très prisée par les amateurs de vins.

Toutefois, la capacité d'accueil locale n'est pas négligeable et pourraient retenir les touristes sur la zone, puisqu'on estime le nombre de lits touristiques disponibles sur Gaillan-en-Médoc à 500.

L'offre se révèle en outre relativement diversifiée avec la présence des différents types d'hébergements :

- On trouve aussi bien des formes d'hébergement simples et peu coûteuses comme le camping à la ferme, les chambres d'hôtes, les gîtes ruraux, ou le **camping "Champeau Solidarité" à Cangrand<sup>1</sup>**;
- Ou bien des modes de séjour plus "ciblés" comme ceux proposés à l'hôtel du "Château de Layauga" classé 4 étoiles.

**La commune de Gaillan-en-Médoc, contrairement au reste du canton semble être en mesure de tirer un profit indirect non négligeable de la fréquentation de la région du Médoc riches d'atouts touristiques (mer, vignoble, forêt, calme) puisqu'elle semble pouvoir servir de lieu de villégiature secondaire pour les touristes.**



<sup>1</sup>Ce terrain de camping d'environ 13 000 m<sup>2</sup> dispose de 12 emplacements. Il a été autorisé par arrêté municipal du 4 Avril 1997.

## **1.5. L'habitat**

### **1.5.1. Organisation de l'habitat**

L'organisation spatiale de l'urbanisation communale est bien entendu le reflet de son histoire. Celle-ci peut donc être analysée comme la supposition de plusieurs couches de bâti qui peuvent s'interpénétrer et se recouvrir partiellement.

On identifie ainsi aisément deux typologie de bâti dans le paysage communal qui renvoient à deux grandes phases :

- une phase "historique", allant jusqu'à la première moitié du XX<sup>ème</sup> siècle, qui a mis en place un bâti traditionnel;
- une phase contemporaine dont on peut juger les effets sur les 40 dernières années et qui a créé un tissu bâti aux caractéristiques souvent très différentes du premier.

#### **1.5.1.1. Le bâti traditionnel**

Ce bâti ancien et traditionnel se rencontre aussi bien en trame diffuse que sous forme de regroupements.

Cinq regroupements d'habitations : Bourgueyraud, Biail, Castanet, Coudessan et Blanc peuvent justifier l'appellation de hameaux en plus du bourg de Gaillan et de son prolongement vers la Chapelle.

Le développement récent sur La Chapelle, autour de la mairie, des équipements scolaires, de la Poste, de la salle des fêtes, des équipements sportifs, confirme l'abandon du vieux bourg constitué autour de l'église au profit de la proximité de la RN 215, sans que pour autant s'affirme réellement l'image d'un nouveau centre-bourg, pour plusieurs raisons :

- le tissu bâti relativement lâche,
- la dispersion des équipements publics,
- l'absence de structuration des espaces publics et notamment l'inexistence d'une vraie place marquant visuellement et symboliquement le centre<sup>1</sup>

En dehors des zones de hameau, on retrouve un type traditionnel de bâtiments ruraux, sièges d'exploitations agricoles composés de un ou deux corps de bâtiments aux fonctions différenciées : logement de l'exploitant, logement pour les ouvriers agricoles (pour la zone viticole), dépendance (granges, chais, écuries, abri pour le bois...).

#### **1.5.1.2. L'urbanisation récente**

L'urbanisation récente s'est, le plus souvent, développée en bande le long des voies, dans la partie viticole de la commune mais s'est également dispersée sur l'ensemble du territoire communal, entraînant un important phénomène de mitage au gré des opportunités foncières.

Les opérations sous forme de lotissements sont rares et même exceptionnelles en comparaison du développement linéaire.

Dans le détail, le mitage constaté est plus ou moins dense selon les secteurs. Il n'a pas touché le secteur Nord-Ouest (à proximité des hameaux de Castanet et Coudessan), et s'est peu développé vers la pointe Nord-Est de la commune (Cabrenet, Laborie, Biail).

---

<sup>1</sup> La "place du 8 mai" ne peut pas être considérée pouvant jouer ce rôle. Il s'agit tout au plus d'un carrefour mal organisé avec la RN 215 et qui mérite un traitement spécifique sur le plan de la sécurité (aménagement d'un carrefour giratoire).



Par contre il s'est particulièrement développé au Sud dans un quadrilatère formé par la RD 202 (route de Naujac) au Nord, la voie ferrée à l'Est et la limite communale au Sud, où plus de 80 habitations récentes ont été identifiées (Les Pargaux, Blanc, Luc Blanc, Juran, Lande Basse, Bassot...).

Tout particulièrement le long de la RN 215, cette urbanisation récente apparaît comme une imbrication assez anarchique de différentes opérations, qui semblent implantées au gré des opportunités, dans un tissu assez indifférencié formé par un bâti pavillonnaire lâche développé le long des voies, entrecoupé par les emprises d'activités commerciales ou artisanales.

Autres secteurs touchés, les environs du bourg de Gaillan notamment le long de la RN 215 (La Roudière, La Brandette, Gadet, mais aussi Blayac et Campet), une importante zone autour de Bourgueyraud et tout particulièrement le long de la RD 202.

### **1.5.2. Caractère du bâti**

On ne relève aucun bâtiment, particulièrement remarquable sur la commune, à l'exception de l'église du bourg et tout particulièrement de son clocher classé Monument Historique (liste 1846 et classement du 21 mars 1923).

Ici aussi, on fera la distinction entre :

- un bâti traditionnel;
- un bâti contemporain.

#### 1.5.2.1. Le bâti traditionnel

Ce premier ensemble n'est pas lui-même homogène, il présente des variations liées à son implantation et au type d'économie agricole auquel il se rattache. On est ainsi amené à considérer deux grands types de bâti rural.

##### a) Le bâti de la lande boisée

Présent dans tout l'Ouest de la commune, il est assez répandu et représente même le type dominant.

Il s'agit d'un habitat en bande, disposé le plus souvent en hameau sans ordre apparent ni orientation dominante. L'architecture est pauvre, faite de plusieurs volumes accolés recouverts d'une toiture à faible pente réalisée en tuiles canal. L'habitation ne comprend fréquemment qu'un seul niveau. Les ouvertures sont rectangulaires, plus hautes que larges. Ce sont les dépendances agricoles qui sont souvent les plus importantes, dont une partie peut être traitée en hangar avec bardage bois.

##### b) Le bâti du terroir viticole

Même si les exemples de ce bâti sont assez peu nombreux sur la commune, ils sont l'expression la plus intéressante du bâti rural, à mi-chemin entre architecture populaire et architecture savante.

On relève ainsi quelques bâtiments dans le bourg (notamment l'ancienne cure), une grosse maison bourgeoise à Gadet, plusieurs fermes ainsi que leurs annexes présentent des éléments intéressants d'architecture traditionnelle, typiquement locale, qui ont bien souvent attiré des amateurs pour réhabiliter ces bâtisses abandonnées en résidences secondaires sans trop modifier leur caractère.

### 1.5.2. Le bâti contemporain

Deux grands types sont à considérer :

- Les locaux d'activités, ou les rares équipements qui présentent une grande diversité de formes, couleurs et volumes et témoignent le plus souvent d'une réelle pauvreté de style.
- Le bâti pavillonnaire, dont on a vu la large extension récente sur le territoire communal, qui possède une assez grande homogénéité d'aspect et se caractérise par le pavillon classique couvert en tuiles romanes, à pente de toit d'environ 30 % et murs enduits de ton pierre.

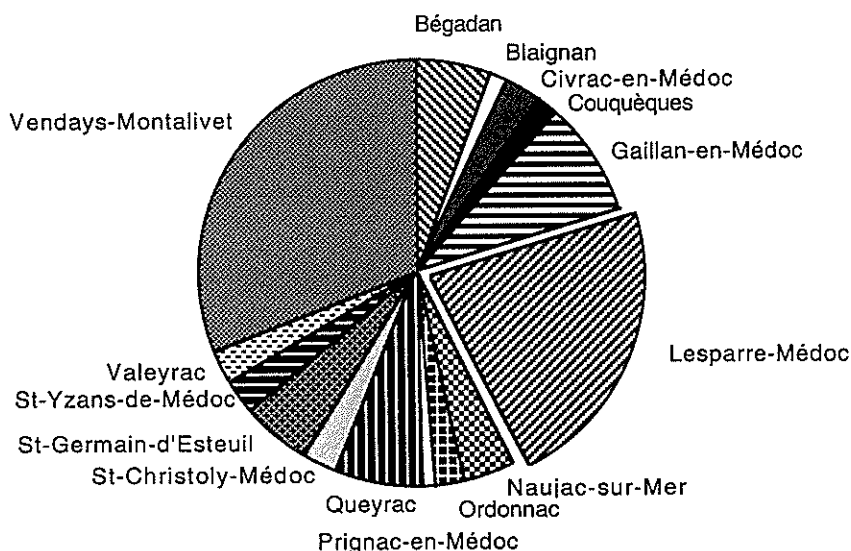
Signalons enfin que bien peu de constructions récentes s'inspirent de l'architecture traditionnelle.

### **1.5.3. Le parc de logement**

#### 1.5.3.1. La répartition du parc dans le canton

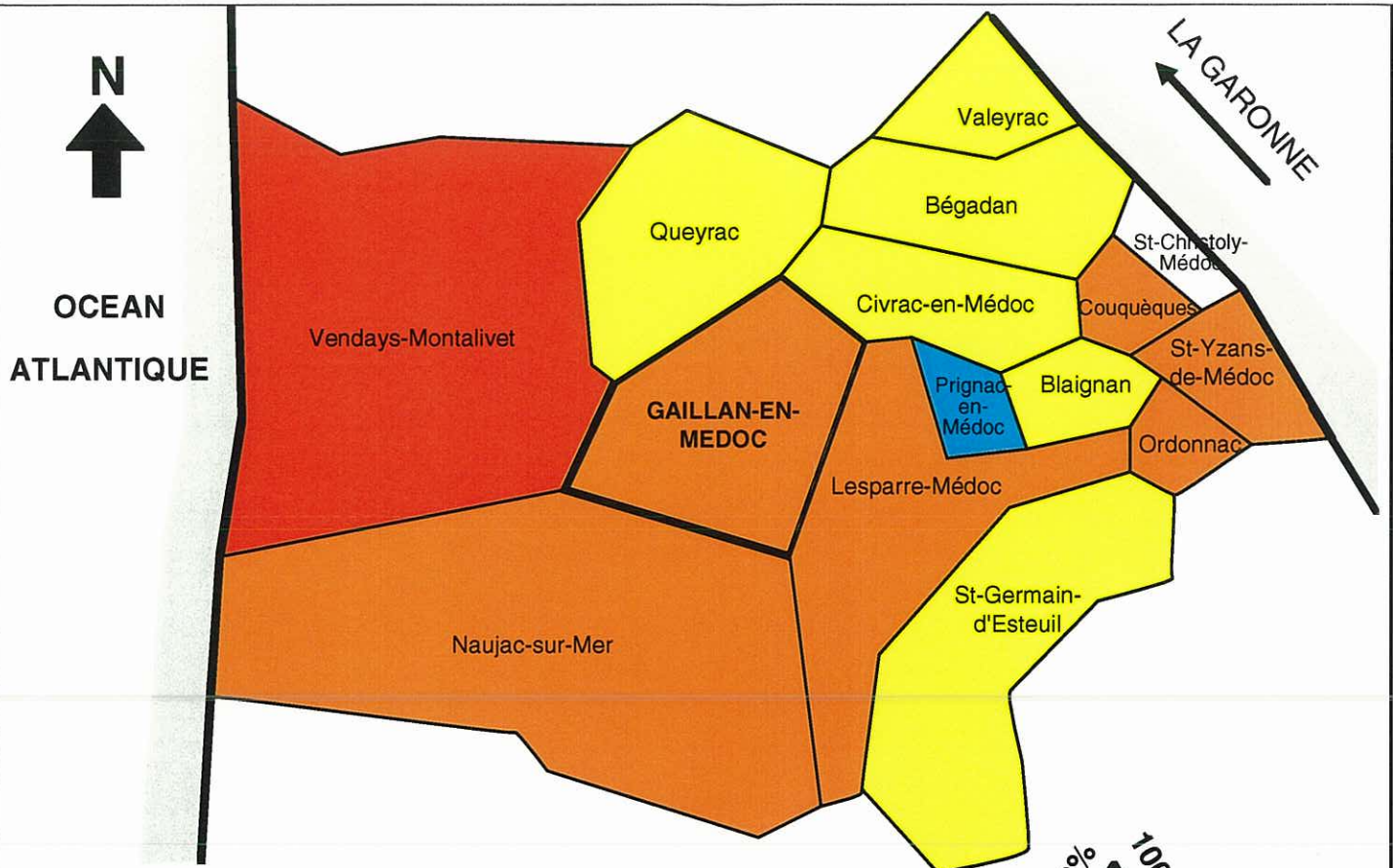
Le canton de Lesparre-Médoc regroupe en 1990, **9 250 logements** répartis sur les 15 communes concernées. Toutefois, comme on pouvait s'y attendre, au même titre que pour la population, des disparités fortes peuvent être relevées.

#### **Répartition du nombre de logements en 1990**



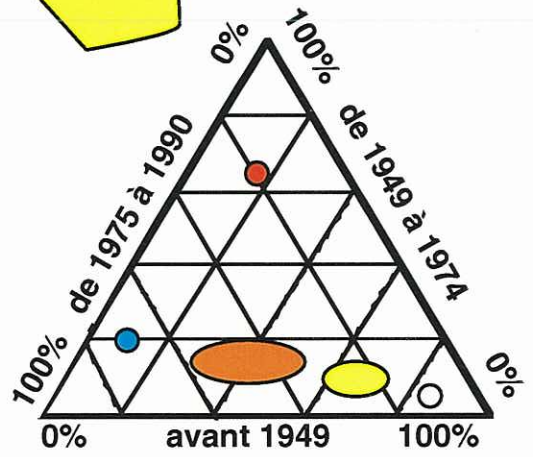
- Les deux principales communes, **Lesparre-Médoc et Vendays-Montalivet** regroupent, à elles seules, plus de la moitié (53 %) du parc de logements du secteur, avec plus de 2 000 logements chacune. Soulignons que, **dans le cas de Vendays, les 3/4 de ces logements sont des résidences secondaires.**
- Parmi les autres communes, seules Gaillan-en-Médoc, Bégadan et Queyrac comptent plus de 500 logements.

**Gaillan-en-Médoc, possédait en 1990 un parc de 820 logements qui en faisait, avec 9 % des logements du canton, la troisième concentration urbaine du secteur derrière Vendays-Montalivet et Lesparre-Médoc.**



EREA

AGE DU PARC DE LOGEMENT  
Tous types confondus



### 1.5.3.2. L'âge du parc de logement

#### a) Données de cadrage

L'analyse de l'âge du parc de logements permet d'apprécier les mécanismes d'urbanisation du Centre Médoc.

On soulignera plus particulièrement **l'ancienneté de ce parc**, puisque près de la moitié (42%) des logements ont été construits avant les années 50 et moins de 30% seulement au cours des 15 dernières années.

Toutefois, l'analyse de **l'organisation spatiale met en lumière un relatif déséquilibre du tissu bâti**. On a pu ainsi définir **cinq grands types de communes** :

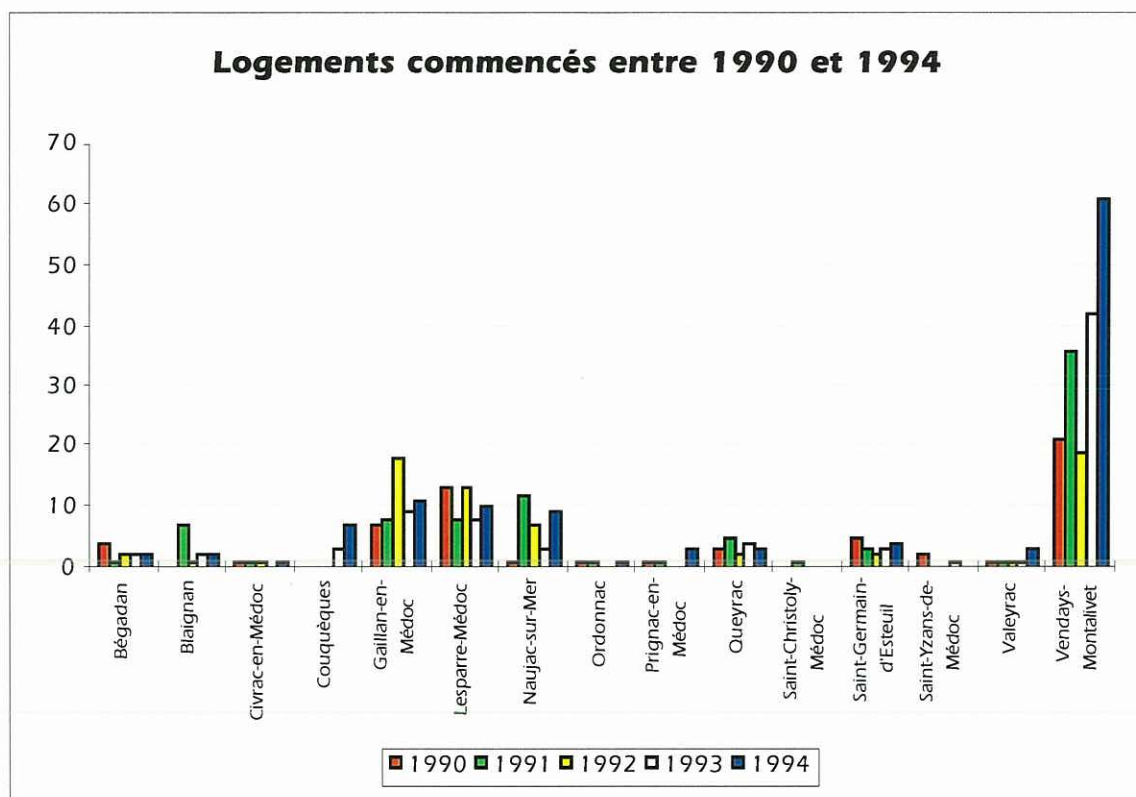
- **Une petite commune rurale proche de Lesparre-Médoc qui a essentiellement profité d'un développement récent** : Prignac-en-Médoc, où la part des logements anciens est de 10 % seulement.
- **Vendays-Montalivet dont les deux tiers de l'urbanisation ont eu lieu durant la période de fort développement de la station**. Plus de 60 % des logements ont été réalisés entre 1949 et 1974.
- **Six communes en position intermédiaire**, Couquèques, Naujac, Ordonnac, Gaillan, Saint Yzans et **Lesparre-Médoc**, avec un parc ancien compris entre 30 % et 50 %, une expansion limitée au cours de la période de croissance, puis une reprise depuis 1975. Un tiers au moins de leur parc a moins de 15 ans.
- **Six autres communes, plus rurales, connaissent une situation plus classique**, avec un parc ancien dominant (entre 60 % et 70 %) et un parc récent (entre 22 % et 32 %) d'autant plus important que l'on se rapproche de Lesparre-Médoc.
- Saint Christoly connaît, quant à elle, une situation tout à fait classique de petite commune rurale, où près de 90 % du parc a été bâti avant 1949.

On relève, malgré tout, une très forte concentration du nombre de logements réalisés depuis 15 ans, puisque Lesparre-Médoc et Gaillan-en-Médoc en regroupent plus de 40 % et Vendays-Montalivet 20 %.

**Avec 415 logements construits depuis la guerre, le parc de logements contemporains de Gaillan-Médoc représente plus de la moitié (51 %) des habitations existantes sur la commune.**

#### b) Analyse des évolutions récentes

402 logements neufs ont été commencés, sur l'aire d'étude, entre 1990 et 1994. Ces logements sont majoritairement individuels et sur les 249 logements collectifs construits, 139 sont situés à Vendays-Montalivet, 102 autres sont répartis équitablement entre Gaillan-en-Médoc et Lesparre-Médoc.



D'après le graphique ci-dessus, on remarquera **la concentration de constructions neuves dans trois communes. Vendays-Montalivet** concentre, à elle seule, **41 %** des constructions neuves, grâce à son attrait touristique. Elle est suivie ensuite de **Lesparre-Médoc (21 %)** et **Gaillan-en-Médoc (9,5 %)**.

L'examen de détail fait apparaître trois groupes relativement homogènes :

- **Un premier groupe** qui enregistre **un fort ralentissement de la construction entre 1992 et 1993**, ainsi Gaillan-en-Médoc , **Lesparre-Médoc** ,Civrac et Naujac-sur-Mer , dont la construction baisse presque de moitié.
- Contrairement à celui-ci, **un second groupe bénéficie d'un nombre de constructions plus élevé en 1993 qu'en 1992**, ainsi Blaignan, Couquègues, Saint-Germain-d'Esteuil, Saint-Yzans, Queyrac, et Vendays-Montalivet.
- **Un dernier groupe n'enregistre**, quant à lui, **aucune variation** du nombre de constructions au cours de cette période.

-Cependant, malgré ces disparités, **une augmentation sensible de la construction est perceptible dans l'ensemble du canton, entre 1993 et 1994 (+50%)**.

**Avec 38 logements neufs construits en 5 ans, entre 1990 et 1994, Gaillan-Médoc confirme son importance dans le secteur, se plaçant ainsi en troisième position derrière Vendays-Montalivet et Lesparre-Médoc.**

#### 1.5.3.3. Le parc de logements sociaux

L'examen du parc de logements sociaux confirme, à la fois, la remarque précédente puisque deux communes seulement en disposent sur le canton, mais aussi, la fonction de pôle urbain qu'assume Lesparre-Médoc sur son environnement.

En effet, sur les 305 logements HLM que compte la zone d'étude, 287 sont situés sur la commune de Lesparre-Médoc et 18 seulement sur celle de Vendays-Montalivet. Notons que l'essentiel du parc de logements sociaux de Lesparre-Médoc est constitué de logements individuels.

#### 1.5.3.4. Confort du parc de logement

##### a) Données de cadrage

**En 1990, 5 578 logements** (soit 43,6 % des résidences principales) **ne possédaient pas tous les éléments de confort.**

- **Blaignan est la plus touchée par ce phénomène, puisque 72 % des résidences principales ne sont pas dotées de tous ces éléments.**
- Dix communes se situent dans la moyenne, puisque environ 50 % des résidences principales possèdent ces éléments.
- **Quatre communes seulement possèdent, pour plus de la moitié des résidences principales, tout le confort : Lesparre-Médoc, Gaillan-en-Médoc, Civrac et Ordonnac.**

##### b) L'analyse de détail sur Gaillan-en-Médoc

La quasi-totalité du parc de logement de Gaillan-en-Médoc est **composée d'habitat individuel et les deux tiers de ces logements comportent 4 à 5 pièces.**

Chiffres significatifs d'une commune péri-urbaine au développement récent, seuls 39 % des logements ne possédaient pas de chauffage central et seuls 10 % d'entre eux n'avaient pas de WC intérieurs et 7 % aucune installation sanitaire.

Ces données sont tout à fait conformes aux normes moyennes, mais l'on constate une progression assez considérable depuis 1982. Cette amélioration du niveau de confort, conséquence de l'implantation massive de nouveaux arrivants, traduit une modification importante des modes de vie dans la commune.

On soulignera cependant que la commune de Gaillan-en-Médoc comprend un nombre important de logements vacants et dépourvus de confort (par exemple : impasse du Mey où on note l'existence d'îlots insalubres).

#### 1.5.3.5. Statut d'occupation des logements

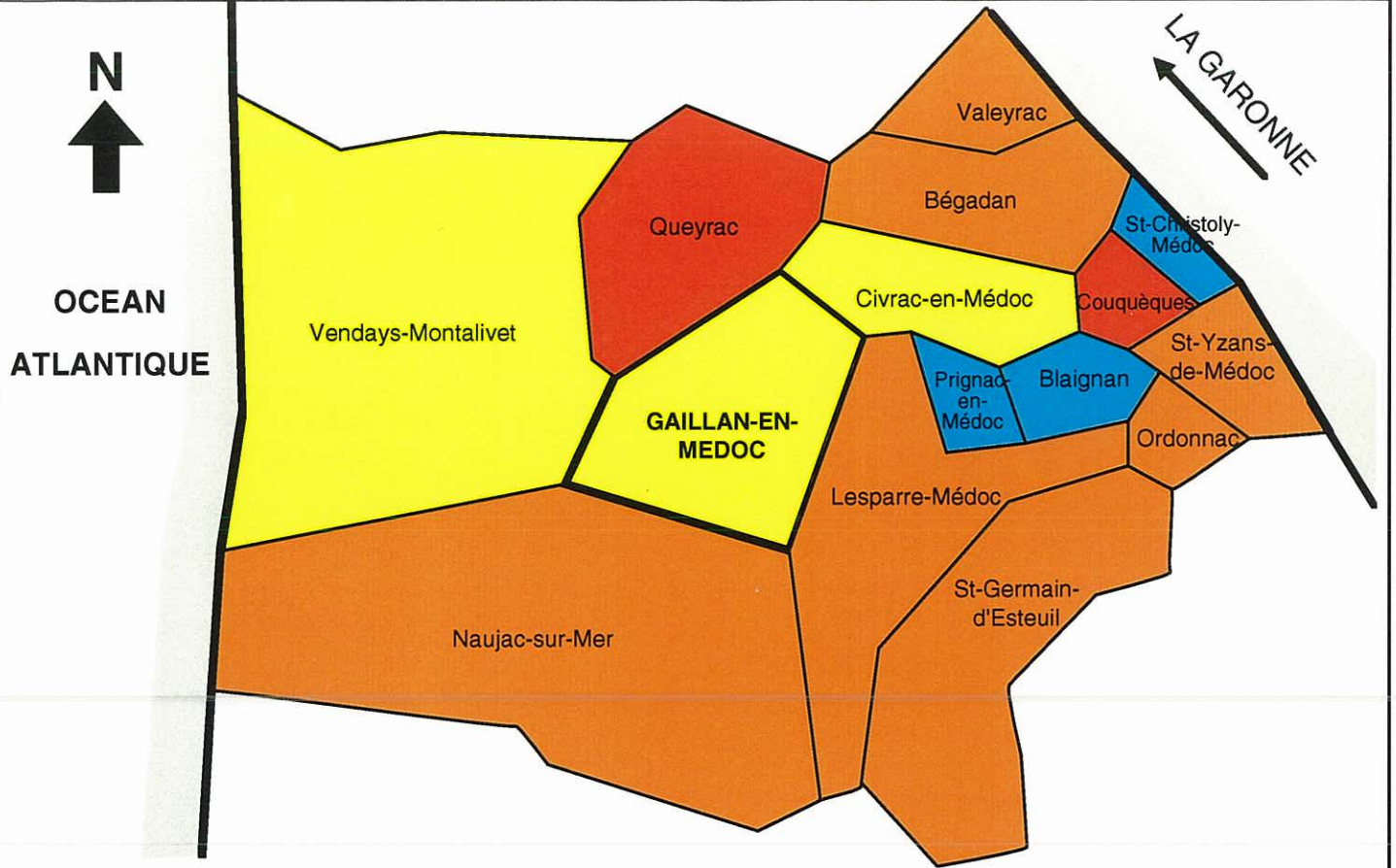
On relève ici une situation classique pour les communes concernées :

- **la très large domination des logements occupés par leurs propriétaires (72%);**
- **le relatif déficit en logements locatifs** de l'aire d'étude;
- l'importance des disparités communales. **Seule Lesparre-Médoc a une offre locative supérieure au tiers de son parc (35 %).**

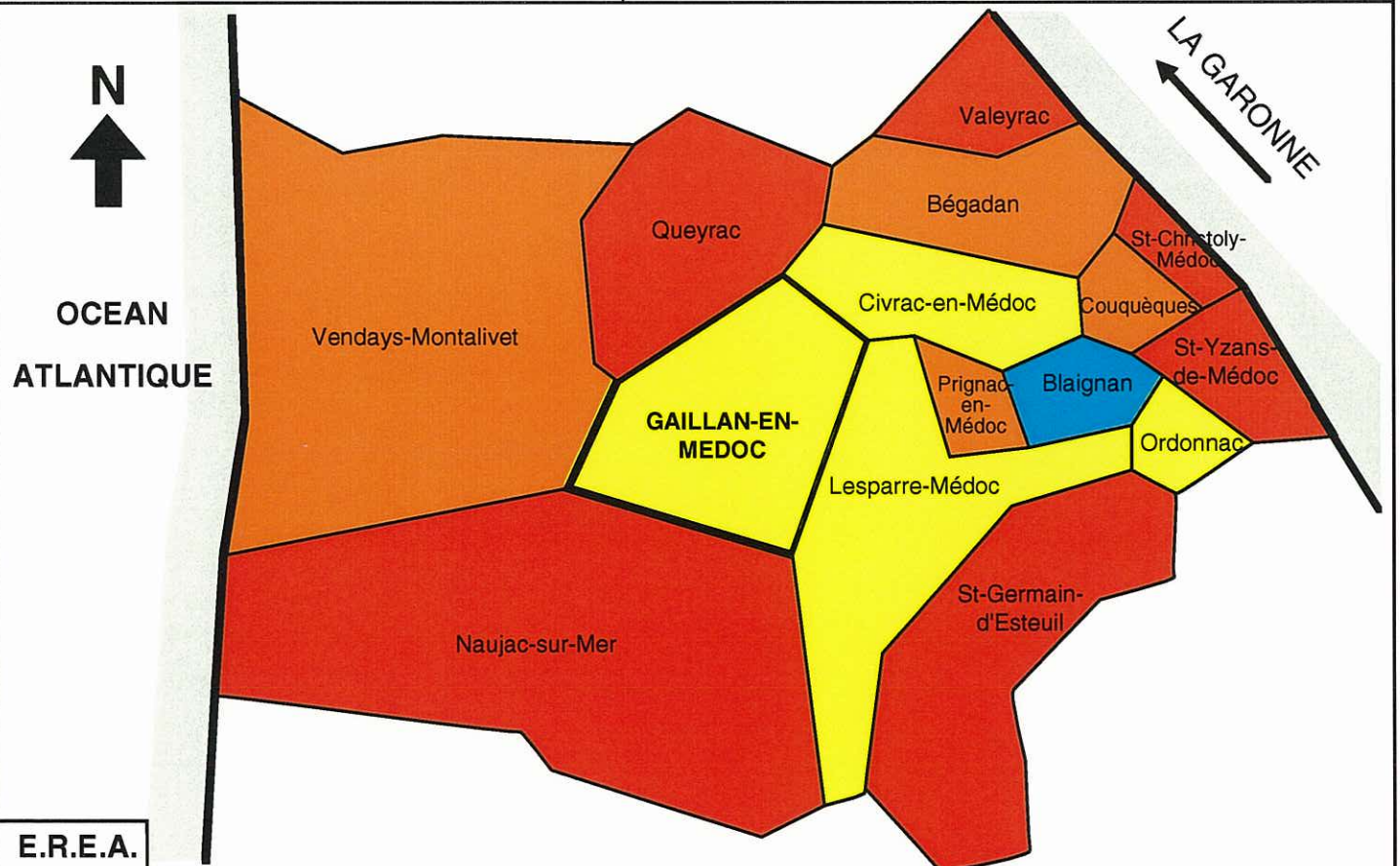
Les résidences secondaires ne représentent, en 1990, que 13 % du parc.

Avec 621 logements vides en 1990 (soit un taux de 7 %) le phénomène de la vacance et l'importance des écarts communaux méritent d'être soulignés.

**Phénomène classique dans ce type de commune quasi péri-urbain, à Gaillan-en-Médoc plus de 80% des résidences principales sont occupées par leur propriétaire et le marché locatif reste embryonnaire.**



**PART DES LOGEMENTS VACANTS EN 1990 (tous types confondus)**



**E.R.E.A.**

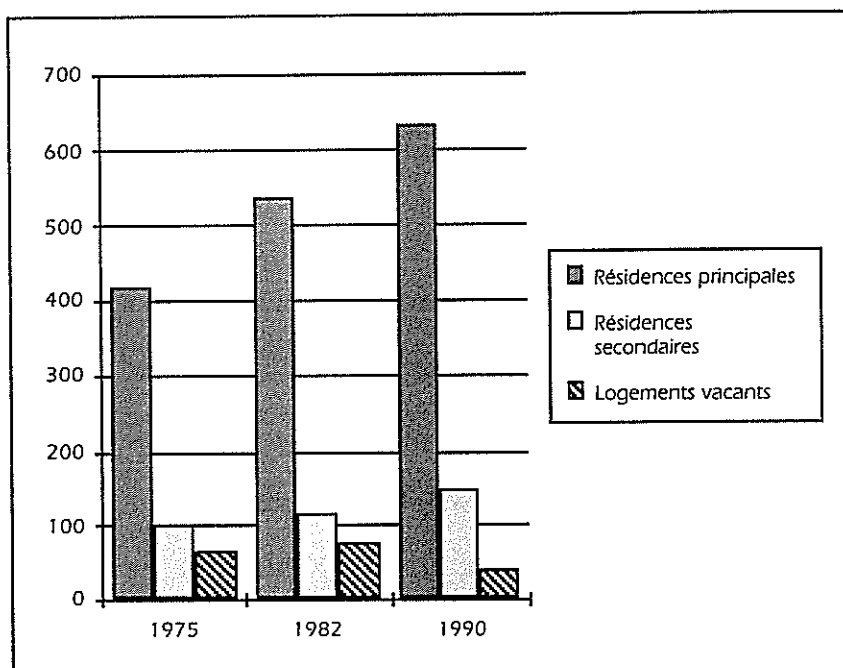
**PART DES LOGEMENTS INCONFORTABLES EN 1990 (tous types confondus)**



## 1.5.4. L'analyse de détail sur Gaillan-en-Médoc

### 1.5.4.1. Analyse sur le long terme

Le graphique ci-dessous, élaboré à partir des données des RGP de 1975, 1982 et 1990, permet d'apprécier les évolutions sur les 25 dernières années en ce qui concerne les principales caractéristiques du logement sur la commune de Gaillan-en-Médoc.



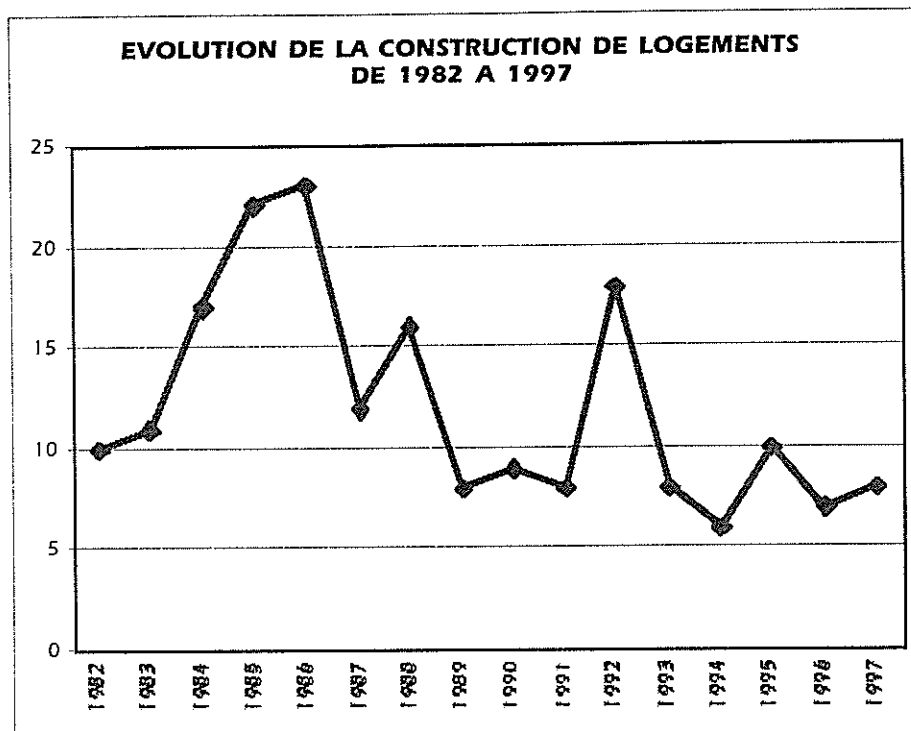
Sur le long terme l'évolution du parc résidentiel a accompagné les grandes tendances démographiques présentées précédemment. Depuis 1975 un certain nombre d'évolutions marquantes doivent être signalées :

- le parc de résidences principales est passé de 420 en 1975 à 633 en 1990, soit **une progression de plus de 50 %**;
- le parc de résidences secondaires connaît lui aussi une forte croissance passant de 103 en 1975 à 147 en 1990, signalons néanmoins que la progression s'accélère depuis 1982 et que ce parc représente aujourd'hui 18% de l'ensemble des logements;
- enfin compte tenu de la pression démographique mais aussi de la croissance du nombre de résidences secondaires le parc de logements vacants diminue considérablement sur la période passant de 64 en 1975 à 40 en 1990 (-37,5 %). Le taux de vacance s'établit ainsi en 1990 à moins de 5 % (niveau très sensiblement inférieur à la moyenne départementale).

Si l'on examine plus précisément les **15 dernières années** (1982-1997), ce sont **193 logements** au total qui ont été réalisés :

- soit près de 13 logements par an;
- d'une manière générale, on relève une **diminution progressive du nombre de réalisations annuelles**. Ainsi, de 1982 à 1988, la moyenne annuelle est de près de 16 logements neufs, alors que de 1989 à 1997, elle passe à un peu plus de 9 logements;





- les années 1984, 1985 et 1986 apparaissent incontestablement, dans cette période, comme les plus importantes, au cours desquelles près du tiers (30 %) des constructions a vu le jour

#### 1.5.4.2. L'urbanisation récente

##### a) Généralités

La commune de Gaillan-en-Médoc est une commune où le rythme de construction est plutôt élevé, si l'on considère l'ensemble du Médoc (8 permis par an). L'examen du registre des autorisations d'urbanisme des 5 dernières années indique :

	Certificats d'Urbanisme		Permis de Construire	
	Positifs	Négatifs	Positifs	Négatifs
1993	11	2	8	0
1994	8	5	6	1
1995	16	2	10	0
1996	13	3	7	0
1997	15	7	8	0
<b>Total</b>	<b>63</b>	<b>19</b>	<b>39</b>	<b>1</b>
1998	6	0	4	2

Source : Registres communaux

L'année 1998 dénombre les Permis de construire et Certificats d'urbanisme jusqu'en Juillet.

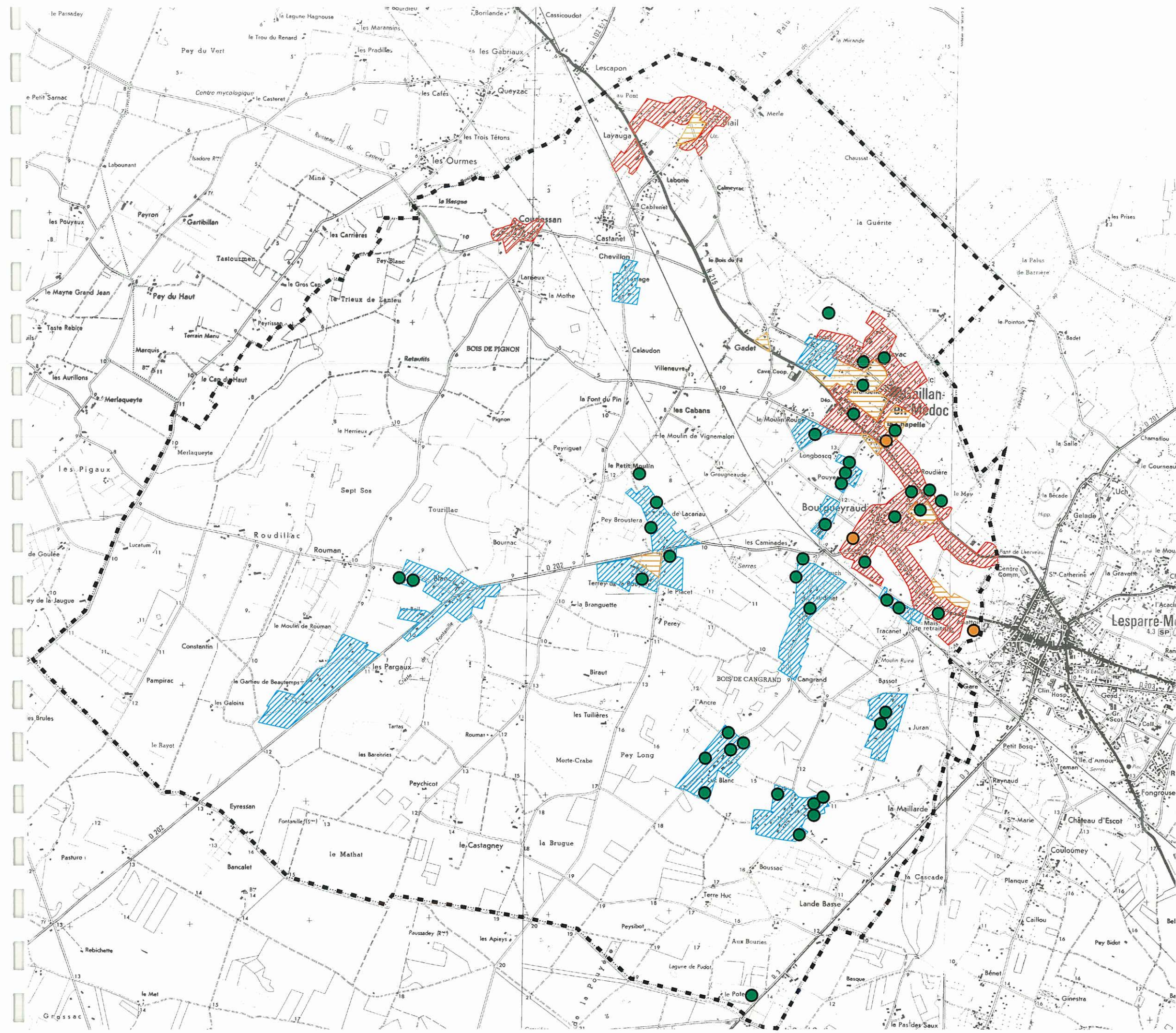
Un profil général des demandes peut être défini de façon suffisamment précise compte tenu du nombre limité des actes d'urbanisme.

## PERMIS DE CONSTRUIRE ET ZONAGE POS

0 250 500 1000 m

**EREA**






- Limite communale
- Zones U
- Zones NA
- Zones NB
- Permis de construire acceptés
- Permis de construire refusés

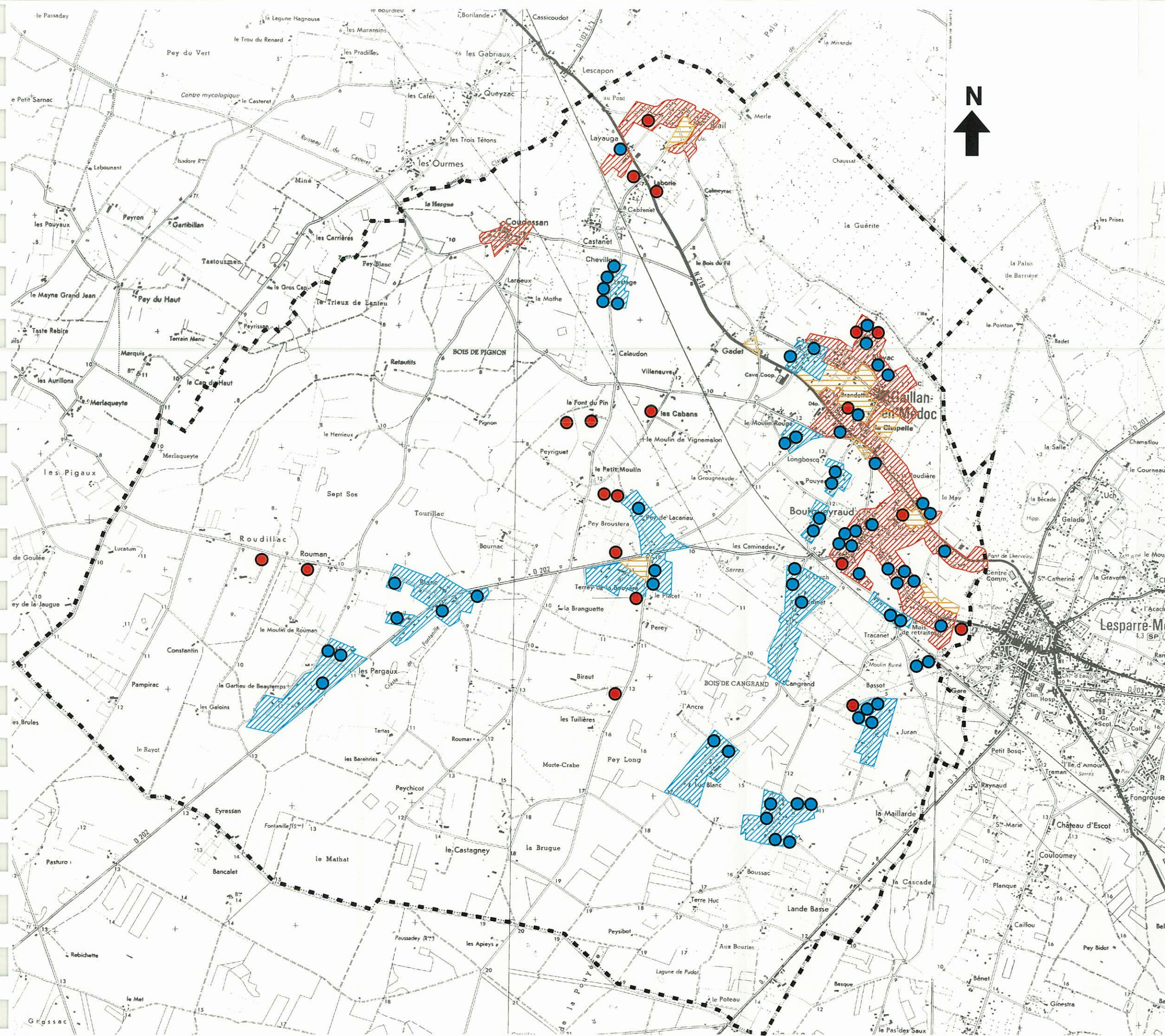


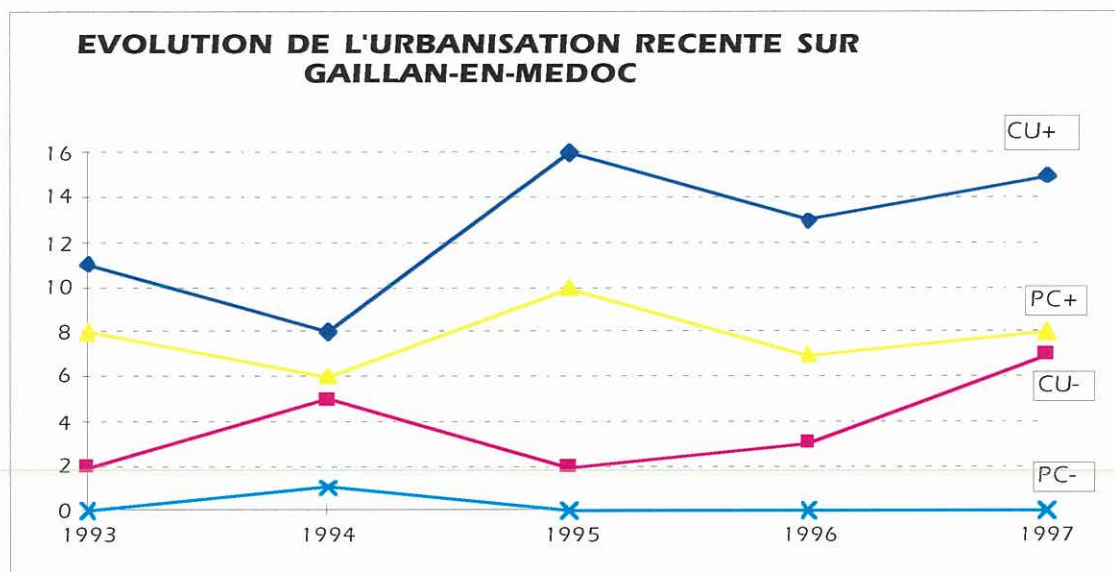
# CERTIFICATS D'URBANISME ET ZONAGE POS

0 250 500 1000 m

EREA

- Limite communale
-  Zones U
-  Zones NA
-  Zones NB
-  CU négatifs
-  CU positifs





Source : Registres communaux

### \* Les permis de construire

#### Les évolutions récentes

39 permis de construire, relatifs à des maisons individuelles, ont été délivrés depuis le début de l'année 1993. Ils permettent d'obtenir un rythme d'urbanisation de 8 permis de construire par an pour des maisons individuelles.

Globalement, la courbe des permis de construire délivrés sur les cinq dernières années suit la courbe des certificats d'urbanisme positifs sur la même période.

Depuis 1996, un redémarrage des permis de construire délivrés est amorcé et semble se confirmer en 1998, avec pas moins de 4 permis de construire délivrés en l'espace de 7 mois pour des maisons individuelles.

#### Localisations dans la commune

La localisation des constructions sur les cinq dernières années permet d'identifier les secteurs sur lesquels la pression est la plus forte. Il s'agit surtout de zones périphériques au bourg ancien (UB et UC) et de zones de hameaux (NB) au sein desquelles l'urbanisation est peu dense.

Zones au POS	UC	UB	UA	NB	Total
<b>Maisons neuves</b>	6	5	2	26	39
<b>Valeurs relatives</b>	15%	13%	5%	67%	100%

Plus de 33 % des constructions neuves à usage d'habitation sont localisées au sein des zones urbaines UB et UC. Elles prennent place le long des voies existantes dont la principale est la RN 215.

La majeure partie des permis de construire délivrés sur les cinq dernières années se trouve localisée sur des zones NB correspondant aux lieux dits Le Moulin Rouge, Taudinet, Pey de Lacanau / Le Placey / Terrey de la Bouyère, Blanc le long de la RD 202, ainsi que les deux hameaux localisés de part et d'autre de Luc-Blanc au Sud de Cangrand.

### \* Les certificats d'urbanisme

L'analyse des certificats d'urbanisme sur les cinq dernières années permet de constater la pression urbaine à venir sur Gaillan-en-Médoc.

<b>Zones au POS</b>	<b>UC</b>	<b>UB</b>	<b>UA</b>	<b>NB</b>	<b>Total</b>
<b>Maisons neuves</b>	13	3	5	42	63
<b>Valeurs relatives</b>	21%	5%	8%	67%	100%

Concernant les demandes d'urbanisation en zone U, la zone UC est celle où s'exerce la pression urbaine la plus forte. En effet, elle regroupe à elle seule plus de 20 % des certificats d'urbanisme positifs. Elle correspond à la frange des zones agglomérées qui constituent le bourg et s'étirent le long de la RN 215.

A noter que les zones UC de Biail / Layauga et Coudessan enregistrent peu de demandes d'urbanisation.

Les zones UA et UB, plus denses, ne semblent plus correspondre à la demande durant ces cinq dernières années.

En revanche, la pression qui s'exerce sur certaines zones NB est très importante. Les principaux lieux-dits concernés sont : Lestage, Le Moulin Rouge, Taudinet, Pey de Lacanau / Le Placey, Blanc, Les Pargaux, la zone située au Sud de Bassot ainsi que les deux zones au Sud du bois de Cangrand.

Les zones NA ne sont que très faiblement demandées, interstices entre les zones U, elles ne correspondent pas non plus à la demande actuelle.

Enfin, les certificats d'urbanisme négatifs apparaissent peu concentrés, 3 secteurs larges se dégagent pourtant :

- La Font du Pin / Les Cabans / Le Petit Moulin;
- Laborie le long de la RN 215;
- Rouman / Roudillac.

Depuis 1991, les zones NA ne semblent donc pas remplir leur rôle de zones d'extension future de l'urbanisation. Elles apparaissent de surcroît surdimensionnées par rapport à la pression actuelle.

Les zones U les plus denses subissent une désaffectation au profit des zones NB périphériques au bourg ou localisées dans l'aire d'attraction du pôle que constitue Lesparre-Médoc.

#### **1.5.5. Politique locale de l'habitat**

Selon l'étude établie par le cabinet Guy TAIEB CONSEIL en 1998, au sein du Médoc, la commune de Gaillan-en-Médoc appartient, avec douze autres communes, au pôle de Lesparre-Médoc. Les éléments essentiels et conclusions que l'on peut tirer de cette étude sont les suivants.

##### 1.5.5.1. Elements essentiels de constat

D'une manière générale, sur la majorité des communes appartenant au pôle de Lesparre-Médoc, on note une croissance démographique relativement faible entre 1982 et 1990 et quelquefois négative, à l'exception de Gaillan-en-Médoc où la croissance est élevée.

L'ensemble de ces communes est polarisé sur Lesparre-Médoc. Leur taux d'emploi est donc faible, phénomène confirmé par les migrations alternantes.

La précarité sociale au sein de ces communes est conforme aux moyennes départementales. Cependant, **l'ensemble du secteur est inclus dans les cantons les plus précaires de Gironde** (étude Caisse d'Allocation Familiale / INSEE).

L'absence totale de parc locatif public et la faiblesse du parc locatif privé limitent les choix résidentiels.

On note également des poches de vacance importantes sur certaines communes du secteur (Blaignan : 24,4 %, Prignac : 23,9 % en 1990)

Enfin, la présence encore prégnante de l'agriculture dans l'activité économique peut expliquer en partie l'existence d'un parc de logements gratuits important (11,3 % des résidences principales)

#### 1.5.5.2. Conséquences tendanciennes

Au vu du constat formulé, il est à craindre un risque de baisse démographique liée au manque d'offre adaptée aux personnes en difficultés et une augmentation des migrations vers Lesparre-Médoc.

#### 1.5.5.3. Le choix et les orientations

Le rapport sur la situation de l'habitat dans le "Grand Médoc", établi par la Direction Départementale de l'Équipement, Service Habitat, sur la base de l'étude du cabinet Guy TAIEB CONSEIL préconisait les orientations suivantes :

- La nécessité de renouveler le parc locatif social public sur Lesparre-Médoc, pour répondre au mode de vie (individuel, petits logements, bas loyers);
- Continuer l'effort engagé sur Lesparre-Médoc de complémentarité du parc privé en ciblant sur l'amélioration du parc situé au centre et en proposant des logements de petite taille.
- Réfléchir aux interventions publiques sur le parc des logés gratuits, notamment en matière de confort.
- Intervenir sur le parc vacant à remettre sur le marché (ANAH-PST) surtout hors Lesparre-Médoc.

Dans les communes rurales polarisées par Lesparre-Médoc, agir sur la revitalisation des centres bourgs avec des petites opérations d'amélioration du parc et par la relance d'une petite activité commerciale et de services de proximité afin de réduire la dépendance à Lesparre-Médoc.

On trouvera, ci-après, un tableau synthétisant les caractéristiques principales des communes d'accompagnement du pôle-relais de Lesparre-Médoc (18 Communes dont Gaillan-en-Médoc) et les enjeux qui s'y rattachent, en termes de politiques sociales et d'habitat.

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES	ENJEUX
<p><b>Croissance démographique</b> amorcée entre 1982 et 1990 (presque toute, les communes enregistrent un taux annuel de progression voisin ou supérieur à 1 %) <b>qui se prolonge après 1990</b>. C'est l'apport migratoire qui est seul responsable de la croissance</p> <p>Population âgée et faiblesse du nombre de naissances.</p> <p><b>Augmentation du nombre de ménages sans enfant encore assez conséquente après 1990</b></p> <p>Peu de précarité dans l'ensemble, le taux de bénéficiaires du RMI est faible et la progression du nombre de chômeurs limitée.</p> <p><b>Logements vacants peu nombreux</b> malgré la présence d'un parc ancien et inconfortable non négligeable, ce qui témoigne d'une certaine attractivité des communes.</p> <p>Onze des 18 communes présentent un taux de résidences secondaires voisin ou supérieur à 10%</p> <p><b>Poids du parc locatif et des logements de petite taille particulièrement faible</b>, seule une commune dispose de logements HLM</p> <p><b>Activité de construction plus intense que dans les autres groupes de pôles relais</b> (en dehors des communes de bord de mer), en particulier au cours de la dernière période.</p>	<p>Poursuite et rééquilibrage du développement démographique récent.</p> <p>Accueil de familles avec enfants.</p> <p>Maintien de l'attractivité des communes.</p> <p>Renforcement du parc locatif en envisageant notamment la réalisation de logements HLM en acquisition amélioration et le financement de la réhabilitation par l'ANAH.</p> <p>Renforcement des cœurs de bourgs et maintien de l'extension de l'urbanisation.</p>

**Il sera donc important d'engager une politique de réhabilitation et de créer des logements collectifs à loyer modéré (inexistants sur la commune) et pouvant satisfaire aux besoins des locataires, chômeurs et bénéficiaires du RMI fortement représentés sur la commune.**



## **1.6. Les équipements**

### **1.6.1 Les infrastructures**

#### 1.6.1.1. La voirie

##### a) Le réseau

#### **\* La voirie nationale**

La RN 215, voirie nationale depuis 1979 traverse quasi parallèlement à la voie ferrée, du Sud-Est au Nord-Ouest le territoire communal. S'il ne s'agit pas d'un axe majeur du réseau national, son intérêt est certain pour la desserte de la presqu'île médocaine, sa fréquentation en témoigne puisqu'on peut estimer le trafic journalier moyen à 9000 v/j en 1998<sup>1</sup>.

Cette voie importante constitue l'axe majeur d'organisation de la zone urbanisée de la commune.

En raison du trafic et des nuisances qu'engendre cette voie sur les communes de Lesparre-Médoc et Gaillan-en-Médoc a été pris un arrêté de mise à l'étude d'une déviation de Lesparre-Médoc - Gaillan-en-Médoc, en date du 31 mai 1977. Le tracé de la déviation passe au Sud de la zone urbaine de Lesparre-Médoc puis longe la voie SNCF sur la commune de Gaillan-en-Médoc.

Cette décision ministérielle ancienne correspondant à un autre contexte économique avait prévu la réalisation de cette déviation.

Ces dernières années, la RN 215 entre Bordeaux et Le Verdon a fait l'objet d'un Avant-Projet Sommaire d'Itinéraire (APSI). Le Ministère de l'Équipement a approuvé récemment la première phase de l'APSI entre Bordeaux (A 630) et Castelnau-de-Médoc (extrémité Sud de la déviation de Castelnau).

En ce qui concerne la partie Nord entre Castelnau et Le Verdon, le Ministère invite à poursuivre les études sur la base d'un parti d'aménagement de type 4 (routes nationales à faible ou moyen trafic, ne faisant pas partie du réseau structurant) conforme à la circulaire du 9 décembre 1991 "Catalogue des types de routes en milieu rase campagne". A cet égard, cette section doit faire l'objet d'aménagements qualitatifs dont l'objectif premier est d'améliorer la sécurité.

Pour la déviation de Lesparre-Médoc, touchant également la commune de Gaillan-en-Médoc, il est demandé d'examiner dans quelles mesures des aménagements de traverses ne seraient pas mieux à même de répondre à la problématique posée, notamment en période estivale. Une analyse des différentes solutions devra être effectuée.

Dans l'attente de ces études, les emplacements réservés inscrits au P.O.S. de Gaillan-en-Médoc doivent être maintenus.

Les intentions de projets le long de la RN 215, devront être traduites dans le POS, en respectant la faisabilité d'un aménagement sur place de traverse, qui assurera prioritairement les fonctions de transit, tout en recherchant la compatibilité avec les fonctions locales.

#### **\* La voirie départementale**

Le réseau départemental qui parcourt la commune se résume à deux voies :

- La **RD 3**, au Sud de la commune, qui relie Lesparre-Médoc à Hourtin, puis au Bassin d'Arcachon, autrement appelée la "route des Lacs", voie classée en deuxième catégorie. Cet axe, dont le trafic moyen journalier double en été, est assez caractéristique car il présente un tracé quasi rectiligne sur 16 km

---

<sup>1</sup>chiffres CDES



(Lesparre-Houtin). Il induit dans la pratique des vitesses bien souvent supérieures à la réglementation. Signalons que plusieurs exploitations agricoles sont implantées de part et d'autre de la voie et que des véhicules lents et du bétail empruntent ou traversent la voie.

- La **RD 202**, qui traverse Gaillan-en-Médoc d'Est en Ouest, relie Lesparre-Médoc au Pin Sec sur la commune de Naujac-sur-Mer, également classée voie de deuxième catégorie. Elle présente un moindre trafic. Elle assure essentiellement une fonction de desserte locale (hameaux, écarts, et usines de bois Saint Isidore). Son déclassement en voie communale est envisagé au profit de la voie communale n° 23 qui prendrait le statut de route départementale, pour des raisons de sécurité routière (suppression de la traversée de Bourgueyraud).

On notera, par ailleurs, que dans le cadre de sa politique d'aménagement de pistes cyclables, le Conseil Général a pour projet la réalisation d'une piste sur l'emprise de l'ancienne Voie Ferrée d'Intérêt Local qui longe la RD 202 (route du Pin Sec).

### **\* La voirie communale**

Les autres voies sont communales. Elles assurent un quadrillage complet de territoire.

Parmi elles, la voie communale n° 206 se distingue nettement des autres au niveau du trafic car elle assure une liaison entre la RN 215 avec le bourg de Vendays et la RD 101 (route des Lacs) et constitue un itinéraire assez fréquenté pour rejoindre Soulac. Les caractéristiques de cette voie : profil en travers, traversée du hameau de Coudessan ne sont pas en rapport avec sa fonction. De plus, son intersection avec la RN 215 au lieu-dit "Bois du Fil" constitue un carrefour à risque, qui fait l'objet d'une réflexion pour un éventuel aménagement en "tourne-à-gauche".

Sur les 140 km de voies, chemins et passes communales, on relève :

- avec revêtement :
  - 37 km de voies communales
  - 29 km de chemins ruraux et passes communales
- sans revêtement :
  - 73 km de chemins ruraux et passes communales.

### b) La sécurité routière

### **\* Les faits**

La sécurité routière demande à être améliorée sur la commune.

En effet, on dénombre, entre 1993 et 1997, 23 accidents de la circulation faisant 15 blessés graves. Les trois quarts des accidents ont eu lieu sur la RN 215. On distingue trois endroits particulièrement accidentogènes :

- sur la RN 215, à l'entrée de bourg, au niveau des intersections avec les rues du Cap du Bois, du Vigneau, de la Rege : 4 accidents;
- sur la RN 215, au centre bourg, intersections avec les rues du bourg, du Clauzet, de Pey de Lacanau, route de Bourgueyraud : 10 accidents;
- sur la RN 215, en sortie de bourg, intersections avec la route du Gadet, le chemin rural : 3 accidents.

Toutes ces intersections entre la RN 215 et des voies secondaires méritent d'être aménagées car elles présentent une dangerosité particulière. On peut attribuer cela à la vitesse excessive des véhicules circulant sur la RN 215 lors de la traversée de la zone agglomérée de Gaillan-en-Médoc. Ces derniers se heurtent parfois aux véhicules débouchant depuis les voies

secondaires sur la RN 215 à une vitesse faible et représentent un obstacle évident pour les automobilistes profitant de la ligne droite pour rouler à vive allure au mépris des limitations réglementaires.

Les accidents se produisent fréquemment de nuit (40 %) et lorsque la chaussée est mouillée (30 %). Ils concernent majoritairement des véhicules légers et de façon marginale, les deux roues (4 cyclistes impliqués dans 4 accidents) et les machines agricoles (un tracteur impliqué dans un accident). Le tracé de la RN 215 étant pratiquement rectiligne et présentant très peu de courbes, on peut supposer que les accidents sont dus le plus souvent à des imprudences (dépassement, vitesse excessive).

#### **\* Données explicatives**

L'urbanisation de Gaillan-en-Médoc est peu dense le long de la route nationale et se "dilue" visuellement : la zone UC - bâti très aéré discontinu, disposant de jardins relativement vastes - se poursuivant par des zonages UA et UB ne présentant un bâti guère plus dense. Ce contexte est peu propice à une prise de conscience par l'usager de la route de la présence d'une vie locale.

Cette problématique n'est certes pas nouvelle et a déjà fait l'objet de réflexion, Sa complexité, combinée au projet de déviation de la RN 215, n'a pas permis à ce jour, d'apporter des réponses concrètes, mais elle ne doit pas être oubliée.

Par ailleurs, il est à noter la présence d'un carrefour à "risque" correspondant à l'intersection de la RN 215 et la V.C. 208 au lieu-dit "Bois du fil", qui fait actuellement l'objet d'une réflexion pour un éventuel aménagement en "tourne-à-gauche".

Des relevés de vitesse ont été réalisés en janvier 1996 sur la RN 215 dans la traversée de la commune.

Les résultats sont les suivants

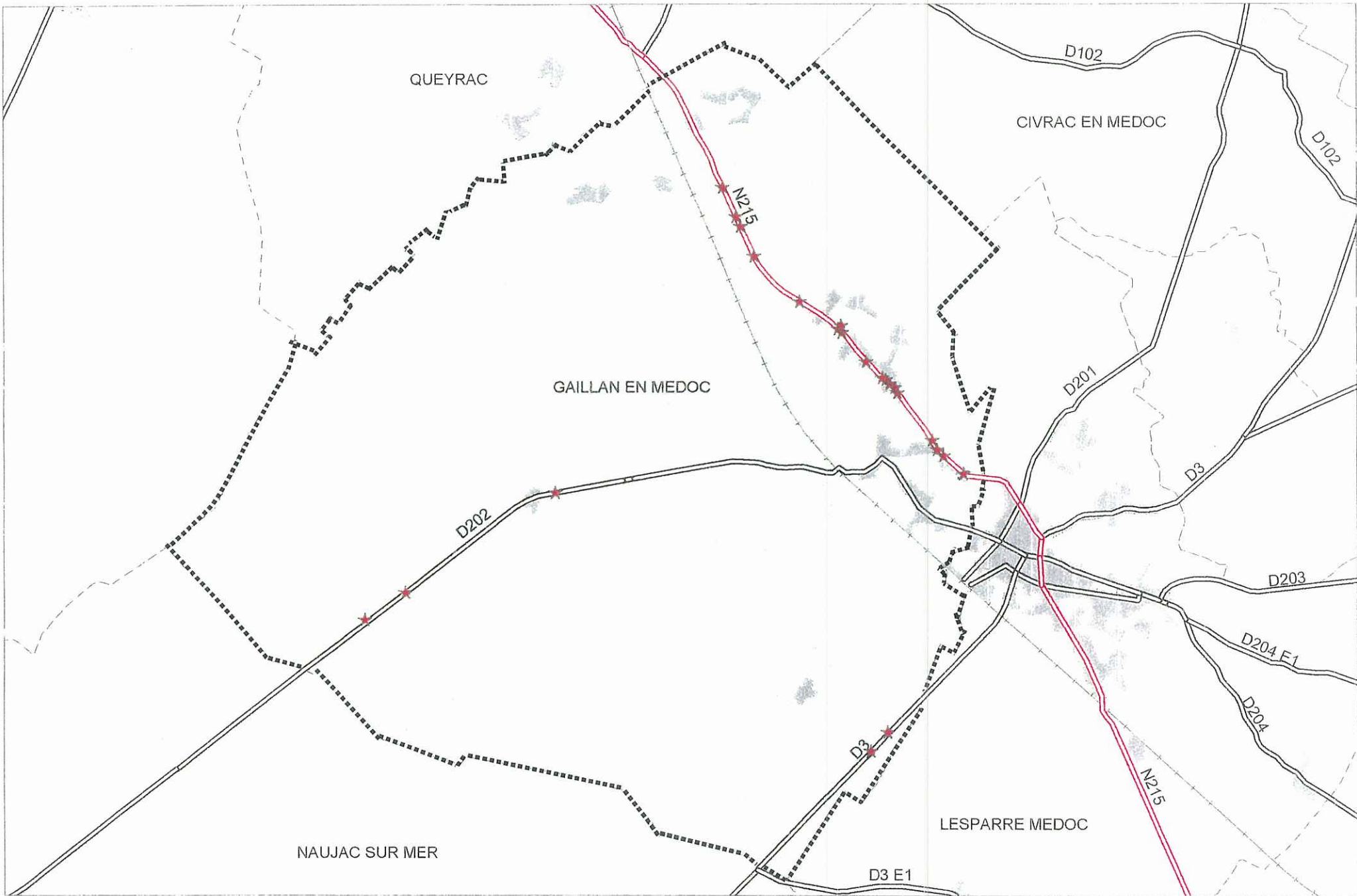
Localisation des points de comptages	Trafic moyen (un sens)	Vitesse moyenne	V15 <sup>1</sup>	V85 <sup>2</sup>
Entrée d'agglomération nord (PR 65 + 700) Sens Le Verdon vers Lesparre-Médoc	1 630 véh/jour	72,1 km/h	85,2 km/h	60,9 km/h
Entrée d'agglomération nord (PR 64 + 800) Sens Lesparre-Médoc vers Le Verdon	1 603 véh/jour	64,2 km/h	76,2 km/h	52,8 km/h
Centre-bourg (PR 65 + 600) Sens Lesparre-Médoc vers Le Verdon	1 295 véh/jour	57,1 km/h	73,3 km/h	41,3 km/h

- (1) V15 : vitesse pratiquée par 15 % des usagers roulant le plus vite.  
(2) V85 : vitesse pratiquée par 85 % des usagers.

Ces mesures ne sont que partiellement représentatives, car elles ont été réalisées sur de très courtes périodes (3 jours) et en janvier. Elles ne peuvent notamment pas refléter les distorsions de trafic vraisemblables en période estivale.

Cependant, il est à noter que **les vitesses pratiquées sont élevées** et ne peuvent que créer des difficultés pour accéder au centre-bourg de Gaillan-en-Médoc, qui est certes hors de cet axe, mais dont les équipements publics en sont tous proches (mairie, écoles, poste). De plus, les échanges avec la ville centre du secteur qu'est Lesparre-Médoc empruntent obligatoirement cet axe (RN) et tout particulièrement en un point qui est constitué par un carrefour complexe : 4 voies se raccordent à la RN 215 en moins de 200 m.

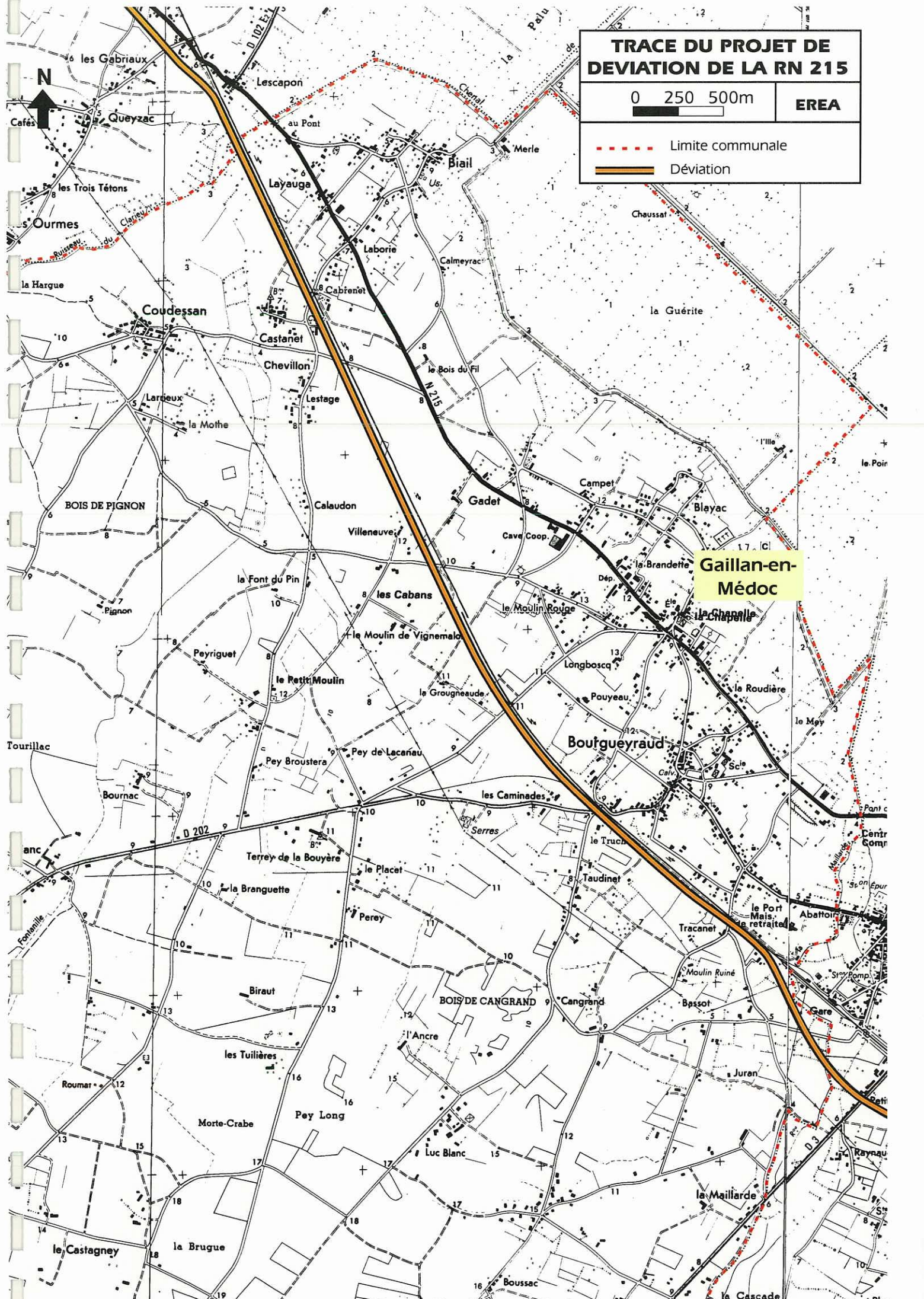
COMMUNE DE GAILLAN - ACCIDENTS 33/97



**TRACE DU PROJET DE DEVIATION DE LA RN 215**

0	250	500m	<b>EREA</b>
---	-----	------	-------------

- - - Limite communale  
 Déviation



### 1.6.1.2 Voie ferrée

La voie ferrée SNCF Bordeaux-Pointe de Grave traverse du Sud-Est vers le Nord-Ouest la commune de Gaillan-en-Médoc. Cette voie unique électrifiée, assure un trafic de voyageurs entre Bordeaux Le Verdon, mais sa principale fonction actuelle est la liaison marchandises entre Bordeaux et le Port du Verdon (trafic conteneur notamment et enrochements des défenses portuaires du Verdon et de la Pointe de Grave). Cependant cette voie constitue une véritable coupure physique de la commune et n'est franchissable par les véhicules que grâce à six passages à niveau.

Signalons qu'au niveau de Bourgueyraud (autrefois gare d'arrêt de Gaillan-en-Médoc) subsistent les traces de l'embranchement de la voie de Lesparre-Médoc avec une Voie Ferrée d'Intérêt Local qui rejoignait Fature en passant par Naujac, Hourtin, Carcans, Lacanau... Seule la plateforme qui longe la RD 202 (route du Pin Sec) témoigne de cet ancien réseau (rappelons que celle-ci devrait être, à terme, transformée en piste cyclable par le Département; voir en 1.6.1.1.).

### 1.6.1.3. Les réseaux

#### a) Le réseau d'adduction d'eau potable (AEP)

Le réseau AEP dessert la totalité des habitations. Il est exploité dans le cadre du syndicat intercommunal de gestion d'eau de Begadan dont la commune fait partie. Electricité Service Gironde (ESG) assure la gestion de ce réseau. Il n'y a aucun forage sur le territoire de Gaillan-en-Médoc.

Le réseau d'AEP est alimenté par trois forages profonds situés sur les communes de Jau-Dignac-Loirac et Civrac, qui n'ont pas fait l'objet d'établissement de périmètres de protection :

- à Jau-Dignac-Loirac, au lieu-dit "Noaillac", deux forages :
  - \* Jau n° 1, captant le Crétacé à une profondeur de 730 m,
  - \* Jau n° 2, captant l'Éocène à une profondeur de 105 m.
- à Civrac, au lieu-dit "La Verdote", un forage captant l'Éocène à une profondeur de 105 m.

En cas de problème, l'une ou l'autre des stations de Jau ou Civrac peut alimenter l'ensemble du syndicat.

#### b) Le réseau d'électricité

Le réseau est également exploité par ESG.

Il dessert l'ensemble des zones habitées de la commune à l'exception des bâtiments situés au lieu dit "Lagune de Pudot" qui fonctionnent à partir d'un groupe électrogène.

#### c) Le réseau de gaz

Aucun réseau de gaz n'a été installé à ce jour sur la commune, les habitations possèdent toutes une citerne.

#### d) Le réseau d'assainissement

### **\* Généralités**

Aucun système d'assainissement collectif n'existe.

Le Syndicat intercommunal de gestion d'eau de Begadan, soucieux de la salubrité publique, a décidé d'entreprendre l'assainissement des zones agglomérés.

Un projet d'**assainissement collectif** est actuellement à l'étude, il devrait desservir les zones les plus denses de la commune, notamment le centre bourg et le hameau de Bourgueyraud. La commune devrait être raccordée sur le réseau d'assainissement de Lesparre-Médoc dès que la nouvelle station d'épuration sera mise en service (station commune à Lesparre-Médoc et Gaillan-en-Médoc avec une capacité de 10000 équivalents-habitants sur le territoire de Gaillan-en-Médoc). Jusqu'à présent, le système en place est généralement l'assainissement autonome par épandage.

**\* Les conclusions du Schéma d'assainissement** (réalisé par ANTEA, 1997)

**On soulignera, par ailleurs, que le Schéma Général d'Assainissement a été réalisé parallèlement à la révision du POS.**

Rappelons à ce propos que la **loi sur l'eau** du 3 Janvier 1992 prévoit, dans le domaine de l'assainissement, que les communes délimitent après enquête publique :

- les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées;
- les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont seulement tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elles le décident, leur entretien;
- les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement;
- les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour la collecte et le stockage éventuel et, en tant que besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement, lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Ce zonage qui s'appuie sur une étude de sols et sur une étude technique comparant différents scénarios, a permis une réflexion sur l'urbanisme intégrant les contraintes d'assainissement autant physiques que financières.

**Le Schéma Général d'Assainissement fera l'objet d'une enquête publique conjointe à celle inscrite dans la procédure de la présente révision du POS. Son contenu est résumé dans la notice sanitaire.**

Les principaux paramètres pris en compte pour réaliser l'étude, qui conditionnent notamment l'épuration et la dispersion de l'effluent en cas d'assainissement autonome, sont les suivants :

- la perméabilité, différente selon qu'il s'agit de sable ou d'argile;
- la texture des sols (granulométrie);
- le niveau de profondeur des nappes;
- l'inclinaison des terrains (pentes, écoulement gravitaire);
- la surface des parcelles des habitations;

**\* Le Schéma d'assainissement arrêté par la commune**

Suite aux études, la commune de Gaillan-en-Médoc, par délibération du Conseil Municipal du 15 septembre 1998, a approuvé le projet de Schéma d'Assainissement qui définit :

**- Les zones d'assainissement collectif**

\* La zone d'assainissement collectif proprement dite

Seuls deux secteurs présentent des critères de densité assez élevés et une importance non négligeable du point de vue du développement possible

(zone constructible) pour être desservis par un réseau collectif aboutissant à la future station d'épuration commune à Lesparre-Médoc et Gaillan-en-Médoc.

Il s'agit de la zone d'habitat dense du **bourg** (161 habitations) **et de Bourgueyraud** (158 habitations), correspondant aux zones UA, UB, UC, UX, 1 NA et 1 NAA du POS révisé.

\* Les zones d'assainissement semi-collectif

Les autres secteurs urbanisés les plus importants de Gaillan-en-Médoc ou ceux où la proximité des nappes est très contraignante seront traités par des mini-stations desservant des groupes d'habitations.

Il s'agit des hameaux de :

- **Biail** (73 habitations),
- **Coudessan** (42 habitations),
- **Castanet** (39 habitations),
- **Les Pargaux** (53 habitations),
- **Blanc** (66 habitations),
- **Taudinet** (51 habitations),
- **Luc Blanc** (50 habitations),
- **Lande Basse** (87 habitations).

**- Les zones d'assainissement individuel**

Tous les autres hameaux et les constructions dispersées sur le territoire communal continueront à avoir recours à l'assainissement individuel.

e) La collecte des ordures ménagères

La commune est adhérente d'un syndicat intercommunal pour la collecte et le traitement des ordures ménagères : le SMICOTOM. Les équipements existants sur ce secteur sont deux centres de stockage et une usine de composte (à Naujac-sur-Mer). Le Plan Départemental prévoit une évolution de la collecte vers des collectes sélectives. Quatre stations de transfert sont envisagées, dont une à Naujac-sur-Mer.

La collecte est assurée par une entreprise privée (COVED), une fois par semaine sur l'ensemble de la commune. Un tri sélectif des verres et des vieux appareils électroménager a été mis en place.

1.6.1.4. Autres réseaux identifiés sur la commune

La ligne à haute tension de 63 KV Bruges-Soulac, qui dessert la ligne SNCF de la presqu'île du Médoc, traverse du Sud au Nord le territoire communal.

De conception très ancienne, cette ligne présente des caractéristiques assez similaires à celles d'une ligne moyenne tension actuelle. A proximité des voies et des zones habitées, la hauteur des fils aux pylônes est de l'ordre de 10 m; en rase campagne, elle n'excède pas 6 à 7 mètres.

**1.6.2 Les équipements de superstructure**

Si Gaillan-en-Médoc peut apparaître doté d'un parc d'équipements relativement modeste par rapport à sa population, sa proximité avec Lesparre-Médoc explique et compense cette situation.

#### 1.6.2.1. Les équipements scolaires

Au niveau scolaire, la commune possède un groupe scolaire (premier degré) de sept classes (deux classes maternelles et cinq classes primaires) complété par une salle de repos, une salle de garderie et une cantine scolaire municipale. L'ensemble de cet équipement se présente sur deux terrains distincts de part et d'autre d'une voie communale.

Ce groupe scolaire accueille 130 élèves.

#### 1.6.2.2. Equipements de loisirs socio-culturels et sportifs

En matière d'équipements de loisirs socio-culturels et sportifs, la commune possède une salle polyvalente, un terrain de football avec vestiaires et dépendances et un terrain de tennis.

Ces équipements font l'objet d'un usage régulier de la part de la dizaine d'associations locales.

#### 1.6.2.3. Les services et administrations

Dans le domaine des services publics, on ne relève que le bureau de Poste construit à La Chapelle sur la RN 215.

Pour tous les autres services majeurs la population doit se rendre à Lesparre-Médoc.

#### 1.6.2.4 Les transports

Le bourg de Gaillan est desservi plusieurs fois par jour par **les autocars du réseau Trans-Gironde** : les lignes Lesparre – Montalivet et Lesparre – La Pointe de Grave, qui empruntent la RN 215.

Deux arrêts sont implantés sur la commune :

- au bourg,
- à Biail.

**Gaillan-en-Médoc bénéficie donc d'un niveau d'équipement minimum (école, mairie, poste, réseau d'AEP etc ...) qui ne peut se concevoir que par rapport à la proximité de Lesparre-Médoc regroupant les équipements (services publics) pour l'ensemble du canton.**





## **II. LES HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT**

La commune de Gaillan-en-Médoc a conduit sa nouvelle révision afin de mettre à jour ce document avec le souci de respecter scrupuleusement la réglementation et la jurisprudence, d'être en cohérence avec les opérations qui ont été menées à leur terme et pour être en concordance avec l'évolution de la demande en matière de développement urbain et d'activités. Enfin, il s'agissait de résoudre plus ponctuellement les problèmes qui étaient apparus dans gestion du POS précédent.

### **2.1. Le constat**

A partir des éléments exposés dans le diagnostic, il est aisé de constater que les enjeux pour l'avenir de Gaillan-en-Médoc sont simples. Les grandes orientations du Parti d'Aménagement ont donc été définies en tenant compte des impératifs suivants :

- Mettre en œuvre une **politique de développement communal mesurée**, en recentrant l'urbanisation sur les zones à urbaniser (UA, UB et UC) pour :
  - \* conforter le pôle commercial du bourg,
  - \* réaliser le lotissement communal face à la mairie.
- **Protéger l'agriculture**, tout particulièrement la viticulture, en supprimant un certain nombre de zones 1 NA occupant des terroirs AOC. La majeure partie du territoire communal reste agricole et sylvicole.
- **Respecter la structure urbaine originale de Gaillan-en-Médoc**, qui s'organise le long de la **RN 215**, tout en prenant en compte les contraintes de voisinage et les impératifs de sécurité de circulation sur la voie.
- Conforter la politique d'accueil des **activités économiques**, notamment en créant de nouveaux sites.
- Conforter la politique du **cadre de vie** en protégeant les secteurs naturels et paysagers les plus intéressants.



## **2.2. Les grands principes**

S'agissant d'une révision, le souci de la commune a été de ne pas de bouleverser l'organisation du zonage du POS en vigueur, mais de **rendre plus cohérent la gestion du territoire communal**, grâce à un document pérenne et crédible, accepté par le plus grand nombre. Pour ce faire :

- **on a maintenu de la protection du milieu naturel sensible** (résultats de l'expertise écologique, prise en compte des ZNIEFF existantes) et maintien des **Espaces Boisés Classés (EBC)**. Le point nouveau est ici la **prise en compte du tracé de la zone inondable**, transmis par l'Etat (crue centennale).
- on a volontairement **retiré de l'urbanisation d'importants secteurs dont l'intérêt viticole était souligné par la zone AOC**, notamment à proximité du bourg : zones 1 NA de La Gravette et de la Brandette-Nord et zone 1 NAX du Bois du Port.
- on a recherché une **meilleure organisation des zones urbanisables le long de la RN 215**, grâce à la restructuration des zones UA, UB et UC et à la suppression de la zone 1 NA du carrefour de la place du Huit Mai et de la zone 2 NA du Récéba.
- on s'est employé à **diversifier des conditions d'accueil des activités**, par :
  - \* la création de zones UX sur l'emprise d'activités existantes afin de leur permettre un meilleur fonctionnement;
  - \* le maintien de la zone 1 NAX du Bouscaut-Sud (réserve à long terme liée au projet de déviation);
  - \* la création de la zone 1 NAX de Cazeau du Prat, en retrait de la RN 215, à l'entrée Sud-Est de la commune (projet à court/moyen terme).

Ces réorganisations s'appuient sur le travail réalisé dans le cadre du Schéma Général d'Assainissement.

Enfin, la révision a été l'occasion de préciser la politique communale de protection contre les risques incendies. Une mise à niveau importante apparaît nécessaire pour le court / moyen terme



## **2.3. Les hypothèses de développement**

Le calcul des hypothèses de développement aux horizons 10 et 20 ans est une étape importante de la justification du POS, car il doit permettre de procurer des ordres de grandeurs suffisamment fiables pour étayer des superficies urbanisables retenues dans les documents graphiques.

L'expérience passée des documents de planification, tout comme les incertitudes de la conjoncture actuelle incitent toutefois à la plus grande prudence lorsqu'il s'agit de proposer des hypothèses réalistes de développement communal qui sous-tendent l'économie générale du POS<sup>1</sup>.

Quoi qu'il en soit, on proposera pour Gaillan-en-Médoc une approche qui, malgré sa simplicité, permet de cerner convenablement cette question délicate, même si il conviendra de ne pas lui accorder plus de fiabilité qu'elles n'en a. Il s'agit de s'appuyer sur l'**extrapolation des chiffres de la construction neuve relevés ces dernières années**.

Le calcul s'appuie sur :

- une taille moyenne des ménages dans la commune de 2,7 personnes (en reprenant le chiffre du Recensement général de la Population de 1990);
- une occupation moyenne de 1000 m<sup>2</sup> par parcelle + 25 % pour les espaces publics.

Si l'on se réfère au nombre de permis de construire délivrés, **deux hypothèses** peuvent être envisagées :

- une hypothèse basse, poursuivant, en l'accéléralant légèrement, le rythme de construction enregistré ces dernières années
- une hypothèse plus optimiste, tablant sur un rythme de construction plus soutenu, résultant du développement de l'agglomération de Lesparre-Médoc et l'amélioration des liaisons avec Bordeaux grâce à des aménagements en amont de la RN 215.

Le tableau ci-après compare les chiffres :

	<b>nombre de permis par an</b>	<b>nombre de logements construits en 15 ans</b>	<b>superficie consommée en 15 ans</b>	<b>population nouvelle en 15 ans</b>
<b>hypothèse basse</b>	9	135	16,9 ha	365
<b>hypothèse haute</b>	13	195	24,4 ha	525

On constate, au vu des chiffres du tableau ci-dessus, que les deux hypothèses tablent sur la poursuite d'un développement communal relativement soutenu, en regard de ce qui est envisageable dans la plupart des communes du Centre Médoc, à l'exclusion de Lesparre-Médoc et Vendays-Montalivet.

<sup>1</sup>Ceci sera plus particulièrement vrai pour les zones urbanisables dont l'importance globale devra être en conformité avec les prescriptions de l'article L 110 du Code de l'Urbanisme ("...gérer le sol de façon économe, assurer la protection des milieux naturels et des paysages...").

Toutefois, dans l'un est l'autre cas, il s'agit d'hypothèses réalistes. La première, on l'a dit, est la poursuite des tendances actuelles, la seconde revient à une moyenne que la commune a connue au cours des années 80.

Quoi qu'il en soit, si la consommation d'espace qu'elles supposent apparaît faible au vu de la superficie communale, elle ne devra pas se traduire en termes d'antagonisme avec la protection des espaces viticoles.



## **2.4. Prise en compte des risques**

### **2.4.1. Risque inondation**

#### 2.4.1.1. Rappel du cadre général

La loi du 2 Février 1995 et ses textes d'application fixent trois objectifs :

- la nécessité de prévenir le risque humain,
- le maintien du libre écoulement et de la capacité d'expansion des crues,
- la prévention des dommages aux biens et aux activités.

Pour aider à cette prise en compte, une étude préliminaire hydraulique "estuaire" de détermination des zones inondables de la Gironde (dossier SOGREAH en date de Juin 1996, mis à jour le 12 Novembre 1997) a mis en évidence les zones sensibles.

L'évolution de la connaissance du risque a amené l'Etat, en la personne de Mme le Sous-Préfet de Lesparre, à procéder à une communication vers les communes concernées d'une délimitation "plus fine" des zones inondables (communication en date du 10 décembre 1999 pour la commune de Gaillan-en-Médoc). A cette occasion, le champ inondable de la Gironde a été délimité pour une crue centennale conformément aux prescriptions de la loi du 2 Février 1995.

Enfin, l'Etat, en la personne de Mme le Sous-Préfet de Lesparre, a informé la commune de Gaillan-en-Médoc par courrier en date du 3 avril 2000 de la prescription du Plan de Prévention du Risque Inondation sur son territoire.

Il ressort de la cartographie du champ inondable de la Gironde délimité pour une crue centennale que les secteurs Nord et Ouest sont touchés, épargnant la totalité des zones urbanisées à l'exception d'une frange au lieu-dit Ney et au lieu-dit Pont de Lherveau où plusieurs bâtiments (notamment le restaurant "La Mare aux Grenouilles") sont touchés par le risque.

Le document définitif devra permettre la prise en compte de ce risque dans la délivrance des actes d'urbanisme :

- **La zone inondable** qui correspond aux terrains submergés par les plus hautes eaux,
- **La zone d'expansion** de crue ou le libre écoulement des eaux de crue doit être préservé et qui correspond à la zone inondable déduction faite des secteurs les plus densément urbanisés qui sont ici très peu nombreux.

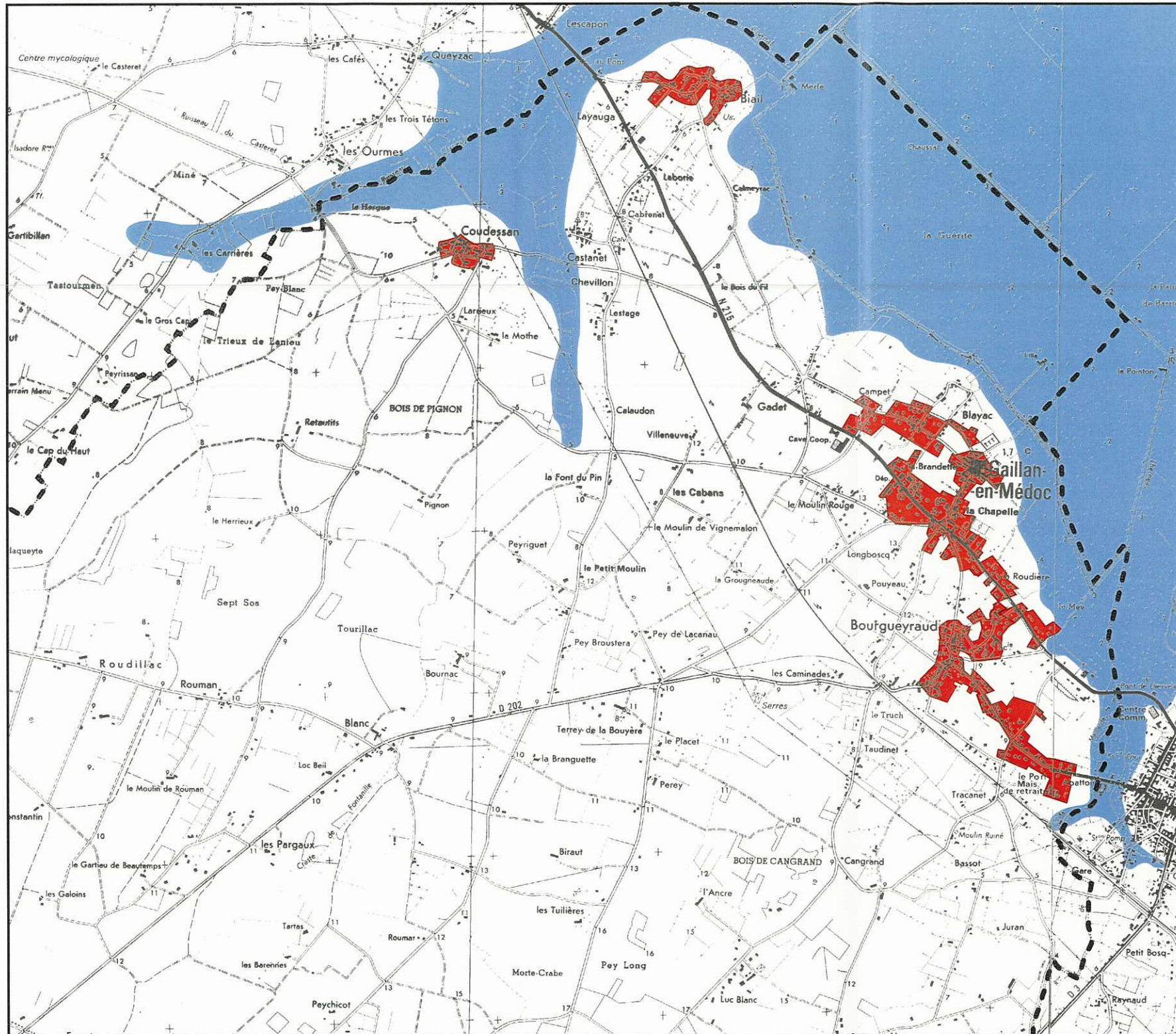
**La constructibilité devra être réduite et strictement réglementée en zone inondable, en fonction de l'importance de l'aléa.**

**La zone qualifiée "d'expansion de crue" doit être inconstructible.**

#### 2.4.1.2. Modalité pratiques d'application et dérogations

La cote de référence de la carte d'aléa a été fixée à **4,03 m NGF** sur la commune de Gaillan-en-Médoc.

Des dérogations aux règles édictées ci-dessus sont possibles, dans deux type de cas, dans l'hypothèse de vitesses strictement inférieures à 1 m/s et des hauteurs d'eau strictement inférieures à 2 m.



<b>LIMITES DE LA ZONE INONDABLE DE LA GIRONDE</b> (évènement de Référence Centennal)	
communication de l'Etat à la commune en date du 10 décembre 1999	<b>EREA</b>
- - - Délimitation de la commune	
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: red; border: 1px solid black;"></span> Périmètre de la P.A.U	
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: blue; border: 1px solid black;"></span> Zone inondable (Evenement de Référence Centennal)	

a) Dans les parties actuellement urbanisées

**Seules les emprises du restaurant "La Mare aux Grenouilles" ont été retenues dans cette catégorie.**

Dans ce cas, les dérogations s'appliquent sous les conditions suivantes :

- dans le respect des autres règles du POS,
- avec les mesures destinées à limiter la vulnérabilité,
- obligation d'un étage si  $H \geq 1$  m, les locaux en sommeil y étant implantés,
- interdiction de logements limités au rez-de-chaussée,
- accessibilité garantie à l'étage (notion de refuge).

b) En zone d'expansion de crues

Ces dérogations s'appliquent sous les conditions suivantes **uniquement pour les bâtiments agricoles et ceux liés à la voie d'eau, lorsque ces activités ne peuvent s'exercer sur des terrains moins exposés :**

- interdite si entreposage de produits polluants,
- dans le respect des autres règles du POS,
- avec les mesures destinées à limiter la vulnérabilité.

### **2.4.2. Risque feux de forêt**

La commune de Gaillan-en-Médoc est classée dans de DDRM (Dossier Départemental des Risques Majeurs), diffusé le 19 Mars 1996, comme étant exposée au risque "feux de forêt", en tant que commune forestière touristique. Elle est incluse dans le règlement sur la protection de la forêt contre l'incendie dans le département de la Gironde fié par arrêté préfectoral du 1er Juin 1989.

A ce titre, le POS doit prendre en compte les règles de débroussaillage imposées par la loi 92-6113 du 6 Juillet 1992, en son article 5. De plus, en application de l'arrêté préfectoral du 1er juin 1989, article 10, un espace libre permettant le passage des engins de lutte contre les feux de forêt entre les propriétés clôturées devra être imposé tous les 500 m en moyenne. Il devra en être de même à l'extrémité de toute route en cul-de-sac ou de tout lotissement en raquette.

### **2.4.3. Sécurité incendie**

#### 2.4.3.1. Rappel du cadre réglementaire

Les besoins en eau pour la lutte contre l'incendie sont fixés par la circulaire du 10 décembre 1951 émanant du Ministère de l'intérieur.

L'implantation des poteaux d'incendie doit répondre aux exigences de la norme NF. S 62.200.

Ces textes précisent que les poteaux d'incendie ne doivent pas être distants de plus de 200 m du risque et être implantés sur des voies accessibles d'une largeur minimale de trois mètres, bandes réservées au stationnement exclues et offrant une force portante de 130 kilonewton.

Les réseaux hydrauliques dimensionnés en fonction des besoins liés à la consommation d'eau des abonnés et la défense incendie extérieure doivent permettre d'assurer un débit de

- 60 m<sup>3</sup>/h pour les zones à urbaniser ou agricoles
- 120 m<sup>3</sup>/h pour les zones artisanales,
- 120 à 180 m<sup>3</sup>/h minimum assurés par le réseau pour les zones industrielles.

#### 2.4.3.2. Le diagnostic sur la commune de Gaillan-en-Médoc

Le diagnostic des dispositifs de protection contre les incendies fait apparaître de **graves carences** sur la commune de Gaillan-en-Médoc.

La protection est assurée réglementairement dans les hameaux ou secteurs suivants :

- Bial,
- Gadet,
- Le Bourg,
- Bourgueyraud,
- Maison de retraite.

Les appareils de fontainerie sont constitués par des poteaux incendie NF 62 200 de 100 mm munis d'une prise de 100 mm et de deux prises symétriques de 65 mm débitant 60 m<sup>3</sup>/heure sous une pression de 1 bar.

Dans les autres secteurs de la Commune, deux cas se présentent :

- soit les appareils ne sont pas à ce jour réglementaires et les débits ne sont pas suffisants pour défendre correctement les secteurs suivants :

- \* salle des fêtes,
- \* scierie Bourgueyraud
- \* Le Récébat,
- \* Le Port,
- \* Blanc,
- \* Placet,
- \* Coudessan,
- \* Cangrand,
- \* Pey Broustéra.

- soit il n'y a pas de défense incendie, à savoir :

- \* Luc Blanc,
- \* Lande Basse,
- \* Luc Blanc Sud,
- \* Larieux,
- \* La Mothe,
- \* Roudillac,
- \* Rouman,
- \* Les Pargaux,
- \* Le Castagney,
- \* Les Poulards,
- \* Les Tuilières,
- \* La Maillarde,
- \* Taudinet,
- \* Juran,
- \* Pouyau,
- \* Le Moulin Rouge.

**En tout état de cause, l'attention de l'autorité municipale doit être attirée sur le fait que toute construction nouvelle dans un secteur dépourvu de défense**



**incendie engagerait en cas de sinistre sa responsabilité au titre de l'article L 131-2 du Code des Communes.**

### **2.4.3. Risques industriels**

On notera l'existence d'une distillerie implantée dans le hameau de Bial, défini comme étant une installation classée sur la commune dont il faudra tenir compte en ce qui concerne les risques tels qu'incendie ou pollution accidentelle de l'air susceptible d'incommoder le voisinage ou de présenter des risques pour les populations riveraines.



## **2.5. Les choix d'aménagement**

Ces choix concernent :

- Ce qu'il faut préserver.
- Ce qu'il faut entreprendre.

### **2.5.1. Ce qu'il faut préserver ou conforter**

#### 2.5.1.1. En matière d'équipement

##### a) la voirie

A la demande de l'Etat l'emplacement réserve figurant déjà au POS pour le **projet de déviation de la RN 215** est maintenu, même si rien aujourd'hui permet d'affirmer qu'elle se réalisera un jour.

Pour ce qui concerne directement la **commune**, les actions recouvrent des améliorations et élargissements de plusieurs rues ou voies communales et de carrefours, afin d'améliorer la circulation et la sécurité (politique d'emplacements réservés).

##### b) les équipements collectifs

Afin de conforter le fonctionnement des équipements collectifs communaux du bourg (mairie, écoles équipements sportifs, ...), a été créée une zone UP adaptée à leurs spécificités, en leur donnant un règlement sur mesure.

#### 2.5.1.2. En matière d'habitat

La politique de la commune a été de renforcer la maîtrise de la construction en :

- **maintenant en l'état le zonage des hameaux isolés** (hormis à Biail et Coudessan où des évolutions mineures ont été décidées pour mieux respecter la réalité du bâti). Compte tenu des constructions déjà réalisées au cours des dernières années, leurs capacités d'accueil ont sensiblement diminué.
- recherchant une **meilleure organisation des zones urbanisables le long de la RN 215**, grâce à la restructuration des zones UA, UB et UC et à la suppression de la zone 1 NA du carrefour de la placé du Huit Mai et de la zone 2 NA du Récéba.

#### 2.5.1.3. En matière d'activités économiques

##### a) Les activités industrielles

Cela passe essentiellement par la confortation des activités existantes, qui bénéficient dorénavant d'un zonage UX, approprié à leurs caractéristiques et favorable à leur développement, dans le respect de ce que précise le règlement. Elle concerne sept sites distincts sur la commune

##### b) L'agriculture

L'objectif, ici, a été mieux affirmer le caractère viticole d'une partie du territoire communal, grossièrement disposée de part et d'autre de la RN 215, déjà largement colonisée par un bâti diffus. Pour ce faire, on a volontairement **retiré de l'urbanisation d'importants secteurs dont l'intérêt viticole était souligné par la zone AOC**, notamment à proximité du bourg : zones 1 NA de La Gravette et de la Brandette-Nord et zone 1 NAX du Bois du Port.:

#### 2.5.1.4. En matière de qualité d'environnement

La politique communale repose principalement sur **la poursuite de la protection du milieu naturel sensible** (résultats de l'expertise écologique, prise en compte des ZNIEFF existantes) :

- les boisements à l'Ouest de la commune,
- les zones humides des palus du Nord-Est.

On a également maintenu les **Espaces Boisés Classés (EBC)** existants.

### **2.5.2. Ce qu'il faut entreprendre**

#### 2.5.2.1. En matière d'équipements

##### a) La voirie

Les études de la révision et les débats du Groupe de Travail ont rappelé l'importance déterminante de l'aménagement de la traversée de la commune par la RN 215

Compte tenu de l'organisation lâche du bâti le long de la voie, l'agglomération de Gaillan n'en est pas vraiment une. Mais quel que soit le devenir de la déviation, dont on ne peut pas espérer au mieux la réalisation avant une dizaine d'années, il apparaît indispensable d'aménager la voie pour garantir un niveau acceptable de sécurité routière.

**Compte tenu de ces contraintes, le travail accompli dans la révision doit se poursuivre dans le cadre d'une véritable étude de traversée de bourg, débouchant sur la définition précise du partage des flux et des fonctions. Cette étude ne devant toutefois pas omettre d'élargir la réflexion sur la question de la desserte des zones riveraines et sur le traitement des espaces bordant la voie.**

Sur ces principes généraux, un aménagement par séquences homogènes peut être envisagé. Il n'est pas possible, bien sûr, de décrire dans le détail à ce stade ce qui peut être fait. Toutefois, certains points particuliers peuvent être abordés :

- pour la desserte d'une zone d'activité de Cazeau du Prat (voir en 2.5.2.3.), la mise en place d'un dispositif d'entrée et sortie séparées apparaît indispensable. L'entrée se ferait par la rue de la Rège et nécessiterait la création d'un tourne-à-gauche sur la RN. La sortie se ferait par la VC n° 9. Une voie de desserte interne serait créée sur le site.
- la création d'un giratoire au droit de la place de 8 Mai s'avère également nécessaire à terme, compte tenu de l'organisation complexe des voies qui débouche sur la RN (6 branches au total). Un tel projet suppose cependant une opération concertée regroupant la commune, l'Etat, mais aussi le Département.
- le carrefour ,au Bois du Fil, avec la VC n° 3 qui permet de relier Vendays, très utilisée en été, est dangereux. Ici aussi un aménagement est indispensable.

Enfin, en application de la Loi sur l'Air, l'étude pourra inclure une réflexion sur les modes de déplacement "doux" (cheminements piétons et deux-roues) et collectif.

##### b) L'assainissement

Rappelons que les réorganisations de zonage s'appuient sur le travail réalisé dans le cadre du Schéma Général d'Assainissement et tiennent compte de la réalisation prochaine d'un réseau d'assainissement, raccordé à celui de Lesparre-Médoc et desservant les principales zones agglomérées.

### 2.5.2.2. En matière d'habitat

Tenant compte de l'absence totale d'opérations de lotissements en leur sein depuis l'approbation du POS, le point le plus important de la réflexion conduite dans le cadre de cette révision a porté sur la **refonte profonde des zones NA** dans la zone viticole de la commune, afin de mieux respecter le vignoble, mais aussi de mettre en place un dispositif proportionné à la taille de Gaillan-en-Médoc et maîtrisable par la municipalité.

On soulignera à ce propos, le **projet municipal d'opération d'habitat social** au Bourg, sur un secteur 1NAa proche des services.

Plus largement, les décisions propres au POS en matière d'organisation de l'habitat seront confortées par les actions de diversification d'offre de logement et de réhabilitation du bâti ancien, dans le cadre des actions préconisées pour les communes du pôle de Lesparre-Médoc au sein du "Grand Médoc" notamment.

### 2.5.2.3. En matière économique

La volonté communale était dans ce domaine, de se doter des moyens propres à **diversifier des conditions d'accueil des activités**, par :

- le maintien de la zone 1 NAX du Bouscaut-Sud (réserve à long terme liée au projet de déviation);
- la création de la zone 1 NAX de Cazeau du Prat, en retrait de la RN 215, à l'entrée Sud-Est de la commune (projet à court/moyen terme). Par cette création, l'objectif de la commune est de disposer pour le court/moyen terme d'une zone, proche de la RN 215, permettant de proposer une offre adaptée aux demandes des entreprises aussi bien communales qu'extérieures que la commune a beaucoup de mal à satisfaire actuellement

### 2.5.2.4. En matière de qualité d'environnement :

#### a) La prise en compte de la zone inondable

Au-delà des protections existantes et que l'expertise écologique a permis d'affiner, c'est **la prise en compte des contraintes de la zone inondable** qui a été le principal souci de la révision.

En effet, la commune est en partie exposée au risque "inondation". Le zonage du POS en secteur inondable doit donc être élaboré en s'appuyant sur les directives de la loi n° 95. 101 du 2 février 1995 et des circulaires du 24 janvier 1994 et du 24 avril 1996. Les trois principaux objectifs en sont :

- la nécessité de prévenir le risque humain,
- le maintien du libre écoulement et de la capacité d'expansion des crues,
- la prévention des dommages aux biens et aux activités.

Le travail s'est appuyé sur la définition officielle par l'Etat (communication en date du 10 décembre 1999 pour la commune de Gaillan-en-Médoc) du champ inondable de la Gironde, délimité pour une crue centennale conformément aux prescriptions de la loi du 2 Février 1995. A cette occasion, le cote de référence des plus hautes eaux a été fixée à **4,03 m NGF** sur la commune de Gaillan-en-Médoc.

C'est cette base qui a permis de reporter sur le Plan de Zonage les limites des secteurs inondables (secteurs "i") à l'intérieur des zones concernées.

### b) La prise en compte du risque incendie

Cette révision a été l'occasion de préciser la politique communale de protection contre les risques incendies. Une mise à niveau importante apparaît nécessaire pour le court / moyen terme.

La commune, soucieuse d'une sécurité optimum, a souhaité appliquer les normes en vigueur dans les zones urbanisées.

Elle a entrepris d'approfondir la question selon la démarche suivante :

- une réunion de travail spécifique sur cette question a regroupé, le 29/08/2000, les représentants du SDA (Groupement Nord-Ouest), de la DDE, de la Mairie et le prestataire de service du Syndicat Intercommunal des Eaux de la région de Bégadan. Cette réunion a permis de repréciser les principes d'une étude approfondie de protection incendie des zones urbanisées de la commune.
- cette étude a été réalisée. Elle définit précisément et localise les ouvrages nécessaires dans chaque zone. Elle chiffre les investissements qui en découlent et précise l'échéancier de réalisation arrêté par la commune.
- l'étude a fait l'objet d'une expertise par le SDA (Groupement Nord-Ouest) qui en a approuvé le contenu (Cf. courrier du SDA en date du 28/09/2000).

**Cette étude et le courrier du SDA sont annexés au dossier de POS.**

### **2.5.3. Conclusion**

Le plan de zonage, ainsi que le règlement qui sera proposé, seront donc la traduction d'une volonté de mieux maîtriser l'évolution de l'urbanisation communale.



### **III. PARTI D'AMENAGEMENT**

#### **3.1. Rappel général**

Rappelons que le POS a principalement pour objet :

- **d'organiser l'extension urbaine**, en réglementant les implantations futures d'habitat, de zones à usage industriel, artisanal ou commercial d'équipements collectifs en fonction du développement prévisible de différentes activités de la commune,
- **de protéger des zones** dans lesquelles il est souhaitable d'exclure toute urbanisation à plus long terme.

Pour cela, il s'emploie à **définir les droits de construire et d'utiliser le sol** attachés à chaque propriété foncière et prévoit les espaces nécessaires aux équipements collectifs.

Concrètement le POS définit **un découpage en zones du territoire communal**.

Deux grandes catégories de zones sont ainsi déterminées :

- **les zones urbaines** qui couvrent les zones agglomérées existantes et les zones d'extension de l'habitat à condition que les équipements publics existants ou en cours de réalisation (eau, égout, voirie...) soient suffisants pour permettre immédiatement les constructions.
- **les zones naturelles** qui sont des zones qui, en principe, ne sont pas équipées. Elles couvrent le reste du territoire communal et n'ont pas la vocation à être urbanisées à court terme. La construction y est limitée, interdite ou soumise à des conditions spéciales.

A ces zones sont associés, en outre, deux dispositifs permettant de renforcer la politique communale de gestion de l'espace :

- les terrains classés comme **espaces boisés à conserver (EBC)**, empêchant les défrichements<sup>1</sup>, permettant ainsi de préserver les ensembles boisés de toutes tailles présentant un intérêt écologique ou paysager;
- les **emplacements réservés (ER)**, pour la réalisation d'équipements et d'aménagements, d'ouvrage publics ou installations d'intérêt général, outils de maîtrise foncière à la disposition de la Puissance Publique.

Dans ce qui suit, la justification du zonage explicitera le pourquoi de chaque zone et sa (ou ses) localisation(s), ainsi que les grands traits du règlement qui s'y applique. Les éventuels EBC et ER l'accompagnant seront décrit à la suite. Enfin, une succincte approche spécifique sera consacrée à la prise en compte du paysage.

---

<sup>1</sup> Le POS peut classer des espaces boisés à protéger, à conserver, ou même à créer. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

De plus, pour des raisons de clarté, les deux grandes catégories officielles de zones seront éclatées en trois groupes correspondant plus précisément à leur affectation :

- les **zones constructibles**, regroupant l'ensemble des zones U et les zones NB,
- les **zones d'urbanisation future** regroupant tous les types de zones NA,
- les **zones inconstructibles** ou très difficilement constructibles désignant les zones NC ou ND.



## **3.2. Justification du zonage**

### **3.2.1. Les zones constructibles**

#### 3.2.1.1. Les zones urbaines

Cette classification recouvre les terrains constructibles où l'équipement est dû par la commune. Il est donc nécessaire qu'elles ne dépassent pas ou peu les limites actuelles des zones densément bâties.

Elles sont de trois sortes et tiennent compte de la typologie de l'habitat :

- La zones UA : elle concerne le bourg de Gaillan et, entre la voie ferrée et la RN 215, le hameau de Bourgueyraud.
- La zones UB : Il s'agit d'une zone relativement dense couvrant une partie de la périphérie du bourg, le long de la RN 215 (La Brandette Sud et La Croix) et une extension du hameau de Bourgueyraud (Mautemps – Au Récébat).
- Les zones UC : zones de moyenne à faible densité, elles englobe le bourg ancien et une large frange à l'Est de celui-ci, ainsi que les développements linéaires modernes le long de la RN 215 et de la RD 202. Elles couvrent enfin les hameaux de Bial et Coudessan, au Nord de la commune. Un secteur UCa a, en outre, été créés afin de favoriser l'établissement ou l'extension d'activités de type artisanat, commerce, hôtellerie et restauration.

#### a) la zone UA

\* localisation :

La zone UA couvre le bourg de Gaillan et le hameau de Bourgueyraud. La plupart des bâtiments sont des immeubles anciens d'une hauteur moyenne de deux niveaux. Les terrains disponibles destinés à recevoir des opérations nouvelles y sont peu nombreux et les perspectives de création de logements neufs sont de l'ordre d'une quinzaine de réalisations.

\* règlement :

Les constructions sont autorisées en continu, semi-continu ou discontinu.

L'implantation des constructions par rapport aux voies se fera avec un recul minimum de 20 m par rapport à la RN 215 et de 5 m par rapport aux autres voies. Par rapport à la limite séparative, le recul minimum est de 3 m lorsqu'elles n'y sont pas accolées. Le recul par rapport à la marge de fond sera également au minimum de 3 m.

La hauteur des constructions à usage agricole est limitée à 10 m au faitage et à 9 m au faitage pour les autres constructions, sauf pour les éléments techniques.

Il n'est pas fixé de C.O.S..

#### b) la zone UB

\* localisation :

**La zone UB** englobe une partie relativement dense de la périphérie du bourg, le long de la RN 215 (La Brandette Sud et La Croix) et une extension du hameau de Bourgueyraud (Mautemps – Au Récébat), accueillant une urbanisation mixte (semi-continue et discontinue) dont le caractère doit être maintenu.

Les réserves de constructions nouvelles dans la zone demeurent relativement importantes. Elles peuvent être évaluées à environ 30 logements.



### \* règlement :

Les constructions sont autorisées en semi-continu ou discontinu. Pour être constructible, en l'absence d'assainissement collectif, un terrain doit avoir une superficie d'au moins 1 000 m<sup>2</sup>.

L'implantation des constructions par rapport aux voies se fera avec un recul minimum de 20 m par rapport à la RN 215, de 10 m par rapport aux routes départementales et de 5 m par rapport aux autres voies. Par rapport à la limite séparative, le recul minimum est de 3 m lorsqu'elles n'y sont pas accolées. Le recul par rapport à la marge de fond sera également au minimum de 3 m.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière. Elle est portée à 50 % pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat.

La hauteur des constructions à usage agricole est limitée à 10 m au faitage et à 9 m au faitage pour les autres constructions, sauf pour les éléments techniques.

Le C.O.S. est fixé à 0,35 pour les habitations et à 0,50 pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat.

#### c) les zones UC

### \* localisation :

Il s'agit d'une zone de moyenne à faible densité englobant le bourg ancien autour de l'église et une large frange à l'Est de celui-ci (Blanc, Le Portail Rouge). Elle concerne aussi les développements linéaires modernes existants le long de la RN 215 entre Lesparre-Médoc et le bourg et le long de la RD 202 du Terrefort à Bourgueyraud. Elle couvre enfin les hameaux de Bial et Coudessan, au Nord de la commune.

Cette zone accueille une urbanisation essentiellement discontinue, dont le caractère doit être maintenu. En terme de superficie, c'est de loin la plus importante des zones urbaines ouvertes à l'habitation.

Un **secteur UCa** a, en outre, été créé afin de favoriser l'établissement ou l'extension d'activités de type artisanat, commerce, hôtellerie et restauration. Ce zonage permet des hauteurs et des densités supérieures à la zone UC. Il concerne trois sites :

- à Pont de Lherveau, en limite communale avec Lesparre-Médoc, le long de la RN 215. Dans ce cas précis, en raison de présence de la zone inondable pour la crue de référence centennale, il s'agit d'un **secteur spécifique UCai**.
- à Terrefort, également en limite communale avec Lesparre-Médoc,
- à Layauga-Ouest, au Nord de la commune. Pour ce dernier, situé en dehors des parties actuellement urbanisées le long de la RN 215, l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme s'applique et les constructions nouvelles devront être implantées à 75 m au moins de l'axe de la voie.

Les réserves de constructions nouvelles dans la zone sont encore importantes. Elles peuvent être évaluées à environ 50 logements.

### \* règlement :

Les constructions sont autorisées en discontinu. Pour être constructible, en l'absence d'assainissement collectif, un terrain doit avoir une superficie d'au moins 1 500 m<sup>2</sup>.

L'implantation des constructions par rapport aux voies se fera avec un recul minimum de 20 m par rapport à la RN 215 (à l'exception de Layauga-Ouest où celui-ci sera porté à 75 m en application de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme), de 10 m par rapport aux routes départementales et de 5 m par rapport aux autres voies. Par rapport à la limite séparative, le

recul minimum est de 3 m lorsqu'elles n'y sont pas accolées. Le recul par rapport à la marge de fond sera également au minimum de 3 m.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière. Elle est portée à 35 % en secteurs UCa et UCai.

La hauteur des constructions à usage agricole est limitée à 10 m au faitage et à 9 m au faitage pour les autres constructions, sauf pour les éléments techniques. En secteurs UCa et UCai, la hauteur mesurée au faitage ne devra pas dépasser 12 m.

Le C.O.S. est fixé à 0,30 en UC et à 0,35 en secteurs UCa et UCai.

### 3.2.1.2. Les zones d'activité

Cette classification recouvre les terrains équipés accueillant spécifiquement des activités industrielles, artisanales et commerciales et éventuellement des habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'activité considérée.

Outre la zone UF couvrant spécifiquement les emprises ferroviaires, une zone UX a été créée destinée à accueillir les activités industrielles et artisanales et commerciales.

#### a) La zone UF

Cette zone, au caractère spécifique, est réservée exclusivement aux emprises, installations et bâtiments du service public ferroviaire.

Un recul de 4 m par rapport aux voies et un recul au moins égal à la hauteur de la construction, diminué de 3 m (H-3), avec un minimum de 3 m sera requis par rapport à la limite séparative lorsqu'elle n'y est pas contiguë.

La hauteur des constructions ne peut excéder celle fixée dans la zone adjacente (sauf pour les éléments techniques).

#### b) Les zones UX

##### **\* localisation :**

La vocation de cette zone est l'accueil spécifique de commerces et d'activités artisanales. Elle concerne **six sites distincts** sur la commune :

- Au Récéba, sur le site de l'ancienne scierie,
- A la Brandette-Sud, sur les emprises du ferrailleur "Récup Auto" et de l'entreprise "Point P",
- A Biaill, sur les emprises de la distillerie,
- A Layauga-Est. Pour ce dernier, situé en dehors des parties actuellement urbanisées le long de la RN 215, l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme s'applique et les constructions nouvelles devront être implantées à 75 m au moins de l'axe de la voie.
- A la Maillarde-Sud, sur les emprises de l'entreprise Epsilon Composites.
- A Pont de Lherveau, couvrant l'ensemble des activités existantes le long de la RN 215, en limite communale avec Lesparre-Médoc. Seuls ont été classés en UX les terrains hors zone inondable.

##### **\* règlement :**

Ne sont admis dans la zone que les établissements à vocation artisanale, commerciale, ou de services.

Les constructions ne sont autorisées qu'en discontinu. Un recul de 20 m par rapport à la limite de la RN 215 (à l'exception de Layauga-Est où celui-ci sera porté à 75 m en application de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme), et de 10 m par rapport aux autres voies est demandé pour toutes les constructions. L'implantation par rapport aux limites séparatives et à la marge de fond est au minimum de 5 m.

La hauteur des constructions est limitée à 15 m au faitage (toiture apparente) et 14 m à l'égout du toit (toiture dissimulée ou toiture terrasse), sauf pour les éléments techniques.

Il n'est pas fixé de C.O.S. et l'emprise au sol est limitée à 60 % de l'unité foncière pour les constructions à usage d'activité.

#### 3.2.1.3. La zone réservée aux grands équipements collectifs

##### **\* localisation :**

Cette **zone UP** a une vocation un peu particulière, car elle est réservée aux équipements collectifs sur la commune, en leur donnant un règlement adapté.

Implantée dans le bourg de Gaillan, elle recouvre les établissements scolaires et sportifs, ainsi que la mairie.

##### **\* règlement :**

Les constructions sont autorisées en discontinu.

L'implantation des constructions par rapport aux voies se fera soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 5 m. Par rapport à la limite séparative, le recul minimum est de 3 m. Les constructions pourront être implantées sur la marge de fond ou avec un recul minimum de 3 m.

La hauteur des constructions est limitée à 15 m au faitage et 12 m à l'égout du toit pour les immeubles à toiture terrasse (sauf pour les éléments techniques). Des dispositions particulières sont prévues pour l'aspect extérieur des bâtiments.

Il n'est pas fixé de C.O.S..

#### 3.2.1.4. les zones d'habitat diffus

Ces **zones NB** sont des zones peu équipées déjà partiellement bâties et/ou éloignées des zones agglomérées. Dans ces zones, la constructibilité est conditionnée par l'accès aux réseaux dans la limite des équipements existants.

La municipalité n'est donc pas engagée à conforter ou à renforcer les réseaux. Toutefois, rappelons que les particuliers ne peuvent réaliser des équipements sur le Domaine Public (à l'exception du paiement des branchements).

##### **\* localisation :**

L'organisation spatiale des zones NB correspond à la logique du développement des hameaux anciens sur le territoire communal essentiellement à l'Ouest de la voie ferrée, autour desquels est venue se greffer une urbanisation contemporaine le long des voies communales.

Ce classement affecte les hameaux éloignés du centre bourg, aux lieux-dits : Clauzet, Taudinet, Lestage, Campet, Au Cadeau, Terrey de la Bouyere, Blanc Est, Gartieu-Les Pargaux, Luc Blanc, Lande Basse et Juran.

Au total, la superficie des zones NB est de 123 ha pour une capacité d'accueil totale d'environ 50 lots.

### \* règlement :

Les constructions ne sont autorisées qu'en discontinu. Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie d'au moins 1 500 m<sup>2</sup>.

L'implantation des constructions par rapport aux voies se fera avec un recul minimum de 20 m par rapport à la RN 215, de 10 m par rapport aux routes départementales et de 5 m par rapport aux autres voies. Par rapport à la limite séparative, le recul minimum est de 3 m lorsqu'elles n'y sont pas accolées. Le recul par rapport à la marge de fond sera également au minimum de 3 m.

La hauteur des constructions à usage agricole est limitée à 10 m au faitage et à 9 m au faitage pour les autres constructions, sauf pour les éléments techniques.

Le C.O.S. est fixé à 0,15 et l'emprise au sol est limitée à 25 % de l'unité foncière.

### 3.2.2. Les zones d'urbanisation future

**Les zones d'urbanisation future (1 NA)** représentent des terrains peu équipés ou risquant d'être enclavés, dont l'importance pour le développement de la commune est stratégique.

#### 3.2.2.1. Les zones d'habitat futur

Elles autorisent une urbanisation immédiate sous forme d'opérations groupées (lotissements) et, de ce fait, en principe, une meilleure maîtrise de la morphologie urbaine. Elles sont disposées principalement au plus près de la zone agglomérée du bourg pour renforcer, à terme son poids dans la commune.

Ces zones seront libérées à la construction sous réserves que les travaux de viabilisation internes aux opérations soient pris en charge par le réalisateur ou l'aménageur. La municipalité n'est absolument pas engagée pour amener les réseaux jusqu'à la limite extérieure des zones. De plus ces zones s'aménageront après réflexion et concertation avec la municipalité, aidée par les services compétents de la DDE, qui définit aussi les conditions de participation des constructeurs au financement des équipements<sup>1</sup>.

### \* localisation :

Une seule zone 1 NA, ont été établie à Font-Bonnet, lieu-dit mitoyen du bourg, dans le but d'y renforcer l'urbanisation conjointement avec el secteur 1 NAa.

Un **secteur 1 NAa**, au Bourg, à vocation plus spécifique d'habitat collectif, est plus particulièrement réservé à une opération d'habitat social, sur un site proche des services.

Un **secteur 1 NAb**, dans le hameau du Terrey de la Bouyère, a pour objectif de maîtriser une urbanisation ordonnée sur un vaste terrain formé des anciens communs du hameau, entièrement enclavé au sein d'un ensemble bâti sous forme de zones NB. Afin d'obtenir une densité homogène avec le bâti environnant, le COS y est beaucoup plus faible que dans les autres zones 1 NA.

L'ensemble de ces zones propose entre 75 et 120 logements à réaliser<sup>2</sup>, sur une superficie totale de 11 ha Même s'il s'agit d'une estimation haute, les réserves d'urbanisation ainsi proposées à proximité du centre-bourg s'avèrent donc importantes.

<sup>1</sup> Rappelons que le partage des responsabilités d'aménagement doit être clairement défini. En particulier en ce qui concerne une éventuelle prise en charge d'équipements par l'aménageur qui ne lui sont pas directement imputables. Les risques de contentieux existent.

<sup>2</sup> Voir les modalités de calcul au paragraphe 3.6.

### \* règlement :

L'urbanisation n'y est autorisée que sous forme d'opérations groupées (habitations, commerce ou artisanat, services, bureaux) portant sur une unité foncière d'au moins 0,5 ha, la division en lots à construire ne pouvant pas créer des lots inférieurs à 1 000 m<sup>2</sup> en zone 1 NA, de 800 m<sup>2</sup> en secteur 1 NAa et 1 500 m<sup>2</sup> en secteur 1 NAb.

Les constructions sont autorisées en continu, semi-continu ou discontinu. L'implantation des constructions devra respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux voies et un retrait au minimum de 3 m par rapport à la limite séparative lorsqu'elle n'y est pas contiguë. Le recul par rapport à la marge de fond sera également au minimum de 3 m.

La hauteur des constructions principales est limitée à 9 m au faitage.

En 1 NA, le C.O.S. est fixé à 0,35, l'emprise au sol est limitée à 35 % de l'unité foncière. En NAa, le C.O.S. est fixé à 0,45 et l'emprise au sol est limitée à 45 % de l'unité foncière. En NAb, le C.O.S. est fixé à 0,15 et l'emprise au sol est limitée à 20 % de l'unité foncière.

### 3.2.2.2. Les zones d'activités futures

Ces zones, dite **zones 1 NAx**, répondent au souci de réserver pour le moyen terme des secteurs consacrés à l'activité économique sous toutes ses formes. Elles seront libérées à la construction sous réserves que les travaux de viabilisation internes aux opérations soient pris en charge par le réalisateur ou l'aménageur. La municipalité n'est absolument pas engagée pour amener les réseaux jusqu'à la limite extérieure des zones.

### \* localisation :

Deux emplacements ont été retenus :

- Le premier, au lieu au lieu-dit Cazeau du Prat, en retrait de la RN 215, à l'entrée Sud-Est de la commune (projet à court/moyen terme),
- Le second, située à l'Ouest du bourg, le long de la voie ferrée, au lieu-dit dit Le Bouscaut Sud (réserve à plus long terme, lié au projet de déviation).

### \* règlement :

Ne sont admis dans la zone que les lotissements à vocation industrielle, artisanale, ou de services, portant sur une unité foncière d'au moins 1 ha, à condition que les opérations soient immédiatement raccordables aux réseaux existants. La division en lots à construire ne pouvant pas créer des parcelles inférieures à 2 000 m<sup>2</sup>.

Les constructions ne sont autorisées qu'en discontinu. Un recul de 50 m par rapport à l'axe de la RN 215 et de 10 m par rapport à l'alignement autres voies est demandé pour toutes les constructions. L'implantation par rapport aux limites séparatives et à la marge de fond est au minimum de 5 m.

La hauteur des constructions est limitée à 15 m au faitage (toiture apparente) et 14 m à l'égout du toit (toiture dissimulée ou toiture terrasse), sauf pour les éléments techniques.

Il n'est pas fixé de C.O.S. et l'emprise au sol est limitée à 60 % de l'unité foncière.

### 3.2.3. Les zones non constructibles

#### 3.2.3.1. Les terres agricoles et sylvicoles

Ces zones, dites **zones NC**, sont destinées à l'agriculture et à la sylviculture. Ces terrains constituent des outils de travail pour ceux qui les exploitent, ou représentent des terroirs potentiellement riches (notamment la zone AOC pour la viticulture). Ils doivent donc voir leur vocation confortée. Seules y seront autorisées les constructions nécessaires à l'activité agricole<sup>1</sup>.

#### **\* localisation :**

Les territoires en NC recouvrent plus de 80 % du territoire communal. Les ensembles les importants se retrouvent plus particulièrement à l'Ouest de la voie ferrée. A l'Est de la voie ferrée, de part et d'autre de la RN 215, jusqu'à la zone des palus, les zones NC sont plus morcelées entre les différentes zones urbanisables (U et NB).

Enfin, on notera l'existence d'un **secteur NCa** spécifique où est autorisée l'exploitation de gravières. Il est localisé sur les lieux-dits de La Pouyère et Peysibot au Sud de la commune.

#### **\* règlement :**

Ne sont admis dans la zone que les bâtiments agricoles et les habitations qui y sont liées, ainsi que les installations de tourisme à la ferme et les aires naturelles de camping. Les habitations existantes non liées à l'activité agricole pourront être aménagées et étendues dans la limite 250 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette. En NCa ne sont autorisées que les installations liées à l'exploitation des gravières.

Les constructions devront être implantées à 75 m, au minimum, de l'axe de la RN 215, et à 20 m ou 25 m de l'axe des routes départementales et de 10 m par rapport aux autres voies. Le retrait par rapport aux limites séparatives est de 3 m.

La hauteur des constructions à usage agricole est limitée à 12 m au faîtage et à 9 m au faîtage pour les autres constructions, sauf pour les éléments techniques.

#### 3.2.3.2 Les zones de protection d'intérêts écologique et paysager

Ces zones, dites **zones ND**, sont inconstructibles pour des raisons de protection du patrimoine naturel (milieux humides, boisements...) et pour la sauvegarde du paysage. Rappelons que la construction y est très sévèrement limitée.

#### **\* localisation :**

la zone ND, en elle-même, est très peu étendue. Elle correspond à un seul site de 4 ha Au Terrefort, le long de la voie ferrée.

En fait, c'est le **secteur NDi**, qui est de loin le plus important avec une superficie de l'ordre de 500 ha. Il concerne les parties de la commune, exposées à des **risques d'inondation** où toute construction neuve est fortement réglementée. Il a été défini en tenant compte du tracé de la zone inondable, transmis par l'Etat sur la base de la crue centennale. Il couvre plus particulièrement :

- les palus du Nord-Est de la commune, dont il déborde assez largement jusqu'à proximité des zones bâties,

---

<sup>1</sup> Rappel : Les enfants d'agriculteurs qui ne sont pas eux-mêmes agriculteurs sur l'exploitation, ne pourront pas y construire un logement.

- le vallon du ruisseau de La Maillarde, qui se poursuit par la Jalle de Lhermeau, en limite Est de la commune, au contact de Lesparre-Médoc,
- à l'Ouest de la voie ferrée, le vallon du ruisseau Le Clariou et une vaste "langue" recouvre des bas fonds humides entre Coudessan et Lestage.

Rappelons qu'en même temps, ce secteur abrite les sites naturels les plus intéressants de la commune, notamment dans les palus (couverts par les ZNIEFF).

Un second secteur, le **secteur NDa**, concerne le camping existant à Cangrand et les projets dans le hameau de Blanc.

**\* règlement :**

Seuls sont autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants et les bâtiments et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou collectifs.

En secteur NDi, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants est autorisé à condition que le premier niveau habitable soit au-dessus de la cote 4,03 m NGF (+0,30 m).

Dans le secteur NDa, seuls sont autorisés les terrains aménagés de camping et de caravanage.

Les constructions devront être implantées à 75 m, au minimum, de l'axe de la RN 215, et à 20 m ou 25 m de l'axe des routes départementales et 15 m de celui des voies communales. Le retrait par rapport aux limites séparatives est de 3 m.

La hauteur des constructions à usage agricole est limitée à 9 m au faîtage et à 7 m au faîtage pour les autres constructions, sauf pour les éléments techniques.



### **3.3. Les espaces boisés classés**

Bien que la commune soit très fortement boisée et que la superficie des boisements ait été en croissance constante au cours des dernières décennies, il n'est pas apparu nécessaire de protéger beaucoup d'espaces boisés, hormis dans le secteur Nord-Est de la commune de part et d'autre de la RN 215, soumis à la fois à la pression de la viticulture et de l'habitat.

#### **3.3.1. Description des EBC**

Le long du ruisseau de la Maillarde, assurant la limite communale entre Gaillan-en-Médoc et Lesparre-Médoc, on a retenu la création d'EBC recouvrant les boisements de rive, d'une largeur minimale de 15 m.

Au Sud-Ouest et au Nord du bourg de Gaillan, pour des raisons de maintien de l'équilibre des paysages, au cœur de la zone viticole, deux EBC ont été retenus :

- au Clauzet, un bois créant un événement visuel au milieu des parcelles en vignes,
- à Gadet, c'est un boisement de parc attendant à des bâtiments d'habitation..

Enfin, au Sud-Ouest de la commune, au lieu-dit Gartieu de Beautemps, un dernier EBC a été défini protégeant un beau boisement de chênes.

#### **3.3.2. Evolution des surfaces protégées**

Au vu des dispositions déjà prises dans ce domaine, **la commune n'a pas estimé nécessaire de créer de nouvelles protections pour les boisements.**

<b>SURFACE (en ha) DES ESPACES BOISES CLASSES</b>	
<b>POS approuvé</b>	<b>POS arrêté</b>
1,8 ha	1,8 ha

La superficie des EBC demeure donc **inchangée**.





### **3.4. Emplacements réservés**

Ils apparaissent nettement plus nombreux que dans le précédent POS. Certains d'entre eux ont été supprimés, les travaux étant réalisés ou les terrains acquis par la collectivité ou encore parce que leur utilité avait disparu, d'autres enfin ont été rajoutés.

Au total, on relève **10 emplacements réservés** se répartissant comme suit, au bénéfice des différentes collectivités concernées :

- **A la commune : 6 emplacements réservés.** Ils relèvent principalement de l'élargissement de la voirie communale (4 emplacements réservés). Deux désenclavements de zones d'urbanisation future sont envisagés.
- **Au Département : 3 emplacements réservés.** Ils concernent l'élargissement de la RD 3 et de la VC n° 23 échangé avec la RD 202 et l'emprise d'une future piste cyclable.
- **A l'Etat : un emplacement réservé** a été retenu dans POS au titre de l'Etat : il concerne bien sûr le projet de déviation Lesparre-Gaillan de la RN 215. On notera que cet emplacement réservé reste accompagné d'une bande d'étude.



### **3.5. Prise en compte et protection des paysages**

Le POS prend en compte le souci de protection du paysage, conformément à la loi du 8 Janvier 1993, par un certain nombre de dispositifs, principalement les zones et le règlement qui leur est affecté et les Espaces Boisés Classés.

#### **3.5.1. Protection du paysage rural**

La plus grande partie du territoire communal bénéficie de zonages NC ou ND qui permettent une protection efficace des paysages naturels, aussi bien pour la forêt au Sud, le vignoble dans la partie centrale, de part et d'autre de la RN 215 et les marais au Nord.

En effet, les contraintes très strictes pesant sur les constructions (uniquement des constructions liées à l'activité agricole en NC, quasi interdiction en ND) permet d'éviter les effets négatifs d'un "mitage" intempestif sur des paysages de qualité comme on a pu en relever notamment à l'Ouest dans les sites viticoles.

La limitation de l'urbanisation autour des hameaux existants contribue également à cette protection.

Enfin, le caractère très boisé de la commune et l'absence de pression sur les boisements existants explique l'absence des protections spécifiques que sont, dans ce domaine, les Espaces Boisés Classés.

#### **3.5.2. Préservation du cadre bâti**

Dans les zones bâties anciennes et les plus denses (le bourg de Gaillan et Bourgueyraud) un effort particulier a été consenti pour conserver les caractéristiques originelles du bâti et ce tout particulièrement grâce au règlement des zones UA, UB et UC (même si ces dernières sont largement constituées de bâti pavillonnaire récent, à l'exception de Coudessan), notamment pour ce qui concerne l'implantation des bâtiments, les règles de hauteur et d'aspect extérieur.

Par ailleurs, l'étude de traversée de bourg, sur la RN 215, qui est la suite logique de la réflexion lancée par la commune dans le cadre de la révision du POS, débouchera, non seulement sur la définition précise du partage des flux et des fonctions de la voie, mais également sur un programme de requalification paysagère des abords de la voie et des espaces publics attenants.



## **3.6. Prise en compte des lois et contraintes réglementaires régissant les POS**

### **3.6.1. Les lois d'aménagement et d'urbanisme**

Par leur nature et leur organisation, les évolutions envisagées dans le cadre de cette révision respectent les lois d'aménagement et d'urbanisme actuellement en vigueur, ainsi que les articles L. 110 et L. 121.10 du Code de l'Urbanisme.

Parmi les lois concernées, on citera plus particulièrement :

- **la loi n° 90.449 du 31 Mai 1990 dite Loi Besson** qui vise à la mise en œuvre du droit au logement pour tous, traduite au plan local par l'adoption du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) dont l'objectif principal est de développer la solidarité afin de rendre possible l'accès et le maintien des personnes défavorisées dans des logements décentes et indépendants.
- **la Loi d'Orientation pour la Ville n° 91.661 du 13 Juillet 1991** qui affirme la nécessaire prise en considération des préoccupations d'habitat dans tous les documents d'urbanisme, dans le respect des principes d'équilibre, de diversité et de mixité, avec pour objectif général d'assurer, sans discrimination, aux populations résidentes et futures, des conditions d'habitat, d'emploi, de service et de transport répondant à leurs besoins et à leurs ressources.
- **la loi n° 95.74 du 21 janvier 1995 relative à la diversité de l'habitat** qui autorise un dépassement de C.O.S. dans la limite de 20 % pour les logements sociaux.
- **la loi d'orientation relative à la lutte contre l'exclusion n° 98.657 du 29 juillet 1998** qui prévoit de faciliter l'accès au logement et le maintien dans le logement des personnes démunies. C'est à ce titre que dans l'article 46 de cette loi, il est indiqué qu'il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de parking par logement en cas de construction avec un PLA et que le P.O.S. peut même n'en imposer aucun. De plus, il n'y a aucune obligation de création de parking en cas de transformation ou d'amélioration d'un logement financé avec des aides de l'Etat, et les habitations destinées au logement des personnes défavorisées (financées avec des PLA d'intégration ou des PLA à loyer minoré) peuvent être exonérées, sur décision du Conseil Municipal du versement pour dépassement du coefficient d'occupation des sols (C.O.S.).

### **3.6.2. Les servitudes d'utilité publique**

Le projet de révision respecte les servitudes figurant en annexe au dossier de POS.

### **3.6.3. Les projets d'intérêt général**

Il n'existe pas de P.I.G. sur le territoire communal.



### **3.7. Evolutions par rapport à l'ancien POS**

Au-delà du descriptif des différentes zones du nouveau POS, il importe d'expliquer les évolutions décidées au cours de la révision par rapport au précédent document.

Elles n'apportent pas de bouleversements dans l'organisation de l'ancien zonage, leur principal objectif a été de **rendre plus cohérent le développement communal**, en tenant mieux compte de l'occupation du sol et des règles générales de zonage.

On trouvera ci-après la justification succincte de la localisation des principales adaptations envisagées, selon le découpage en planche adopté pour le plan de zonage (lequel est resté identique à celui qui avait été adopté pour l'élaboration du POS).

#### **3.7.1. Les évolutions sur la planche 2.1.**

La planche 2.1. couvre la moitié Nord de la commune, à l'exception de la bande urbanisée couverte par la planche 2.3..

Les évolutions décidées ne sont pas négligeables :

- A Biaill, la zone 1 NA prévue à proximité immédiate de la distillerie est supprimée, en raison des nuisances importantes que lui ferait subir la distillerie. Elle est reclassée en NC.
- Par ailleurs, l'ancien POS ne prévoyait pas l'existence de zones urbaines équipées à vocation d'activités (industrielle, artisanale, commerciale,...), or un certain nombre d'emprises apparaissent redevables de ce type de classement (zone UX). C'est précisément le cas ici des emprises de la distillerie de Biaill et de celles de deux entreprises commerciales à Layauga, le long de la RN 215, pour lesquelles les capacités de développement y sont limitées et les accès sur la RN sont traités.
- Le zonage UC de Coudessan, qui, dans le POS en vigueur, laisse une grande partie du bâti de ce hameau en NC, a été également revu. A l'origine, le choix de ce découpage avait pour volonté de distinguer le bâti des exploitations agricoles, classé en NC, et le bâti d'habitation non agricole, classé en UC. Aujourd'hui la vocation de ces différents bâtiments a évolué, et la zone UC est élargie à la quasi-totalité du hameau, à l'exception de bâtiments d'exploitation agricole au Nord-Est, qui devraient le rester encore à l'avenir.
- Au Commun de Retaudits, en plein cœur du massif forestier et en secteur très humide, la zone 1 NAX, assortie d'un emplacement réservé (ER n° 4), destinée à recevoir lors de l'élaboration du POS, un site d'accueil et de traitement de résidus urbains qui ne verra jamais le jour, est supprimée. Les terrains sont reclassés en NC.
- la dernière évolution du zonage, et non la moindre, a consisté dans la prise en compte du tracé du champ inondable de la Gironde délimité pour une crue centennale qui entraîne la création d'une vaste zone NDi. Sur les palus du Nord-Est, elle se substitue à la zone ND du précédent POS, tandis qu'à l'Ouest de la voie ferrée une vaste "langue" recouvre des bas fonds humides entre Coudessan et Lestage.

#### **3.7.2. Les évolutions sur la planche 2.2.**

La planche 2.2. couvre la moitié Sud de la commune, à l'exception de la bande urbanisée couverte par la planche 2.3..

Sur cette deuxième planche, les points d'évolution sont peu nombreux :

- Dans le hameau de Blanc, la zone NDa, à vocation d'accueil de camping est conservée, mais sa superficie est revue à la baisse (une partie, en zone humide, est retirée).
- A la Maillarde-Sud, la zone 1 NAX de l'ancien POS est transformée en zone UX, celle-ci étant aujourd'hui occupée par l'entreprise Epsilon Composites. Le périmètre de la zone a été légèrement modifié afin de prendre en compte des besoins de modification des accès.
- Ici aussi, la prise en compte du tracé de la zone inondable, transmis par l'Etat entraîne la création d'une zone NDi, le long du ruisseau de La Maillarde, en limite communale avec Lesparre-Médoc.

### **3.7.3. Les évolutions sur la planche 2.3.**

La planche 2.3. recouvrant le bourg et les abords de la RN 215, renferme les enjeux d'évolution les importants et les plus nombreux.

- La première évolution importante concerne la suppression de la zone 1 NA de la Brandette-Nord, qui est la principale raison de la révision. Les terrains seront reclassés en NC. L'emplacement réservé n° 6 pour la création d'un accès à la zone est également supprimé.
- Le second point a trait à l'élargissement de la zone 1 NAa de la Gravette au détriment de la zone 1 NA actuelle. Elle doit accueillir le futur lotissement communal.
- La zone d'activité future 1 NAX de Bouscaut Sud, est maintenue, quel que soit le devenir de la déviation de la RN 215. Compte tenu des contraintes d'implantation le long de la RN et de sa localisation hors zone AOC, elle reste valide pour des activités industrielles ou artisanales. Toutefois, pour une meilleure desserte, il est apparu nécessaire de renforcer la voirie communale la reliant à la RN. Un emplacement réservé est prévu à cet effet.
- Au droit du carrefour de la place du 8 Mai, la zone 1 NA, inadaptée, est supprimée. Elle est reclassée en zone UA et agrandie pour englober le bâti proche. On notera, par ailleurs, que l'évolution du site est largement conditionnée par le devenir du carrefour, dans le cadre d'un dossier complexe engageant à la fois la commune, l'Etat et, éventuellement le Département à la faveur d'un reclassement de voie. La réflexion n'est cependant pas suffisamment avancée pour qu'un emplacement réservé n'ait pu être défini. Il le sera dans le cadre de l'étude de traversée d'agglomération qui sera lancée prochainement.
- En centre bourg, une nouvelle zone UP, destinée spécifiquement à l'accueil des équipements collectifs, est créée en substitution du secteur NDa couvrant les installations communales existantes. Ce nouveau zonage, mieux adapté pour permettre les évolutions de ce type de bâti, est élargi pour inclure la mairie.
- La zone 1 NA de Font Bonnet est maintenue. Bien que située en zone A.O.C. elle n'est pas occupée par la vigne. Mais, pour une meilleure desserte de la zone un emplacement réservé pour un accès sur le chemin rural au Nord-Est de la zone sera créé.
- Dans le secteur du cimetière, il a été décidé de supprimer l'emplacement réservé n° 2 consacré à l'extension du cimetière qui s'organise aujourd'hui différemment. Malgré la proximité du cimetière, ces terrains sont maintenus en UC, car ils ne sont que très partiellement en terroir AOC. Enfin, les limites de la zone UC seront légèrement modifiées pour tenir compte du nouveau

projet d'extension du cimetière sur des emprises déjà acquises par la commune.

- Au Bois du Port, la zone 1 NAX, ainsi que l'emplacement réservé qui la dessert, sont supprimés. Les terrains sont reclassés en zone NC.

- Plus ponctuellement deux ajustements de la zone UA de Bourgueyraud et de la zone NB de Pouyeau ont été décidés afin de régulariser des implantations d'activités non agricoles (deux garages automobiles) actuellement situées en NC et qui sont confrontées à des difficultés de fonctionnement et d'extension en raison du zonage. Le souci de la commission est de conforter ces activités économiques dans un objectif d'intérêt général.

- Au Récébat, la zone 2 NA, riveraine de la RN 215, change de statut et est rescindée. Inscrite au milieu de secteurs déjà urbanisés, elle n'est pas concernée par l'article L. 111.1.4. du Code de l'Urbanisme :

\* le long de la RN 215 est créée une bande urbanisable en UC pour assurer la continuité avec les zones mitoyennes.

\* En arrière, les terrains sont reclassés en UB, comme les zones mitoyennes.

- Comme sur la planche 2.1., un certain nombre d'emprises apparaissent redevables de la création de zones UX :

\* Au Récéba, sur le site de l'ancienne scierie,

\* A la Brandette-Sud, sur les emprises du ferrailleur "Récup Auto", riverain de la RN 215,

\* sur les terrains de l'entreprise "Point P", aux Pibles, également le long de la RN.

\* sur l'ensemble des activités du Pont de Lherveau, toujours le long de la RN en limite communale avec Lesparre-Médoc (le bowling, le garage,...).

- Enfin, la création d'une zone 1 NAX est décidée sur le secteur à Cazeau du Prat, en retrait de la RN 215, sur un site couvert que très partiellement par le zonage A.O.C. et où la vigne est absente. Par cette création, l'objectif de la commune est de disposer pour le court/moyen terme d'une zone, proche de la RN 215, permettant de proposer une offre adaptée aux demandes des entreprises aussi bien communales qu'extérieures que la commune a beaucoup de mal à satisfaire actuellement, alors qu'elle ne souhaite pas entériner des implantations anarchiques en zone UC le long de la RN, principalement réservée à l'habitat.

Compte tenu de la discontinuité du bâti, ce secteur est concerné par l'article L. 111.1.4. du Code de l'Urbanisme, étant riverain de la RN 215. Elle sera incluse dans la réflexion de l'étude de traversée d'agglomération lancée prochainement. A ce titre, notamment, pour la desserte de la zone, sera mis en place d'un dispositif d'entrée et sortie séparées. L'entrée se ferait par la rue de la Rège et nécessiterait la création d'un tourne-à-gauche sur la RN. La sortie se ferait par la VC n° 9. Une voie de desserte interne serait créée sur le site.

- la dernière évolution du zonage, et non la moindre, est ici aussi la prise en compte du champ inondable de la Gironde délimité pour une crue centennale, qui entraîne la continuation de la vaste zone NDi de la planche 2.1.. Elle évite la quasi-totalité des ensembles urbanisés, à l'exception du lieu-dit La Motte, sans toutefois toucher le bâti existant, et des bâtiments d'activités à Pont de Lherveau, qui sont retirés de la zone UX. Enfin, toujours

à Pont de Lherveau, les emprises du restaurant "La Mare aux Grenouilles" sont totalement submersibles (pour une profondeur d'eau comprise entre 0 et 1 m). Compte tenu du caractère de l'activité dépendant en partie du site, un secteur UCai spécifique a été créé pour lui permettre de perdurer.

### 3.7.4. l'évolution des superficies du zonage

	P.O.S. APPROUVÉ		P.O.S. ARRETE	
	Surfaces	%	Surfaces	%
Zones urbaines destinées principalement à l'habitat (UA, UB, UC et UCa/ UCai)	111 ha	2,64%	105 ha	2,49%
Zones naturelles pouvant accueillir de l'habitat (NB)	136 ha	3,24%	123 ha	2,93%
Zones d'urbanisation future à court terme, destinées principalement à l'habitat (1 NA + 1 NAa + 1 NAb)	22 ha	0,53%	11 ha	0,27%
Zones urbaines accueillant spécifiquement des équipements (UP)	0 ha	0,00%	3 ha	0,07%
Zones d'activités, existantes ou futures (UX, UF, NAX)	22 ha	0,52%	31 ha	0,73%
Zones naturelles agricoles (NC et NCa)	3661 ha	87,13%	3483 ha	82,89%
Zones naturelles protégées (ND, NDa et NDi)	249 ha	5,93%	447 ha	10,63%
<b>TOTAL</b>	<b>4202 ha</b>	<b>100%</b>	<b>4202 ha</b>	<b>100%</b>

**Le nouveau POS conserve, de manière identique au précédent, une orientation forte de protection des espaces agricoles et naturels**, dont la superficie reste stable avec plus de 93 % du territoire communal.

En ce qui concerne les **zones urbanisées destinées principalement à l'habitat**, la légère diminution de leur superficie s'explique par leur réorganisation au profit d'une spécialisation accrue du zonage, notamment grâce :

- à la création de la zone UP adaptée aux grands équipements collectifs sur la commune,
- au classement en UX des emprises d'activités au cœur de la zone urbanisée.

La **diminution de moitié des zones d'urbanisation future** répond quant à elle au mécanisme déjà évoqué de restitution à la zone agricole NC des terrains qui n'avaient pas de vocation à être urbanisés **car situés dans la zone AOC**, notamment à proximité du bourg : zones 1 NA de La Gravette et de la Brandette-Nord.

**Les zones naturelles constructibles (zones NB), ont quant à elles diminué de 10 %**, alors même que leur urbanisation a été assez rapide au cours des années passées. Les capacités d'accueil y ont très donc sensiblement diminué.

Enfin, on notera que la surface des **zones d'activité** existantes ou futures a sensiblement augmenté, notamment en raison de la création des zones UX sur l'emprise d'activités au cœur de la zone urbanisée, mais aussi grâce à la création de la zone 1 NAX de Cazeau du Prat.





### **3.8. Cohérence avec le SDAU du Centre Médoc**

Le SDAU du Centre Médoc a été approuvé le 16 Mai 1979 et demeure en vigueur jusqu'à ce jour. Conformément à l'article L 111-1-1 du Code de l'Urbanisme, le POS doit être compatible avec les prescriptions du SDAU qui répartit le territoire communal en zones d'urbanisation et zones naturelles.

Sa ligne de conduite essentielle est *"d'éviter tout gaspillage de l'espace et de la nature, fléau des banlieues urbaines"*. La politique du SDAU doit donc économiser l'espace rural.

La mise en œuvre du Parti d'Aménagement du SDAU sur la commune de Gaillan-en-Médoc passe par quatre grands domaines qu'il faut examiner successivement.

#### **3.8.1. Les marais**

La protection des marais Nord et Est de la commune, proposée par le POS est en parfaite compatibilité avec les directives du SDAU et va même localement au-delà. La prise en compte de la zone inondable et des ZNIEFF, affinée par l'expertise de terrain, explique les quelques divergences de chevauchement relevées.

#### **3.8.2. La forêt**

Globalement, les dispositions retenues par le POS traduisent bien les orientations du SDAU. Des zonages de type NC ou ND ont ainsi été retenus au Sud comme à l'Ouest de la commune.

Toutefois, le POS a défini des secteurs urbanisables autour des principaux hameaux (zones UC et NB) dont l'équivalent ne figure pas au zonage du SDAU. Ceci étant, ces dispositions respectent la lettre du SDAU qui stipule : *"l'habitat du SDAU est constitué, dans les campagnes, de villages, chefs-lieux de communes et de hameaux ou écarts. Les possibilités sont donc intéressantes pour ne pas disperser les constructions, mais pour les regrouper autour de petites agglomérations"*. Par ailleurs, on soulignera que ces zones urbanisables sont implantées dans les clairières existantes et ne compromettent donc pas la préservation de la forêt.

On notera, par ailleurs, que Coudessan, aux franges de la forêt, au Nord de la commune, classé en UC, est désigné par le SDAU comme un hameau important partiellement équipé, pouvant être le support de l'urbanisation.

#### **3.8.3. Le domaine viticole**

Le SDAU a fortement souligné la richesse patrimoniale que constituent non seulement le vignoble existant, mais également l'ensemble des terroirs qui lui sont propices. Les zones A.O.C. ont été logiquement retenues comme la référence à respecter.

Ici aussi, d'une manière globale, le POS s'est employé à suivre ces principes. Mais le constat d'une situation de dégradation déjà ancienne des zones A.O.C. de la commune, par le mitage, rend très difficile la préservation de vastes terroirs sur la bande définie par le SDAU qui s'étale grossièrement depuis Biaill au Nord-Ouest de la commune jusqu'à la limite communale au Sud-Est.

Ainsi, hormis Bourgueyraud, il n'a pas été tenu compte dans le zonage du SDAU des hameaux existants ou, le long de la RN 215, de secteurs déjà en partie bâtis. Selon la même logique que ci-dessus, des zones constructibles ont été arrêtés sur ces sites devenus impropres à une exploitation rationnelle d'un vignoble moderne, en accord avec le Syndicat Viticole.

Selon cette logique, on soulignera à nouveau que la présente révision a été l'occasion de rétrocéder à la zone agricole et viticole des terrains classés constructibles dans le précédent POS.

### **3.8.4. L'urbanisation**

Hormis Bourgueyraud, désigné par le SDAU comme "urbanisation complémentaire (bourgs et hameaux limitrophes)" des trois pôles d'urbanisation du Centre-Médoc, ainsi que le bourg de Gaillan où est envisagé un "renforcement des chefs-lieux" et Coudessan, défini comme un "hameau important, partiellement équipé", le SDAU ne donne pas d'autres précision cartographique quant à la forme de l'urbanisation sur Gaillan-en-Médoc.

Le zonage du POS s'est donc employé à traduire ces orientations générales, en tenant compte, ici aussi, des secteurs d'urbanisation récente le long de la RN 215 et de certaines voies communales, tout en y limitant, autant que faire se peut, les capacités d'accueil.

### **3.8.5. En conclusion**

Concernant le zonage, le POS de Gaillan-en-Médoc respecte bien l'esprit et la lettre du SDAU du Centre-Médoc. Le chapitre suivant examinera la compatibilité du POS avec le SDAU pour ce qui est des capacités d'accueil.

Ces grands principes étant respectés, le POS a été étudié par référence aux grandes Lois de l'Urbanisme, traduites par les articles L 110 et L 121-10 du Code de l'Urbanisme.



### **3.9. Capacités d'accueil du POS**

La capacité d'accueil du zonage a été estimée, pour chaque zone affectée principalement à l'habitat permanent, par deux types de calculs complémentaires :

- pour les zones urbaines (UA, UB, UC) et les zones NB des hameaux,
- pour les zones d'urbanisation future (1 NA et 1 NAa).

#### **3.9.1. Calcul pour les zones urbaines (UA, UB, UC) et les zones NB des hameaux**

<b>ZONE</b>	<b>CAPACITE D'ACCUEIL MAXIMALE</b>	<b>TOTAL</b>
<b>UA</b>		<b>17</b>
Bourg	6	
Bourgueyraud	11	
<b>UB</b>		<b>29</b>
La Chapelle-Sud	5	
La Croix	2	
Mautemps/Récébat	14	
Vigneau	8	
<b>UC</b>		<b>49</b>
Le Bourg/La Gravette/ Blayac	17	
Vigneau/Bois du Port	6	
Au Grand Chemin/La Roudière/Au Mey	11	
La Butte	1	
Biail	11	
Coudessan	3	
<b>NB</b>		<b>48</b>
Jurand	5	
Taudinet	6	
Tracanet	1	
Ouest Bourgueyraud	2	
Au Clauzet	1	
Moulin Rouge	5	
Cadet-Est	3	
Lestage	4	
Les Pargaux	6	
Blanc	4	
Terrey de la Bouyère	5	
Luc Blanc	2	
Lande Basse	4	
		<b>143</b>

**Pour ces zones où les réserves sont encore importantes, mais où l'imbrication des parcelles bâties et des parcelles encore vierges est très forte, il a été nécessaire de recourir à une évaluation visuelle des lots disponibles par analyse des plans cadastraux mis à jour :**

- comptage des lots disponibles. Ce calcul a pour objet de donner une hypothèse maximale d'occupation des surfaces disponibles, en procédant à un découpage réaliste des parcelles en appliquant la surface minimale autorisée des terrains (article 5 du règlement),
- application d'un coefficient d'abattement pour tenir compte de la rétention foncière. Deux coefficients sont utilisés, tenant compte d'un rythme un peu plus élevé en zones NB qu'en zones U,
- application d'un nombre moyen de personnes par ménage de 2,7, correspondant au chiffre du dernier Recensement Général de la Population connu (1990).

Le tableau ci-dessus donne le détail du comptage pour chacune des zones concernées.

Le second tableau ci-dessous présente les résultats de ce premier calcul intermédiaire.

<b>ZONE</b>	<b>Nombre de parcelles</b>	<b>Minoration</b>	<b>Libres constructions</b>	<b>Habitants attendus</b>
<b>U</b>	95	50%	48	128
<b>NB</b>	48	45%	26	71
<b>TOTAL</b>	<b>143</b>	-	<b>74</b>	<b>200</b>

Au vu des résultats de ce tableau, on notera que **les zones urbanisées proposent des capacités d'accueil supérieures, aux zones NB.**

### **3.9.2. Calcul pour les zones d'urbanisation future (1 NA, 1 NAa et 1 NAb)**

Pour ces zones le calcul s'effectue comme suit :

- évaluation de la surface de la zone disponible pour la construction<sup>1</sup>,
- application d'un coefficient d'abattement pour tenir compte de la rétention foncière et les éventuelles contraintes de site. Les coefficients utilisés se sont employés à distinguer les évolutions prévisibles, peu favorables à court terme en zone 1 NA (notamment au Terrey de la Bouyère), maximal en secteur 1 NAa où la commune a déjà lancé son projet de lotissement,
- utilisation d'une surface de plancher par construction de 150 m<sup>2</sup>,
- application d'un nombre moyen de personnes par ménage de 2,7, correspondant au chiffre du dernier Recensement Général de la Population.

<sup>1</sup>Cette évaluation est réalisée globalement sur chaque zone, en appréciant visuellement la part des secteurs non construits. Les chiffres indiqués doivent donc être considérés comme des ordres de grandeur fiables.

Le tableau ci-dessous présente les résultats de ce deuxième calcul intermédiaire.

ZONE	Surface (en ha)			C.O.S.	Superficie maximale de plancher (m <sup>2</sup> )	Nombre de logements attendus (1 log=150m <sup>2</sup> )	Nombre d'habitants attendus
	Totale	Libre constructible	minorée				
1 NA	2 ha	75%	50%	0,25	1 500 m <sup>2</sup>	10	27
1NAa	6 ha	75%	10%	0,35	13 939 m <sup>2</sup>	93	251
1NAb	4 ha	75%	50%	0,15	2 081 m <sup>2</sup>	14	37
<b>TOTAL</b>	<b>11 ha</b>	<b>6 ha</b>	<b>5 ha</b>	-	<b>17 520 m<sup>2</sup></b>	<b>117</b>	<b>315</b>

Au vu des résultats de ce tableau, on notera que les zones 1 NA offrent également des capacités d'accueil, qui apparaissent supérieures, aux zones U et NB. Toutefois, il importe de souligner que les calculs donnent des **capacités maximales théoriques**, qui ne seront pas totalement utilisées par la commune pour son projet de lotissement, le maximum d'habitations construites y serait plutôt proche de 50.

Ce projet de lotissement communal sur la zone 1 NAa témoigne, par ailleurs, clairement de la volonté de la municipalité de maîtriser activement le développement de l'urbanisation.

### 3.9.3. Capacité totale

**Au total, au vu des deux tableaux, le nombre de logements neufs que peuvent accueillir, au maximum, les différentes zones du nouveau POS varie entre 190 logements et 150 logements (si l'on tient compte du calcul réaliste pour le lotissement communal).**

**La population nouvelle escomptée évolue donc, elle-même, entre :**

- 515 nouveaux habitants,
- 405 nouveaux habitants.

La population communale passerait donc à terme à près de **2 430 habitants** au maximum (sur la base des données du Recensement général de la Population de 1999).

Ces réserves peuvent paraître assez largement dimensionnées au vu des hypothèses de développement décrites précédemment (soit une échelle temporelle de réalisation évoluant entre 11 et 20 ans selon l'hypothèse retenue), mais elles restent dans des limites normales et on soulignera qu'**elles manifestent très clairement la volonté d'une réelle maîtrise de l'expansion de l'urbanisation communale.**



### **3.10. Conclusion**

S'agissant d'une révision, un des premiers soucis de la commune a été de conserver les grandes orientations du POS précédent, qui ont été rappelées ci-dessus.

La volonté principale de cette révision a été, surtout, de s'employer à gommer certaines incohérences existant précédemment entre la politique affichée et ce que permettait effectivement le POS.

Ce nouveau document apparaît de fait beaucoup plus réaliste et en phase avec les objectifs réaffirmés. Ainsi, en même temps :

- Les capacités d'accueil du POS sont largement dimensionnées pour répondre aux perspectives probables de développement de Gaillan-en-Médoc dans les 15 prochaines années.
- Il préserve à la fois l'intérêt naturel et paysager du site - la carte de visite de la commune - et son caractère rural et viticole, tout permettant de conforter un développement démographique et économique réaliste.

