

**Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale
Nouvelle-Aquitaine sur
le projet de lotissement communal « Vensac Ocean III »
à Vensac (33)**

n°MRAe 2023APNA39

dossier P-2023-13712

Localisation du projet : Commune de Vensac (33)
Maître(s) d'ouvrage(s) : Commune de Vensac
Avis émis à la demande de l'Autorité décisionnaire : Préfet de la Gironde
En date du : 25 janvier 2023
Dans le cadre de la procédure d'autorisation : Autorisation de défrichement
L'Agence régionale de santé et le préfet de département au titre de ses attributions dans le domaine de l'environnement ayant été consultés.

Préambule.

L'avis de l'Autorité environnementale est un avis simple qui porte sur la qualité de l'étude d'impact produite et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet. Porté à la connaissance du public, il ne constitue pas une approbation du projet au sens des procédures d'autorisations préalables à la réalisation.

En application du décret n°2020-844, publié au JORF le 4 juillet 2020, relatif à l'autorité environnementale et à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas, le présent avis est rendu par la MRAe.

En application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, l'avis de l'Autorité environnementale doit faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage, réponse qui doit être rendue publique par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L. 123-2 ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L. 123-19.

En application du L. 122-1-1, la décision de l'autorité compétente précise les prescriptions que devra respecter le maître d'ouvrage ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter les incidences négatives notables, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites. Elle précise également les modalités du suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine. En application du R. 122-13, le bilan du suivi de la réalisation des prescriptions, mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter, réduire et compenser ces incidences devra être transmis pour information à l'Autorité environnementale.

Le présent avis vaudra pour toutes les procédures d'autorisation conduites sur ce même projet sous réserve d'absence de modification de l'étude d'impact (article L. 122.1-1 III du code de l'environnement).

Cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 20 mars 2023 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Didier BUREAU.

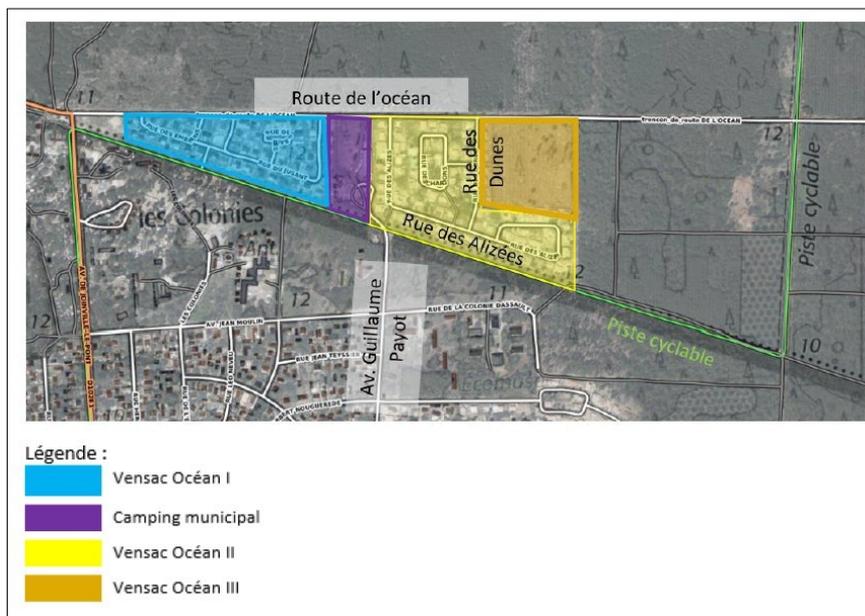
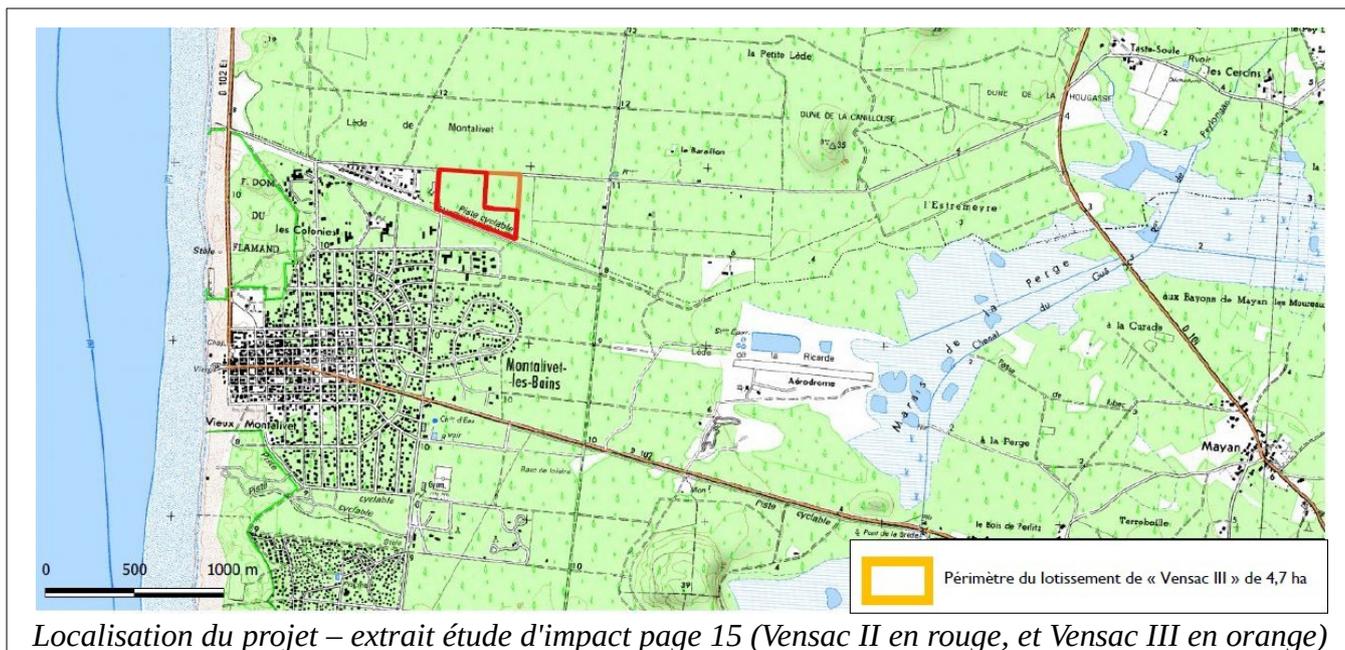
Le délégué cité ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

I. Le projet et son contexte

Le projet objet du présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale porte sur la réalisation du lotissement "Vensac océan III" au lieu-dit "Lede de Montalivet" sur le territoire de la commune de Vensac (Gironde), à proximité de la station balnéaire de Montalivet-les-Bains. Ce projet de lotissement est réalisé en continuité du lotissement "Vensac Océan II" qui a fait l'objet d'une étude d'impact et d'un avis¹ d'Autorité environnementale du Préfet de région le 17 mars 2017.

Le projet prévoit la création de 33 lots d'une surface comprise entre 900 et 1200 m², accessibles par une voie interne, reliée à la route de l'Océan au nord, et au lotissement Vensac Océan II à l'ouest. La surface totale des parcelles du projet de lotissement Vensac III est d'environ 4,75 ha. Il nécessite un défrichement.

La localisation du projet est présentée ci-après.



1 https://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2017_4241_a.pdf

Le plan masse du projet et la composition des surfaces sont présentés ci-après.



Plan masse du projet – extrait étude d'impact page 24

| Type | Surface de l'opération | Surfaces actives publiques | Espaces verts communs |
|---------------------------|------------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| Surface Vensac Océan III | 47 535 m ² | 5 616 m ² | 0 m ² |
| Surface Vensac Océan II | 96 213 m ² | 17 191 m ² | 427 m ² |
| Total VOII + VOIII | 143 748 m² | 22 807 m² | 427 m² |

Surfaces - extrait du résumé non technique page 7

Procédures relatives au projet

La surface totale du terrain des lotissements Vensac Océan II et III, est de 14 ha. De ce fait, le projet fait l'objet d'une étude d'impact² et en conséquence d'un avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), objet du présent document.

L'étude d'impact présente une analyse des incidences globalisée des deux projets de lotissement.

L'avis a été sollicité dans le cadre de la procédure d'autorisation au titre du défrichement. Le projet relève par ailleurs d'un permis d'aménager et d'une déclaration au titre de la Loi sur l'eau.

Enjeux

Il ressort du dossier des enjeux portant principalement sur le milieu naturel, le paysage, l'environnement humain (présence d'habitations à proximité du projet) ainsi que la prise en compte du risque incendie (présence de zones boisées en périphérie du site).

II – Analyse de la qualité de l'étude d'impact

Le contenu de l'étude d'impact transmise à la Mission Régionale d'Autorité environnementale intègre les éléments requis par les dispositions de l'article R122-5 du code de l'environnement.

L'étude d'impact comprend un résumé non technique permettant au lecteur d'apprécier de manière exhaustive les enjeux environnementaux et la manière dont le projet en a tenu compte.

II.1 Analyse de l'état initial du site du projet et de son environnement

Les principaux éléments issus de l'analyse de l'état initial de l'environnement sont repris ci-après.

Milieu physique

Le projet s'implante dans un secteur au relief relativement plat, avec des altitudes de l'ordre de 12 m NGF, sur un sous-sol de formations dunaires datant du Quaternaire constituées de sables éoliens.

Plusieurs nappes d'eau souterraine sont recensées au droit du site, dont la nappe des *Sables, graviers, grès et calcaires de l'Eocène inférieur et moyen*, majoritairement captive, dont la profondeur s'établit entre 9 et 11,5 m par rapport au terrain naturel. La nappe superficielle est relativement proche de la surface, avec des profondeurs de l'ordre de 1,10 m à 1,70 m par rapport au niveau des terrains.

Selon les études pédologiques réalisées, les terrains sont de nature sableuse, présentant une bonne capacité d'infiltration des eaux.

Concernant les eaux superficielles, le projet s'inscrit dans la zone hydrographique « *Les côtiers de la Pointe de Grave au confluent du Chenal de Richard* », au niveau du bassin versant du « *Chenal du Gua* », affluent rive gauche de la Gironde. Le site du projet ne présente pas de cours d'eau.

En termes de risques naturels, le site, entouré de zones boisées, est principalement concerné par le risque feu de forêt.

Milieus naturels³

La commune de Vensac est soumise aux dispositions environnementales de la Loi Littoral. Le projet s'implante par ailleurs à proximité de plusieurs périmètres d'inventaire et de protection des milieux naturels et de la biodiversité.

En particulier, respectivement à 800 mètres à l'ouest et 1,3 km à l'est du projet, les sites Natura 2000 et les ZNIEFF associées les plus proches sont liés :

- aux milieux dunaires : Zone spéciale de conservation⁴ « *Dunes du littoral Girondin de la Pointe de Grave au Cap-Ferret* », système de dunes vives et boisées abritant plusieurs espèces de plantes rares et présentant également un intérêt mycologique et entomologique élevé.
- aux milieux palustres : Zone spéciale de conservation « *Marais du bas Médoc* », constituée d'une chaîne de marais intérieurs, présentant une grande diversité de milieux humides et un fort intérêt pour la faune et la flore inféodées à ces milieux.

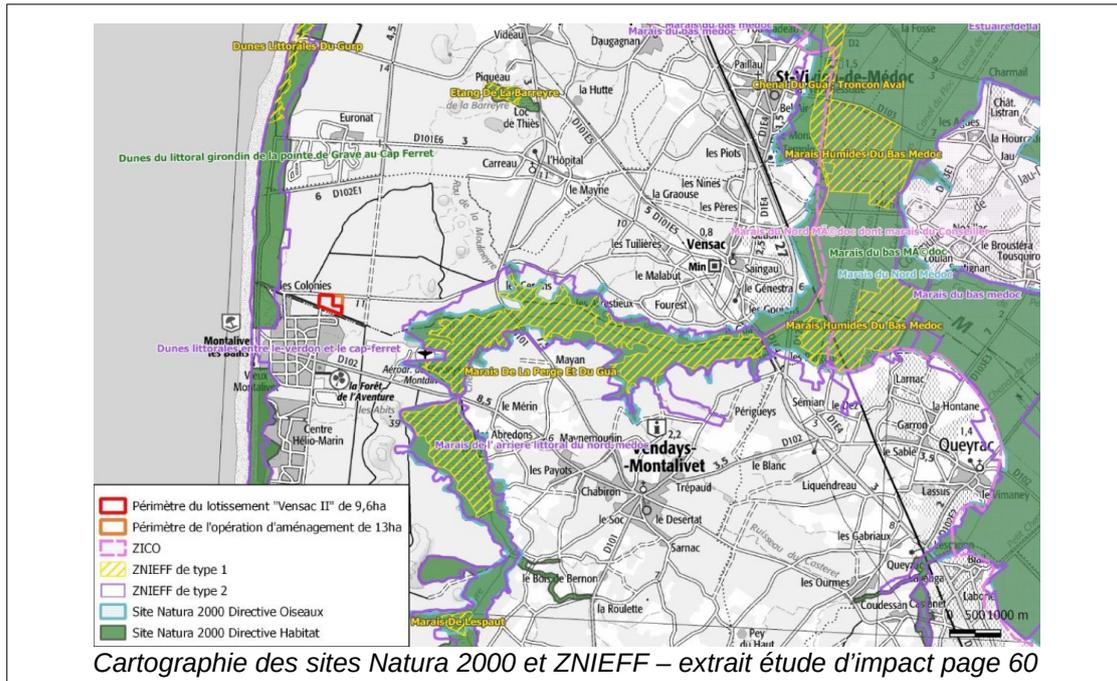
La cartographie de la localisation des sites Natura 2000 et des ZNIEFF par rapport au projet est présentée

² rubrique n°39 b) du tableau annexé à l'article R122-2 du Code de l'Environnement relative aux opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha, ou l'emprise au sol est supérieure ou égale à 40 000 m².

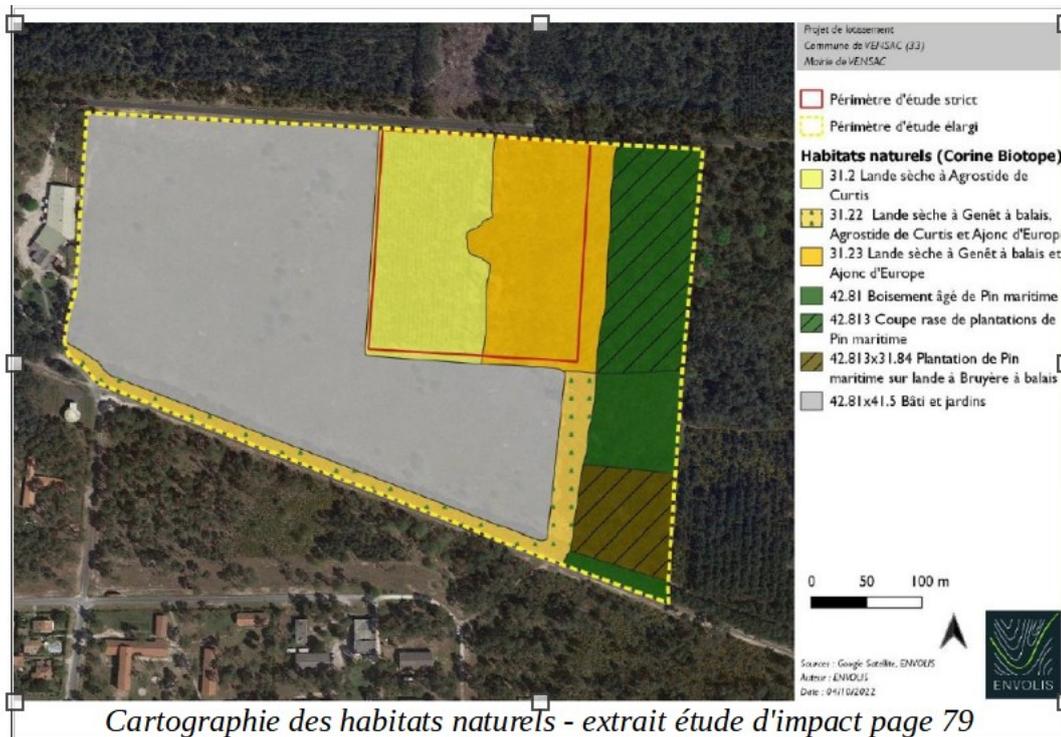
³ Pour en savoir plus sur les espèces citées dans cet avis : <https://inpn.mnhn.fr/accueil/index>

⁴ ZSC_ désignation au titre de la Directive Habitats-Faune-Flore

ci-après.



Le site d'implantation du projet a fait l'objet d'investigations faune et flore réalisées en mars, mai, juin, juillet et septembre 2016, puis en juin 2021 et en octobre 2022. Les investigations ont permis de mettre en évidence les différents habitats naturels du site d'implantation, cartographiés en page 79 de l'étude d'impact.



Le site est principalement composé de landes correspondant aux habitats naturels *Lande sèche à Agrostide de Curtis* et *Lande sèche à balais et Ajonc d'Europe*, suite à une coupe rase effectuée en 2021⁵ sur la partie est du site.

5 Selon dossier de demande d'examen au cas par cas du PLU (juillet 2021)

L'étude évalue que les enjeux du site sont faibles au regard des différentes espèces identifiées.

Pour autant, les investigations de 2016 ont mis en évidence la présence du Tarier pâtre (espèce présentant un enjeu de conservation qualifié de moyen) sur la partie ouest du site.

La MRAe souligne qu'il conviendrait de compléter le diagnostic par la localisation cartographique des habitats potentiels de repos et de reproduction du Tarier pâtre sur le site. Il conviendrait également de rendre compte de la façon dont les travaux ont tenu compte et intégré des mesures de préservation des enjeux mis en évidence dans l'étude d'impact initiale.



Extrait de l'annexe 4 : Diagnostic écologique du site en 2016

L'étude présente un diagnostic des zones humides établi selon les dispositions de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1^{er} octobre 2009 (critère alternatif pédologie et/ou végétation). Ce diagnostic, présenté en pages 84 et suivantes de l'étude d'impact, ne met pas en évidence de présence de zones humides.

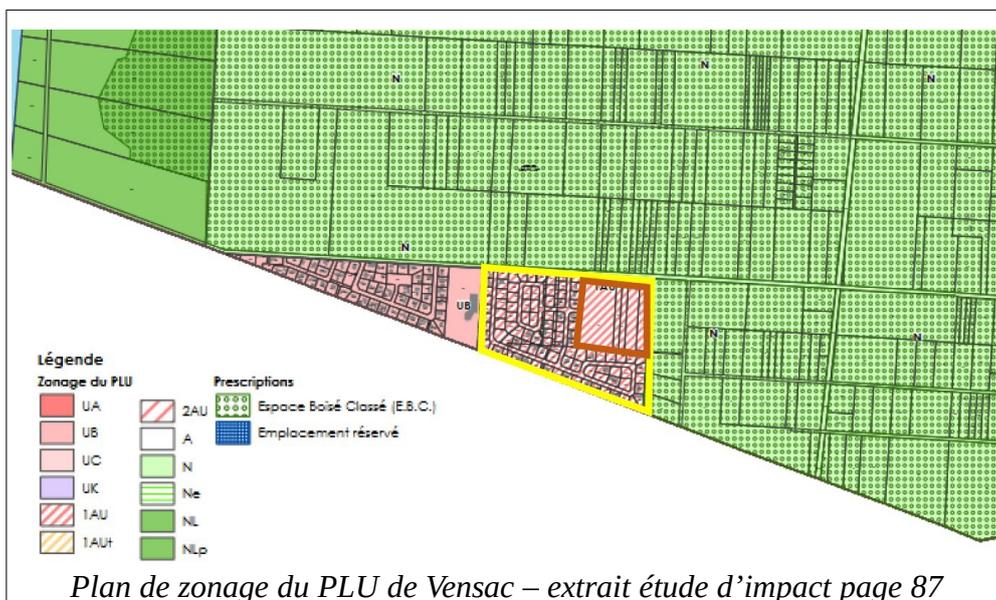
Milieu humain

Le projet s'insère dans un contexte de périphérie urbaine avec la présence d'un tissu urbain au sud du site d'étude, constitué par le bourg de Vendays-Montalivet.

Le secteur est desservi par la Route de l'océan au nord et par l'Avenue Guillaume Payot en provenance du centre-bourg. Une piste cyclable (appartenant à l'axe Vélodyssée) longe également le sud des terrains. Le site présente un environnement sonore globalement faible.

La commune de Vensac fait partie de la Communauté de communes de Médoc Atlantique. La commune est dotée d'un PLU approuvé le 11 août 2012.

L'étude précise que ce PLU a fait l'objet de deux modifications simplifiées en 2016 et 2020, puis d'une modification approuvée le 28 février 2022. L'étude d'impact présente un extrait du plan de zonage en page 87, faisant apparaître un classement en zonage 1AU, reproduite ci-après.

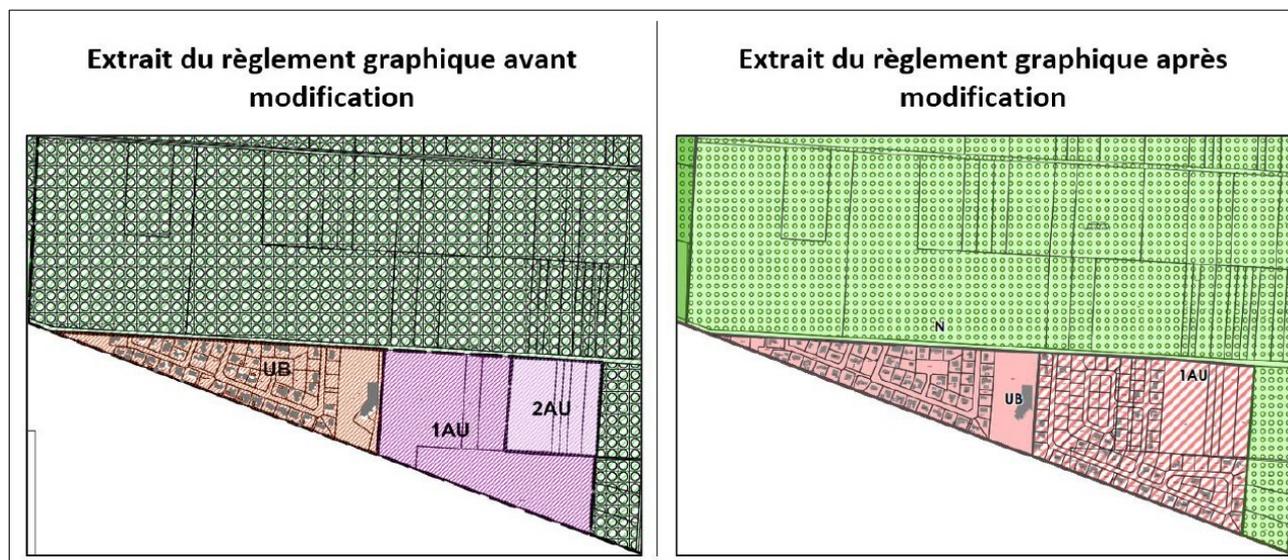


La MRAe fait observer qu'un projet de modification n°1 du PLU lui a été soumis pour examen au cas par cas et a fait l'objet d'une décision de soumission à évaluation environnementale en date du 8 septembre 2021⁶.

Ce projet de modification n°1 visait à modifier le zonage 2AU dont relevait le présent projet, en zonage 1 AU comme représenté sur la cartographie ci-après.

La décision de soumission à évaluation environnementale a été confirmée par la MRAe par courrier du 30 décembre 2021, après un recours gracieux de la collectivité.

Pour mémoire la décision était motivée par un ensemble de facteurs : densité faible du lotissement, cohérence à rechercher avec le développement de la commune de Montalivet dont le projet est limitrophe, intérêt écologique de la zone 2AU, dont l'avis d'autorité environnementale de 2017 portant sur la première partie du lotissement recommandait le classement en Espace Boisé Classé.



Extrait du dossier de modification n°1 du PLU de Vensac soumis à évaluation environnementale après examen au cas par cas par la MRAe

Pour autant, la MRAE n'a pas été sollicitée pour avis sur cette modification accompagnée de son évaluation environnementale, comme prévu par les dispositions de l'article L.122-7 du code de l'environnement et sa déclinaison réglementaire dans le code de l'urbanisme (articles R.104-21 et suivants).

6 https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/kpp_2021_11371_plu_vensac-signé.pdf

La MRAe relève que la collectivité n'a pas sollicité d'avis de la MRAe dans le cadre de la modification n°1 du PLU, ce qui n'est pas conforme aux dispositions du code de l'environnement et du code de l'urbanisme. Il est nécessaire que la collectivité clarifie ce point.

Le territoire de la commune de Vensac est par ailleurs couvert par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté de communes de la Pointe du Médoc approuvé le 11 août 2011.

Ce SCoT est en cours de révision en vue de l'élaboration du SCoT du Territoire Médoc Atlantique s'appliquant à terme sur un territoire plus large (territoire des communautés de communes des Lacs Médocains et de la Pointe du Médoc).

Le PLU de Vensac est quant à lui en cours de révision générale.

II.2 Analyse des impacts temporaires, permanents, directs et indirects du projet sur l'environnement et des mesures d'évitement, de réduction et de compensation

Milieu physique

L'étude d'impact propose une analyse des incidences du projet sur le milieu physique et un ensemble de mesures de réduction d'impacts.

Afin de réduire les **risques de pollution** du milieu récepteur, le projet prévoit plusieurs mesures en phase travaux, portant notamment sur le balisage de la zone du chantier, la matérialisation des voies de circulation, et la délimitation des zones de stationnement et de dépôt.

En termes de **gestion des eaux pluviales**, le projet prévoit le recueil des eaux pluviales de voirie dans une tranchée drainante présentant un volume de stockage de 490 m³, dimensionnée sur la base d'une pluie de période de retour de 20 ans. Le projet prévoit une gestion des eaux pluviales des lots à bâtir à la parcelle (mise en place d'un dispositif de rétention/infiltration des eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées).

Concernant l'**assainissement**, le projet prévoit un raccordement vers le réseau d'assainissement collectif de la commune de Vendays Montalivet. L'étude précise que la station d'épuration concernée est de type biologique avec bassins d'aération et finition par lagunage. Sa capacité nominale est de 25 000 EH (pour une charge d'environ 17 000 EH en 2020, et un rejet s'effectuant dans le chenal du Guâ).

La MRAe recommande au porteur de projet de confirmer l'absence de problématique particulière du fonctionnement de la station d'épuration, notamment en été en période de forte affluence touristique. La question de la suffisance de la ressource en eau en période estivale devra également être traitée.

Concernant la thématique du **climat**, l'étude présente en page 146 une analyse sommaire des incidences du projet sur le climat, ainsi qu'une analyse du potentiel en énergie renouvelable du projet. L'étude précise notamment que les nouvelles habitations seront réalisées aux normes actuelles et répondront donc à des contraintes fortes en termes d'isolation et de limitation des consommations. L'étude évoque également le fort potentiel en énergie solaire.

La MRAe recommande de compléter l'étude par la présentation d'un bilan quantifié des émissions de gaz à effet de serre, en se référant au guide méthodologique de février 2022 (Ministère de la Transition Écologique) relatif à la prise en compte des émissions de gaz à effet de serre dans les études d'impact⁷. Les pistes d'optimisation du bilan mériteraient également d'être analysées.

Milieu naturel

L'étude intègre une analyse des effets du projet sur les habitats naturels, la faune et la flore.

Le projet intègre plusieurs mesures visant à limiter les risques de pollution du milieu récepteur.

L'étude d'impact conclut à une incidence faible du projet sur les milieux naturels et les espèces.

La MRAe estime nécessaire de préciser la manière dont le projet a tenu compte de la présence

⁷ https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Prise%20en%20compte%20des%20C3%A9missions%20de%20gaz%20C3%A0%20effet%20de%20serre%20dans%20les%20C3%A9tudes%20d%E2%80%99impact_0.pdf

d'espèces protégées d'oiseaux inventoriés sur le site, notamment du Tarier pâtre.

Les modalités de réalisation des travaux permettant de limiter le dérangement ou la destruction de la faune (comme la mise en place de barrières provisoires, ou l'adaptation de la période de réalisation des travaux) demandent également à être décrites.

La MRAe estime par ailleurs nécessaire d'intégrer dans l'analyse, les effets sur la faune et la flore des dispositions relatives au risque incendie (débranchement, zones pare feu) découlant de la réalisation du projet.

Milieu humain

L'étude d'impact présente une analyse des incidences du projet sur le milieu humain.

En termes de déplacement, l'étude estime à 66 le nombre de véhicules en entrée/sortie de la zone aux heures de pointe, et précise que le projet n'entraîne pas d'incidences négatives significatives au niveau des voiries aux abords du lotissement.

Concernant la thématique du paysage, le projet prévoit le maintien d'une barrière végétale (alignement de pins maritimes) entre la piste cyclable et le site du projet. L'étude précise également qu'il est prévu de conserver une zone tampon en bordure de la route de l'océan au nord, via la plantation d'arbres et arbustes. **La MRAe recommande de présenter le projet de plantation et de justifier la largeur de la bande tampon en bordure de route en prenant en compte l'enjeu de préservation du paysage en entrée de ville.**

En termes de prise en compte du risque incendie, l'étude précise que le projet prévoit la mise en place de deux poteaux incendie au droit de 2 parcelles. Elle précise également qu'un pare-feu de 10 m de large sera créé en limite est du lotissement, à l'extérieur de la zone constructible.

La MRAe recommande au porteur de projet de s'assurer de la validation des dispositions relatives au risque incendie par les services compétents. Les obligations de débroussaillage doivent également apparaître clairement dans la conception du projet.

II.3 Justification et présentation du projet d'aménagement

L'étude d'impact expose en pages 151 et suivantes la description du projet et les raisons du choix de celui-ci.

L'étude précise notamment que le projet répond à une demande de terrains à bâtir dans le secteur. Il s'implante dans un secteur en continuité de lotissements récemment construits.

Il ressort toutefois que le projet prévoit la mise en oeuvre de 33 lots sur une surface de 4,75 ha, conduisant à une densité brute⁸ de 1 400 m² à l'hectare, avec des surfaces de lots comprises entre 900 m² et 1 200 m², sans que l'étude d'impact ne présente d'alternatives plus économe en espace.

La MRAe rappelle l'importance qu'il convient d'accorder à la gestion économe de l'espace. Les dispositions de loi Climat et Résilience du 22 août 2021 définit un objectif de division par deux du rythme d'artificialisation des sols dans les dix ans à venir pour atteindre le zéro artificialisation nette en 2050. Au sein de la région Nouvelle Aquitaine, cette exigence de gestion économe du foncier est également traduite dans le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de Nouvelle Aquitaine qui définit un objectif de réduction de 50 % de la consommation d'espace à l'échelle régionale par des modèles de développement économes en foncier.

En l'état, la MRAe considère que le dossier n'est pas démonstratif du respect de l'exigence de gestion économe de l'espace.

Par ailleurs, comme indiqué plus haut, la MRAe rappelle que la modification du PLU communal visant à faire passer le secteur d'emprise du projet en zone 1AU aurait dû faire l'objet d'une évaluation environnementale et d'un avis de la MRAe.

En l'absence de ces éléments, et au-delà des considérations juridiques que pose cette situation, la MRAe considère qu'il revient à l'étude d'impact de justifier de la localisation et des caractéristiques de l'extension de l'urbanisation, ainsi que du besoin de foncier nouveau à bâtir.

⁸ La densité brute correspond au nombre total de logements compris à l'intérieur d'une zone divisée par le nombre d'hectares visés, incluant les rues et tout terrain affecté à un usage

III – Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale

Le projet objet de l'étude d'impact porte sur l'aménagement du lotissement "Vensac océan III" au niveau du lieu-dit "Lede de Montalivet" sur le territoire de la commune de Vensac.

L'analyse de l'état initial de l'environnement a permis de mettre en évidence la présence d'enjeux environnementaux, portant notamment sur le paysage et le milieu naturel, ainsi que sur la prise en compte du risque incendie.

L'analyse des incidences du projet et des mesures d'évitement-réduction d'impact appellent des observations portant sur les enjeux précédemment cités ainsi que sur la thématique du climat.

Une clarification est sollicitée sur le volet urbanisme (passage de la zone en 1 AU). Le dossier n'est par ailleurs pas démonstratif du respect de l'exigence de gestion économe de l'espace.

En l'état, la prise en compte de l'environnement par le projet n'est pas satisfaisante.

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

À Bordeaux, le 20 mars 2023

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,
le membre délégataire

Signé

Didier Bureau