

**Avis délibéré de la Mission régionale d'autorité environnementale
de Nouvelle-Aquitaine sur le projet de révision du plan local
d'urbanisme (PLU) de la commune de Vensac (Gironde)**

n°MRAe 2023ANA114

dossier PP-2023-14659

Porteur du Plan : Commune de Vensac

Date de saisine de l'Autorité environnementale : 29 août 2023

Date de la consultation de l'Agence régionale de santé : 4 septembre 2023

Préambule

Il est rappelé ici que, pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis sur la qualité de l'évaluation environnementale, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le dossier qui lui a été soumis.

En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 et du décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).

Conformément au règlement intérieur et aux règles internes à la MRAe Nouvelle-Aquitaine, cet avis de l'autorité environnementale a été rendu le 29 novembre 2023 par délibération de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine.

Ont participé et délibéré : Annick BONNEVILLE, Didier BUREAU, Pierre LEVAVASSEUR, Freddie-Jeanne RICHARD, Cyril GOMEL, Patrice GUYOT, Jérôme WABINSKI, Cédric GHESQUIERES

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

Étaient absents ou excusés : Jessica MAKOWIAK, Elise VILLENEUVE, Raynald VALLEE

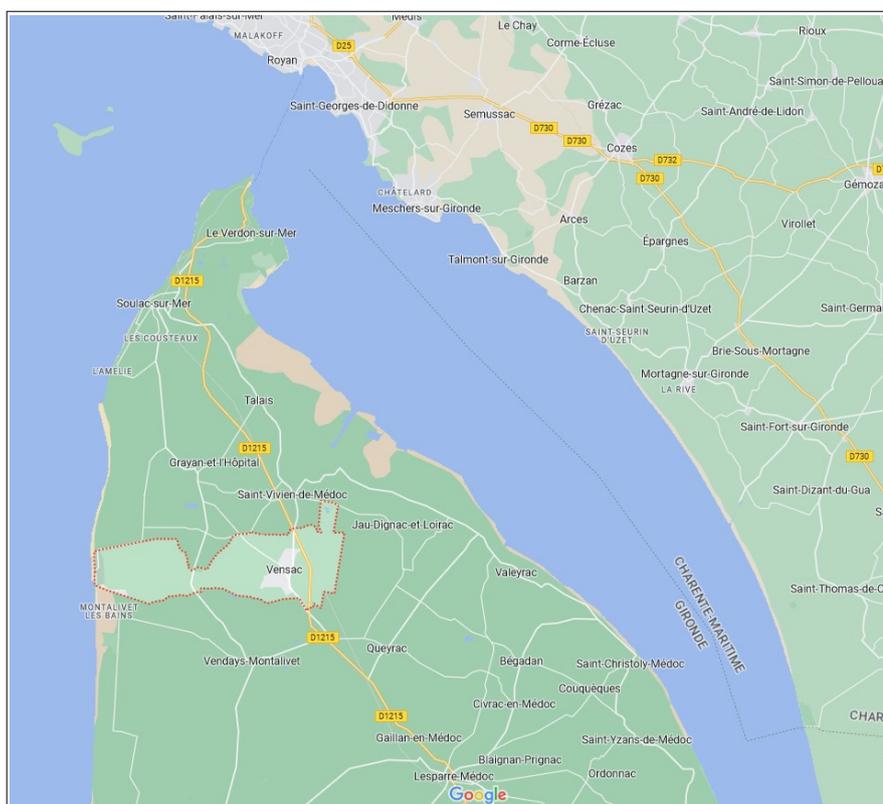
I. Contexte et objectifs généraux du projet

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur le projet de révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Vensac approuvé le 11 août 2012. La commune est située dans le département de la Gironde, entre la commune de Lesparre-Médoc et la Pointe de Grave.

La commune de Vensac est membre de la communauté de communes Médoc Atlantique qui regroupe 14 communes pour une population totale d'environ 27 200 habitants en 2020.

Elle est couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la Pointe Médoc approuvé en 2011. L'élaboration du SCoT Médoc Atlantique couvrant les territoires des anciennes communautés de communes de la « Pointe du Médoc » et des « Lacs Médocains » a été engagée le 3 août 2017 par la communauté de communes Médoc Atlantique. Le projet du SCoT Médoc Atlantique, arrêté le 22 décembre 2022, a fait l'objet d'un avis¹ de la MRAe le 17 avril 2023.

La commune compte 1 043 habitants en 2020 pour une superficie de 3 400 hectares et envisage l'accueil d'environ 140 à 170 habitants supplémentaires et la réalisation de 90 à 100 nouveaux logements à l'horizon 2032.



Localisation de la commune de Vensac (source : Google maps)

Ouverte sur la façade atlantique, Vensac est une commune rurale, au relief peu marqué, soumise aux dispositions de la loi du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite loi Littoral.

Les espaces urbanisés se situent dans les terres à l'est du territoire communal pour le bourg et les secteurs d'habitat diffus, et à l'ouest pour le quartier de Vensac Océan, à proximité de la station balnéaire de Montalivet.

Le territoire est concerné par les sites Natura 2000 *Dunes du littoral girondin de la pointe de Grave au Cap Ferret* et *Marais du Bas Médoc*, référencés respectivement FR7200678 et FR7200680 au titre de la Directive « Habitats, faune, flore », et par le site Natura 2000 *Marais du Nord Médoc* référencé FR7210065 au titre de la directive « Oiseaux ».

1 Avis 2023ANA29 de la MRAe consultable à l'adresse internet suivante :

https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp-2023-14009_e_sco_t_cc_medoc_atlantique_vmeeabsigne.pdf

Précisions concernant les procédures

Le PLU de Vensac a fait l'objet de deux modifications simplifiées approuvées le 2 août 2016 et le 4 février 2020, et d'une première modification approuvée le 28 février 2022. Le projet relatif à la première modification du PLU a été soumis à évaluation environnementale par décision² de la MRAe, après examen au cas par cas, en date du 8 septembre 2021.

Cette modification n°1 visait principalement à reclasser la zone d'urbanisation future 2AU du PLU initial de Vensac en zone à urbaniser 1AU permettant la réalisation du projet de lotissement « Vensac Océan III ».

La décision de soumission à évaluation environnementale du projet de modification avait relevé notamment :

- la faible densité prévisionnelle de la zone 2AU concernée par l'ouverture à l'urbanisation, inférieure à dix logements à l'hectare. Le dossier ne précisait pas l'état de la disponibilité foncière des secteurs urbains (U) ou à urbaniser (1AU) sur la commune permettant de justifier une augmentation de la consommation d'espace, et aucune autre solution alternative n'avait été considérée ;
- que la zone 2AU était excentrée du bourg et à proximité du centre urbanisé de Montalivet sans que le dossier ne précise la cohérence du projet à l'échelle des deux communes concernées ;
- que l'avis d'autorité environnementale du 17 mars 2017, portant sur la première partie du lotissement, recommandait que la zone 2AU, présentant un intérêt écologique, reprenne son classement initial en espaces boisés classés (EBC), dans le contexte de l'application de la Loi Littoral ;
- qu'il convenait de vérifier la présence potentielle d'un corridor écologique au droit du projet et de prescrire les mesures éventuelles de protection dans le PLU dans la mesure où une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) se situait à proximité de la zone 2AU ;
- que l'inventaire du 23 juin 2021 avait exclu les chiroptères de ses conclusions sans justification alors que les enjeux relatifs aux chiroptères sur le site ou sur les parcelles voisines devaient être évalués.

La MRAe a confirmé cette décision de soumission à évaluation environnementale par courrier du 30 décembre 2021, après un recours gracieux formulé par la commune. Cette première modification a néanmoins été approuvée par la commune sans avoir présenté à la MRAe l'évaluation environnementale attendue, en contradiction avec les dispositions des articles L. 104-1 et suivants du Code de l'urbanisme

Le projet de lotissement « Vensac Océan III » a par la suite fait l'objet d'une étude d'impact et d'un avis³ de la MRAe en date du 20 mars 2023. Celui-ci conclut que la prise en compte de l'environnement par le projet de lotissement n'est pas satisfaisante.

Le permis d'aménager n° PA 033 541 22 S 001 qui a été délivré pour cette opération par le Maire de Vensac le 30 juin 2023 pose, par ailleurs, des questions de compatibilité avec le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'incendies de forêt, approuvé le 19 décembre 2008.

Le présent projet de révision générale du PLU de Vensac fait l'objet d'une évaluation environnementale en application des dispositions des articles L. 104-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Elle réintègre de fait des choix d'urbanisation portant sur ce même secteur Vensac Océan III.

L'évaluation environnementale est une démarche itérative qui doit permettre au porteur du projet, ainsi qu'au public, de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux, entendus dans une large acception, aux différents stades d'élaboration du document. Cette démarche a pour but d'évaluer les incidences du plan sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou en dernier lieu compenser les incidences négatives.

La MRAe relève qu'une enquête publique relative à la révision générale du PLU de Vensac s'est déroulée du 11 octobre 2023 au 10 novembre 2023, sans attendre de disposer du présent avis de la MRAe, qui aurait pourtant dû être joint au dossier d'enquête publique, conformément aux dispositions réunies des articles L. 153-19, R. 104-25 et R. 153-8 du Code de l'urbanisme et R. 123-8 du Code de l'environnement.

La MRAe rappelle qu'en application de l'article L. 122-9 du Code de l'environnement, l'adoption du plan local d'urbanisme (PLU) doit être accompagnée d'une réponse apportée aux attendus du présent avis de la MRAe, indiquant notamment comment il a été pris en compte. Le PLU approuvé ainsi que cette déclaration doivent être mis à disposition du public et de la MRAe.

La MRAe souligne que le non respect constaté de certaines des dispositions précitées du Code de l'urbanisme et du Code de l'environnement pourrait entacher d'illégalité l'ensemble de la procédure visant à l'approbation du PLU.

2 Décision 2021DKNA207 de la MRAe consultable à l'adresse internet suivante :

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

3 Avis de la MRAe n° 2023APNA39 consultable à l'adresse :

https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/p_2023_13712_avis_lotissement_vensac_33_mee_signé.pdf

II. Contenu du rapport de présentation, qualité des informations qu'il contient et prise en compte de l'environnement par le projet de PLU

A. Remarques générales

Le rapport de présentation du PLU de Vensac est scindé en cinq fascicules⁴ faisant l'objet d'un sommaire et d'une pagination indépendante. Un sommaire unifié détaillé mériterait d'être ajouté dans le rapport de présentation afin de faciliter l'appréhension des différentes thématiques étudiées, et de permettre une localisation rapide des informations recherchées.

Les différentes thématiques abordées par l'état initial de l'environnement sont clairement présentées et illustrées par de nombreuses cartes, photos ou graphiques qui facilitent la compréhension des spécificités du territoire. Elles sont conclues utilement par des synthèses partielles intégrant les enjeux du territoire. Le diagnostic mériterait d'être complété par une synthèse des thématiques abordées reprenant les principaux enjeux soulevés afin de faciliter la mise en perspective du projet de territoire.

Le rapport⁵ nécessite une correction afin de présenter la cartographie de la trame verte et bleue (TVB) du SCoT agrandie à l'échelle communale au lieu d'un extrait cartographique du document d'orientation et d'objectif (DOO) du SCoT relatif aux espaces identifiés au titre de la Loi littoral.

Le résumé non technique restitue les principaux éléments du diagnostic socio-économique, de l'état initial de l'environnement et de l'explication des choix. Il permet au public un accès pédagogique et synthétique à l'ensemble du dossier et de prendre connaissance, de manière claire et accessible, du projet de révision du PLU et de ses effets sur l'environnement.

Le système d'indicateurs proposé permet un suivi opérationnel des effets environnementaux de la mise en œuvre du PLU et, le cas échéant, l'application de mesures correctrices.

B. Diagnostic socio-économique et analyse de l'état initial de l'environnement

1. Démographie et logements

Selon le diagnostic, la commune connaît une croissance régulière de sa population depuis 1990 reposant sur un solde migratoire positif. Le taux de variation annuelle moyen de la population est de + 1,13 % entre 2012 et 2017 (+ 1,7 % entre 2014 et 2020 selon les données de l'INSEE). **Cette partie est à compléter avec les informations relatives à la population en période estivale.**

Vensac connaît un accroissement constant de son parc de logements depuis 1968 et compte 780 logements en 2017, dont 470 résidences principales (60,3 % du parc). Le rapport fait état d'un parc de logements relativement récent, constitué majoritairement par des maisons individuelles, et marqué par une faible représentativité de petits logements. La taille des ménages est de 2,1 personnes et est stable depuis 2007.

La commune compte 264 résidences secondaires (33,8 % du parc) et 46 logements vacants (5,9 % du parc) selon les données de l'INSEE. Le dossier permet de localiser les logements vacants sur le territoire communal. La commune a recensé 8 logements comme réellement vacants suite à une analyse précise.

Le rapport indique en outre que 140 nouveaux logements ont été construits dans le bourg, dans le quartier de Vensac Océan et dans les secteurs d'habitats diffus entre 2022 (début de la période 2022-2032 de mise en œuvre du plan selon le PADD) et l'arrêt du PLU en 2023.

2. Équipements, activités et déplacements

La commune de Vensac appartient au bassin de vie et à la zone d'emploi de Lesparre-Médoc. Selon le rapport, la commune présente un faible niveau d'équipements et dépend des communes voisines (Soulac-sur-Mer, Vendays-Montalivet et Lesparre-Médoc). Le rapport permet de localiser les équipements scolaires, administratifs, de santé, sportifs et de loisirs existants sur le territoire communal.

En ce qui concerne les activités touristiques, le diagnostic indique que la commune bénéficie d'une façade littorale et compte trois campings et des gîtes. **La capacité d'hébergement touristique du territoire n'est toutefois pas renseignée, ce qui nuit fortement à l'appréciation de la capacité d'accueil actuelle du territoire, au sens de l'article L. 121-21 du Code de l'urbanisme.**

Les incidences de la fréquentation touristique en période estivale ne sont pas analysées (fréquentation actuelle des espaces naturels, capacité des réseaux et des infrastructures, etc.), alors même qu'un argumentaire est développé à ce sujet concernant l'assainissement (Cf. infra). Ces éléments sont nécessaires pour apprécier le dimensionnement du projet de développement communal et d'appréhender ses impacts potentiels en évaluant notamment si la capacité d'accueil du territoire est suffisante pour éviter de porter atteinte à ses ressources et à son patrimoine.

4 Les titres des fascicules sont les suivants : Diagnostic – État initial de l'environnement et investigations écologiques – Explication du projet et de la déclinaison réglementaire – Incidences et mesures ERC – Résumé non technique

5 Rapport de présentation – état initial de l'environnement page 51

La MRAe demande d'apporter des données détaillées relatives à la fréquentation touristique et à ses incidences sur les espaces naturels, les réseaux et les infrastructures du territoire.

L'activité agricole est tournée vers la viticulture et l'élevage. Les espaces agricoles situés principalement à l'est du bourg⁶ (vignobles à proximité du bourg et élevages sur les prairies humides des palus estuariens) représentent 23 % du territoire.

Selon le rapport, la commune dispose de deux axes routiers structurants, la route départementale RD 1215 reliant la pointe du Médoc à l'agglomération bordelaise et la RD 101 traversant le Médoc. Les déplacements domicile-travail s'effectuent principalement en voiture individuelle (89,2 % des déplacements en 2019).

Les transports collectifs représentent 2,1 % des déplacements domicile-travail. Le rapport fait état des différentes offres (lignes de bus et ferroviaire) disponibles sur la commune et les territoires voisins y compris en période estivale. Le territoire ne propose pas d'offre de transport à la demande. La voie ferrée reliant Bordeaux au Verdon traverse la commune sans la desservir.

Aucune analyse du fonctionnement des transports collectifs ni de leur fréquentation, en particulier en période estivale, n'est proposée dans le dossier.

La MRAe recommande d'analyser l'offre de transports collectifs, y compris en période estivale, afin d'identifier et de caractériser les besoins de desserte adaptés pour le territoire.

En ce qui concerne les modes de déplacements actifs, la marche ne représente que 2,1 % des déplacements domicile-travail. Les déplacements à vélo représentent 0,6 %, les pistes cyclables étant principalement à vocation touristique. Elles permettent notamment de relier le bourg ou le quartier de Vensac Océan à la côte océane. Selon le rapport, le centre-bourg dispose d'aménagements favorisant les déplacements piétonniers.

La MRAe recommande de définir les besoins d'aménagement favorisant l'usage des modes alternatifs à la voiture individuelle pour les déplacements quotidiens et estivaux dans un objectif de report modal.

3. Analyse de la consommation d'espaces passée et des capacités de densification

Le rapport indique une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de 25,38 hectares sur les onze dernières années, pendant la période de référence 2010 - 2021. Selon cette analyse, environ 22,38 hectares ont été consommés pour l'habitat et 3 hectares pour les activités économiques. Le diagnostic fournit des cartographies⁷ permettant de localiser les espaces consommés à vocation d'habitat et d'activités et leur répartition par typologie d'espaces concernés (7,51 hectares d'espaces agricoles et 17,87 hectares d'espaces forestiers et naturels). Selon le dossier, 254 logements ont été réalisés sur 28,7 hectares d'espaces urbains, naturels, agricoles et forestiers entre 2010 et 2021, ce qui correspond à une densité très faible de 8,8 logements à l'hectare.

La MRAe relève que le rapport de présentation assimile capacités de densification et capacités d'accueil résiduelles du PLU en vigueur. En effet, dans le PLU en vigueur, le rapport estime que 67 hectares restent à urbaniser (en zone urbaine ou à urbaniser) dont 62,5 hectares à vocation d'habitat. Le dossier évalue un potentiel de réalisation de 625 logements sur ces espaces en prenant en compte une densité moyenne de 10 logements à l'hectare.

La MRAe alerte sur la distinction importante existant entre la notion de densification des espaces déjà urbanisés (caractérisation physique qui s'oppose à la notion d'extension de l'urbanisation et qui fait l'objet d'un faisceau jurisprudentiel précis et abondant dans les territoires soumis à la Loi Littoral) et les surfaces actuellement ouvertes à l'urbanisation dans le PLU faisant l'objet de la révision générale.

Cette confusion ne permet dès lors :

- ni d'identifier les secteurs densifiables dans le tissu urbain constitué du bourg (parcelles retenues en comblement de dents creuses, parcelles mutables par division parcellaire ou par renouvellement urbain, à l'exclusion des parcelles devant être écartées de toute possibilité de construction (espaces publics, espaces verts et jardins, espaces protégés ou présentant des contraintes) ;
- ni d'asseoir sur une base tangible la justification des surfaces maintenues ou ouvertes à l'urbanisation dans le cadre de la présente révision générale du PLU.

La MRAe demande de reconsidérer l'analyse des surfaces et les capacités d'urbanisation de la commune, en distinguant clairement les parcelles susceptibles d'être urbanisées en densification des espaces bâtis dans l'enveloppe urbaine. Les autres parcelles devront dès lors être comptabilisées comme urbanisation nouvelle en extension du tissu existant et ce, quel que soit le classement actuel de ces parcelles au PLU en vigueur, objet de la révision générale.

⁶ Rapport de présentation – Diagnostic page 35

⁷ Rapport de présentation - Diagnostic pages 64 et 65

4. Ressource et gestion de l'eau

L'eau est un enjeu fort pour le territoire au vu des tensions sur la ressource au plan quantitatif et du besoin de préservation de la qualité des eaux et des milieux aquatiques, dans un contexte de changement climatique. Le territoire est en effet classé en zone de répartition des eaux (ZRE), ce qui caractérise un déséquilibre durable entre la disponibilité de la ressource en eau et les besoins en eau des usages et des milieux aquatiques. Il est également concerné par une zone à préserver pour l'alimentation en eau potable pour le futur (ZPF).

Des canaux (chenal de la Ceinture et chenal du Gua) marquent les limites sud et est de la commune et évoluent au sein de secteurs de marais.

Les douze masses d'eau souterraines situées au droit de la commune de Vensac présentent un bon état chimique en 2019. Quatre de ces masses d'eau, présentant un mauvais état quantitatif, font l'objet d'une forte pression due aux prélèvements pour l'eau potable.

Le dossier indique par ailleurs une bonne qualité de la masse d'eau « Côte girondine » et précise que les eaux de baignade sont d'excellente qualité⁸ selon le classement du ministère de la Santé.

a) Eau potable et défense incendie

Quatre forages profonds captant la nappe de l'Eocène alimentent les populations des communes de Saint-Vivien-de-Médoc, Grayan-et-l'Hôpital, Talais et Vensac. Cette nappe est jugée « à l'équilibre » par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Nappes profondes. Le rapport devrait comporter les cartographies des périmètres de protection institués pour ces captages.

Le rapport montre que les volumes prélevés en eau potable dépassent les volumes autorisés⁹ et que les performances du réseau sont en baisse continue depuis 2017.

Le rapport fait état d'un programme de travaux jusqu'en 2025 visant à sécuriser l'accès à la ressource et à améliorer les réseaux de distribution. Selon le dossier, la mise en service du nouveau forage du Grand Crohot situé dans la commune de Vensac est prévue en 2024 en remplacement d'un des quatre forages existants.

La MRAe recommande de préciser les gains attendus sur les volumes prélevés au regard des travaux programmés. Une analyse des usages de l'eau (arrosage des jardins, des piscines, etc.) permettrait également de mettre en œuvre des solutions alternatives en faveur des économies d'eau.

Concernant la défense incendie, le rapport¹⁰ indique les secteurs urbanisés du territoire présentant une défense incendie insuffisante ainsi que l'état de fonctionnement et la capacité des dispositifs de défense incendie.

b) Assainissement des eaux usées et pluviales

Le bourg dispose d'un réseau d'assainissement des eaux usées collectif raccordé à la station d'épuration (STEP) de Grayan-et-l'Hôpital d'une capacité nominale de 14 000 équivalent-habitants (EH) qui reçoit également les eaux usées des communes de Grayan-et-l'Hôpital et de Talais. Le quartier de Vensac Océan est relié à la station d'épuration de Vendays-Montalivet, d'une capacité nominale de 25 000 EH.

Selon le rapport, ces stations d'épuration sont en capacité de traiter les effluents générés par les projets d'accueil de nouvelles populations sur les territoires desservis y compris en période estivale. Le dossier précise que la station d'épuration de Grayan-et-l'Hôpital est toutefois dimensionnée pour un développement maximum pour Vensac de 750 EH en tenant compte de l'ensemble des projets de développement des communes raccordées et des variations de charges saisonnières. Le rapport devrait également préciser la capacité résiduelle de la station de Vendays-Montalivet en tenant compte du projet de développement de cette commune.

Ces stations d'épuration sont conformes en équipement et en performance mais sensibles aux entrées d'eaux pluviales parasites. Un programme de travaux d'amélioration de la STEP de Grayan-et-l'Hôpital établi sur la période 2022-2026 est détaillé dans le dossier.

Le territoire compte également des installations d'assainissement autonome. Le nombre, la localisation et l'état de fonctionnement des dispositifs existants ne sont pas précisés. Une carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome permettrait de montrer les secteurs favorables à l'assainissement individuel.

L'état du fonctionnement des installations d'assainissement autonome et l'aptitude des sols à recevoir les effluents devraient être présentés afin d'évaluer précisément les enjeux pour le projet communal.

8 Classements des sites de baignade les plus proches (Montalivet au sud de Vensac et Euronat au nord) consultables à l'adresse suivante : <http://baignades.sante.gouv.fr/baignades/homeMap.do>

9 Le volume maximum annuel autorisé est fixé à 560 000 m³ par arrêté préfectoral en date de 2022 applicable depuis début 2023. Le volume prélevé en 2021 était de 619 274 m³.

10 Rapport de présentation – Incidences et mesures ERC page 59

En matière d'assainissement des eaux pluviales, le rapport précise que le PLU doit porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales compte tenu de la présence de milieux humides sur le territoire, mais ne fournit cependant aucune analyse en la matière.

La MRAe recommande de compléter le rapport par des éléments relatifs à la gestion des eaux pluviales (capacité d'infiltration des sols, dysfonctionnements éventuels des réseaux, assainissement autonome etc.) afin de mettre en œuvre dans le projet de révision du PLU des mesures réglementaires permettant une gestion des eaux pluviales satisfaisante.

5. Milieux naturels et fonctionnalités écologiques

L'état initial de l'environnement décrit et cartographie les sites en présence faisant l'objet de mesures de protection réglementaire et d'inventaire. Les trois sites Natura 2000, les six zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF), les sites du Conservatoire du littoral et les espaces naturels sensibles (ENS) attestent de la richesse patrimoniale des milieux naturels du territoire.

Le parc naturel régional (PNR) Médoc couvre en particulier les communes de la communauté de communes Médoc Atlantique à l'exception de la commune de Vensac. Selon le dossier, Vensac est par ailleurs concernée par la proximité du parc naturel marin de l'« Estuaire de la Gironde et des marais du Pertuis ».

Le rapport fournit une cartographie¹¹ de pré-localisation des zones humides identifiées dans le SAGE de l'Estuaire de la Gironde et milieux associés. Le rapport rappelle les enjeux de préservation des zones humides au regard de leur fonction de soutien des cours d'eau en période d'étiage.

Des enjeux écologiques très forts pour l'avifaune, les mammifères, les reptiles, les poissons et les insectes, dont des espèces protégées ou d'intérêt communautaire, sont mis en évidence dans les prairies humides et les marais à l'est et au sud du territoire. Les marais sont parcourus et drainés par un réseau de canaux relié au chenal du Gua s'écoulant vers l'estuaire de la Gironde. Un réseau de haies bocagères parcourt les marais de l'est du territoire renforçant les fonctionnalités écologiques de ces milieux.

Les massifs boisés, constitués essentiellement de pinèdes plantées de pins maritimes et de chênaies, couvrent près de 70 % du territoire communal. Le dossier met en évidence la diversité des boisements qui présente un intérêt écologique important pour l'avifaune, les mammifères et les amphibiens. Le territoire comporte également des landes, milieux d'intérêt écologique d'importance favorables à la biodiversité, notamment à l'avifaune, aux reptiles et aux insectes, relevant logiquement de la caractérisation d'espace remarquable et caractéristiques du littoral.

Le dossier souligne l'enjeu écologique très fort que revêtent les espaces naturels emblématiques de la côte atlantique tels que le cordon dunaire atlantique accueillant « une biodiversité rare et fragile » dont des habitats d'intérêt communautaire.

L'état initial de l'environnement présente les cartographies des continuités écologiques établies par le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de Nouvelle-Aquitaine ainsi que par le SCoT de la Pointe du Médoc en vigueur et le SCoT Médoc Atlantique en cours d'élaboration. Cette partie mériterait d'être complétée par une présentation des éléments de connaissance de la TVB établie dans la charte du parc naturel régional Médoc.

Le rapport propose une carte¹² de la trame verte et bleue (TVB) à l'échelle communale sans démontrer qu'elle constitue une déclinaison des TVB du SRADDET Nouvelle-Aquitaine, du SCoT et du PNR à l'échelle locale. Les modalités d'élaboration de la TVB communale doivent être plus explicites en décrivant en particulier les fonctionnalités écologiques du territoire et leur intérêt de préservation et de restauration pour les espèces. Il conviendrait d'expliquer le seuil retenu de 10 hectares minimum pour les boisements de feuillus pour la définition de la trame boisée, comme déjà demandé par la MRAe dans l'avis sur le projet de SCoT, au regard notamment des conséquences en matière d'application de la disposition d'espace boisé significatif issue de la Loi Littoral.

La MRAe recommande d'expliquer la méthodologie de transposition, à l'échelle communale, des trames vertes et bleues (TVB) du SRADDET Nouvelle-Aquitaine, du SCoT Médoc Atlantique et du PNR. Elle recommande d'explicitier les fonctionnalités écologiques à enjeux identifiées qui ont abouti à la proposition de TVB locale.

11 Rapport de présentation – état initial de l'environnement page 41

12 Rapport de présentation – état initial de l'environnement page 59

6. Paysage et patrimoine

Le rapport décrit les différents paysages rencontrés sur le territoire communal et identifie en particulier des enjeux de préservation des paysages de marais à l'est et au sud et des paysages littoraux à l'ouest.

Le rapport cartographie¹³ des perspectives à préserver et met en évidence des enjeux paysagers liés au traitement des lisières entre l'urbanisation et les espaces forestiers et agricoles.

Le dossier présente une analyse des formes urbaines et des densités rencontrées sur les espaces urbanisés, ce qui permet d'appréhender les spécificités paysagères à l'échelle du territoire. Il est fait état d'un développement urbain en extension du bourg sous forme principalement pavillonnaire, s'étirant le long des voies de circulation ou de manière diffuse dans les espaces agricoles. Le rapport ne permet pas d'identifier l'enveloppe urbaine du bourg en la distinguant de l'habitat diffus.

Le rapport indique ainsi une densité de 20 logements à l'hectare dans le bourg historique de Vensac, des parcelles bâties supérieures à 2 000 m² dans les extensions pavillonnaires du bourg et inférieures à 1 000 m² pour le quartier de Vensac Océan.

La MRAe recommande de définir l'enveloppe urbaine selon une méthode respectant notamment l'application à la commune des dispositions d'urbanisme de la Loi Littoral. Celle-ci doit permettre, d'identifier, dans le respect de ces dispositions, les espaces pouvant être densifiés et justifier ceux relevant de la notion d'extension de l'urbanisation. Elle recommande également de préciser de manière détaillée les densités rencontrées sur ces différents secteurs urbanisés.

Par ailleurs, le rapport évoque un patrimoine bâti d'intérêt tel que l'église Saint-Pierre, des bâtis anciens, des blockhaus et des murs d'enceinte contribuant à la qualité des paysages mais ne contient pas d'inventaire, ni de cartographie. Ce point mériterait d'être complété par la description et la cartographie des éléments du patrimoine bâti à préserver.

7. Risques et nuisances

Le territoire de Vensac est concerné par le risque d'inondation par débordement de cours d'eau, la montée des eaux dans les marais et la remontée de nappe phréatique, par les risques littoraux, par le risque de feu de forêt et par le risque de retrait et gonflement des argiles.

La commune est couverte par plusieurs plans de prévention des risques (PPR) naturels :

- risque inondation de la Pointe du Médoc approuvé en 2002 ;
- risque avancée dunaire et recul du trait de côte approuvé en 2001 ;
- risque incendie de forêt approuvé en 2008.

Le rapport identifie graphiquement les secteurs exposés aux risques et rappelle utilement leurs incidences potentielles sur les constructions, les principes d'inconstructibilité et les dispositions constructives à prévoir le cas échéant.

L'importance du couvert forestier et des incendies de 2022 ayant détruit 53 hectares de forêt sur la commune justifie d'étoffer le diagnostic au-delà du bilan des points d'eau incendie et des obligations légales de débroussaillage. Des informations doivent être rappelées sur tous les équipements et mesures de défense contre les incendies de forêt présents sur les secteurs concernés (piste périmétrale séparant les constructions des espaces forestiers, capacité des réseaux routiers à évacuer les populations, pistes d'accès, risques pour la santé/qualité de l'air, résilience des réseaux, etc.).

Il convient à ce titre de distinguer les moyens complémentaires de prévention et de lutte contre les incendies de forêt des moyens ordinaires mobilisables pour la défense contre les incendies dans les zones urbanisées. Le dossier devrait se référer au règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies mis à jour le 7 juillet 2023.

La MRAe recommande de compléter l'analyse du risque feu de forêt par la description des moyens spécifiques de défense existants, en précisant la compatibilité du projet de plan avec les dispositions en vigueur du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'incendies de forêt.

Le rapport met en avant les conséquences du réchauffement climatique sur les risques naturels, en particulier les risques d'inondation, de feux de forêt et des phénomènes argileux.

Par ailleurs, le dossier évoque des conflits d'usage potentiels liés à la progression de l'urbanisation sur les espaces agricoles et l'exposition des personnes aux traitements phytosanitaires des vignes, notamment sur les populations vulnérables. La mise en œuvre de zones de transition entre espaces agricoles et urbains est préconisée dans le dossier. Le rapport de présentation ne fournit pas de cartographie des exploitations agricoles, ni des bâtiments qui génèrent des périmètres d'inconstructibilité réciproques avec les zones d'habitat, les équipements publics ou les zones d'activités.

13 Rapport de présentation – état initial de l'environnement page 79

La MRAe recommande de cartographier les éventuels périmètres d'inconstructibilité établis autour des bâtiments agricoles et les zones de transition potentiellement à créer en cas d'extension urbaine pour limiter les risques de conflits d'usage.

Le rapport pointe également des risques de conflits d'usage entre les extensions des campings et les habitations riveraines, notamment au regard des nuisances sonores.

C. Projet communal et prise en compte de l'environnement

1. Justification du projet communal et consommation d'espaces agricoles et naturels

a) Scénarios de développement

Le rapport présente trois scénarios différenciés de développement démographique à l'horizon des dix prochaines années, tous inférieurs aux dernières tendances : une hypothèse basse (+1,1 % par an) correspondant à la croissance communale connue entre 2012 et 2017, une hypothèse médiane (+1,3 % par an) et une hypothèse haute (+ 1,6 % par an) correspondant aux objectifs de croissance prévisionnelle du SCoT Médoc Atlantique en cours d'élaboration.

L'étude de ces scénarios conduit à déterminer le nombre d'habitants supplémentaires et les besoins en logements induits à un horizon de dix ans. Selon les hypothèses du diagnostic, la commune pourrait accueillir entre 122 et 181 habitants supplémentaires à l'horizon 2032 par rapport à une population estimée à 1 055 habitants en 2022. Ce qui nécessiterait un besoin compris entre 58 et 86 logements.

Selon le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), la commune retient un projet d'accueil d'environ 140 à 170 habitants supplémentaires à l'horizon 2032, soit une population de 1 225 habitants par rapport à celle estimée en 2022 (environ +1,5 % / an selon évaluation de la MRAe).

Les incidences environnementales prévisibles de ces scénarios, en particulier en matière de consommation d'espace et de pression sur les ressources ne sont pas exposées.

La construction précitée des 140 logements en 2022 ne devant pas être comptabilisée dans la période de référence 2010-2021, la MRAe constate que celle-ci doit donc être intégrée au calcul des projections d'urbanisation parties prenantes à la mise en œuvre du nouveau PLU portant, selon le PADD, sur la période 2022-2032.

De manière générale, le projet de développement doit être fondé sur un raisonnement tangible, d'une part distinguant explicitement l'existant et l'urbanisation future et, d'autre part, appliqué entre la période de référence 2010-2021 et la période de mise en œuvre du PLU (2022-2032).

La MRAe demande dès lors que l'analyse conduisant à l'établissement de scénarios de développement, ainsi qu'à l'estimation et à la justification de surfaces nouvelles à urbaniser au regard de l'existant soit reprise de manière cohérente. Ceci est nécessaire pour fonder les droits à l'urbanisation ouverts par le nouveau PLU.

Elle recommande également que les incidences potentielles sur l'environnement des scénarios soient évaluées conformément aux attendus des textes.

b) Construction de logements

Dans le contexte des insuffisances précitées, le projet estime un besoin d'environ 90 à 100 nouveaux logements afin d'accueillir les nouvelles populations et de maintenir la population déjà installée.

Le dossier indique que 19 logements contribueraient au maintien de la population déjà installée selon un calcul du « point mort¹⁴ » présenté tenant compte du phénomène de desserrement des ménages, du potentiel issu du renouvellement du parc de logements existants et du maintien de la fluidité des parcours résidentiels (prise en compte de l'évolution du nombre de logements vacants et des résidences secondaires). Il convient toutefois de mieux expliquer le calcul du potentiel de logements issu du renouvellement du parc. A partir d'une taille des ménages de 2,1 personnes, l'accueil des nouvelles populations représenterait ainsi un maximum de 81 logements.

La MRAe note que la construction des 140 nouveaux logements engagée depuis 2022 dépasse d'ores et déjà les besoins estimés comme relevant de la période 2022-2032 de mise en œuvre du projet de PLU.

¹⁴ Point mort : évaluation du nombre de logements nécessaires, sur une période donnée, pour permettre le maintien de la population présente au début de cette période. Le calcul du point mort est présenté en pages 26 et suivantes du diagnostic.

c) Consommation d'espaces

Selon le PADD, la commune vise le confortement du bourg de Vensac identifié en tant que « village » au titre de la loi Littoral par le SCoT Médoc Atlantique en privilégiant le renforcement de la densité du bourg sur les espaces libres et en mettant fin aux extensions linéaires le long des voies. Le projet envisage également de poursuivre le développement résidentiel de Vensac Océan en tant que pôle touristique connecté à la station balnéaire de Montalivet.

Pour ce faire, le projet prévoit l'urbanisation des zones Ua et Ub du bourg par densification, l'extension du quartier de Vensac océan sur 3,7 hectares en zone Uc et l'extension d'un camping existant au nord-est du bourg en zone Uk (évaluée à 0,9 hectare par rapport au zonage Uk du PLU en vigueur).

Les secteurs d'habitats diffus sont classés en zone Ud, n'autorisant qu'une extension limitée des constructions existantes.

La MRAe note la réduction des espaces constructibles projetés par rapport au PLU en vigueur et la limitation de l'étalement urbain permettant de réduire la dépendance à la voiture individuelle.

Elle rappelle toutefois que toute extension de l'urbanisation ne peut se trouver justifiée sans, d'une part, analyser le potentiel de densification du tissu urbain existant, ni d'autre part refonder les scénarios de développement à partir des données réelles portant respectivement sur les périodes 2010-2021 et 2022-2032.

La MRAe observe que le rapport n'apporte pas suffisamment d'éléments pour permettre de différencier les différents secteurs urbanisés aux abords du centre-bourg et leur classement entre les zonages Ub et Ud.

Le projet prévoit en outre des zones d'ouverture future à l'urbanisation 2AU sur 6,79 hectares au sud du bourg.

Par ailleurs, l'OAP du secteur de Vensac Océan III impose un nombre de 32 logements à réaliser sur 3,7 hectares, ce qui représente une densité très faible, de 8,6 logements à l'hectare, à l'instar des densités passées mises en œuvre entre 2010 et 2021.

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme concernant la modération de la consommation d'espace, la MRAe recommande de revoir les densités envisagées dans ce secteur.

Plus globalement, la MRAe demande de reconsidérer toutes les surfaces à urbaniser dans le cadre de la reprise attendue des scénarios de développement.

Le rapport évoque une implantation d'un maximum de 63 habitations légères de loisirs (HLL) supplémentaires pour l'extension du camping mais n'explique pas les caractéristiques attendues (équipements, critères environnementaux) et n'apporte pas de justification quant au dimensionnement envisagé.

Par ailleurs, la MRAe rappelle que le dossier ne permet pas d'évaluer le nombre de logements potentiellement réalisables en densification des zones urbaines Ua et Ub du bourg. Les densités attendues sur ces zones via les règles d'urbanisme retenues ne sont pas précisées.

Outre l'identification des espaces pouvant faire l'objet de densification, la MRAe recommande de fournir une évaluation du nombre de logements attendus sur les zones urbaines Ua et Ub projetées.

De manière générale, la MRAe rappelle que la loi Climat et résilience du 22 août 2021 renforce l'engagement des PLU dans la lutte contre l'artificialisation des sols, avec l'obligation pour les PLU de définir une trajectoire vers l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) d'ici 2050. De plus, le SRADDET Nouvelle-Aquitaine, approuvé le 27 mars 2020, prévoit une diminution de 50 % de la consommation d'espaces à l'échelle régionale en 2030, par un modèle de développement économe en foncier.

2. Prise en compte de l'environnement par le projet

a) Choix des secteurs ouverts à l'urbanisation

Des inventaires botaniques menés en août 2022 et des investigations pédologiques en décembre 2022 et mars 2023 ont permis d'identifier les zones humides en application des dispositions de l'article L. 211-1¹⁵ du Code de l'environnement modifié par la loi du 24 juillet 2019 sur les secteurs pressentis pour une ouverture à l'urbanisation.

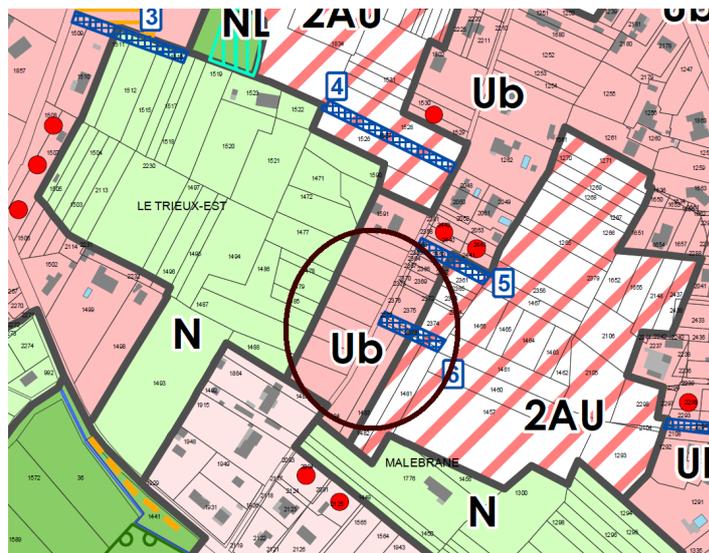
Les secteurs comportant une zone humide inventoriée ont été écartés des secteurs urbanisables à l'exception de la parcelle classée en zone urbaine Ub couverte par l'emplacement réservé (ER) n°1. Cette parcelle est occupée par des boisements en continuité d'un espace naturel protégé par un zonage NL. L'ER n°1, dédié à la création d'un accès, ne fait l'objet d'aucune protection particulière dans le projet de PLU, alors même que la caractérisation des milieux se rapproche de celle d'espaces classés remarquables et caractéristiques du littoral. Sauf démonstration inverse, l'emplacement réservé n°1 est en contradiction avec l'objectif de préservation des milieux sensibles en présence dans la continuité de la zone naturelle protégée.

15 Une zone humide correspond aux cumuls des terrains répondant à l'un au moins des deux critères pédologique ou floristique.

La MRAe recommande de justifier le projet d'emplacement réservé n°1 et de mettre en œuvre, le cas échéant, des mesures permettant la préservation des milieux sensibles en présence dans la continuité de la zone naturelle protégée.

Le diagnostic écologique des secteurs étudiés s'appuie sur les investigations botaniques menées pour la caractérisation des zones humides mais ne comporte pas d'éléments relatifs aux espèces faunistiques en présence ni d'analyse détaillée des fonctionnalités écologiques pour disposer d'une connaissance suffisante du patrimoine naturel de l'ensemble des secteurs de projet. Le rapport ne restitue pas de cartographie permettant d'identifier et de hiérarchiser les enjeux environnementaux sur les sites de projet. La démarche d'évaluation environnementale est par conséquent insuffisante.

Selon les éléments du dossier, le secteur ouvert à l'urbanisation de Vensac Océan III comporte des chênes pédonculés, la zone urbaine Ux et l'extension du camping en zone Uk couvrent des secteurs boisés, une des zones 2AU comporte des arbres isolés. Le classement en zone Ub de parcelles boisées non bâties (secteur cerclé en noir ci-après) situées entre une zone N et une zone 2AU n'apparaît pas justifié.



Extrait du plan de zonage (Source: dossier de révision du PLU)

Le défaut d'état initial et de mise en évidence des secteurs à enjeux écologiques ne permet pas de garantir que le projet de PLU préserve les secteurs à enjeux.

La MRAe soulignait dans son avis en date du 20 mars 2023 que la prise en compte de l'environnement par le projet de lotissement « Vensac Ocean III » n'était pas satisfaisante.

Un inventaire¹⁶ proportionné aux enjeux écologiques rencontrés est nécessaire pour apprécier les incidences environnementales potentielles sur les secteurs de projet et mettre en place les mesures adaptées d'évitement et de réduction des impacts sur les espèces concernées et leurs habitats.

La MRAe recommande d'identifier et de hiérarchiser les enjeux écologiques des sites de projet, et de proposer des mesures réglementaires d'évitement et de réduction des impacts. En cas d'impacts résiduels significatifs, il convient d'envisager leur préservation en espaces naturels.

b) Préservation des milieux

Le projet de révision du PLU a retenu le classement des « espaces remarquables » identifiés en application de la loi Littoral en zone naturelle NL inconstructible. Selon le rapport¹⁷, l'identification de ces espaces s'appuie en particulier sur les périmètres des sites Natura 2000 et des ZNIEFF.

La zone NL couvre en outre les zones humides identifiées dans le schéma d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE) de l'*Estuaire de la Gironde et milieux associés* et la plupart des zones humides inventoriées lors des prospections de terrain. Les affouillements et les exhaussements de sols, préjudiciables à ces milieux sensibles, sont explicitement encadrés en zone NL.

La MRAe rappelle que la désignation en espace remarquable et caractéristique du littoral mérite de s'appuyer sur les périmètres de protection et d'inventaire, mais également sur une caractérisation physique, biologique et paysagère des lieux en dehors de ces périmètres (article R. 121-4 du code de l'urbanisme). Elle recommande de cartographier le zonage retenu superposé aux périmètres des zones humides identifiées afin de s'assurer que l'ensemble de ces milieux sensibles est bien protégé.

16 Inventaire mobilisant des données bibliographiques et/ou de terrain

17 Rapport de présentation – diagnostic pages 55 et 56 et Incidences et mesures ERC page 33 (carte superposant le zonage retenu et les périmètres des sites Natura 2000 et des ZNIEFF)

Le secteur NLi de la zone NL correspond à la bande littorale portée à 300 mètres sur la commune.

La « loi Littoral » impose au PLU d'intégrer les parcs et ensembles boisés les plus significatifs au sein des espaces boisés classés (EBC) définis à l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme. Le projet de PLU se contente de classer en EBC à ce titre les ensembles boisés répertoriés par le SCoT Médoc Atlantique et indique que les EBC sont étendus aux espaces boisés de feuillus sur l'ensemble du territoire communal.

La MRAe recommande d'expliquer comment les espaces boisés les plus significatifs au titre de la loi Littoral ont été identifiés à l'échelle communale au regard des caractéristiques des boisements et de la configuration des lieux, en comparaison avec les autres espaces boisés de la commune, et non uniquement en déclinaison des seuls espaces identifiés à l'échelle du SCoT en vigueur.

Le projet de PLU prévoit également le recours aux articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'urbanisme pour protéger les zones humides inventoriées lors des prospections écologiques, des linéaires de haies bocagères, des ensembles boisés et des alignements d'arbres.

Le projet prévoit le recul des constructions de 10 mètres depuis les berges des cours d'eau en zones urbaines et de 20 mètres en zones agricoles et naturelles.

Les coupures d'urbanisation constituent des espaces naturels de taille significative séparant les entités urbaines. Leur identification au titre de la loi Littoral doit conduire à leur préservation et à l'absence de toute remise en cause de leur pérennité par les développements envisagés. Pour leur identification, le rapport fait référence au SCoT Médoc Atlantique et à une délimitation des espaces urbanisés du bourg et de Vensac Océan mais ne permet pas de les localiser clairement dans les cartographies¹⁸ présentées.

La MRAe recommande d'identifier les coupures d'urbanisation rétro-littorales ou d'échelle communale, notamment à proximité du secteur urbanisé du bourg, afin de marquer la limite des enveloppes urbaines. Il convient d'interdire dans ces coupures toute nouvelle construction par un zonage adapté. En complément des coupures recensées à l'échelle du SCoT, il convient d'identifier les coupures à l'échelle de la commune et sur l'ensemble de son territoire.

c) Préservation de la ressource en eau

En matière d'alimentation en eau potable et d'assainissement des eaux usées, le rapport propose une évaluation des nouveaux besoins liés aux usages résidentiels et touristiques induits par le projet de PLU en prenant en compte les constructions réalisées ou en cours depuis 2021, les constructions potentielles en zone urbaine, l'extension du camping et le projet de piscine publique. L'évaluation ne prend pas en compte les projets de développement des autres collectivités raccordées, ni les zones d'urbanisation futures 2AU.

Le rapport indique que le projet de développement de Vensac est en adéquation avec les capacités de traitement des effluents supplémentaires générés par le projet de PLU y compris en période estivale. En revanche, le dossier ne permet pas de conclure sur la faisabilité du projet démographique communal au regard de la disponibilité de la ressource en eau et des autorisations de prélèvement en vigueur.

La MRAe recommande d'adapter le projet de développement du territoire aux disponibilités de la ressource en eau et aux modalités réglementaires mises en œuvre assurant sa préservation.

La MRAe note que le règlement du PLU impose utilement l'installation de système de récupération des eaux de pluie pour les nouvelles constructions en zones urbaines, mesure en faveur des économies d'eau afin de réduire la pression sur la ressource.

d) Protection du patrimoine bâti et paysagers

Il ressort du dossier que le quartier de Vensac Océan se situe dans les espaces proches du rivage sur la cartographie présentée en page 61 du diagnostic et en dehors des espaces proches du rivage sur la carte de la page suivante. Le projet de révision du PLU classe le quartier de Vensac Océan en zone urbaine Uc à vocation d'habitat. Cette zone Uc comporte deux secteurs non bâtis ouverts à l'urbanisation : un secteur compris entre les lotissements Vensac Océan I et Vensac Océan II et un secteur dédié à la réalisation du lotissement Vensac Océan III¹⁹.

La délimitation des espaces proches du rivage au titre de l'application de la loi Littoral a pour objectif d'encadrer l'utilisation de ces espaces d'interface terre-mer en n'y permettant qu'une extension limitée de l'urbanisation afin de garantir la préservation du paysage littoral environnant. Le rapport précise la méthodologie pour délimiter les espaces proches du rivage issue principalement d'une analyse de la distance et des covisibilités entre les espaces terrestres et la mer, d'une analyse de la nature et de l'occupation des sols. Le dossier ne restitue pas toutefois les travaux menés pour cartographier les espaces proches du rivage à Vensac.

La MRAe recommande d'explicitier les critères ayant conduit à la délimitation des espaces proches du rivage, le projet de révision du PLU ne permettant dans ces espaces qu'une extension limitée de l'urbanisation.

18 Rapport de présentation – diagnostic pages 59 et 62

19 Avis de la MRAe n° 2023APNA39 consultable à l'adresse :

https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/p_2023_13712_avis_lotissement_vensac_33_mee_signe.pdf

Le règlement du PLU prévoit le recours à l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme pour protéger des linéaires de haies bocagères, en particulier dans les marais, des ensembles boisés et des alignements d'arbres.

La MRAe relève que le règlement du PLU ne prévoit pas de protection du patrimoine bâti d'intérêt de la commune évoqué dans l'état initial de l'environnement. Une protection du patrimoine bâti vensacais au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, associée à un inventaire détaillé pourrait être mise en œuvre dans le règlement du PLU afin de contribuer à la préservation de la qualité des paysages.

Par ailleurs, le rapport ne permet pas d'appréhender la manière dont le règlement du PLU garantit la préservation des points de vue remarquables mis en évidence dans l'état initial de l'environnement.

La MRAe recommande d'expliquer et de justifier les dispositions mises en œuvre dans le projet de PLU de Vensac afin de prendre en compte les enjeux paysagers identifiés relatifs au patrimoine bâti et aux vues remarquables.

e) Prise en compte des risques

Le projet de zonage du PLU prévoit une trame graphique permettant de localiser les secteurs exposés aux risques d'inondation, d'avancée dunaire et de recul du trait de côte et met les règlements des plans de prévention des risques naturels (PPRn) à disposition en annexe du PLU.

Le règlement des zones urbaines rappelle les dispositions constructives à mettre en œuvre sur les secteurs exposés aux risques de remontée de nappe phréatique et de retrait et gonflement des argiles susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions. Le PLU fournit utilement en annexe à titre informatif les cartes des secteurs susceptibles d'être exposés à ces risques.

Le rapport présente des cartographies superposant les zones urbaines et d'urbanisation future 2AU, et les secteurs potentiellement exposés aux différents risques.

Si le rapport²⁰ fournit une superposition des secteurs urbains et à urbaniser et des zonages réglementaires du PPRIF, il ne montre pas toutefois que les dispositions du projet de PLU prennent en compte le risque de feu de forêt de façon satisfaisante.

La MRAe recommande de montrer que les dispositions prévues dans le projet de PLU n'augmentent pas l'exposition des biens et des personnes au risque de feu de forêt, et de les compléter le cas échéant, en cohérence avec les dispositions du PPRIF.

En ce qui concerne les nuisances potentielles entre l'extension du camping au nord du bourg et les zones habitées riveraines, le projet prévoit la mise en œuvre d'un EBC d'une épaisseur de dix mètres. En revanche, le projet ne semble pas avoir mis en œuvre de mesures permettant de réduire les conflits d'usage potentiels entre espaces agricoles et zones urbaines évoqués dans un état initial qui reste à étayer.

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

Le projet de révision générale du plan local d'urbanisme de la commune de Vensac a vocation à encadrer le développement de son territoire littoral sur la période 2022-2032. Il s'appuie sur un scénario de développement qui envisage l'accueil d'environ 140 à 170 habitants supplémentaires, ce qui nécessiterait notamment la réalisation de 90 à 100 nouveaux logements.

A l'appui de cette trajectoire, le rapport de présentation présente des erreurs d'analyse, notamment par la confusion manifeste entre densification du tissu urbain existant et zones actuellement ouvertes à l'urbanisation.

De plus, il n'intègre pas dans la période de mise en œuvre du projet de plan 2022-2032 la réalisation d'un volume important de 140 logements engagée en 2022, postérieurement à la période de référence 2010-2021 devant servir à bâtir la trajectoire de réduction de 50 % de la consommation d'espace.

Ces erreurs, manques de précision et de justification empêchent d'asseoir le projet, s'agissant notamment des surfaces maintenues ou ouvertes à l'urbanisation. Elles ne permettent pas non plus de s'assurer de la compatibilité du projet avec les dispositions réglementaires, dans le contexte d'une commune soumise à l'application des dispositions d'urbanisme de la Loi Littoral.

Le rapport doit en outre être complété, en explicitant clairement les limites de l'enveloppe urbaine du bourg, la délimitation des espaces en application de la Loi Littoral et les continuités écologiques.

Le rapport de présentation ne démontre pas l'adéquation entre d'une part les besoins de logements identifiés et les logements disponibles, et d'autre part les zones ouvertes à l'urbanisation. Il ne justifie pas non plus l'atteinte des objectifs régionaux et nationaux de réduction de la consommation d'espaces.

20 Rapport de présentation – Incidences et mesures ERC pages 57 et 58

En l'état, le dossier ne permet pas de conclure sur la capacité du territoire et de ses ressources (eau, biodiversité,...) à supporter les évolutions induites par la révision du PLU, et à répondre en particulier aux besoins des populations actuelles et futures en matière d'alimentation en eau potable..

L'analyse environnementale des secteurs ouverts à l'urbanisation doit être approfondie. Les investigations menées sur ces zones ne sont en particulier pas suffisantes pour justifier le choix de sites de moindre impact sur l'environnement.

La collectivité est invitée à reprendre son projet de développement et à approfondir l'évaluation environnementale de son projet de PLU.

À Bordeaux, le 29 novembre 2023

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,
la présidente de la MRAe

Signé

Annick Bonneville