

**Avis 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 (33)**

n°MRAe 2025ANA81

dossier PP-2025-17972

Porteur du Plan : Commune de Vensac

Date de saisine de l'Autorité environnementale : 28 mai 2025

Date de la consultation de l'Agence régionale de santé : 13 juin 2025

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).

Cet avis d'autorité environnementale a été rendu par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Michel PUYRAZAT.

Le délégataire 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. Contexte et objectifs généraux du projet

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur la qualité du rapport environnemental et sur la manière dont l'environnement a été pris en compte par le projet de révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Vensac.

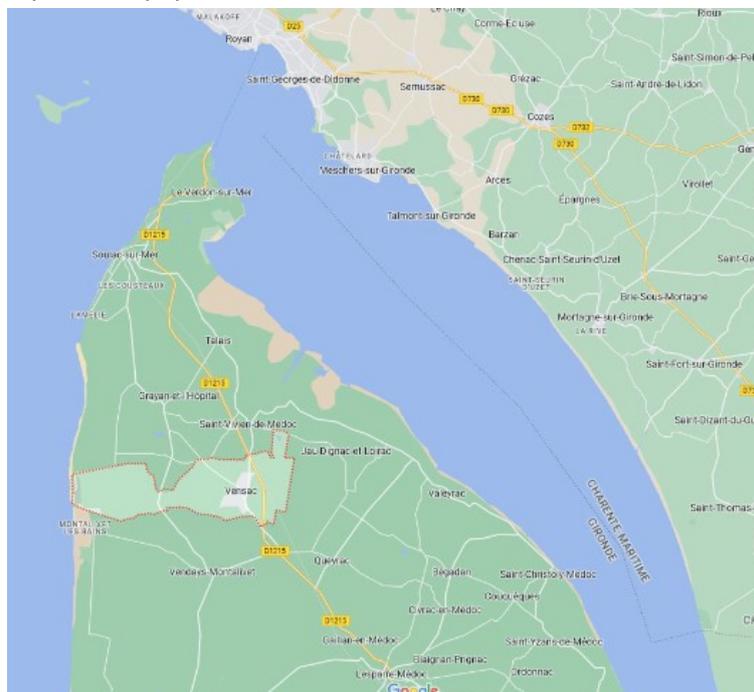
Le projet de PLU est soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale au titre de l'article R.104-11 du Code de l'urbanisme.

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

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

A. Localisation

La commune de Vensac est située dans le département de la Gironde, entre la commune de Lesparre-Médoc et la Pointe de Grave. Elle est membre de la communauté de communes Médoc Atlantique qui regroupe 14 communes pour une population totale d'environ 27 200 habitants en 2020.



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

La commune compte 1 043 habitants en 2020 pour une superficie de 3 400 hectares.

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 au titre de la Directive « Habitats, faune, flore », et par le site Natura 2000 Marais du Nord Médoc référencé au titre de la directive « Oiseaux ».

B. Contexte des documents d'urbanisme

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 SCoT Médoc Atlantique a fait l'objet d'un avis¹ de la MRAe le 17 avril 2023 et a été approuvé le 22 février 2024.

Un premier projet d'élaboration du PLU a fait l'objet d'un premier avis² de la MRAe en date du 29 novembre 2023. Il visait à accueillir 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 % par an selon l'évaluation de la MRAe). Le projet estimait un besoin d'environ 90 à 100 nouveaux logements afin d'accueillir les nouvelles populations et de maintenir la population déjà installée d'ici 2032.

L'avis de la MRAe avait relevé dans sa synthèse les points principaux suivants :

- des erreurs d'analyse, notamment par la confusion manifeste entre densification du tissu urbain existant et zones actuellement ouvertes à l'urbanisation ;
- l'absence de prise en compte dans la période de mise en œuvre du projet de plan 2022-2032 de 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 la consommation d'espaces naturel, agricole et forestier (NAF) ;
- l'impossibilité 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 ;
- l'absence de démonstration de 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 ;
- l'absence de conclusion 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'insuffisance des investigations sur les secteurs ouverts à l'urbanisation pour justifier le choix de sites de moindre impact sur l'environnement.

II. Description du projet intercommunal et qualité de l'évaluation environnemental

Par délibération en date du 27 mai 2025, le projet de PLU a été arrêté une seconde fois. Selon le dossier, les modifications apportées à ce second projet de PLU visent à intégrer les observations du contrôle de légalité, notamment pour une meilleure application de la loi Littoral, sans modification de l'état initial de la commune. Entre le premier et le second arrêt du PLU, le SCoT Médoc Atlantique a été approuvé. Ainsi, la compatibilité du projet de PLU avec le SCoT a pu également être réalisée dans ce second dossier.

Ce second projet de PLU ne répond pas à la totalité des recommandations initiales de la MRAe.

En conséquence, les remarques formulées par la MRAe dans son avis initial du 29 novembre 2023 demeurent pertinentes. Cet avis initial de la MRAe doit être communiqué lors de l'enquête publique, en complément du présent avis et des réponses qui y seront apportées conformément à la réglementation.

À Bordeaux, le 11 août 2025

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,

le membre délégataire

Signé

Michel Puyrazat

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

2 https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp-2023-14659-r-plu-vensac_vmee_vpostcollegiale.pdf