



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA GIRONDE

Direction régionale de l'environnement,  
de l'aménagement et du logement  
Aquitaine - Limousin - Poitou-Charentes

Bordeaux, le 02 AOÛT 2016

Mission Évaluation  
Environnementale

## Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vendays-Montalivet (Gironde)

Avis de l'autorité administrative de l'État  
compétente en matière d'environnement  
(article L. 104-6 du code de l'Urbanisme)

AVIS PP-2016-352

Porteur du Plan : Commune de Vendays-Montalivet  
Date de saisine de l'autorité environnementale : 09 mai 2016

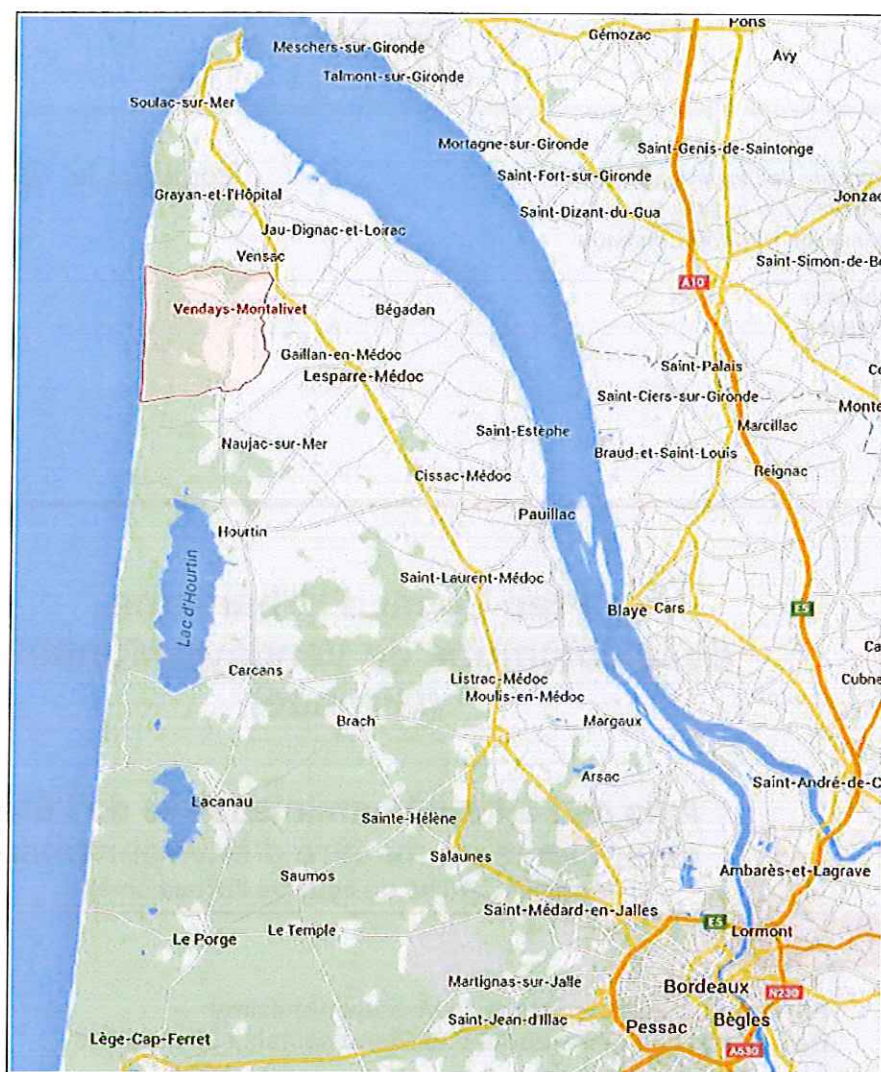
### I - Contexte général.

La commune de Vendays-Montalivet est une commune du nord de la Gironde, située au sein de la pointe du Médoc et à environ 13 km de Lesparre-Médoc, 15 km de Soulac-sur-Mer et 70 km de Bordeaux.

Le territoire communal est actuellement couvert par un plan d'occupation des sols, approuvé en juin 1989, qui n'a jamais été révisé. La commune a engagé l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme le 24 avril 2007.

Le débat du conseil municipal portant sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ayant été tenu le 14 novembre 2014, soit postérieurement au 1<sup>er</sup> février 2013, le PLU est soumis aux dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme issues du décret du 28 août 2012. La commune de Vendays-Montalivet étant une commune littorale au sens de la loi du 4 janvier 1986 et comprenant pour partie les sites Natura 2000 « Marais du Nord Médoc » (FR7210065), « Dunes du littoral girondin de la pointe de Grave au Cap Ferret » (FR7200678) et « Marais du bas Médoc » (FR7200680), la procédure d'élaboration du PLU est soumise de manière obligatoire à évaluation environnementale.

L'évaluation environnementale est une démarche itérative qui doit permettre au porteur du plan, 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.



Localisation de la commune de Vendays-Montalivet (Source : Google Map)

## 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.

La restitution de la démarche d'évaluation environnementale se fait au travers du rapport de présentation, dont le contenu est défini à l'article R. 123-2-1 du Code de l'urbanisme.

L'Autorité environnementale précise que cette restitution doit permettre à tout participant à l'enquête publique de bien comprendre les enjeux environnementaux du territoire, le projet de la collectivité et l'articulation du projet avec la prise en compte de ces enjeux.

Pour satisfaire pleinement aux dispositions de l'article R. 123-2-1 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU de Vendays-Montalivet doit être amendé sur deux points :

- mettre à jour<sup>1</sup> les références aux textes régissant l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme ;
- fournir le descriptif de la manière dont l'évaluation a été effectuée, notamment de façon à s'assurer que les inventaires faune/flore menés l'ont été sur des périodes satisfaisantes pour fournir des renseignements exhaustifs en la matière, et donc de permettre à la commune de disposer d'informations suffisantes pour établir ses choix de développement.

### B - Diagnostic, projet communal et consommation d'espace induite.

Le PLU comprend un diagnostic socio-économique présentant les tendances affectant la démographie, la construction et l'emploi sur le territoire communal sur différentes périodes.

En matière démographique, le rapport de présentation met en avant un accroissement continu de la population depuis 1975, avec une nette accélération depuis 1999. Ainsi, la commune, qui

<sup>1</sup> Les références données en p.119 du rapport de présentation sont celles applicables antérieurement au 1<sup>er</sup> février 2013.

compte 2480 habitants en 2011, a accueilli près de 605 habitants supplémentaires entre 1999 et 2011, soit près de 3 fois l'accroissement connu en 30 ans, entre 1968 et 1999 (+ 197 habitants). Cette croissance a toutefois été marquée par un vieillissement de la population, les plus de 60 ans représentant environ 38 % de la population communale en 2011, en augmentation par rapport à 2006 (environ 34 %). Dans le même temps, Vendays-Montalivet a été également affectée par un phénomène de desserrement des ménages, la taille moyenne de ceux-ci atteignant 2,05 personnes par ménage en 2011, soit un taux inférieur à la moyenne départementale (2,18).

L'accueil de cette population sur le territoire communal a nécessité la réalisation de nombreux logements, le parc connaissant une augmentation constante depuis 1968. Le rapport de présentation met en avant un accroissement continu du nombre de résidences principales, avec une nette augmentation du rythme de construction depuis 1999 (+ 373 entre 1999 et 2011, soit plus qu'entre 1968 et 1999 avec 265 résidences principales supplémentaires). En parallèle de ce phénomène, le nombre de logements vacants a quasiment triplé passant de 62 en 1990 à 170 en 2011<sup>2</sup>.

En ce qui concerne les résidences secondaires, le changement de méthode de l'INSEE en matière de comptage, en 2007, ne permet pas d'apprécier finement les dynamiques affectant ce type d'occupation, mais ces résidences constituent plus de 66 % des logements de Vendays-Montalivet en 2011.

Entre 2000 et 2010, la commune estime que la construction de logements a nécessité la consommation de 43,2 ha de surfaces agricoles et naturelles. L'Autorité environnementale souligne qu'il aurait été opportun de produire cette analyse sur une période la plus proche possible de 2015, afin de pouvoir réaliser une réelle analyse de la consommation d'espace sur la dernière décennie. En outre, il est nécessaire d'intégrer les données relatives à la consommation d'espace à vocation d'activités afin de présenter le bilan complet des surfaces agricoles, naturelles et forestières consommées pour le développement urbain de la commune.

En ce qui concerne le projet communal, le rapport de présentation explique, en préalable à ses hypothèses de développement, le calcul du « point mort » lié au desserrement des ménages<sup>3</sup>, qui implique la création de logements pour le maintien de la population à son niveau initial. Ces logements viendront s'ajouter à ceux identifiés au sein des différents scénarios pour accueillir une population nouvelle. Pour établir ce calcul, la commune a procédé à une prorogation du phénomène connu entre 1990 et 2011, soit - 0,49 % de diminution annuelle moyenne, et conclut ainsi à la nécessité de produire 61 logements pour ce seul objectif, ce qui correspond à une consommation de 3 à 7 ha suivant le type de constructions (type bourg, pavillonnaire dense ou pavillonnaire lâche).

**L'Autorité environnementale estime qu'il aurait été utile d'apporter des explications précises afin de justifier la prolongation de cette tendance, dans le même rythme, qui équivaut à estimer la taille des ménages à 1,91 en 2025.**

La commune présente trois scénarios de développement, qualifiés de « bas », « moyen » et « haut » :

- l'hypothèse « basse » équivaut à la croissance intercommunale connue entre 1990 et 2011 (+ 1 % par an), ce qui amène à un objectif de 2851 habitants à l'horizon 2025 ;
- l'hypothèse « haute » est basée sur une minoration du taux de croissance communale connu entre 1999 et 2011 (+ 2,58 % par an), ainsi qu'entre 2006 et 2011 (+ 2,84 % par an), et fixé à 2 %. Cette hypothèse estime la population de Vendays-Montalivet à 3272 habitants en 2025 ;
- l'hypothèse « moyenne » correspond à la croissance intercommunale connue entre 1999 et 2011, soit une moyenne de + 1,5 % par an, pour une population estimée à 3055 habitants en 2025.

La commune de Vendays-Montalivet a fait le choix de retenir l'hypothèse haute en matière de développement et a préféré viser un objectif de croissance, certes important, mais plus mesuré que les dynamiques démographiques les plus récentes.

Afin de pouvoir accueillir 588 nouveaux habitants, la commune estime nécessaire la construction de 286 logements supplémentaires, soit un total de 347 en comprenant ceux liés au maintien de la population actuelle, qui nécessiteront la mobilisation d'une surface constructible comprise entre 17 et 43 ha en fonction des densités retenues. La commune a majoré ces besoins de 20 % pour intégrer les aménagements publics et les espaces communs nécessaires.

L'application d'un tel taux à l'ensemble des surfaces envisagées devrait être mieux argumenté dans la mesure où, notamment du fait de l'application des dispositions de la loi « littoral », ces

<sup>2</sup> Le rapport de présentation indique, à juste titre, que cela représente un taux de vacance de 4,2 % mais que ce taux est « noyé » du fait du nombre de résidences secondaires existant sur la commune.

<sup>3</sup> Diminution de la taille moyenne des ménages due aux séparations, familles monoparentales, jeunes quittant le domicile parental, vieillissement de la population.

espaces sont en grande partie situés au sein de secteurs actuellement urbanisés, pour lesquels les réseaux et les équipements publics sont déjà présents.

Hypothèses		Surfaces nécessaires en m <sup>2</sup> *		
		Type bourg 400 m <sup>2</sup>	Pavillonnaire dense 800 m <sup>2</sup>	Pavillonnaire lâche 1000 m <sup>2</sup>
Croissance 0	61 logements	30414	60828	76035
Croissance faible	192 logements	96179	192357	240446
Croissance médiane	267 logements	133342	266684	333354
Croissance forte	347 logements	173605	347211	434013

\* Les hypothèses intègrent un coefficient minorateur de 0,8 (voirie, espaces verts, etc.)

Extrait du rapport de présentation relatif aux surfaces nécessaires à la réalisation des logements des différents scénarios

En outre, le rapport de présentation indique que ces nouvelles surfaces constructibles ne prennent pas en compte une éventuelle résorption de la vacance existante au sein du parc (170 logements vacants en 2011), alors que cet élément pourrait permettre de réduire les besoins en surfaces à urbaniser.

Par ailleurs, les possibilités offertes en matière d'habitat par une éventuelle ouverture à l'urbanisation des zones d'urbanisation future 2AU, qui représentent 96,74 ha supplémentaires, ne sont ni quantifiées, ni prises en compte par le projet. Il conviendrait de les intégrer dans les potentialités offertes par le projet, même si celles-ci ne seront constructibles qu'après une procédure de révision du PLU.

Globalement, le projet retenu marque une rupture avec le Plan d'Occupation des Sols en vigueur, au travers d'une réduction des espaces constructibles de la commune d'environ 105 ha<sup>4</sup> permise notamment par une densification des secteurs déjà urbanisés et par une localisation des zones de développement 1AU au sein de la trame urbaine.

Toutefois, le projet prévoit une consommation d'espace importante qu'il serait nécessaire de mieux justifier, au regard du diagnostic établi. En effet, l'Autorité environnementale rappelle que la réduction de la consommation d'espace s'entend par rapport à la consommation d'espace réellement effectuée et non au vu des potentialités existantes, mais non utilisées.

Or, le projet retenu par la commune prévoit 64,60 ha de surfaces disponibles à vocation d'habitat, permettant la réalisation de 594 logements, et ce sans compter sur une éventuelle réutilisation des 170 logements vacants. Ces 594 logements pourraient permettre l'accueil d'une population nouvelle pouvant dépasser les 1100 habitants supplémentaires, ce qui marque une différence très importante avec les besoins identifiés entre le projet envisagé et les besoins identifiés en matière d'habitat<sup>5</sup>.

Enfin, l'Autorité environnementale souligne que l'identification et l'explication des besoins liés au développement de l'activité (8,37 ha de zone d'urbanisation future à vocation d'activité) ou à celui des équipements publics, qui sont pourtant partie intégrante du projet communal, n'ont fait l'objet d'aucune présentation. Il serait nécessaire de compléter le projet de PLU en la matière.

### C - Prise en compte de l'environnement par le projet.

Le PLU de Vendays-Montalivet comprend une analyse de l'état initial de l'environnement en sept parties relatives aux données physiques de l'environnement, au contexte paysager, au patrimoine naturel, à la trame verte et bleue, à la ressource en eau, au potentiel énergétique et enfin aux risques, à la salubrité et à la santé publique.

Le rapport de présentation aurait mérité d'être complété par la production de cartographies de synthèse des différents enjeux, hiérarchisés, afin de permettre une meilleure visualisation des différents enjeux affectant le territoire et de pouvoir ensuite les comparer avec le projet de PLU retenu.

En ce qui concerne les milieux naturels, le territoire de la commune de Vendays-Montalivet présente des sensibilités notamment liées à la façade littorale ainsi qu'à une importante surface de zones humides traversant tout le territoire communal du nord au sud. Le projet de PLU a fait le choix de classer la très grande majorité de ces espaces en secteurs naturels afin d'y interdire toute urbanisation nouvelle et de classer les espaces boisés les plus significatifs afin de les pérenniser,

4 Le projet de PLU restitue environ 182 ha de secteur constructibles du POS aux zones naturelles et agricoles mais intègre près de 76 ha de surfaces naturelles et agricoles du POS en secteur constructibles.

5 La différence est estimable à au moins 600 habitants, 247 logements et 17 ha de surfaces à mobiliser (cf p91 du RP).

conformément à l'obligation faite en la matière par la loi « littoral ». La commune s'est également appuyée sur l'identification des zones humides, ainsi que sur les limites des sites Natura 2000, pour définir les « espaces et milieux remarquables » de la commune (au sens de la loi « littoral »).

En ce qui concerne les zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du PLU, la commune a effectué l'analyse sur l'ensemble des zones à urbaniser 1AUa, 1AUb, 1AUe, 2AU et 2AUy, à l'exception des secteurs Nloisirs – réservé à l'implantation d'un « complexe golfique » – et UE de Montalivet – qui n'apparaît actuellement être urbanisé que partiellement. Ces secteurs mériteraient également de faire l'objet de mesures d'inventaires.

L'Autorité environnementale remarque que ces analyses, notamment celles relatives à la faune pouvant être présente ne sont parfois basées que sur des éléments théoriques (ex : « *Ce type de milieux est susceptible d'abriter la faune typique forestière [...]* ») ce qui, conjugué à l'absence de description de la manière dont l'évaluation environnementale a été menée (notamment le nombre et les périodes d'inventaires), ne permet pas de s'assurer d'une information suffisante en la matière pour établir les choix de développement.

Les informations relatives aux différents milieux mériteraient également d'être complétées, notamment en ce qui concerne les zones humides, puisque seules les deux zones humides identifiées<sup>6</sup> dans le SAGE Estuaire de la Gironde et Milieux Associés sont évoquées et que certains secteurs présentent des espèces végétales et animales typiques de ces milieux (batraciens, joncs, saules...), sans pour autant qu'elles soient caractérisées.

**Ainsi, en l'absence des éléments d'information suffisants, le projet de PLU ne saurait être regardé comme permettant de dispenser les projets de la réalisation d'une étude d'impact au titre des rubriques 33, 35, 36 et 40 du tableau annexé à l'article R. 122-2 du Code de l'environnement.**

En ce qui concerne l'évaluation des incidences Natura 2000, l'étude présentée est satisfaisante et les choix opérés par les élus permettent de conclure à l'absence d'incidence significative sur les sites Natura 2000 présents sur le territoire communal.

En matière de **trame verte et bleue**, le rapport de présentation dispose d'un travail complet expliquant la méthodologie retenue pour définir les réservoirs de biodiversité ainsi que les corridors écologiques, en se basant notamment sur les travaux réalisés dans le cadre du projet de Schéma Régional de Cohérence Écologique. Les choix opérés par la commune prennent en compte ces éléments et l'utilisation de dispositions réglementaires particulières devrait permettre de limiter les impacts des développements envisagés sur ces espaces.

En ce qui concerne l'**assainissement des eaux usées**, la commune dispose d'une station de traitement des eaux usées (STEP) dotée de deux modes de fonctionnement, permettant de disposer d'une capacité de traitement de 2300 équivalents/habitants (EH) en mode « hiver » et de 25 000 EH en mode « été ». Cette station dispose d'une capacité théorique suffisante pour traiter les effluents générés par la nouvelle population envisagée, mais il conviendrait de s'assurer d'une capacité « hiver » suffisante sans avoir à utiliser le mode « été ». Les éléments de connaissance fournis permettent également de s'assurer du bon fonctionnement de la station, quel qu'en soit le mode d'utilisation, nonobstant quelques difficultés liées à la présence d'eaux claires parasites, qui pourraient perturber le fonctionnement en mode « hiver ».

L'Autorité environnementale souligne que le **PLU aurait mérité d'intégrer le zonage d'assainissement** afin de présenter les secteurs pouvant avoir recours à l'assainissement non-collectif, puisque les éléments textuels du rapport de présentation laissent entendre que certains secteurs peuvent avoir recours à ce mode d'assainissement. Les éléments cartographiques relatifs à l'aptitude des sols à l'infiltration laissent supposer, de manière générale, une certaine difficulté pour recourir aux dispositifs d'assainissement autonome et le rapport de présentation indique que seulement 1,7 % des installations en fonction sont conformes aux prescriptions en la matière. **L'extrême faiblesse de ce taux montre l'importance de ne pas permettre le développement de ce type d'installation afin de prévenir toute pollution liée à des dysfonctionnements de ces dispositifs.**

En ce qui concerne la **prise en compte des risques**, la commune est concernée par des risques liés aux inondations, aux phénomènes littoraux, aux feux de forêt, aux mouvements de terrains, aux remontées de nappes phréatiques, ainsi qu'à la sismicité. Il existe également deux périmètres liés à des installations classées pour la protection de l'environnement soumise à autorisation mais ne relevant pas des dispositions liées à la directive SEVESO.

Dans l'ensemble, les informations contenues dans le rapport de présentation permettent de s'assurer d'une prise en compte satisfaisante des risques connus. Toutefois, l'Autorité environnementale souligne que le rapport de présentation ne contient pas les informations issues de la base de données BASOL relatives aux pollutions des sols, alors que celle-ci indique

<sup>6</sup> Zones humides liées au chenal du Guâ et au ruisseau « Le Deyre ».

**l'existence d'un site pollué** lié à une ancienne décharge municipale, et dont la localisation correspond au secteur Negv réservé à l'accueil des gens du voyage.

Suite à la cessation de cette activité, ce site fait l'objet d'un arrêté préfectoral du 17 octobre 2007 qui contient les prescriptions en matière de restriction d'usage : ces données doivent figurer au sein du rapport de présentation du projet de PLU et de ses annexes sanitaires.

En l'absence d'éléments justifiant de la compatibilité du site avec une quelconque utilisation projetée, il est impératif de se conformer aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 17 octobre 2007, d'autant plus que l'ensemble du secteur présente une très forte sensibilité aux risques de remontées de nappe, celle-ci étant affleurante sur ce secteur.

En outre, il est primordial de compléter le rapport de présentation en la matière et d'intégrer les dispositions nécessaires au sein du règlement écrit afin de s'assurer de l'absence d'installation, aussi temporaire soit-elle, d'une quelconque population, avant la réalisation des opérations nécessaires pour lever les restrictions de l'arrêté préfectoral.

### **III - Conclusion de l'avis de l'autorité environnementale.**

Le PLU de Vendays-Montalivet a pour objectif d'encadrer le développement de la commune à l'horizon 2025. Disposant actuellement d'un POS, le PLU marque une évolution importante dans la maîtrise de l'urbanisation de la commune, notamment par le biais d'une importante réduction des surfaces constructibles.

Toutefois, le projet communal aurait mérité d'être exposé plus clairement au sein du rapport de présentation et du résumé non technique afin de permettre de l'appréhender plus aisément. En outre, un point doit être clarifié : en l'état, le projet mobilise environ 65 ha de surfaces constructibles pour la réalisation de près de 600 logements, alors que l'analyse des besoins conclut à un besoin maximal de 43 ha pour accueillir 347 nouveaux logements.

L'état initial de l'environnement devrait être complété, notamment en matière de définition des zones humides, et refléter les travaux liés à l'évaluation environnementale, dont la méthodologie et la mise en œuvre devront également être expliquées au sein du rapport de présentation. Ces éléments d'information pourront utilement venir éclairer la justification du choix des secteurs de développement réalisés au sein du PLU et conforter les développements liés à la trame verte et bleue ainsi qu'aux incidences Natura 2000, pour lesquels le PLU démontre une prise en compte satisfaisante. **En l'absence de ces compléments, le PLU ne saurait être regardé comme permettant de dispenser certains projets de la réalisation d'une étude d'impact.**

Il conviendrait en outre d'apporter des éléments relatifs à l'assainissement non-collectif afin de ne pas permettre son développement sur des secteurs inadaptés à ce mode de traitement des eaux usées, notamment au vu de la faible capacité du sol à l'infiltration et du taux très important de dispositifs non-conformes actuellement utilisés.

Enfin, le cas échéant et dans l'attente de la réalisation des travaux nécessaires, il conviendra de s'assurer, par l'utilisation de dispositions réglementaires adéquates, de l'impossibilité d'une quelconque utilisation du sol ne respectant pas les dispositions fixées par l'arrêté préfectoral du 17 octobre 2007 lié à la cessation d'activité de l'ancienne décharge municipale.

Le Préfet,  
Pour le Préfet et par délégation,  
le Secrétaire Général,

**Thierry SUQUET**