

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

Avis NA-2026-021637/A PP

Porteur du Plan : commune de Vendays-Montalivet

Date de saisine de l'Autorité environnementale : 29 juillet 2026

Date de la consultation de l'Agence régionale de santé : 12 août 2026

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 par délibération de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine.

Ont participé et délibéré : Cédric GHESQUIERES, Patrice GUYOT, Pierre LEVAVASSEUR, Jessica MAKOWIAK, Catherine RIVOALLON PUSTOC'H, Elise VILLENEUVE.

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.

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 du plan local d'urbanisme (PLU) de Vendays-Montalivet.

Le PLU de Vendays-Montalivet, approuvé le 17 mars 2017, a fait l'objet d'un avis¹ de l'autorité environnementale le 2 août 2016. La révision du PLU est soumise à 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.

¹ Avis PP-2016-352 consultable à l'adresse internet :

https://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2016_352_vendays_avis.pdf

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

A. Localisation et contexte des documents en vigueur

La commune de Vendays-Montalivet (2 838 habitants en 2023 pour 101,46 km²) se situe sur la façade océane de la péninsule du Médoc qui est délimitée par l'océan Atlantique à l'ouest, l'estuaire de la Gironde à l'est et la forêt des Landes au sud. La commune s'inscrit au nord du système des lacs landais qui s'étend sur une longueur de presque 70 km jusqu'au bassin d'Arcachon.

La commune est incluse dans le parc naturel régional du Médoc. Son territoire comprend les sites Natura 2000 Marais du Nord Médoc désigné au titre de la directive « Oiseaux », Dunes du littoral girondin de la Pointe de Grave au Cap Ferret et Marais du Bas Médoc, désignés au titre de la directive « Habitats, faune, flore ». On y dénombre six zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF).

Commune littorale au sens de la loi du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, elle est membre de la communauté de communes Médoc Atlantique qui regroupe sur 14 communes et 28 306 habitants en 2022 (données de l'INSEE).

Le territoire communal est couvert par le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) Médoc Atlantique, approuvé le 22 février 2024 et ayant fait l'objet d'un avis² de la MRAe le 17 avril 2023. Le SCoT identifie la commune de Vendays-Montalivet comme un pôle économique et touristique à l'échelle de la communauté de communes.

Le SCoT Médoc Atlantique identifie les « agglomérations », « villages » et « secteurs déjà urbanisés (SDU) » au sens de la loi Littoral :

- le bourg de Vendays et la station balnéaire de Montalivet sont repérés en tant qu'agglomération ;
- le Centre Hélios Marin (CHM) est identifié en tant que village³ ;
- les hameaux de Mayan et Les Abredons sont identifiés en tant que Secteurs déjà urbanisés (SDU).

Le territoire est couvert par :

- le Plan de Prévention du Risque inondation (PPRI) de l'estuaire de la Gironde (secteur Pointe du Médoc), approuvé le 25 octobre 2002 ;
- un Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL), lié à l'avancée dunaire, à l'érosion et au recul du trait de côte, approuvé le 31 décembre 2001 ;
- un Plan interdépartemental (24-33-40-47) de Protection des Forêts contre les Incendies 2019-2029 (PIPFIC) approuvé le 16 septembre 2020.

Le Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET) de la communauté de communes Médoc Atlantique a été approuvé pour la période 2026-2031 par délibération du 30 juillet 2026.

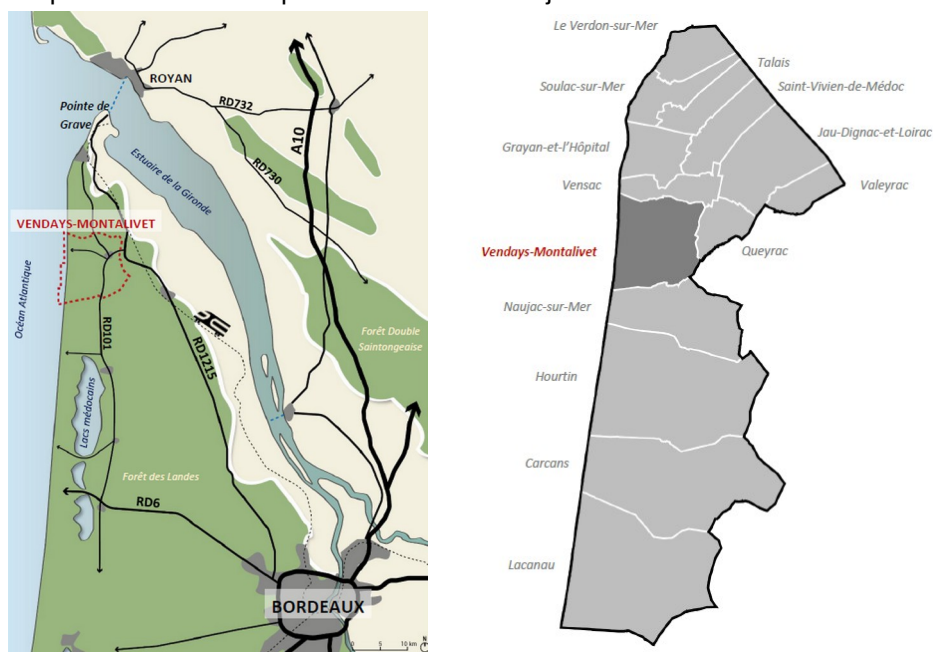


Figure 1 : Localisation de la commune de Vendays-Montalivet et périmètre de la communauté de communes Médoc Atlantique (Source : rapport de présentation pages 10 et 14)

² Avis 2023ANA29 consultable à l'adresse internet :

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

³ Le CHM est ainsi qualifié de « village sans possibilité d'extension compte tenu de la présence des risques « feux de forêt » et « érosion », tout en permettant un renouvellement urbain et une éventuelle densification sans consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. »

B. Articulation avec les documents de rang supérieur

Le PLU de Vendays-Montalivet doit notamment être compatible avec :

- le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) ;
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour-Garonne ;
- le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) "Nappes profondes de la Gironde" et le SAGE "Estuaire de la Gironde et Milieux associés" ;
- le SCoT Médoc Atlantique.

Le projet de PLU s'inscrit dans la trajectoire démographique définie par le SCoT, avec un objectif de 3 270 habitants à l'horizon 2037 (objectif du SCoT de 3 373 habitants en 2040). La densité moyenne à l'échelle de l'ensemble des secteurs d'extension respecte l'objectif du SCoT de 20 logements par hectare.

Le PLU doit également prendre en compte le PCAET. À cet égard, il conviendrait de décliner les objectifs du projet de PLU en matière énergétique, d'émissions de gaz à effet de serre, de stockage de carbone et de qualité de l'air en se référant aux orientations du PCAET.

C. Principaux enjeux

Les principaux enjeux écologiques sont :

- une forte pression saisonnière avec entre 30 000 et 35 000 estivants, soit dix à douze fois plus que la population permanente ;
- l'artificialisation des sols notamment en lien avec le développement des résidences secondaires ;
- la trame verte et bleue illustrée par les corridors écologiques littoraux, forestiers et les milieux aquatiques rétro-littoraux (les zones humides, cours d'eau, marais, lagunes) ;
- une exposition aux risques d'inondation et de feux de forêt ;
- l'érosion côtière et le recul du trait de côte ;
- une dépendance à l'automobile.

D. Description du projet territorial

Le PADD se décline autour des trois grands axes suivants :

- affirmer l'identité naturelle entre océan et forêt ;
- renforcer la qualité de vie et le dynamisme à l'année ;
- conforter l'attractivité et les activités économiques.

Le projet de PLU, en cohérence avec l'équilibre territorial défini dans le SCoT (3 373 habitants en 2040 pour la commune), prévoit à l'horizon 2037 une croissance démographique de 1 % par an et l'accueil de 310 habitants. La réalisation d'environ 430 logements est prévue, dont 181 en extension urbaine.

Les secteurs d'extension urbaine font l'objet de neuf orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles dont huit pour l'habitat et une pour les activités économiques. L'OAP n°7 « Les Pins » est destinée à la réalisation de 66 hébergements au sein d'un parc résidentiel de loisirs. Ils ne sont pas comptabilisés en tant que logements permanents.

Le projet de PLU identifie une vingtaine de bâtiments susceptibles de changer de destination et une vingtaine de logements vacants mobilisables.

En application du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage, une aire d'accueil de 25 places est prévue selon un fonctionnement de type saisonnier.

Le projet de PLU instaure deux périmètres de centralité commerciale destinés à stopper la « dispersion commerciale » dans le bourg de Vendays et la station de Montalivet.

Il prévoit deux emplacements réservés (ER) pour l'extension du cimetière (0,39 hectare au total), trois ER pour la mise en valeur du front de mer (0,24 hectare) et deux ER pour l'élargissement de la voirie (1,8 hectare).

Selon le dossier, le projet de PLU génère une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) d'environ 12,5 hectares.

II. Contenu du dossier, qualité des informations qu'il contient et prise en compte de l'environnement

A. Remarques générales

Le rapport de présentation répond aux exigences des dispositions des articles R 151-1 à 5 du Code de l'urbanisme. Il est organisé en deux tomes distincts : le rapport de présentation (tome 1) et le résumé non technique (tome 2).

Le résumé non technique reprend les principaux éléments du diagnostic territorial ainsi que les justifications des choix retenus dans le PLU. Il permet un accès synthétique et pédagogique mais devrait être complété d'un descriptif plus précis des mesures visant à réduire les incidences environnementales du PLUi.

Une cartographie superpose les plans de prévention des risques et les enjeux. Il conviendrait de la compléter avec l'ensemble des risques naturels connus.

Compte tenu des sensibilités du milieu, une OAP thématique relative à la trame verte et bleue aurait permis d'identifier plus précisément les continuités écologiques au sein des secteurs de développement.

B. Qualité de l'évaluation environnementale

1. Méthode de diagnostic, de l'état initial de l'environnement et des perspectives d'évolutions

Sur la période récente, de 2015 à 2021, le taux d'évolution de la population de Vendays-Montalivet est en moyenne de 1,5 %. D'après le dossier, la taille des ménages de la commune a connu une baisse constante depuis 1968, passant de 2,90 personnes par ménage en 1968 à 1,83 en 2021. Le point mort démographique, c'est à dire le nombre de logements nécessaires pour stabiliser la population (25 logements/an), est clairement présenté⁴.

Le parc de logements connaît une forte progression sur les dernières décennies, passant de 1 202 logements en 1968 à 4 461 logements en 2021.

Le dossier précise la capacité d'accueil de la commune en matière d'hébergement touristique. Le parc de logements de la commune est constitué de près de 65 % de résidences secondaires (2 892 résidences secondaires) et 24 000 « lits marchands » sont disponibles, principalement en hôtellerie de plein air. La commune compte peu d'offre de logements à destination des saisonniers.

Comme déjà relevé dans l'avis de la MRAe concernant le SCoT, la commune ne dispose pas de certains équipements dits « supérieurs ». Pour les équipements d'enseignement secondaire il est par exemple nécessaire de se rendre à Lesparre-Médoc. Le manque d'équipement est donc un facteur limitant pour les projets de développement du territoire.

La majorité des déplacements s'effectuent en automobile, la commune étant dépendante des autres communes du Médoc pour l'accès à de nombreux équipements et services. Du fait de l'éloignement de la commune, la grande majorité des déplacements quotidiens pour se rendre à son lieu de travail est effectuée en véhicule motorisé (83 %). La part des modes actifs (marche à pied, vélo, etc.) représente 7 %, tandis que la part modale des transports en commun est seulement de 2 %.

Une ligne de car du réseau TransGironde relie Vendays-Montalivet à Lesparre, permettant la correspondance avec le TER. En période estivale, une ligne de car permet la liaison entre Montalivet et la Pointe de Grave/Le Verdon. Le RER métropolitain prévoit une augmentation de la desserte entre Lesparre et la métropole bordelaise.

Le territoire communal est doté d'un réseau de pistes cyclables structuré autour de deux principales liaisons : la Vélodyssée permettant de traverser la commune selon un axe nord-sud, ainsi que qu'une piste cyclable permettant de relier le bourg à la station. Il convient de présenter le réseau cyclable à une échelle plus large pour évaluer l'accessibilité aux principaux pôles médocains, notamment Lesparre qui dispose d'une gare desservie par le RER. Les perspectives de développement de ce réseau nécessiteraient une présentation spécifique.

Dans un objectif de report modal, 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.

Des inventaires écologiques ont été réalisés en mars 2024 (sondages pédologiques), en juin 2024, (habitats naturels et espèces faunistiques et floristiques) et en mai 2026, (nouveaux repérages suite à l'adaptation des zones d'extension et complément d'investigation sur des secteurs déjà inventoriés).

Les habitats naturels ont été cartographiés et les espèces faunistiques et floristiques inventoriées. Les espèces protégées (faune et flore) et les arbres gîtes font l'objet d'une localisation précise⁵.

⁴ Tableau page 48 du rapport de présentation

⁵ à partir de la page 485 du rapport de présentation

Les 32 sondages pédologiques réalisés concernent uniquement le bourg de Vendays. 19 d'entre eux ont révélé la présence de zones humides, quatre sont négatifs et neufs ne sont pas interprétables en raison des contraintes de terrain. Ces sondages aboutissent à une cartographie partielle des zones humides et nécessitent des compléments pour préciser leur périmètre.

La MRAe recommande de compléter l'identification des zones humides, notamment dans les secteurs envisagés pour le développement de la station de Montalivet.

2. Méthodes d'analyse des solutions alternatives

L'organisation spatiale actuelle de la commune repose sur deux pôles urbains distincts, représentés par le bourg de Vendays et la station balnéaire de Montalivet. Les potentiels secteurs d'extension ont été identifiés dans une logique de continuité avec ces agglomérations dans le cadre posé par la Loi Littoral.

De nombreux hameaux sont également disséminés sur l'ensemble du territoire communal, l'habitat étant particulièrement diffus autour des axes principaux et du bourg. Les hameaux les plus notables sont Mayan et les Abredons. Une autre spécificité de la commune est la présence de nombreux sites de campings, notamment en façade Atlantique.

En raison de la surreprésentation des résidences secondaires associée une forte proportion de personnes âgées, le choix est de développer les résidences principales, à travers la production de deux tiers des logements en extension en secteur rétro-littoral et en grande partie dans le bourg de Vendays.

Le PADD prévoit de produire environ 430 logements, incluant un maximum de 172 logements en extension pour respecter le ratio défini dans le SCoT, soit 60 % en densification et 40 % en extension. Le potentiel de logements réalisable en intensification est présenté : 25 logements en dents creuses, une centaine par division parcellaire, une cinquantaine réalisable sur des friches, une vingtaine de logements vacants (sur 136 logements vacants recensés au total), soit environ 200 logements en intensification urbaine.

Le projet de PLU prévoit un nombre de logements en extension (181 logements) supérieur à l'objectif initial du PADD. Par ailleurs, l'objectif affiché d'une mobilisation des résidences secondaires n'est pas quantifié et il n'est pas possible d'appréhender plus précisément l'origine des logements permettant d'atteindre le nombre théorique de 258 logements en intensification urbaine.

La MRAe recommande de préciser l'origine des logements réalisés en intensification urbaine. Compte tenu de la pression démographique mentionnée dans le dossier, une plus grande proportion de logements vacants pourrait être mobilisée pour atteindre l'objectif du SCoT.

Le projet de PLU délimite l'enveloppe urbaine en tenant compte de la définition des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés définis dans le SCoT. Les espaces urbanisés qui forment l'enveloppe urbaine ont été ensuite délimités selon les critères cumulatifs suivants :

- espaces bâtis continus (moins de 50 mètres entre deux constructions) de plus de 10 constructions à usage de logements (hors annexes, garages, etc.) ;
- intégration des permis de construire et permis d'aménager accordés, même si l'ensemble des projets n'est pas encore réalisé ;
- exclusion des terrains en « dents creuses » de plus de 1 hectare.

La MRAe estime que le seuil d'un hectare pris en compte pour définir les secteurs de densification urbaine pourrait conduire à sous-estimer les surfaces en extension urbaine. Elle recommande de d'abaisser ce seuil en tenant compte également des fonctionnalités écologiques des terrains concernés de manière à exclure de l'enveloppe urbaine les surfaces ayant le caractère d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le projet de PLU prévoit en entrée est du bourg de Vendays l'extension d'une zone d'activité sur 2,5 hectares. Cette zone d'activité qui regroupe une scierie, une entreprise de matériaux de construction, une station-service et un supermarché ne fait pas partie des quatre zones d'activités économiques intercommunales recensées à l'échelle de la communauté de communes Médoc Atlantique.

Le SCoT prévoit une consommation totale pour l'activité (industrie, tertiaire, activité, commerce, artisanat) limitée à 50 hectares (aucun sur Vendays-Montalivet) majorée d'une enveloppe mutualisable de 10 hectares pour des activités économiques ou touristiques soit un total de 60 hectares en 2040. Les raisons d'un développement du foncier à vocation économique ne sont pas expliquées au regard du foncier disponible à l'échelle communautaire.

La MRAe recommande de présenter un état des lieux des possibilités d'optimisation du foncier (densification et mutualisation des espaces) à vocation économique à l'échelle de l'intercommunalité. Il convient d'expliquer les raisons pour lesquelles une extension de la zone d'activité à Vendays est nécessaire plutôt que de mobiliser le foncier déjà disponible.

3. Qualité de la démarche d'évitement-réduction-compensation (ERC)

Les inventaires écologiques ont été menés sur un total de 40 hectares répartis sur 13 secteurs, à la fois sur Vendays et sur Montalivet. La quasi-totalité des secteurs prospectés présentant un caractère humide et de forts enjeux environnementaux. Les secteurs cumulant le plus d'enjeux ont ainsi été classés en zone naturelle : des zones humides, des boisements d'intérêt constitutifs des corridors écologiques, le réseau hydrographique et la ripisylve associée, des secteurs de forte densité en arbres-gîtes, des habitats d'espèces protégées, des secteurs exposés aux risques naturels et notamment au feu de forêt.

Le choix de neuf secteurs de développement est expliqué dans le rapport sur la base d'une cartographie et d'une notation des enjeux⁶.

Dans le cadre de la démarche ERC, le périmètre de certaines OAP a été réduit (OAP n°9 par exemple) et d'autres OAP font l'objet de mesures de protection des habitats au sein de leur périmètre (OAP n°1 par exemple). La MRAe relève toutefois des incidences résiduelles fortes sur les habitats naturels relevés au sein de plusieurs OAP. Plusieurs secteurs en extension urbaine comportant de forts enjeux écologiques (zones humides notamment) ont été retenus alors que d'autres, situés dans l'enveloppe urbaine, ne font pas partie des zones de développement envisagées.

Le projet de PLUi confie de plus aux porteurs de projet le soin de s'assurer de la délimitation précise des zones humides. **La seule présomption de zone humide devrait conduire à l'inconstructibilité des terrains concernés dès le stade de la planification.**

La MRAe recommande d'exclure des secteurs de développement, ceux concernés par des zones humides, de manière à renforcer la cohérence du projet de PLU avec les documents de rang supérieur⁷, en premier lieu le SDAGE et les SAGE.

4. Dispositif de suivi

Le dossier propose un tableau détaillé des indicateurs de suivi choisis pour évaluer le PLU. Chaque indicateur de suivi est défini et expliqué selon son mode de calcul. Le dossier en précise les sources, les valeurs de référence et la périodicité d'actualisation retenue. Il conviendrait de compléter les indicateurs relatifs aux milieux naturels concernant notamment les arbres à gîte, les linéaires de haies et les espèces floristiques et faunistiques observés sur le territoire communal.

III. Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet de révision du PLU

A. Consommation d'espaces et densités

Entre 2011 et 2021, selon les données nationales disponibles⁸, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) a été de 44,8 hectares dont 41 hectares pour l'habitat, 1,5 hectare pour des activités, 1,7 hectare pour des équipements et 0,6 hectare à vocation inconnue. L'année 2011 représente à elle seule 31 hectares dont 30,8 hectares pour l'habitat.

Depuis sa modification en novembre 2024, le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Nouvelle-Aquitaine fixe pour les territoires littoraux et rétro-littoraux un objectif de réduction de 55 % de la consommation d'espaces NAF pour la décennie 2021-2031 par rapport à 2011-2021 et de 30 % pour la décennie 2031-2041 par rapport à la décennie précédente. Ces éléments n'ont pas encore pu être intégrés dans le SCoT en vigueur, approuvé en février 2024.

Le SCoT prévoit un objectif de consommation d'espaces pour l'habitat de 166 hectares maximum pour la période 2020-2040, à répartir entre l'ensemble des communes en fonction de l'armature territoriale définie. Ainsi, la commune de Vendays-Montalivet étant identifiée comme pôle d'équilibre économique et touristique, sa consommation maximale à l'horizon 2040 est de 18 hectares, soit douze hectares entre 2020 et 2030 puis six hectares entre 2030 et 2040.

Au vu des informations ci-dessus, la consommation d'espaces NAF **maximale** du projet de PLU au regard du SRADDET Nouvelle-Aquitaine devrait être de 20 hectares entre 2021 et 2031 puis de 14 hectares entre 2031 et 2041.

Le portail de l'artificialisation des sols⁹ fait apparaître une consommation d'espace de 4,4 hectares entre 2021 et 2024. Compte tenu de cette consommation, 15,6 hectares resteraient mobilisables pour la période 2024-2031 au regard du SRADDET Nouvelle-Aquitaine.

Selon le dossier, la consommation d'espaces NAF du projet de PLU est de 12,5 hectares : 10,1 hectares pour l'habitat, 1,9 hectares pour la vocation principale d'activités et 0,5 hectare dédié aux équipements.

⁶ à partir de la page 449 du rapport de présentation

⁷ <https://www.gesteau.fr/>

⁸ <https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/mesurer-la-consommation-despaces/visualiser-les-donnees-consommation-despaces-naf>

⁹ <https://cartagene.cerema.fr/portail/apps/dashboards/75ca3baa0632492dba4d0899f1f18b95>

L'estimation de la consommation d'espace NAF fournie intègre certaines surfaces consommées en intensification urbaine. Les OAP n°6, n°7 et n°8, d'une superficie totale de 8 hectares, ne sont pas comptabilisées. Par ailleurs, l'estimation n'intègre pas les emplacements réservés (2,5 hectares au total).

Le projet de PLU semble donc dépasser l'objectif de consommation du SCoT et du SRADDET.

Dans son avis relatif au SCoT, la MRAe relevait une densité faible de 20 logements par hectare correspondant à un modèle de petites maisons individuelles. Cette densité est reprise dans le projet de PLU. La densité de certains secteurs de développement est plus faible : 10 logements par hectare pour l'OAP n°6 du village « Abredons » (cinq logements) et 12 logements par hectare pour OAP n°8 « Lède de Montalivet » (40 logements).

La MRAe recommande de réévaluer à la baisse la consommation d'espace NAF attendue au regard des objectifs du SCoT et du SRADDET. Le levier de la densité de logements dans certains secteurs devrait être davantage mobilisé en tenant compte de l'évolution des besoins liés notamment au vieillissement de la population et, plus généralement, à la tendance à la réduction de la taille moyenne des ménages.

B. Prise en compte des incidences sur la ressource en eau

Le territoire communal est caractérisé par deux entités hydrographiques :

- la zone basse de marais, quadrillée de crastes et fossés connectés à la Deyre, cours d'eau principal circulant sur la commune ;
- la zone dunaire, exempt de réseau hydrographique.

Le Chenal de Guy présente un « mauvais état écologique ».

Seize masses d'eau souterraines sont recensées sur la commune. Tous les aquifères sont déficitaires en raison de l'intensité des prélèvements. Le SAGE « Nappe profonde » a pour objectif, dans son périmètre, de restaurer le « bon état » des nappes surexploitées et de garantir leur maintien en « bon état ».

1. Eau potable

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).

La commune dispose de trois forages captant la nappe de l'éocène. Les autorisations de prélèvement s'établissent aujourd'hui à 500 000 m³. 532 317 m³ d'eau ont été prélevés en 2022 et les besoins en eau sont évalués dans le dossier à environ 600 000 m³ pour 2035.

Selon le dossier, l'accueil de 310 habitants supplémentaires d'ici 2037 ne remet pas en question la pérennité de la ressource en eau, dont les différents forages, parmi lesquels un récemment mis en service, permettent de garantir une adduction en eau potable suffisante et de qualité. Cette analyse devrait être confirmée par une évaluation de l'incidence de la fréquentation estivale. Le réseau de distribution présentant un rendement satisfaisant de 84,5 %, il conviendrait d'envisager d'autres leviers visant à l'économie de la ressource.

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 pour assurer sa préservation, en tenant compte des périodes de fréquentation estivale et du dérèglement climatique qui est susceptible d'aggraver la pression sur la ressource. Elle recommande, compte tenu de la forte pression sur la ressource en eau, de renforcer les dispositions du règlement écrit visant à favoriser les économies d'eau.

La défense incendie de la commune est globalement satisfaisante, à l'exception des quelques points faibles relevés par le SDIS. Des travaux de mise en conformité sont nécessaires.

2. Assainissement des eaux usées

La majeure partie de la commune est desservie par le réseau d'assainissement et le traitement des eaux usées est assuré par la station d'épuration de Vendays-Montalivet qui dessert le bourg de Vendays, la station de Montalivet, le hameau de Moulineyre ainsi que le lotissement de Vensac-Océan, limitrophe de Montalivet.

Cette station dispose d'une capacité épuratoire maximale de 25 000 équivalents-habitants (EH) pour son fonctionnement estival et d'une capacité de 2 500 EH pour son fonctionnement en mode hiver. Actuellement la charge maximale atteinte en entrée est de 18 000 EH, soit 72 % de sa capacité maximale. La station est conforme en équipement et en performance en 2024.

Selon le dossier, les objectifs d'accueil démographique du PLU augmenteront la charge de la station d'épuration d'environ 1 800 EH. La station permettrait donc le raccordement des nouvelles constructions.

Une part de la commune relève de l'assainissement autonome, notamment une partie du hameau de Mayan identifié comme « Secteur Déjà Urbanisé » au titre de la loi Littoral. Une partie du hameau est raccordée. Le raccordement du reste du hameau est prévu en 2027.

En 2023, sur 67 installations d'assainissement non collectif (ANC) contrôlées pour 250 installations existantes, seules 22 % ont un fonctionnement conforme.

La MRAe recommande de conditionner dans le règlement écrit toute autorisation de travaux à la mise aux normes des dispositifs d'assainissement non-collectif existants, et s'agissant des installations nouvelles, à la mise en œuvre de dispositifs performants.

3. Eaux pluviales

Concernant la gestion des eaux pluviales, le règlement impose la maîtrise du ruissellement à la source et l'infiltration à la parcelle. Un ratio de surface en pleine terre est prévu dans le règlement dans des proportions variables selon le zonage (hormis zone UA pour favoriser la densification). Il permet de réduire l'imperméabilisation des sols et de ralentir le ruissellement pluvial.

Des espaces végétalisés ou du moins non imperméabilisés (réglementation de l'emprise au sol maximale et coefficient de biotope) sont favorables à l'infiltration des eaux pluviales, en limitant le ruissellement. Le projet de PLU prévoit par ailleurs le maintien de la continuité des fossés et des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement.

C. Prise en compte des incidences sur les milieux naturels et les continuités écologiques

Le projet de PLU prévoit plusieurs dispositions en matière de protection des milieux. Les zones agricoles A, naturelles N ou naturelles remarquables Nr représentent 97 % de la superficie communale (dont 90 % pour la seule zone Nr).

La zone Nr a vocation à accueillir des aménagements et des constructions de manière exceptionnelle, ponctuelle et très restrictive. Le règlement les protège fortement du fait du principe d'inconstructibilité de la zone. Elle englobe, au titre de la Loi Littoral, les espaces remarquables identifiés dans le SCoT Médoc Atlantique et en lien avec la protection de la trame verte et bleue : les milieux dunaires, les arrières dunes, les réservoirs humides, aquatiques et lacustres, les boisements significatifs de feuillus, d'autres espaces à dominante boisée et les sites Natura 2000.

Le projet de PLU prévoit le classement en zone Nr du réseau hydrographique principal. Un espace non constructible d'une épaisseur variable selon les zones de part d'autre du cours d'eau est appliqué (de 4 à 20 m).

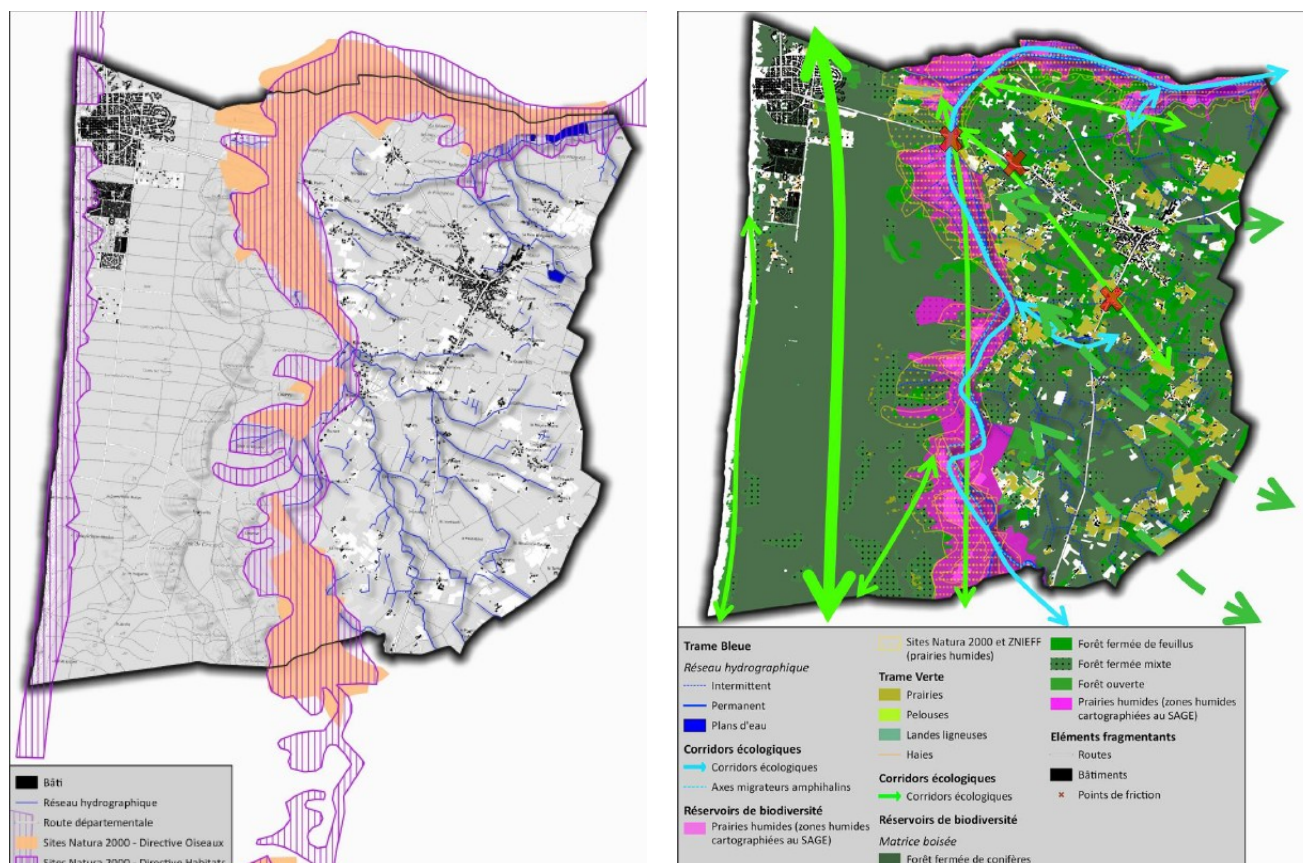


Figure 2 : Les sites Natura 2000 et la trame verte et bleue communale
(Source : rapport de présentation pages 170 et 207)

Certains Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) sont ponctuellement prévus en site Natura 2000. Sur le site du CHM et les campings, seules des habitations légères de loisirs (HLL) sont autorisées¹⁰. Dans les autres STECAL¹¹, une extension très limitée des constructions existantes est permise. L'article L 151-23 du Code de l'urbanisme permet de protéger des éléments de paysage pour des motifs d'ordre écologique. Les lagunes font partie de ces éléments.

L'article L 151-19 du Code de l'urbanisme permet de protéger des éléments de paysage, sites et secteurs pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. Au titre de cet article, des prescriptions graphiques ont donc été apposées au zonage pour protéger les massifs boisés, arbres-gîtes, haies et alignements d'arbres.

Les OAP reprennent ces dispositions (chênaie atlantique dans OAP n° 5, alignement de chênes existant et des arbres-gîtes dans l'OAP n°9 par exemple).

Certains fonds de parcelles construites sont classés en N ou Nr pour prendre en compte les enjeux environnementaux et les risques naturels en zone urbaine.

Cependant, certains secteurs de développement (OAP n°2 par exemple) ont une incidence sur des espèces floristiques protégées et la perte d'habitats d'espèces faunistiques protégées, notamment l'avifaune. D'autres comportent des secteurs de forte densité en arbres gîtes jouant parfois un rôle potentiellement fort de corridor écologique de la trame verte (OAP n°1 par exemple).

En dépit des mesures de réduction (OAP n°4 et n°9 par exemple), le projet de PLU génère en outre une incidence résiduelle sur des zones humides estimée dans le dossier à 6,5 hectares. Cette incidence se cumule avec celle sur milieux humides référencée dans le SAGE Estuaire de la Gironde qui ne font pas l'objet d'une protection stricte dans le zonage. Le repérage des zones humides devrait aboutir à la mise en œuvre d'une protection systématique dans le règlement graphique.

Le projet de PLU décline les sept coupures d'urbanisation du SCoT et en ajoute trois autres, soit une dizaine au total. L'objectif est d'éviter la jonction des espaces agglomérés et de marquer les entrées de bourg. L'urbanisation prévue en zone urbaine U et à urbaniser AU a une incidence sur 1,4 ha de landes et taillis, 1,4 ha de prairie, 3,1 ha de boisements de feuillus, 12,8 ha de conifères et 0,2 hectare de haut de plage (dans le cadre du repli du front de mer). Les OAP n° 6, 7 et 8 se situent sur un corridor écologique boisé identifié dans la TVB communale. Les OAP devraient identifier ce corridor et définir des mesures des protections visant à maintenir sa fonctionnalité.

La MRAe recommande de prévoir une protection renforcée des habitats d'espèces relevés. En cas de forte densité d'arbres à gîte, un zonage protecteur Nr semblerait pertinent.

La MRAe rappelle que les autorisations de construire doivent être compatibles¹² avec les OAP ce qui ne garantit pas une protection forte des éléments de la trame verte et bleue locale. Elle recommande de renforcer les mesures de protection des milieux humides et constitutifs des corridors écologiques en mobilisant par exemple les dispositions des articles L 151-19 et 23 du Code de l'urbanisme.

L'ouverture à l'urbanisation de secteurs au contact de boisements nécessitera, dans le cadre de la protection face au risque incendie, d'appliquer des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) et de mener un défrichement sur 12 à 20 m au minimum des végétations au contact de ces boisements. Des opérations de maintien d'un couvert boisé de 10 % y sont associées. Les extensions urbaines ont donc une incidence sur les milieux naturels au-delà de leur périmètre, que la MRAe recommande de prendre en compte.

D. Prise en compte des incidences sur le paysage et le patrimoine bâti

Le diagnostic paysager montre un développement urbain récent en rupture avec les formes urbaines historiques.

Le projet de PLU repère les boisements significatifs, les ensembles boisés et des arbres ponctuels protégés. 41 éléments patrimoniaux sont repérés : façades, bâtiments et éléments végétaux.

Le zonage vise à structurer et protéger la physionomie du centre de Vendays et de Montalivet et notamment le couvert végétal. Il distingue les caractéristiques du CHM (bâtiments assez « massifs ») de celles des autres campings. Le règlement encadre avec précision la déclinaison du modèle architectural initial et l'accompagnement paysager global.

Les secteurs de développement de l'urbanisation (zones AU) sont les zones les plus sensibles aux modifications paysagères du fait de leur localisation aux abords ou à l'entrée de zones urbaines. Les OAP permettent d'encadrer leur développement et prévoient des dispositions paysagères spécifiques.

¹⁰ L'emprise au sol des habitations légères de loisir, annexes comprises, ne peut excéder 35 m² de surface de plancher et l'occupation maximale des hébergements, quels qu'ils soient, est limitée à 30 % maximum de la surface totale de l'emplacement qui leur est affecté.

¹¹ Nae (constructions liées à l'aérodrome), Ne (constructions et installations liées à la station d'épuration), Negv (gîtes du voyage), Npl (plage de Montalivet).

¹² En droit de l'urbanisme, la compatibilité est un rapport moins exigeant que la conformité.

En application de la loi Littoral, le projet de PLU reprend le tracé des espaces proches du rivage (EPR) défini dans le SCoT à environ 2 km de la façade Atlantique. Ce tracé inclut la station balnéaire de Montalivet et le CHM.

Une analyse paysagère au droit de la zone 1AU des Pins à Montalivet (OAP n°7, 3,8 hectares) montre l'absence de co-visibilité avec le rivage et son insertion dans un espace urbanisé incluant également une zone d'habitat située sur la commune limitrophe de Vensac. Le caractère d'urbanisation limitée dans cet espace pourrait être remis en cause compte tenu du nombre d'hébergements attendus : 66 hébergements s'ajoutant aux 40 logements prévus dans la zone UT voisine (OAP n°8 « Lède de Montalivet »). Le dossier relève par ailleurs le rôle fonctionnel fort de ce secteur dans la continuité écologique entre littoral et forêt et en tant que rupture non urbanisée entre la commune de Vensac et Montalivet.

La MRAe recommande de préciser les critères ayant conduit à la délimitation des espaces proches du rivage, ces espaces ayant pour vocation d'accueillir une extension limitée de l'urbanisation. Elle recommande de maintenir la coupure urbaine séparant les villages de Vensac et de Montalivet et assurant la continuité écologique entre forêt et littoral.

E. Prise en compte des risques et nuisances

Le territoire est concerné par plusieurs risques naturels.

L'intégralité de la façade littorale est concernée par les risques d'érosion et de mouvement du trait de côte qui font l'objet d'un PPR « avancée dunaire et recul du trait de côte ».

En lien avec la stratégie gestion du trait de côte, d'anticipation de l'érosion littorale et l'élévation du niveau des mers de la pointe du Médoc portée par le GIP Littoral¹³, le SCoT Médoc Atlantique définit une bande inconstructible de 300 mètres pour le littoral océanique. Le contour de cette bande est adapté dans le règlement graphique du PLU. Deux zones à enjeux ont été identifiées : le front de mer urbanisé de Montalivet¹⁴ et le CHM. Le dossier ne présente pas la cartographie du GIP illustrant le recul de trait de côte aux horizons de 30 ans et 100 ans, la collectivité ayant fait le choix de l'intégrer lors d'une procédure d'évolution du PLU ultérieure.

A Montalivet, le projet de PLU classe le secteur du front de mer en zone Npl permettant uniquement des aménagements légers liés à sa mise en valeur. Le règlement de la zone urbaine UAm2 placée en limite de la bande de recul du trait de côte prévoit des droits à bâtir assez similaires au cœur de la station (UAm1 et Ubm).

Au droit du CHM, le secteur UKe comporte un secteur indicé UKe*, plus proche du cordon dunaire du littoral, où les possibilités d'occuper et d'utiliser le sol sont assez similaires.

La MRAe recommande de limiter la constructibilité en prenant en compte la cartographie du recul du trait de côte aux horizons 2030 et 2100.

Le risque inondation concerne principalement les secteurs de marais. Les surfaces imperméabilisées par les constructions limiteront l'infiltration et augmenteront le risque de débordement des cours d'eau. Le projet de PLU prévoit un recul par rapport aux cours d'eau pour limiter les incidences sur les constructions.

Le PPRi prévoit deux zonages aux réglementations différentes sur la commune :

- une interdiction stricte (zone rouge), qui recouvre l'extrémité nord-est des marais, le long du Chenal du Gua et de sa zone d'expansion. Le projet de PLU classe la zone rouge en zone naturelle remarquable Nr (inconstructibilité stricte) ;
- des secteurs soumis à des prescriptions particulières (zone bleue, qui bordent certains secteurs classés en zone rouge). La zone de marais est quasiment intégralement concernée par cette prescription. Le projet de PLU classe quelques parcelles de la zone bleue en zones N et Nk où la constructibilité est limitée.

Les bourgs de Montalivet et de Vendays ne sont pas concernés par les zonages réglementaires du PPRi.

Le caractère forestier sur la quasi intégralité du territoire lui confère une exposition majeure au risque feu de forêt. Le PIPFCI définit un aléa « feu de forêt » sur la commune de « très fort » en raison de la densité de population moyenne, le nombre important d'entreprises, la fréquentation de la forêt (sylviculture, chasse, loisirs) et la pression urbaine.

Le règlement écrit prévoit une bande de protection au contact du massif forestier de 12 à 20 m faiblement boisée (30 m concernant les ICPE). Cette disposition est reportée dans certaines OAP. Le règlement prévoit par ailleurs la création autour des extensions d'une piste permettant la défense contre l'incendie. Certaines zones d'extension (OAP n°1, 2 et dans une moindre mesure l'OAP à vocation d'activité n°9) augmentent le linéaire urbain exposé au risque incendie.

La MRAe recommande de redéfinir les zones d'extension urbaine générant un accroissement des zones de contact avec le massif forestier de manière à limiter l'exposition au risque d'incendie.

¹³ Groupement d'intérêt public

¹⁴ Avis de la MRAe concernant la mise en compatibilité n°1 du PLU de Vendays-Montalivet

La commune est exposée au risque de retrait/gonflement des argiles dans sa partie nord-ouest (aléa moyen dans le bourg de Vendays) et par le risque de remontée de nappe (fort dans le nord-ouest de la commune). Il convient de poursuivre l'évitement de ces secteurs pour mieux garantir la pérennité du patrimoine bâti.

Un site pollué est relevé dans le bourg de Montalivet. Dans le bourg de Vendays, quatre ICPE et cinq sites pollués sont identifiés. Il conviendrait de préciser la manière dont le projet de PLU prend en compte la présence de ces sites, en particulier dans le bourg de Vendays concerné par plusieurs OAP.

F. Prise en compte des enjeux d'atténuation du changement climatique et d'adaptation

En matière d'atténuation du changement climatique, les secteurs d'extension sont intégrés au bourg de Vendays et à la station de Montalivet, ce qui facilite l'accès aux équipements et commerces par des modes actifs. Plusieurs secteurs d'OAP prévoient des espaces de rencontre (place, placette, mail piéton) favorables à la déambulation et renforcent les continuités piétonnes. En matière d'adaptation, les îlots de fraîcheur sont favorisés et ont été intégrés dans plusieurs zones AU.

Il conviendrait de décliner le programme d'action du PCAET, en particulier son orientation n°3 relative aux mobilités durables et de prendre en compte le schéma des mobilités prévu dans le cadre des projets concernant le Littoral¹⁵.

Le dossier mentionne un projet de parc éolien sur la commune de Lesparre-Médoc et présente une cartographie du schéma régional éolien aujourd'hui annulé. Le règlement, par les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions et à la toiture, autorise la pose de capteurs solaires sous réserve de participer à une bonne insertion dans le paysage de la zone.

Un site potentiel d'implantation de parc photovoltaïque est identifié à Vendays (friche industrielle de 1,7 hectare). Il conviendrait de tenir compte des zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAE nR) à définir par les communes, en application de la loi du 10 mars 2023.

À cet égard, la MRAe rappelle que d'après cette loi, les ZAE nR « sont définies dans l'objectif de prévenir et de maîtriser les dangers ou les inconvénients qui résulteraient de l'implantation d'installations de production d'énergies », particulièrement pour ce qui concerne la préservation des milieux humides. De plus, le SRADDET Nouvelle-Aquitaine préconise que le développement des unités de production d'électricité photovoltaïque soit privilégié sur les surfaces artificialisées bâties et non bâties. Elle recommande par conséquent d'éviter ou, à défaut, de justifier les secteurs de projets retenus en dehors de sites artificialisés.

La stratégie de l'État pour le développement des énergies renouvelables en Nouvelle-Aquitaine rappelle l'importance d'intégrer ces projets dans une stratégie publique locale, ainsi que les conditions favorables à une haute intégration environnementale, notamment l'absence d'incidence sur des espèces protégées ainsi que l'évitement des zones humides et des espaces protégés pour la protection de la nature et des paysages.

La MRAe recommande de définir des sites privilégiés de développement des énergies renouvelables sur la base d'une analyse prenant en compte le critère environnemental. Elle recommande d'inscrire dans le PLU les zones d'accueil des énergies renouvelables, en privilégiant les sites anthropisés en tenant compte du décret du 29 décembre 2023¹⁶.

Par ailleurs, les incendies de l'été 2022 puis de l'été 2026 ont montré la grande sensibilité du massif forestier aux épisodes de sécheresse et rappelé le fort enjeu en matière de protection des populations.

La MRAe recommande de limiter l'urbanisation au contact du massif forestier et de s'assurer de la desserte des secteurs de développement de l'urbanisation par le réseau de défense contre les incendies, compte tenu de l'augmentation attendue de la fréquence et de l'intensité des incendies.

L'État, dans le cadre de la stratégie d'adaptation au changement climatique, a établi une trajectoire de réchauffement de référence pour l'adaptation au changement climatique (TRACC¹⁷) permettant d'anticiper les effets du changement climatique et leurs conséquences dans l'aménagement. Cette TRACC, déclinée à l'échelle régionale¹⁸, a pour objectif d'aider les porteurs de documents de planification à anticiper les impacts du climat futur et ainsi orienter leurs mesures d'adaptation territoriale. La TRACC est présentée sur les sites internet ressources de Météo France¹⁹ et du DRIAS-Eau²⁰.

¹⁵ <https://www.giplittoral.fr/projets/etude-ads-de-montalivet>

¹⁶ Décret n° 2023-1417 du 29 décembre 2023 portant application de l'article 28 de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables.

¹⁷ Dans le scénario national retenu dans le cadre de la TRACC, le réchauffement mondial se poursuit et atteint + 3 °C en 2100 par rapport à l'ère préindustrielle, soit environ + 4 °C en moyenne sur la France hexagonale et la Corse.

¹⁸ La COP régionale (https://www.prefectures-regions.gouv.fr/nouvelle-aquitaine/irecontenu/telechargement/132573/972914/file/COP%20r%C3%A9gionale%20NA_d%C3%A9c25-compress%C3%A9.pdf) confirme cette tendance avec depuis 1960 une augmentation de 1,5°C et une prévision de + 4,1°C en 2100.

¹⁹ <https://meteofrance.com/climadiag-commune>

²⁰ <https://www.drias-eau.fr>

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

Le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Vendays-Montalivet vise à encadrer le développement de son territoire à l'horizon 2037. Il prévoit l'accueil de 310 habitants supplémentaires, la construction de 430 logements et la mobilisation de 12,5 hectares en extension.

Le projet de PLU devrait évoluer dans le sens d'une moindre consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers, en cohérence avec les objectifs du Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Egalité des Territoires et du Schéma de cohérence territoriale.

Le dossier devrait clarifier la répartition des logements entre intensification et extension urbaine pour s'assurer du respect des objectifs du Schéma de cohérence territoriale en la matière.

Le dossier fait état de fortes incidences résiduelles sur les milieux naturels et la trame verte et bleue. Il convient de poursuivre la démarche d'évitement et de réduction notamment concernant les zones humides et de réduire la pression générée sur les milieux naturels, en particulier dans les zones à forts enjeux.

Le projet de PLU pourrait augmenter l'exposition des biens et des personnes au risque incendie. Dans le contexte du changement climatique, il est nécessaire de redéfinir certaines extensions urbaines et de garantir la disponibilité des moyens de lutte.

Le dossier devrait mieux évaluer la capacité d'accueil du territoire et s'assurer que le projet est cohérent avec la disponibilité de la ressource en eau et ses vulnérabilités en particulier au regard du recul du trait de côte.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis. Les réponses apportées ont vocation à être prises en compte dans le dossier et son résumé non technique.

À Bordeaux, le 15 octobre 2026

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,
la présidente par intérim

SIGNÉ

Catherine Rivoallon Pustoc'h