



## PLAN LOCAL d'URBANISME MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

### Réponses aux observations de l'Autorité Environnementale

La modification simplifiée n°1 du PLU du Verdon-sur-Mer a été soumise à la réalisation d'évaluation environnementale par décision de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine en date du 8 décembre 2023. La commune a donc conduit cette évaluation environnementale et de nouveau saisi de l'Autorité environnementale le 3 juin 2024 pour obtenir son avis sur celle-ci.

Cet avis a été transmis à la commune le 28 août 2024.

Le tableau pages suivantes reprend ces observations de l'avis dans la colonne de gauche auxquelles répond la Commune du Verdon-sur-Mer dans la colonne de droite.

**On doit souligner que, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, les éventuelles corrections actées par la Commune seront apportées après la mise à disposition du public au moment de finaliser le dossier pour son approbation.**

OBSERVATIONS DE LA MRAe	REPONSE DE LA COMMUNE DU VERDON-SUR-MER
<p><b>III. Qualité de l'évaluation environnementale et prise en compte de l'environnement par le projet de modification n°1 du PLU</b></p> <p><b>1. Qualité générale du dossier</b></p> <p>Le dossier de modification simplifié n°1 du PLU est constitué d'une note de présentation complémentaire au rapport de présentation du PLU approuvé, du règlement écrit du PLU en vigueur faisant apparaître les évolutions apportées par la modification simplifiée et d'un document relatif aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU.</p> <p>La note de présentation contient un résumé non technique illustré, un état initial de l'environnement, la présentation de l'articulation du PLU avec les documents de rang supérieur<sup>6</sup> et des indicateurs de suivi. Il présente également les incidences induites par le projet de modification simplifiée, en particulier les incidences sur les sites Natura 2000 concernés.</p> <p>L'état initial de l'environnement du dossier s'appuie sur les données du dossier de PLU approuvé en 2018, du diagnostic écologique mené entre novembre 2021 et mars 2023 dans le cadre du projet d'implantation d'un parc photovoltaïque, et de l'étude d'impact réalisée en octobre 2023 dans le cadre d'un projet de construction d'un site aquacole.</p> <p>L'état initial présenté est proportionné aux enjeux et les méthodes employées pour réaliser cet état initial sont clairement exposées.</p>	<p>Dont acte.</p>
<p><b>2. Prise en compte de l'environnement</b></p> <p><b>a. Incidences sur les milieux naturels</b></p> <p>Les zones 1AUX et UX concernées par la modification simplifiée sont couvertes par une protection ZICO (zone d'importance pour la conservation des oiseaux). Elles sont situées à proximité de ZNIEFF et de sites Natura 2000.</p> <p>Trois aquifères sont identifiés sur les sites de projet de parc photovoltaïque et de ferme aquacole : la nappe superficielle au sein des formations plio-</p>	

OBSERVATIONS DE LA MRAe	REPONSE DE LA COMMUNE DU VERDON-SUR-MER
<p>quaternaires, la nappe profonde de l'éocène moyen et la nappe profonde du crétacé supérieur.</p> <p>Le territoire communal est classé en zone de répartition des eaux (ZRE) au titre de l'éocène moyen, aquifère supérieur de référence.</p> <p>Selon le dossier, les sites de projet de parc photovoltaïque et de ferme aquacole ne sont concernés par aucun périmètre de protection de captage d'eau destiné à la consommation humaine.</p>	<p>Dont acte.</p>
<p><u>Site de projet de centrale photovoltaïque au nord</u></p> <p>Les zones UX et 1AUX concernent des dépôts de remblais réalisés dans les années 1970 et sont fortement artificialisées. Le dossier précise toutefois que le site a été recolonisé par la faune et la flore depuis. Ainsi le site accueille six habitats naturels dont deux d'intérêt communautaire, de nombreuses espèces floristiques patrimoniales (dont six espèces protégées à l'échelle nationale).</p> <p>Des zones humides ont été identifiées en 2023 sur une surface de 8,5 hectares selon les critères pédologiques ou floristiques. Le dossier précise que les zones humides et la roselière à l'ouest de la zone 1AUX, ainsi que deux mares au sud-ouest méritent d'être protégées.</p> <p>Sur les 45 hectares des zones 1AUX et UX susceptibles d'accueillir une centrale photovoltaïque, il est prévu l'aménagement de 27,5 hectares. L'OAP couvrant les emprises du GPMB est modifiée en étendant les zones non constructibles au vu des sensibilités naturelles en présence, en particulier des zones humides. Cependant, les OAP sont opposables selon un simple rapport de compatibilité dans le cadre d'une demande d'autorisation d'urbanisme ; et le règlement graphique de la zone n'est pas modifié.</p> <p><b>La MRAe recommande de modifier également le règlement graphique de la zone susceptible d'accueillir la centrale photovoltaïque afin de protéger réglementairement par un classement en espace naturel protégé les zones humides et la zone de recolonisation du site par la faune et la flore.</b></p>	<p>Dont acte.</p> <p>Dont acte.</p> <p>Les dispositions d'une OAP qui ne sont pas retranscrites dans le règlement, bénéficient, à elles seules, d'une valeur normative, « <i>même si la légalité des autorisations d'urbanisme s'apprécie à leur égard dans le cadre d'un simple rapport de compatibilité</i> » (CAA Lyon, 5 mars 2013, M. Scavennec, n°12LY02385). Elles sont donc opposables et ne pas les respecter dans le cadre d'une demande d'autorisation d'urbanisme, conduirait au rejet de celle-ci.</p> <p><b>Dans le cadre de la présente procédure, la commune considère que la modification de l'OAP suffit donc à assurer une protection suffisante des secteurs sensibles identifiés. Ceci étant, à l'occasion d'une procédure plus large de révision du PLU communal et une fois que le projet prévu sur cette zone aura été autorisé, elle s'emploiera à adapter le zonage à la connaissance de ces sensibilités.</b></p>

OBSERVATIONS DE LA MRAe	REPONSE DE LA COMMUNE DU VERDON-SUR-MER
<p><u>Site de projet de la ferme aquacole au sud</u></p> <p>La zone UX susceptible d'accueillir la ferme aquacole est concernée par la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 « conche de Neyran » et de type 2 « Estuaire de la Gironde ». Elle est également située à proximité immédiate du site Natura 2000 Marais du Nord Médoc.</p> <p>La zone UX est d'ores et déjà artificialisée et classée en zone urbaine à destination d'activités dans le PLU en vigueur. Le dossier justifie ainsi que la modification simplifiée n°1 ne génère pas d'incidences notables sur les milieux naturels, et précise que la zone fait l'objet d'interventions régulières afin d'éviter toute reprise de végétation.</p> <p>Le dossier considère que les enjeux écologiques liés à la présence de zones humides ont déjà été pris en compte pour les destinations prévues au PLU actuel, et que les impacts ne seront pas augmentés avec le changement de destination. De ce fait, aucune mesure d'évitement ni de réduction supplémentaire de zones humides n'est proposée dans le cadre de la modification simplifiée n°1 du PLU.</p> <p>La zone UX au sud serait susceptible d'accueillir une ferme aquacole dont l'approvisionnement en eau se ferait à partir de la ressource en eau souterraine selon le dossier. Le règlement écrit de la zone UX du PLU indique que l'alimentation en eau des activités de la zone pourrait se faire autrement qu'en concurrence avec l'alimentation en eau potable (nappe déjà en tension), sous réserve des accords des autorités sanitaires, mais sans exclure d'avoir recours au réseau d'alimentation en eau potable selon les capacités de celui-ci.</p> <p>Les conditions d'accès à la ressource en eau pour les activités autorisées en zones UX et 1AUX interrogent au vu des problématiques d'alimentation en eau de ce secteur géographique. De plus, ces problématiques sont susceptibles d'être amplifiées par les conséquences du changement climatique. Une réflexion globale sur les besoins en eau pourrait judicieusement être menée afin de préserver la ressource et de prioriser les activités autorisées sans amplifier le problème.</p>	<p>Dont acte.</p> <p>Dont acte.</p> <p>Dont acte.</p> <p>Pour rappel, les volumes d'eau potable utilisés ne concerneraient que la consommation d'eau au cours des repas des employés et des besoins pour les sanitaires. Une consommation qui sera donc, par définition très limitée.</p> <p>En tout état de cause, la question de l'accès à la ressource en eau des activités autorisées en zones UX et 1AUX est une problématique qui relevait de l'évaluation environnementale de la révision du PLU, puisque la présente procédure ne fait que préciser ce que permet déjà le PLU en vigueur. Il n'y a donc aucun bouleversement dans le fonctionnement du PLU.</p> <p>Sans méconnaître les enjeux soulevés par les observations de la MRAe, celles-ci relèvent à l'évidence d'une procédure de révision générale dans le</p>

OBSERVATIONS DE LA MRAe	REPONSE DE LA COMMUNE DU VERDON-SUR-MER
<p>En matière sanitaire, la rédaction du règlement de la zone UX est renforcée en insistant sur les conditions d'implantation des systèmes d'assainissement (superficie suffisante, traitement avant rejet) afin d'éviter toute pollution des milieux récepteurs (estuaire). Il convient que la collectivité s'assure de la conformité des rejets, en particulier pour les activités sensibles autorisées (polluants), et avec le suivi d'indicateurs adaptés relatifs à la qualité des eaux rejetées.</p>	<p>cadre d'une approche globale mettant à plat tous les besoins sur la commune, et pas seulement ceux de la zone d'activité du Grand Port Maritime de Bordeaux, pour une approche optimale de la gestion de la ressource en eau.</p> <p>Les prescriptions et les indicateurs pour vérifier la conformité des rejets seront précisés pour toute activité s'implantant sur ces zones lors de l'instruction des dossiers de demande d'autorisation.</p>
<p><b>b. Risques</b></p> <p>Le dossier indique qu'il n'existe pas d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) en activité sur le site du GPMB à proximité des zones 1AUX et UX objet de la modification simplifiée n°1 du PLU.</p> <p>En matière d'exposition au risque feux de forêt, il n'existe pas de plan de prévention du risque incendie sur la commune, et le règlement départemental de protection de la forêt contre l'incendie s'applique.</p> <p>Il convient de préciser dans le dossier de modification du PLU les ouvrages de défense incendie existants et nécessaires sur les zones 1AUX et UX pour prendre en compte les risques liés aux activités autorisés.</p>	<p>Dont acte.</p> <p>Rappelons qu'en raison de la localisation des sites concernés par la présente modification simplifiée, celle-ci n'est pas concernée par la problématique de l'exposition au risque feux de forêt.</p> <p>Rappelons également qu'il est difficile dans un PLU de préciser les besoins en défense contre l'incendie qui dépendent très largement de la nature des installations à protéger. Il appartiendra à chaque industriel souhaitant s'implanter sur la zone de calculer ses besoins et de répondre aux demandes éventuelles de modification de réseaux incendie ou de création d'un réseau interne aux installations.</p>
<p><b>c. Incidence sur la mobilité et les déplacements</b></p> <p>En ce qui concerne les enjeux de mobilité et les principes d'aménagement des aires de stationnements, le dossier présenté a évolué par rapport au dossier initialement soumis à la MRAe pour examen au cas par cas. En effet, le nombre de places de stationnement n'est plus modifié dans le règlement du PLU des zones UX et 1AUX pour les bureaux, les activités industrielles et les entrepôts. Il est désormais uniquement ajouté que le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction des besoins pour les activités aquacoles. De plus, les normes de stationnement dédiées aux deux-roues motorisés sont renforcées.</p>	<p>Dont acte.</p>

OBSERVATIONS DE LA MRAe	REPONSE DE LA COMMUNE DU VERDON-SUR-MER
<p><b>La MRAe recommande de mettre en place des règles en faveur du report modal et de la réduction des émissions de gaz à effet de serre entre les lieux d'emploi et les lieux d'habitations, la restriction de l'accès au stationnement étant un levier majeur pour agir dans ce sens.</b></p>	<p>La commune rappelle que les emplois des activités projetées sur la zone seront occupés par des actifs venant, majoritairement, de toute la Pointe du Médoc et non pas seulement du Verdon-sur-Mer. Pour ces derniers, la configuration de l'offre de transport actuelle et projetée rend illusoire l'idée d'un report modal significatif.</p> <p>La restriction du stationnement sur site reviendrait à engorger les bas-côtés de la voirie existante ou à empêcher un retour à l'emploi de populations rurales éloignées des grands centres urbains.</p>
<p><b>d. Application de la loi Littoral</b></p> <p>Selon le dossier, les activités portuaires du GPMB sont exonérées d'application des dispositions des règles d'aménagement et de protection du littoral au sens de l'article L121-4 du Code de l'urbanisme si leurs localisations répondent à une nécessité technique impérative.</p> <p>Les parcs photovoltaïques ne répondant pas à ces conditions, ils doivent réglementairement être implantés au-delà de la bande littorale de 100m et en continuité de l'enveloppe urbaine du bourg.</p> <p>En ce qui concerne les fermes aquacoles, il conviendra de démontrer la nécessité d'une proximité immédiate de l'eau pour pouvoir bénéficier de la dérogation sus-mentionnée. À défaut, les dispositions de la loi Littoral s'appliqueront également. À noter que les emprises du GPMB susceptibles d'accueillir la ferme aquacole (zone UX au sud) sont situées partiellement dans la bande des 100 mètres, en discontinuité avec le bourg de la commune du Verdon-sur-Mer.</p>	<p>L'implantation du parc photovoltaïque projeté respecte entièrement les obligations de la Loi Littoral, tant vis-à-vis de la bande littorale que de la continuité avec l'enveloppe urbaine du bourg.</p> <p>On notera que les emprises du GPMB susceptibles d'accueillir la ferme aquacole n'empiètent pas sur la bande littorale.</p>
<p><b>IV. Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale</b></p> <p>Le projet de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune du Verdon-sur-Mer dans le département de la Gironde vise en particulier à permettre l'implantation d'ouvrages photovoltaïques et d'une ferme aquacole sur les emprises du Grand Port Maritime de Bordeaux (GPMB) en zone à urbaniser 1AUX et urbaine UX.</p>	<p>La commune prend acte de cet avis et a apporté un ensemble de réponses dans le corps du présent tableau.</p>

OBSERVATIONS DE LA MRAe	REPONSE DE LA COMMUNE DU VERDON-SUR-MER
<p>L'état initial de l'environnement présenté est proportionné aux enjeux et les justifications des choix opérés sont clairement exposés.</p> <p>Le dossier du projet de modification simplifiée n°1 du PLU s'est attaché à renforcer les mesures réglementaires d'évitement et de réduction des incidences sur l'environnement à la suite de la réalisation d'une évaluation environnementale.</p> <p>La protection des sensibilités environnementales présentes sur la zone UX susceptible d'accueillir un parc photovoltaïque a été renforcée, les modifications envisagées relatives aux règles de stationnement en zone UX et 1AUX ont été restreintes aux seules fermes aquacoles.</p> <p>Les conditions d'accès à la ressource en eau et celles liées aux rejets des effluents pour les activités autorisées en zones UX et 1AUX ont été précisées. Toutefois, les problématiques d'alimentation en eau sur la commune justifient de mener une réflexion globale sur les activités à autoriser dans le PLU afin de préserver la ressource, en prenant en compte les conséquences du changement climatique.</p> <p>Les protections environnementales en zone UX renforcées dans l'OAP ont vocation à être formalisées dans le règlement et le document graphique du PLU.</p> <p>Les conditions d'application de la loi Littoral seront à prendre en compte dans la suite des procédures d'autorisation de la réalisation des projets sur le domaine du grand port maritime de Bordeaux.</p> <p>La MRAe 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.</p>	

