

REVISION DU PLU DE VENSAC

Réponse au procès-verbal de la Commissaire-enquêtrice

VENSAC, le 15 octobre 2025

II.A-1.b. Requêtes orales sans suite donnée par écrit

Pétitionnaire : Mme GARCIA, propriétaire 3 route de Tastesoule

Objet de la demande : Requête sur la possibilité de construire sur les parcelles dont elle est propriétaire

Observations de la commune de VENSAC : Mme GARCIA est venue pour s'assurer que sa propriété était bien située en zone N (cette zone permettant des extensions limitées) et non NL, ce qui est bien le cas concernant la partie sur laquelle se situe son habitation.

Pétitionnaire : Mme Sophie CASENAVE et M. Alexis CASENAVE, mère et fils

Objet de la demande : Propriétaires de parcelles situées route de Panissas sur lesquelles M. CASENAVE exerce une activité agricole d'élevage bovins. Requête sur le changement de zonage des parcelles en zone agricole.

Observations de la commune de VENSAC : Concernant cette requête, Monsieur CASENAVE étant bien éleveur de bovins et n'ayant pas de stabulations à ce jour, la commune ne voit aucun inconvénient à classer les parcelles cadastrées ZL 105, ZL 107, ZL 110, ZL 111, ZL 112, ZK 80 et ZK 167 en zone agricole.

Pétitionnaire : M. Gabriel RIBERA

Objet de la demande : Propriétaire 15 chemin des Nînes. Requête sur la possibilité de construire sur la parcelle dont il est le propriétaire.

Observations de la commune de VENSAC : La parcelle cadastrée ZT 59 est située en zone NL et en espaces boisés classés au SCoT. De plus, elle ne fait pas partie du bourg identifié. La commune ne peut donc répondre favorablement à cette demande.

Pétitionnaire : M. Henri COUTREAU

Objet de la demande : Propriétaire de la parcelle ZI 271, concernant l'arrière de cette parcelle située lieu-dit Lamothe appartenant à sa fille. Requête sur le déclassement de l'arrière de la parcelle en zone NL en vue de construire.

Observations de la commune de VENSAC : La parcelle cadastrée ZI 271 est séparée du bourg par une large zone agricole. De plus, au SCoT, cette zone est classée NL et en zone EBC loi Littoral. La commune ne peut donc répondre favorablement à cette demande.

Pétitionnaire : John BOUDOUIN

Objet de la demande : Propriétaire du camping Yellow Village Médoc Océan. Demande de déclassement de zone NL en zone UK du secteur du parking, avec une extension de cette zone UK à l'Est afin d'étendre son activité.

Observations de la commune de VENSAC : Le Conseil Municipal n'est pas d'accord pour passer la totalité de ces parcelles en zone UK car cela grève des surfaces accordées en zones UA et UB. De plus, l'activité de ce camping n'est que de 3 mois par an. Nous proposons que la surface actuellement classée N passe en zone UK sur la partie des parkings existants et l'entrée du camping.

Pétitionnaire : M. et Mme CHARDON Bruno et Isabelle

Objet de la demande : Propriétaire 3 route des Tuilières. Demande d'informations sur la possibilité d'extension de leur habitation pour réaliser une salle de bain.

Observations de la commune de VENSAC : Au vu de leur parcelle située en zone N, le règlement écrit permet les extensions des habitations existantes à hauteur de 40 % de surface de plancher supplémentaire.

II.A-2 : Requêtes écrites

II.A-2. a : Registre d'enquête : 3 requêtes

Pétitionnaire : M. Jean-Marie DEGEANS

Objet de la demande : Requête sur le devenir de la route côtière.

Observations de la commune de VENSAC : Cette route départementale n'est pas de la compétence communale. Cependant, la Communauté de communes Médoc Atlantique a commencé à étudier un projet sur l'emprise de la piste 200.

Pétitionnaire : Mme Marie-Noëlle RAYNAL

Objet de la demande : Requête sur le changement de zonage des parcelles dont elle est la propriétaire.

Observations de la commune de VENSAC : Zone classée au SCoT comme habitat diffus. Non desservi par l'assainissement collectif, la partie la plus proche de la voie publique est à 75 mètres. La zone des Arrestieux est séparée du bourg par des zones naturelles. Plusieurs jugements du Tribunal ont confirmé cela dans ce secteur.

Pétitionnaire : M. et Mme TIFFON Michel

Objet de la demande : Requête sur la création d'un chemin rural d'accès à leurs parcelles et demande d'informations sur la possibilité d'installer des tuiles photovoltaïques.

Observations de la commune de VENSAC : Concernant la parcelle cadastrée ZX 72, celle-ci a déjà un accès de 6,04 m sur un chemin rural.

Pour ce qui est des tuiles photovoltaïques, le règlement du PLU stipule :

« L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, panneaux photovoltaïques, géothermie...) est fortement souhaitée. ».

Nous pouvons considérer que l'installation de ces tuiles est autorisée mais par souci de clarté, nous allons rajouter les tuiles photovoltaïques dans la liste ci-dessus.

II.A-2. b : Requêtes annexés au registre d'enquête

Pétitionnaire : M. et Mme BOURNERIE Stéphane

Objet de la demande : Requête sur le changement de zonage des parcelles dont ils sont les propriétaires

Observations de la commune de VENSAC : Zone classée au SCoT comme habitat diffus. Non desservi par l'assainissement collectif, la partie la plus proche de la voie publique est à 90 mètres. La zone des Arrestieux est séparée du bourg par des zones naturelles. Plusieurs jugements du Tribunal ont confirmé cela dans ce secteur.

Pétitionnaire : M. Gilbert SALEY

Objet de la demande : Requête sur le changement de zonage du terrain dont il est le propriétaire.

Observations de la commune de VENSAC : Zone classée au SCoT comme habitat diffus. Non desservi par l'assainissement collectif. La zone des Arrestieux est séparée du bourg par des zones naturelles. Plusieurs jugements du Tribunal ont confirmé cela dans ce secteur. La parcelle comporte déjà une habitation existante.

Pétitionnaire : Maître Kathleen GENTY pour Mesdames Anne-Marie FELTEN, Marie-José GUINARD, Marylène BLANC, Béatrice BLANC et M. Jean-François BLANC

Objet de la demande : Requête sur le changement de zonage des parcelles dont ils sont les propriétaires.

Observations de la commune de VENSAC : La commune a déjà fait remonter l'information à la commissaire enquêtrice de l'erreur faite par le bureau d'étude sur la carte et a demandé à ce que les parcelles cadastrées D 2359, D 2361, D 2365, D 2368, D 2371, D 2374, D 2378 soient reclassées en zone UB.

Pétitionnaire : M. Paul AGNÈS et Mme Micheline VILLEBRUN

Objet de la demande : Requête sur le changement de zonage de la parcelle dont ils sont les propriétaires.

Observations de la commune de VENSAC : Il y a déjà une habitation existante sur cette parcelle depuis les années 70. Il convient donc de répondre favorablement à la requête des pétitionnaires et de maintenir le classement de la parcelle ZT 74 en zone N et non NL.

Pétitionnaire : Mme Colette PEYROT et consorts

Objet de la demande : Requête sur le changement de zonage des parcelles dont ils sont les propriétaires.

Observations de la commune de VENSAC : Depuis 2002, ces parcelles sont classées constructibles sans qu'aucune construction n'y ai été réalisée. Toute la zone a été classée UX en 2024 puis, suite à l'enquête publique, la partie longeant la rue de la Croix Cassée a été reclassée constructible. Pour la partie restante classée UX, considérant que depuis plus de 20 ans, rien n'a été réalisé (voie de désenclavement ou autre...), que des hangars sont actuellement loués à des entreprises, il convient de ne pas grever le potentiel de surface constructible pour des terrains, qui manifestement, n'évoluent pas.

Pétitionnaire : M. Jean-Baptiste BROCHU

Objet de la demande : Requête sur le changement de zonage des parcelles dont il est le propriétaire.

Observations de la commune de VENSAC : La parcelle C 1806 étant classée en EBC, le pétitionnaire devra se rendre en CDNPS, lors de la prochaine révision du PLU afin de faire déclasser les EBC sur celle-ci.

Pétitionnaire : M. et Mme EYMOND Jean-Paul et Catherine

Objet de la demande : Requête sur le changement de zonage des parcelles dont ils sont les propriétaires.

Observations de la commune de VENSAC : Ces parcelles sont séparées du village par des zones naturelles. Il s'agit d'habitat diffus au SCoT. La commune pourrait cependant, sous couvert de Madame la Commissaire-enquêtrice, classées celles-ci en zone UD.

Pour ce qui est des autres requêtes, La commune n'a aucune obligation de faire des logements sociaux. Cependant, elle loue près de 20 logements ou maisons. Certains ont été construit pour des personnes âgées.

De plus, La commune est en train d'achever un lotissement de 8 lots à 30 € du mètres carrés, réservés aux jeunes de la commune.

Pétitionnaire : M. Denis DABADIE

Objet de la demande : Requête sur :

- le changement de zonage des parcelles dont il est le propriétaire.
- la localisation de l'emplacement réservé n°2.

Observations de la commune de VENSAC : La parcelle C 1675 (comme les parcelles cadastrées C 1262, C 1434 et C 1256), a été classée au PLU arrêté de 2024 en zone N puis 2AU après enquête publique, suite à la demande des propriétaires. Il s'avère que ces 4 parcelles sont enclavées, elles n'ont aucun réseau et ne sont pas desservies par une voie publique, sauf une servitude de passage. Deux accès seraient à créer pour la désenclaver (par question de sécurité). Or aujourd'hui, Monsieur DABADIE refuse que l'emplacement réservé se situe sur la parcelle C 2116 (dont il est le propriétaire), ce qui permettrait de desservir raisonnablement l'ensemble des parcelles souhaitées en 2AU. La commune propose donc de passer ces 4 parcelles en zone N en attendant une desserte appropriée.

Pétitionnaire : Mme Colette PEYROT et consorts

Objet de la demande : Requête sur le changement de zonage des parcelles dont ils sont les propriétaires.

Observations de la commune de VENSAC : Concernant la zone UX, voir Doc 5. Pour ce qui est de la parcelle B 786, elle se situe en zone d'habitat diffus, en périphérie d'un hameau isolé au SCoT. Le PLU ne peut en aucun cas passer cette parcelle en zone constructible. Il est donc proposé de la maintenir en zone UD.

Pétitionnaire : M. Patrick PAWLICZEK

Objet de la demande : Requête sur le changement de zonage de la parcelle dont il est le propriétaire.

Observations de la commune de VENSAC : la parcelle cadastrée C 1262 comporte déjà une habitation, enclavée par la parcelle C 1263 comportant aussi une habitation, l'ensemble appartenant au même propriétaire. Si la parcelle C 1262 devait être découpée en vue d'une future construction, elle devra être désenclavée et desservie par les réseaux ce qui n'est pas le cas à ce jour. Il est proposé de la maintenir en zone N en attendant le désenclavement de la zone qui avait été proposée en 2AU.

II.A-2. c : Courrier électronique

Pétitionnaire : M. et Mme Joël et Valérie DELLUGAT

Objet de la demande : Requête sur la constructibilité de leur terrain familial

Observations de la commune de VENSAC : La parcelle D 1760 jouxte une zone UD (zone qui permet uniquement des extensions et non des constructions d'habitations nouvelles). Elle n'est pas bâtie et est séparée du bourg défini au SCoT par une large zone naturelle. Il est proposé de la maintenir en zone N.

Pétitionnaire : M. Benoît NICOT

Objet de la demande : Requête sur le changement de zonage du terrain dont il est le propriétaire.

Observations de la commune de VENSAC : Lors du passage des pédologues et des divers carottages effectués sur toute la commune, cette zone a été définie comme humide au titre de la loi Littoral. En l'état actuel, la commune ne peut en aucun cas changer ce classement. Ces parcelles doivent donc être maintenues en zone NL.

Pétitionnaire : Maître Kathleen pour M. Rémy TIFFON

Objet de la demande : Requête sur le changement de zonage des parcelles dont il est le propriétaire.

Observations de la commune de VENSAC : Ce monsieur a demandé la constructibilité de ses parcelles en 2002, lors du premier PLU. A ce jour, il n'a jamais construit. Il s'avère que le SCoT ainsi que la Loi ZAN ont défini la limite de l'agglomération en amont par une coupure d'urbanisme, entre le village et les habitations classées en UD à l'Est du chemin de la Saute. Ce terrain n'est donc plus constructible à ce jour et la commune propose de le laisser en N afin qu'il soit compatible au SCoT.

Pétitionnaire : M. Gilbert LEGRAND

Objet de la demande : Requête sur le changement de zonage de la parcelle dont il est le propriétaire.

Observations de la commune de VENSAC : La parcelle C 855 est suffisamment profonde pour contenir plusieurs habitations dans la zone UB actuelle. La commune propose le maintien du fond de la parcelle en zone NL.

Pétitionnaire : M. Julien BLAISE, représentant Mme Catherine BLAISE, Marielle FRANCATEL et l'usufruitière Mme Aline SENS

Objet de la demande : Requête sur le changement de zonage des parcelles dont elles sont les propriétaires ou usufruitière.

Observations de la commune de VENSAC : Lors du passage des pédologues et des divers carottages effectués sur toute la commune, cette zone a été définie comme humide au titre de la loi Littoral. En l'état actuel, la commune ne peut en aucun cas changer ce classement. Ces parcelles doivent donc être maintenues en zone NL.

Pétitionnaire : Mme Mylène ANDOLFO

Objet de la demande : Requête sur le changement de zonage de la parcelle dont elle est le propriétaire.

Observations de la commune de VENSAC : La parcelle D 1760 jouxte une zone UD (zone qui permet uniquement des extensions et non des constructions d'habitations nouvelles). Elle n'est pas bâtie et est séparée du bourg défini au SCoT par une large zone naturelle. Il est proposé de la maintenir en zone N.

Pétitionnaire : Mme Michèle SARRAUTE

Objet de la demande : Requête sur la constructibilité de leur terrain familial

Observations de la commune de VENSAC : La parcelle D 1760 jouxte une zone UD (zone qui permet uniquement des extensions et non des constructions d'habitations nouvelles). Elle n'est pas bâtie et est séparée du bourg défini au SCoT par une large zone naturelle. Il est proposé de la maintenir en zone N.

Pétitionnaire : M. Christian GROSS

Objet de la demande : Requête sur le changement de zonage de la parcelle dont il est le propriétaire.

Observations de la commune de VENSAC : Zone classée au SCoT comme habitat diffus. Non desservi par l'assainissement collectif. La zone des Arrestieux est séparée du bourg par des zones naturelles. Plusieurs jugements du Tribunal ont confirmé cela dans ce secteur.

Pétitionnaire : Mme Nathalie DORNACKER

Objet de la demande : Requête sur le changement de zonage de la parcelle dont elle est la propriétaire.

Observations de la commune de VENSAC : La parcelle D 2135, du fait de la donation à deux propriétaires différents, est à ce jour enclavée. De ce fait, elle n'a plus d'accès à la voie publique et serait non constructible.

De plus, il s'avère que la zone des Tuilières est séparée du bourg par une large zone agricole faisant coupure d'urbanisme. Elle est donc classée en zone d'habitat diffus au SCoT, et pour être compatible à celui-ci, en zone UD du PLU. La commune doit maintenir ce classement.

Pétitionnaire : M. Patrick POINT, Président de l'association VIVIE LA FORET

Objet de la demande : Requêtes sur :

- la précédente enquête publique de révision du PLU de VENSAC
- le dossier d'enquête publique,
- la durée de l'enquête publique,
- la densification,
- la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers,
- les besoins et l'offre de logements,
- les ressources en eau.

Observations de la commune de VENSAC : La commune n'a pas d'obligation de dépôt des avis des personnes publiques associées sur le site internet. Tout a été tenu à disposition du public

dès réception en mairie ainsi bien sûr, durant toute l'enquête publique. Les citoyens concernés, et désireux de participer avaient tout loisir de les consulter.

Pétitionnaire : Mme Liliane BORD épouse JAMES et M. Georges JAMES

Objet de la demande : Requête sur le changement de zonage de la parcelle dont elle est la propriétaire.

Observations de la commune de VENSAC : Cette parcelle est en EBC, elle n'a jamais été constructible et ne le sera vraisemblablement jamais car à proximité immédiate d'une zone protégée Natura 2000.

Les parcelles utilisées en Loisirs n'existent pas dans le code de l'urbanisme. La commune propose de maintenir cette parcelle en zone NL.

Pétitionnaire : Mme Claudette BLANC et M. Denis MOREAU

Objet de la demande : Requêtes sur :

- des logements sociaux, notamment en faveur des jeunes et des seniors,
- une politique de l'amélioration de l'habitat (ANAH),
- la densité,
- des bornes de recharge pour les véhicules électriques,
- une zone de covoitage.

Observations de la commune de VENSAC : La commune n'a aucune obligation de faire des logements sociaux. Cependant, elle loue près de 20 logements ou maisons. Certains ont été construits pour des personnes âgées.

La commune est en train d'achever un lotissement de 8 lots à 30 € du mètres carrés, réservés aux jeunes de la commune.

La densité pourrait être en effet amélioré à condition que les administrés découpent leur terrain pour en vendre une partie.

Les bornes de recharge pour véhicules électriques ne sont à ce jour pas une nécessité pour la commune (aucune demande). Par contre l'investissement est lui, conséquent.

Une zone de covoitage n'apparaît pas nécessaire sur le territoire communal à ce jour. En effet, aucune demande particulière n'a été exprimée par les habitants, et la commune dispose déjà de plusieurs emplacements de stationnement. Ces espaces, facilement accessibles et rarement saturés, permettent d'organiser le covoitage de manière spontanée, sans qu'il soit indispensable d'aménager une aire spécifique.

Pétitionnaire : Mme Nadine DABADIE

Objet de la demande : Requête sur la localisation de l'emplacement réservé N°2

Observations de la commune de VENSAC : l'emplacement réservé n°2 a pour but de desservir en son milieu la zone 2AU demandée par les propriétaires des 4 parcelles enclavées. Dans tous les cas si cette zone devenait constructible elle ne pourrait pas se faire par une servitude de passage, mais par une voie publique avec les réseaux. Il s'avère que l'actuelle servitude de passage passe trop près de l'habitation de Mme DABADIE et serait donc supprimée. La commune propose de passer la zone 2AU en zone N et de supprimer l'emplacement réservé n°2.

Pétitionnaire : Mme Sabine COUTREAU, fille de M. Henri COUTREAU

Objet de la demande : Cf requête précédente de son père

Observations de la commune de VENSAC : voir réponse déjà apportée précédemment à M. Henri COUTREAU, son père.

II.B-1. : Les critères de détermination des zones constructibles

La très grande majorité des requêtes formulées concernent la réduction des zones constructibles. Cela est vécu comme une profonde injustice par les citoyens.

Quelles contraintes la commune doit-elle saisir en la matière ?

Quels sont les critères qui ont conduit aux choix de ces zones constructibles ?

La commune est tenue de respecter un ensemble de contraintes légales et environnementales qui s'imposent à elle.

- 1) Notre commune fait partie des communes littorales. À ce titre, elle est soumise à la loi Littoral, qui fixe des règles strictes pour protéger les espaces côtiers.

Cette loi impose notamment :

- Que l'urbanisation se fasse uniquement en continuité du bourg existant : il n'est plus possible d'ouvrir à la construction des zones isolées ou éloignées du centre ;
- La préservation des espaces naturels, agricoles et paysagers qui font la richesse du territoire ;
- L'interdiction de construire dans la bande des 100 mètres à partir du rivage, sauf rares exceptions.

Ces règles visent à préserver l'identité du littoral, à éviter le mitage du territoire et à maintenir un équilibre entre développement et environnement.

- 2) Une obligation de densifier le bourg

Plutôt que d'étendre les zones urbanisées, la loi et les documents d'aménagement encouragent désormais la densification du bourg existant.

Cela signifie :

- Favoriser la construction ou la rénovation à l'intérieur du tissu bâti existant (terrains libres, dents creuses, divisions parcellaires, surélévations, etc.) ;
- Optimiser l'utilisation du foncier déjà urbanisé avant d'en consommer de nouveaux ;
- Maintenir la vitalité du centre-bourg, ses commerces et ses services publics.

L'objectif est de concilier accueil de nouveaux habitants et protection des espaces naturels et agricoles.

3) Une compatibilité obligatoire avec le SCoT

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est un document élaboré à l'échelle intercommunale.

Il fixe les grandes orientations d'aménagement du territoire pour les années à venir.

Le PLU doit être compatible avec ses orientations, notamment :

- Limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles ;
- Concentrer le développement urbain dans les bourgs principaux ;
- Favoriser les formes urbaines compactes et économies en foncier.

Si le SCoT impose une réduction des surfaces constructibles, la commune doit s'y conformer, même si cela implique de revoir certaines zones à la baisse.

4) Des engagements nationaux : le Zéro Artificialisation Nette (ZAN)

À l'échelle nationale, la loi Climat et Résilience (2021) fixe l'objectif de parvenir au Zéro Artificialisation Nette d'ici 2050.

Concrètement, cela signifie que les communes doivent réduire de moitié la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2031, par rapport à la décennie précédente.

Le préfet et les services de l'État veillent à ce que chaque PLU respecte cette trajectoire de sobriété foncière.

5) Un projet d'intérêt général, pas individuel

Le PLU est un document d'aménagement du territoire, élaboré dans l'intérêt collectif.

Il ne vise pas à avantager ou désavantager des propriétaires, mais à assurer un développement équilibré, durable et respectueux du cadre de vie.

Chaque choix de zonage a été justifié par :

- Les contraintes légales (Loi Littoral, SCoT, ZAN) ;
- Les besoins réels de la population (logement, équipements, activités) ;
- La volonté de préserver les paysages, les terres agricoles et les milieux naturels.

II.B-2. : Avis des PPA et concertation avec les services de l'Etat

Suite aux avis des Personnes Publiques Associées et à l'entretien de Monsieur le Maire avec les services de l'Etat, quelles modifications la commune souhaite-t-elle intégrer au projet de PLU ?

DEMANDE PAR LA MAIRIE DE VENSAC DE MODIFICATIONS MINEURES SUR LE ZONAGE ET LE REGLEMENT ECRIT DU FUTUR PLU

Après pré-instruction de certaines autorisations d'urbanisme (et de l'examen de projets futurs présentés par des administrés), en prenant en compte les avis des personnes publiques associées, et notamment l'avis de l'Etat, il apparaît nécessaire d'adapter le projet de zonage ainsi que le règlement écrit arrêté, en particulier dans les paragraphes relatifs aux annexes et à leur hauteur, aux façades, à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, etc...

Les mots à retirer apparaissent **en rouge barrés** et les mots à rajouter sont **surlignés en jaune** :

Dans les dispositions générales du règlement page 5, et notamment dans les « III) DISPOSITIONS POUR LA PRISE EN COMPTE DU RISQUE FEUX DE FORET »

Rajouter :

Le règlement se conforme au règlement interdépartemental de protection de la forêt contre l'incendie du 07 juillet 2023.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Dans les secteurs concernés par le PPRIF en annexe du PLU, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant **dans le règlement écrit** du PPRIF.

Cette phrase est à modifier :

- en zone UA page 19, après le tableau
- en zone UB page 31, après le tableau
- en zone UC page 43, après le tableau
- en zone UD page 55, après le tableau
- en zone UE page 69, après le tableau
- en zone UK page 80, après le tableau
- en zone UX page 93, après le tableau
- en zone AU page 105, après le tableau

EMPRISE AU SOL

Modifier les phrases suivantes :

- les rampes d'accès pour les personnes **handicapées** à mobilité réduite ;

- les éléments techniques nécessaires à la sécurité et à l'accessibilité des personnes **handicapées** à mobilité réduite ;

Ces phrases sont à modifier :

- en zone UA page 21
- en zone UB page 33
- en zone UC page 45
- en zone UD page 58
- en zone UK page 82
- en zone AU page 107
- en zone A page 121
- en zone N page 137

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

– La hauteur des annexes ~~non incorporées à la construction principale~~ ne pourra excéder 4 m au faîte.

Cette phrase est à enlever :

- en zone UA page 21, article 2.14
- en zone UB page 33, article 2.16
- en zone UC page 58, article 2.14
- en zone UD page 33, article 2.15
- en zone UE page 70, article 2.9
- en zone UK page 82, article 2.14
- en zone AU page 107, article 2.15

Façades

Supprimer l'article ~~« les imitations de matériaux sont interdits »~~

Cet article est à enlever :

- en zone UA page 23, article 2.26
- en zone UB page 35, article 2.28
- en zone UC page 46, article 2.25
- en zone UD page 60, article 2.27
- en zone UE page 71, article 2.17
- en zone UK page 83, article 2.26
- en zone AU page 109, article 2.27
- en zone A page 123, article 2.37
- en zone N page 139, article 2.35

Clôtures

- En limite séparative, la hauteur de la clôture est limitée à 1,75 m. Sont interdits en limite séparative, les plaques de bétons, les murs pleins, les panneaux de bois préfabriqués, les bâches, les canisses. ~~Les clôtures (y compris installations provisoires) ne peuvent être réalisées à partir de végétaux secs et inflammables de type brande (bruyère arbustive), genêt... Les murs bahuts sont autorisés à condition que leur hauteur n'excède pas 0,70 m.~~

Cette phrase est à enlever, pour cause de répétition :

- en zone UA page 24, article 2.37
- en zone UB page 36, article 2.41
- en zone UC page 48, article 2.40
- en zone UD page 61, article 2.41
- en zone AU page 110, article 2.40
- en zone A page 124, article 2.49
- en zone N page 140, article 2.48

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, panneaux photovoltaïques, **tuiles photovoltaïques**, géothermie...) est fortement souhaitée.

Ces mots sont à rajouter :

- en zone UA page 24
- en zone UB page 36
- en zone UC page 48
- en zone UD page 61
- en zone UE page 72
- en zone UK page 85
- en zone UX page 97
- en zone AU page 110
- en zone A page 125
- en zone N page 141

ZONE UD

Il faut supprimer les phrases suivantes :

- Page 60, dans l'article 2.29

~~« Pour les façades de locaux commerciaux ou artisanaux nouveaux, les teintes peuvent dérogées à l'alinéa précédent, pour des teintes plus soutenues mais en aucun cas sur des pans de murs entiers. »~~

- Page 60, dans l'article 2.37

Les toitures terrasses et les toits plats sont interdits ~~sauf pour les ouvrages, installations et bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.~~

- Page 61, articles 2.50 et 2.51

~~2.50 Dans le cas d'une opération d'ensemble à usage d'habitation, 20 % de la surface doit être aménagée en espaces verts et plantés d'un seul tenant, qui pourra accueillir des éléments techniques sous réserve de leur ouverture au public. La surface sera alors plantée à raison de 2 arbres pour 250 m² d'espaces libres, en privilégiant les espèces locales ne présentant pas un caractère invasif.~~

~~2.51 L'aménagement d'espaces verts devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.~~

- A la page 54, rajouter dans la ligne « Habitation » du tableau :

* La réhabilitation, l'extension et la surélévation des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU et leurs annexes

Toujours à la page 54 dans le tableau, interdire les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

- A la page 56

Les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLU sont limitées à hauteur de :

- 40 % de surface de plancher supplémentaire ;
- ou 80 m² de surface de plancher supplémentaire.

La règle la plus favorable pourra être appliquée en restant proportionnée et harmonieuse avec l'existant.

La surface de plancher totale de l'habitation et de ses extensions ne pourra pas dépasser 250 m², surface à partir de laquelle l'extension sera limitée à hauteur de ~~60~~ 40 m² supplémentaire. ~~Dans tous les cas, la surface de l'extension prévue devra rester inférieure à celle du bâti principal existant.~~

~~Les annexes et piscines non couvertes sont autorisées sous réserve :~~

- ~~De bénéficier d'un lien fonctionnel à proximité immédiate avec la construction principale,~~
- ~~De ne pas excéder une surface de 40 m² de bassin pour les piscines.~~

~~Il est toutefois possible de déroger aux prescriptions d'implantation des annexes ci-dessus si des contraintes topographiques, techniques ou paysagères sont avérées.~~

Les annexes sont autorisées, sous réserve :

- qu'elles présentent une taille limitée ;
- que leurs ampleurs soient réduites en proportion de la construction principale ;
- qu'elles soient implantées à faible distance de la construction principale, en maintenant un lien fonctionnel.

Les piscines non couvertes sont autorisées, sous réserve que la surface du bassin n'excède pas 40 m².

- A la page 58

2.11- Les annexes des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, ~~sont autorisées à condition de bénéficier d'un lien fonctionnel et d'être localisée à proximité immédiate de la construction principale.~~ doivent être de taille limitée et avoir une ampleur réduite par rapport à la construction principale. Elles doivent être implantées à faible distance de celle-ci (avec un lien fonctionnel).

ZONE UK

- A la page 78, rajouter dans la ligne « Habitation » du tableau :
 - * Les hébergements et leurs annexes, s'ils sont liés à l'activité présente dans la zone et pour des fonctions de gardiennage, de maintenance ou de logement de fonction, et sont intégrés dans le bâtiment d'activité. Dans ce cas, la surface de logement est limitée à 50 m² de surface de plancher.
- A la page 80

~~Quelle que soit la destination, aucune construction nouvelle n'est admise en zone UK.~~
Hors continuité de l'urbanisation du bourg, aucune construction nouvelle n'est admise en zone UK, quelle que soit la destination. ». Seules les extensions et annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées.

ZONE A

A la page 118

1.14 – Les constructions destinées à l'entretien des animaux sous réserve qu'elles n'excèdent pas une surface au sol de ~~40~~ 50 m².

A la page 119

1.16 – La gestion des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU et dans le cadre des prescriptions suivantes :

Les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLU sont limitées à hauteur de 40 % de surface de plancher supplémentaire ;

La surface de plancher totale de l'habitation et de ses extensions ne pourra pas dépasser 250 m², surface à partir de laquelle l'extension sera limitée à hauteur de ~~60~~ 40 m² supplémentaire. **Dans tous les cas, la surface de l'extension prévue devra rester inférieure à celle du bâti principal existant.**

~~Les annexes et piscines non couvertes sont autorisées sous réserve :~~

- De bénéficier d'un lien fonctionnel à proximité immédiate avec la construction principale,
- De ne pas excéder une surface de 40 m² de bassin pour les piscines.

~~Il est toutefois possible de déroger aux prescriptions d'implantation des annexes ci-dessus si des contraintes topographiques, techniques ou paysagères sont avérées.~~

Les annexes sont autorisées, sous réserve :

- qu'elles présentent une taille limitée ;
- que leurs ampleurs soient réduites en proportion de la construction principale ;
- qu'elles soient implantées à faible distance de la construction principale, en maintenant un lien fonctionnel.

Les piscines non couvertes sont autorisées, sous réserve que la surface du bassin n'excède pas 40 m².

A la page 121

2.12- Les piscines non couvertes sont autorisées, sous réserve :

- ~~De bénéficier d'un lien fonctionnel (terrasse, dalle...) à proximité immédiate avec la construction principale,~~
- Qu'elles soient implantées à faible distance de la construction principale, en maintenant un lien fonctionnel.
- De ne pas excéder une surface de 40 m² de bassin.

2.13 - Les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLU sont limitées à hauteur de 40 % de surface de plancher supplémentaire ;

Toujours à la page 121 – EMPRISE AU SOL

La surface de plancher totale de l'habitation et de ses extensions ne pourra pas dépasser 250 m², surface à partir de laquelle l'extension sera limitée à hauteur de ~~60~~ 40 m² supplémentaire.

A la page 126

~~2.68 Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.~~

ZONE N

A la page 134 et 135

1.12 – La gestion des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU et dans le cadre des prescriptions suivantes :

Les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLU sont limitées à hauteur de 40 % de surface de plancher supplémentaire ;

La surface de plancher totale de l'habitation et de ses extensions ne pourra pas dépasser 250 m², surface à partir de laquelle l'extension sera limitée à hauteur de **60** 40 m² supplémentaire. **Dans tous les cas, la surface de l'extension prévue devra rester inférieure à celle du bâti principal existant.**

~~Les annexes et piscines non couvertes sont autorisées sous réserve :~~

- ~~De bénéficier d'un lien fonctionnel à proximité immédiate avec la construction principale,~~
- ~~De ne pas excéder une surface de 40 m² de bassin pour les piscines.~~
- ~~Il est toutefois possible de déroger aux prescriptions d'implantation des annexes ci-dessus si des contraintes topographiques, techniques ou paysagères sont avérées.~~

Les annexes sont autorisées, sous réserve :

- qu'elles présentent une taille limitée ;
- que leurs ampleurs soient réduites en proportion de la construction principale ;
- qu'elles soient implantées à faible distance de la construction principale, en maintenant un lien fonctionnel.

Les piscines non couvertes sont autorisées, sous réserve que la surface du bassin n'excède pas 40 m².

A la page 136

2.4 - Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de **5** 4 m des limites séparatives.

A la page 137

2.11- Les annexes des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU de moins de 20 m² d'emprise au sol sont autorisées **à condition d'être implantées à faible distance de celle-ci (avec un lien fonctionnel).** ~~de bénéficier d'un lien fonctionnel et d'être à proximité immédiate de la construction principale.~~

2.12- Les piscines non couvertes sont autorisées, sous réserve :

• De bénéficier d'un lien fonctionnel (terrasse, dalle...) à proximité immédiate avec la construction principale,

- Qu'elles soient implantées à faible distance de la construction principale, en maintenant un lien fonctionnel.
- De ne pas excéder une surface de 40 m² de bassin.

Toujours à la page 137 – EMPRISE AU SOL

2.13 - Les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLU sont limitées à hauteur de 40 % de surface de plancher supplémentaire ;

La surface de plancher totale de l'habitation et de ses extensions ne pourra pas dépasser 250 m², surface à partir de laquelle l'extension sera limitée à hauteur de **60** **40** m² supplémentaire.

De plus, certaines coquilles ont été constatées dans le règlement :

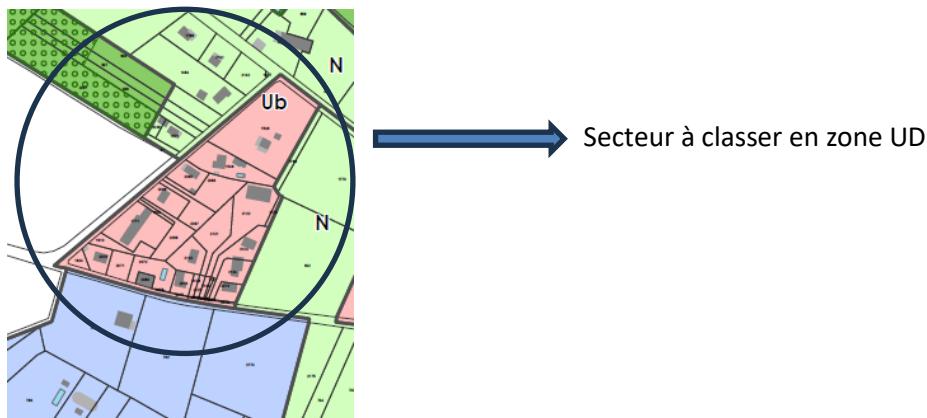
- Page 121, deux articles numérotés 2.13. Revoir la numérotation
- Page 103 : il y a une répétition dans le deuxième paragraphe « caractère de la zone » la zone AU **œuvre** recouvre

Il convient donc de rectifier les erreurs et autres doublons présents dans le document. De plus ce dernier a été relu et adapté pour paraître plus facile à la lecture.

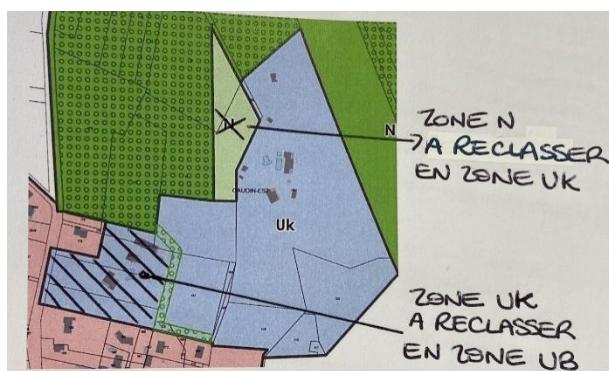
Concernant le zonage, voici les modifications que la commune souhaite apporter :

- Passer les parcelles cadastrées A 1291, ZR 67 et ZS 129 en zone NL car il s'agit de constructions illicites ;
- Supprimer l'emplacement réservé n°6 car il est sur des parcelles ou une déclaration préalable de division a été acceptée ;
- Passer les parcelles D 2359, D 2361, D 2365, D 2368, D 2371, D 2374 et D 2378 en zone UB car ce sont des parcelles qui ont fait l'objet d'une déclaration préalable de division acceptée ;
- Considérant l'activité agricole de Monsieur CASENAVE (éleveur de bovins), il serait souhaitable de passer les parcelles cadastrées ZL 105, ZL 107, ZL 110, ZL 111, ZL 112, ZK 80 et ZK 167 en zone agricole ;

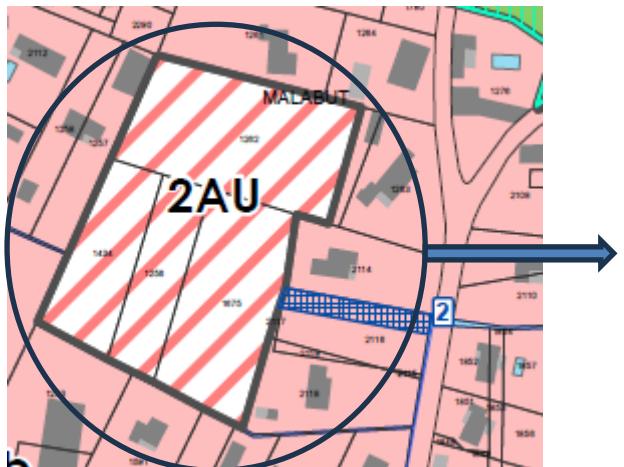
- En raison de la présence d'une construction sur la parcelle ZT 74, il est souhaitable de reclasser celle-ci en zone N et non pas NL ;
- À la suite de la réunion avec les services de l'État, et compte tenu du fait que la totalité du potentiel constructible est déjà réalisée sur ce secteur, ainsi que de la présence d'une coupure d'urbanisation à l'Est, il est recommandé de reclasser la zone UB en zone UD, en face du camping du Vieux Moulin (voir plan ci-dessous) :



- Concernant le camping Yellow Village Médoc Océan, il convient de reclasser les parcelles cadastrées ZK 19, ZK 20 et ZK 174 en zone UB, et les parcelles ZK 14 (en partie) et ZK 17 (en partie) en zone UK comme indiqué dans le plan ci-dessous ;

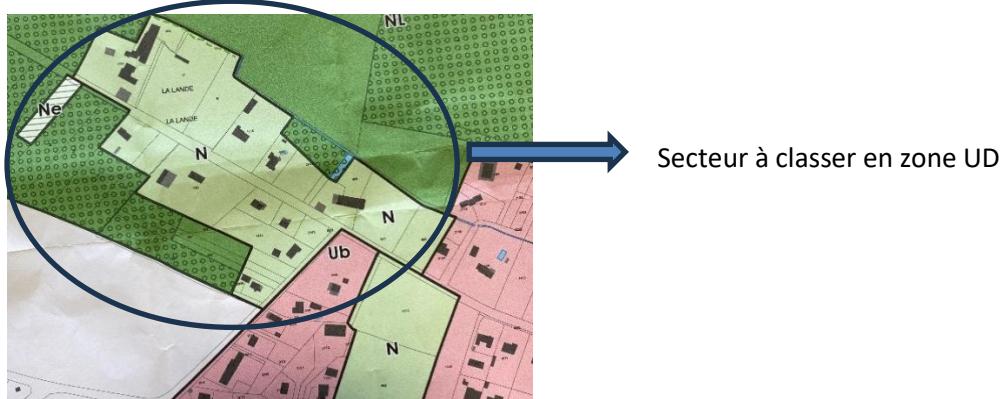


- La commune souhaite passer la zone 2AU en zone N et supprimer l'emplacement réservé n°2 (voir les raisons invoquées plus haut) :

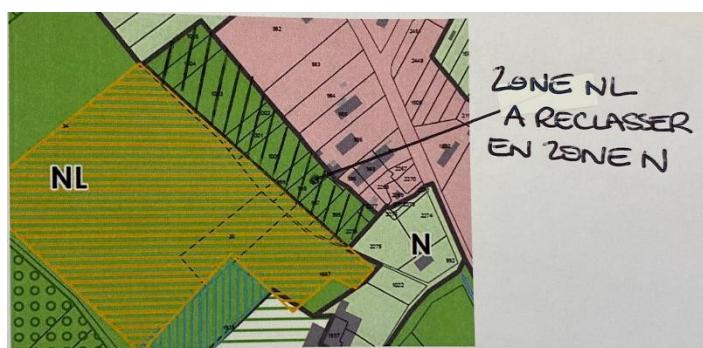


- Secteur à classer en zone N
- Emplacement réservé n°2 à supprimer

- Suite à diverses demandes d'administrés, il convient de modifier le secteur situé à l'Ouest du Bourg, lieu-dit la Lande, en zone UD (initialement en zone N), comme indiqué dans le plan ci-dessous :



- Classer les parcelles situées entre la zone NL et la zone UB (au Sud-Ouest de la rue du Guâ) en zone N comme indiqué dans le plan ci-dessous :



- Les parcelles cadastrées C 1402, C 1403 et C 1471 appartenant à des particuliers et n'ayant pas pour vocation de rassembler les équipements publics et/ou d'intérêt collectif doivent être classées en zone UA, comme indiqué dans le plan ci-dessous :

