

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE  
COMMUNE DE VENSAC

# Enquête publique relative à la Révision du P.L.U de la commune de VENSAC (33)



**DU 8 SEPTEMBRE AU 8 OCTOBRE 2025**

***CONCLUSIONS DE LA  
COMMISSAIRE ENQUÊTRICE***

REFERENCE DU T.A. : E25000081/33

NOMBRE DE PAGES : 48

COMMISSAIRE ENQUETRICE MME VERONIQUE FABRE

## SOMMAIRE

	PAGE
<b>I – RAPPEL DE L’OBJET ET DU DÉROULEMENT DE L’ENQUÊTE PUBLIQUE.....</b>	<b>3</b>
<b>I – A – RAPPEL DE L’OBJET DE L’ENQUÊTE PUBLIQUE.....</b>	<b>3</b>
<b>I – B – RAPPEL DU DÉROULEMENT DE L’ENQUÊTE PUBLIQUE.....</b>	<b>3</b>
<b>II – ANALYSE ET AVIS THÉMATIQUES DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE.....</b>	<b>5</b>
<b>II – A - THÈME A- SUR L’ENQUÊTE PUBLIQUE .....</b>	<b>6</b>
II – A – I. THÈME A – I. LA PROCÉDURE D’ENQUÊTE PUBLIQUE. ....	6
II-A-I.1 : THEME A-I. 1 : LA CONCERTATION PREALABLE	6
II-A-I.1 : THEME A-I. 2 : L’INFORMATION DU PUBLIC ET LE DÉROULEMENT DE L’ENQUÊTE	6
II – A – II. THÈME A – II. LE DOSSIER D’ENQUÊTE PUBLIQUE .....	7
<b>II – B - THÈME B - SUR LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES.....</b>	<b>8</b>
<b>II – C - THÈME C- SUR LE PROJET DE REVISION DU PLU.....</b>	<b>9</b>
II – C – I. THÈME C-I. L’OPPORTUNITE DE LA REVISION DU PLU DE VENSAC .....	9
II – C – II. THÈME C-II. LES CHOIX EN MATIÈRE D’URBANISATION.....	10
II – C – II. 1 : THÈME C-II. 1 : LES PERSPECTIVE	11
II – C – II. 2 : THÈME C-II. 2 : LA SECTORISATION	12
II – C – III. THÈME C-III. LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES, FORESTIERS ET DE LA BIODIVERSITE.....	13
II – C – IV. THÈME C-IV. LES RISQUES NATURELS .....	13
II – C – V. THÈME C-V. LA MISE A JOUR DES REGLEMENTS : ECRIT ET GRAPHIQUE .....	14
<b>II – D - THÈME D- SUR LES REQUETES PARTICULIERES.....</b>	<b>18</b>
II-D-I. THÈME D-I. LES REQUETES ECRITES .....	18
II -D-I. THEME D-I.1. LES OBSERVATIONS DU REGISTRE D’ENQUÊTE	18
II -D-I. THEME D-I.2. LES DOCUMENTS ANNEXES AU REGISTRE D’ENQUÊTE	20
II -D-I. THEME D-I.3. LES OBSERVATIONS PAR COURRIERS ELECTRONIQUES	32
II-D-II. THÈME D-II. LES REQUETES ORALES SANS SUITE DONNÉE PAR ECRIT .....	45
<b>III – CONCLUSION GÉNÉRALE.....</b>	<b>48</b>

## **I – RAPPEL DE L’OBJET ET DU DÉROULEMENT DE L’ENQUETE PUBLIQUE**

### **I – A – RAPPEL DE L’OBJET DE L’ENQUETE PUBLIQUE**

L’enquête publique prescrite par arrêté communal AR\_2025\_05 en date du 3 juillet 2025 de Monsieur Jean-Luc PIQUEMAL, Maire de VENSAC, porte sur :

#### ***Le projet de révision du PLU de la commune de VENSAC (33).***

La commune de VENSAC se situe dans le Nord Médoc au sein du Parc Naturel Régional Médoc et fait partie de la Communauté de Communes Médoc Atlantique qui s'étend depuis la pointe de l'estuaire de la GIRONDE au Nord jusqu'à la commune de LACANAU au Sud.

Le PLU de VENSAC a été approuvé par délibération du conseil municipal le 10 août 2012.

Il a subi depuis deux modifications simplifiées approuvées les 2 août 2016 puis 4 février 2020 et, une première modification approuvée le 28 février 2022.

Plus de dix ans après son approbation, il apparaissait nécessaire de lancer une première procédure de révision. Aussi, en 2023 une enquête publique avait lieu à ce titre, et le PLU a été approuvé une première fois le 19 février 2024.

Mais, celui-ci ayant fait l'objet d'observations par le contrôle de légalité, le 13 mai 2024, le Conseil municipal de VENSAC a décidé de retirer sa délibération d'approbation précédente, ceci afin de pouvoir intégrer les observations du contrôle de légalité.

Le projet de la présente enquête publique qui consiste en la révision du Plan Local d’Urbanisme de la commune de VENSAC en GIRONDE intègre les demandes de la Préfecture de la GIRONDE. Notamment, pour une meilleure application de la Loi Littoral, ainsi que pour la mise en compatibilité avec le SCOT Médoc Atlantique qui est désormais approuvé.

A l’issue des ateliers de réflexion avec les élus, en tenant compte des remarques émises lors des étapes de concertation publique, le projet communal décliné dans le Projet d’Aménagement et de Développement Durables s’articule au travers de 3 grandes orientations :

1. Structurer le développement urbain en :
  - ✓ Affirmant l’attractivité de la commune pour tous,
  - ✓ Etoffant le bourg et Vensac-Océan,
  - ✓ Structurant les contours urbains du bourg de VENSAC,
  - ✓ Allant vers une gestion économe de l'espace.
2. S’appuyer sur les activités et équipements moteurs :
  - ✓ L’agriculture comme composante importante de la commune,
  - ✓ Des équipements à valoriser,
  - ✓ L’activité artisanale et commerciale sur la commune dont il faut favoriser le maintien.
3. Valoriser le cadre de vie en :
  - ✓ Préserver la variété des milieux et leur interconnexion,
  - ✓ Préserver l’identité du territoire par la valorisation des paysages,
  - ✓ En limitant les effets des risques et nuisances.

Le diagnostic a guidé les choix de développements à intégrer dans le projet de révision du PLU et en particulier, la volonté communale de mieux maîtriser les conditions de son développement au regard du caractère rural et littoral de VENSAC et de la capacité de ses réseaux et équipements.

### **I – B – RAPPEL DU DÉROULEMENT DE L’ENQUETE PUBLIQUE**

L’enquête publique s’est déroulée sans incident pendant 31 jours entiers et consécutifs du lundi 8 septembre 2025 au mercredi 8 octobre 2025 inclus sur la commune de VENSAC (33). La mairie de VENSAC était désignée comme siège de l’enquête publique.

Pendant la durée de celle-ci, le public a été informé et a pu prendre connaissance du dossier d’enquête et formuler des observations s’il le souhaitait.

Afin de recevoir les observations du public, 4 permanences de la commissaire enquêtrice ont été prévues les lundi 8 septembre, jeudi 25 septembre, mercredi 1<sup>er</sup> octobre et mercredi 8 octobre 2025.

Lors de ces 4 permanences, la commissaire enquêtrice a reçu 27 personnes : elles sont toutes venues chercher des informations, et avaient toutes des requêtes à formuler. Toutefois, 7 d'entre elles n'ont pas confirmé leur requête par écrit.

Seize personnes n'ont pas souhaité rencontrer la commissaire enquêtrice mais ont formulé des requêtes par écrit.

A la clôture de l'enquête publique, un total de 55 observations a été enregistré.

Le vendredi 10 octobre 2025, la commissaire enquêtrice a transmis par mel, le procès-verbal de fin d'enquête publique, accompagné des copies du registre d'enquête publique, des courriers annexés à celui-ci et des courriers électroniques.

Le mercredi 15 octobre 2025, soit 5 jours après réception du procès-verbal de fin d'enquête publique, la commissaire enquêtrice a reçu par mel le mémoire en réponse de Monsieur le Maire de VENSAC.

## **II – ANALYSE ET AVIS THEMATIQUES DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE**

Rappelons que, l'analyse du dossier d'enquête publique, la visite de la commune, l'examen des 28 observations écrites et des 27 observations orales reçues pendant l'enquête publique m'ont permis de mettre en évidence un certain nombre de thèmes, qui sont les suivants :

### **THÈME A- SUR L'ENQUETE PUBLIQUE**

THÈME A – I. LA PROCEDURE D'ENQUETE PUBLIQUE

*THEME A-I. 1 : LA CONCERTATION PREALABLE*

*THEME A-I. 2 : L'INFORMATION DU PUBLIC ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE*

THÈME A – II. LE DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

### **THÈME B- SUR LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**

### **THÈME C- SUR LE PROJET DE REVISION**

THÈME C-I. L'OPPORTUNITE DE LA REVISION DU PLU DE VENSAC

THÈME C-II. LES CHOIX EN MATIERE D'URBANISATION

*THEME C-II. 1 : LES PERSPECTIVES*

*THEME C-II. 2 : LA SECTORISATION*

THÈME C-III. LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES, FORESTIERS ET DE LA BIODIVERSITE

THÈME C-IV. LES RISQUES NATURELS

THÈME C-V. LA MISE A JOUR DES REGLEMENTS : REGLEMENT ECRIT ET REGLEMENT GRAPHIQUE

### **THÈME D- SUR LES REQUETES PARTICULIERES**

THÈME D-I. LES REQUETES ECRITES

*II -D-I. THEME D-I.1. LES OBSERVATIONS DU REGISTRE D'ENQUETE*

*II -D-I. THEME D-I.2. LES DOCUMENTS ANNEXES AU REGISTRE D'ENQUETE*

*II -D-I. THEME D-I.3. LES OBSERVATIONS PAR COURRIERS ELECTRONIQUES*

THÈME D-II. LES REQUETES ORALES SANS SUITE DONNEE PAR ECRIT

Voir ANNEXE D : PROCES-VERBAL DES OBSERVATIONS REÇUES LORS DE L'ENQUETE PUBLIQUE et ANNEXE E : MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE AUX OBSERVATIONS DEPOSEES LORS DE L'ENQUETE PUBLIQUE DU RAPPORT D'ENQUETE.

## II - A - THÈME A - SUR L'ENQUETE PUBLIQUE

### II - A - 1. THÈME A - I. LA PROCEDURE D'ENQUETE PUBLIQUE

#### II - A - I. 1 : LA CONCERTATION PRÉALABLE

Pas d'observation sur ce thème.

~ ♦ ~

##### **Avis de la commissaire enquêtrice :**

*La délibération du Conseil Municipal de la commune de Vensac en date du 05 juillet 2023 arrêtait le projet de première révision du PLU et tirait le bilan de la concertation préalable. Cette première révision fut approuvée le 19 février 2024 puis retirée le 13 mai 2024.*

*La présente révision du PLU, reprend le précédent projet de révision abandonné, en y intégrant les observations du contrôle de légalité et les recommandations de la commissaire enquêtrice. Le présent projet de révision bénéficie du bilan tiré de la concertation préalable à la précédente enquête publique.*

*Je considère donc, que le projet de révision du PLU de Vensac a bien fait l'objet d'une concertation en application de l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme, celle-ci ayant permis d'informer et d'associer la population au processus de révision du PLU communal.*

#### II - A - I. 2 : L'INFORMATION DU PUBLIC ET LE DÉROULEMENT DE L'ENQUETE

##### **Voir observations écrites :**

##### **↳ OBSERVATIONS PAR COURRIER ÉLECTRONIQUE :**

MEL-10 : M. PATRICK POINT, PRÉSIDENT DE L'ASSOCIATION VIVE LA FORET

~ ♦ ~

##### **Avis de la commissaire enquêtrice :**

*Sur la publicité réglementaire, lors de la visite des lieux précédent l'ouverture de l'enquête publique, ainsi que lors de ma venue pour les permanences, j'ai pu constater le respect des modalités d'affichage de l'avis d'enquête publique. Les publications dans la presse locale ont été effectuées conformément à l'arrêté municipal d'ouverture d'enquête publique.*

*Les modalités de consultation du public ont été également conformes à l'arrêté municipal d'ouverture d'enquête publique.*

*La durée de l'enquête publique, contrairement aux dires de Monsieur POINT, et conformément à la réglementation régissant la présente enquête publique, a bien été de 31 jours entiers et consécutifs.*

*En conséquence, je constate que la procédure réglementaire en la matière a bien été respectée.*

*D'autre part, je note, qu'avec 27 personnes qui se sont déplacées pour me rencontrer lors des 4 permanences et qu'avec 28 observations écrites, la fréquentation par le public a été satisfaisante.*

*L'enquête publique s'est déroulée sans incident.*

*J'en conclus donc que toute personne concernée ou intéressée a bien été informée et pouvait venir donner son avis sur le projet.*

*D'autre part, je constate que toutes les observations du public ont obtenu des réponses motivées de la part de la commune, ceci dans le respect des objectifs du PADD et de la réglementation applicable, avec toutefois, des refus légitimes de remettre en cause des dispositions du PLU révisé pour certains et des ajustements pour d'autres.*

## II – A – 2. THEME A – II. LE DOSSIER D’ENQUETE PUBLIQUE

Voir observations écrites :

↳ OBSERVATIONS PAR COURRIER ÉLECTRONIQUE :

MEL-10 : M. PATRICK POINT, PRÉSIDENT DE L’ASSOCIATION VIVE LA FORET

~ ♦ ~

**CONCERNANT LA DEMANDE DE M. PATRICK POINT, PRÉSIDENT DE L’ASSOCIATION VIVE LA FORET :**

→ **OBJET DE L’OBSERVATION :**

Observations sur le dossier d’enquête publique.



REPONSES DE LA COMMUNE :

**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.

↳ Avis du commissaire enquêteur :

*Sur la forme du dossier d’enquête, j’ai noté quelques erreurs mineures sans conséquences sur la compréhension du sujet : fautes grammaticales et de syntaxe, de mise en forme, hétérogénéité des appellations zzz de zones (Minuscules/majuscules), erreur dans le sommaire, ... Toutefois, sur la liste des pièces constitutives du PLU de VENSAC, il aurait été préférable de numérotter clairement les 14 pièces distinctes qui constituaient le dossier et leur correspondance avec le sommaire.*

*Sur le fond du dossier d’enquête, celui-ci m'est apparu complet. Il comprenait tous les éléments énoncés à l'article R.153-8 du code de l'urbanisme et R.123-8 du code de l'environnement.*

*Je conclus donc que le dossier d’enquête publique était bien de nature à assurer une information satisfaisante du public sur le projet de révision du PLU de VENSAC.*

## **II - B - THÈME B- SUR LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES :**

Voir observations écrites :

⇒ OBSERVATIONS PAR COURRIER ÉLECTRONIQUE :

MEL-10 : M. PATRICK POINT, PRÉSIDENT DE L'ASSOCIATION VIVE LA FORET

 REPONSES DE LA COMMUNE AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC ET AU QUESTIONNEMENT DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE :

Voir : **ANNEXE D** : Procès-verbal des observations reçues lors de l'enquête publique et **ANNEXE E** : Mémoire en réponse de Monsieur le maire de Vensac aux observations déposées lors de l'enquête publique.

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...

~ ♦ ~

 Avis de la commissaire enquêtrice :

Le présent projet intègre les observations formulées par le contrôle de légalité lors du précédent projet de PLU abandonné.

Toutefois, le présent projet de révision du PLU de VENSAC a également fait l'objet de nouveaux avis de Personnes Publiques Associées. Ces avis figuraient au dossier d'enquête mis à disposition du public.

Compte tenu de ces avis et suite à un entretien de Monsieur le Maire de VENSAC avec les services de l'Etat au cours de l'enquête, dans le mémoire en réponse à mon procès-verbal de fin d'enquête publique, la commune s'engage à adapter et modifier le projet en intégrant les modifications demandées.

Elle s'engage notamment à modifier le projet de zonage dans certains secteurs ainsi que le règlement écrit. Ces modifications sont détaillées dans le mémoire en réponse de la commune présenté en ANNEXE E du présent rapport d'enquête.

Voir avis de la commissaire enquêtrice : THÈME C-V. LA MISE A JOUR DES REGLEMENTS : REGLEMENT GRAPHIQUE ET REGLEMENT ECRIT suivant.

En conséquence, je constate que la commune de VENSAC s'engage à faire évoluer certaines des dispositions du PLU en tenant compte des avis des services de l'Etat et des Personnes Publiques Associées.

## **II – C – THÈME C- SUR LE PROJET DE REVISION**

### **II – C – I. THÈME C-I : L’OPPORTUNITE DE LA REVISION DU PLU DE VENSAC**

Pas d’observation sur ce thème.

~ ♦ ~

#### **☞ Avis de la commissaire enquêtrice :**

*Compte tenu :*

*Des évolutions législatives et réglementaires intervenues en matière d’aménagement d’urbanisme et d’environnement depuis l’approbation du PLU en 2012,*

*De nouveaux enjeux, notamment un renforcement de la prise en compte des objectifs de développement durable par la réduction des émissions de gaz à effet de serre,*

*De l’exigence de la mise en adéquation avec les documents supras, notamment le Schéma de Cohérence Territoriales (SCoT) Médoc Atlantique,*

*De l’obligation de respecter les objectifs fixés par la Loi Littoral (protection des espaces côtiers) et la loi Climat et Résilience qui fixe l’objectif de parvenir au Zéro Artificialisation Nette (ZAN) d’ici 2050,*

*De la nécessité de réfléchir aux besoins de la commune en matière de développement pour les prochaines décennies dans un contexte de réduction de la consommation d’espaces urbains,  
la révision du PLU m’apparaît plus que légitime, indispensable.*

## II – C– II. THÈME C-II. LES CHOIX EN MATIERE D'URBANISATION

### Voir observations écrites :

#### OBSERVATIONS PAR COURRIER ÉLECTRONIQUE :

MEL-10 : M. PATRICK POINT, PRÉSIDENT DE L'ASSOCIATION VIVE LA FORET  
MEL-12 : MME CLODETTE BLANC ET M. DENIS MOREAU

Voir : **ANNEXE D** : Procès-verbal des observations reçues lors de l'enquête publique  
**ANNEXE E** : Mémoire en réponse de Monsieur le maire de Vensac aux observations déposées lors de l'enquête publique.

#### REPONSES DE LA COMMUNE AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC ET AU QUESTIONNEMENT DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE :

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-C-II. 1 : LES PERSPECTIVES



### Avis de la commissaire enquêtrice :

Le diagnostic figurant au dossier d'enquête met en évidence certaines caractéristiques de VENSAC qui ont notamment conduit les choix communaux en matière de perspective de développement.

Avec ses 1095 habitants permanents recensés en 2021, VENSAC n'est plus un village, mais une ville. Comme toutes les communes du littoral sa population varie particulièrement pendant la période estivale.

La commune dispose de plus de ménages de petites tailles que de famille, avec une population plutôt âgée.

Elle présente un taux d'environ 70 % d'actifs avec une grande majorité d'employés ou d'ouvriers, qui pour plus d'un quart d'entre eux travaille à VENSAC. Même si le tourisme n'est pas une activité principale sur la commune, son territoire voit la présence de 3 campings et d'une aire de camping-cars.

Actuellement, la commune compte 780 logements avec un nombre finalement peu important de résidences secondaires.

Aussi, l'accueil des touristes sur la commune reste modéré pour la région.

Toutefois, les variations de la demande saisonnière en eau potable restent une problématique à gérer. Au regard des perspectives d'évolution envisagées, cela reste un point inquiétant. Toutefois, la municipalité est bien

consciente du sujet préoccupant qui est à l'étude avec la communauté de commune.

VENSAC compte plusieurs commerces, services de proximité, équipements publics et de santé, localisés au bourg.

Compte tenu de ses particularités communales, et des contraintes environnementales et légales qui s'imposent à elle, la commune a fait des choix chiffrés en matière de développement : augmenter sa population de 140 à 170 nouveaux habitants, soit environ 86 à 100 logements d'ici 2032 (soit 9 à 10 logements par an), ceci en diversifiant le parc de logements.

Cette perspective de progression de la population et par conséquent, du parc de logements me paraît raisonnable vu le profil communal. Les commerces, services et divers équipements sont bien présents avec des perspectives d'évolution (agrandissement de l'école, accueil d'un cabinet médical et de locaux associatifs) et donc en capacité de satisfaire l'arrivée de cette population future d'ici 2032. Toutefois, à mon sens, seule l'offre en matière de commerces peut à terme s'avérer limiter en obligeant la population à se déplacer vers d'autres communes.

En conséquence, je considère qu'au regard du descriptif des particularités communales, les perspectives de développement de VENSAC en matière d'urbanisme sont cohérentes avec les choix de la municipalité illustrés par le PADD, ceci en compatibilité avec le SCOT Médoc Atlantique et en intégrant les autres contraintes légales (ZAN, Loi Littoral, ...).

## II – C – II. 2 : LA SECTORISATION

~ ♦ ~

### Avis de la commissaire enquêtrice :

Les choix communaux en matière de sectorisation et de répartition des zones urbaines ont été faits en cohérence avec le SCOT Médoc Atlantique et ont tenu compte des contraintes environnementales et réglementaires (ZAN et Littoral, ...). La visée d'une gestion économe de l'espace remobilise environ 8 hectares.

Leur sectorisation s'articule autour de deux pôles : VENSAC bourg et VENSAC-OCEAN.

Les objectifs sont d'étoffer le bourg en structurant ses contours urbains et de terminer Vensac-Océan.

La préservation des espaces naturels, agricoles, forestiers et de la biodiversité (Voir avis de la commissaire enquêtrice § suivant) a été également prépondérante dans cette définition des limites de zonage.

Sur le pôle VENSAC-OCEAN, le projet est acté et la première tranche, la plus importante de ce lotissement, est terminée.

Concernant le développement du bourg et compte tenu de la richesse communale en matière d'espaces naturels, agricoles et de la biodiversité et dans le contexte général environnemental actuel, je ne peux qu'être favorable à limiter au maximum l'étalement urbain de VENSAC. En effet, le centre bourg est relativement peu densifié, avec un habitat diffus en périphérie qui offre de fait des possibilités de densification.

Je suis donc favorable à ces choix de sectorisation de l'urbanisation de VENSAC bourg et de sa périphérie, qui sont compatibles avec le SCOT Médoc Atlantique.

## II – C – III. THÈME C-III. LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES, FORESTIERS ET DE LA BIODIVERSITE

Voir observations écrites :

⇒ OBSERVATIONS PAR COURRIERS ÉLECTRONIQUES :

MEL-10 : M. PATRICK POINT, PRÉSIDENT DE L'ASSOCIATION VIVE LA FORET

~ ♦ ~

⇒ Avis de la commissaire enquêtrice :

*Le rapport de présentation du dossier d'enquête publique comporte un diagnostic, un état initial de l'environnement avec des investigations écologiques bien documenté et complet, ainsi qu'une évaluation environnementale des incidences du PLU décrivant les mesures compensatoires avec des indicateurs de suivi.*

*Cette révision du PLU de VENSAC s'inscrit dans une volonté de modérer la consommation du foncier, maîtriser l'étalement urbain et protéger l'activité agricole et les espaces naturels.*

*Le projet de PLU révisé classe 2087 hectares en Espaces Boisés Classés contre 1086 hectares dans le PLU en vigueur.*

*Les éléments du patrimoine remarquable architectural, paysager, naturel et écologique sont identifiés : haies, alignements d'arbres, boisements, habitats d'intérêt communautaire (partie Est de la commune) et zones humides répertoriées dans le bourg, soit 133,71 ha de surfaces, 30,75 km de haies et 324 ml d'arbres dans le projet de PLU révisés, contre zéro dans le PLU en vigueur.*

*En conséquence, je constate que la prise en compte des aspects environnementaux est bien réelle dans le projet de révision du PLU de VENSAC et que le document d'urbanisme manifeste une volonté de protection de ces espaces ainsi qu'une volonté de réduction significative de la consommation d'espaces urbanisés.*

## II – C – IV. THEME C-IV. LES RISQUES NATURELS

Pas d'observation sur ce thème.

~ ♦ ~

⇒ Avis de la commissaire enquêtrice :

*Compte tenu de sa situation géographique sur la pointe Médoc (entre Atlantique et estuaire de la Gironde), de ses spécificités environnementales avec une façade maritime à l'Ouest, un couvert forestier important constitué d'une grande majorité de pins, des espaces agricoles majoritairement viticoles à l'Est et de zones humides répertoriées (marais), VENSAC est exposée à divers risques naturels : incendie, inondation (fluvio-maritime et montée des eaux dans les marais), phénomène de recul du trait de côte sur sa façade littorale, remontées de nappes souterraines (partie la plus urbanisée à l'Ouest) et problématique de retrait-gonflement des argiles (aléas majoritairement moyens).*

*Aussi, elle est concernée par plusieurs Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN) : PPR Incendie de Forêt, PPR Inondation de la Pointe Médoc, PPR Littoral Girondin de La Teste au Verdon.*

*Ces PPRN seront tous annexés au futur PLU révisé et ont tous un impact sur le contenu de celui-ci. Le PLU devra intégrer les recommandations ou restrictions en découlant, tant dans le règlement écrit (Dispositions pour la prise en compte du risque feux de forêts – Défense incendie), que dans le règlement graphique avec des conséquences sur la définition des limites du zonage.*

*Je constate que le projet de révision du PLU de Vensac, intègre bien les problématiques liées aux risques naturels qui concernent la commune.*

## II – C– V. THÈME C-V. LA MISE A JOUR DES REGLEMENTS :

Voir observations écrites :

↳ OBSERVATIONS PAR COURRIER ÉLECTRONIQUE :

MEL-10 : M. PATRICK POINT, PRÉSIDENT DE L'ASSOCIATION VIVE LA FORET

Voir : **ANNEXE D** : Procès-verbal des observations reçues lors de l'enquête publique  
**ANNEXE E** : Mémoire en réponse de Monsieur le maire de Vensac aux observations déposées lors de l'enquête publique.

✍ REPONSES DE LA COMMUNE AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC ET AU QUESTIONNEMENT DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE :

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** :

~ ♦ ~

☞ Avis de la commissaire enquêtrice :

Dans sa réponse, la commune propose des modifications mineures au règlement écrit et au plan de zonage.

Je constate que ces propositions de modifications qui font suite à l'enquête publique et qui tiennent compte des avis des services préfectoraux et des personnes publiques associés, sont relativement mineures et ne dénaturent pas le projet de PLU révisé porté à l'enquête.

Aussi, sur :

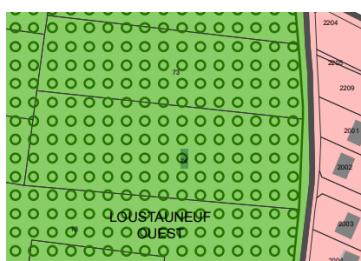
Les modifications du règlement écrit du projet de PLU révisé de VENSAC : je suis **favorable** à ces modifications telles qu'elles sont décrites dans le mémoire en réponse de la commune et qui tiennent compte des divers avis des institutions compétentes consultées.

Les modifications du zonage du projet de PLU révisé de VENSAC :

\* Passer les **parcelles cadastrées A 1291, ZR 67 et ZS 129 en zone NL** car il s'agit de constructions illicites :

Comme leur nom l'indique, ces constructions sont illicites et n'ont pas à être prise en compte dans le PLU. Je suis donc **favorable** à ce changement de zonage.

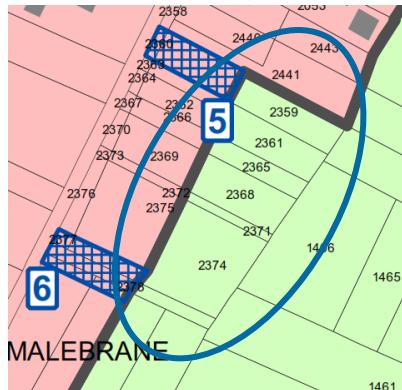
\* En raison de la présence d'une construction sur la **parcelle ZT 74**, il est souhaitable de reclasser celle-ci **en zone N** et non pas en NL :



COMMISSAIRE ENQUÊTRICE MME VERONIQUE FABRE

Compte tenu de l'existence de cette construction, il est logique de passer cette parcelle en zone NL. Je suis donc **favorable** à ce changement de zonage.

\* **Passer les parcelles D 2359, D 2361, D 2365, D 2368, D 2371, D2374 et D 2378 en zone UB** car ce sont des parcelles qui ont fait l'objet d'une déclaration préalable de division acceptée :

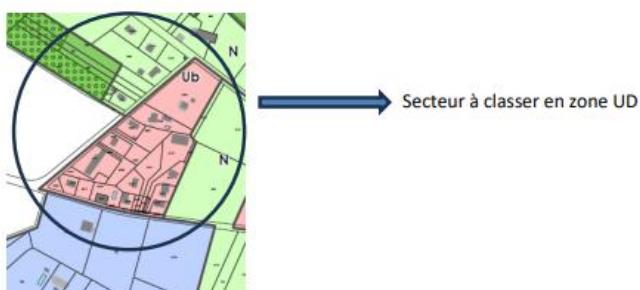


Je suis **favorable** à ce changement de zonage. Voir l'étude du cas dans les présentes conclusions concernant l'observation DOC-3. de Maître Kathleen GENTY pour Mesdames Anne-Marie FELDEN, Marie-José GUINARD, Marylène BLANC, Béatrice BLANC et M. Jean-François BLANC.

\* **Supprimer l'emplacement réservé n°6** car il est sur des parcelles où une déclaration préalable de division a été acceptée (cf schéma ci-dessus).

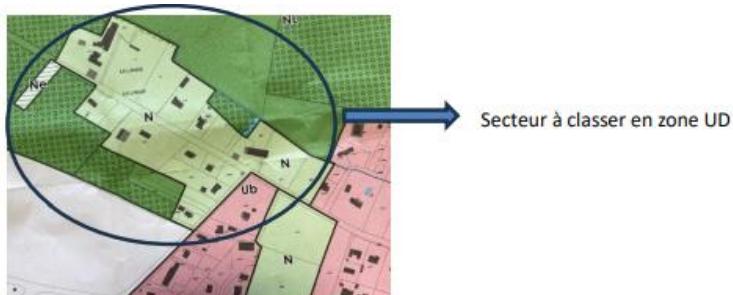
Cet emplacement réservé n'a plus lieu d'être, je suis donc **favorable** à sa suppression.

\* A la suite de la réunion avec les services de l'Etat, et compte tenu du fait que la totalité du potentiel constructible est déjà réalisé 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** :



Ce secteur effectivement situé à l'extérieur du bourg et séparé de celui-ci par une zone N, ne présente plus de potentiel d'urbanisation, comme d'autres secteurs dans la même situation, il mérite d'être requalifié en zone UD. Je suis donc **favorable** à ce changement de zonage.

\* 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 N) :



Ce secteur est attenant au secteur situé en face du camping du Vieux Moulin étudié précédemment. Je

*suis favorable à ce changement de zonage en UD qui formera une continuité et qui est logique au vu de sa position géographique par rapport au bourg.*

\* Classer les parcelles situées entre la zone NL et la zone UB (**au Sud-Ouest de la rue du Guâ**) en zone N :



*Le reclassement de ces parcelles en zone N se fera logiquement dans la continuité des zones N adjacentes. Je suis favorable à ce changement de zonage.*

\* 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'intérêts collectifs doivent être classée en zone UA :

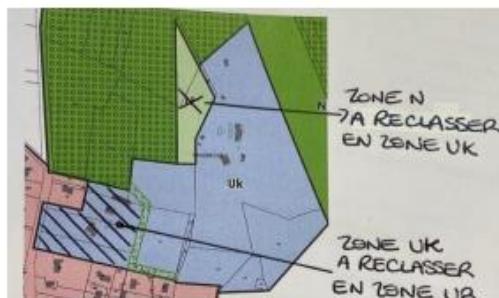


*Ce zonage constitue une erreur, je suis donc favorable à son reclassement en zone UA.*

\* Cas de Monsieur CASENAVE :

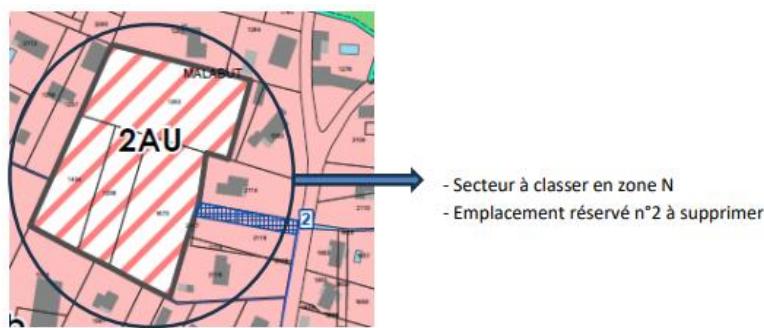
*Je suis favorable à ce changement de zonage en zone A. Voir l'étude du cas dans les présentes conclusions § II-D-II. THÈME D-II. Les requêtes orales sans suite donnée par écrit.*

\* Cas du camping Yellow Village Médoc Océan la commune souhaite 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 UK.



*Voir étude de cas dans les présentes conclusions § II-D-II. THÈME D-II. « Les requêtes orales sans suite donnée par écrit ».*

\* La commune souhaite passer la zone 2AU en zone N et supprimer l'emplacement réservé n°2 :



Voir étude de cas dans les présentes conclusions § Concernant les observations : DOC-8. de M. Denis DABADIE, DOC-10. de M. Patrick PAWLICZEK, MEL-13. et MEL-14 de Mme Nadine DABADIE.

## **II-D-THÈME D-SUR LES REQUETES PARTICULIERES**

### **II-D-I. THÈME D-I : LES REQUETES ECRITES**

#### II-D-I.1 : LES OBSERVATIONS DU REGISTRE D'ENQUETE

Voir observations écrites :

REG-1. M. JEAN-MARIE DEGEANS  
REG-2. MME MARIE-NOËLLE RAYNAL  
REG-3. MME ET M. MICHEL TIFFON

~ ♦ ~

#### **CONCERNANT L'OBSERVATION REG-1. DE M. JEAN-MARIE DEGEANS**

→ OBJET DE L'OBSERVATION :

Requête sur le devenir de la route côtière.



REPONSES DE LA COMMUNE :

**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.

Avis de la commissaire enquêtrice :

Comme le précise la commune dans sa réponse, la route côtière étant une route départementale, sa gestion n'est pas de sa compétence.

Avec le phénomène d'accélération de recul du trait de côte, l'inquiétude dans les années à venir de la disparition de la route côtière qui passe sur le territoire de Vensac est avérée. Comme le demande Monsieur DEGEANS, il est indispensable d'anticiper cette problématique à l'échelle régionale en collaboration avec les communes concernées.

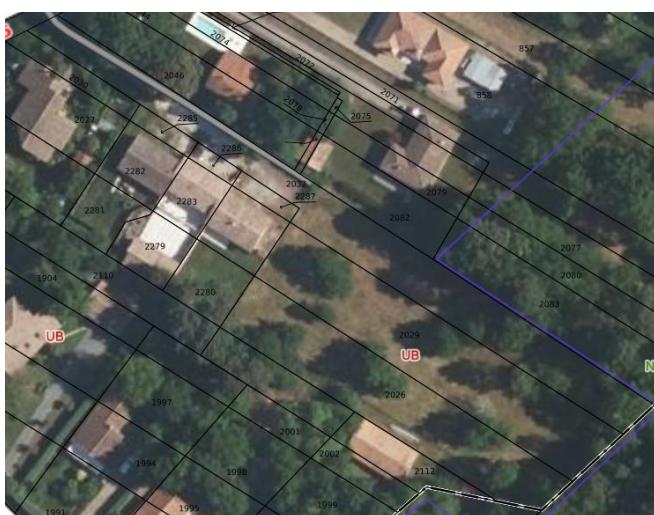
La réponse de VENSAC va en ce sens, et conformément au souhait de Monsieur DEGEANS, un projet est bien à l'étude par la Communauté de Communes Médoc Atlantique dont VENSAC fait partie. Ce projet envisage effectivement d'utiliser l'emprise de la piste 200.

Je constate que la piste 200 figure bien sur le règlement graphique du présent projet de révision, qu'elle correspond à la limite proche des espaces du rivage identifiée et que son emprise pourra donc effectivement être utilisée en vue d'un projet de déplacement de la route côtière départementale.

## CONCERNANT L'OBSERVATION REG-2. DE MME MARIE-NOËLLE RAYNAL

### → OBJET DE L'OBSERVATION :

Requête sur le changement de zonage des parcelles dont elle est la propriétaire : parcelles cadastrées D 2026, 2029 et 2032.



Sources : Géoportal et dossier d'enquête



### REPONSES DE LA COMMUNE :

**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.

### Avis de la commissaire enquêtrice :

Au PLU actuel les parcelles cadastrées D 2026, 2029 et 2032, sont zonées en UB. Le projet de révision les classe en zone N.

Compte tenu de mes avis précédents sur le projet de révision, notamment les choix de la commune de VENSAC en matière de :

- \* perspective et de sectorisation de l'urbanisation dans ce projet de PLU révisé,
- \* la préservation des espaces naturels, agricoles, forestiers et de la biodiversité,
- \* la prise en compte des risques naturels.

Vu que le projet illustré par le PADD, en compatibilité avec le projet de SCOT Médoc Atlantique prévoit une densification de l'urbanisation uniquement sur le bourg et sa périphérie et sur le site de VENSAC-OCEAN, ceci en respectant les contraintes réglementaires de la Loi Littoral et de l'objectif ZAN.

Sachant que les parcelles concernées sont situées dans un secteur UD d'habitat diffus, séparé du bourg par une zone N (milieu forestier), et peu ou pas équipées.

Rappelons, qu'en zone UD, les nouvelles constructions sont interdites. Toutefois « la réhabilitation, l'extension et la surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU » sont autorisées.

Aussi, je suis **défavorable** à cette requête qui ne rentre pas dans le cadre des règles du PLU révisé définies précédemment.

## CONCERNANT L'OBSERVATION REG-3. DE MME ET M. MICHEL TIFFON

### → OBJET DE L'OBSERVATION :

Requêtes sur la création d'un chemin rural d'accès à leur parcelle et demande d'informations sur la possibilité d'installer des tuiles photovoltaïques : parcelle cadastrée ZX 72.



### REPONSES DE LA COMMUNE :

**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.

### Avis de la commissaire enquêtrice :

*Dans sa réponse, la commune confirme que l'accès à la parcelle cadastrée ZX 72 est possible par un chemin rural comme cela était demandé par Mme et M TIFFON.*

*Je ne peux qu'être favorable à tout nouveau dispositif permettant de limiter la production de dioxyde de carbone.*

*Je prends acte de l'ajout au règlement du PLU, des tuiles photovoltaïques dans les dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions.*

## II-D-I.2 : LES DOCUMENTS ANNEXES AU REGISTRE D'ENQUETE

### Voir observations écrites :

DOC-1. MME ET M. STÉPHANE BOURNERIE

DOC-2. M. GILBERT SALEY

DOC-3. MAÎTRE KATHLEEN GENTY POUR MESDAMES ANNE-MARIE FELDEN, MARIE-JOSÉ GUINARD, MARYLÈNE BLANC, BÉATRICE BLANC ET M. JEAN-FRANÇOIS BLANC

DOC-4. M. PAUL AGNES ET MME MICHELINE VILLEBRUN

DOC-5. (Cf DOC-9.) MME COLETTE PEYROT ET CONSORTS

DOC-6. M. JEAN-BAPTISTE BROCHU

DOC-7. MME ET M. CATHERINE ET JEAN-PAUL EYMOND

DOC-8. M. DENIS DABADIE

DOC-9. (Cf DOC-5.) MME COLETTE PEYROT ET CONSORTS

DOC-10. M. PATRICK PAWLICZEK

~ ♦ ~

## CONCERNANT L'OBSERVATION DOC-1, DE MME ET M. STÉPHANE BOURNERIE

## → OBJET DE L'OBSERVATION :

Requête sur le changement de zonage des parcelles dont ils sont les propriétaires : parcelles cadastrées D 2071, 2077, 2080 et 2083.



Sources : Géoportail et dossier d'enquête.

## REPONSES DE LA COMMUNE :

**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.

### ☞ Avis de la commissaire enquêtrice :

*Au PLU actuel, les parcelles cadastrées D 2071, 2077, 2080 et 2083, sont zonées en partie en UB et N. Le projet de révision les classe en partie en zone UD, N et NL.*

Compte tenu de mes avis précédents sur le projet de révision, notamment les choix de la commune de VENSAC en matière de :

- \* *perspective et de sectorisation de l'urbanisation dans ce projet de PLU révisé,*
  - \* *la préservation des espaces naturels, agricoles, forestiers et de la biodiversité,*
  - \* *la prise en compte des risques naturels*

*Vu que le projet illustré par le PADD, en compatibilité avec le projet de SCOT Médoc Atlantique prévoit une densification de l'urbanisation uniquement sur le bourg et sa périphérie et sur le site de VENSAC-OCEAN, ceci en respectant les contraintes réglementaires de la Loi Littoral et de l'objectif ZAN*

Sachant que les parcelles concernées sont situées dans un secteur UD d'habitat diffus, séparé du bourg par une zone N (milieu forestier), et peu ou pas équipées.

Rappelons, qu'en zone UD, les nouvelles constructions sont interdites. Toutefois « la réhabilitation, l'extension et la surélevation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU » sont autorisées.

Aussi, je suis **défavorable** à cette requête qui ne rentre pas dans le cadre des règles du PLU révisé définies précédemment.

## CONCERNANT L'OBSERVATION DOC-2. M. GILBERT SALEY

### → OBJET DE L'OBSERVATION :

Requête sur le changement de zonage du terrain dont il est propriétaire : parcelle cadastrée 1800.



Sources : Géoportail et dossier d'enquête.



### REPONSES DE LA COMMUNE :

**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.

### Avis de la commissaire enquêtrice :

Au PLU actuel, la parcelle cadastrée D 1800 est zonée en UC. Le projet de révision la classe en zone UD. Compte tenu de mes avis précédents sur le projet de révision, notamment les choix de la commune de VENSAC en matière de :

- \* perspective et de sectorisation de l'urbanisation dans ce projet de PLU révisé,
- \* la préservation des espaces naturels, agricoles, forestiers et de la biodiversité,
- \* la prise en compte des risques naturels.

Vu que le projet illustré par le PADD, en compatibilité avec le projet de SCOT Médoc Atlantique prévoit une densification de l'urbanisation uniquement sur le bourg et sa périphérie et sur le site de VENSAC-OCEAN, ceci en respectant les contraintes réglementaires de la Loi Littoral et de l'objectif ZAN.

Sachant que la parcelle concernée est située dans un secteur UD d'habitat diffus, séparé du bourg par une zone N (milieu forestier), et peu ou pas équipées.

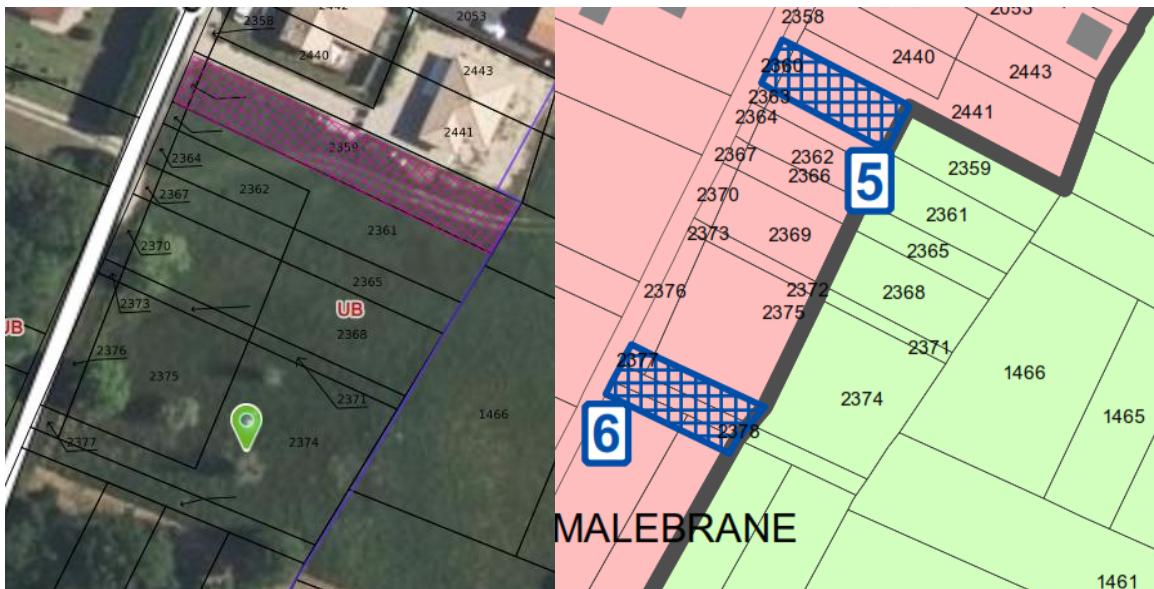
Rappelons qu'en zone UD, les nouvelles constructions sont interdites. Toutefois « la réhabilitation, l'extension et la surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU » sont autorisées.

Aussi, je suis **défavorable** à cette requête qui ne rentre pas dans le cadre des règles du PLU révisé définies précédemment.

## CONCERNANT L'OBSERVATION DOC-3. DE MAITRE KATHLEEN GENTY POUR MESDAMES ANNE-MARIE FELDEN, MARIE-JOSE GUINARD, MARYLENE BLANC, BEATRICE BLANC ET M. JEAN-FRANÇOIS BLANC

### → OBJET DE L'OBSERVATION :

Requête sur le changement de zonage des parcelles dont ils sont les propriétaires : parcelles cadastrées D 2359, 2361, 2365, 2368, 2371, 2374 et 2378.



Sources : Géoportail et dossier d'enquête.



### REPONSES DE LA COMMUNE :

**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.

### Avis de la commissaire enquêtrice :

Je constate que la commune reconnaît l'erreur faite par le bureau d'étude concernant le classement en zone N de ces parcelles sur le règlement graphique du projet et demande une rectification.

J'émet un avis favorable au changement de zonage des parcelles cadastrées : D 2359, 2361, 2365, 2368, 2371, 2374 et 2378 en UB avec une suppression de l'emplacement réservé n°6 comme l'a suggéré la commune dans ses propositions de modifications réglementaires étudiées précédemment.

Voir avis précédent de la commissaire enquêtrice § THÈME C-V. LA MISE A JOUR DES REGLEMENTS.

## CONCERNANT L'OBSERVATION DOC-4. DE M. PAUL AGNES ET MME MICHELINE VILLEBRUN

### → OBJET DE L'OBSERVATION :

Requête sur le changement de zonage de la parcelle dont ils sont les propriétaires : parcelle cadastrée ZT 74.



Sources : Géoportail et dossier d'enquête.



### REPONSES DE LA COMMUNE :

**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.

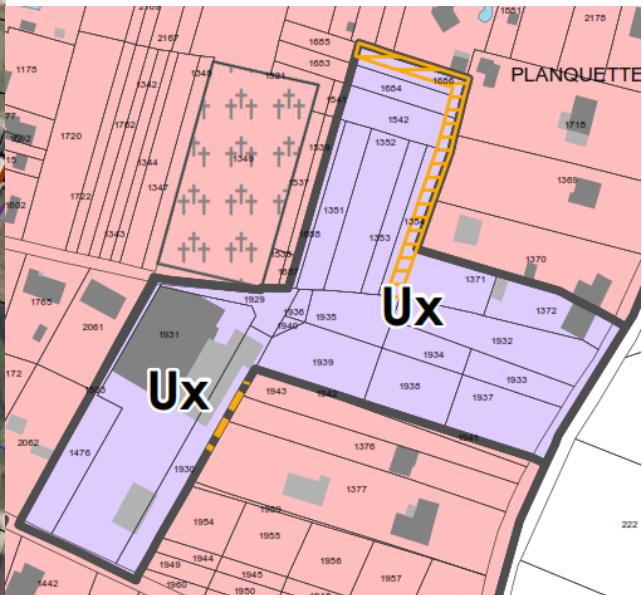
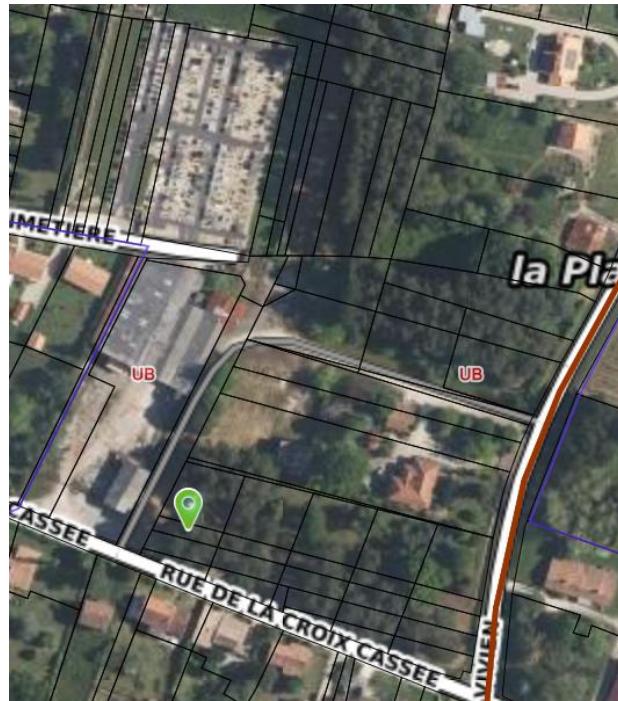
### Avis de la commissaire enquêtrice :

Au PLU actuel la parcelle cadastrée ZT 74, est zonée en N. Le projet de révision la classe en NL. Compte tenu de la présence d'une habitation existante, le classement en zone N est logique. En conséquence, je suis **favorable** à cette requête, et prends acte de l'avis favorable de la commune.

## CONCERNANT L'OBSERVATION DOC-5. (CF DOC-9.) DE MME COLETTE PEYROT ET CONSORTS

### → OBJET DE L'OBSERVATION :

Requête sur le changement de zonage des parcelles dont ils sont les propriétaires aux lieux-dits « La planquette » (Parcelles cadastrées : C 1944, 1949, 1960, 1954, 1945, 1950, 1961, 1955, 1946, 1951, 1962, 1963, 1966, 1956, 1947, 1952, 1964, 1967, 1957, 1948, 1953, 1965, 1968, 1958, 1934, 1938, 1941, 1933, 1937, 1371, 1932, 1351, 1352, 1353, 1354, 1542, 1684, 1686, 1688, 1935, 1939, 1942, 1929, 1936 et 1940) et « Les Tuilières » (parcelles cadastrées : 0B 789, 792, 790, 793 et 786).





### REPONSES DE LA COMMUNE :

**Observations de la commune de VENSAC :** Depuis 2002, ces parcelles sont classées constructibles sans qu'aucune construction n'y ait 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.

#### **☒ Avis de la commissaire enquêtrice sur les parcelles sisées au lieu-dit « La Planquette » :**

Au PLU actuel les parcelles du secteur « La Planquette », sont zonées en UB. Le projet de révision les classe en zone UX.

Dans le règlement écrit du PLU révisé, le caractère de la zone UX le décrit comme une partie urbanisée du bourg dont la vocation est de recevoir uniquement des constructions à destination d'activités artisanales ou de stockage de matériel. Ce qui est actuellement le cas sur un secteur de cette zone.

Rappelons que dans cette zone, sont seuls autorisés sous conditions, les hébergements liés à l'activité présente dans la zone. Ce secteur peut offrir l'opportunité pour la commune de favoriser des activités professionnelles.

Aussi, et sachant que le potentiel de zone à urbaniser est limité (Voir avis de la commissaire enquêtrice § THÈME C-II. Les choix en matière d'urbanisation précédent), je donne un **avis défavorable** à cette requête.

#### **☒ Avis de la commissaire enquêtrice sur les parcelles sisées au lieu-dit « Les Tuilières » :**

Au PLU actuel les parcelles du secteur « Les Tuilières », sont zonées en partie en UC. Le projet de révision les classe en partie en zone UD.

Compte tenu de mes avis précédents sur le projet de révision, notamment les choix de la commune de VENSAC en matière de :

- \* perspective et de sectorisation de l'urbanisation dans ce projet de PLU révisé,
- \* la préservation des espaces naturels, agricoles, forestiers et de la biodiversité,
- \* la prise en compte des risques naturels.

Vu que le projet illustré par le PADD, en compatibilité avec le projet de SCOT Médoc Atlantique prévoit une densification de l'urbanisation uniquement sur le bourg et sa périphérie et sur le site de VENSAC-OCEAN, ceci en respectant les contraintes réglementaires de la Loi Littoral et de l'objectif ZAN.

Sachant que les parcelles concernées sont situées dans un secteur UD d'habitat diffus, loin du bourg et séparées par une zone agricole A et une zone N (milieu forestier), et peu ou pas équipées.

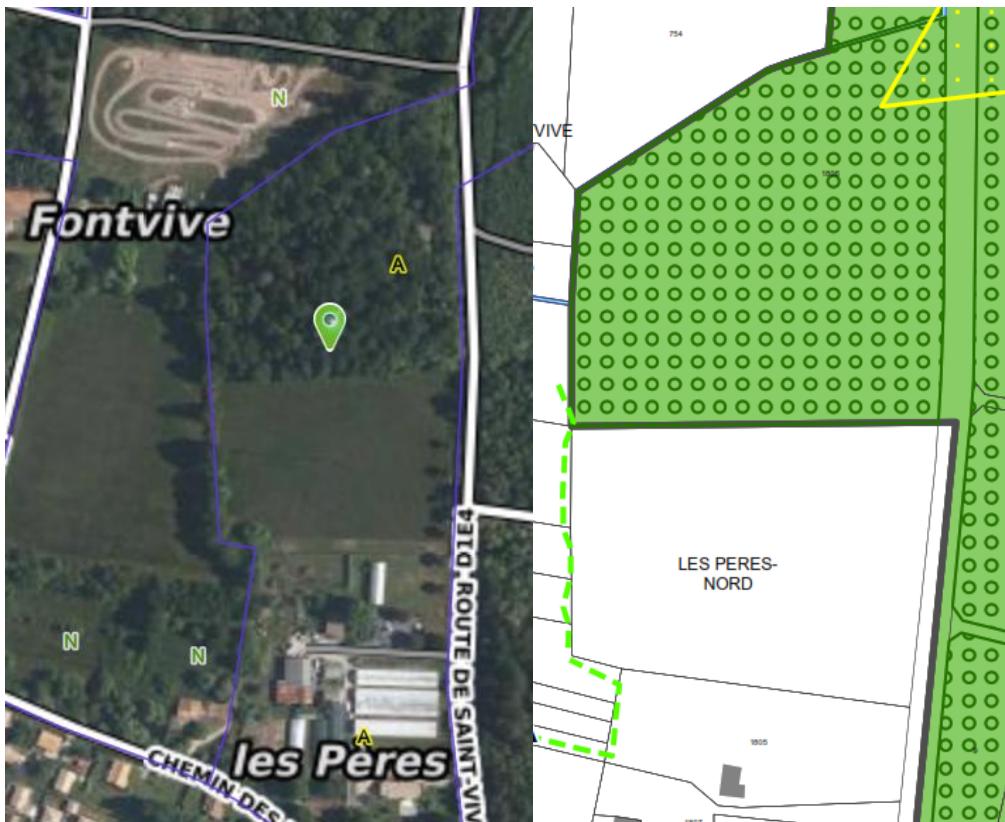
Rappelons qu'en zone UD, les nouvelles constructions sont interdites, toutefois « la réhabilitation, l'extension et la surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU » sont autorisées.

Aussi, je suis **défavorable** à cette requête qui ne rentre pas dans le cadre des règles du PLU révisé, définies précédemment.

## CONCERNANT L'OBSERVATION DOC-6. DE M. JEAN-BAPTISTE BROCHU

### → OBJET DE L'OBSERVATION :

Requête sur le changement de zonage de la parcelle dont il est le propriétaire : parcelles cadastrées C1806.



Sources : Géoportail et dossier d'enquête.



### REPONSES DE LA COMMUNE :

**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.

### Avis de la commissaire enquêtrice :

Au PLU actuel, la parcelle cadastrée C 1806 est zonée en A. Le projet de révision les classe en zone N. M. BROCCCHU exerce son activité professionnelle de pépiniériste sur le site et souhaite que sa parcelle reste classée en A afin d'envisager une diversification ou une extension de son exploitation.

Dans le diagnostic du projet de PLU révisé, un peu plus de la moitié de sa parcelle a été identifiée comme espace boisé significatif et donc logiquement zoné en N, Espace Boisé Classé au titre de l'article L-121.27 et répertorié par le SCOT Médoc Atlantique.

Aussi, je donne un avis **défavorable** à cette requête qui, comme le précise la commune, avec un projet défini de diversification ou d'extension de l'activité professionnelle de Monsieur BROCHU, pourra être étudiée par la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.

## CONCERNANT L'OBSERVATION DOC-7. DE MME ET M. CATHERINE ET JEAN-PAUL EYMOND

### → OBJET DE L'OBSERVATION :

Requête sur le changement de zonage des parcelles dont ils sont les propriétaires : parcelles cadastrées C 1706, 11 12, 24, 67.



Sources : Géoportal et dossier d'enquête.



### REPONSES DE LA COMMUNE :

**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.

### Avis de la commissaire enquêtrice sur le reclassement des parcelles :

Les parcelles concernées par la demande font partie du secteur de La Lande que la commune propose de reclasser en zone UD (Voir avis favorable de la commissaire enquêtrice § THEME C-V. La mise à jour des règlements précédent).

Compte tenu de mes avis précédents sur le projet de révision, notamment les choix de la commune de VENSAC en matière de :

- \* perspective et de sectorisation de l'urbanisation dans ce projet de PLU révisé,
- \* la préservation des espaces naturels, agricoles, forestiers et de la biodiversité,
- \* la prise en compte des risques naturels.

COMMISSAIRE ENQUETRICE MME VERONIQUE FABRE

Vu que le projet illustré par le PADD, en compatibilité avec le projet de SCOT Médoc Atlantique prévoit une densification de l'urbanisation uniquement sur le bourg et sa périphérie et sur le site de VENSAC-OCEAN, ceci en respectant les contraintes réglementaires de la Loi Littoral et de l'objectif ZAN.

Sachant que les parcelles concernées sont situées dans un secteur d'habitat diffus, séparé du bourg par une zone N (milieu forestier), et peu ou pas équipées.

Je suis **favorable** au classement en zone UD de ce secteur de La Lande.

Pour rappel, en zone UD, les nouvelles constructions sont interdites, toutefois « la réhabilitation, l'extension et la surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU » sont autorisées.

 Avis de la commissaire enquêtrice sur les logements sociaux :

La commune n'a effectivement aucune obligation en matière de logement sociaux.

Toutefois, offrir une diversité de type de logements fait partie des objectifs communaux retranscrits dans le PADD. Le projet d'OAP prévu sur le secteur du bourg est un premier pas en ce sens.

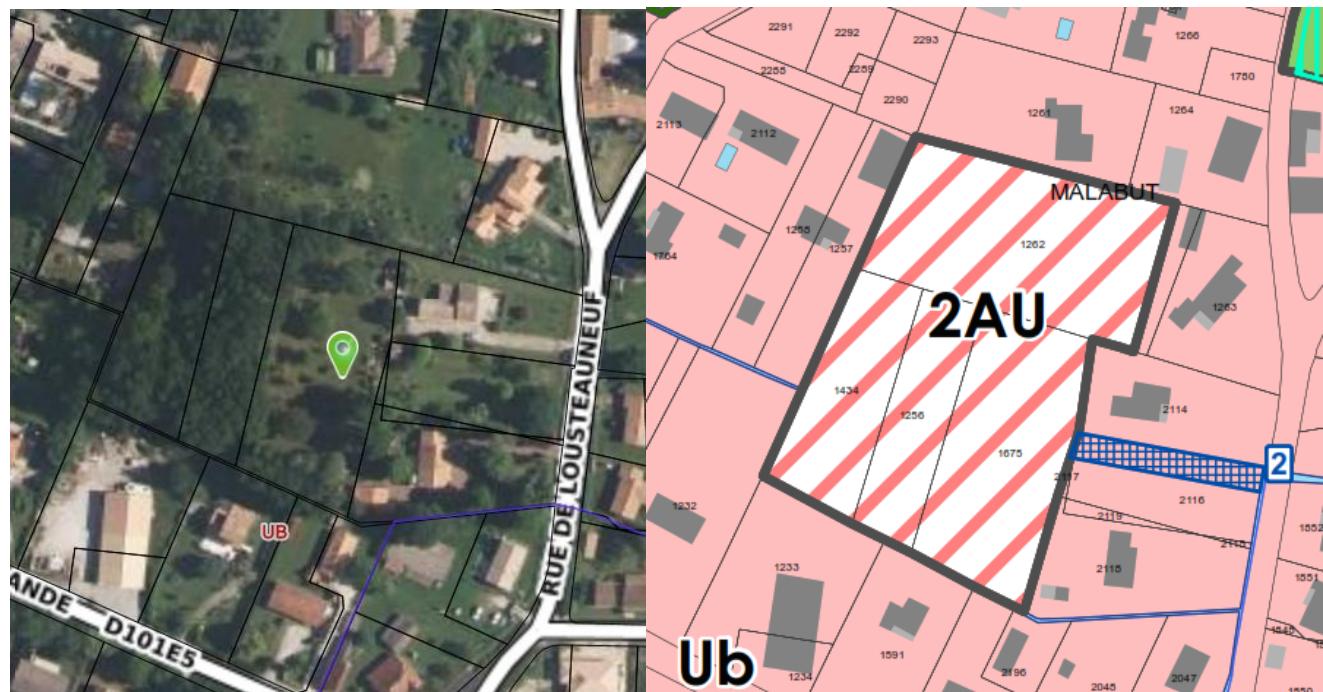
Comme le précise Monsieur le Maire dans sa réponse, des logements communaux ont déjà été construits pour des personnes âgées et 8 lots du projet d'OAP sont prévus pour l'installation de jeunes ménages de la commune.

## CONCERNANT L'OBSERVATION DOC-8. DE M. DENIS DABADIE

→ OBJET DE L'OBSERVATION :

Requêtes sur :

- le changement de zonage des parcelles dont il est le propriétaire : notamment la parcelle cadastrée C1675.
- la localisation de l'emplacement réservé N°2.

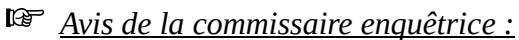


Sources : Géoportal et dossier d'enquête.



## REPONSES DE LA COMMUNE :

**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.



*La requête de suppression de l'emplacement réservé n°2 de la part des propriétaires concernés par son emprise a été acceptée par la commune et je lui ai donné un avis favorable.*

En conséquence, les parcelles concernées sont désormais effectivement enclavées et sans réseaux. Il est donc inenvisageable qu'elles soient ouvertes actuellement à la construction. Toutefois, elles restent un réservoir pour l'avenir, lorsque les conditions nécessaires seront réalisées.

Aussi, je suis favorable à la suppression de l'emplacement réservé n°2 et à la proposition communale de classer l'ensemble de la zone 2 AU en zone N.

## **CONCERNANT L'OBSERVATION DOC-9. (Cf DOC-5.) DE MME COLETTE PEYROT ET CONSORTS**

→ VOIR OBSERVATION DOC-5 PRECEDENTE.

Requête sur le changement de zonage de la parcelle dont il est le propriétaire : parcelle cadastrée B 786.



Sources : Géoportail et dossier d'enquête.



### REPONSES DE LA COMMUNE :

**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.

#### Avis de la commissaire enquêtrice :

*Au PLU actuel, la parcelle cadastrée B 786, est zonée en N. Le projet de révision la classe en zone UD.*

*Compte tenu de mes avis précédents sur le projet de révision, notamment les choix de la commune de VENSAC en matière de :*

- \* perspective et de sectorisation de l'urbanisation dans ce projet de PLU révisé,
- \* la préservation des espaces naturels, agricoles, forestiers et de la biodiversité,
- \* la prise en compte des risques naturels.

*Vu que le projet illustré par le PADD, en compatibilité avec le projet de SCOT Médoc Atlantique prévoit une densification de l'urbanisation uniquement sur le bourg et sa périphérie et sur le site de VENSAC-OCEAN, ceci en respectant les contraintes réglementaires de la Loi Littoral et de l'objectif ZAN.*

*Sachant que la parcelle concernée est située dans un secteur UD d'habitat diffus, séparé du bourg par une zone N (milieu forestier), et peu ou pas équipées.*

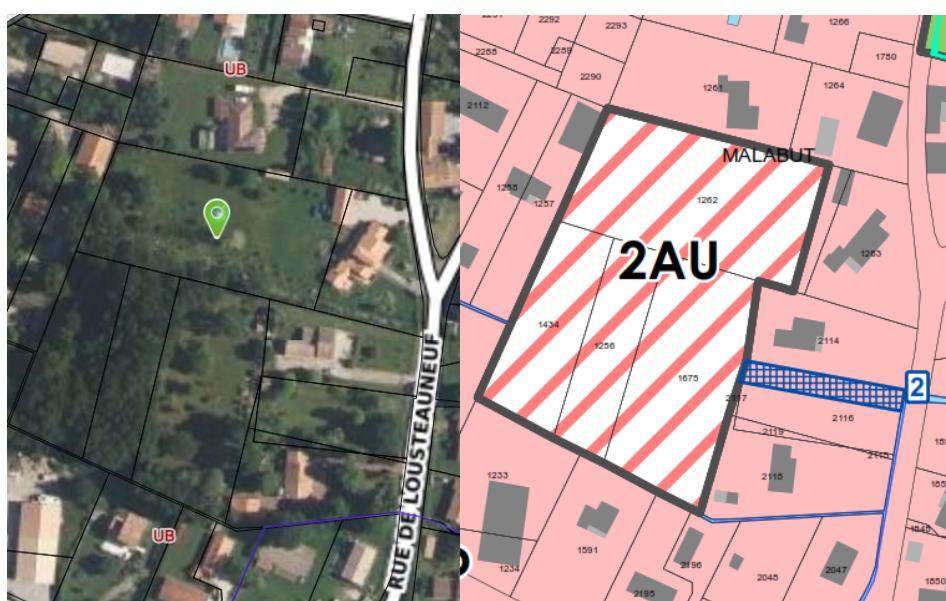
*Rappelons, qu'en zone UD, les nouvelles constructions sont interdites, toutefois « la réhabilitation, l'extension et la surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU » sont autorisées.*

*Aussi, je suis défavorable à cette requête qui ne rentre pas dans le cadre des règles du PLU révisé et définies précédemment.*

## CONCERNANT L'OBSERVATION DOC-10. DE M. PATRICK PAWLICZEK

#### → OBJET DE L'OBSERVATION :

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



Sources : Géoportail et dossier d'enquête.



### REPONSES DE LA COMMUNE :

**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.

### **☒ Avis de la commissaire enquêtrice :**

*La requête de suppression de l'emplacement réservé n°2 de la part des propriétaires concernés par son emprise, a été acceptée par la commune et je lui ai donné un avis favorable.*

*En conséquence, les parcelles concernées sont désormais effectivement enclavées et sans réseaux. Il est donc inenvisageable qu'elles soient ouvertes actuellement à la construction. Toutefois, elles restent un réservoir pour l'avenir, lorsque les conditions nécessaires seront réalisées.*

*Aussi, je suis favorable à la suppression de l'emplacement réservé n°2 et à la proposition communale de classer l'ensemble de la zone 2 AU en zone N.*

### II - D - I, 3 : LES OBSERVATIONS PAR COURRIERS ELECTRONIQUES

#### Voir observations écrites :

MEL-1. (CF MEL-7) MME ET M. VALÉRIE ET JOËL DELLUGAT

MEL-3. MAÎTRE KATHLEEN GENTY POUR M. RÉMY TIFFON

MEL-4. M. GILBERT LEGRAND

MEL-5. M. JULIEN BLAISE REPRÉSENTANT MME CATHERINE BLAISE, MARIELLE FRANCATEL ET L'USUFRUITIÈRE MME ALINE SENS

MEL-6. MME MYLÈNE ANDOLFO

MEL-7. (CF MEL.1) MME MICHÈLE SARRAUTE

MEL-8. M. CHRISTIAN GROSS

MEL-9. MME NATHALIE DORNACKER

MEL-10. M. PATRICK POINT PRÉSIDENT DE L'ASSOCIATION VIVE LA FÔRET

MEL-11. MME LILIANE BORD ÉPOUSE JAMES ET M. GEORGES JAMES

MEL-12. MME CLODETTE BLANC ET M. DENIS MOREAU

MEL-13. ET MEL-14 (CF DOC.8) MME NADINE DABADIE

MEL-15 MME SABINE COUTREAU FILLE DE M. HENRI COUTREAU

~ ♦ ~

## **CONCERNANT L'OBSERVATION MEL-1. (CF MEL-7) DE MME ET M. VALÉRIE ET JOËL DELLUGAT**

## → OBJET DE L'OBSERVATION :

Requête sur la constructibilité de leur terrain familial : parcelle cadastrée D 1760.



Sources : Géoportail et dossier d'enquête.



## REPONSES DE LA COMMUNE :

**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.



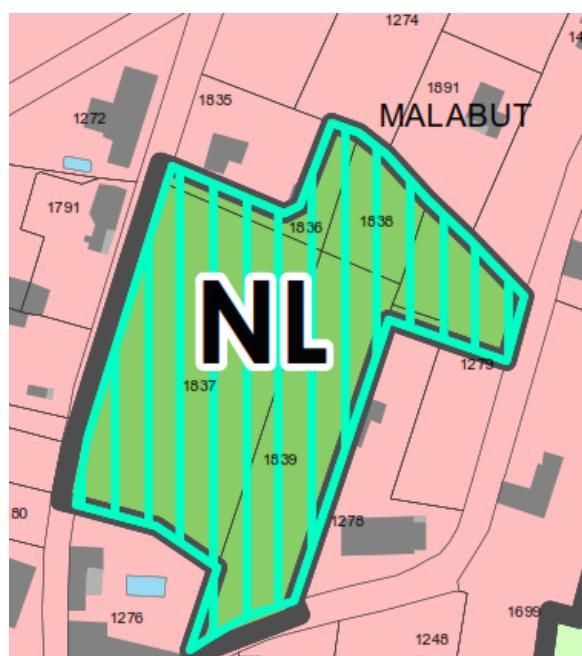
*La parcelle de Mme et M. DELLUGAT même si on la classait en zone UD ne serait pas constructible puisque cette zone ne permet que les extensions aux constructions existantes et que cette parcelle n'en possède pas. Elle est séparée du bourg par une zone N qui la jouxte et est donc en rupture avec celui-ci.*

En conséquence, je ne peux qu'émettre un **avis défavorable** à cette demande.

## CONCERNANT L'OBSERVATION MEL-2. DE M. BENOIT NICOT

### → OBJET DE L'OBSERVATION :

Requête sur le changement de zonage du terrain dont il est le propriétaire.



Sources : Géoportail et dossier d'enquête.



### REPONSES DE LA COMMUNE :

**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.

### Avis de la commissaire enquêtrice :

Comme cela est indiqué par la commune, le secteur sur lequel est situé la parcelle de Monsieur NICOT a été déterminé comme zone humide au titre de la loi Littoral et ne peut en aucun cas passer en zone constructible. En conséquence, je ne peux que donner un **avis défavorable** à cette requête.

## CONCERNANT L'OBSERVATION MEL-3. DE MAÎTRE KATHLEEN GENTY POUR M. RÉMY TIFFON

### → OBJET DE L'OBSERVATION :

Requête sur le changement de zonage des parcelles dont il est le propriétaire : parcelles cadastrées C 936, 937 et 938.



Sources : Géoportail et dossier d'enquête.



### REPONSES DE LA COMMUNE :

**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.

### Avis de la commissaire enquêtrice :

Au PLU actuel, les parcelles cadastrées C 936, 937 et 938, sont zonées en UB. Le projet de révision la classe en partie en zone N. Toutefois la commune propose de les classer en partie en UD, comme tout le secteur de La Lande.

Compte tenu de mes avis précédents sur le projet de révision, notamment les choix de la commune de VENSAC en matière de :

- \* perspective et de sectorisation de l'urbanisation dans ce projet de PLU révisé,
- \* la préservation des espaces naturels, agricoles, forestiers et de la biodiversité,
- \* la prise en compte des risques naturels.

Vu que le projet illustré par le PADD, en compatibilité avec le projet de SCOT Médoc Atlantique prévoit une densification de l'urbanisation uniquement sur le bourg et sa périphérie et sur le site de VENSAC-OCEAN, ceci en respectant les contraintes réglementaires de la Loi Littoral et de l'objectif ZAN.

Sachant que les parcelles concernées sont à la limite d'un secteur d'habitat diffus, séparé du bourg par une zone N (milieu forestier).

Rappelons qu'en zone UD, les nouvelles constructions sont interdites, toutefois « la réhabilitation, l'extension et la surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU » sont autorisées.

Aussi, je donne un avis **défavorable** à cette requête et souhaite le maintien du fond de ces parcelles en zone N définie en compatibilité avec le SCOT Médoc Atlantique.

## CONCERNANT L'OBSERVATION MEL-4. DE M. GILBERT LEGRAND

### → OBJET DE L'OBSERVATION :

Requête sur le changement de zonage de la parcelle dont il est le propriétaire : parcelle cadastrée C 855.



Sources : Géoportail et dossier d'enquête.



### REPONSES DE LA COMMUNE :

**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.

### Avis de la commissaire enquêtrice :

Sur les images satellites, on peut constater que le fond des parcelles cadastrées C 854 et C857 située de part et d'autre de la parcelle cadastrée C 855 propriété de Monsieur LEGRAND, comme cette dernière, ne sont pas végétalisées et toutes deux présentent l'existence de constructions qui ne figurent pas au plan cadastral.

La parcelle C 857 voisine est entièrement zonée en UB.

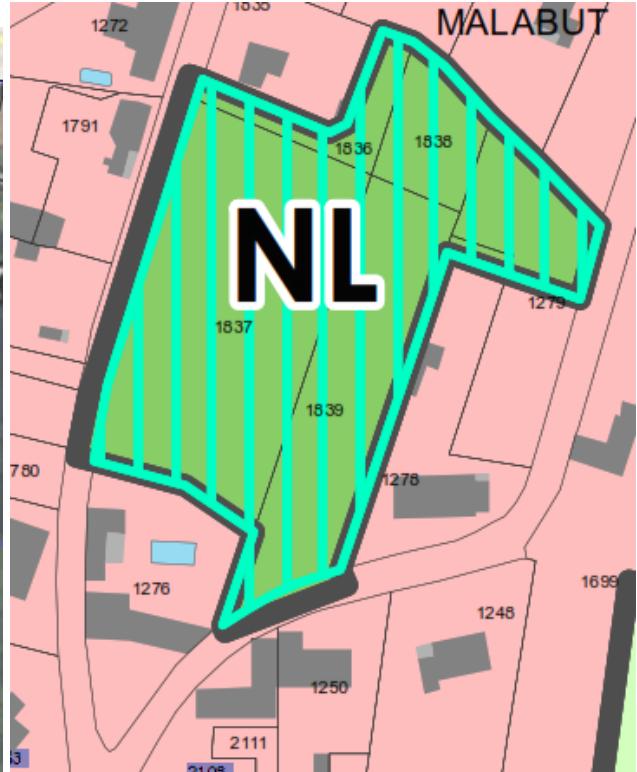
Sachant que la parcelle de Monsieur LEGRAND est en continuité du bourg, je donne un **avis favorable** à la demande de Monsieur LEGRAND.

Aussi, **je demande à ce que la totalité des parcelles cadastrées C 854 et C855 soit zoné en UB.**

## CONCERNANT L'OBSERVATION MEL-5. DE M. JULIEN BLAISE REPRÉSENTANT MME CATHERINE BLAISE, MARIELLE FRANCATEL ET L'USUFRUITIÈRE MME ALINE SENS

### → OBJET DE L'OBSERVATION :

Requête sur le changement de zonage des parcelles dont elles sont ou propriétaires, ou usufruitière : parcelles cadastrées OC 1837 et 1939.



Sources : Géoportail et dossier d'enquête.



### REPONSES DE LA COMMUNE :

**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.

### Avis de la commissaire enquêtrice :

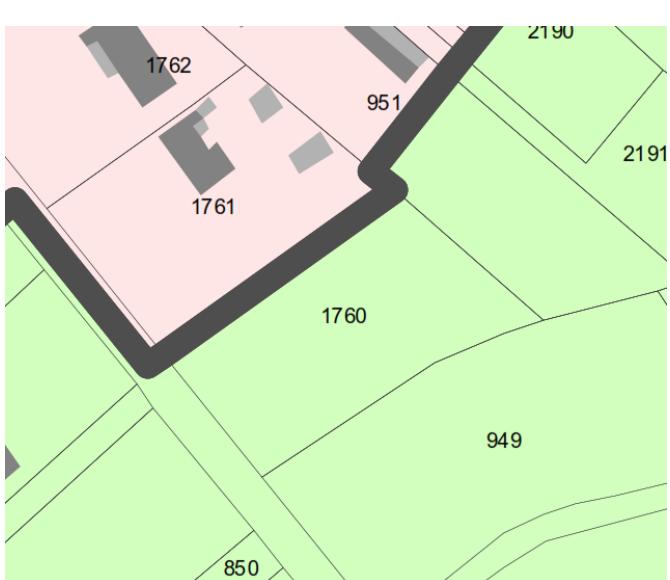
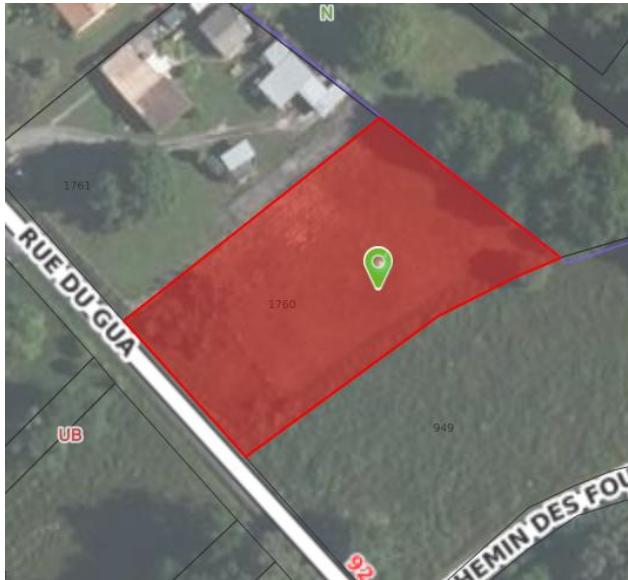
Comme cela est indiqué par la commune, le secteur sur lequel est situé la parcelle de M. Julien BLAISE représentant Mme Catherine BLAISE, Marielle FRANCATEL et l'usufruitière Mme Aline SENS a été déterminé comme zone humide au titre de la loi Littoral et ne peut en aucun cas passer en zone constructible.

En conséquence, je ne peux que donner un **avis défavorable** à cette requête.

## CONCERNANT L'OBSERVATION MEL-6. DE MME MYLÈNE ANDOLFO

### → OBJET DE L'OBSERVATION :

Requête sur le changement de zonage de la parcelle dont elle est la propriétaire : parcelle cadastrée D 1760.



Sources : Géoportail et dossier d'enquête.



### REPONSES DE LA COMMUNE :

**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.

### Avis de la commissaire enquêtrice :

La parcelle de Mme ANDOLFO même si on la classait en zone UD ne serait pas constructible puisque cette zone ne permet que les extensions aux constructions existantes et que cette parcelle n'en possède pas. Elle est séparée du bourg par une zone N qui la jouxte et donc en rupture avec celui-ci.

En conséquence, je ne peux qu'émettre un **avis défavorable** à cette demande.

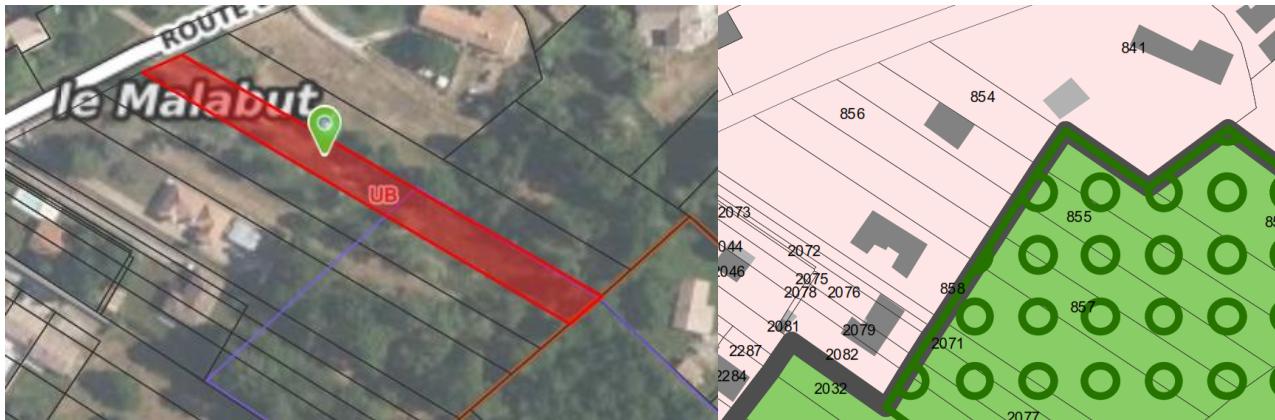
## CONCERNANT L'OBSERVATION MEL-7. (CF MEL.1) DE MME MICHÈLE SARRAUTE

### → VOIR EGALEMENT OBSERVATION MEL-1 PRECEDENTE.

## CONCERNANT L'OBSERVATION MEL-8. DE M. CHRISTIAN GROSS

### → OBJET DE L'OBSERVATION :

Requête sur le changement de zonage de la parcelle dont il est le propriétaire : parcelles cadastrées 0D 0856 et 857.



Sources : Géoportal et dossier d'enquête.



### REPONSES DE LA COMMUNE :

**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.

### Avis de la commissaire enquêtrice :

Au PLU actuel, les parcelles cadastrées 0D 856 et 857, sont zonées en UB. Le projet de révision la classe en partie en zone UD et NL.

Compte tenu de mes avis précédents sur le projet de révision, notamment les choix de la commune de VENSAC en matière de :

- \* perspective et de sectorisation de l'urbanisation dans ce projet de PLU révisé,
- \* la préservation des espaces naturels, agricoles, forestiers et de la biodiversité,
- \* la prise en compte des risques naturels.

Vu que le projet illustré par le PADD, en compatibilité avec le projet de SCOT Médoc Atlantique prévoit une densification de l'urbanisation uniquement sur le bourg et sa périphérie et sur le site de VENSAC-OCEAN, ceci en respectant les contraintes règlementaires de la Loi Littoral et de l'objectif ZAN.

Sachant que les parcelles concernées sont situées dans un secteur UD d'habitat diffus, séparé du bourg par une zone N (milieu forestier), et peu ou pas équipées.

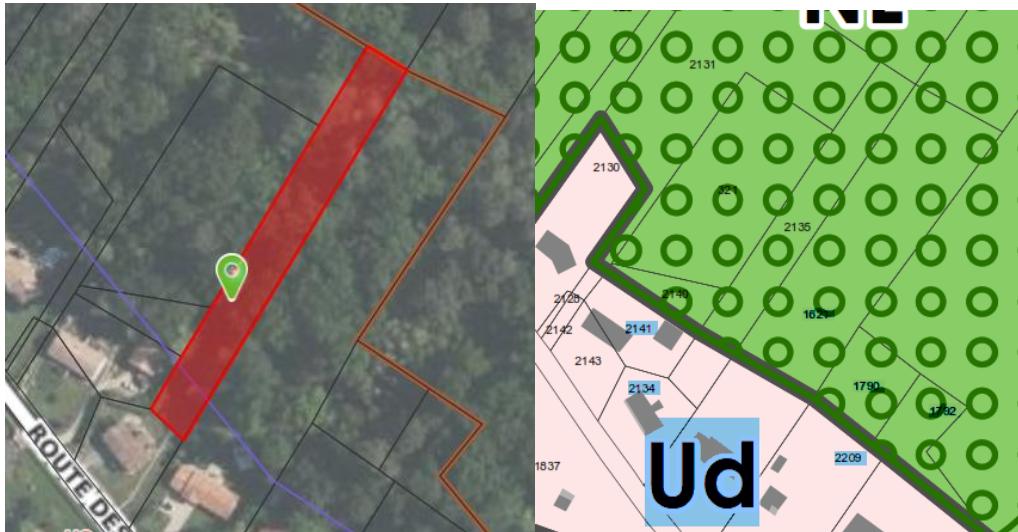
Rappelons qu'en zone UD, les nouvelles constructions sont interdites, toutefois « la réhabilitation, l'extension et la surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU » sont autorisées.

Aussi, je suis **défavorable** à cette requête qui ne rentre pas dans le cadre des règles du PLU révisé définies précédemment.

## CONCERNANT L'OBSERVATION MEL-9. DE MME NATHALIE DORNACKER

### → OBJET DE L'OBSERVATION :

Requête sur le changement de zonage de la parcelle dont elle est la propriétaire : parcelle cadastrée D 2135.



Sources : Géoportail et dossier d'enquête.



### REPONSES DE LA COMMUNE :

**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.

### Avis de la commissaire enquêtrice :

*Au PLU actuel, la parcelle cadastrée D 2137, est zonée en UB. Le projet de révision la classe en partie en zone UD et NL. Cette parcelle est enclavée sans accès.*

*Compte tenu de mes avis précédents sur le projet de révision, notamment les choix de la commune de VENSAC en matière de :*

- \* perspective et de sectorisation de l'urbanisation dans ce projet de PLU révisé,*
- \* la préservation des espaces naturels, agricoles, forestiers et de la biodiversité,*
- \* la prise en compte des risques naturels.*

*Vu que le projet illustré par le PADD, en compatibilité avec le projet de SCOT Médoc Atlantique prévoit une densification de l'urbanisation uniquement sur le bourg et sa périphérie et sur le site de VENSAC-OCEAN, ceci en respectant les contraintes réglementaires de la Loi Littoral et de l'objectif ZAN.*

*Sachant que la parcelle concernée est située dans un secteur UD d'habitat diffus, séparé du bourg par une zone N (milieu forestier), et peu ou pas équipées.*

*Rappelons qu'en zone UD, les nouvelles constructions sont interdites, toutefois « la réhabilitation, l'extension et la surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU » sont autorisées.*

*Aussi, je suis défavorable à cette requête qui ne rentre pas dans le cadre des règles du PLU révisé définies précédemment.*

## CONCERNANT L'OBSERVATION MEL-11. DE MME LILIANE BORD ÉPOUSE JAMES ET M. GEORGES JAMES

### → OBJET DE L'OBSERVATION :

Requête sur le changement de zonage de la parcelle dont elle est la propriétaire : parcelle cadastrée ZX 46.



Sources : Géoportal et dossier d'enquête.



### REPONSES DE LA COMMUNE :

**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.

### Avis de la commissaire enquêtrice :

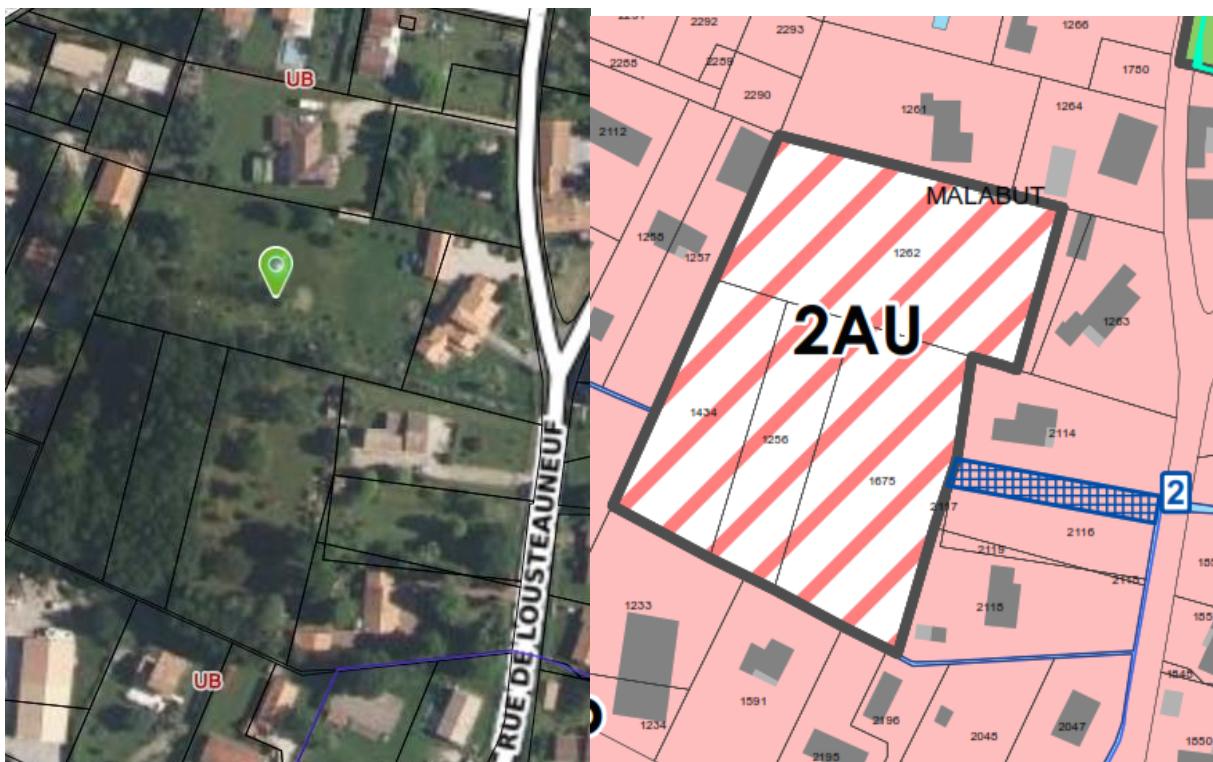
Je confirme la réponse de la commune concernant la parcelle cadastrée ZX 46 qui ne peut en aucun cas devenir constructible vu qu'elle est en zone naturelle éloignée du bourg et à proximité d'une zone protégée. J'émetts donc un avis **défavorable** à cette requête.

## CONCERNANT L'OBSERVATION MEL-13. ET MEL-14 (CF DOC.8) DE MME NADINE DABADIE

→ VOIR EGALLEMENT OBSERVATION DOC-8 PRECEDENTE.

Requêtes sur :

- le changement de zonage des parcelles dont elle est la propriétaire : notamment la parcelle cadastrée C167.
- la localisation de l'emplacement réservé N°2.



Sources : Géoportal et dossier d'enquête.



REPONSES DE LA COMMUNE :

**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 est serait donc supprimée. La commune propose de passer la zone 2AU en zone N et de supprimer l'emplacement réservé n°2.

### Avis de la commissaire enquêtrice :

La requête de suppression de l'emplacement réservé n°2 de la part des propriétaires concernés par son emprise a été acceptée par la commune et je lui ai donné un avis favorable.

En conséquence, les parcelles concernées sont désormais effectivement enclavées et sans réseaux. Il est donc inenvisageable qu'elles soient ouvertes actuellement à la construction. Toutefois, elles restent un réservoir pour l'avenir, lorsque les conditions nécessaires seront réalisées.

Aussi, je suis favorable à la suppression de l'emplacement réservé n°2 et à la proposition communale de classer l'ensemble de la zone 2 AU en zone N.

## CONCERNANT L'OBSERVATION MEL-15 DE MME SABINE COUTREAU FILLE DE M. HENRI COUTREAU

### → OBJET DE L'OBSERVATION :

Requête sur le changement de zonage d'une partie de la parcelle dont elle est la propriétaire : parcelle cadastrée ZI 271.



Sources : Géoportail et dossier d'enquête.



### REPONSES DE LA COMMUNE :

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

**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.

### Avis de la commissaire enquêtrice :

Au PLU actuel, la parcelle cadastrée ZI 271, est zonée en N. Le projet de révision la classe en zone NL. Celle-ci est impactée par le Plan de Prévention des Risques Inondation en zone jaune.

Compte tenu de mes avis précédents sur le projet de révision, notamment les choix de la commune de VENSAC en matière de :

- \* perspective et de sectorisation de l'urbanisation dans ce projet de PLU révisé,
- \* la préservation des espaces naturels, agricoles, forestiers et de la biodiversité,
- \* la prise en compte des risques naturels.

Vu que le projet illustré par le PADD, en compatibilité avec le projet de SCOT Médoc Atlantique prévoit une densification de l'urbanisation uniquement sur le bourg et sa périphérie et sur le site de VENSAC-OCEAN, ceci en respectant les contraintes réglementaires de la Loi Littoral et de l'objectif ZAN.

Sachant que la parcelle concernée est située dans un secteur agricole d'habitat diffus, séparé du bourg par une large zone A. Et comme le précise la commune, est classée en zone EBC Loi Littoral.

Aussi, je suis **défavorable** à cette requête qui ne rentre pas dans le cadre des règles du PLU révisé définies précédemment.

## II – D – I. THÈME D-II : LES REQUETES ORALES SANS SUITE DONNEE PAR ECRIT

Voir observations écrites :

**MME GARCIA**

**MME SOPHIE CASENAVE ET M. ALEXIS CASENAVE, MERE ET FILS**

**M. GABRIEL RIBERA**

**M. HENRI COUTREAU**

**M. JOHN BOUDOUIN**

**MME ET M. ISABELLE ET BRUNO CHARDON**

~ ♦ ~

### CONCERNANT L’OBSERVATION ORALE DE MME GARCIA

→ OBJET DE L’OBSERVATION :

Propriétaire 3 route de Tastessoule.

Requête sur la possibilité de construire sur les parcelles dont elle est la propriétaire.



REPONSES DE LA COMMUNE :

**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.

Avis de la commissaire enquêtrice :

*Je constate que la commune a répondu au questionnement de Mme GARCIA*

## CONCERNANT L'OBSERVATION ORALE DE MME SOPHIE CASENAVE ET M. ALEXIS CASENAVE, MERE ET FILS

### → OBJET DE L'OBSERVATION :

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.



### REPONSES DE LA COMMUNE :

**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.

### ☒ Avis de la commissaire enquêtrice :

*Dans les objectifs définis par le PADD, la commune a marqué sa volonté de protection des activités agricoles sur sa commune.*

*Aussi, elle accepte la requête de Monsieur CASENAVE de classer les parcelles cadastrées ZL 105, 107, 110, 111, 112, et ZK 80 et 137 en zone agricole.*

*Je suis favorable à cette classification qui valide l'existant et permettra à Monsieur CASENAVE de pérenniser et même de développer son activité.*

## CONCERNANT L'OBSERVATION ORALE DE M. GABRIEL RIBERA

### → OBJET DE L'OBSERVATION :

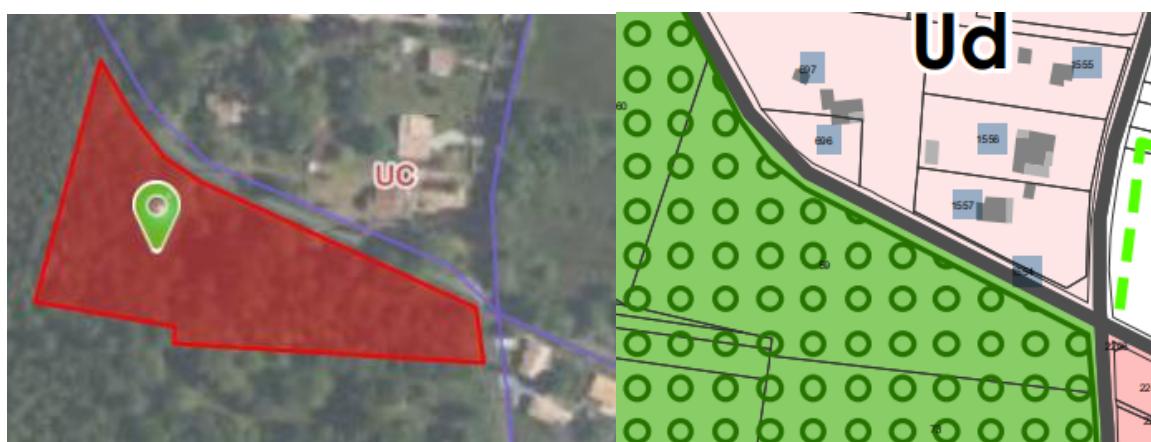
Propriétaire 15 chemin des Nines.

Requête sur la possibilité de construire sur les parcelles dont il est le propriétaire.



### REPONSES DE LA COMMUNE :

**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.



Sources : Géoportail et dossier d'enquête.

 Avis de la commissaire enquêtrice :

Au PLU révisé, la parcelle cadastrée ZI 59, est zonée en NL et en espace boisé classé identifié par le SCOT Médoc Atlantique.

Compte tenu de mes avis précédents sur le projet de révision, notamment les choix de la commune de VENSAC en matière de :

- \* perspective et de sectorisation de l'urbanisation dans ce projet de PLU révisé,
- \* la préservation des espaces naturels, agricoles, forestiers et de la biodiversité,
- \* la prise en compte des risques naturels.

Vu que le projet illustré par le PADD, en compatibilité avec le projet de SCOT Médoc Atlantique prévoit une densification de l'urbanisation uniquement sur le bourg et sa périphérie et sur le site de VENSAC-OCEAN, ceci en respectant les contraintes réglementaires de la Loi Littoral et de l'objectif ZAN.

Sachant que la parcelle concernée est située dans un secteur NL d'habitats diffus, séparé du bourg.

Aussi, je suis **défavorable** à cette requête qui ne rentre pas dans le cadre des règles du PLU révisé définies précédemment.

## CONCERNANT L'OBSERVATION ORALE DE M. HENRI COUTREAU

→ OBJET DE L'OBSERVATION :

Propriétaire chemin des Vignes, concernant l'arrière de la parcelle cadastrée ZI 271 lieux dit La Motte appartenant à sa fille.

Requête sur le déclassement de l'arrière de la parcelle en zone NL.

Cf. courrier électronique MEL-15 de Mme Sabine COUTREAU.

→ VOIR OBSERVATION MEL-15 PRECEDENTE.

**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.

 Avis de la commissaire enquêtrice :

Voir avis de la commissaire enquêtrice au MEL-15 de Mme Sabine COUTREAU.

## CONCERNANT L'OBSERVATION ORALE DE M. JOHN BOUDOUIN

### → OBJET DE L'OBSERVATION :

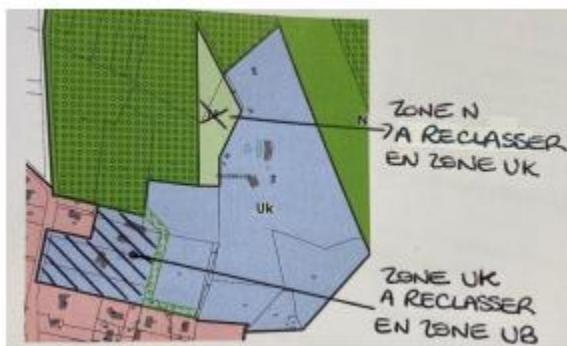
Propriétaire du camping Médoc Océan.

Demande le 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.



### REPONSES DE LA COMMUNE :

**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.



### Avis de la commissaire enquêtrice :

Actuellement, la zone N concernée est utilisée comme parking, et le zonage en N n'a plus de sens.  
En conséquence, je suis **favorable au reclassement de ce secteur en UK**.

La partie de la zone UK, que la commune propose de classer en UB, comporte des habitations indépendantes de l'activité du camping. Aussi, la zone en UK ne se justifie pas.

Je suis donc **favorable au passage de ce secteur en UB**, dans la continuité du secteur UB adjacent.

## CONCERNANT L'OBSERVATION ORALE DE MME ET M. ISABELLE ET BRUNO CHARDON

### → OBJET DE L'OBSERVATION :

Propriétaire 3 route des Tuillières.

Demande d'informations sur la possibilité d'extension de leur habitation pour réaliser une salle de bain.



### REPONSES DE LA COMMUNE :

**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.

### Avis de la commissaire enquêtrice :

La commune a répondu au questionnement de Mme et M. CHARDON.

### **III – CONCLUSION GÉNÉRALE**

En conclusion, je soussignée, Véronique FABRE, commissaire enquêtrice :

- ↳ Vu que les mesures de publicité nécessaires et suffisantes ont été prises par la commune de VENSAC afin que toute personne concernée ou intéressée soit informée et puisse venir donner son avis,
- ↳ Après :
  - la visite des lieux et les contrôles de l'affichage,
  - avoir étudié le dossier soumis à enquête publique et les documents annexés à celui-ci, sachant que ce dernier est conforme à la réglementation,
- ↳ Vu les :
  - 27 observations orales et les 28 observations écrites reçues pendant l'enquête.
  - 5 observations orales et les 5 observations écrites reçues pendant l'enquête.
- ↳ Considérant les réponses de la commune de Vensac au procès-verbal de fin d'enquête.
- ↳ Compte tenu de mes avis formulés sur les thèmes développés dans les présentes conclusions, notamment :
  - Avis favorable aux modifications proposées par la commune concernant le règlement écrit arrêté,
  - Avis favorable aux modifications de zonage proposées par la commune et à la suppression des emplacements réservés N°2 et N°6.

SUR  
LE PROJET DE PREMIERE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE LA COMMUNE DE VENSAC  
(GIRONDE)

**la commissaire enquêtrice donne un  
AVIS FAVORABLE**

#### **SOUS RÉSERVE :**

- QUE LA TOTALITE DES PARCELLES CADASTREES C 854 ET C 855 PROPRIETES DE MONSIEUR LEGRAND SOIT EN ZONE UB ;

Sont transmis en conséquence à Monsieur le Maire de la commune de VENSAC, le rapport d'enquête publique ainsi que les présentes conclusions.

*Fait à HOURTIN, le 7 novembre 2025*

*La commissaire enquêtrice*

*Véronique FABRE*

