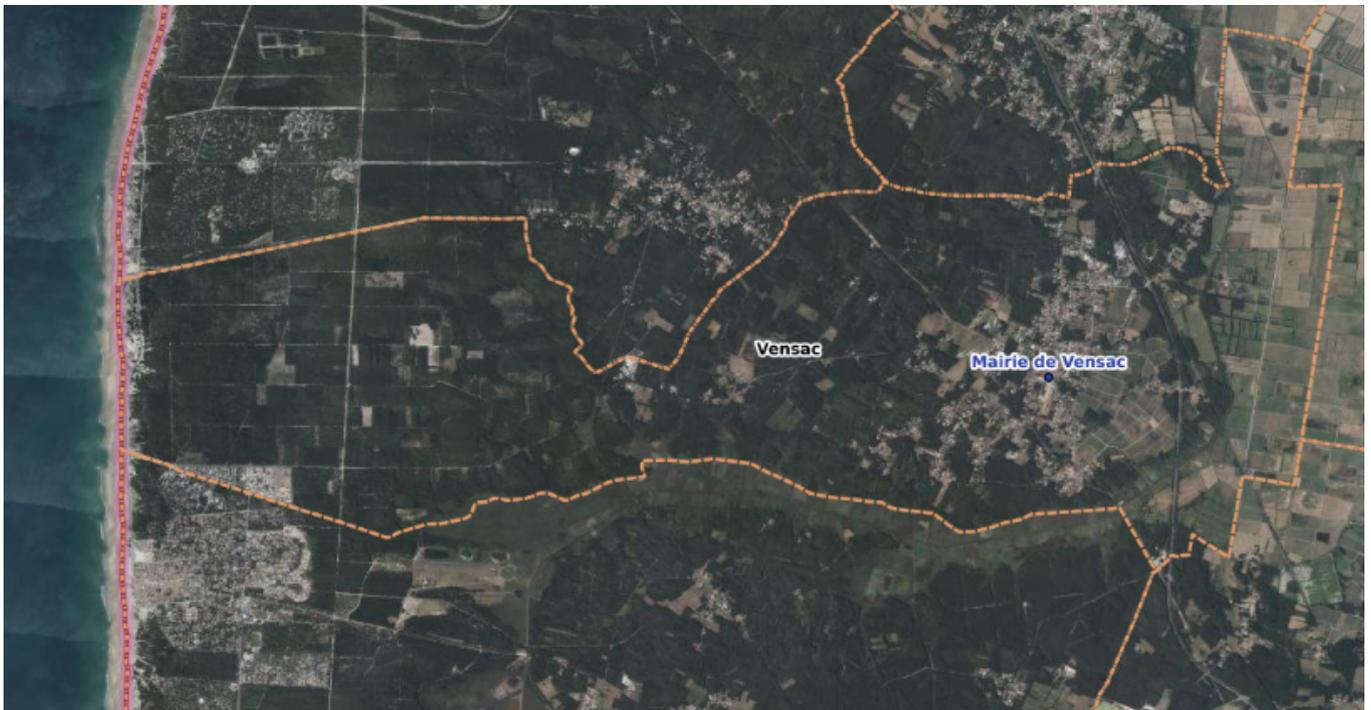


# RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE



Source : géoportail

02/12/2023

RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE LA COMMUNE DE VENSAC

Cette enquête a été menée conformément aux dispositions des articles L.123-1, L.123-2, L.153-19, R123-2 et suivants et R.153-8 du code de l'environnement.

# RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

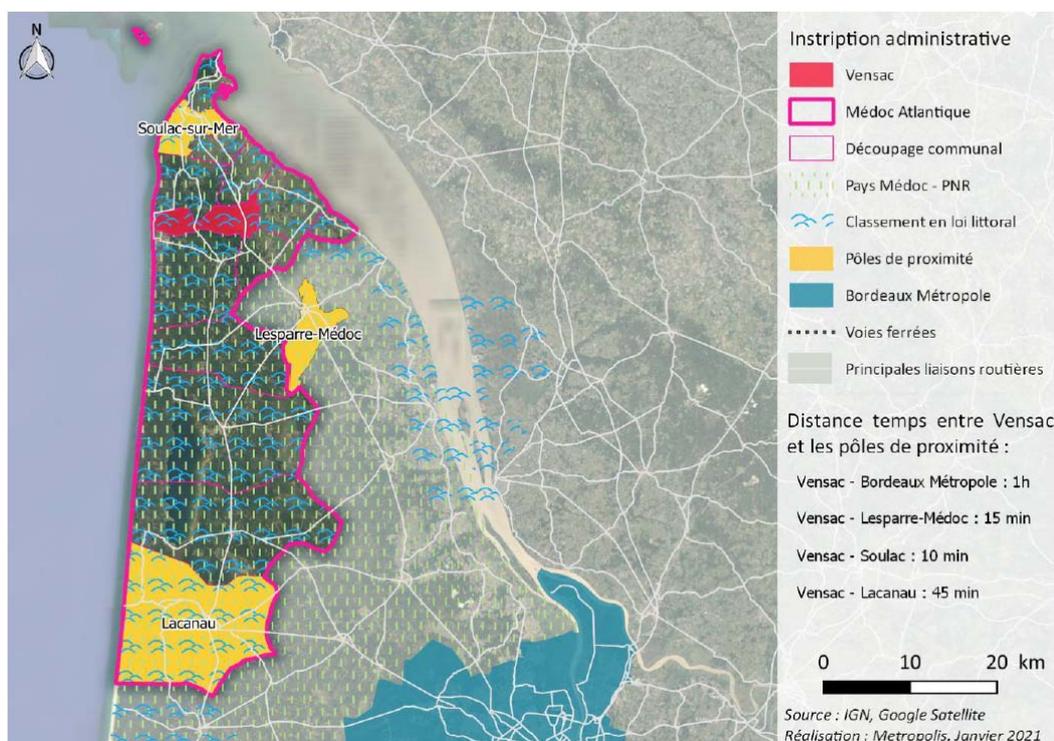
## RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VENSAC

### 1 GÉNÉRALITÉS

#### Objet de l'enquête

Il s'est agi de procéder à l'enquête publique de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VENSAC, au titre des articles L.153-31 à L.153-35 et R.151-1 à R.151-55 du code de l'urbanisme.

VENSAC est une commune à la fois viticole, forestière et côtière. Elle est rattachée à la Communauté de Communes Médoc Atlantique, intercommunalité qui s'étend de Lacanau à la pointe de l'estuaire de la Gironde, au sein du Parc Naturel Régional Médoc. Au sein de ce territoire, VENSAC se trouve dans le nord du Médoc, entre Lesparre-Médoc et la Pointe de Grave.



Source : rapport de présentation du PLU - TOME1

Dans ce cadre, la commune de VENSAC est compétente en matière de documents d'urbanisme. Le PLU de VENSAC a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 10 Août 2012. Ensuite, le PLU a connu plusieurs modifications simplifiées, mais près de 9 ans après, il paraît nécessaire de procéder à sa révision pour le faire plus profondément évoluer. Il a ainsi connu trois procédures d'évolution :

- ✗ une modification simplifiée approuvée le 2 Août 2016,
- ✗ une modification simplifiée approuvée le 4 Février 2020,
- ✗ une modification n°1 approuvée le 28 Février 2022.

L'objectif de cette révision générale (cf. Rapport de présentation – TOME 3- page 7) s'articule ainsi autour de 3 grandes orientations :

### 1 / Structurer le développement urbain

- a. Affirmer l'attractivité de la commune pour tous
- b. Étoffer le bourg et VENSAC-Océan
- c. Structurer les contours urbains du bourg de VENSAC
- d. Vers une gestion économe de l'espace

### 2 / S'appuyer sur les activités et équipements moteurs

- a. L'agriculture comme composante importante de la commune
- b. Des équipements à valoriser
- c. Favoriser le maintien de l'activité artisanale et commerciale sur la commune

### 3 / Valoriser le cadre de vie

- a. Préserver la variété des milieux et leur interconnexion
- b. Préserver l'identité du territoire par la valorisation des paysages
- c. Des risques et nuisances aux effets limitants

## ■ Cadre juridique

Code de l'urbanisme – partie législative

### **Article L153-31**

*1.-Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*

*1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*

*2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*

*3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*

*4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.*

*5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.*

*II.-Lorsqu'ils ont pour objet de soutenir le développement de la production d'énergies renouvelables, au sens de l'article L. 211-2 du code de l'énergie, de la production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, au sens de l'article L. 811-1 du même code, ou du stockage d'électricité ou d'identifier des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du même code, les changements mentionnés au 1° du I du présent article et la modification des règles applicables aux zones agricoles prises en application des deux derniers alinéas de l'article L. 151-9 du présent code relèvent de la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 153-45 à L. 153-48.*

*Dans le cadre de ces procédures de modification simplifiée, la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers est saisie pour avis dans les conditions prévues à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.*

#### **Article L153-32**

*La révision est prescrite par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.*

#### **Article L153-33**

*La révision est effectuée selon les modalités définies par la section 3 du présent chapitre relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme.*

*Toutefois, le débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables prévu par l'article L. 153-12 peut avoir lieu lors de la mise en révision du plan local d'urbanisme.*

*Le projet de plan arrêté est soumis pour avis aux communes intéressées par la révision.*

#### **Article L153-34**

*Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :*

*1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*

*2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;*

*3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;*

*4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.*

*Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.*

#### **Article L153-35**

*Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article L. 153-34, une ou plusieurs modifications ou mises en compatibilité de ce plan.*

*Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article L. 153-34 peuvent être menées conjointement.*

Code de l'urbanisme – partie réglementaire

**Articles R.151-1 à L.151-55** concernant le contenu du Plan Local d'Urbanisme.

Et notamment :

**Article R151-1**

Le rapport de présentation :

1° Expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats de l'application du plan prévues par les articles L. 153-27 à L. 153-30 et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues ;

2° Analyse les capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis identifiés par le rapport de présentation en vertu du quatrième alinéa de l'article L. 151-4.

Conformément à l'article 26 du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, ces dispositions s'appliquent aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme pour lesquelles une décision de dispense d'évaluation environnementale, prise par l'autorité environnementale en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, est intervenue avant son entrée en vigueur. Les autres procédures pour lesquelles une décision de l'autorité environnementale est intervenue en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme avant la date d'entrée en vigueur dudit décret restent régies par les dispositions antérieurement applicables.

**Article R151-2**

Le rapport de présentation comporte les justifications de :

1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;

4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;

5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

Ces justifications sont regroupées dans le rapport.

**Article R151-3**

Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation :

1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L. 131-4 à L. 131-6, L. 131-8 et L. 131-9 avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat

prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

Lorsque l'approbation du plan local d'urbanisme vaut création d'une zone d'aménagement concerté, la procédure d'évaluation environnementale commune valant à la fois évaluation d'un plan ou d'un programme et d'un projet prévue au II de l'article R. 122-25 du code de l'environnement est mise en œuvre.

Conformément à l'article 26 du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, ces dispositions s'appliquent aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme pour lesquelles une décision de dispense d'évaluation environnementale, prise par l'autorité environnementale en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, est intervenue avant son entrée en vigueur. Les autres procédures pour lesquelles une décision de l'autorité environnementale est intervenue en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme avant la date d'entrée en vigueur dudit décret restent régies par les dispositions antérieurement applicables.

#### **Article R151-4**

Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L. 153-29.

#### **Article R151-5**

Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :

1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;

2° Modifié ;

3° Mis en compatibilité.

### Code de l'environnement- Partie législative

**Articles L.123-1 à L.123-19** concernant le champ d'application et objet de l'enquête publique.

### Code de l'environnement- Partie réglementaire

**Articles R.123-1 à R.123-33** qui déterminent le champ d'application de l'enquête publique.

### Délibérations

- ✘ Délibération du Conseil Municipal de la commune de VENSAC en date du 15 Mars 2021 prescrivant la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme - [cf. Annexe 1](#).
- ✘ Délibération du Conseil Municipal de la commune de VENSAC en date du 05 Juillet 2023 arrêtant le projet et tirant le bilan de la concertation - [cf. Annexe 2](#).

### Arrêté

- ✘ Arrêté de M. Le Maire de VENSAC en date du 31 Août 2023 prescrivant l'enquête publique relative au projet de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de VENSAC- [cf. Annexe 3](#).

## Nature et caractéristiques du projet

### Nature du projet

#### Révision générale du PLU de la commune de VENSAC

La commune de VENSAC est actuellement dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 11 Août 2012. Depuis son approbation, il a fait l'objet de 2 modifications simplifiées et d'une modification.

Dans le cadre de la révision générale objet de la présente enquête publique, les options de développement se présentant à la commune de VENSAC ont été relativement contraintes pour ce territoire connaissant une réelle attractivité démographique. Plusieurs facteurs ont conditionné les choix de développement (cf. Rapport de présentation – TOME 5 - page 47) :

- ✗ une urbanisation développée historiquement autour du bourg et à proximité de l'océan ;
- ✗ des caractéristiques physiques et naturelles qui constituent de réelles contraintes : les risques littoral, inondation, feux de forêt..., ainsi que les périmètres d'espaces protégés (ZNIEFF – Zones d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique, Natura 2000, sites du Conservatoire du Littoral, Espaces Naturels Sensibles...);
- ✗ des réseaux et équipements qui peuvent s'avérer limités.

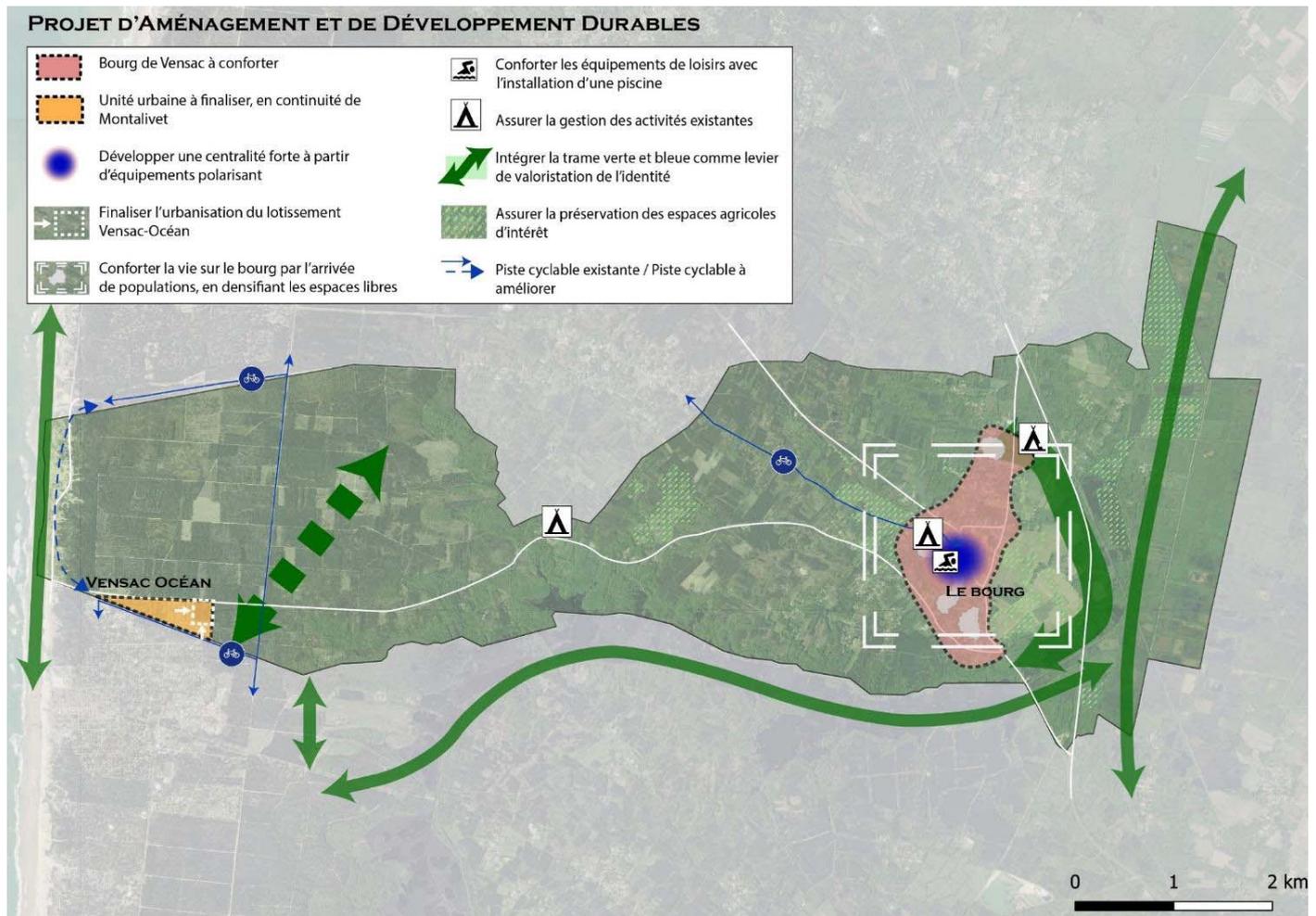
Le développement de VENSAC Océan, en continuité de Montalivet, se poursuivant (procédure de modification), la municipalité a décidé de réorienter complètement son mode de développement urbain pour **développer l'émergence d'une centralité urbaine permettant de fédérer les usages et la vie collective des habitants.**

De plus, elle **souhaite une réglementation plus forte de l'urbanisme**, afin de faire de VENSAC (et notamment le bourg) une commune qui privilégie avant tout **le cadre de vie** de ses habitants.

### Caractéristiques du projet

Il s'est agi de mettre en œuvre des dispositions réglementaires (projet d'aménagement et de développement durable, règlements écrit et graphique et orientation d'aménagement et de programmation) pour (cf. Rapport de présentation – TOME 5 - pages 47 à 49) :

- ✗ Structurer le développement urbain :
  1. Affirmer l'attractivité de la commune pour tous.
  2. Etoffer le Bourg et VENSAC-Océan.
  3. Structurer les contours urbains du bourg de VENSAC.
  4. Vers une gestion économe de l'espace.
- ✗ S'appuyer sur les activités et équipements moteurs :
  1. L'agriculture comme composante importante de la commune.
  2. Des équipements à valoriser.
  3. Favoriser le maintien de l'activité artisanale et commerciale sur la commune.
- ✗ Valoriser le cadre de vie.
  1. Préserver la variété des milieux et leur interconnexion.
  2. Préserver l'identité du territoire par la valorisation des paysages.
  3. Des risques et nuisances connus aux effets limitants.



Source : rapport de présentation du PLU - TOMES

---

**Composition du dossier soumis à Enquête Publique**

**Lors de la mise à l'enquête (le 11/10/2023) ce dossier était composé des pièces suivantes :**

Liste des pièces constitutives du dossier (1 page)

**1- RAPPORT DE PRÉSENTATION**

- x Tome 1- Diagnostic (71 pages)
- x Tome 2A - État Initial de l'Environnement (175 pages)
- x Tome 2B - Investigations écologiques (67 pages)
- x Tome 3 - Explications des choix (73 pages)
- x Tome 4 - Incidences du projet sur l'environnement et mesures d'évitement – réduction – compensation, indicateurs de suivi (141 pages)
- x Tome 5 - Résumé Non Technique (63 pages)

**2- PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (13 pages)**

**3- ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (11 pages)**

**4- PLANS DE ZONAGE (3 plans)**

4.1 Plan de Zonage global 1/6500

4.2 Plan de zonage VENSAC BOURG et VENSAC OCEAN 1/3500

**5 – RÈGLEMENT (140 pages)**

**6- ANNEXES (81 pages et 1 plan)**

6.1 Servitudes d'Utilité Publique

6.2 Risques et nuisances

6.3 Réseaux

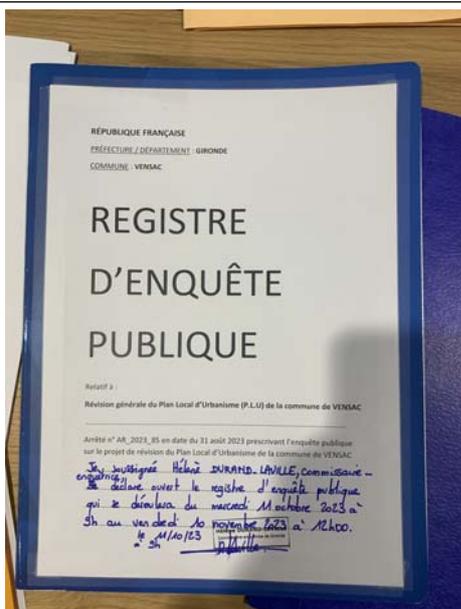
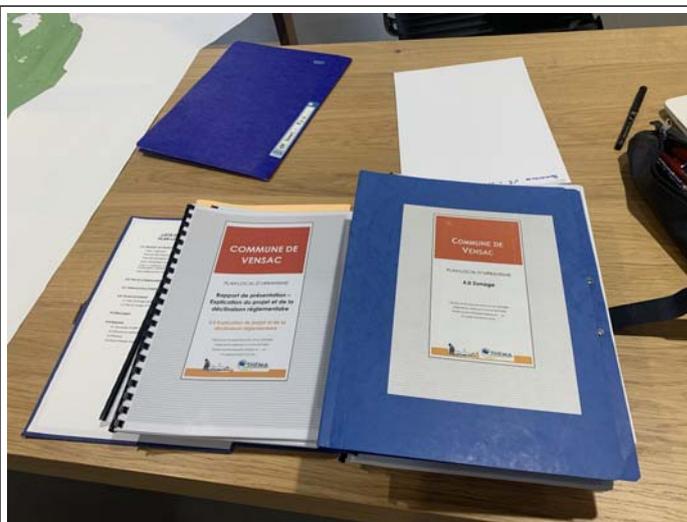
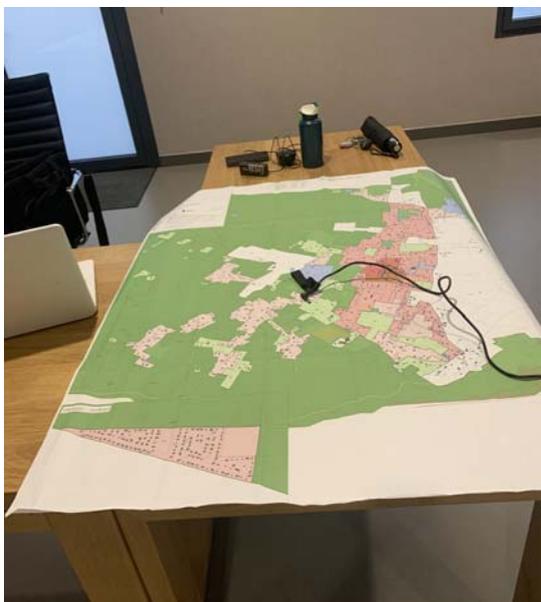
6.4 Étude d'impact VENSAC Océan

Bilan de la concertation (11 pages)

Avis des Personnes Publiques Associées (22 pages), à l'exception de l'absence de l'avis de la MRAe.



Permanences Mairie de VENSAC



Dossier soumis à Enquête Publique et registre

## Observations et remarques de la Mme La Commissaire-enquêtrice relatives au contenu du dossier d'Enquête Publique

Le dossier soumis à enquête publique, **dans sa forme**, fait l'objet des remarques suivantes :

- x suite à l'avis de l'État, il serait souhaitable que le dossier soit complété par le zonage d'assainissement, en annexe,
- x suite à l'avis du Conseil Départemental, il serait souhaitable que le dossier soit complété par les règlements de service d'adduction en eau potable, d'assainissement collectif et non collectif et d'eaux pluviales, en annexe.

D'autre part le classement en zone urbaine Ud des hameaux existants, avec un règlement écrit interdisant la construction neuve, porte à confusion. Cette appellation laisse penser aux propriétaires que leur parcelle est constructible pour des constructions neuves alors que ce n'est pas le cas. Un classement en zone naturelle indiquée aurait permis une meilleure compréhension du règlement graphique.

**Sur le fond**, il serait opportun, comme l'évoque le Conseil Départemental dans son avis du 24/08/23, que soit :

- x posée la question d'une marge de seuil pour les nouvelles constructions pouvant être intégrée dans le paragraphe sur la hauteur des constructions,
- x posée la question d'un recul réglementaire pour les constructions neuves par rapport aux cours d'eau,
- x proposé l'ajout suivant dans le règlement du chapitre 3 pour l'assainissement collectif : « tout raccordement aux réseaux d'eau potable, d'assainissement d'eaux usées ou pluviales doit être préalablement soumis et validé par l'autorité compétente ».

De plus, il serait opportun, comme l'évoque l'État dans son avis du 09/10/23, que soit :

- x signifiés les espaces proches du rivage, qui doivent être délimités sur le règlement graphique, les coupures d'urbanisation, qui doivent être définis correctement, et les espaces remarquables et espaces boisés significatifs qui sont à distinguer,
- x revu le règlement des zones UK et des zones A afin de bien retranscrire la loi littoral et d'éviter des difficultés d'application du droit des sols.

D'autre part, au regard des interrogations recueillies durant l'enquête publique, il est important que la rapport de présentation soit complété par des éléments d'histoire et de contexte pour expliquer la création de VENSAC-Océan et le choix de son extension aujourd'hui (VENSAC-Océan III) sur près de 4 ha.

De plus, le rapport de présentation gagnerait à être complété par la justification de la délimitation des zones constructibles de manière précise, secteur par secteur. Il a été parfois compliqué, faute de justifications détaillées dans le rapport de présentation, d'expliquer aux personnes venues durant l'enquête publique pourquoi le trait de zonage passait en limite de telle parcelle et pas de telle autre.

Enfin, le PLU doit être repris pour intégrer, suite à l'approbation du SCoT Médoc Atlantique, les objectifs définitifs de celui-ci notamment en matière de consommation des ENAF. En effet, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestier référente au regard du code de l'urbanisme est de 32 hectares entre 2010 et 2021 à VENSAC. Ainsi, VENSAC pouvait prétendre à consommer dans les 10 prochaines années presque 16 hectares d'espaces NAF. Cependant, l'objectif du PLU de ne consommer que 8 ha d'ENAF, est défini en compatibilité avec le SCoT approuvé, qui prévoit par ailleurs un phasage : 2020-2030 => consommation maximale de 5ha d'ENAF et 2030-2040 => consommation maximale de 3ha d'ENAF.

## La procédure de révision générale de droit commun du PLU

Conformément aux dispositions des articles L153-31 du code de l'urbanisme, **la procédure de révision générale d'un PLU** peut être mise en œuvre dès lors qu'il s'agit :

1° soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

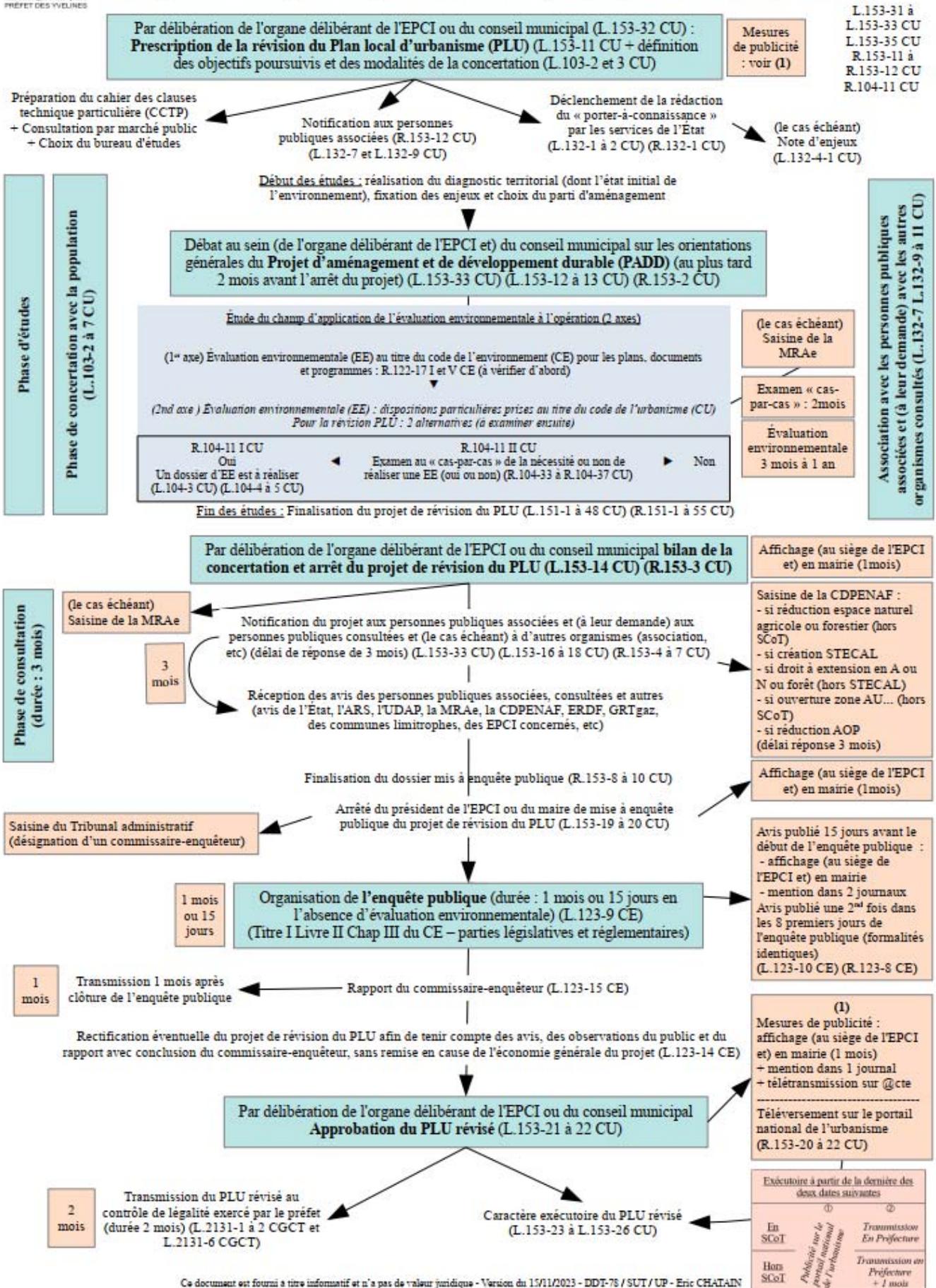
4° soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;

5° soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Elle se déroule selon le diagramme ci-dessous :



**Fiche 2 : PROCÉDURE DE RÉVISION D'UN PLU (L.153-31 CU)**  
**Portée par l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent ou la commune (L.153-32 CU)**



## 2 ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

### ▪ Procédure administrative

Désignation du Commissaire-Enquêteur :

J'ai été désignée en qualité de commissaire enquêtrice, par décision n° E23000073/33, en date du 13/07/2023 – cf. [Annexe 4](#) de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de BORDEAUX, en vue de conduire cette enquête publique.

Forme de l'enquête publique :

L'enquête publique est prescrite en application du chapitre I-II-III du code de l'environnement, notamment ses articles L.123-1 et suivants.

Maître d'œuvre :

Le dossier mis à l'enquête publique a été établi par le cabinet d'études Métropolis, 32, Rue Jules Michelet-33130 BÈGLES.

### ▪ Organisation

Dès ma désignation en qualité de commissaire enquêtrice, par Mme La Présidente du Tribunal Administratif de BORDEAUX, M. Le Maire de VENSAC a pris contact par téléphone avec moi afin notamment de fixer les dates de mes permanences en Mairie.

Ces dates ont été fixées dans le cadre d'un rendez-vous en Mairie de VENSAC en présence de M. PIQUEMAL, Maire de VENSAC, le 25/08/2023.

Lors de cette rencontre, il s'est agi d'organiser l'enquête au niveau procédural particulièrement :

- le calendrier des permanences,
- la formalisation de l'affichage et des parutions dans la presse,
- l'ouverture et tenue du registre d'enquête à la Mairie de VENSAC,
- l'ouverture et tenue de l'enquête publique sur le site internet de la commune de VENSAC,
- les étapes et limites du dialogue, PV de synthèse/réponses du Maître d'ouvrage,
- les manières d'éviter les causes de contentieux possibles, en respectant les formes et les délais imposés par la procédure réglementaire.

A noter que lors de cette visite aucun avis de Personnes Publiques Associées ne m'a été transmis.

J'ai également, accompagnée par M. Le Maire, procédé à une visite de la commune de VENSAC.

Par ailleurs, le jour de l'ouverture de l'enquête publique, à 8h45 le 11/10/2023, j'ai procédé à la signature des pièces du dossier et ouvert et signé le registre d'enquête publique.

## ■ Déroulement de la procédure

### Avis des Personnes Publiques Associées sur le dossier de Révision Générale

Liste des PPA consultées ayant répondu	Avis et observations
Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) Service Accompagnement Territorial	Courrier du 09/10/23 <b>Avis favorable</b> assorti de trois réserves : retrait de deux zones d'urbanisations différées, reprise de la délimitation des espaces de la Loi Littoral et meilleure prise en compte du risque d'incendie de forêts.
Conseil Départemental - Service de la ressource en eau et de la qualité des milieux Direction de la Valorisation des Ressources et des Territoires	Courrier non daté. <b>Avis favorable</b> sous réserve de remarques sur le règlement écrit et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.
Institut National de l'Origine et de la Qualité	Courrier du 26/09/23 <b>Pas de remarque à formuler.</b> Une correction d'une erreur matérielle demandée.
Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) Service des Procédures Environnementales Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS)	Courrier reçu le 10/11/23 <b>Avis favorable.</b>
Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de la Nouvelle-Aquitaine	<b>Avis reçu par mail en date du 29/11/23</b> Dans cet avis, les points suivants sont notamment relevés et font l'objet de demandes de compléments et de reprises du dossier de PLU : 1- La MRAe souligne que le non respect constaté de certaines des dispositions précitées du Code de l'urbanisme et du Code de l'environnement pourrait entacher d'illégalité l'ensemble de la procédure visant à l'approbation du PLU. 2- La MRAe demande d'apporter des données détaillées relatives à la fréquentation touristique et à ses incidences sur les espaces naturels, les réseaux et les infrastructures du territoire. 3- La MRAe demande de reconsidérer l'analyse des surfaces et les capacités d'urbanisation de la commune, en distinguant clairement les parcelles susceptibles d'être urbanisées en densification des espaces bâtis dans l'enveloppe urbaine. Les autres parcelles devront dès lors être comptabilisées comme urbanisation nouvelle en extension du tissu existant et ce, quel que soit le classement actuel de ces parcelles au PLU en vigueur, objet de la révision générale. 4- La MRAe demande que l'analyse conduisant à l'établissement de scénarios de développement, ainsi qu'à l'estimation et à la justification de surfaces nouvelles à urbaniser au regard de l'existant soit reprise de manière cohérente. Ceci est nécessaire pour fonder les droits à l'urbanisation ouverts par le nouveau PLU.

5- La MRAe rappelle que toute extension de l'urbanisation ne peut se trouver justifiée sans, d'une part, analyser le potentiel de densification du tissu urbain existant, ni d'autre part refonder les scénarios de développement à partir des données réelles portant respectivement sur les périodes 2010-2021 et 2022-2032.

6- La MRAe demande de reconsidérer toutes les surfaces à urbaniser dans le cadre de la reprise attendue des scénarios de développement.

*Conclusion : en l'état, le dossier ne permet pas de conclure sur la capacité du territoire et de ses ressources (eau, biodiversité,...) à supporter les évolutions induites par la révision du PLU, et à répondre en particulier aux besoins des populations actuelles et futures en matière d'alimentation en eau potable.. L'analyse environnementale des secteurs ouverts à l'urbanisation doit être approfondie. Les investigations menées sur ces zones ne sont en particulier pas suffisantes pour justifier le choix de sites de moindre impact sur l'environnement. La collectivité est invitée à reprendre son projet de développement et à approfondir l'évaluation environnementale de son projet de PLU.*

A noter que la MRAe a relevé que l'enquête publique relative à la révision générale du PLU de Vensac s'est déroulée du 11 octobre 2023 au 10 novembre 2023, sans attendre de disposer de l'avis de la MRAe, qui aurait pourtant dû être joint au dossier d'enquête publique, conformément aux dispositions réunies des articles L. 153-19, R. 104-25 et R. 153-8 du Code de l'urbanisme et R. 123-8 du Code de l'environnement.

#### Arrêté d'enquête :

L'enquête publique a été prescrite par Arrêté de M. Le Maire de la commune de VENSAC en date du 31 Août 2023- [cf. Annexe 3](#).

Elle s'est déroulée du 11/10/23 à 9h00 au 10/11/23 à 12h00.

#### Publicité officielle :

L'avis d'enquête a été inséré sur les journaux « Échos Judiciaires » et « Journal du Médoc » dans leurs éditions respectives du 22 Septembre 2023 et du 06 Octobre 2023 - [cf. Annexe 5](#)

L'avis d'enquête a été de surcroît affiché sur les 19 panneaux d'affichage officiels destinés à cet effet, situés aux emplacements suivants :

- |   |  |
|---|--|
| 1 Eglise (porte sur le côté),                   | 11- Route de Cassanac (face n°39),                     |
| 2 Cabinet médical (façade gauche),              | 12- Passage des Tuilières (angle Route des Tuilières), |
| 3- Ancienne salle des fêtes (façade Grand Rue), | 13- Rue de Lousteauneuf (n°12),                        |
| 4- Route des Trieux (angle rue du Guâ),         | 14- Route de Saint Vivien (angle rue de Gaudin)        |
| 5- Route des Arrestieux (milieu de rue),        | 15- Chemin des Nines (angle Route de la Fondvive)      |
| 6- Route du Fourest (fin de rue),               | 16- Route de Panissas (face n°2),                      |
| 7- Route de la Gravette (angle rue du Lisey),   | 17- Route de la Coudaille (face n°15),                 |
| 8- Route des Arrestieux (n°63),                 | 18- Route de Saingau (angle Route de Saint Vivien),    |
| 9- Route de Tastesoule (déchetterie),           | 19- Passage du Guâ (n°9 bis).                          |
| 10- Vensac Océan (face n°13 rue des Embruns),   |  |



# AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

## ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VENSAC (GIRONDE)

Par arrêté n° 2023\_85 en date du 31 août 2023, le Maire de la commune de VENSAC a ordonné l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

**L'enquête publique se déroulera en mairie de VENSAC  
du mercredi 11 octobre 2023 à 09h00 au vendredi 10 novembre 2023 à 12h00**

Le dossier d'enquête publique est consultable en mairie de VENSAC (1 place de la Mairie – 33590 VENSAC) pendant toute la durée de l'enquête, les lundis, mardis et jeudis de 09h00 à 13h00 et de 14h00 à 17h00, les mercredis et vendredis de 09h00 à 13h00, et les samedis de 09h00 à 12h00), ainsi que lors des permanences de la commissaire enquêtrice. Il sera également disponible sur le site Internet de la mairie <https://www.vensac-medoc.com>

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations, propositions et contre-propositions en langue française :

- sur le registre papier en mairie pendant la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture,
- par courrier postal à l'attention de Madame Hélène DURAND-LAVILLE, commissaire enquêtrice au siège de la Mairie – 1 place de la Mairie – 33590 VENSAC,
- par courriel à l'adresse suivante : [mairiedvensac@vensac-medoc.com](mailto:mairiedvensac@vensac-medoc.com)

**La commissaire enquêtrice recevra le public en mairie de Vensac aux jours et horaires suivants :**

- Mercredi 11 octobre 2023 de 09h00 à 12h00 (ouverture de l'enquête)
- Samedi 28 octobre 2023 de 09h00 à 12h00
- Jeudi 2 novembre 2023 de 14h00 à 17h00
- Vendredi 10 novembre 2023 de 09h00 à 12h00 (clôture de l'enquête)

Toutes informations relatives à l'organisation de l'enquête publique peuvent être demandées par courrier, auprès de Monsieur le Maire de VENSAC, à l'adresse suivante : Monsieur le Maire - Mairie de VENSAC « Enquête publique Révision générale du PLU » 1 Place de la Mairie – 33590 VENSAC ou par téléphone au 05.56.09.44.04 (standard).

**Caractéristiques principales du projet :**

- Mettre le PLU en compatibilité avec le schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Médoc Atlantique ;
- Mettre en compatibilité avec la loi littoral et les autres nouvelles lois (climat et résilience, ZAN, etc...)

**Décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête publique :**

Cette enquête publique a pour objet de permettre à la population et à toutes personnes intéressées d'examiner le projet de révision du PLU et de formuler des remarques et observations préalablement à l'approbation du document.

A l'issue de cette enquête et aux vues des conclusions de la commissaire enquêtrice, le conseil municipal se prononcera par délibération sur l'approbation de la révision du PLU, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête, des observations du public et du rapport de la commissaire enquêtrice.

**Modalités relatives à l'enquête :**

Madame Hélène DURAND-LAVILLE a été désignée commissaire enquêtrice par la Présidente du Tribunal Administratif de Bordeaux par décision n°E23000073 / 33 en date du 13 juillet 2023. A l'expiration du délai d'enquête publique, le registre sera clos et signé par la commissaire enquêtrice, qui rencontrera sous huit jours le Maire afin de lui communiquer un procès-verbal de synthèse des observations. Dans un délai de quinze jours, le Maire pourra éventuellement produire ses observations. Le rapport, conforme aux dispositions des articles L 123-15 et R 123-19 du code de l'environnement, relatera le déroulement de l'enquête et examinera les observations, propositions et contre-propositions recueillies. Les conclusions motivées seront consignées dans un document séparé précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Une copie du rapport est des conclusions de la commissaire enquêtrice sera adressée à Monsieur le Préfet du département de la Gironde et à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Bordeaux.

Une copie du rapport est des conclusions de la commissaire enquêtrice sera déposée en mairie et sur le site Internet suivant : <https://www.vensac-medoc.com> pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.



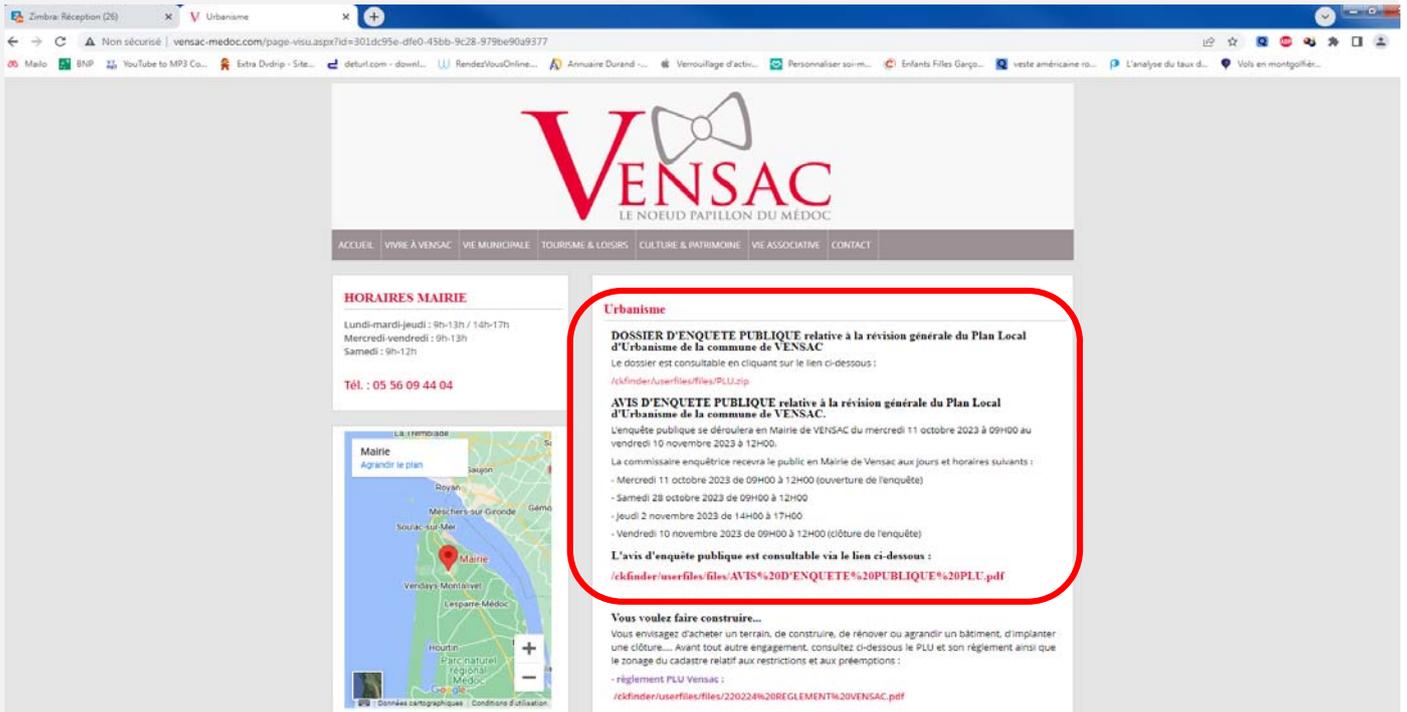
Le Maire,  
J.L. PIQUEMAL

### Avis d'Enquête Publique

#### Dossier en consultation du public

Pendant la durée de l'enquête, un exemplaire du dossier d'enquête publique ainsi qu'un registre d'enquête étaient à la disposition du public, à l'hôtel de Ville de la commune de VENSAC.

De plus, dès le 10 Octobre 2023 à 9h00, les détails du déroulement de l'Enquête Publique étaient en ligne sur le site de la commune de VENSAC et l'ensemble du dossier soumis à Enquête Publique pouvait être librement téléchargé.



Extrait - site de la commune de VENSAC – le 10/10/2023

Le dossier comportait les éléments énumérés ci-dessus page 9 (paragraphe « Composition du dossier »).

Permanences de Mme la Commissaire enquêtrice :

Je me suis tenue à la disposition du public pour toute question, renseignement, observation, avis, proposition et contre-proposition lors de mes quatre permanences à la mairie de VENSAC aux dates suivantes :

- le mercredi 11 Octobre de 9h00 à 12h00,
- le samedi 28 Octobre de 9h00 à 12h30,
- le jeudi 02 Novembre de 14h00 à 18h00,
- le vendredi 10 Novembre de 9h20 à 12h50.

J'ai bénéficié de la mise à disposition d'un espace confortable et correctement équipé (salle du Conseil Municipal), dans lequel j'ai tenu mes permanences qui se sont déroulées en bonne intelligence et sans aucun incident.



*Permanence Mairie de VENSAC*

Le registre d'enquête a été ouvert le 11 Octobre 2023 à 8h45, côtés et paraphés par moi-même, à la mairie de VENSAC. Il a été clos, après la clôture de l'enquête, par mes soins le 10 Novembre 2023 à 12h50.

## 3 DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

A la clôture de l'enquête publique, celle-ci a suscité 30 visites lors de mes permanences.

Observation	Visite	Registre	Courrier/Mail
V1	X		
V2	X		
V3 / V8	XX		X (C2)
V4	X		
V5	X		X (C4)
V6	X		
V7	X		
V8	X		
V9	X	X (R1)	
V10	X	X (R5)	
V11	X		X (C1)
V12	X		
V13	X		
V14	X		
V15	X		X (C7)
V16	X	X (R3)	
V17 / V23	XX	X (R4)	
V18	X		
V19	X	X (R6)	
V20	X		
V21	X		
V22	X		
V24	X		
V25	X		
V26	X		
V27	X		
V28	X		
V29	X		

V30	X		
-----	---	--	--

Par ailleurs :

Nombre d'observation(s) portée(s) au registre	7
Nombre de courrier(s) /mail(s) envoyé(s)	8

J'ai transmis le 16/11/2023 (par envoi par mail avec Accusé Réception) à la commune de VENSAC mon procès-verbal de synthèse- [cf. Annexe 6](#).

Les réponses au procès-verbal de synthèse et observations sur le projet de révision générale du PLU de VENSAC m'ont été transmises par mail le 23/11/2023- [cf. Annexe 7](#).

- Observations du public et analyse de Mme la Commissaire enquêtrice suite aux observations du public et aux réponses apportées par le Maître d'Ouvrage

## ÉLÉMENTS LÉGISLATIFS ET RÉGLEMENTAIRES CADRE : RAPPEL

### 1- Rappel des dispositions de la Loi Littoral :

Cette loi a été votée à l'unanimité par le Parlement français en 1986 et est entrée en vigueur le 5 janvier 1986, au lendemain de sa parution au Journal Officiel.

Une instruction du Gouvernement du 7 décembre 2015 relative aux dispositions particulières au littoral du code de l'urbanisme réaffirme la nécessité d'un aménagement équilibré du littoral porté, en premier lieu, à une échelle intercommunale dans les schémas de cohérence territoriale (SCoT) et les PLU intercommunaux.

La loi interdit toute construction et installation nouvelle à moins de 100 mètres du rivage en dehors des zones urbanisées. Le plan local d'urbanisme peut porter la largeur de cette bande littorale à plus de 100 mètres, lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient.

Concernant les règles d'urbanisation en zone littorale, il convient de distinguer 4 situations :

- ✗ les espaces déjà urbanisés,
- ✗ l'extension de l'urbanisation,
- ✗ l'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage,
- ✗ et enfin l'inconstructibilité dans la bande des 100 mètres.

L'article L.121-8 du Code de l'urbanisme régit l'urbanisation en zone littorale.

### Première situation : les espaces déjà urbanisés

Dans ces espaces, peuvent être exécutées au titre de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme :

- ✗ "Des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics". **Elles ne doivent pas avoir pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.**
- ✗ "Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs".

Enfin, l'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

### Deuxième situation : l'extension de l'urbanisation

La loi ELAN portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique du 23 novembre 2018 prévoit une extension de l'urbanisation "en continuité avec les agglomérations et villages existants" dans les "secteurs déjà urbanisés", on retrouve cela à l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme. **L'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les agglomérations et villages existants sous réserve de respecter ces espaces.**

L'arrêt du Conseil d'Etat du 9 novembre 2015, Commune de Porto-Vecchio précise ce que sont les "zones déjà urbanisées caractérisées par un nombre et une densité significatifs de constructions, mais que, en revanche, aucune construction ne peut être autorisée, même en continuité avec d'autres, dans les zones d'urbanisation diffuse éloignées de ces agglomérations et villages." Le critère de l'éloignement de l'agglomération est ici difficile à appréhender.

Il existe des dérogations à l'extension en continuité s'agissant de la construction de routes et ouvrages nécessaires à la sécurité nationale et au fonctionnement des ports et aéroports lorsque la nécessité technique le rend impossible (article L.121-4 code de l'urbanisme), les dérogations s'appliquent aussi aux stations d'épuration (article L.121-5 code de l'urbanisme).

Par dérogation au principe de continuité (loi du 17 août 2015), peuvent être implantés : des ouvrages de production d'énergie mécanique du vent incompatibles avec le voisinage des zones habitées après avis de la commission de protection des sites en vertu de l'article L.121-10 et -12 Code de l'urbanisme. Cette dérogation est exclue dans les espaces proches du village et dans une borne de 1 kilomètre à partir du rivage de la mer.

**Les limites à l'extension d'urbanisation traduisent un volonté d'avoir des zones naturelles ce qui rejoint l'idée de "zéro artificialisation nette" (ZAN),** un objectif fixé en 2050 par la loi Climat résilience du 22 août 2021 afin de lutter contre l'étalement urbain, l'artificialisation des sols, la réduction des atteintes à la biodiversité et permettre le développement de la nature. L'article L.121-21e de l'urbanisme prévoit une "capacité d'accueil" des zones urbanisées, permettant d'envisager leur développement. Cela permet de préserver les espaces et milieux, des risques littoraux et d'inondations, du maintien des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes et de la fréquentation des espaces par le public.

La densification de l'urbanisation peut s'effectuer dans les espaces déjà urbanisés grâce à la possibilité de réaliser "des opérations de rénovations des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant" ainsi que "l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes" (au dernier alinéa de l'article L.121-21 de l'urbanisme) et la réalisation de mise aux normes des exploitations agricoles "à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus" (art. L.121-11 code de l'urbanisme).

Par ailleurs, **il existe des coupures d'urbanisation qui servent à définir des zones dans lesquelles l'urbanisation ne pourra pas s'étendre.** Ces coupures sont des zones naturelles ou agricoles qui vont encadrer le développement de la ville. L'article L.121-22 du Code de l'urbanisme en son dernier alinéa dispose que "les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation".

La jurisprudence est venue préciser la notion de coupures d'urbanisation. En effet, ces coupures doivent avoir une dimension minimum (CE, 31 juillet 1996, Levavasseur), et qu'il faille prendre en compte la configuration des lieux notamment la proximité et la visibilité avec la mer et les caractéristiques de l'urbanisation à proximité. **Une fois ces coupures effectuées, les zones vont devoir être classées en zone A ou N mais elles ne peuvent être classées en zone U.**

### Troisième situation : l'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage

Selon l'article L.121-13 du Code de l'urbanisme, « L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs [...] est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer. En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. »

Le législateur n'a cependant pas donné de définition de la notion d'« espace proche du rivage ».

La jurisprudence apprécie cette notion en se basant sur plusieurs critères, c'est la technique du faisceau d'indices. Grâce à diverses décisions du Conseil d'État dont notamment celle du 12 février 1993, Commune de Gassin, et celle du 3 juin 2009, Commune de Rognac, **pour apprécier si un espace est proche du rivage**, le juge prend en compte : la distance entre le rivage et la construction - la densification de l'urbanisation autour du terrain en cause - le caractère de "covisibilité", c'est-à-dire la visibilité de la construction depuis le rivage et la visibilité du rivage depuis cette même construction - les caractéristiques et la topographie des lieux concernés.

N'étant également pas défini, **le caractère limité de l'urbanisation** est aussi vérifié par le juge par la technique du faisceau d'indices. Par exemple, la décision de la CAA de Lyon du 16 avril 2019, Commune d'Yvoire, déduit que le projet envisagé n'est pas une « extension limitée de l'urbanisation » selon : ses dimensions - sa localisation - les caractéristiques du secteur d'implantation (urbanisation du voisinage immédiat, routes, espaces naturels, etc.).

**Dans les documents d'urbanisme** : lorsqu'il en existe, les dispositions résultant de la loi littoral sont reprises dans les documents d'urbanisme :

- ✗ un PLU peut prévoir l'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage si elle est justifiée et motivée par la configuration des lieux ou par une activité exigeant la proximité immédiate de l'eau, sous peine d'annulation.
- ✗ Si un SCOT, SAR ou SMVM s'applique sur le terrain du projet et comporte « des dispositions suffisamment précises et compatibles », l'extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage s'apprécie selon les dispositions du schéma (CE 11 mars 2020, Confédération Environnement Méditerranée) et le PLU n'a plus à justifier l'extension d'urbanisation.

### Quatrième situation : l'inconstructibilité dans la bande des 100 mètres

Selon l'article L.121-16 du Code de l'urbanisme : « En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs ».

Ce principe a été précisé par la jurisprudence : l'inconstructibilité dans la bande des 100 mètres vaut pour les constructions nouvelles mais aussi pour les extensions de constructions existantes (CE, 21 mai 2008, min. Transports c/ Assoc. pour le libre accès aux plages et la défense du littoral).

Ce principe connaît des exceptions pour les constructions et installations nécessaires à des services publics et pour les activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (article L.121-17 Code de l'urbanisme).

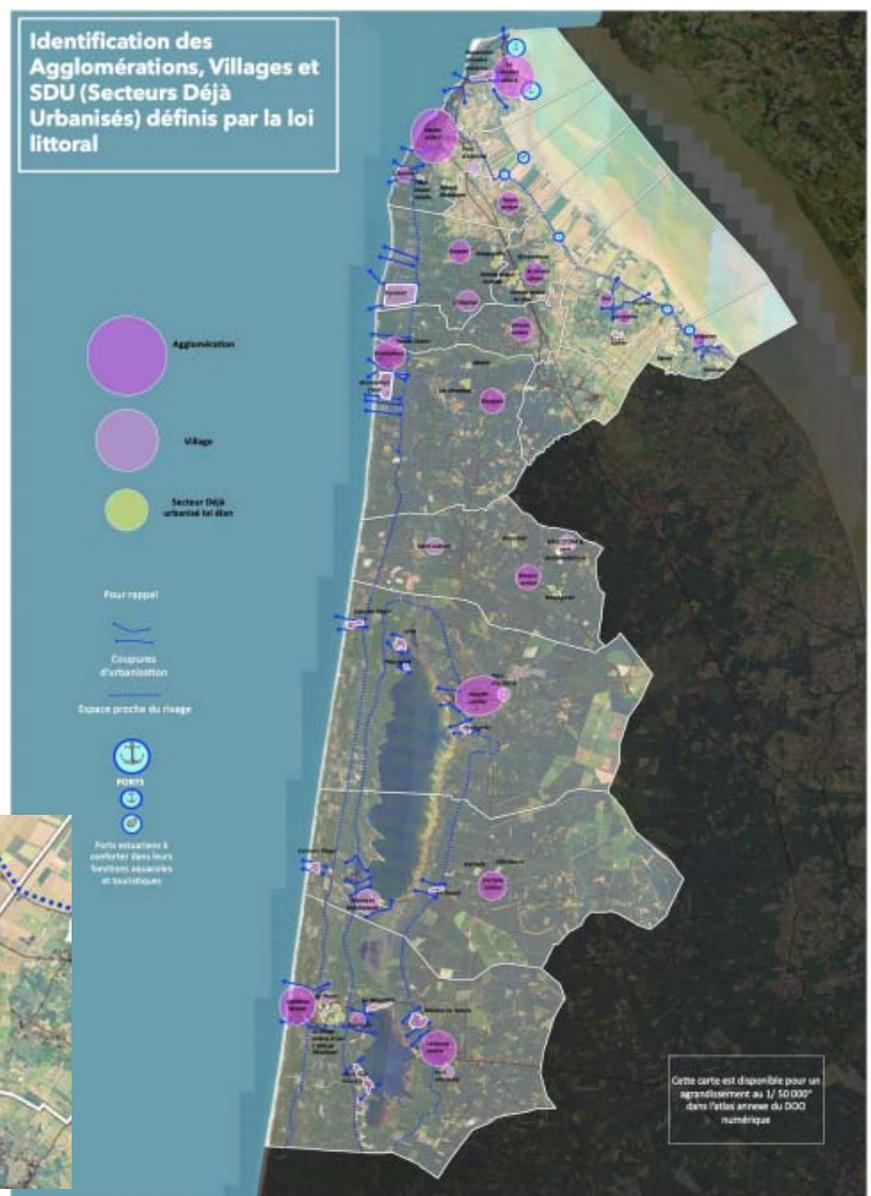
Dans cet article est notamment visé l'établissement des canalisations électriques et de leurs jonctions, dérogations instaurées par la Loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique. De plus, la Loi ELAN a ajouté à ces exceptions les « réseaux ouverts au public de communications électroniques », pour assurer la couverture de la fibre à la suite du plan « Très Haut Débit » lancé en 2013 par le gouvernement.

Dans les DOM, on parle de la zone des cinquante pas géométriques, l'article L.121-45 la définit comme la « bande littorale comprise entre le rivage de la mer et la limite supérieure de la réserve domaniale ». En l'absence de délimitation ou de réserve domaniale, elle « présente une largeur de 81,20 mètres à compter de la limite haute du rivage ». Elle fait partie du domaine public maritime de l'État (article L5111-1 CGPPP).

Cette zone impose des interdictions uniquement en dehors des espaces urbanisés : les terrains sont réservés pour les installations nécessaires aux services publics, ou pour les activités en lien avec la mer (article L.121-46). Ainsi dans les zones déjà urbanisées, il est possible d'y effectuer des constructions et des aménagements, sous réserve qu'il n'y ait pas de plages, d'espaces boisés, de parcs, de jardins publics ou d'espaces naturels, et selon les documents d'urbanismes en vigueur.

## 2- Extrait du SCoT approuvé :

Source : Extrait du DOO du SCoT approuvé



SCoT – 3 Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO)

Observations recueillies lors de ma PERMANENCE N°1  
Mercredi 11 Octobre 2023 de 9h00 à 12h00

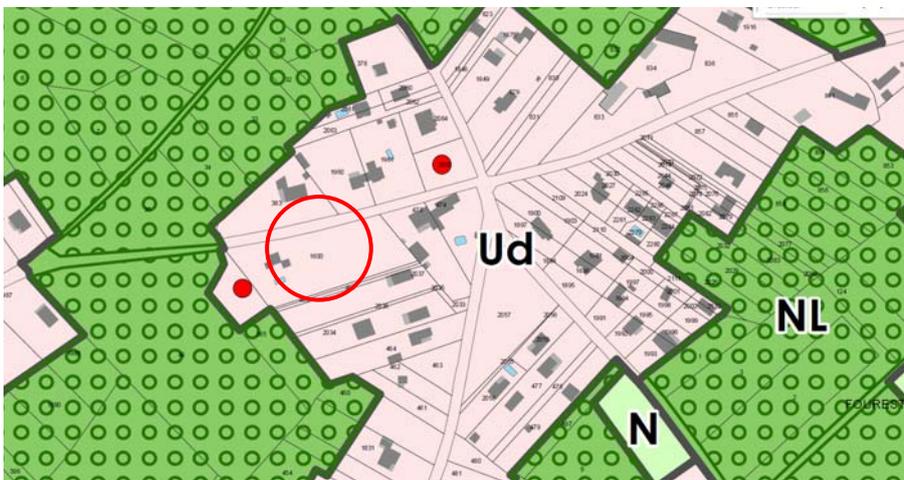
Point sur le registre d'enquête publique : le registre était vide en début de permanence.  
Point sur les observations par mail ou par courrier : pas d'observation formulée.

=> Cette permanence a fait l'objet de 6 visites, V1 à V6.

### Visite n°1 – V1 – M. SALEY Gilbert

Il habite VENSAC depuis 50 ans.

Il souhaite évoquer le devenir de sa parcelle cadastrée D1800, situé au lieu-dit Arrestieux, dans le cadre de la présente révision générale du PLU.



Source : Extrait du plan de zonage du projet de PLU soumis à la présente enquête publique



Source : Géoportail

Mme La Commissaire-Enquêtrice indique que cette parcelle est classée au PLU actuel en zone UC avec une emprise au sol, constructible maximale possible de 20 %, mais son caractère constructible ne respecte pas les dispositions de la loi Littoral.

Il est proposé, dans le cadre de la présente révision générale, que ce secteur soit classé en zone Ud, non constructible pour des constructions neuves à usage d'habitation.

M. SALEY ne comprend pas pourquoi il ne peut pas bâtir sur l'Est de son terrain, d'une surface totale de 5 000 m<sup>2</sup>, alors qu'il souhaite que cette vente et la valorisation d'une partie de son terrain puissent constituer un héritage pour ses enfants.

Il demande donc que sa parcelle soit maintenue en zone constructible dans le cadre de la présente révision générale du PLU pour avoir la possibilité de vendre un terrain à bâtir, vente permettant d'aider financièrement ses enfants. Un classement en zone Ub conviendrait.

Il souligne qu'il ne comprend pas pourquoi, alors qu'il y a des constructions partout autour de sa parcelle, que celle-ci est desservie par les réseaux et qu'elle est, de par sa nature même, adaptée à la construction, elle ne puisse pas être construite.

Il précise que la construction de sa maison sur cette parcelle et le projet de vente d'un terrain à bâtir constituent sa vie et que ce classement en zone inconstructible le pénalise énormément.

**Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :**

Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne qu'en application de la loi Littoral, le SCoT Médoc Atlantique approuvé n'a retenu que VENSAC Centre et VENSAC Océan comme « village » (cf. carte ci-dessus) permettant une extension de l'urbanisation.

La loi ELAN portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique du 23 novembre 2018 prévoit une extension de l'urbanisation "en continuité avec les agglomérations et villages existants" dans les "secteurs déjà urbanisés", on retrouve cela à l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme.

**Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :**

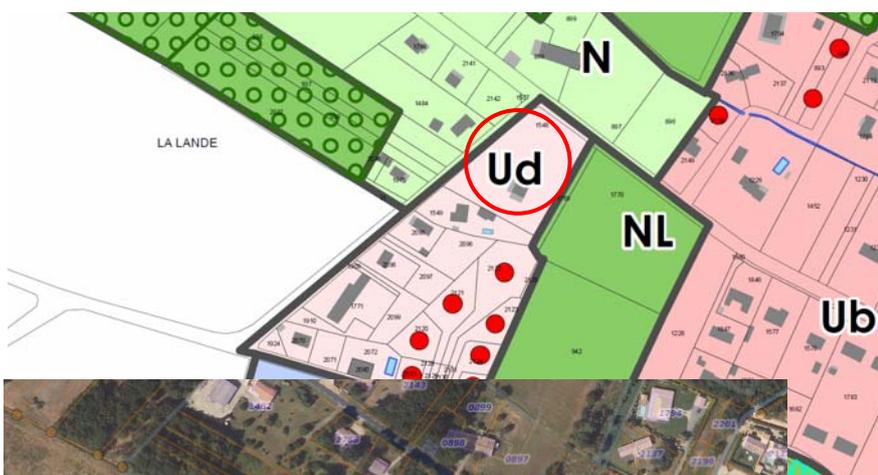
Le lieu-dit Arrestieux est situé en rupture du village de VENSAC Centre en application de la Loi Littoral. La parcelle cadastrée D1800 n'est donc pas constructible.

**Avis défavorable.**

**Visite n°2 – V2 – Mme KOPP Margarete et M. KOPP Andreas**

Ils sont propriétaires d'une résidence secondaire depuis 1992 à VENSAC, Chemin de la Saute.

Ils souhaitent évoquer le devenir de leur parcelle cadastrée C1548, situé Chemin de la Saute, dans le cadre de la présente révision générale du PLU.



Source : Extrait du plan de zonage du projet de PLU soumis à la présente enquête publique

Source : Géoportail

Mme La Commissaire-Enquêtrice indique que cette parcelle est classée au PLU actuel en zone UB constructible. Il est proposé, dans le cadre de la présente révision générale, que ce secteur soit classé en zone Ud, non constructible pour des constructions neuves à usage d'habitation.

Ils précisent que cette parcelle fait l'objet d'un environnement bâti, qu'elle fait partie du Bourg en atteste le fait que le panneau d'entrée du Bourg est situé le long de leur terrain au nord de celui-ci. Ils soulignent que leur terrain est très proche du Bourg et participe de l'enveloppe urbaine de celui-ci.

Mme KOPP précise également qu'une division foncière de ce terrain a été réalisée en vue d'une vente pour construire, qu'elle a été acceptée et réalisée. Elle indique que ce terrain était pour elle son « assurance vie » et l'apport financier lui permettant d'assurer les frais induits par son vieillissement. Elle est aujourd'hui veuve et ce terrain était son « assurance vieillesse ». Elle perd donc ici ses économies, et cela est très grave pour elle. Elle ne possède pas d'autre patrimoine valorisable, notamment en Allemagne.

Ils demandent donc que la parcelle C1548, situé Chemin de la Saute, soit maintenue en zone constructible dans le cadre de la présente révision générale du PLU pour avoir la possibilité de vendre un terrain à bâtir. Un classement en zone Ub conviendrait.

**Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :**

Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne qu'en application de la loi Littoral, le SCoT Médoc Atlantique approuvé n'a retenu que VENSAC Centre et VENSAC Océan comme « village » (cf. carte ci-dessus) permettant une extension de l'urbanisation.

La loi ELAN portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique du 23 novembre 2018 prévoit une extension de l'urbanisation "en continuité avec les agglomérations et villages existants" dans les "secteurs déjà urbanisés", on retrouve cela à l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme.

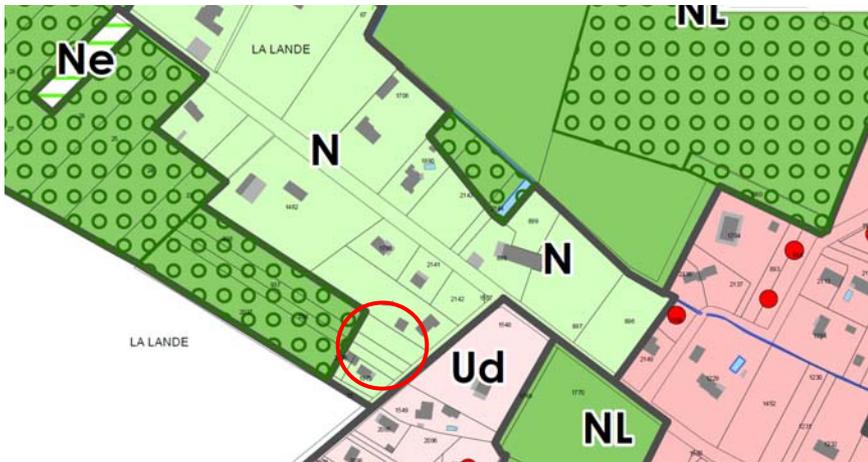
**Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :**

Le lieu-dit La Lande est situé en rupture du village de VENSAC Centre en application de la Loi Littoral. La parcelle cadastrée C1548 n'est donc pas constructible.

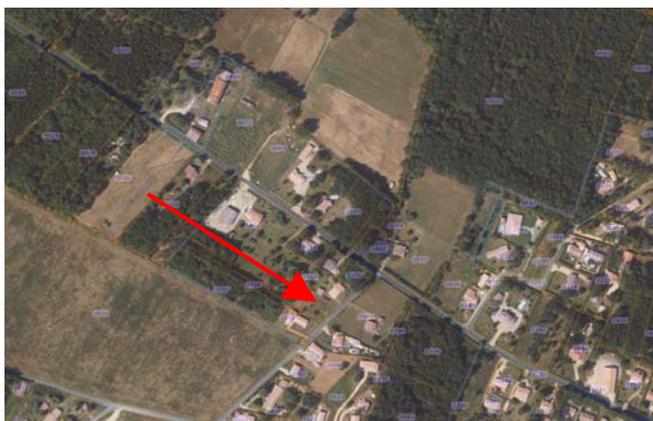
**Avis défavorable.**

Visite n°3 – V3 – M. TIFFON Rémy

Il souhaite évoquer le devenir de ses parcelles cadastrées C936p, C937p et C938p, dans le cadre de la présente révision générale du PLU.



Source : Extrait du plan de zonage du projet de PLU soumis à la présente enquête publique



Source : géoportail

Mme La Commissaire-Enquêtrice indique que cette parcelle est classée au PLU actuel en zone UB constructible. Il est proposé, dans le cadre de la présente révision générale, que ce secteur soit classé en zone N, non constructible pour des constructions neuves à usage d'habitation.

M. TIFFON indique qu'il a déposé une demande de permis de construire sur une partie de ces 3 parcelles. Cette demande a été refusée car elle ne respecte pas les dispositions de la Loi Littoral.

M. TIFFON rappelle que ces trois parcelles sont desservies par l'assainissement collectif (une bouche d'égout a été posée sur ce terrain il y a 3 ans environ). Il indique également que ce foncier se situe à précisément 400 m du Bourg par la route.

Il rappelle enfin qu'il est vensacais ainsi que son épouse et qu'il souhaitait construire sa maison à VENSAC à sa prise de retraite. Il regrette donc que l'on privilégie un lotissement de bord de mer avec de nouveaux habitants extérieurs au village, pour l'essentiel en maisons secondaires (cf. lotissements à VENSAC-Océan), plus que des enfants du pays qui souhaitent passer leur retraite à VENSAC.

Il demande donc que les parcelles cadastrées C936p, C937p et C938p, soient maintenues en zone constructible dans le cadre de la présente révision générale du PLU pour avoir la possibilité de construire une maison. Un classement en zone Ub conviendrait.

**Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :**

Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne qu'en application de la loi Littoral, le SCoT Médoc Atlantique approuvé n'a retenu que VENSAC Centre et VENSAC Océan comme « village » (cf. carte ci-dessus) permettant une extension de l'urbanisation.

La loi ELAN portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique du 23 novembre 2018 prévoit une extension de l'urbanisation "en continuité avec les agglomérations et villages existants" dans les "secteurs déjà urbanisés", on retrouve cela à l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme.

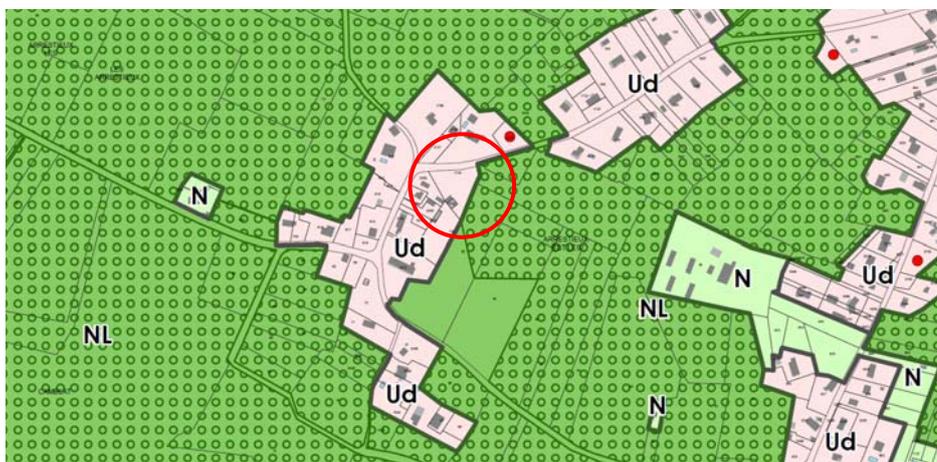
**Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :**

Le lieu-dit La Lande est situé en rupture du village de VENSAC Centre en application de la Loi Littoral. Les parcelles cadastrées C936p, C937p et C938p ne sont donc pas constructibles.

**Avis défavorable.**

**Visite n°4 – V4 – Mme FERRAGU Marie-Françoise née QUEYROI et M. FERRAGU Patrick**

Mme FERRAGU a hérité d'un terrain sur le territoire de VENSAC cadastré D1732 et D1734. Avec son mari, ils sont retraités aujourd'hui et habitent dans une maison dans le Bourg de VENSAC.



Source : Extrait du plan de zonage du projet de PLU soumis à la présente enquête publique



Source : géoportail

Ils avaient pour projet de vendre ce foncier en terrain à bâtir. Pour cela ils ont fait réaliser une division parcellaire et une étude géotechnique, ces deux prestations leur ont coûté 4 500€. Ils ont ensuite déposé un permis de construire qu'il leur a été refusé car leur demande ne respectait pas les dispositions de la Loi Littoral.

Ils indiquent que sur la parcelle D1732 est situé un bâtiment en ruine (essentiel des murs porteurs mais plus de toit).

Ils souhaitent demander la réhabilitation et l'extension du bâtiment en ruine.

**Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :**

Mme la Commissaire-Enquêtrice rappelle les dispositions de l'art. L.111-23 du code de l'urbanisme : « La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

Par ailleurs, en réponse au procès-verbal de synthèse, M. Le Maire a indiqué les éléments suivants : « Zone d'habitat diffus, séparée du centre-bourg par plusieurs zones UD et des coupures d'urbanisme (zone NL à préserver au titre du SCoT et de la loi Littoral, non desservie par l'assainissement collectif). Aujourd'hui, l'État refuse les réhabilitations de ruines sans toit dans ces zones et défère les permis s'ils sont octroyés. »

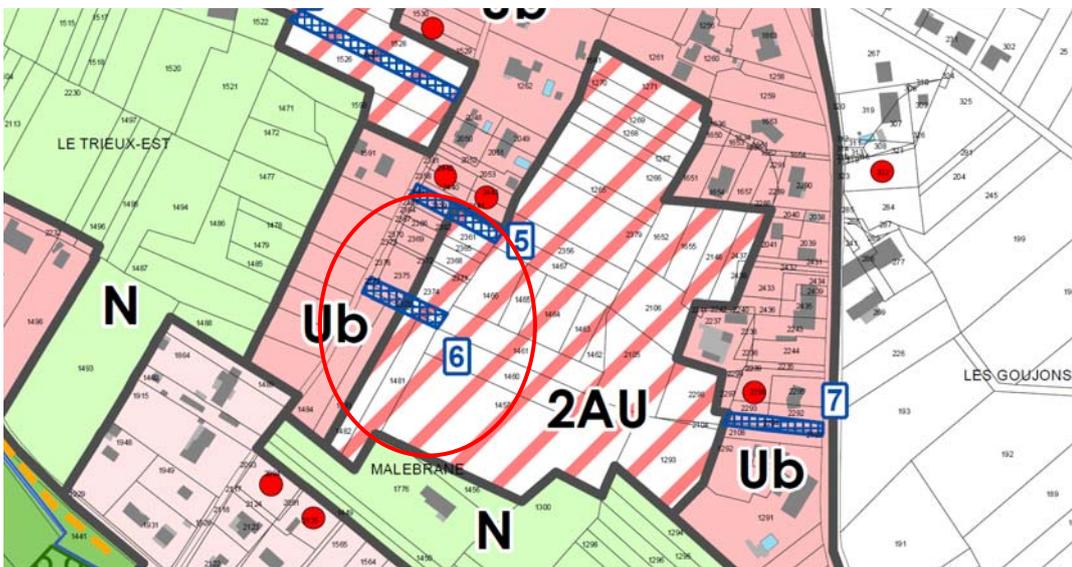
**Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :**

**Sans objet.** L'observation faite n'induit pas de se prononcer sur l'évolution du projet de PLU soumis à enquête publique.

**Visite n°5 – V5 – Mme BLANC Marylène et M. BLANC Jean Marcel François**

Ils souhaitent évoquer deux secteurs.

Secteur 1 – « Le Tuileau » - Chemin de Malebrane – Parcelles D1 1265, 1461, 1463 à 1468, 1473 à 1476, 1480 à 1482, 1651, 1652, 1655, 2054, 2106 et 2148, 2452, 2362, 2361, 2368, 2379, 2365.



Source : Extrait du plan de zonage du projet de PLU soumis à la présente enquête publique



Source : géoportail

M. et Mme BLANC indiquent qu'au PLU applicable aujourd'hui, ces parcelles sont classées en zone UB sur environ 70m de profondeur par rapport à la route. Elles sont classées en zone Ub au projet de PLU sur une profondeur d'environ 30 mètres.

Sur ces parcelles, l'indivision BLANC a créé 4 lots à bâtir et à déposer 4 permis de construire. Ces permis ont été refusés sur le motif de l'appartenance de ces terrains à une zone forestière.

Ces terrains sont situés dans le Bourg, ils sont desservis par l'ensemble des réseaux dont l'assainissement collectif avec une zone de projet urbain (2AU) située juste à l'arrière.

**Ils demandent donc que l'enveloppe de la zone UB du PLU applicable soit maintenue au projet de PLU en zone Ub.**

#### Secteur 2- « Ataste »

M. BLANC indique avoir le projet sur 10 à 12 ha d'arracher ses vignes et d'installer des panneaux photovoltaïques.

Le règlement de la zone agricole A qui concerne ces parcelles ne le permet pas.

**Une modification est-elle possible pour rendre ce projet possible ?**

#### **Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :**

##### Secteur 1 – « Le Tuileau » :

Mme la Commissaire-Enquêtrice rappelle que l'objectif du PLU de ne consommer que 8 ha d'ENAF, est défini en compatibilité avec le SCoT approuvé, qui prévoit par ailleurs un phasage : 2020-2030 => consommation maximale de 5ha d'ENAF (zones urbaines constructibles) puis 2030-2040 => consommation maximale de 3ha d'ENAF (zones à urbaniser fermées 2AU).

Secteur 2 - « Ataste »: en réponse au procès-verbal de synthèse, M. Le Maire a indiqué les éléments suivants : « Les 10 à 12 hectares sont très morcelés (plus de 12 endroits différents), diffus, un projet en zone N au milieu des bois sera plus acceptable qu'au milieu des vignes à la vue de tout le village. »

**Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :**

Secteur 1 – « Le Tuileau » : la proposition faite au PLU soumis à enquête publique permet de maintenir du constructible (bande de 70 m de profondeur par rapport à la route) tout en ménageant l'enveloppe consommable prévue au SCoT. Cela permet une répartition de la constructibilité (notion de partage de la constructibilité autorisée) sur l'ensemble de VENSAC centre. Je propose donc que le projet de zonage soit maintenu en l'état.

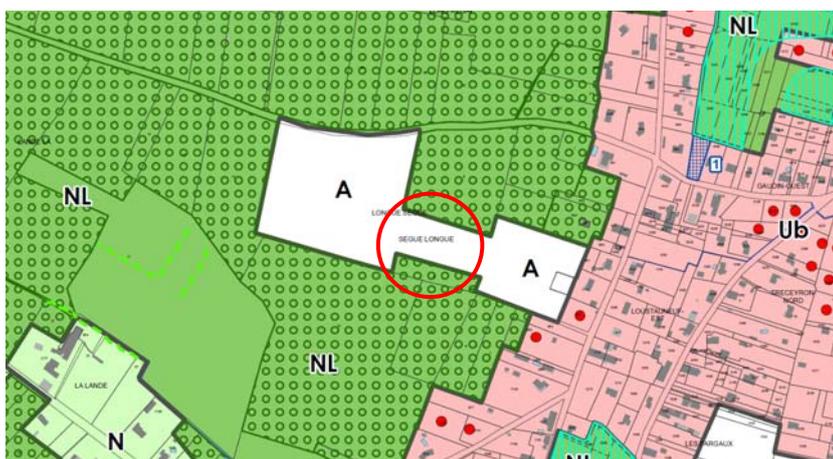
**Avis défavorable.**

Secteur 2- « Ataste » : le caractère morcelé d'une part et agricole d'autre part ne sont pas favorables à ce projet d'installation de panneaux photovoltaïques. Par ailleurs, il serait souhaitable de recueillir l'avis de la Chambre d'Agriculture sur cette demande.

**Avis défavorable sous réserve d'un avis différent de la Chambre d'Agriculture.**

**Visite n°6 – V6 – M. BERTRAND Sylvain et Mme BERTRAND Sandrine**

Ils sont exploitants agricoles sur la commune, au lieu-dit « Sègue Longue » sur la parcelle cadastrée ZV5.



Source : Extrait du plan de zonage du projet de PLU soumis à la présente enquête publique



Source : géoportail

M. et Mme BERTRAND indiquent que cette parcelle est classée au PLU actuel en zone naturelle N et en zone rouge du PPRiF.

Il est proposé, dans le cadre de la présente révision générale, que ce secteur soit classé en zone agricole A, à vocation agricole.

Ce classement convient à M. et Mme BERTRAND qui ont le projet de construire un bâtiment d'élevage sur la parcelle ZV5.

Ils précisent, par ailleurs, que la parcelle voisine ZV4 est classée en zone protégée NL dans le cadre de la présente révision générale du PLU et est plantée de pins et de chênes.

Ils demandent ainsi :

- x le passage de la parcelle ZV4 en zone agricole A pour assurer un recul de sécurité au sud du bâtiment d'élevage à construire,
- x en contre partie, ils proposent une zone protégée NL de surface équivalente sur l'extrémité ouest de la parcelle ZV5, partie également plantée en pins et chênes.

*Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :*

/

**Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :**

Avis favorable aux deux requêtes formulées qui permettent la pérennisation d'une activité agricole et son bon fonctionnement sans aggraver la protection du patrimoine boisé prévu au PLU soumis à enquête publique.

Observations recueillies lors de ma PERMANENCE N°2

Samedi 28 Octobre 2023 de 9h00 à 12h30

Point sur le registre d'enquête publique : le registre était vide en début de permanence.

Point sur les observations par mail ou par courrier : 4 observations formulées par courrier.

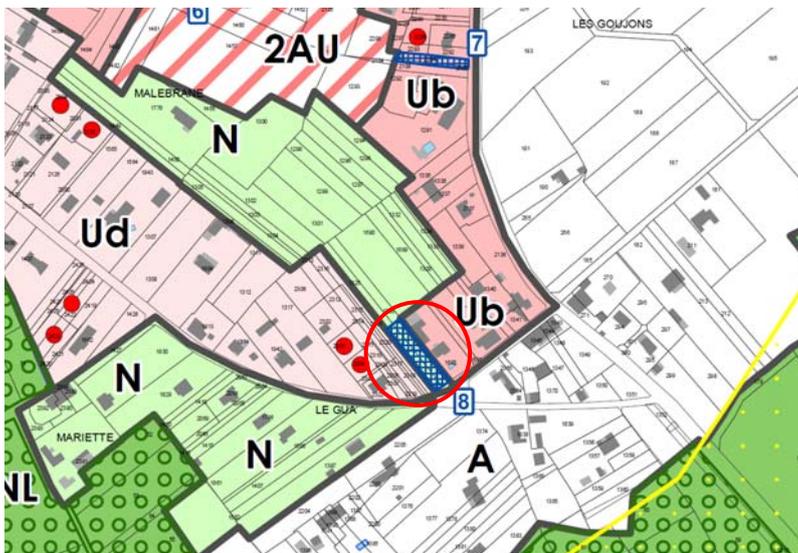
*M. Le Maire informe Mme La Commissaire-Enquêtrice de l'approbation du SCoT de la Communauté de Communes Médoc-Atlantique le 26/10/2023.*

**=> Cette permanence a fait l'objet de 5 visites, V7 à V11**

**Visite n°7 – V7 – M. SANTO Eric et Mme BOUILLAUT Angélique**

M. SANTO est propriétaire de terrains sur le territoire de VENSAC cadastrés D1325, D1326, D1690 et D1692. Sur le terrain cadastré D1692 sont implantés une maison habitée par M. SANTO, un hangar et deux appartements loués.

Il indique qu'il a été informé de la procédure de révision du PLU par l'application « Panneau Pocket ».



Source : Extrait du plan de zonage du projet de PLU soumis à la présente enquête publique



Source : géoportail

M. SANTO et Mme BOUILLAUT interrogent Mme la Commissaire-Enquêtrice sur l'objet de l'emplacement réservé n°8 qui concerne une partie des parcelles cadastrées D1325 et D1326. **Sa vocation est de permettre la création d'un accès, mais à quoi ?**

Les terrains desservis par ce futur accès ne sont pas constructibles et des servitudes de passage existent pour accéder aux terrains situés derrière. De plus cet emplacement réservé propose une largeur d'accès de 7m50, ce qui est très large pour donner accès à des terrains naturels. Cet emplacement réservé peut avoir du sens lorsque les terrains situés en second rang par rapport à la voie publique sont classés en zone à urbaniser 2AU, mais il semble que ce n'est plus le cas ....

**Dans ces conditions, ils demandent le retrait de cet emplacement réservé.**

Ils présentent ensuite des photos à Mme la Commissaire-Enquêtrice montrant que leur voisin au sud-ouest a vendu 4 terrains à bâtir et que 3 sont bâtis dont un très récemment.

**Ceci est incompréhensible : pourquoi sur le terrain du voisin des habitations sont en cours de construction ?**

Ils précisent que les terrains de M. SANTO sont proches du cœur de Bourg et sont pourtant classés en zone naturelle N.

Ils indiquent que l'année dernière lors d'une enquête publique relative à une modification du PLU, ils se sont aperçus que les terrains de M. SANTO étaient pour partie en zone 2AU et concernés pour partie par un emplacement réservé.

Ainsi, M. SANTO demande le classement des parcelles cadastrées D1325, D1326 et D1690 en zone constructible pour réaliser des lots à bâtir pour la vente. Si cette demande est acceptée alors l'emplacement réservé n°8 doit être maintenu.

Si le classement en zone naturelle N est maintenu dans le cadre de la révision du PLU, alors quel est l'intérêt du maintien de l'emplacement réservé n°8 ?

De plus la limite constructive, au nord de la parcelle D1692 se situe à la limite du bâti existant et ne permet donc pas de construire des annexes à la construction existante (2 appartements en location) comme des garages par exemple.

M. SANTO demande que la limite constructive soit éloignée du bâti pour permettre de construire des annexes à la construction existante.

M. SANTO et Mme BOUILLAUT remettent une photo et 1 extrait de plan cadastral à Mme la Commissaire-Enquêtrice.

**Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :**

Mme la Commissaire-Enquêtrice rappelle que l'objectif du PLU de ne consommer que 8 ha d'ENAF, est défini en compatibilité avec le SCoT approuvé, qui prévoit par ailleurs un phasage : 2020-2030 => consommation maximale de 5ha d'ENAF (zones urbaines constructibles) puis 2030-2040 => consommation maximale de 3ha d'ENAF (zones à urbaniser fermées 2AU).

De plus, en réponse au procès-verbal de synthèse, M. Le Maire a indiqué les éléments suivants : « Concernant leur voisin qui a pu vendre 4 terrains à bâtir, il faut savoir qu'au précédent PLU, la zone aujourd'hui Ud était en UB, ce qui a permis aux propriétaires de construire en toute légalité des maisons nouvelles. »

**Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :**

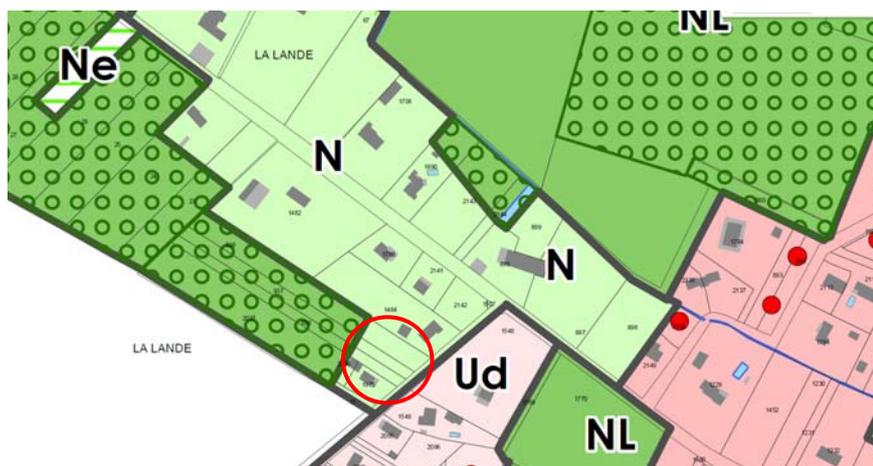
**Avis favorable** à la suppression de l'emplacement réservé n°8 qui n'a plus d'utilité.

**Avis favorable** au classement en zone Ub d'une bande complémentaire d'environ 10 mètres de large sur les parcelles cadastrées D1325, D1326 et D1690 afin de permettre de construire des annexes à la construction existante.

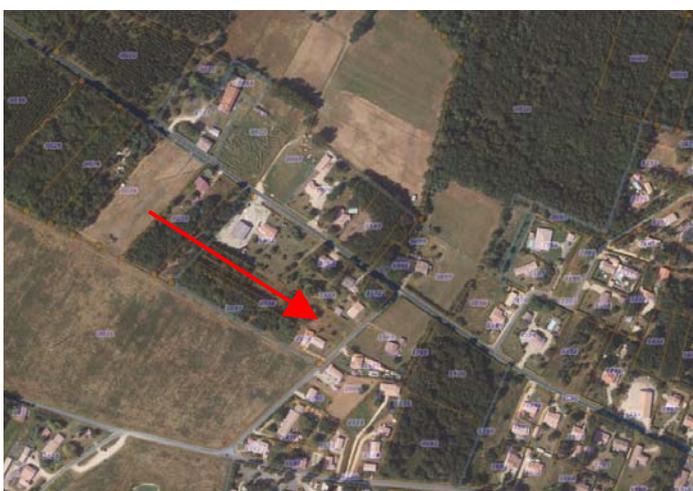
**Visite n°8 – V8 – M. TIFFON Rémy**

⇒ Visite à mettre en lien avec la visite n°3 - V3

Il souhaite évoquer le devenir de ses parcelles cadastrées C936p, C937p et C938p, dans le cadre de la présente révision générale du PLU.



Source : Extrait du plan de zonage du projet de PLU soumis à la présente enquête publique



Source : géoportail

Mme La Commissaire-Enquêtrice indique que cette parcelle est classée au PLU actuel en zone UB constructible. Il est proposé, dans le cadre de la présente révision générale, que ce secteur soit classé en zone N, non constructible pour des constructions neuves à usage d'habitation.

M. TIFFON explique qu'il a déposé un permis de construire qui a été refusé sur le motif de la non conformité avec la Loi Littoral et de la discontinuité des terrains concernés avec la zone construite du Bourg (refus de Décembre 2022). En Juillet 2022, un permis de construire a été accordé sur la parcelle n°2142 à La Lande (PC03354122S0011) or la discontinuité et la non conformité avec la Loi Littoral n'ont, dans ce cas, pas été opposés au porteur de projet, le classement de ses parcelles étant également en zone UB : **quelle est la raison de ce traitement différent ?**

Comment se fait-il qu'ait été développée une zone constructible sur le secteur de VENSAC Océan, pour accueillir des maisons secondaires principalement et sur des zones boisées ?

*M. TIFFON remet 1 courrier à Mme la Commissaire-Enquêtrice – Cf. Courrier C2.*

Il ne considère pas que son terrain est en zone forestière car seule une petite partie de sa surface est boisé (chênes). Le quart Est du terrain est planté : **pourquoi le choix d'un classement en espace boisé classé a-t-il été fait ?**

Il interroge Mme La Commissaire-Enquêtrice sur ce que suppose le classement d'un terrain en Espace Boisé Classé.

**Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :**

Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne qu'en application de la loi Littoral, le SCoT Médoc Atlantique approuvé n'a retenu que VENSAC Centre et VENSAC Océan comme « village » (cf. carte ci-dessus) permettant une extension de l'urbanisation.

La loi ELAN portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique du 23 novembre 2018 prévoit une extension de l'urbanisation "en continuité avec les agglomérations et villages existants" dans les "secteurs déjà urbanisés", on retrouve cela à l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme.

De plus, Mme la Commissaire-Enquêtrice rappelle que l'objectif du PLU de ne consommer que 8 ha d'ENAF, est défini en compatibilité avec le SCoT approuvé, qui prévoit par ailleurs un phasage : 2020-2030 => consommation maximale de 5ha d'ENAF (zones urbaines constructibles) puis 2030-2040 => consommation maximale de 3ha d'ENAF (zones à urbaniser fermées 2AU).

Enfin, concernant le développement de VENSAC Océan, Mme la Commissaire-Enquêtrice renvoie M. TIFFON à la lecture de la pièce annexe 7 au présent dossier – réponse à la question 2.

**Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :**

Le lieu-dit La Lande est situé en rupture du village de VENSAC Centre en application de la Loi Littoral. Les parcelles cadastrées C936p, C937p et C938p ne sont donc pas constructibles.

**Avis défavorable.**

Concernant le classement en espace boisé classé, si l'on s'en tient à la réalité terrain :



**Avis favorable** pour une réduction de l'enveloppe de l'espace boisé sur la partie entourée en rouge :



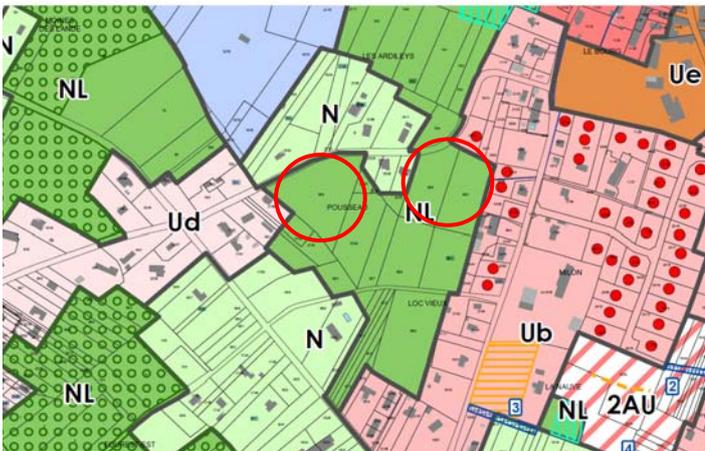
Visite n°9 – V9 – Mme CATELLA Laurence / Représentation de la succession de Mme PLAGES Catherine, sa grand-mère

Elle souhaite évoquer le devenir des parcelles cadastrées :

- D959, D960 et D955, Les Arrestieux, 7 et 13 route des Arrestieux,
- D1307, Le Gûa,
- D1606 et D1607, Le Lisey,

dans le cadre de la présente révision générale du PLU.

Concernant les parcelles D959, D960 et D955, Les Arrestieux : Mme La Commissaire-Enquêtrice indique que ces parcelles sont classées au projet de PLU en zone NL, strictement inconstructible. Elles sont classées en zone UB pour partie au PLU applicable.



Source : Extrait du plan de zonage du projet de PLU soumis à la présente enquête publique



Source : géoportail

Mme CATELLA conteste le choix fait de privilégier le développement de VENSAC Océan, sur des terrains forestiers, plutôt que de permettre une urbanisation dans le Bourg.

Elle souligne la proximité de ces trois parcelles avec le centre Bourg.

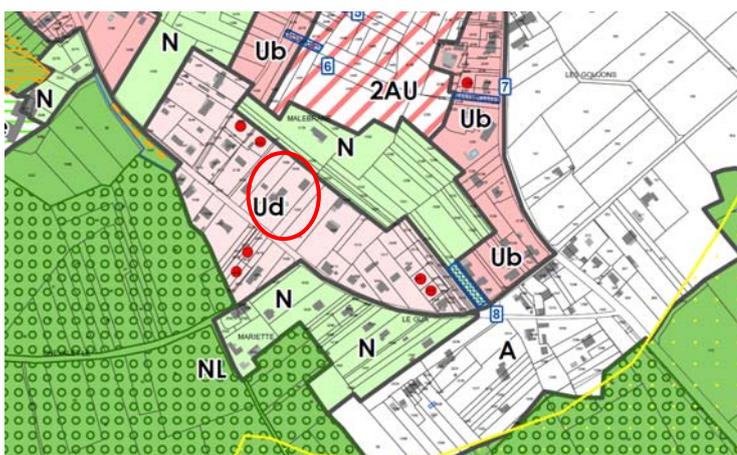
**La succession s'estime pénalisée et souhaiterait que tout ou partie des zones constructibles le demeure.**

Par ailleurs, il y a des constructions partout autour.

La succession est sollicitée pour l'achat de terrains à bâtir (demandes écrites et orales) et ne peut donc y répondre favorablement.

**Mme CATELLA remet 1 courrier de la société Cogedim à Mme la Commissaire-Enquêtrice.**

Concernant la parcelle D1307, Le GÛa : Mme La Commissaire-Enquêtrice indique que cette parcelle est classée au projet de PLU en zone Ud. Elle est classée en zone UB au PLU applicable.



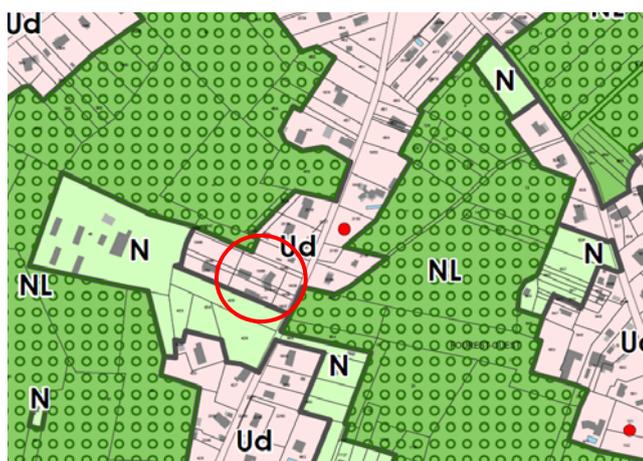
Source : Extrait du plan de zonage du projet de PLU soumis à la présente enquête publique



Source : géoportail

Ce nouveau classement pénalise la succession et modifie la valeur du terrain. Ce terrain est situé proche du Bourg.

Concernant les parcelles D1606 et D1607, Le Lisey : Mme La Commissaire-Enquêtrice indique que ces parcelles sont classées au projet de PLU en zone Ud. Elles sont classées en zone UC au PLU applicable.



Source : Extrait du plan de zonage du projet de PLU soumis à la présente enquête publique



Source : géoportail

Ce nouveau classement pénalise là encore la succession et modifie la valeur des terrains.

En conclusion, tous les terrains évoqués, concernés par la succession, passent de constructibles à non constructibles. Il faut être juste et là ce n'est pas juste souligne Mme CATELLA.

**La succession n'est pas opposée à un compromis : simplement quelques parties des terrains pourraient être maintenues en constructible.**

**Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :**

Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne qu'en application de la loi Littoral, le SCoT Médoc Atlantique approuvé n'a retenu que VENSAC Centre et VENSAC Océan comme « village » (cf. carte ci-dessus) permettant une extension de l'urbanisation.

La loi ELAN portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique du 23 novembre 2018 prévoit une extension de l'urbanisation "en continuité avec les agglomérations et villages existants" dans les "secteurs déjà urbanisés", on retrouve cela à l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme.

De plus, Mme la Commissaire-Enquêtrice rappelle que l'objectif du PLU de ne consommer que 8 ha d'ENAF, est défini en compatibilité avec le SCoT approuvé, qui prévoit par ailleurs un phasage : 2020-2030 => consommation maximale de 5ha d'ENAF (zones urbaines constructibles) puis 2030-2040 => consommation maximale de 3ha d'ENAF (zones à urbaniser fermées 2AU).

**Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :**

Concernant les parcelles D959, D960 et D955, Les Arrestieux : le lieu-dit Arrestieux est situé en rupture du village de VENSAC Centre en application de la Loi Littoral. Les parcelles D959, D960 et D955 ne sont donc pas constructibles.

**Avis défavorable.**

Concernant la parcelle D1307, Le Gûa : le lieu-dit Le Gûa est situé en rupture du village de VENSAC Centre en application de la Loi Littoral. Les parcelles D959, D960 et D955 ne sont donc pas constructibles.

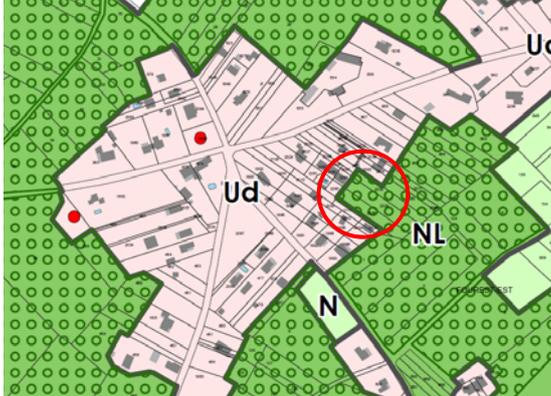
**Avis défavorable.**

Concernant les parcelles D1606 et D1607, Le Lisey : le lieu-dit Le Lisey est situé en rupture du village de VENSAC Centre en application de la Loi Littoral. Les parcelles D1606 et D1607 ne sont donc pas constructibles.

Avis défavorable.

### Visite n°10 – V10 – Mme RAYNAL Marie-Noëlle

Elle souhaite évoquer le devenir des parcelles cadastrées D2026, D2029 et D2032, Les Arrestieux.



Source : Extrait du plan de zonage du projet de PLU soumis à la présente enquête publique



Source : géoportail

Mme La Commissaire-Enquêtrice indique que ces parcelles sont classées au projet de PLU en zone NL et en espace boisé classé, strictement inconstructible. Elles sont classées en zone UB au PLU applicable.

Mme RAYNAL souligne que ces parcelles ne sont pas boisées : il s'agit de prairies avec quelques chênes.

Elle indique qu'elle ne comprends pas le projet urbain VENSAC Océan 3 : ce projet se situe à 9 kms du Bourg, on développe des terrains à bâtir sur ce secteur au détriment du renforcement du Bourg.

**Elle demande que la zone constructible soit maintenue sur une partie de ces parcelles cadastrées D2026, D2029 et D2032, Les Arrestieux.**

#### **Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :**

Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne qu'en application de la loi Littoral, le SCoT Médoc Atlantique approuvé n'a retenu que VENSAC Centre et VENSAC Océan comme « village » (cf. carte ci-dessus) permettant une extension de l'urbanisation.

La loi ELAN portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique du 23 novembre 2018 prévoit une extension de l'urbanisation "en continuité avec les agglomérations et villages existants" dans les "secteurs déjà urbanisés", on retrouve cela à l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme.

De plus, Mme la Commissaire-Enquêtrice rappelle que l'objectif du PLU de ne consommer que 8 ha d'ENAF, est défini en compatibilité avec le SCoT approuvé, qui prévoit par ailleurs un phasage : 2020-2030 => consommation maximale de 5ha d'ENAF (zones urbaines constructibles) puis 2030-2040 => consommation maximale de 3ha d'ENAF (zones à urbaniser fermées 2AU).

Enfin, concernant le développement de VENSAC Océan, Mme la Commissaire-Enquêtrice renvoie Mme RAYNAL à la lecture de la pièce annexe 7 au présent dossier – réponse à la question 2.

**Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :**

Le lieu-dit Arrestieux est situé en rupture du village de VENSAC Centre en application de la Loi Littoral. Les parcelles D959, D960 et D955 ne sont donc pas constructibles.

**Avis défavorable.**

Concernant le classement en espace boisé classé, si l'on s'en tient à la réalité terrain :



**Avis favorable** pour une réduction de l'enveloppe de l'espace boisé sur la partie entourée en rouge :



**Visite n°11 – V11 – M. DABADIE Denis**

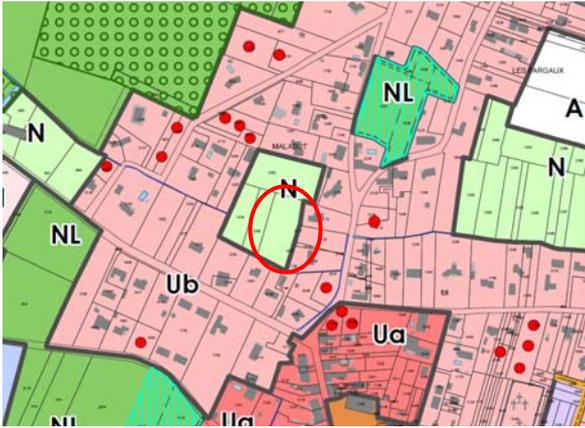
Il souhaite évoquer le devenir des parcelles cadastrées :

- D1675, Lousteauneuf,
- A468 et A461, Tastesoule,

dans le cadre de la présente révision générale du PLU.

Concernant la parcelle D1675, Lousteauneuf : Mme La Commissaire-Enquêtrice indique que cette parcelle est classée au projet de PLU en zone N. Elle est classée en zone UB au PLU applicable.

⇒ Visite à mettre en lien avec le courrier n°6 – C6.



Source : Extrait du plan de zonage du projet de PLU soumis à la présente enquête publique



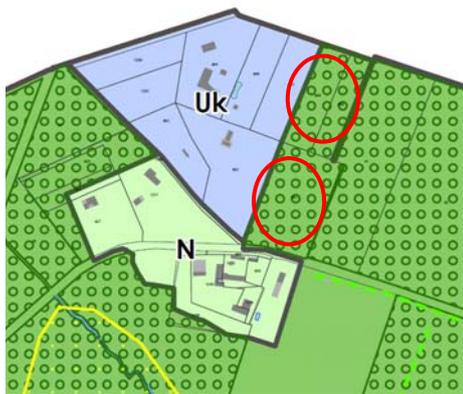
Source : géoportail

**Comment est justifié ce classement en zone naturelle N ?** M. DABADIE demande des explications. Ce terrain est desservi par une servitude de passage et par un accès sur le terrain sur lequel il réside. Seules les annexes et les extensions aux constructions existantes sont autorisées en zone N : ce nouveau classement lui crée un préjudice important.

**Il demande que cette parcelle soit reversée en zone constructible.**

Concernant les parcelles A468 et A461, Tastesoule : Mme La Commissaire-Enquêtrice indique que ces parcelles sont classées au projet de PLU en zone NL et en espace boisé classé. Elles sont classées en zone UK au PLU applicable.

⇒ Visite à mettre en lien avec le courrier n°1 - C1



Source : Extrait du plan de zonage du projet de PLU soumis à la présente enquête publique



Source : géoportail

Le camping existant est classé en zone UK. Il y a nécessité de défricher sur une bande de 50 m aux abords : **comment fait-on avec un classement de cette bande en espaces boisé classé ?**

Il souhaite nettoyer ces parcelles pour ne laisser que les chênes.

Par ailleurs, ce classement empêche la réalisation d'annexes au camping.

**Il demande que ces deux parcelles soient reversées en zone constructible UK.**

**Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :**

Concernant la parcelle D1675, Lousteauneuf : Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne que cette parcelle est située au cœur de VENSAC centre. Cette parcelle ainsi que les trois autres proposées en zone naturelle N peuvent être rendues accessibles et desservies par les réseaux via un ou des emplacements réservés et devraient donc être classées en zone 2AU. Elles sont à proximité immédiate du bourg, desservies par tous les réseaux, classés dans le bourg au SCoT et sans coupure d'urbanisme.

La zone de Malebrane plus au Sud, plus éloignée du centre du Bourg, est classée en zone à urbaniser 2AU avec des emplacements réservés (n°5 et n°6) pour permettre le désenclavement des parcelles et la réalisation d'accès publics et permettre la desserte en réseaux collectifs.

Par ailleurs, un emplacement réservé ne nécessite pas l'accord explicite du ou des propriétaires concernés pour être mis en place.

D'autre part, Mme la Commissaire-Enquêtrice est bien consciente de l'objectif du PLU de ne consommer que 8 ha d'ENAF, est défini en compatibilité avec le SCoT approuvé, qui prévoit par ailleurs un phasage : 2020-2030 =>

consommation maximale de 5ha d'ENAF (zones urbaines constructibles) puis 2030-2040 => consommation maximale de 3ha d'ENAF (zones à urbaniser fermées 2AU).

Concernant les parcelles A468 et A461, Tastesoule :

Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne qu'en application de la loi Littoral, le SCoT Médoc Atlantique approuvé n'a retenu que VENSAC Centre et VENSAC Océan comme « village » (cf. carte ci-dessus) permettant une extension de l'urbanisation.

La loi ELAN portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique du 23 novembre 2018 prévoit une extension de l'urbanisation "en continuité avec les agglomérations et villages existants" dans les "secteurs déjà urbanisés", on retrouve cela à l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme.

La loi Littoral interdit les extensions des zones urbaines, même pour une activité de camping, lorsqu'elles sont situées dans une coupure d'urbanisation, ce qui est le cas ici.

D'autre part, la coupe d'arbres en application du débroussaillage obligatoire est dispensée de déclaration préalable en espace boisé classé.

**Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :**

Concernant la parcelle D1675, Lousteauneuf : **Avis favorable** pour le classement en zone à urbaniser fermée 2AU des parcelles cadastrées C 1262, 1675, 1256, 1434 et l'étude d'une réduction d'une surface équivalente de la zone 2AU de Malebrane sur sa partie Sud, la plus éloignée du cœur de Bourg.

Concernant les parcelles A468 et A461, Tastesoule :

**Avis défavorable** pour l'extension de la zone UK.

**Avis défavorable** pour la réduction de l'enveloppe de l'espace boisé classé, ce classement n'étant pas incompatible avec le débroussaillage obligatoire.

Observations recueillies lors de ma PERMANENCE N°3

Jeudi 02 Novembre 2023 de 14h00 à 17h00

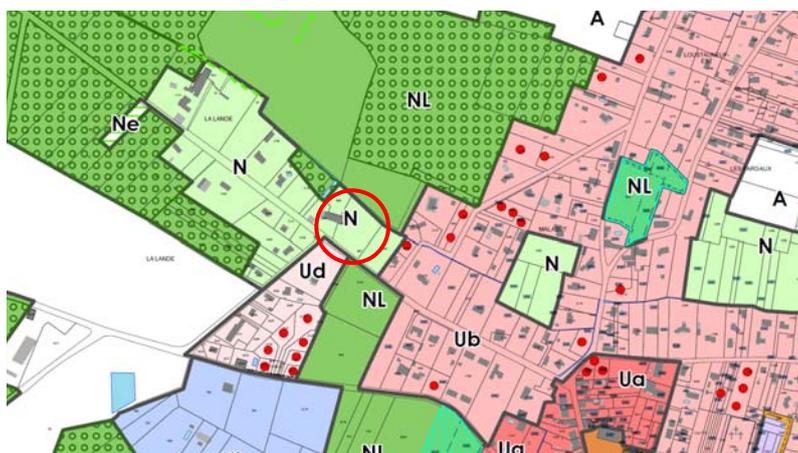
Point sur le registre d'enquête publique : 2 observations sont portées au registre en début de permanence.

Point sur les observations par mail ou par courrier : 8 observations formulées par courrier.

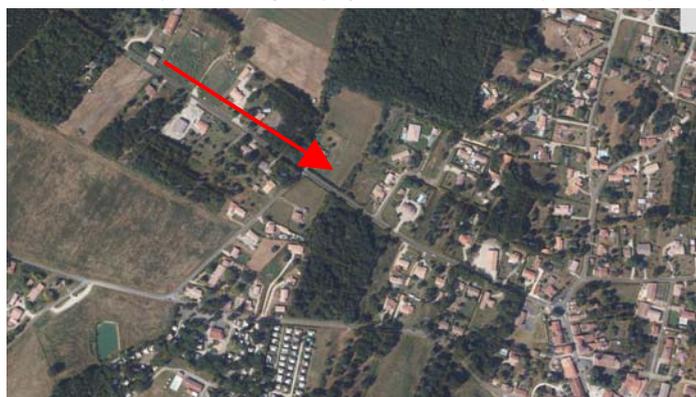
=> *Cette permanence a fait l'objet de 11 visites, V12 à V22.*

**Visite n°12 – V12 – M. BOYER Guy**

Il est le seul héritier de Mme Pierrette BOYER, propriétaire de la parcelle cadastrée C897, 18, rue de Lalande. Mme La Commissaire-Enquêtrice indique que cette parcelle est classée au projet de PLU en zone N. Elle est classée en zone UB au PLU applicable.



Source : Extrait du plan de zonage du projet de PLU soumis à la présente enquête publique



Source : géoportail

Ce terrain contient une partie de maison d’habitation.

Il a hérité de ce terrain de son grand-père. Elle était alors constructible. Cette parcelle est intégrée au Bourg de VENSAC. Le panneau du Bourg est situé le long de cette parcelle.

**Il demande que cette parcelle soit reversée en zone constructible Ub.**

Ce terrain est desservi par les réseaux dont l’assainissement collectif. Il est nu et sans arbre.

M. BOYER précise qu’il souhaiterait que ce terrain soit à bâtir pour lui permettre d’accompagner son passage à la retraite.

**Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :**

Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne qu’en application de la loi Littoral, le SCoT Médoc Atlantique approuvé n’a retenu que VENSAC Centre et VENSAC Océan comme « village » (cf. carte ci-dessus) permettant une extension de l’urbanisation.

La loi ELAN portant évolution du logement, de l’aménagement et du numérique du 23 novembre 2018 prévoit une extension de l’urbanisation “en continuité avec les agglomérations et villages existants” dans les “secteurs déjà urbanisés”, on retrouve cela à l’article L.121-8 du Code de l’urbanisme.

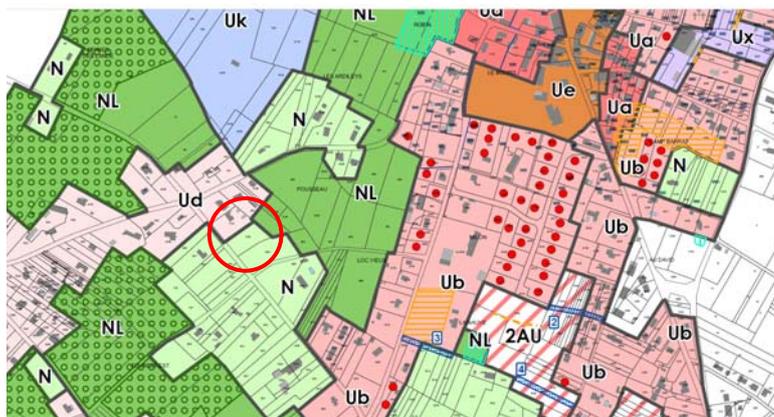
**Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :**

Le lieu-dit La Lande est situé en rupture du village de VENSAC Centre en application de la Loi Littoral. La parcelle cadastrée C897 n’est donc pas constructible.

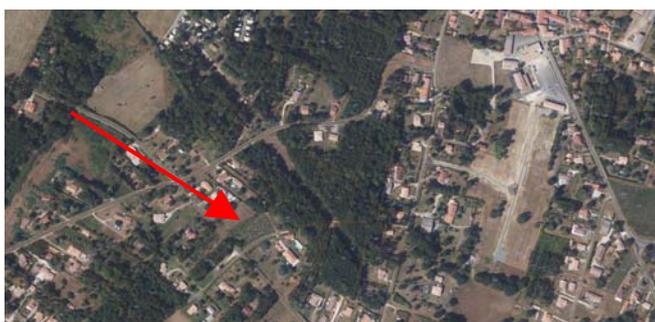
Avis défavorable.

### Visite n°13 – V13 – Mme ROOY Marie-José et Mme ROOY Mylène

Elles souhaitent évoquer le devenir de la parcelle cadastrée D1760. Cette parcelle est en indivision. Elle est issue d'un terrain familial, divisé en trois lots (donation partage) et objet d'une succession en cours.



Source : Extrait du plan de zonage du projet de PLU soumis à la présente enquête publique



Source : géoportail

Elles demandent que cette parcelle soit reversée en zone constructible dans le respect des conditions initiales de la donation partage.

Elles indiquent que ce terrain est viabilisé et en herbe et s'étend sur une superficie de 2 000 m<sup>2</sup>.

#### **Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :**

Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne qu'en application de la loi Littoral, le SCoT Médoc Atlantique approuvé n'a retenu que VENSAC Centre et VENSAC Océan comme « village » (cf. carte ci-dessus) permettant une extension de l'urbanisation.

La loi ELAN portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique du 23 novembre 2018 prévoit une extension de l'urbanisation "en continuité avec les agglomérations et villages existants" dans les "secteurs déjà urbanisés", on retrouve cela à l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme.

#### **Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :**

Le lieu-dit Pousseau est situé en rupture du village de VENSAC Centre en application de la Loi Littoral. La parcelle cadastrée D1760 n'est donc pas constructible.

## Visite n°14 – V14 – Mme PEYROT Colette

Elle souhaite évoquer le devenir des parcelles cadastrées :

- 789, 792, 793, 790 et 786, Les Tuilières,
  - C1174, C1476 et C1503, ancienne scierie,
- dans le cadre de la présente révision générale du PLU.

Concernant les parcelles 789, 792, 793, 790 et 786, Les Tuilières : Mme La Commissaire-Enquêtrice indique que ces parcelles sont classées en zone UC constructible au PLU applicable et en zone Ud au PLU projet. Mme PEYROT précise que ces parcelles sont cédées, dans le cadre d'un partage, à ces 3 enfants.



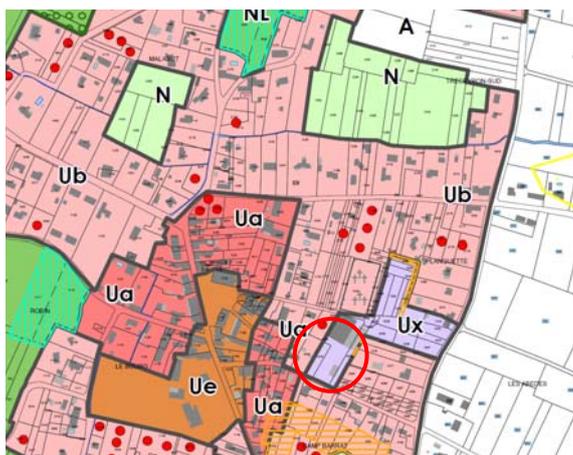
Source : Extrait du plan de zonage du projet de PLU soumis à la présente enquête publique



Source : géoportail

Elle demande que ces parcelles soient reversées en zone constructible.

Concernant les parcelles C1174, C1476 et C1503 : Mme La Commissaire-Enquêtrice indique que ces parcelles sont classées en zone UB constructible au PLU applicable et en zone Ux au PLU projet. Mme PEYROT précise que ces parcelles correspondent à l'ancienne scierie.



Source : Extrait du plan de zonage du projet de PLU soumis à la présente enquête publique



Source : géoportail

Elle demande que ces parcelles soient classées en zone constructible Ub en lieu et place du classement Ux proposé pour permettre la construction à vocation d'habitation (il y a des habitations de part et d'autre et en face de la zone Ux). Ces parcelles sont situées dans le Bourg.

**Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :**

Concernant les parcelles 789, 792, 793, 790 et 786, Les Tuilières :

Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne qu'en application de la loi Littoral, le SCoT Médoc Atlantique approuvé n'a retenu que VENSAC Centre et VENSAC Océan comme « village » (cf. carte ci-dessus) permettant une extension de l'urbanisation.

La loi ELAN portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique du 23 novembre 2018 prévoit une extension de l'urbanisation "en continuité avec les agglomérations et villages existants" dans les "secteurs déjà urbanisés", on retrouve cela à l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme.

Concernant les parcelles C1174, C1476 et C1503 :

Mme la Commissaire-Enquêtrice rappelle que l'objectif du PLU de ne consommer que 8 ha d'ENAF, est défini en compatibilité avec le SCoT approuvé, qui prévoit par ailleurs un phasage : 2020-2030 => consommation maximale de 5ha d'ENAF (zones urbaines constructibles) puis 2030-2040 => consommation maximale de 3ha d'ENAF (zones à urbaniser fermées 2AU).

Par ailleurs, ces parcelles ont une vocation artisanale avérée et permettent donc de proposer en cœur de Bourg un site dédié au développement économique, dans un souci de mixité des usages de VENSAC Centre, dans le respect des dispositions du PADD.

**Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :**

Concernant les parcelles 789, 792, 793, 790 et 786, Les Tuilières : le lieu-dit Les Tuilières est situé en rupture du village de VENSAC Centre en application de la Loi Littoral. Les parcelles n°789, 792, 793, 790 et 786 ne sont donc pas constructibles.

**Avis défavorable.**

Concernant les parcelles C1174, C1476 et C1503 :

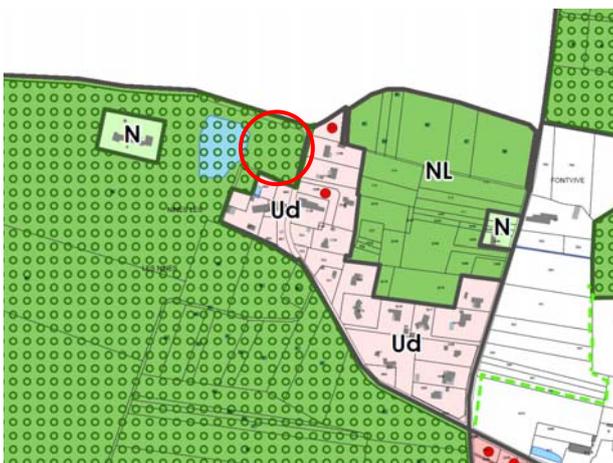
**Avis défavorable** à un classement en zone Ub.

**Visite n°15 – V15 – M. TRENTO Robert et Mme TRENTO Michèle**

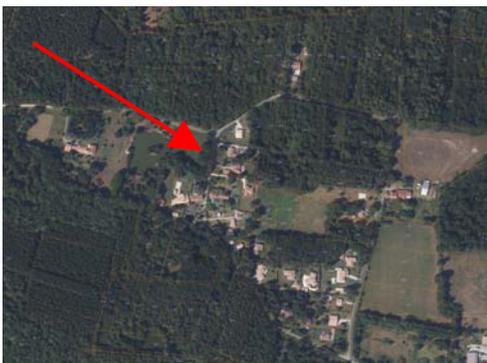
⇒ Visite à mettre en lien avec le courrier n°7 – C7.

M. et Mme TRENTO viennent se renseigner sur le classement de leurs parcelles au projet de PLU.

Concernant les parcelles C664 et C665, Les Nines : Mme La Commissaire-Enquêtrice indique que ces parcelles sont classées au projet de PLU en zone NL et en espace boisé classé.

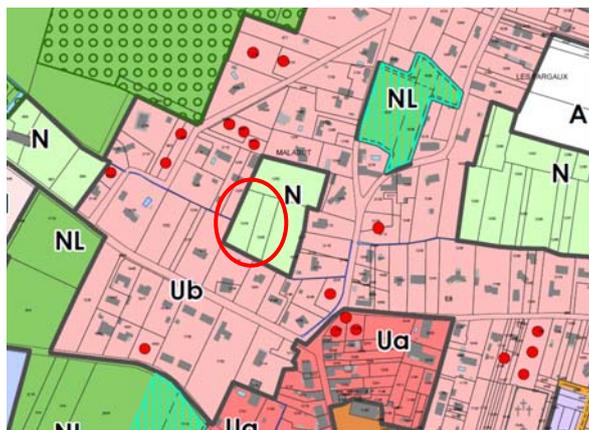


Source : Extrait du plan de zonage du projet de PLU soumis à la présente enquête publique



Source : géoportail

Concernant la parcelle C1256 : Mme La Commissaire-Enquêtrice indique que cette parcelle est classée au projet de PLU en zone N. Elle est classée en zone UB au PLU applicable.



Source : Extrait du plan de zonage du projet de PLU soumis à la présente enquête publique

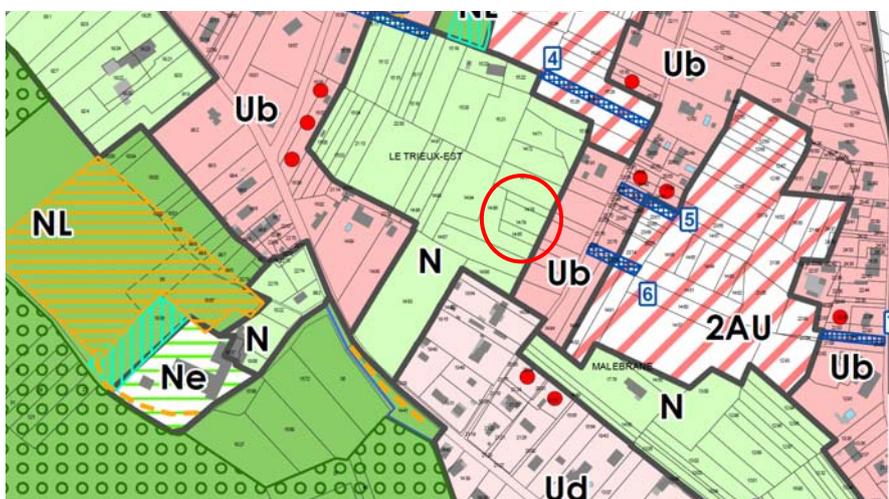


Source : géoportail

Comment est justifié ce classement en zone naturelle N ? Ce terrain est desservi par une servitude de passage et par un accès sur le terrain de M. DABADIE.

M. et Mme TRENTO demandent que cette parcelle soit reversée en zone constructible Ub.

Concernant la parcelle D1479 : Mme La Commissaire-Enquêtrice indique que cette parcelle est classée au projet de PLU pour moitié en zone Ub. Elle est classée en zone UB pour moitié au PLU applicable.



Source : Extrait du plan de zonage du projet de PLU soumis à la présente enquête publique



Source : géoportail

#### **Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :**

##### Concernant la parcelle C1256 :

Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne que cette parcelle est située au cœur de VENSAC centre. Cette parcelle ainsi que les trois autres proposées en zone naturelle N peuvent être rendues accessibles et desservies par les réseaux via un ou des emplacements réservés et devraient donc être classées en zone 2AU. Elles sont à proximité immédiate du bourg, desservies par tous les réseaux, classés dans le bourg au SCOT et sans coupure d'urbanisme.

La zone de Malebrane plus au Sud, plus éloignée du centre du Bourg, est classée en zone à urbaniser 2AU avec des emplacements réservés (n°5 et n°6) pour permettre le désenclavement des parcelles et la réalisation d'accès publics et permettre la desserte en réseaux collectifs.

Par ailleurs, un emplacement réservé ne nécessite pas l'accord explicite du ou des propriétaires concernés pour être mis en place.

D'autre part, Mme la Commissaire-Enquêtrice est bien consciente de l'objectif du PLU de ne consommer que 8 ha d'ENAF, est défini en compatibilité avec le SCOT approuvé, qui prévoit par ailleurs un phasage : 2020-2030 => consommation maximale de 5ha d'ENAF (zones urbaines constructibles) puis 2030-2040 => consommation maximale de 3ha d'ENAF (zones à urbaniser fermées 2AU).

#### **Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :**

Concernant les parcelles C664 et C665, Les Nines : **Sans objet** (pas de demande formulée).

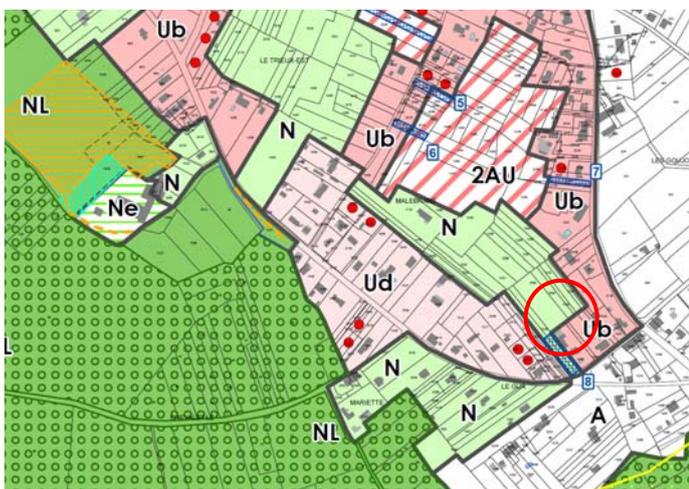
Concernant la parcelle C1256 : **Avis favorable** pour classement en zone à urbaniser fermée 2AU des parcelles cadastrées C 1262, 1675, 1256, 1434 et l'étude d'une réduction d'une surface équivalente de la zone 2AU de Malebrane sur sa partie Sud, la plus éloignée du cœur de Bourg.

Concernant la parcelle D1479 : **Sans objet** (pas de demande formulée).

#### **Visite n°16 – V16 – Mme DELORD Muriel**

⇒ Visite à mettre en lien avec l'observation au registre n°3-R3.

Elle a acheté un terrain à la Mairie de VENSAC, attenant à son terrain habité (elle habite au 29, rue du Gûa (parcelle D1437)), il était alors constructible, classé en zone UB (en Décembre 2021). Ce terrain est cadastré D1435 et D1436, La Peyre. Il est proposé en zone Ud au PLU en projet.



Source : Extrait du plan de zonage du projet de PLU soumis à la présente enquête publique



Source : géoportail

Ce terrain est issu d'une parcelle d'origine divisée en 3 lots dont un a été acheté par Mme DELORD avec pour objectif, à terme, la construction d'un chalet à mettre à la location.

Mme DELORD demande si le changement de destination est autorisé dans la zone Ud. Elle précise que son projet ne sera d'actualité que dans 3 ou 4 ans.

Elle souligne que les lots limitrophes sont bâtis et que l'ensemble des terrains est desservi par les réseaux collectifs. Elle indique que ces terrains sont à relative proximité du Bourg de VENSAC.

**Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :**

Mme la Commissaire-Enquêtrice indique qu'en zone Ud, le règlement écrit n'interdit pas le changement de destination des bâtiments existants.

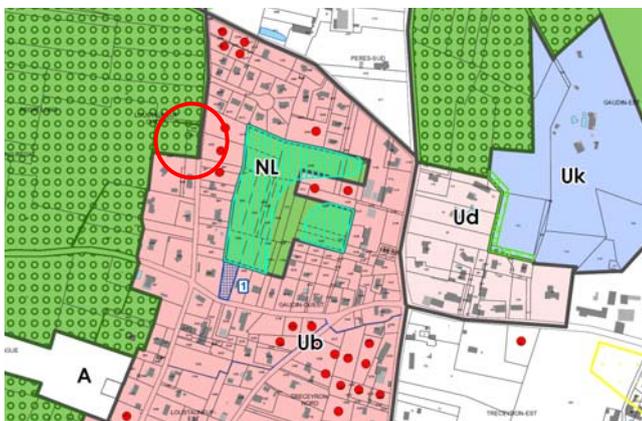
**Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :**

**Sans objet.** L'observation faite n'induit pas de se prononcer sur l'évolution du projet de PLU soumis à enquête publique.

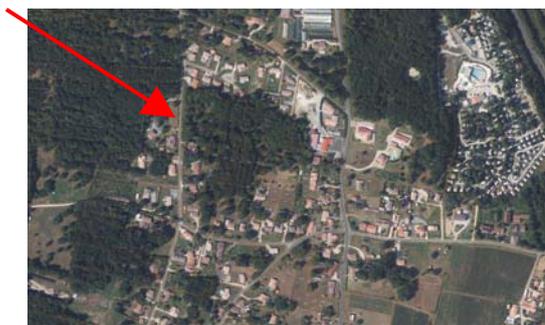
## Visite n°17 – V17 – Mme LOGEZ-GAGNOL Stéphanie

⇒ Visite à mettre en lien avec la visite n°23-V23 et l'observation au registre n°4-R4.

Elle souhaite évoquer le devenir de la parcelle cadastrée C1893, située 5, route de la Fondvive, dans le cadre de la présente révision générale du PLU.



Source : Extrait du plan de zonage du projet de PLU soumis à la présente enquête publique



Source : géoportail

La parcelle C1893 d'une superficie de 900 m<sup>2</sup> est classée au projet de PLU en zone NL et en espace boisé classé. Cette parcelle est, au PLU applicable, en zone constructible.

Il s'agit d'une prairie avec un chêne : son classement en espace boisé classé est ainsi surprenant.

**Elle demande le maintien de la parcelle C1893 en zone constructible Ub.**

Elle précise que les parcelles situées en face de cette parcelle sont actuellement en cours de construction et étaient boisées.

Elle indique enfin, que le défrichement qui a été réalisé dans le cadre de la réalisation de VENSAC Océan fait débat.

### **Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :**

Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne qu'en application de la loi Littoral, le SCoT Médoc Atlantique approuvé n'a retenu que VENSAC Centre et VENSAC Océan comme « village » (cf. carte ci-dessus) permettant une extension de l'urbanisation.

La loi ELAN portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique du 23 novembre 2018 prévoit une extension de l'urbanisation "en continuité avec les agglomérations et villages existants" dans les "secteurs déjà urbanisés", on retrouve cela à l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme.

Enfin, concernant le développement de VENSAC Océan, Mme la Commissaire-Enquêtrice renvoie Mme LOGEZ-GAGNOL à la lecture de la pièce annexe 7 au présent dossier – réponse à la question 2.

### Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Concernant le classement en espace boisé classé, si l'on s'en tient à la réalité terrain :



**Avis favorable** pour une réduction de l'enveloppe de l'espace boisé sur la partie entourée en rouge :

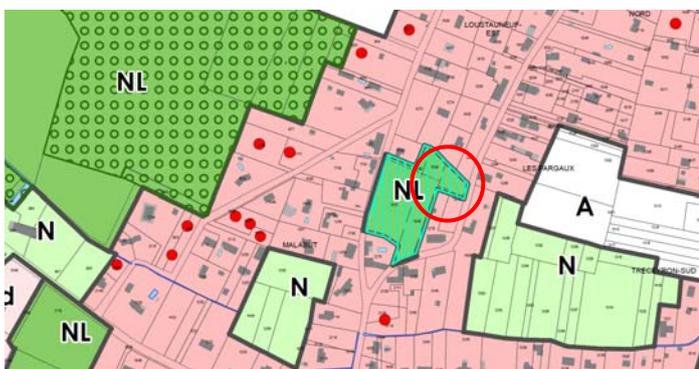


De plus, la parcelle cadastrée C1893 d'une superficie de 900 m<sup>2</sup> est située en continuité du « village » de VENSAC Centre au titre de la Loi Littoral, une extension urbaine est donc possible.

**Avis favorable** pour un classement en zone Ub.

### Visite n°18 – V18 – Mme VAUBAN Véronique

Elle souhaite évoquer le devenir des parcelles cadastrées C1278 et C1279, situées 5, rue des Pargaux, dans le cadre de la présente révision générale du PLU.



Source : Extrait du plan de zonage du projet de PLU soumis à la présente enquête publique



Source : géoportail

Mme La Commissaire-Enquêtrice indique que ces parcelles sont classées au projet de PLU en zones Ub et NL. Elles sont classées, au PLU applicable, en zone constructible UB.

La partie classée en zone NL, inconstructible, est justifiée par la présence d'une zone humide (cf. résultat des investigations terrain joint au dossier d'enquête publique) précise Mme La Commissaire-Enquêtrice.

Mme VAUBAN conteste ce classement et souhaite faire faire une contre-expertise de ces terrains.

Le terrain cadastré C1279 a été transmis dans le cadre de la succession de son père comme terrain à bâtir : elle se sent donc lésée. Au début de la procédure de révision du PLU (Décembre 2022), la parcelle avait été présentée par le bureau d'étude Métropolis, en réunion publique, en zone constructible. Son classement a été modifié durant l'année 2023. Mme VAUBAN précise qu'il y a plein de constructions dans ce secteur, ces terrains sont plats, ces terrains accueillent un sol pleureur qui est mort de sécheresse. Ce terrain est dans l'enveloppe urbaine constitué du Bourg. Ces parcelles sont loin des marais or sur certains secteurs de marais des constructions sont édifiées : tout cela n'a pas de sens !

**Elle demande le maintien des parcelles C1278 et C1279 en zone constructible Ub en totalité.**

***Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :***

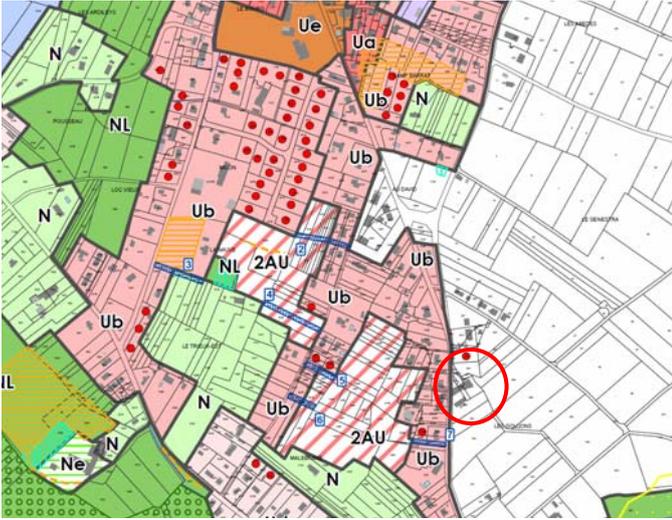
Mme la Commissaire-Enquêtrice rappelle que la partie classée en zone NL, inconstructible, est justifiée par la présence d'une zone humide (cf. résultat des investigations terrain joint au dossier d'enquête publique).

**Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :**

**Avis défavorable** au regard de la présence de zones humides identifiées.

**Visite n°19 – V19 – Mme MINAULT Marilyne et M. NARDON Alain**

Ils souhaitent évoquer le devenir des parcelles cadastrées ZH277, ZH245, ZH204, ZH291, ZH284, ZH287 et ZH289 et ZH1279, Les Goujons, dans le cadre de la présente révision générale du PLU.



Source : Extrait du plan de zonage du projet de PLU soumis à la présente enquête publique



Source : géoportail

La maison principale de Mme MINAULT se situe sur la parcelle ZH277. La propriété est accessible par le Nord.

Mme La Commissaire-Enquêtrice indique que ces parcelles sont classées au projet de PLU en zone agricole A. Elles sont classées, au PLU applicable, en zone constructible UB pour partie et en zone agricole A pour partie.

Les parties bâties correspondent à un ancien garage mécanique / électroménager et stockage de voitures dans la zone boisée indique Mme MINAULT.

Ces terrains n'ont jamais été agricoles.

Ils demandent que :

- x les parcelles limitrophes au Sud-Est et au Nord des secteurs bâtis, plantées en vignes, soient classées en zone agricole A,
- x les parcelles bâties, situées aux Goujons, ainsi que la parcelle cadastrée ZH284, soient classées en zone constructible Ub en continuité de l'enveloppe construite du Bourg,

De plus, ils demandent que l'ensemble de la propriété de Mme MINAULT soit classée en zone Ub en incluant l'accès depuis le chemin des Goujons.

La demande faite répond aux objectifs du nouveau PLU.

Ils souhaitent par ailleurs formuler des remarques globales sur le projet de PLU révisé. D'une part, ils sont étonnés que la commune soit qualifiée de commune Littoral, le Bourg étant situé à environ 9 kms de l'océan. Par ailleurs, VENSAC-Océan est un lotissement récent, d'habitat uniquement.

**Est-il possible de connaître le rapport entre les résidences secondaires et les résidences principales à VENSAC-Océan ?**

**Pourquoi la priorité, en terme de constructibilité, est donnée dans ce projet de PLU au lotissement de VENSAC-Océan et pas au Bourg de VENSAC ?** C'est incohérent indique Mme MINAULT et ce choix ne s'inscrit pas dans une logique de proportionnalité du nombre d'habitants.

Le développement urbain de la commune présente des incohérences qui rendent incompréhensible le classement non constructible des zones construites aux abords du Bourg.

Ce qui est surprenant est que soient classées en zone agricole A des zones bâties, non agricoles, situées en continuité du Bourg et aussi denses que les constructions situées dans le Bourg.

**Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :**

Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne qu'en application de la loi Littoral, le SCoT Médoc Atlantique approuvé n'a retenu que VENSAC Centre et VENSAC Océan comme « village » (cf. carte ci-dessus) permettant une extension de l'urbanisation.

La loi ELAN portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique du 23 novembre 2018 prévoit une extension de l'urbanisation "en continuité avec les agglomérations et villages existants" dans les "secteurs déjà urbanisés", on retrouve cela à l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme.

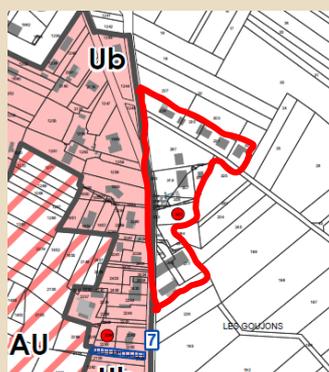
De plus, Mme la Commissaire-Enquêtrice rappelle que l'objectif du PLU de ne consommer que 8 ha d'ENAF, est défini en compatibilité avec le SCoT approuvé, qui prévoit par ailleurs un phasage : 2020-2030 => consommation maximale de 5ha d'ENAF (zones urbaines constructibles) puis 2030-2040 => consommation maximale de 3ha d'ENAF (zones à urbaniser fermées 2AU).

On notera également la proximité de ces parcelles à une zone viticole exploitée.

Enfin, concernant le développement de VENSAC Océan, Mme la Commissaire-Enquêtrice renvoie Mme MINAULT et M. NARDON à la lecture de la pièce annexe 7 au présent dossier – réponse à la question 2.

**Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :**

**Avis favorable** pour un classement en zone Ud – non constructible pour des constructions neuves en accroche de la zone Ub limitrophe uniquement des parties de parcelles déjà bâties (cf. périmètre entouré en rouge).

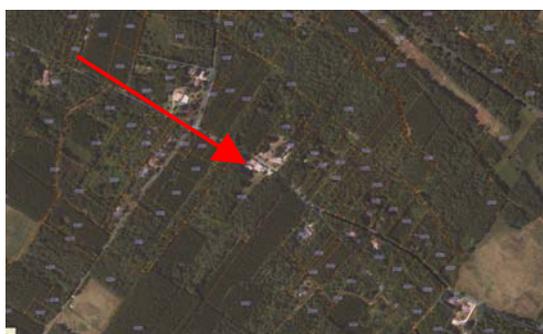


### Visite n°20 – V20 – Mme ARTHAUD Anne

Elle souhaite s'informer du devenir de la parcelle cadastrée 38, situées 5, Cassanac Sud / Les Placets, dans le cadre de la présente révision générale du PLU.



Source : Extrait du plan de zonage du projet de PLU soumis à la présente enquête publique



Source : géoportail

Mme La Commissaire-Enquêtrice indique que cette parcelle est classée au projet de PLU en zone N, comme au PLU applicable.

Mme ARTHAUD demande si :

- x la Loi Littoral s'applique à l'ensemble de la commune et Mme La Commissaire-Enquêtrice lui indique que oui,
- x les clôtures sont réglementées et Mme La Commissaire-Enquêtrice lui indique que oui.

**Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :**

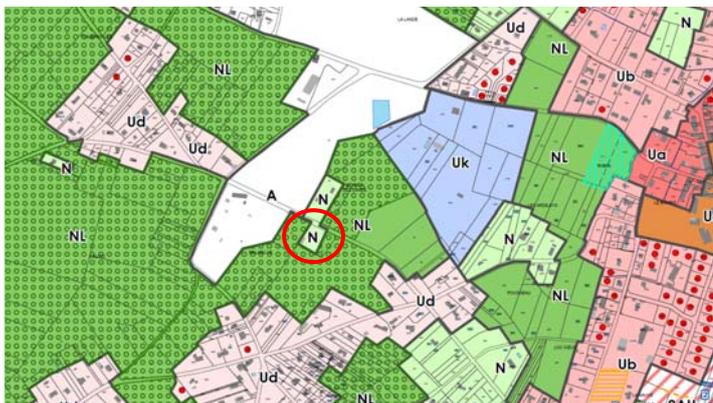
/

**Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :**

Sans objet.

### Visite n°21 – V21 – M. CHARDON Bruno et Mme CHARDON Isabelle

Ils souhaitent s'informer du devenir de la parcelle cadastrée 25, Malabule, située 3, rue des Tuilières, dans le cadre de la présente révision générale du PLU.



Source : Extrait du plan de zonage du projet de PLU soumis à la présente enquête publique



Source : géoportail

Mme La Commissaire-Enquêtrice indique que cette parcelle est classée au projet de PLU en zones N et NL avec un espace boisé classé. Elle est classée, au PLU applicable, en zone N. Ils demandent des renseignements sur le règlement de la zone naturelle N.

**Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :**

/

**Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :**

Sans objet.

**Visite n°22 – V22 – M. COUTREAU Henry**

Il souhaite évoquer le devenir de sa parcelle cadastrée 271, Lamothe, dans le cadre de la présente révision générale du PLU.



Source : Extrait du plan de zonage du projet de PLU soumis à la présente enquête publique



Source : géoportail

Mme La Commissaire-Enquêtrice indique que cette parcelle est classée au projet de PLU en zone NL avec un espace boisé classé. Elle est classée, au PLU applicable, en zone A.

**M. COUTREAU** demande que soit classée en zone constructible la partie non boisée de la parcelle n°271 (environ 1000m<sup>2</sup>) située le long de la route.

Il souligne qu'il y a des constructions existantes aux abords.

**Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :**

Mme la Commissaire-Enquêtrice précise d'une part que cette parcelle est très largement boisée.

De plus, Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne qu'en application de la loi Littoral, le SCoT Médoc Atlantique approuvé n'a retenu que VENSAC Centre et VENSAC Océan comme « village » (cf. carte ci-dessus) permettant une extension de l'urbanisation.

La loi ELAN portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique du 23 novembre 2018 prévoit une extension de l'urbanisation "en continuité avec les agglomérations et villages existants" dans les "secteurs déjà urbanisés", on retrouve cela à l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme.

**Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :**

Le lieu-dit Lamothe est situé en rupture du village de VENSAC Centre en application de la Loi Littoral. La parcelle n°271 n'est donc pas constructible.

**Avis défavorable.**

Observations recueillies lors de ma PERMANENCE N°4  
Vendredi 10 Novembre 2023 de 9h20 à 12h50

Point sur le registre d'enquête publique : 7 observations sont portées au registre en début de permanence.  
Point sur les observations par mail ou par courrier : 8 observations formulées par courrier.

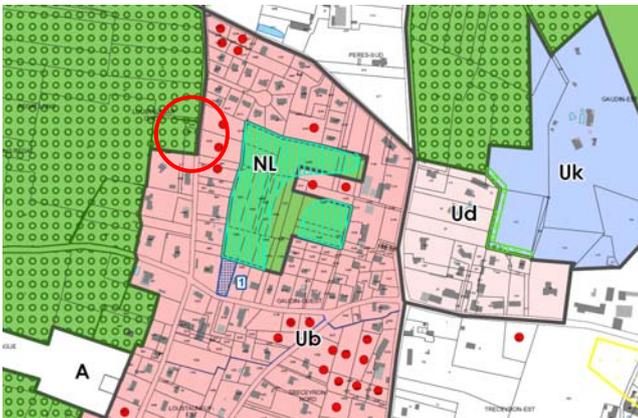
=> Cette permanence a fait l'objet de 8 visites, V23 à V30.

Visite n°23 – V23 – M. LOGEZ Eric

⇒ Visite à mettre en lien avec la visite n°17-V17 et l'observation au registre n°4-R4.

**M. LOGEZ remet des documents relatifs à une déclaration préalable à Mme la Commissaire-Enquêtrice.**

Il souhaite évoquer le devenir de la parcelle cadastrée C1893, Lousteauneuf-Ouest, dans le cadre de la présente révision générale du PLU.



Source : Extrait du plan de zonage du projet de PLU soumis à la présente enquête publique



Source : géoportail

La parcelle C1893 est classée au projet de PLU en zone NL et en espace boisé classé. Cette parcelle est, au PLU applicable, en zone constructible UB.

M. LOGEZ précise que cette parcelle est desservie par l'ensemble des réseaux publics dont l'assainissement collectif.

Il indique que la parcelle C1893 est une prairie et elle est non boisée donc **pourquoi est-elle classée en espace boisé classé ?**

Les constructions qui se réalisent en face de sa parcelle se construisent en secteur boisé et cela ne pose pas de problème. **Pourquoi ?**

Il y a un an, M. LOGEZ indique avoir souhaité diviser le terrain : une déclaration préalable a été délivrée le 18/06/2022.

Il demande que :

- x soit retiré le classement en espace boisé classé, ce terrain n'étant pas boisé,
- x soit maintenu le classement constructible Ub de la parcelle C1893.

**Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :**

Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne qu'en application de la loi Littoral, le SCoT Médoc Atlantique approuvé n'a retenu que VENSAC Centre et VENSAC Océan comme « village » (cf. carte ci-dessus) permettant une extension de l'urbanisation.

La loi ELAN portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique du 23 novembre 2018 prévoit une extension de l'urbanisation "en continuité avec les agglomérations et villages existants" dans les "secteurs déjà urbanisés", on retrouve cela à l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme.

**Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :**

Concernant le classement en espace boisé classé, si l'on s'en tient à la réalité terrain :



**Avis favorable** pour une réduction de l'enveloppe de l'espace boisé sur la partie entourée en rouge :

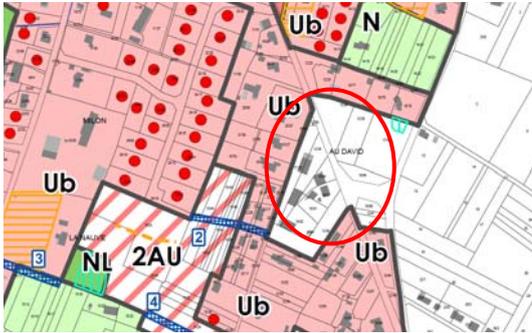


De plus, la parcelle cadastrée C1893 d'une superficie de 900 m<sup>2</sup> est située en continuité du « village » de VENSAC Centre au titre de la Loi Littoral, une extension urbaine est donc possible.

**Avis favorable** pour un classement en zone Ub.

## Visite n°24 – V24 – M. KERDREUX Thierry

Il souhaite évoquer le devenir des parcelles cadastrées C1229, C1228, C1704, C1709, C1710, C1235, C1238, C1884, C1881 à C1884 et C1984, dans le cadre de la présente révision générale du PLU.



Source : Extrait du plan de zonage du projet de PLU soumis à la présente enquête publique



Source : géoportail

Mme La Commissaire-Enquêtrice indique que ces parcelles sont classées au projet de PLU en zone agricole A, il en est de même au PLU applicable, à une différence près : la parcelle C1238 est classée en zone UB au PLU applicable.

Pendant les études de révision du PLU, M. KERDREUX a fait une demande à M. Le Maire afin que ces terrains soient classés en zone constructible. Il précise que son exploitation est située dans le Bourg : les nuisances vis-à-vis des habitations mitoyennes à son exploitation sont à prendre en compte. Les rapports de voisinage sont parfois tendus et difficiles. Il souligne que lorsqu'il s'est installé à VENSAC aucune de ces habitations n'existait. Ce n'est pas confortable d'être situé en plein Bourg : bruits / produits / circulation de gros véhicules / etc ....

### Il demande le passage en zone Ub des parcelles C1228 et C1229.

Il indique, par ailleurs, avoir en projet de changer la destination et de valoriser une partie du patrimoine bâti du château David.

#### **Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :**

Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne qu'en application de la loi Littoral, le SCoT Médoc Atlantique approuvé n'a retenu que VENSAC Centre et VENSAC Océan comme « village » (cf. carte ci-dessus) permettant une extension de l'urbanisation.

La loi ELAN portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique du 23 novembre 2018 prévoit une extension de l'urbanisation "en continuité avec les agglomérations et villages existants" dans les "secteurs déjà urbanisés", on retrouve cela à l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme.

On notera également la proximité de cette parcelle à une zone viticole exploitée par M. KERDREUX.

#### **Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :**

**Avis favorable** pour un classement de la parcelle cadastrée D1229 située en continuité du « village » de VENSAC Centre au titre de la Loi Littoral, en zone Ub, sous réserve de mettre en place des dispositions pour que cela n'aggrave pas les problèmes de nuisances liés à la pratique viticole.

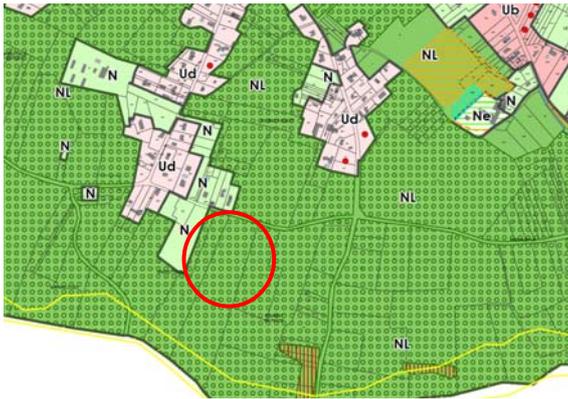
#### **Visite n°25 – V25 – Mme MESURET Nicole**

Elle souhaite évoquer le devenir des parcelles cadastrées :

- ✗ ZX114, La Gravette,
- ✗ ZX33 et D1041, Fourest,

dans le cadre de la présente révision générale du PLU.

Concernant la parcelle ZX114, La Gravette : Mme La Commissaire-Enquêtrice indique que cette parcelle est classée en zone N au PLU applicable et en zone NL avec un espace boisé classé au PLU projet.



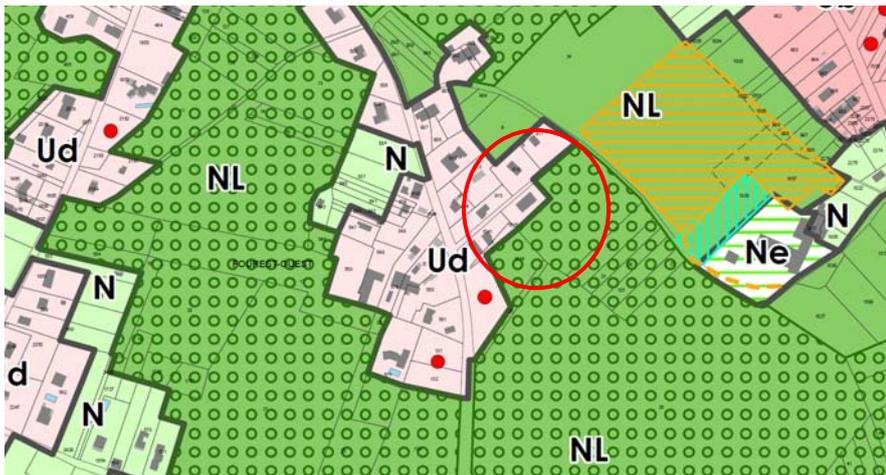
Source : Extrait du plan de zonage du projet de PLU soumis à la présente enquête publique



Source : géoportail

Elle demande que cette parcelle soit classée en tout ou partie en zone constructible.

Concernant les parcelles ZX33 et D1041, Fourest : Mme La Commissaire-Enquêtrice indique que ces parcelles sont classées en zones N et UC constructible au PLU applicable et en zones Ud et NL avec un espace boisé classé au PLU projet.



Source : Extrait du plan de zonage du projet de PLU soumis à la présente enquête publique



Source : géoportail

Elle demande que ces parcelles soient classées en tout ou partie en zone constructible.

**Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :**

Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne qu'en application de la loi Littoral, le SCoT Médoc Atlantique approuvé n'a retenu que VENSAC Centre et VENSAC Océan comme « village » (cf. carte ci-dessus) permettant une extension de l'urbanisation.

La loi ELAN portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique du 23 novembre 2018 prévoit une extension de l'urbanisation "en continuité avec les agglomérations et villages existants" dans les "secteurs déjà urbanisés", on retrouve cela à l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme.

**Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :**

Concernant la parcelle ZX114, La Gravette : le lieu-dit La Gravette est situé en rupture du village de VENSAC Centre en application de la Loi Littoral et en zone boisée. La parcelle cadastrée ZX114 n'est donc pas constructible.

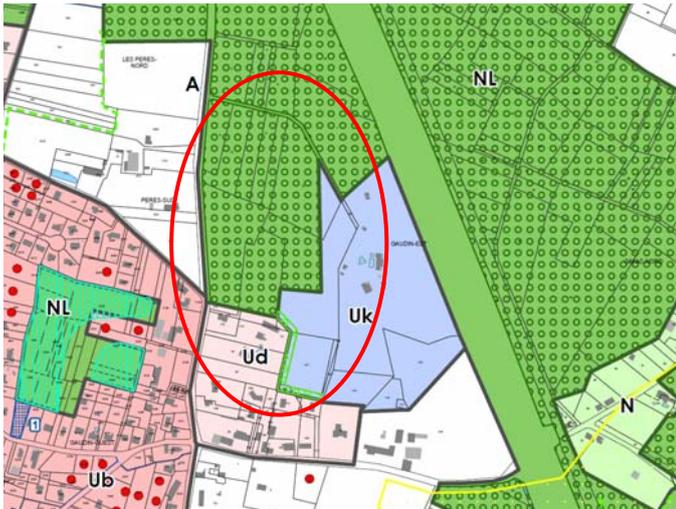
**Avis défavorable.**

Concernant les parcelles ZX33 et D1041, Fourest : le lieu-dit Fourest est situé en rupture du village de VENSAC Centre en application de la Loi Littoral et en zone boisée. Les parcelles cadastrées ZX33 et D1041 ne sont donc pas constructibles.

Visite n°26 – V26 – M. BOUDOUIN John et M. BOUDOUIN Joris

*M. BOUDOUIN remet 3 photo-aériennes avec des périmètres fonciers à Mme la Commissaire-Enquêtrice.*

Ils représentent l'entreprise VENSAC Vacances dont les équipements d'hébergement de loisirs sont situés à Gaudin.



Source : Extrait du plan de zonage du projet de PLU soumis à la présente enquête publique



Source : géoportail

Ils demandent que soit réalisable, dans le cadre du projet de PLU, une extension de leurs installations à l'Ouest de l'existant.

Ils ont pour cela besoin qu'une partie de leur patrimoine foncier, limitrophe des équipements existants, soit classée en zone UK afin de permettre l'implantation de lodges avec sanitaire individuel en zone nature. Ces implantations sont nécessaires à la diversification de leur activité.

Ils indiquent avoir acquis les parcelles n°14, 17 et 177, ces parcelles sont équipées.

Ils précisent par ailleurs que la parcelle n°131, proposée en zone Uk au projet de PLU est une parcelle humide, avec une topographie basse et très proche des habitations existantes.

Ils rappellent que lorsqu'ils ont acquis l'installation de loisirs, celle-ci proposait 239 emplacements classés 4 étoiles et qu'aujourd'hui ils proposent 175 emplacements classés 5 étoiles. Ils souhaitent développer le nombre d'emplacements en le diversifiant : création de lodges avec sanitaire individuel en zone nature.

Ils demandent :

- x le classement en zone Uk des parcelles n°14 (extension sur la totalité de la parcelle), 17 et 177,
- x le classement en zone Uk de la parcelle n°174 (utilisée comme zone technique du camping),
- x le maintien en zone Ud des parcelles n°19 et 20, parcelles qui ne se situent pas dans le périmètre d'exploitation du camping.

**Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :**

Mme la Commissaire-Enquêtrice rappelle que l'État dans son avis, demande une OAP sur la parcelle ZK 131 « afin d'assurer que le durcissement se fasse en continuité du village et non en extension sur la partie nord de l'extension ».

Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne qu'en application de la loi Littoral, le SCoT Médoc Atlantique approuvé n'a retenu que VENSAC Centre et VENSAC Océan comme « village » (cf. carte ci-dessus) permettant une extension de l'urbanisation.

**Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :**

Classement en zone Uk des parcelles n°14 (extension sur la totalité de la parcelle), 17 et 177 :

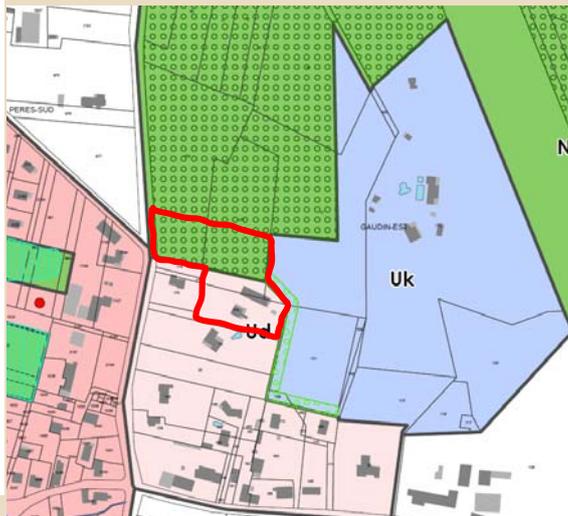
**Avis favorable** pour une extension mesurée de la zone Uk sur les parcelles n°177 et 178 en extension de l'actuelle limite de la zone Uk, avec une réduction de l'enveloppe de l'espace boisée classée (cf. limite rouge ci-dessous).

Classement en zone Uk de la parcelle n°174 (utilisée comme zone technique du camping) :

**Avis favorable** (cf. limite rouge ci-dessous).

Maintien en zone Ud des parcelles n°19 et 20, parcelles qui ne se situent pas dans le périmètre d'exploitation du camping :

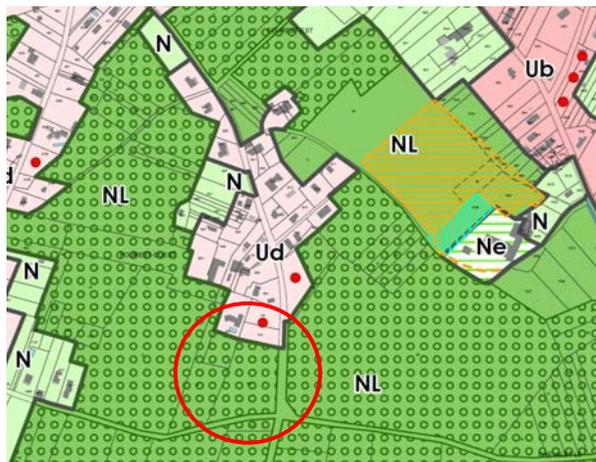
**Avis favorable.**



**Visite n°27 – V27 – Mme LHERAUD Murielle**

Elle représente sa maman, Mme BROCHARD Magdeleine.

Elle souhaite évoquer le devenir des parcelles cadastrées D581 et ZX24, Fourest, dans le cadre de la présente révision générale du PLU.



Source : Extrait du plan de zonage du projet de PLU soumis à la présente enquête publique



Source : géoportail

Mme La Commissaire-Enquêtrice indique que ces parcelles sont classées en zones Ud sur la partie Nord et NL avec espace boisé classé sur la partie Sud au projet de PLU révisé et constructible UC sur la partie Nord et N sur la partie Sud au PLU applicable.

Si la partie constructible de la parcelle ZX24 (au Nord) en zone UC au PLU applicable a fait l'objet d'une autorisation de construire (PC ou CU) positive et valide aujourd'hui, il faut l'exécuter rapidement car ensuite la construction neuve ne sera plus possible sur ce terrain précise la Commissaire-Enquêtrice à la demande de Mme LHERAUD.

**Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :**

/

**Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :**

**Sans objet** (cette visite n'a pas fait l'objet d'une demande d'évolution du projet de PLU soumis à enquête publique).

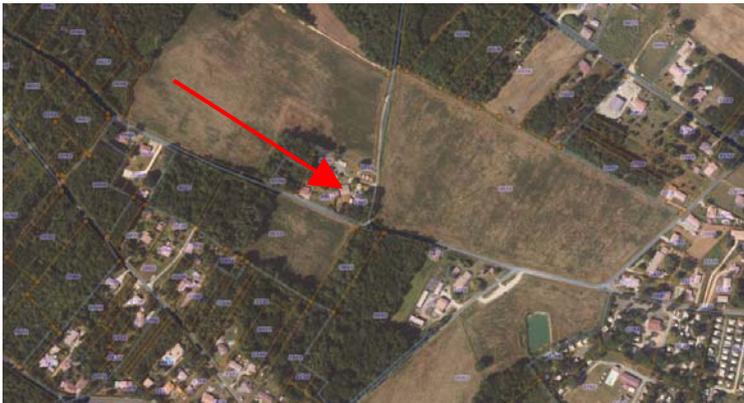
Visite n°28 – V28 – M. ANTIGNAC Philippe et M. LEVEQUE Didier

Ils viennent au nom d'un groupe de voisins les réunissant ainsi que M. MAU Jean-Pierre et M. HEPART Cédric.

Ils souhaitent évoquer le devenir des parcelles cadastrées n°364 à 370, 1831 à 1834, 1558 et 50, Aux Tuilières, dans le cadre de la présente révision générale du PLU.



Source : Extrait du plan de zonage du projet de PLU soumis à la présente enquête publique



Source : géoportail

Mme La Commissaire-Enquêtrice indique que ces parcelles sont classées en zone A au projet de PLU révisé et en zone N au PLU applicable.

Il demande à Mme la Commissaire-Enquêtrice ce qui est autorisé en zone agricole A. Une lecture des articles 1 et 2 de cette zone est faite.

**Ils demandent le classement de l'ensemble du foncier évoqué en zone constructible Ub pour permettre la construction d'habitations nouvelles. Si cette demande ne peut aboutir, il demande un classement en zone Ud sur le même périmètre.**

Ils s'interrogent ensuite sur la pertinence de construire à proximité de l'océan dans un contexte de retrait de trait de côte (cf. VENSAC Océan III).

**Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :**

Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne qu'en application de la loi Littoral, le SCoT Médoc Atlantique approuvé n'a retenu que VENSAC Centre et VENSAC Océan comme « village » (cf. carte ci-dessus) permettant une extension de l'urbanisation.

La loi ELAN portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique du 23 novembre 2018 prévoit une extension de l'urbanisation "en continuité avec les agglomérations et villages existants" dans les "secteurs déjà urbanisés", on retrouve cela à l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme.

Enfin, concernant le développement de VENSAC Océan, Mme la Commissaire-Enquêtrice renvoie M. ANTIGNAC et M. LEVEQUE à la lecture de la pièce annexe 7 au présent dossier – réponse à la question 2.

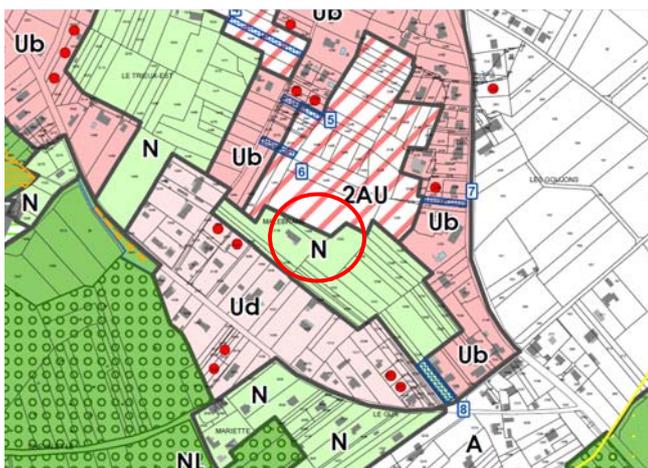
**Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :**

Le lieu-dit Aux Tuilières est situé en rupture du village de VENSAC Centre en application de la Loi Littoral et en zone boisée. Les parcelles n°364 à 370, 1831 à 1834, 1558 et 50 ne sont donc pas constructibles. Cependant un classement en zone naturelle N serait plus adapté.

**Avis défavorable et proposition d'un classement de ces parcelles en zone N.**

**Visite n°29 – V29 – Mme DELAMARLIERE Bernadette**

Elle souhaite s'informer du devenir de la parcelle cadastrée D1456 Malebrane, dans le cadre de la présente révision générale du PLU. Elle a hérité de cette parcelle dans le cadre d'une succession.



Source : Extrait du plan de zonage du projet de PLU soumis à la présente enquête publique



Source : géoportail

Mme La Commissaire-Enquêtrice indique que cette parcelle est classée au projet de PLU en zone N. Elle est classée, au PLU applicable, en zone 2AU.

**Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :**

Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne qu'en application de la loi Littoral, le SCoT Médoc Atlantique approuvé n'a retenu que VENSAC Centre et VENSAC Océan comme « village » (cf. carte ci-dessus) permettant une extension de l'urbanisation.

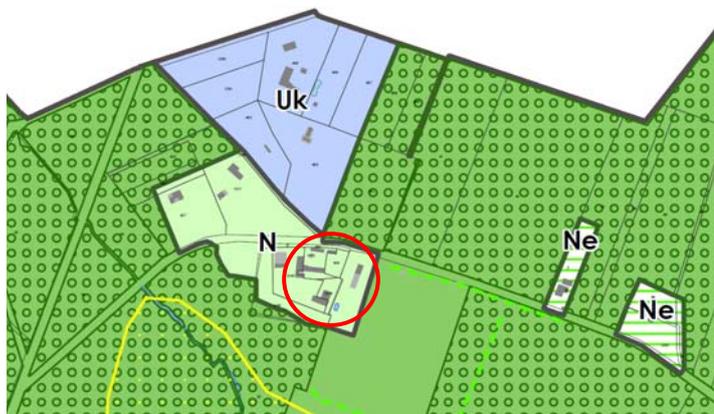
De plus, Mme la Commissaire-Enquêtrice rappelle que l'objectif du PLU de ne consommer que 8 ha d'ENAF, est défini en compatibilité avec le SCoT approuvé, qui prévoit par ailleurs un phasage : 2020-2030 => consommation maximale de 5ha d'ENAF (zones urbaines constructibles) puis 2030-2040 => consommation maximale de 3ha d'ENAF (zones à urbaniser fermées 2AU).

**Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :**

Avis défavorable.

**Visite n°30 – V30 – Mme GARCIA Marie-Christine et Mme PESCHLER Marina**

Elles souhaitent évoquer le devenir de leurs parcelles situées Route de Tastesoule, au niveau du camping, au 1, au 3, au 5 et au 5bis Route de Tastesoule, dans le cadre de la présente révision générale du PLU.



Source : Extrait du plan de zonage du projet de PLU soumis à la présente enquête publique



Source : géoportail

Au 1 Route de Tastesoule se situent un hangar et un logement et au 3 Route de Tastesoule se situe une maison d'habitation.

Mme La Commissaire-Enquêtrice indique que ces parcelles sont classées en zone N au projet de PLU révisé et en zone N au PLU applicable.

**Elles demandent à pouvoir étendre leur construction à usage d'habitation au niveau du hangar limitrophe. Elles demandent si le changement de destination ne pourrait pas être autorisé en zone N ?**

Elles demandent si les piscines sont autorisées lorsqu'elles sont liées à une construction à usage d'habitation. Mme La Commissaire-Enquêtrice leur répond que cela est autorisé sous condition.

Concernant leur patrimoine situé au 5 et 5bis Route de Tastesoule, elles demandent si une extension du logement existant est possible en zone N. Mme La Commissaire-Enquêtrice leur répond que cela est autorisé sous condition.

***Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :***

Mme la Commissaire-Enquêtrice indique que le changement de destination n'est pas autorisé en zone N. De plus, la zone N permet une extension limitée des habitations existantes, encadrée par l'application de la loi Littoral car ces constructions se situent dans une coupure d'urbanisation. Les piscines sont également autorisées mais sous certaines conditions.

**Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :**

**Sans objet** (cette visite n'a pas fait l'objet d'une demande d'évolution du projet de PLU soumis à enquête publique).

## OBSERVATIONS SUR LE REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Sept observations ont été portées au registre d'enquête publique dont trois directement en lien avec des visites recensées lors des 4 permanences en mairie.

### Observation au registre n°1 – R1 – Mme CATELLA Laurence / Représentation de la succession de Mme PLAGES Catherine, sa grand-mère

⇒ Cf. Visite n°9 - V9.

### Observation au registre n°2 – R2 – M. LAVIGNE Claude et Mme LAVIGNE Michèle

1- Ils demandent des renseignements sur l'application du règlement écrit de la zone Ub, concernant les annexes :

- ✗ concernant les cabanons et carports, ils semblent regretter que le règlement du PLU ne soit pas en cohérence avec les cabanons et carports standards vendus dans le commerce,
- ✗ concernant les pergolas, ils regrettent que le règlement du PLU ne soit pas en cohérence avec les pergolas à prix moyen standards vendus dans le commerce.

Ils déplorent, par ailleurs, les distances d'implantation proposées au règlement pour les annexes par rapport aux limites séparatives qui ne permettent pas une implantation, selon eux, cohérente.

Ils évoquent également le non respect du principe d'égalité de traitement des habitants par rapport aux règles applicables d'une zone à une autre et également dans le temps (avant pas de règle ou règle différente par rapport à aujourd'hui).

Ils demandent un règlement écrit beaucoup plus souple que celui proposé pour les bâtiments annexes inférieurs à 20 m<sup>2</sup>.

2- Ils déplorent que le règlement écrit de la zone 2AU ne comporte aucun détail.

#### **Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :**

1- Mme la Commissaire-Enquêtrice indique que le règlement écrit (concernant les annexes, les clôtures, les pentes de toits, les hauteurs, etc ...) a pour objectif de permettre de préserver le cadre de vie et d'éviter un aspect et des formes architecturales en rupture avec l'harmonie des zones urbaines sur lequel il s'applique. Suivant les secteurs, le règlement écrit diffère car la forme urbaine existante diffère.

2- Le règlement de la zone 2AU ne comporte pas de règlement écrit détaillée car il d'une zone qui, bien que destinée à être urbanisée ne peut l'être en raison d'infrastructures inexistantes ou dont les capacités sont insuffisantes. Pour qu'une zone 2AU soit constructible, il faut d'abord qu'elle soit, par une révision du PLU, transformée en zone 1AU, elle sera alors dotée d'un règlement écrit précis et complet.

#### **Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :**

1- Avis défavorable.

2- Sans objet.

**Observation au registre n°3 – R3 – Mme DELORD Muriel**

⇒ Cf. Visite n°16 – V16.

**Observation au registre n°4 – R4 – Mme GAGNOL Stéphanie**

⇒ Cf. Visites n°17 – V17 et n°23 - V23.

**Observation au registre n°5 – R5 – Mme RAYNAL Marie-Noëlle**

⇒ Cf. Visite n°10 – V10.

Elle ajoute aux observations formulées au sujet des parcelles cadastrées D2026, D2029 et D2032, Les Arrestieux lors de sa visite, que sa demande ne concerne qu'une superficie limitée permettant d'édifier une maison d'environ 100 à 130 m<sup>2</sup> lui permettant de s'installer à VENSAC.

**Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :**

Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne qu'en application de la loi Littoral, le SCoT Médoc Atlantique approuvé n'a retenu que VENSAC Centre et VENSAC Océan comme « village » (cf. carte ci-dessus) permettant une extension de l'urbanisation.

De plus, Mme la Commissaire-Enquêtrice rappelle que l'objectif du PLU de ne consommer que 8 ha d'ENAF, est défini en compatibilité avec le SCoT approuvé, qui prévoit par ailleurs un phasage : 2020-2030 => consommation maximale de 5ha d'ENAF (zones urbaines constructibles) puis 2030-2040 => consommation maximale de 3ha d'ENAF (zones à urbaniser fermées 2AU).

**Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :**

Le lieu-dit Arrestieux est situé en rupture du village de VENSAC Centre en application de la Loi Littoral. Les parcelles D959, D960 et D955 ne sont donc pas constructibles.

**Avis défavorable.**

Concernant le classement en espace boisé classé, si l'on s'en tient à la réalité terrain :



**Avis favorable** pour une réduction de l'enveloppe de l'espace boisé sur la partie entourée en rouge :



**Observation au registre n°6 – R6 – Mme MINAULT Maryline**

⇒ Cf. Visite n°19 – V19.

**Observation au registre n°7 – R7 – Mairie de VENSAC**

La commune de VENSAC indique que après pré-instruction de certaines autorisations d'urbanisme, elle demande que soit adapté le projet de règlement écrit arrêté notamment dans les paragraphes relatifs aux clôtures et aux toitures.

**Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :**

/

**Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :**

Avis favorable.

**OBSERVATIONS PAR COURRIER ADRESSE A MME LA COMMISSAIRE- ENQUÊTRICE**

Huit courriers m'ont été transmis dont cinq directement en lien avec des visites recensées lors des 4 permanences en mairie.

**Courrier n°1 – C1 – M. DABADIE Denis**

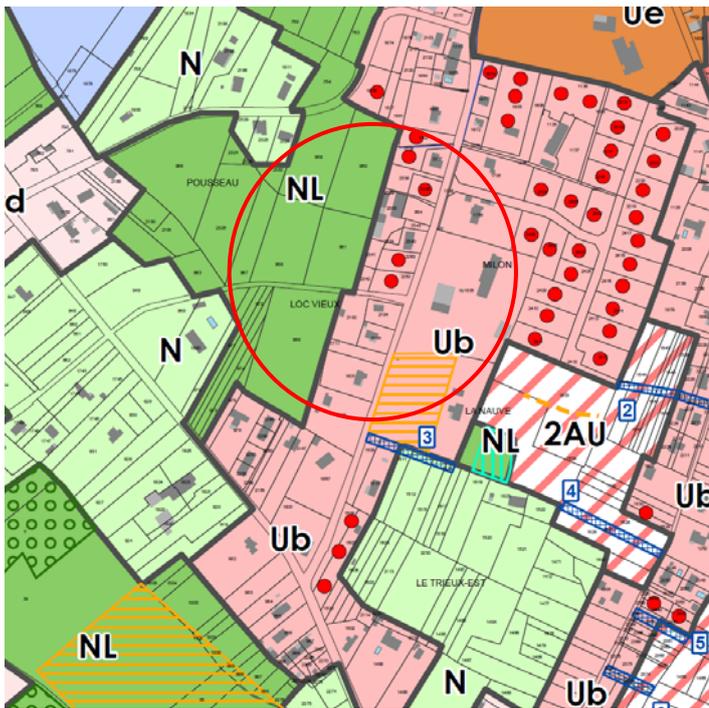
⇒ Cf. Visite n°11 - V11.

**Courrier n°2 – C2 – M. TIFFON Rémy**

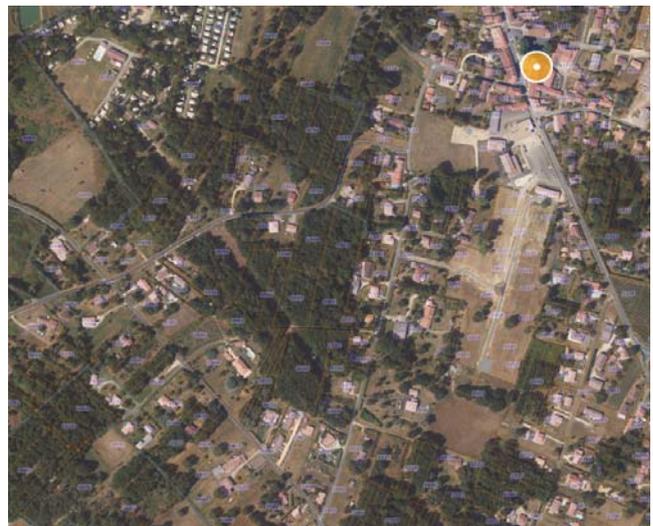
⇒ Cf. Visites n°3 - V3 et n°8 – V8.

**Courrier n°3 – C3 – M. SOURDOULOUY Patrick et Mme SOURDOULOUY Anne-Marie**

Ils s'étonnent du non classement en espace boisé classé d'un secteur planté de chênes plusieurs fois centenaires alors que toutes les forêts sont classées en espace boisé classé.



Source : Extrait du plan de zonage du projet de PLU soumis à la présente enquête publique



Source : géoportail

Ils demandent le classement de ces chênes en espace boisé classé sur tout ou partie des parcelles D958 à D961, D968, D2192 à D2194, D1835 et D1711.

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

/

**Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :**



**Avis favorable** pour le classement en espace boisé classé des parcelles cadastrées D958 à D961 et D1711.

**Avis favorable** pour le classement en espace boisé classé de parcelle cadastrée D968 hormis sur le couloir de passage de la ligne électrique.

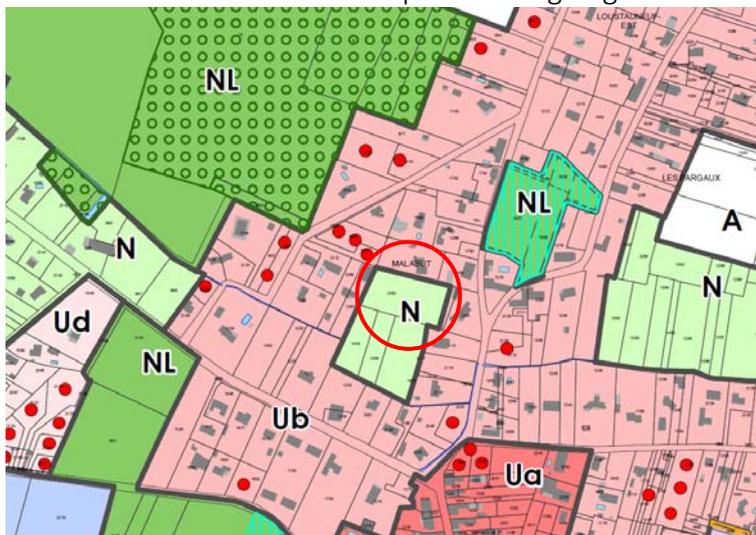
**Avis défavorable** sur les parcelles cadastrées D2192 à D2194 et D1835 car elles sont bâties. **Un périmètre de protection au titre de l'article L. 151-19- entité boisé sera préféré sur ces 4 parcelles.**

**Courrier n°4 – C4 – Mme BLANC Marylène**

⇒ Cf. Visite n°5 - V5.

**Courrier n°5 – C5 – M. PAWLICZEK Patrick**

Il conteste le classement en zone N d'une partie de sa parcelle n°1262 au lieu-dit Malabut, située en continuité de sa maison et comportant un garage et un abri de jardin.



Source : Extrait du plan de zonage du projet de PLU soumis à la présente enquête publique



Source : géoportail

Il demande qu'elle soit reversée en zone constructible Ub.

**Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :**

Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne que cette parcelle est située au cœur de VENSAC centre. Cette parcelle ainsi que les trois autres proposées en zone naturelle N peuvent être rendues accessibles et desservies par les réseaux via un ou des emplacements réservés et devraient donc être classées en zone 2AU. Elles sont à proximité immédiate du bourg, desservis par tous les réseaux, classés dans le bourg au SCOT et sans coupure d'urbanisme.

La zone de Malebrane plus au Sud, plus éloignée du centre du Bourg, est classée en zone à urbaniser 2AU avec des emplacements réservés (n°5 et n°6) pour permettre le désenclavement des parcelles et la réalisation d'accès publics et permettre la desserte en réseaux collectifs.

Par ailleurs, un emplacement réservé ne nécessite pas l'accord explicite du ou des propriétaires concernés pour être mis en place.

D'autre part, Mme la Commissaire-Enquêtrice est bien consciente de l'objectif du PLU de ne consommer que 8 ha d'ENAF, est défini en compatibilité avec le SCoT approuvé, qui prévoit par ailleurs un phasage : 2020-2030 => consommation maximale de 5ha d'ENAF (zones urbaines constructibles) puis 2030-2040 => consommation maximale de 3ha d'ENAF (zones à urbaniser fermées 2AU).

**Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :**

**Avis favorable** pour classement en zone à urbaniser fermée 2AU des parcelles cadastrées C 1262, 1675, 1256, 1434 et l'étude d'une réduction d'une surface équivalente de la zone 2AU de Malebrane sur sa partie Sud, la plus éloignée du cœur de Bourg.

Courrier n°6 – C6 – M. DABADIE Denis

⇒ Cf. Visite n°11 – V11.

Courrier n°7 – C7 – M. et Mme TRENTO Robert

⇒ Cf. Visite n°15 – V15.

Courrier n°8 – C8 – Association Vive La Forêt

L'association indique que le dossier soumis à l'enquête publique ne comporte pas l'avis de la MRAe sur le projet de révision générale du PLU, ceci en non-conformité avec l'article R.123-8 du code de l'environnement.

De plus, elle précise que l'étude d'impact fournie ne concerne pas l'ensemble de la commune, mais uniquement le projet de VENSAC-Océan III.

**Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :**

Mme la Commissaire-Enquêtrice indique que la MRAe a été saisie le 29 Août 2023. Elle a transmis son avis le 29/11/2023.



Vensac, le 29 août 2023

Mission régionale de l'autorité  
Environnementale de Nouvelle Aquitaine

**Objet :** Révision générale du PLU de la commune de VENSAC

Madame, Monsieur,

La commune de VENSAC est actuellement en train de réviser son plan local d'urbanisme. Les objectifs recherchés sont notamment de mettre celui-ci en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de Médoc Atlantique, mais également avec la loi littoral et les autres nouvelles lois (climat et résilience, ZAN, etc...). Ceci a entraîné une réduction importante des zones constructibles et n'en créera aucune nouvelle.

Dans ce cadre, vous trouverez ci-dessous le lien d'accès au dossier complet d'arrêt du projet :

<http://atmetropolis.mygnapcloud.com:9090/share.cgi?ssid=8c2750b7593a46bf907b2458fd843fab>

Dans l'attente de votre avis, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, en l'expression de mes salutations distinguées.



Le Maire,

J.L. PIQUEMAL

Cette procédure est régie par l'art. R.104-11 du code de l'urbanisme.

L'Autorité environnementale rend son avis dans un délai de 3 mois à compter de la date de réception à la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région (DREAL).

L'enquête publique relative à la révision générale du PLU de Vensac s'est déroulée du 11 octobre 2023 au 10

novembre 2023, sans, en effet, attendre de disposer de l'avis de la MRAe, qui aurait pourtant dû être joint au dossier d'enquête publique, conformément aux dispositions réunies des articles L. 153-19, R. 104-25 et R. 153-8 du Code de l'urbanisme et R. 123-8 du Code de l'environnement.

Par ailleurs, le Plan Local d'Urbanisme ne fait pas l'objet d'une étude d'impact mais d'un état initial de l'environnement et de l'analyse des incidences et de la détermination des mesures d'évitement – de réduction et de compensation qui est intégrée au dossier soumis à enquête publique (Rapport de présentation – Tomes 2 et 4) et concerne l'ensemble du territoire communal.

**Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :**

**Sans objet** (ce courrier n'a pas fait l'objet d'une demande d'évolution du projet de PLU soumis à enquête publique).

▪ **Observations, remarques et questions personnelles du commissaire enquêteur :**

Un document de synthèse de l'ensemble des observations recueillies durant cette enquête publique a été transmis à la Commune de VENSAC par mail le 16/11/2023 - cf. [Annexe 6](#).

Mme La Commissaire-Enquêtrice a invité les élus à prendre connaissance de ses observations et à réagir, s'ils le souhaitent, sur tout point important et à répondre à ses questions.

▪ **Réponses de la commune de VENSAC**

Les réponses au procès-verbal de synthèse des observations sur le projet de révision générale du PLU de VENSAC m'ont été transmises par mail le 23/11/2023- cf. [Annexe 7](#).

Fait à CENON, le 02/12/2023

Mme La Commissaire enquêteur,

Hélène DURAND-LAVILLE



A rectangular stamp containing the text "Hélène DURAND-LAVILLE" and "Commissaire-enquêtrice de Gironde" is overlaid with a blue ink signature that reads "H. Laville".

## 4 ANNEXES

**Annexe 1** – Délibération du Conseil Municipal de la commune de VENSAC en date du 15 Mars 2021

**Annexe 2** – Délibération du Conseil Municipal de la commune de VENSAC en date du 05 Juillet 2023

**Annexe 3** – Arrêté d'enquête publique de M. Le Maire de VENSAC en date du 31 Août 2023

**Annexe 4** – Décision de désignation du Commissaire Enquêteur en date du 13 Juillet 2023

**Annexe 5** – Avis d'enquête inséré sur les journaux « Échos Judiciaires » et « Journal du Médoc »

**Annexe 6** – Procès Verbal de synthèse transmis le 16 Novembre 2023

**Annexe 7** – Réponse au procès-verbal de synthèse reçue le 23 Novembre 2023

**Annexe 8** – Remarques faites sur le registre d'enquête publique

**Annexe 9** – Remarques transmises par courrier et mail

# ANNEXE 1

**EXTRAIT DU REGISTRE**  
**DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

L'an deux mille vingt-et-un et le quinze mars, à 18 heures 30,  
le Conseil Municipal de la Commune de VENSAC, dûment convoqué, se réunit en session ordinaire, à la salle du conseil municipal de VENSAC, sous la présidence de Monsieur Jean-Luc PIQUEMAL, Maire.

Nombre de Conseillers en exercice	:	15
Nombre de Conseillers présents	:	14
Nombre de Conseillers votants	:	15
Date de convocation du Conseil Municipal	:	lundi 08 mars 2021

**PRÉSENTS** : Jean-Luc PIQUEMAL, Liliane DUBOIS, Patrice LIENARD, Jean-Pierre LIES, Danielle ROBIN, Anais FIGEROU, Josie LABOY, Patrice LAPEYRE, Gilbert LEGRAND, Françoise PIQUEMAL, Florence RENOM, Marie-Dominique SAINT-MARTIN, Patrick SOURDOULAUD, Christian VAUBAN

**ABSENT(S)-EXCUSÉ(S)** :

**REPRESENTE(S)** : Régis LUCENET par Liliane DUBOIS

**ABSENT(S)** :

**SECRÉTAIRE DE SÉANCE** : Liliane DUBOIS

**DE 2021\_037 -**

**Objet : MISE EN RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 153-3, L. 153-32 et L. 103-2 ;  
Vu le S.C.O.T de la Pointe du Médoc mis en révision ;  
Vu le P.L.U de la commune de VENSAC approuvé le **11/08/2012** ;

Monsieur le Maire expose, que, considérant le changement d'application de la Loi Littoral par les services de l'Etat, suite à la fusion des Communautés Des Communes et à la création de la CDC Médoc Atlantique, le S.C.O.T est mis en révision.

Il est donc nécessaire d'engager la mise en révision du P.L.U afin que celui-ci soit compatible avec le nouveau S.C.O.T.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide :

1. DE PRESCRIRE sur l'intégralité du territoire communal la révision du P.L.U avec pour objectifs : de revoir les orientations définies par le P.A.D.D, de se mettre en compatibilité avec le S.C.O.T de la CDC Médoc Atlantique. L'ensemble des objectifs définis ci-dessus, constitue la phase actuelle de la réflexion communale. Ils pourront évoluer, être complétés, éventuellement revus ou précisés en fonction des études liées à la révision du P.L.U. Ces évolutions, modifications ou abandons seront justifiés par les documents constitutifs du P.L.U.
- 2- D'APPROUVER les objectifs ainsi développés selon l'exposé des motifs et le contenu détaillés ci-dessus ;
- 3 - DE CONFIER, conformément aux règles des marchés publics une mission de maîtrise d'oeuvre pour la réalisation du P.L.U au cabinet d'urbanisme suivant : METROPOLIS ;
- 4 - DE DONNER délégation au Maire pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestations ou de services concernant la révision du P.L.U ;
- 5 - DE SOLLICITER de l'Etat conformément à l'article L 132-15 du Code de l'Urbanisme qu'une dotation soit allouée à la collectivité pour compenser les dépenses nécessaires à la révision du P.L.U ;
- 6 - D'INSCRIRE les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la révision du P.L.U au budget de l'exercice considéré en section d'investissement;
- 7 - D'ASSOCIER à la révision du P.L.U, les personnes publiques citées aux articles L 132-7, L.132-9 et L.132.10 du Code de l'Urbanisme ;
- 8 - DE CONSULTER au cours de la procédure, si elles en font la demande, les personnes publiques prévues au titre des articles L.132-12 et L.132-13 ;
- 9 - QUE LA CONCERTATION prévue aux articles L. 103-2 à L. 103-6 sera menée pendant toute la durée de la révision selon les modalités suivantes :

- deux réunions publiques ;
- la tenue d'un registre en Mairie ;
- information dans le bulletin municipal et le site internet de la commune ;

Conformément à l'article L. 153-11 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera notifiée :

- au Préfet de la Gironde ;
- au Président du Conseil Régional ;
- au Président du Conseil Départemental ;
- aux Présidents des chambres de commerces et d'industrie, de métiers et de l'artisanat et d'agriculture ;
- au Président de l'EPCI dont est membre la commune lorsque cet établissement public de coopération intercommunale n'est pas compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme ;

Conformément à l'article R.153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention en caractère apparents dans un journal diffusé dans le département.

La présente délibération sera transmise au Préfet au titre du contrôle de légalité ;

La présente délibération produira ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des mesures d'affichages et de publicité.

Vote	<i>Pour :</i>	15
	<i>Contre :</i>	0
	<i>Abstention(s) :</i>	0

Rendu exécutoire le lundi 15 mars 2021  
Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus,  
Ont signé au registre les membres présents,



VENSAC, le 06 avril 2021  
Le Maire,

J.L. PIQUEMAL

## ANNEXE 2

**EXTRAIT DU REGISTRE**  
**DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

Le cinq juillet deux mille vingt-trois, à 18 heures 30,  
le Conseil Municipal de la Commune de VENSAC, dûment convoqué, se réunit en session ordinaire, à la salle du conseil municipal de VENSAC, sous la présidence de Monsieur Jean-Luc PIQUEMAL, Maire.

Nombre de Conseillers en exercice	:	15
Nombre de Conseillers présents	:	14
Nombre de Conseillers votants	:	15
Date de convocation du Conseil Municipal	:	29 juin 2023

**PRÉSENTS** : Jean-Luc PIQUEMAL, Liliane DUBOIS, Patrice LIENARD, Jean-Pierre LIES, Christian VAUBAN, Régis LUCENET, Anais FIGEROU, Josie LABOY, Patrice LAPEYRE, Gilbert LEGRAND, Françoise PIQUEMAL, Florence RENOM, Danielle ROBIN, Marie-Dominique SAINT-MARTIN

**ABSENT(S)-EXCUSÉ(S)** :

**REPRESENTE(S)** : Patrick SOURDOULAUD par Jean-Luc PIQUEMAL

**ABSENT(S)** :

**SECRÉTAIRE DE SÉANCE** : Patrice LIENARD

**DE\_053\_2023 -**

**Objet : BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRÊT DU PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE VENSAC**

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**Vu** le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L 153-1 et suivants et L 103-2 et suivants,

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal le 10/08/2012,

**Vu** la 1ère Modification simplifiée du PLU approuvée par D.C.M. du 02/08/2016,

**Vu** la 2ème Modification simplifiée du PLU approuvée par D.C.M. du 04/02/2020,

**Vu** la 1ère Modification de droit commun approuvée par D.C.M. du 28/02/2022,

**Vu** la délibération du 15/03/2021 par laquelle le Conseil Municipal a décidé de prescrire la révision du plan Local d'Urbanisme pour le rendre compatible avec le ScoT de Médoc Atlantique arrêté le 22/12/2022, et de définir les modalités de concertation,

**Vu** la réunion du Conseil Municipal en date du 15/11/2021 prenant acte de la tenue du 1<sup>er</sup> débat sur le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable),

**Vu** la délibération du 22/02/2023 par laquelle le Conseil Municipal a pris acte de la tenue du 2<sup>ème</sup> débat sur le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable), après avoir intégré les remarques de l'Etat,

**Vu** le dossier d'arrêt du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de VENSAC, tel qu'annexé à la présente délibération,

La commune de VENSAC est appelée à délibérer pour approuver le bilan de la concertation organisée en application de l'article L103-6 du Code de l'Urbanisme et arrêter le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en application de l'article L153-14 du Code de l'Urbanisme.

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal que :

- Par délibération en date du 15/03/2021, le Conseil Municipal de VENSAC a, d'une part, prescrit la révision du Plan local d'urbanisme (PLU) sur le territoire de la commune et, d'autre part, fixé les modalités de la concertation,

Les objectifs poursuivis dans le cadre de la révision du PLU visent à :

- Se mettre en compatibilité avec le SCoT de Médoc Atlantique, qui a été mis en révision le 03/08/2017 et arrêté par délibération du Conseil communautaire le 22/12/2022,
- Répondre au changement d'application par les services de l'Etat de la loi « Littoral » n°86-2 du 03 janvier 1986,

En date du 15 novembre 2021, le Conseil Municipal de VENSAC a débattu (débat n°1) sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, conformément aux dispositions de l'article L153-12 du code de l'urbanisme,

En date du 22 février 2023, le Conseil Municipal de VENSAC a débattu (débat n°2) sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, conformément aux dispositions de l'article L153-12 du code de l'urbanisme, après avoir intégré les remarques de l'Etat.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de VENSAC s'articule autour de 3 orientations générales :

Orientation n°1

Structurer le développement urbain

- A. Affirmer l'attractivité de la commune pour tous
- B. Etoffer le bourg et Vensac-Océan
- C. Structurer les contours urbains du bourg de Vensac
- D. Vers une gestion économe de l'espace

Orientation n°2

2. S'appuyer sur les activités et équipements moteurs

- A. L'agriculture comme composante importante de la commune
- B. Des équipements à valoriser
- C. Favoriser le maintien de l'activité artisanale et commerciale sur la commune

Orientation n°3

3. Valoriser le cadre de vie

- A. Préserver la variété des milieux et leur interconnexion
- B. Des risques et nuisances connus aux effets limitants

- Par la présente délibération, le Conseil Municipal est appelé **en premier lieu à approuver le bilan de la concertation** et **en second lieu à arrêter** le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de VENSAC.

## **S'agissant de la concertation**

La concertation s'est déroulée du 15/03/2021 jusqu'à ce jour.

Conformément à la délibération du Conseil Municipal de VENSAC du 15/03/2021, les modalités de concertation qui avaient été prescrites ont été respectées :

- Articles dans la presse locale et dans le bulletin municipal,
- La tenue de deux réunions publiques qui ont eu lieu les 25/11/2022 et 14/12/2022, L'ensemble du public a été régulièrement informé, tout au long de la procédure, des objectifs poursuivis dans le cadre de la révision générale du Plan local d'urbanisme (PLU) et a pu s'exprimer à travers les différents supports mis à sa disposition, et rappelés ci-avant.

Le document intitulé « bilan de la concertation » joint à la présente délibération établit la synthèse des observations écrites formulées concernant plusieurs thèmes et des réponses adaptées ont été apportées dans le projet de PLU.

Le PLU apporte des réponses adaptées aux enjeux soulevés à travers les principales pièces qui le composent (à savoir le PADD, les OAP, le zonage, le règlement écrit), dans le respect des dispositions réglementaires et légales qui s'imposent et en cohérence avec les politiques conduites à l'échelle intercommunale – (lois Grenelle, ALUR, PLH, PPRI, SCoT...).

Le bilan de la concertation peut donc être approuvé.

## **S'agissant de l'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme**

Le projet de plan ainsi élaboré à ce jour peut être arrêté conformément à l'article L153-14 du Code de l'Urbanisme en vue de sa transmission aux personnes publiques associées puis de sa soumission à une enquête publique. Ce projet sera susceptible d'évoluer en fonction du résultat de l'enquête publique et des avis recueillis.

Après avoir entendu l'exposé du Maire, et en avoir délibéré, le conseil municipal à l'unanimité :

Considérant que l'ensemble des membres du Conseil Municipal a disposé dans le délai légal de l'intégralité des documents et informations nécessaires à se prononcer sur la présente délibération,

- DÉCIDE d'approuver le bilan de la concertation organisée en application de l'article L103-6 du code de l'urbanisme relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de VENSAC, tel qu'il est annexé à la présente délibération et comprenant :

- un rapport de présentation
- un projet d'aménagement et de développement durables (PADD)
- des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- un règlement graphique (plans de zonage)
- un règlement écrit
- des annexes.

- PRÉCISE que :

- \* Au titre de l'article L 153-16 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération et le dossier correspondant seront notifiés pour avis aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L 132-7 et L 132-9 du code de l'urbanisme :

- Monsieur le Sous-Préfet de Lesparre-Médoc,
- Monsieur le Président du Conseil Régional de Nouvelle-Aquitaine,
- Monsieur le Président du Conseil Départemental de la Gironde,
- Monsieur le Président de la Communauté De Communes Médoc Atlantique,
- Messieurs les Présidents de la chambre de Commerce et d'Industrie de la Gironde, de la chambre des Métiers et de la chambre d'agriculture de la Gironde,

Accusé de réception en préfecture  
03/07/2023 09:20:04  
Date de télétransmission : 07/07/2023  
Date de réception préfecture : 07/07/2023

- \* Au titre de l'article L132-12 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération et le dossier correspondant seront notifiés, pour avis, aux Maires des Communes limitrophes,
- \* Au titre de l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération et le dossier correspondant seront notifiés, pour avis, à la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime
- \* Au titre de l'article R153-6 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération et le dossier correspondant seront notifiés, pour avis, à Monsieur le Directeur de l'Institut national de l'origine et de la qualité et à Monsieur le Président du Centre national de la propriété forestière.

Conformément à l'article L153-11 du Code de l'Urbanisme, à compter de la publication de la présente délibération, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L424-1 du Code de l'Urbanisme, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

Conformément aux articles R153-20 et 21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois. Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Vote	<i>Pour :</i> 15
	<i>Contre :</i> 0
	<i>Abstention(s) :</i> 0

Rendu exécutoire le mercredi 05 juillet 2023  
Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus,  
Ont signé au registre les membres présents,

VENSAC, le 06 juillet 2023  
Le Maire,



**J.L PIQUEMAL**



**MAIRIE DE VENSAC**

Plage, forêt, marais, vigne et patrimoine



# **BILAN DE LA CONCERTATION**

**Annexe à la délibération du Conseil  
Municipal du 05 juillet 2023**

Accusé de réception en préfecture  
033-213305410-20230705-532023-DE  
Date de télétransmission : 07/07/2023  
Date de réception préfecture : 07/07/2023

## Présentation de la commune

Vensac est un village à la fois viticole, forestier et côtier. Vensac est rattachée à la Communauté de Communes Médoc Atlantique, intercommunalité qui s'étend de Lacanau à la pointe de l'estuaire de la Gironde, au sein du Parc Naturel Régional Médoc. Au sein de ce territoire, Vensac se trouve dans le nord du Médoc, entre Lesparre-Médoc et la Pointe de Grave. Médoc Atlantique compte 26300 habitants, sur 1000m<sup>2</sup> de territoire. Vensac compte près de 1000 habitants, et s'étend sur 34 km<sup>2</sup> (source INSEE 2017).

Vensac appartient au bassin de vie et à la zone d'emploi de Lesparre Médoc, bien que n'étant pas dans la même intercommunalité. Le village se trouve à 20 minutes de Lesparre Médoc et en dehors de l'aire d'influence de l'agglomération bordelaise qui est à une heure de route. Vensac est une commune à la fois résidentielle et touristique.

## Définition du Plan Local d'Urbanisme

L'élaboration ou la révision d'un document d'urbanisme est un temps fort de la vie d'une collectivité et constitue une occasion unique pour engager un débat collectif de réflexion sur l'avenir de son territoire. Elle permet ainsi d'avoir une vision à moyen et long terme des projets et de planifier les choix en matière de développement urbain, économique et social tout en intégrant la prise en compte de l'environnement pour arriver à des solutions durables. Pour ce faire, la conception d'un document d'urbanisme doit s'appuyer sur la démarche d'évaluation environnementale.

## Le Contexte

Le PLU de Vensac a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 10 août 2012. Le PLU a connu plusieurs modifications simplifiées, mais près de 9 ans après, il paraît nécessaire de procéder à sa révision pour le faire plus profondément évoluer.

**Le Conseil Municipal de VENSAC a donc prescrit la révision du PLU par délibération en date du 15 mars 2021.**

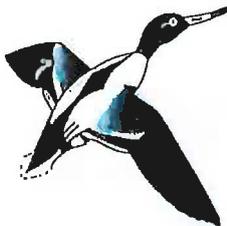
Les principales raisons sont les suivantes :

- Se mettre en compatibilité avec le SCoT de Médoc Atlantique, qui a été mis en révision le 03/08/2017 et arrêté par délibération du Conseil communautaire le 22/12/2022,
- Répondre au changement d'application par les services de l'Etat de la « Littoral » n°86-2 du 03 janvier 1986,

La concertation s'est déroulée du 15/03/2021 jusqu'à ce jour.

Tout au long de cette période, les modalités de concertation qui avaient été prescrites ont été respectées :

- Articles réguliers dans le bulletin municipal (voir ci-après)



# Le Bigaron Vensacais

Informations municipales  
Juillet à décembre 2021

## SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE MÉDOC ATLANTIQUE ET RÉVISION DU PLU

Le schéma de cohérence territoriale (SCOT) qui constitue l'équivalent d'un PLU à l'échelle de la communauté de communes (CDC) est en cours de révision suite à la fusion de 2017 entre *Pointe du Médoc et Lacs Médocains*. Rappelons que notre CDC Médoc Atlantique s'étend de Lacanau, au sud, au Verdon, au nord, et jusqu'à Valeyrac à l'est, et regroupe 14 communes. Le nouveau SCOT devrait être approuvé dans moins d'un an. Avec les différentes lois Climat, l'Etat impose une diminution de l'artificialisation des sols, une application très stricte de la loi Littoral et, en conséquence, une diminution drastique des zones constructibles...

En ce qui concerne Vensac, les études ont déjà commencé pour réviser le PLU (Plan Local d'Urbanisme) et le rendre compatible avec le futur SCOT. Une première réunion publique aura lieu probablement fin octobre 2021 pour vous présenter les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) liées aux enjeux majeurs pour Vensac. Une seconde réunion publique se déroulera en 2022. Ces deux dates vous seront communiquées par voie d'affichage. Puis interviendra l'enquête publique et, enfin, après le recueil de tous les avis, le PLU se verra définitivement approuvé.

N.B. Ne pas confondre une modification du PLU qui ne concerne qu'une zone spécifique (par ex. zone contiguë au lotissement Océan 2) avec une révision du PLU qui concerne l'ensemble du territoire communal.



# Le Biganon Vensacais

Informations municipales  
Janvier à juin 2022

## PLU ET SCOT

Suite à la fusion des Communautés de Communes pour devenir Médoc Atlantique, l'État a demandé une révision des deux SCoT (Schémas de Cohérence Territoriales) pour aboutir au SCoT Médoc Atlantique.

Parallèlement, nous avons mis le PLU (Plan Local d'Urbanisme) en révision afin de rendre ce document compatible (terme approprié) avec le nouveau SCoT et en adéquation avec la nouvelle doctrine d'application de la Loi littoral définie par l'État.

En attendant, l'État défère au Tribunal administratif de nombreux permis de construire alors qu'ils respectent parfaitement le PLU. En effet, l'État veut limiter l'artificialisation des sols et, donc, densifier l'habitat.

En termes d'urbanisme, le comportement actuel de l'État rend l'avenir incertain et inquiétant. Certes, il n'est pas souhaitable d'avoir trop de constructions nouvelles en peu de temps, mais il faudrait que les règles soient bien claires, ce qui n'est pas le cas à ce jour.



**MAIRIE DE VENSAC**

Plage, forêt, marais, vigne et patrimoine

## LE BIGANON VENSACAIS

Informations municipales

de janvier à juin 2023

## RÉVISION DU PLU

Le droit de l'urbanisme est un sujet récurrent. Depuis plusieurs années, nous vous informons de la volonté de l'État de restreindre les zones constructibles, notamment sur les communes littorales. La loi Littoral date de 1986 et était appliquée « avec bienveillance » par les pouvoirs publics. Depuis quelque temps, les lois Élan puis Climat et résilience ont enfoncé le clou et l'État applique désormais à la lettre la loi Littoral.

À Vensac, nous avons entrepris depuis un an la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui doit être le reflet du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) élaboré pour les 14 communes de notre Communauté de Communes. Ce SCoT a été arrêté le 22 décembre 2022. Notre PLU sera en principe arrêté en début d'année 2023, après deux réunions publiques d'information (25 novembre et 14 décembre 2022), puis devrait être soumis à enquête publique durant l'été 2023, avec consultation du document en mairie.

L'État s'étant montré très précis et strict sur le SCoT, le PLU de Vensac n'offre que peu de possibilités de construction.

Accusé de réception en préfecture  
033 21339544 le 06/07/2023 à 10h 22  
Date de télétransmission : 07/07/2023  
Date de réception préfecture : 07/07/2023



# LE BIGANON VENSACAIS

**MAIRIE DE VENSAC**  
Plage, forêt, marais, vigne et patrimoine

## Informations municipales de juillet à décembre 2023

### LE MOT DU MAIRE

Aujourd'hui le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) est en révision pour les 14 communes de notre communauté de communes Médoc Atlantique. Il s'agit d'un « super » PLU qui a été long à élaborer au vu des nouvelles lois, notamment la loi Littoral qui a vu se durcir son application par les services de l'Etat. Le SCoT a été arrêté en décembre dernier et l'enquête publique s'est terminée le 16 mai 2023. En principe, il devrait être approuvé le 27 juillet 2023.

Du SCoT, découle le PLU de notre commune, avec une diminution drastique des surfaces constructibles ainsi que l'application des zones humides au titre de la loi Littoral qui grève des terrains, même en plein bourg.

- La tenue de deux réunions publiques qui ont eu lieu les 25/11/2022 et 14/12/2022. L'ensemble du public a été régulièrement informé, tout au long de la procédure, des objectifs poursuivis dans le cadre de la révision générale du Plan local d'urbanisme (PLU), et a pu s'exprimer à travers les différents supports mis à sa disposition (voir comptes-rendus des réunions publiques ci-dessous).

### Compte-rendu des échanges lors de la réunion publique du 25 novembre 2022 à Vensac

Nombre de participants : environ 50 participants  
Pendant et à l'issue de la présentation, plusieurs remarques ont été émises par les participants à la réunion.

- Quel est le projet ?  
→ Le projet est de limiter le développement de la commune en compatibilité avec le futur SCOT Médoc Atlantique qui doit être arrêté à la fin de l'année 2022, en application de la loi climat et résilience et de la loi littoral.
- Il faut préserver la densité de bâti existant mais pourquoi accueillir de nouveaux habitants ?  
→ Le projet est de permettre à la commune de se développer mais sans poursuivre le développement que la commune a déjà vécu. Il faut densifier le bourg tout en respectant la forme urbaine des constructions existantes et éviter que les terrains soient de plus en plus petits.
- En matière de service, qu'est-ce qui est prévu ?  
→ La commune de Vensac n'est pas inscrite dans le SCOT comme un pôle structurant en matière de commerce et de services, mais comme une commune rurale. Les zones urbaines du bourg ont été travaillées pour permettre une multifonctionnalité (habitat, équipements, commerces de première nécessité, services) pour répondre aux besoins des populations résidentes et futures.

- Les gens présents attendent de savoir si leur terrain sera ou restera constructible ?  
→ Ce n'est pas l'objectif de cette première réunion publique qui est de présenter et de débattre sur les enjeux du territoire et les orientations du PADD. La seconde réunion publique abordera la question du zonage et du règlement.
- La commune ne fait pas partie du PNR mais le PLU prévoit-il quelque chose ?  
→ Le PLU doit être compatible avec le SCOT Médoc Atlantique qui doit lui-même rendre en compte la charge du PNR. Le PLU prendra donc en compte certains objectifs de la charge du PNR. Monsieur le Maire précise que le PNR est une institution qui va dans le cadre de la réduction des libertés.

## Compte-rendu des échanges lors de la réunion publique du 14 décembre 2022 à Vensac

Nombre de participants : environ 40 participants

Pendant et à l'issue de la présentation, plusieurs remarques ont été émises par les participants à la réunion.

- Quelle va être la taille des terrains maintenant qu'il n'y a plus de Coefficient d'Occupation des Sols (COS) ?  
→ A Vensac, le COS a disparu il y a presque 20 ans quand le premier PLU a été réalisé. Le règlement définit une série de règles qui se cumulent (implantations, hauteur, emprise au sol des constructions, espaces libres, ...) et qui permettent de reprendre les règles d'implantation des constructions existantes. L'ensemble de ces règles permettent de ce substituer au COS.
- Dans la zone naturelle, l'extension est limitée à 30%. Mais 30% de quoi ?  
→ de l'emprise au sol existante.
- Que signifie la zone Ue ? Ne ?  
→ Il s'agit qu'une zone à vocation d'équipement (UE). Elle comprend la mairie, la salle des fêtes, les écoles, les salles pour les associations ... elle permettra de faire des extensions des constructions à vocation d'équipement.  
La zone Ne est créée pour gérer les constructions dans lesquelles les ateliers municipaux ont été transférés.  
Monsieur le Maire explique le projet de la zone UE à proximité des commerces et de l'habitat.

La municipalité souhaite renforcer la multifonctionnalité du bourg et sortir les poids lourds municipaux du bourg en transférant les ateliers municipaux au sud du bourg.

- Est-il possible de consulter le plan de zonage ?  
→ Pas tant que le PLU n'est pas encore arrêté. La population peut prendre rendez-vous avec Monsieur le Maire pour regarder les cas particuliers.
- Quel est le calendrier ?  
→ le projet de PLU sera arrêté au mois de février 2023. Il sera ensuite transmis pour avis aux personnes publiques associées, à l'autorité environnementale, ... qui ont 3 mois pour s'exprimer. Ensuite Monsieur le Maire saisira le tribunal administratif pour nommer un commissaire enquêteur. L'enquête Publique se tiendra pendant un mois à la mairie (le commissaire enquêteur y fera 3 à 5 permanences), durée pendant laquelle la population pourra s'exprimer les jours et aux heures d'ouverture de la mairie. À l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur aura un mois pour rendre son avis. On peut estimer que l'enquête publique aura lieu en juin 2023 environ.

## CONCLUSION

Au regard du présent bilan, il apparaît que les modalités de concertation définies par la délibération de mise en révision du Plan local d'urbanisme en date du 15 mars 2021 ont bien été mise en œuvre tout au long de l'élaboration du projet de PLU. Conformément à l'article L.103-4. du code de l'urbanisme, les modalités de concertation ont permis au public, « pendant une durée suffisante et selon les moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente. » Ce bilan est validé par la présente délibération du 05 juillet 2023, laquelle arrête également le projet de révision générale du Plan local d'urbanisme.



## ANNEXE 3



**ARRETÉ : AR\_2023\_85**

**ARRETE PRESCRIVANT L'ENQUETE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE REVISION DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VENSAC**

Le **MAIRE** de la Commune de **VENSAC**,

**Vu** le code de l'urbanisme et notamment les articles L 153-19 et s. et R 153-8 et s. ;  
**Vu** le code de l'environnement et notamment les articles L 123-1 et suivants et R 123-9 et suivants ;  
**Vu** la délibération en date du 15/03/2021 prescrivant la révision du plan local d'urbanisme ;  
**Vu** la délibération en date du 05/07/2023 du conseil municipal arrêtant le projet de plan local d'urbanisme ;  
**Vu** les pièces du dossier de plan local d'urbanisme en cours de révision soumis à l'enquête publique ;  
**Vu** les avis des différentes personnes publiques consultées ;  
**Vu** l'ordonnance en date du 13/07/2023 de Monsieur le président du tribunal administratif de Bordeaux désignant Madame Hélène DURAND-LAVILLE en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Jean-Pierre CHARLES en qualité de commissaire enquêteur suppléant,

**ARRETE**

**Article 1er : Objet et dates de l'enquête. Révision du plan local d'urbanisme**

Il sera procédé à une enquête publique sur les dispositions du plan local d'urbanisme en cours de révision de la commune de VENSAC pour une durée de 31 jours, du mercredi 11 octobre 2023 à 09h00 au vendredi 10 novembre 2023 à 12h00, qui a pour principal objet de recueillir les observations du Public. Au terme de l'enquête, le conseil municipal de VENSAC aura compétence pour prendre la décision d'approbation de la révision du plan local d'urbanisme.

**Article 2 : Désignation du commissaire enquêteur**

Madame Hélène DURAND-LAVILLE a été désignée en qualité de commissaire enquêtrice par le président du tribunal administratif de BORDEAUX.  
Madame Hélène DURAND-LAVILLE siègera à la mairie de VENSAC où toutes les observations doivent lui être adressées.

**Article 3 : Durée de l'enquête publique et modalités de mise à disposition du dossier au public**

Les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par la commissaire enquêtrice, seront déposés à la mairie de VENSAC, aux jours et heures d'ouverture habituels de la mairie, à savoir :

- Les lundis de 09h00 à 13h00 et de 14h00 à 17h00
- Les mardis de 09h00 à 13h00 et de 14h00 à 17h00
- Les mercredis de 09h00 à 13h00
- Les jeudis de 09h00 à 13h00 et de 14h00 à 17h00
- Les vendredis de 09h00 à 13h00
- Les samedis de 09h00 à 12h00

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête prévu à cet effet ou les adresser, par écrit, à la Commissaire enquêtrice à la mairie.

#### **Article 4 : Recueil des observations du public**

La commissaire enquêtrice recevra les observations relatives au projet de révision du PLU de la commune de VENSAC à la mairie (salle du Conseil Municipal) aux jours et heures suivants :

- Mercredi 11 octobre 2023 de 09h00 à 12h00
- Samedi 28 octobre 2023 de 09h00 à 12h00
- Jeudi 2 novembre de 14h00 à 17h00
- Vendredi 10 novembre de 09h00 à 12h00

Le public pourra formuler ses observations par mail à : [mairiedevensac@vensac-medoc.com](mailto:mairiedevensac@vensac-medoc.com). Les informations relatives à l'enquête seront disponibles à la Mairie de VENSAC aux jours et heures d'ouverture habituels, et pourront être consultées sur le site internet à l'adresse suivante :

[www.vensac-medoc.com](http://www.vensac-medoc.com)

#### **Article 5 : Clôture de l'enquête publique**

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, le registre d'enquête sera mis à disposition de la commissaire enquêtrice et clos par elle.

#### **Article 6 : Diffusion du rapport et des conclusions du commissaire enquêtrice**

A l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions de la commissaire enquêtrice à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture. Une copie du rapport de la commissaire enquêtrice sera adressée à M. le préfet du département de la Gironde

#### **Article 7 : Mesures de publicité**

15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant celle-ci, la commune portera à la connaissance du public, par tous moyens appropriés d'affichage, notamment sur les lieux concernés par l'enquête et, de presse écrite, l'objet de l'enquête, les noms et qualités de la commissaire enquêtrice, la date d'ouverture, le lieu de l'enquête et la durée de celle-ci.

#### **Article 8 : Notification**

Une copie du présent arrêté sera adressée à :

- M. le préfet du département de la Gironde,
- M. le président du Tribunal Administratif de Bordeaux,
- Mme la Commissaire Enquêtrice.

Fait à VENSAC, le 31 août 2023.

Le Maire,



J. L. PIQUEMAL

Pour extrait certifié conforme

La présente décision pourra faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif compétent dans les 2 mois à compter de sa notification.

Accusé de réception en préfecture  
033-213305410-20230831-852023-AU  
Date de télétransmission : 31/08/2023  
Date de réception préfecture : 31/08/2023

## ANNEXE 4

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE BORDEAUX

13/07/2023

N° E23000073 /33

la présidente du tribunal administratif

**Décision désignation commission ou commissaire du 13/07/2023**

**CODE : 1**

Vu enregistrée le 13/07/2023, la lettre par laquelle M. le Maire de la commune de Vensac demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet:

*projet de plan local d'urbanisme de la commune de Vensac ;*

Vu le code de l'environnement, et notamment ses articles L. 123-1 et suivants et R.123-5 ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2023 ;

**DECIDE**

**ARTICLE 1** : Madame Hélène DURAND-LAVILLE est désignée en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**ARTICLE 2** : Monsieur Jean-Pierre CHARLES est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**ARTICLE 3** : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

**ARTICLE 4** : La présente décision sera notifiée à Monsieur le Maire de la commune de Vensac, à Madame Hélène Durand-Laville et à Monsieur Jean-Pierre Charles.

Fait à Bordeaux, le 13/07/2023

la présidente,

Pour expédition conforme à l'original  
Pour le Greffier en Chef et par délégation  
Le Contrôleur des services techniques

  
Xavier BESSE des LARZES

Cécile MARILLER

# ANNEXE 5

KIEFFER - MONASSE & ASSOCIÉS  
Avocats au Barreau de Grasse  
15 avenue Robert Soleau, 06600 Antibes  
Tél : 04.93.34.88.40 - 04.93.34.40.90  
f.kieffer@allexavocats.fr - n.monasse@allexavocats.fr  
www.kieffer-monasse.com

## VENTE AUX ENCHERES PUBLIQUES SUR SURENCHERE

AU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE GRASSE

# UN PARKING EXTERIEUR

à BORDEAUX (33800), 27 à 29 rue Saint Vincent de Paul

MISE À PRIX : 13.750 €

ADJUDICATION JEUDI 16 NOVEMBRE 2023 À 9H

Occupation : libre.

Consultation du cahier des conditions de vente :

soit au Greffe du Tribunal Judiciaire de GRASSE où il a été déposé le 21/07/2022,  
soit au Cabinet KIEFFER-MONASSE (www.kieffer-monasse.com) et sur le site  
www.avoventes.fr

Consignation obligatoire pour enchérir.

L23EJ42870

## APPELS D'OFFRES - AVIS D'ENQUÊTE

### AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

## ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VENSAC (GIRONDE)

Par arrêté n° 2023\_85 en date du 31 août 2023, le Maire de la commune de VENSAC a ordonné l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

L'enquête publique se déroulera en mairie de VENSAC

du mercredi 11 octobre 2023 à 09h00 au vendredi 10 novembre 2023 à 12h00

Le dossier d'enquête publique est consultable en mairie de VENSAC (1 place de la Mairie - 33590 VENSAC) pendant toute la durée de l'enquête, les lundis, mardis et jeudis de 09h00 à 13h00 et de 14h00 à 17h00, les mercredis et vendredis de 09h00 à 13h00, et les samedis de 09h00 à 12h00, ainsi que lors des permanences de la commissaire enquêtrice. Il sera également disponible sur le site internet de la mairie <https://www.vensac-medoc.com>

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations, propositions et contre-propositions en langue française :

- sur le registre papier en mairie pendant la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture,

- par courrier postal à l'attention de Madame Hélène DURAND-LAVILLE, commissaire enquêtrice au siège de la Mairie - 1 place de la Mairie - 33590 VENSAC,

- par courriel à l'adresse suivante : [mairiedevensac@vensac-medoc.com](mailto:mairiedevensac@vensac-medoc.com)

La commissaire enquêtrice recevra le public en mairie de Vensac aux jours et horaires suivants :

- Mercredi 11 octobre 2023 de 09h00 à 12h00 (ouverture de l'enquête)

- Samedi 28 octobre 2023 de 09h00 à 12h00

- Jeudi 2 novembre 2023 de 14h00 à 17h00

- Vendredi 10 novembre 2023 de 09h00 à 12h00 (clôture de l'enquête)

Toutes informations relatives à l'organisation de l'enquête publique peuvent être demandées par courrier, auprès de Monsieur le Maire de VENSAC, à l'adresse suivante : Monsieur le Maire - Mairie de VENSAC «Enquête publique Révision générale du PLU» 1 Place de la Mairie - 33590 VENSAC ou par téléphone au 05.56.09.44.04 (standard).

Caractéristiques principales du projet :

- Mettre le PLU en compatibilité avec le schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Médoc Atlantique ;

- Mettre en compatibilité avec la loi littoral et les autres nouvelles lois (climat et résilience, ZAN, etc...)

Décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête publique :

Cette enquête publique a pour objet de permettre à la population et à toutes personnes intéressées d'examiner le projet de révision du PLU et de formuler des remarques et observations préalablement à l'approbation du document.

A l'issue de cette enquête et aux vues des conclusions de la commissaire enquêtrice, le conseil municipal se prononcera par délibération sur l'approbation de la révision du PLU, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête, des observations du public et du rapport de la commissaire enquêtrice.

Modalités relatives à l'enquête :

Madame Hélène DURAND-LAVILLE a été désignée commissaire enquêtrice par la Présidente du Tribunal Administratif de Bordeaux par décision n°E23000073 / 33 en date du 13 juillet 2023. A l'expiration du délai d'enquête publique, le registre sera clos et signé par la commissaire enquêtrice, qui rencontrera sous huit jours le Maire afin

de lui communiquer un procès-verbal de synthèse des observations. Dans un délai de quinze jours, le Maire pourra éventuellement produire ses observations. Le rapport, conforme aux dispositions des articles L 123-15 et R 123-19 du code de l'environnement, relatera le déroulement de l'enquête et examinera les observations, propositions et contre-propositions recueillies. Les conclusions motivées seront consignées dans un document séparé précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Une copie du rapport est des conclusions de la commissaire enquêtrice sera adressée à Monsieur le Préfet du département de la Gironde et à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Bordeaux.

Une copie du rapport est des conclusions de la commissaire enquêtrice sera déposée en mairie et sur le site internet suivant : <https://www.vensac-medoc.com> pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Le Maire,

J.L. PIQUEMAL

L23EJ39595



## DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER

### SERVICE DES PROCÉDURES ENVIRONNEMENTALES

### INSTALLATIONS CLASSÉES

## DEUXIEME AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté du 13 septembre 2023, une enquête publique a été prescrite, relative à la demande d'autorisation environnementale, déposée par SARP INDUSTRIES AQUITAINE PYRÉNÉES (SIAP), en vue d'obtenir une augmentation de capacité de traitement de lignes d'incinération de l'installation de traitement de déchets dangereux et de déchets d'activités de soins à risques infectieux, qu'elle exploite sur le territoire de la commune de Bassens.

Pendant l'enquête, qui se déroule du 2 au 31 octobre 2023 inclus, le dossier d'enquête, comportant notamment la demande d'autorisation environnementale, les avis réglementaires et une étude d'impact, est déposé à l'accueil de la Mairie de Bassens (42 avenue Jean Jaurès), où les personnes intéressées peuvent en prendre connaissance aux jours et heures habituels d'ouverture, à savoir :

- le lundi, de 13h00 à 17h00,

- les mardi et jeudi, de 8h30 à 12h00 et de 13h00 à 18h00,

- les mercredi et vendredi, de 8h30 à 12h00 et de 13h00 à 17h00.

Le Commissaire enquêteur, Madame Céline PADIAL, Responsable Qualité - Sécurité - Environnement, est présent en Mairie de Bassens aux jours et horaires suivants :

- lundi 2 octobre 2023, de 13h à 17h

- samedi 21 octobre 2023, de 9h à 12h

- mercredi 25 octobre 2023, de 13h à 17h

- mardi 31 octobre 2023, de 13h à 17h.

Le dossier est également consultable sur le site internet des Services de l'État en Gironde : [www.gironde.gouv.fr](http://www.gironde.gouv.fr), rubrique «publications légales» «enquêtes publiques».

Des informations relatives au dossier peuvent être obtenues, pendant l'enquête, auprès du pétitionnaire, et plus spécifiquement auprès de :

- Madame Maya FERNANDEZ, Responsable QHSE - Pôle Sud-Ouest

(Tél. : 05.57.77.65.50 / Courriel : [mfernandez@sarpindustries.fr](mailto:mfernandez@sarpindustries.fr))

- Monsieur Denis FOY, Directeur de site (Tél : 05.57.77.65.50 / Courriel : [dfoy@sarpindustries.fr](mailto:dfoy@sarpindustries.fr))

à l'adresse suivante : SARP INDUSTRIES AQUITAINE PYRÉNÉES (SIAP) - Boulevard de l'Industrie - 33530 BASSENS.

Des observations et propositions relatives au projet peuvent également être adressées, avant clôture de l'enquête, au Commissaire enquêteur :

- par correspondance, en Mairie de Bassens,

- par voie électronique, à l'adresse suivante : [ddtm-spe1@gironde.gouv.fr](mailto:ddtm-spe1@gironde.gouv.fr).

Les observations et propositions du public transmises par voie postale, ou communiquées au Commissaire enquêteur lors de ses permanences, sont consultables en Mairie de Bassens.

Les observations et propositions du public transmises par voie électronique sont consultables sur le site des services de l'État en Gironde.

Pendant toute la durée de l'enquête, un accès gratuit au dossier est ouvert au public sur le poste informatique situé dans le bâtiment dédié à l'accueil du public devant la cité administrative : DDTM - 2 rue Jules Ferry à Bordeaux, aux jours et heures ouvrés d'accueil du public.

A la fin de l'enquête, le rapport et les conclusions du Commissaire enquêteur seront consultables pendant un an, en Mairie de Bassens, auprès du service des procédures environnementales de la DDTM et sur le site internet des Services de l'État en Gironde : [www.gironde.gouv.fr/Publications/Publications-Legales](http://www.gironde.gouv.fr/Publications/Publications-Legales).

Madame Françoise BAZALGETTE-MOIROT, Ingénieur d'Etudes - Géologue et Urbaniste, est désignée en qualité de suppléant, pour intervenir en cas de remplacement du Commissaire enquêteur.

Le Préfet est compétent pour statuer sur l'autorisation sollicitée, par un arrêté d'autorisation assortie de prescriptions à respecter ou par un arrêté de refus.

L23EJ41221

# Services +

## ANTIQUAIRE ACHÈTE CHER

TOUS MOBILIER ANCIEN, TABLEAUX, PENDULES, ART ASIATIQUE, BIBELOTS, STATUE BRONZE, MARBRE, VIOLON, VIOLONCELLE, ARTICLES MILITAIRES, MONNAIE OR ET ARGENT, BAGAGES DE LUXE, FOURRURE, VASE, GALLÉ, DAUM...  
MONTRE GOUSSET ET BRACELET, BUJOUX OR, ARGENT, VIEUX VINS

Déplacement assuré | Mr Gaudillat au 06 47 81 71 99

### DIVERS

Ne jetez plus !  
**BROCANTE LAURENT**, débarrasse maison, hangar, garage, etc...  
Tél. 06 88 21 34 70  
Travail discret et soigné (St-Laurent-Médoc)

### ANIMAUX

**SOS - Oasis perdue sur Vensac, pucé et castré, récompense.** Tél. 06 10 09 21 29 - 06 41 92 45 49

### TERRAINS

Cherchez **TERRAINS CONSTRUCTIBLES**, secteur Médoc. Tél. 05 56 41 87 18

### RENCONTRES

Homme seul cher. **FEMME** libre pour rompre solitude. J'ai 70 ans, sympa, sortie. Tél. 05 56 57 14 87. Ecrire jdm réf 1361

### AGRICULTURE

AV **FUMIER DECOMPOSE** DE VACHE CHEVAL POULE en sac de 30 kg 10€ le sac, 9€ le sac à partir de 10, livr. gratuite 05 56 20 81 21 - 06 80 68 95 28

### BONNES AFFAIRES

Recherche **MOBILIER ANCIEN** et **DECORATION INTERIEURE** ancienne pour meubler maison de maître. Tél. 06 88 70 47 72.

## le journal du Médoc

Vous êtes annonceur et souhaitez passer votre petite annonce ?

Contactez  
**Fanny Salles**  
au **07 83 30 98 33**

### CLOTURE DE LIQUIDATION

27330558

## MONTOISE DE DISTRIBUTION BUREAUTIQUE

Société à Responsabilité Limitée en liquidation  
Au capital de 90 000 euros  
Siège : 38 Chemin de la Hutte  
33520 BRUGES  
ZAC Technoparc  
Siège de liquidation : 285 Rue Alfred de Musset  
33290 LE PIAN MEDOC  
443 262 662 RCS BORDEAUX

### Cloture de liquidation

L'Assemblée Générale réunie le 28 septembre 2023 au siège de la liquidation a approuvé le compte définitif de liquidation, déchargé Monsieur Bernard SINGOUGNEAU, demeurant 285 Rue Alfred de Musset 33290 LE PIAN MEDOC, de son mandat de liquidateur, donné à la clôture de la liquidation à compter du jour de ladite assemblée. Les comptes de liquidation seront déposés au greffe du Tribunal de commerce de BORDEAUX, en annexe au Registre du commerce et des sociétés et la société sera radiée dudit registre.

Pour avis, Le Liquidateur

27330197

## PUY (SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LE)

S.C.I. en liquidation au capital de 26 296,48 € - 31 rue Aristide Briand 33340 LESPARRÉ R.C.S. BORDEAUX 328 970 074

Lors de l'assemblée du 01/10/2023, les associés ont approuvé les comptes définitifs de liquidation, donné quitus de la gestion, déchargé de son mandat de liquidateur, Roland CARLSBERG, né le 03/09/1947 à BORDEAUX (63) et constaté la clôture de liquidation à effet du 30/09/2023. Les comptes du liquidateur seront déposés au Greffe du Tribunal de Commerce de BORDEAUX.

Pour avis, le liquidateur

27330190

## SCI MATHILDE

Société Civile Immobilière en liquidation au capital de 304,90 €  
17 rue Mathilde 33110 LE BOUTSCAT R.C.S. BORDEAUX 378.249.247

Lors de l'assemblée du 01/10/2023, les associés ont approuvé les comptes définitifs de liquidation, donné quitus de la gestion, déchargé de son mandat de liquidateur, Michel LABAU, né le 09/07/1935 à SAINT SAUVEUR DE MELHAN (47) et constaté la clôture de liquidation à effet du 30/09/2023. Les comptes du liquidateur seront déposés au Greffe du Tribunal de Commerce de BORDEAUX.

Pour avis, le liquidateur

### MODIFICATIONS

2330559

Rectificatif à l'annonce parue dans Journal du Médoc, le 15/09/2023, concernant SAS C&B2E, lire le capital non réductible de 1.000€.

Pour avis

### AVIS DIVERS

12330555

## GEMMA TRANSPORTS

Société à responsabilité limitée  
Au capital de 1 500 euros  
Siège social : 26 Avenue Gustave Eiffel CS 70101  
33701 MERIGNAC  
887 777 431 RCS BORDEAUX

Aux termes de décisions signées en la forme électronique en date du 27/09/2023, l'associé unique, statuant en application de l'article L. 223-42 du Code de commerce, a décidé qu'il n'y avait pas lieu à dissolution de la Société.

Pour avis, La Gérance.

## le journal du Médoc

Une annonce légale à faire paraître en Gironde ?

- ✓ Habilitation en Gironde
- ✓ Service efficace et rapide
- ✓ Devis gratuit

Contactez-nous au  
05 57 75 14 00

c.frances@lejournaldumedoc.fr

### ANNONCES ADMINISTRATIVES

9330553



## AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À LA REVISION GENERALE du plan local d'urbanisme de LA COMMUNE DE VENSAC (GIRONDE)

Par arrêté n° 2023\_85 en date du 31 août 2023, le Maire de la commune de VENSAC a ordonné l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

L'enquête publique se déroulera en mairie de VENSAC du mercredi 11 octobre 2023 à 09h00 au vendredi 10 novembre 2023 à 12h00. Le dossier d'enquête publique est consultable en mairie de VENSAC (1 place de la Mairie - 33590 VENSAC) pendant toute la durée de l'enquête, les lundis, mardis et jeudis de 09h00 à 13h00 et de 14h00 à 17h00, les mercredis et vendredis de 09h00 à 13h00, et les samedis de 09h00 à 12h00, ainsi que lors des permanences de la commissaire enquêteur. Il sera également disponible sur le site internet de la mairie <https://www.vensac-medoc.com>

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations, propositions et contre-propositions en langue française :

- sur le registre papier en mairie pendant la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture,
- par courrier postal à l'attention de Madame Hélène DURAND-LAVILLE, commissaire enquêteur au siège de la Mairie - 1 place de la Mairie - 33590 VENSAC, - par courrier à l'adresse suivante : [maire@vensac.com](mailto:maire@vensac.com)

La commissaire enquêteur recevra le public en mairie de Vensac aux jours et horaires suivants :

- Mercredi 11 octobre 2023, de 09h00 à 12h00 (ouverture de l'enquête)
- Samedi 28 octobre 2023, de 09h00 à 12h00
- Jeudi 2 novembre 2023, de 14h00 à 17h00
- Vendredi 10 novembre 2023, de 09h00 à 12h00 (clôture de l'enquête)

Toutes informations relatives à l'organisation de l'enquête publique peuvent être demandées par courrier, auprès de Monsieur, le Maire de VENSAC, à l'adresse suivante : Monsieur le Maire - Mairie de VENSAC «Enquête publique Révision générale du PLU» - 1 Place de la Mairie - 33590 VENSAC ou par téléphone au 05.56.09.44.04 (standard).

### Caractéristiques principales du projet :

- Mettre le PLU en compatibilité avec le schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Médoc Atlantique ;
- Mettre en compatibilité avec la loi littoral et les autres nouvelles lois (climat et résilience, ZAN, etc...)

### Décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête publique :

Cette enquête publique a pour objet de permettre à la population et à toutes personnes intéressées d'examiner le projet de révision du PLU et de formuler des remarques et observations préalablement à l'approbation du document. A l'issue de cette enquête et aux vues des conclusions de la commissaire enquêteur, le conseil municipal se prononcera par délibération sur l'approbation de la révision du PLU, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête, des observations du public et du rapport de la commissaire enquêteur.

### Modalités relatives à l'enquête :

Madame Hélène DURAND-LAVILLE a été désignée commissaire enquêteur par la Présidente du Tribunal Administratif de Bordeaux par décision n°E23000073 / 33 en date du 13 juillet 2023. A l'expiration du délai d'enquête publique, le registre sera clos et signé par la commissaire enquêteur, qui rencontrera sous huit jours le Maire afin de lui communiquer un procès-verbal de synthèse des observations. Dans un délai de quinze jours, le Maire pourra éventuellement produire ses observations. Le rapport, conforme aux dispositions des articles L. 123-15 et R. 123-19 du code de l'urbanisme, relatant le déroulement de l'enquête et examinant les observations, propositions et contre-propositions recueillies. Les conclusions motivées seront consignées dans un document séparé précisant si elles sont favorables, défavorables ou défavorables au projet.

Une copie du rapport est des conclusions de la commissaire enquêteur sera adressée à Monsieur le Préfet du département de la Gironde et à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Bordeaux.

Une copie du rapport est des conclusions de la commissaire enquêteur sera déposée en mairie et sur le site internet, suivant : <https://www.vensac-medoc.com> pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Le Maire,  
J.L. PIQUEMAL

9330557



## AVIS D'INFORMATION MISE EN COMPTABILITE DU PLU DE VENDAYS-MONTALIVET

Par délibération D22062023/88 du 22 juin 2023, la Communauté de Communes Médoc Atlantique a prescrit le lancement d'une procédure de déclaration de projet, en vue de la mise en compatibilité du PLU de Vendays-Montalivet, pour permettre la réalisation des travaux de lutte contre l'érosion marine portés par la communauté de communes.

Renseignements : Communauté de Communes Médoc Atlantique  
9 rue du Matéchal d'Ornano - 33780 SOULAC SUR MER  
Tél : 05 56 73 29 26 - Courriel : [accueil.gemapi@ccmedocatlantique.fr](mailto:accueil.gemapi@ccmedocatlantique.fr)

## le journal du Médoc

PETITES ANNONCES  
VENDEZ, ACHETEZ, LOUEZ

CONTACTEZ LE JOURNAL DU MÉDOC  
14-16 Rue Carmille Maumezy  
33112 Saint-Laurent-Médoc

POUR TOUT RENSEIGNEMENT  
05 57 75 14 00

OU SAISISSEZ DIRECTEMENT SUR  
<https://petitesannonces.lejournaldumedoc.fr>

## AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

### ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VENSAC (GIRONDE)

Par arrêté n° 2023\_85 en date du 31 août 2023, le Maire de la commune de VENSAC a ordonné l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

L'enquête publique se déroulera en mairie de VENSAC

du mercredi 11 octobre 2023 à 09h00 au vendredi 10 novembre 2023 à 12h00

Le dossier d'enquête publique est consultable en mairie de VENSAC (1 place de la Mairie - 33590 VENSAC) pendant toute la durée de l'enquête, les lundis, mardis et jeudis de 09h00 à 13h00 et de 14h00 à 17h00, les mercredis et vendredis de 09h00 à 13h00, et les samedis de 09h00 à 12h00, ainsi que lors des permanences de la commissaire enquêtrice. Il sera également disponible sur le site internet de la mairie <https://www.vensac-medoc.com>

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations, propositions et contre-propositions en langue française :

- sur le registre papier en mairie pendant la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture,

- par courrier postal à l'attention de Madame Hélène DURAND-LAVILLE, commissaire enquêtrice au siège de la Mairie - 1 place de la Mairie - 33590 VENSAC,

- par courriel à l'adresse suivante : [mairiedevensac@vensac-medoc.com](mailto:mairiedevensac@vensac-medoc.com)

La commissaire enquêtrice recevra le public en mairie de Vensac aux jours et horaires suivants :

- Mercredi 11 octobre 2023 de 09h00 à 12h00 (ouverture de l'enquête)

- Samedi 28 octobre 2023 de 09h00 à 12h00

- Jeudi 2 novembre 2023 de 14h00 à 17h00

- Vendredi 10 novembre 2023 de 09h00 à 12h00 (clôture de l'enquête)

Toutes informations relatives à l'organisation de l'enquête publique peuvent être demandées par courrier, auprès de Monsieur le Maire de VENSAC, à l'adresse suivante : Monsieur le Maire - Mairie de VENSAC «Enquête publique Révision générale du PLU» 1 Place de la Mairie - 33590 VENSAC ou par téléphone au 05.56.09.44.04 (standard).

Caractéristiques principales du projet :

- Mettre le PLU en compatibilité avec le schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Médoc Atlantique ;

- Mettre en compatibilité avec la loi littoral et les autres nouvelles lois (climat et résilience, ZAN, etc...)

Décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête publique :

Cette enquête publique a pour objet de permettre à la population et à toutes personnes intéressées d'examiner le projet de révision du PLU et de formuler des remarques et observations préalablement à l'approbation du document.

A l'issue de cette enquête et aux vues des conclusions de la commissaire enquêtrice, le conseil municipal se prononcera par délibération sur l'approbation de la révision du PLU, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête, des observations du public et du rapport de la commissaire enquêtrice.

Modalités relatives à l'enquête :

Madame Hélène DURAND-LAVILLE a été désignée commissaire enquêtrice par la Présidente du Tribunal Administratif de Bordeaux par décision n°E23000073 / 33 en date du 13 juillet 2023. A l'expiration du délai d'enquête publique, le registre sera clos et signé par la commissaire enquêtrice, qui rencontrera sous huit jours le Maire afin de lui communiquer un procès-verbal de synthèse des observations. Dans un délai de quinze jours, le Maire pourra éventuellement produire ses observations. Le rapport, conforme aux dispositions des articles L 123-15 et R 123-19 du code de l'environnement, relatera le déroulement de l'enquête et examinera les observations, propositions et contre-propositions recueillies. Les conclusions motivées seront consignées dans un document séparé précisant si elles sont favorables, défavorables sous réserves ou défavorables au projet.

Une copie du rapport est des conclusions de la commissaire enquêtrice sera adressée à Monsieur le Préfet du département de la Gironde et à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Bordeaux.

Une copie du rapport est des conclusions de la commissaire enquêtrice sera déposée en mairie et sur le site Internet suivant : <https://www.vensac-medoc.com> pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Le Maire,  
J.L. PIQUEMAL

L23EJ39592

## AVIS DE CONSULTATION DU PUBLIC

sur le projet de révision du Plan Particulier d'Intervention (PPI) du Centre Nucléaire de Production d'Electricité (CNPE) du Blayais.

Une consultation du public sur le projet de plan particulier d'intervention du CNPE du Blayais aura lieu du vendredi 6 octobre 2023 au lundi 6 novembre 2023.

Cette consultation est prévue par l'article R-741-26 du Code de la Sécurité Intérieure.

Ce plan d'urgence définit les modalités d'organisation des secours publics et les mesures d'information et de protection des populations en cas d'accident grave impactant les installations du CNPE du Blayais.

Dans ce cadre, toutes les personnes intéressées pourront faire part de leurs observations dans des registres ouverts à cet effet dans les mairies des communes concernées par la zone d'application de ce plan (\*), ainsi que dans les sous-préfectures de Blaye, Lesparre et Jonzac, aux heures habituelles d'ouverture du public.

Le temps de consultation achevé, les registres seront adressés à M. le Préfet de la Gironde dans un délai qui ne doit pas excéder cinq jours ouvrables après la date de clôture. L'approbation de ce plan d'urgence par le Préfet de la Gironde; interviendra après évaluation et prise en compte des observations.

(\* Les 80 communes concernées par cette consultation sont :

32 communes de l'arrondissement de Blaye (département de la Gironde) : ANGLADE, BERSON, BLAYE, BRAUD ET SAINT LOUIS, CAMPUGNAN, CARS, CARTELEGUE, DONNEZAC, ETAULIERS, EYRANS, FOURS, GENERAC, MAZION, PLASSAC, PLEINE SELVE, REIGNAC, SAINT ANDRONY, SAINT CIERS SUR GIRONDE, SAINT-AUBIN-DE-BLAYE, SAINT-CHRISTOLY-DE-BLAYE, SAINT-CIERS-DE-CANESSE, SAINT-GENES-DE-BLAYE, SAINT-GIRONS-D'AIGUEVIVES, SAINT-MARTIN-LACAUSSADE, SAINT-PALAIS, SAINT-PAUL, SAINT-SAVIN, SAINT-SEURIN-DE-CURSAC, SAINT-TROJAN, SAUGON, VAL DE LIVENNE, VILLENEUVE ;

25 communes de l'arrondissement de Lesparre-Médoc (département de la Gironde) : ARCINS, BEGADAN, BLAIGNAN-PRIGNAC, CISSAC-MEDOC, CIVRAC-EN-MEDOC, COUQUES, CUSSAC-FORT-MEDOC, HOURTIN, LAMARQUE, LES-PARRE-MEDOC, LISTRAC-MEDOC, MOULIS-EN-MEDOC, ORDONNAC, PAULLAC, SAINT ESTEPHE, SAINT-CHRISTOLY-MEDOC, SAINT-GERMAIN-DE-ESTEUIL, SAINT-JULIEN-BEYCHEVELLE, SAINT-LAURENT-MEDOC, SAINT-SAUVEUR, SAINT-SEURIN-DE-CADOURNE, SAINT-YZANS-DE-MEDOC, SOUSSANS, VALEYRAC, VERTHEUIL ;

23 communes de l'arrondissement de Jonzac (département de la Charente-Maritime) : ALLAS-BOCAGE, BOISREDON, CHAMOULLAC, CONSAC, COURPIGNAC, MIRAMBEAU, NIEUL-LE-VIROUIL, ROUFFIGNAC, SAINT-BONNET-SUR-GIRONDE, SAINT-CIERS-DU-TAILLON, SAINT-DIZANT-DU-BOIS, SAINT-DIZANT-DU-GUA, SAINT-FORT-SUR-GIRONDE, SAINT-GEORGES-DES-AGOUTS, SAINT-MARTIAL-DE-MIRAMBEAU, SAINT-SORLIN-DE-CONAC, SAINT-THOMAS-DE-CONAC, SAINTE-RAHEE, SALIGNAC-DE-MIRAMBEAU, SEMILLAC, SEMOUSSAC, SOUBRAN, SOUMERAS.

L23EJ41452

# ECHOS

JUDICIAIRES - GIRONDINS

## ABONNEMENT

PAPIER + WEB

6 MOIS = 48 € TTC     1 AN = 79 € TTC     2 ANS = 119 € TTC

WEB

6 MOIS = 24 € TTC     1 AN = 39 € TTC     2 ANS = 59 € TTC  
SOIT 26 NUMÉROS    SOIT 52 NUMÉROS    SOIT 104 NUMÉROS

NOM .....

PRÉNOM .....

ENTREPRISE .....

ADRESSE .....

EMAIL .....

TEL .....

Adresse de livraison si différente de l'adresse de facturation à compléter et à retourner, accompagné de votre règlement à l'ordre des ECHOS JUDICIAIRES GIRONDINS 104 rue Fondaudège CS 71900 - 33061 BORDEAUX Cedex

CONTACT : CATHERINE DEPETRIS

ABONNEMENT@ECHOS-JUDICIAIRES.COM / 05 57 14 07 55

## AVIS D'APPEL PUBLIC A LA CONCURRENCE

Organisme qui passe le marché : SIAEP ARPOCABE - en mairie 11, grand rue - 33640 PORTETS

Procédure de passation : procédure adaptée

Objet du marché : Travaux de canalisations d'AEP et branchements sur la Commune de BEAUTIRAN

Caractéristiques des travaux :

- 250ml de canalisation PVC Ø 90mm

- Renouvellement de 22 branchements particuliers relevés par l'exploitant.

Dossier de Consultation téléchargeable sur le site

<http://www.e-marchespublics.com/>

Critères de sélection des candidatures et des offres : Les critères figurent dans le règlement de consultation consultable sur le site <http://www.e-marchespublics.com/>.

Date d'envoi de l'avis à la publication : 18 septembre 2023

Date limite de remise des offres : Lundi 09 octobre à 12h00 sur la plateforme de la consultation

L23EJ42080



**BATI-MÉDOC**  
CONSTRUCTEUR DE MAISONS INDIVIDUELLES

*Spécialité d'Alsace*

**LESPARRE - 05 56 418 718**

Site : [www.bati-medoc.com](http://www.bati-medoc.com) - Mail : [bati-medoc@bati-medoc.fr](mailto:bati-medoc@bati-medoc.fr)

**SERVICES**

**ANTIQUAIRE ACHETE CHER**

TOUS MOBILIER ANCIEN, TABLEAUX, PENDULES, ART ASIATIQUE, BIBELOTS, STATUE BRONZE, MARBRE, VIOLON, VIOLONCELLE, ARTICLES MILITAIRES, MONNAIE OR ET ARGENT, BAGAGES DE LUXE, FOURRURE, VASE, GALLÉ, DAUM..., MONTRE GOUSSET ET BRACELET, BIJOUX OR, ARGENT, VIEUX VINS

Déplacement assuré | Mr Gaudillias au 06 47 81 71 99

ATAIRIE  
CONCILLIE  
PAIEMENT  
COMPTANT

**OFFRES d'Emploi**

LA SCA CHÂTEAU MARGAUX (33)

Recherche des **VENDANGEURS**,  
à partir du **18 Septembre**.

Petit-déjeuner et déjeuner sont proposés sur place.

Vous êtes invités à déposer

**votre CV, carte d'identité, carte Vitale, RIB**  
**via le site [extranet.chateau-margaux.com](http://extranet.chateau-margaux.com)**  
**ou d'appeler le 05-57-88.83-83.**

CHATEAU MARGAUX



**DIVERS**

**AGRICULTURE**

MODIFICATIONS

2330485

**BATIMAT 2000**

SARL au capital de 12 257 €  
Siège social : 1195 avenue du Las  
33127 Saint-Jean d'Illac  
RCS : Bordeaux 343 388 369

Par délibération de l'assemblée générale extraordinaire du 15/09/2023, il a été décidé de transformer la société en société par actions simplifiée.

De cette décision, il résulte les modifications suivantes à publier :

Nouvelle mention :  
Forme : SAS  
Président : Thierry Clément-Thaut demeurant 293 avenue de la Clarté Saint-Jean - 33127 Saint-Jean d'Illac  
Agrément : Les cessions d'actions sont soumises à l'agrément des associés. Admission aux assemblées et droit de vote : Tout associé a le droit d'assister aux assemblées et de participer aux délibérations

2330129

**SCM**

**ENDOCRINOLOGIE  
DIABÉTOLOGIE**

Société Civile Moyens au capital de 1200 € 2 rue Robert Charazac 33300 BORDEAUX

RCS BORDEAUX 900.719.030

Le 15/09/2023, l'assemblée générale des associés a décidé le transfert du siège-établissement principal à effet du 15/09/2023 du 2 rue Robert Charazac 33300 BORDEAUX vers 21 rue François Lévéque - Bâtiment Capnova - 2ème étage - 33300 BORDEAUX. Les statuts sont mis à jour en conséquence et la formalité réglementaire sera effectuée auprès du Greffe du Tribunal de Commerce de BORDEAUX.

Pour avis, la gérante

2330225

**SCI**

**ENDOCRINOLOGIE**

Société Civile Immobilière au capital de 10 000 € - Bat. Cobalt - 15 à 35 rue Claude Boucher - 33000 BORDEAUX - RCS BORDEAUX 903.587.541

Le 15/09/2023, l'assemblée générale des associés a décidé le transfert du siège-établissement principal à effet du 15/09/2023 du Bât. Cobalt - 15 à 35 rue Claude Boucher - 33000 BORDEAUX vers 21 rue François Lévéque - Bâtiment Capnova - 2ème étage - 33300 BORDEAUX. Les statuts sont mis à jour en conséquence et la formalité réglementaire sera effectuée auprès du Greffe du Tribunal de Commerce de BORDEAUX.

Pour avis, la gérante

ANNONCES ADMINISTRATIVES

9330484



**AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

**ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À LA REVISION GENERALE**

**du Plan local d'urbanisme de LA COMMUNE DE VENSAC (GIRONDE)**

Par arrêté n° 2023\_85 en date du 31 août 2023, le Maire de la commune de VENSAC a ordonné l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

**L'enquête publique se déroulera, en mairie de VENSAC du mercredi 11 octobre 2023 à 09h00 au vendredi 10 novembre 2023 à 12h00**  
Le dossier d'enquête publique est consultable en mairie de VENSAC (1, place de la Mairie - 33590 VENSAC) pendant toute la durée de l'enquête, les lundis, mardis et jeudis de 09h00 à 13h00 et de 14h00 à 17h00, les mercredis et vendredis de 09h00 à 13h00, et les samedis de 09h00 à 12h00, ainsi que lors des permanences de la commissaire enquêteur. Il sera également disponible sur le site internet de la Mairie <https://www.vensac-medoc.com>

Financé toute la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations, propositions et contre-propositions en langue française :

- sur le registre papier en mairie pendant la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture,

- par courrier postal à l'attention de Madame Hélène DURAND-LAVILLE, commissaire enquêteur au siège de la Mairie - 1 place de la Mairie - 33590 VENSAC, par courrier à l'adresse suivante : [mairiedevensac@vensac-medoc.com](mailto:mairiedevensac@vensac-medoc.com)

La commissaire enquêteur recevra le public en mairie de Vensac aux jours et horaires suivants :

- Mercredi 11 octobre 2023, de 09h00 à 12h00 (ouverture de l'enquête)

- Samedi 28 octobre 2023, de 09h00 à 12h00

- Jeudi 2 novembre 2023, de 14h00 à 17h00

- Vendredi 10 novembre 2023, de 09h00 à 12h00 (clôture de l'enquête)

Toutes informations relatives à l'organisation de l'enquête publique peuvent être demandées par courrier, auprès de Monsieur le Maire de VENSAC, à l'adresse suivante : Monsieur le Maire - Mairie de VENSAC - Enquête publique Révision générale du PLU - 1 Place de la Mairie - 33590 VENSAC ou par téléphone au 05.56.09.44.04 (standard).

**Caractéristiques principales du projet :**

- Mettre le PLU en compatibilité avec le schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de Médoc Atlantique ;

- Mettre en compatibilité avec la loi littoral et les autres nouvelles lois (climat et résilience, ZAN, etc...)

**Décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête publique :**

Cette enquête publique a pour objet de permettre à la population et à toutes personnes intéressées d'examiner le projet de révision du PLU et de formuler des remarques et observations préalablement à l'approbation du document.

A l'issue de cette enquête et aux vues des conclusions de la commissaire enquêteur, le conseil municipal se prononcera par délibération sur l'approbation de la révision du PLU, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête, des observations du public et du rapport de la commissaire enquêteur.

**Modalités relatives à l'enquête :**

Madame Hélène DURAND-LAVILLE a été désignée commissaire enquêteur par la Présidente du Tribunal Administratif de Bordeaux par décret n°E23000073 / 33 en date du 13 juillet 2023. A l'expiration du délai d'enquête publié, le registre sera clos et signé par la commissaire enquêteur, qui rencontrera sous huit jours le Maire afin de lui communiquer un procès-verbal de synthèse, les observations. Dans un délai de quinze jours, le Maire pourra éventuellement pr. dure ses observations. Le rapport, conforme aux dispositions des articles L 123-15 et R 123-19 du code de l'environnement, relatira le déroulement de l'enquête et examinera les observations, propositions et contre-propositions recueillies. Les conclusions motivées seront consignées dans un document séparé précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

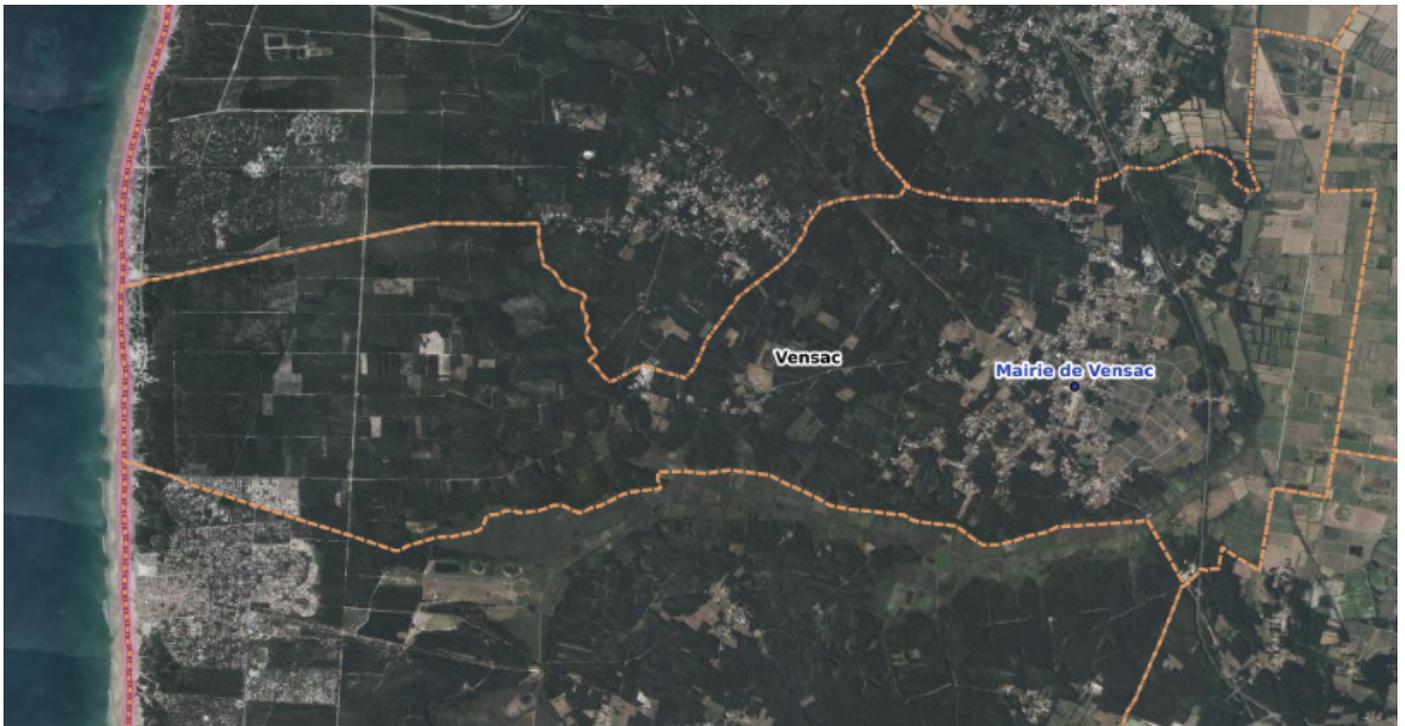
Une copie du rapport est des conclusions de la commissaire enquêteur sera adressée à Monsieur le Préfet du département de la Gironde et à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Bordeaux.

Une copie du rapport est des conclusions de la commissaire enquêteur sera déposée en mairie et sur le site internet suivant : <https://www.vensac-medoc.com> pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Le Maire,  
**J.L. PIQUEMAL**

## ANNEXE 6

# PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE D'ENQUÊTE PUBLIQUE



Source : géoportail

16/11/2023

RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE LA COMMUNE DE VENSAC

Cette enquête a été menée conformément aux dispositions des articles L.123-1, L.123-2, L.153-19, R123-2 et suivants et R.153-8 du code de l'environnement.

# PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

## RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VENSAC

### PRÉAMBULE

Vous trouverez ci-dessous le Procès-verbal contenant les observations qui m'ont été faites par les personnes intéressées au cours de leurs visites lors de mes permanences, par l'intermédiaire de mails, de courriers et d'observations sur le registre. A noter que cette enquête publique a fait l'objet de 30 visites lors de mes permanences et de 15 contributions (observations sur le registre, mails et courriers).



*Permanence Mairie de Vensac*

PROCÈS-VERBAL

■ **Établi en application de l'alinéa 2 de l'article R123-18 du code de l'environnement**

Aux termes duquel : « Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête du registre d'enquête et des documents annexés. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations ».

➔ **En application des dispositions précitées, Monsieur Le Maire de la Commune de Vensac, est invité à produire dans un délai de quinze jours, un mémoire en réponse aux observations qui suivent.**

■ **Contexte :**

Il convient de noter que :

- x lors de chacune des quatre permanences, je me suis tenue à la disposition du public pendant trois heures consécutives lors de la permanence n°1, pendant trois heures et demi consécutives lors des permanences n°2 et n°4 et pendant quatre heures consécutives lors de la permanence n°3,
- x l'avis d'enquête a été inséré sur les journaux « Echos judiciaires » et « Journal du Médoc » dans leurs éditions respectives du 22 Septembre 2023 et du 06 Octobre 2023,
- x l'avis d'enquête a été de surcroît affiché aux abords de la porte d'entrée de la Mairie sur le panneau d'affichage officiel destiné à cet effet.

A la clôture de l'enquête publique, celle-ci a suscité 30 visites. Par ailleurs :

Nombre d'observation(s) portée(s) au registre	7
Nombre de courrier(s) /mail(s) envoyé(s)	8

Le détail de l'ensemble de ces interventions figure ci-après.

■ **Concernant les avis formulés par les Personnes Publiques Associées sur le dossier de Révision Générale :**

Liste des PPA consultées ayant répondu	Avis et observations
Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de la Nouvelle-Aquitaine	
Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) Service Accompagnement Territorial	Courrier du 09/10/23 <b>Avis favorable</b> assorti de trois réserves : retrait de deux zones d'urbanisations différées, reprise de la délimitation des espaces de la Loi Littoral et meilleure prise en compte du risque d'incendie de forêts.
Conseil Départemental - Service de la ressource en eau et de la qualité	Courrier non daté. <b>Avis favorable</b> sous réserve de remarques sur le règlement écrit et

des milieux Direction de la Valorisation des Ressources et des Territoires	l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.
Institut National de l'Origine et de la Qualité	Courrier du 26/09/23 Pas de remarque à formuler. Une correction d'une erreur matérielle demandée.
Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) Service des Procédures Environnementales Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS)	Courrier reçu le 10/11/23 Avis favorable.

■ Concernant les observations formulées par le public au cours de l'enquête :

Synthèse des observations formulées :

PERMANENCE N°1-Mercredi 11 Octobre 2023 de 9h00 à 12h00

Point sur le registre d'enquête publique : le registre était vide en début de permanence.

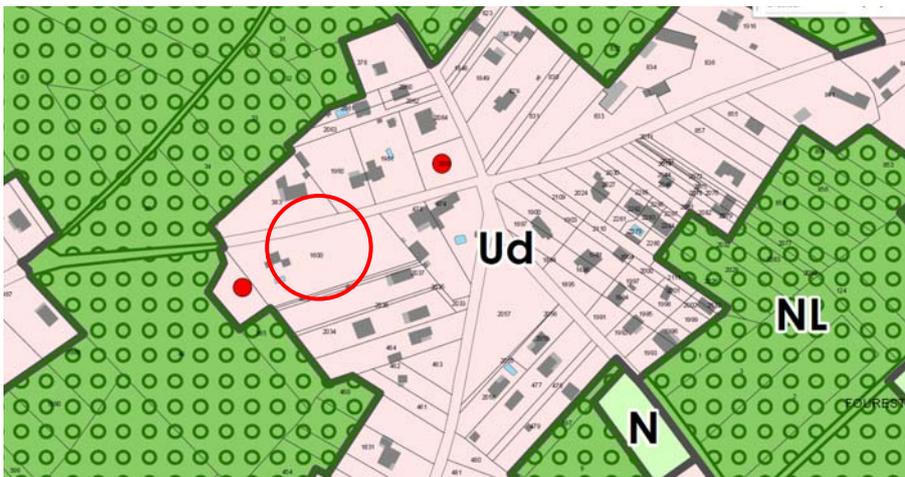
Point sur les observations par mail ou par courrier : pas d'observation formulée.

=> Cette permanence a fait l'objet de 6 visites, V1 à V6.

Visite n°1 – V1 – M. SALEY Gilbert

Il habite Vensac depuis 50 ans.

Il souhaite évoquer le devenir de sa parcelle cadastrée D1800, situé au lieu-dit Arrestieux, dans le cadre de la présente révision générale du PLU.



Source : Extrait du plan de zonage du projet de PLU soumis à la présente enquête publique



Source : Géoportail

Mme La Commissaire-Enquêtrice indique que cette parcelle est classée au PLU actuel en zone UC avec une emprise au sol, constructible maximale possible de 20 %, mais son caractère constructible ne respecte pas les dispositions de la loi Littoral.

Il est proposé, dans le cadre de la présente révision générale, que ce secteur soit classé en zone Ud, non constructible pour des constructions neuves à usage d'habitation.

M. SALEY ne comprend pas pourquoi il ne peut pas bâtir sur l'est de son terrain, d'une surface totale de 5 000m<sup>2</sup>, alors qu'il souhaite que cette vente et la valorisation d'une partie de son terrain puissent constituer un héritage pour ses enfants.

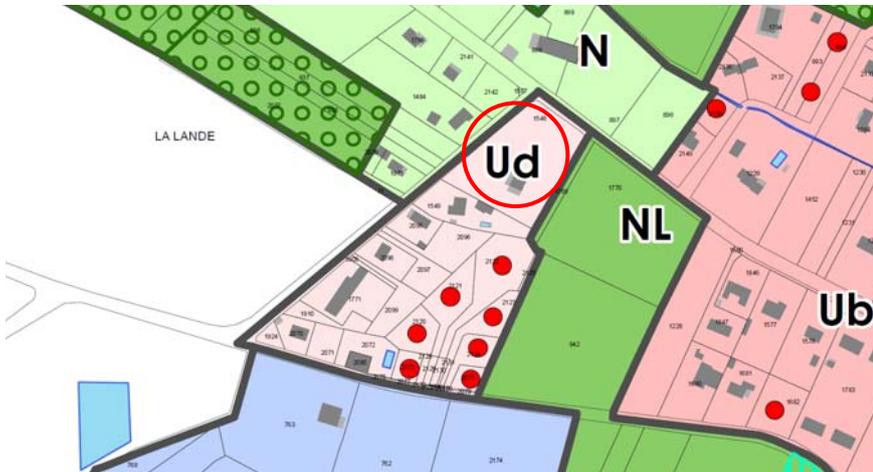
**Il demande donc que sa parcelle soit maintenue en zone constructible dans le cadre de la présente révision générale du PLU pour avoir la possibilité de vendre un terrain à bâtir, vente permettant d'aider financièrement ses enfants. Un classement en zone Ub conviendrait.**

Il souligne qu'il ne comprend pas pourquoi, alors qu'il y a des constructions partout autour de sa parcelle, que celle-ci est desservie par les réseaux et qu'elle de par sa nature même adaptée à la construction, elle ne puisse pas être construite.

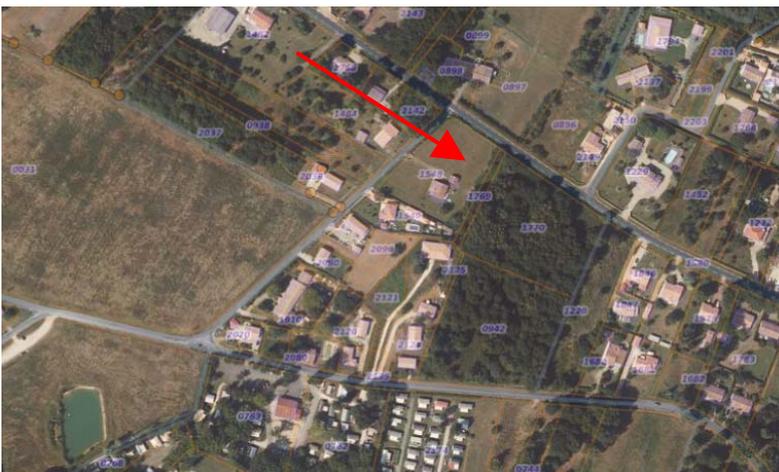
Il précise que la construction de sa maison sur cette parcelle et le projet de vente d'un terrain à bâtir constituent sa vie et que ce classement en zone inconstructible le pénalise énormément.

Visite n°2 – V2 – Mme KOPP Margarete et M. KOPP Andreas

Ils sont propriétaires d'une résidence secondaire depuis 1992 à Vensac, Chemin de la Saute.  
Ils souhaitent évoquer le devenir de leur parcelle cadastrée C1548, situé Chemin de la Saute, dans le cadre de la présente révision générale du PLU.



Source : Extrait du plan de zonage du projet de PLU soumis à la présente enquête publique



Source : Géoportail

Mme La Commissaire-Enquêtrice indique que cette parcelle est classée au PLU actuel en zone UB constructible.

Il est proposé, dans le cadre de la présente révision générale, que ce secteur soit classé en zone Ud, non constructible pour des constructions neuves à usage d'habitation.

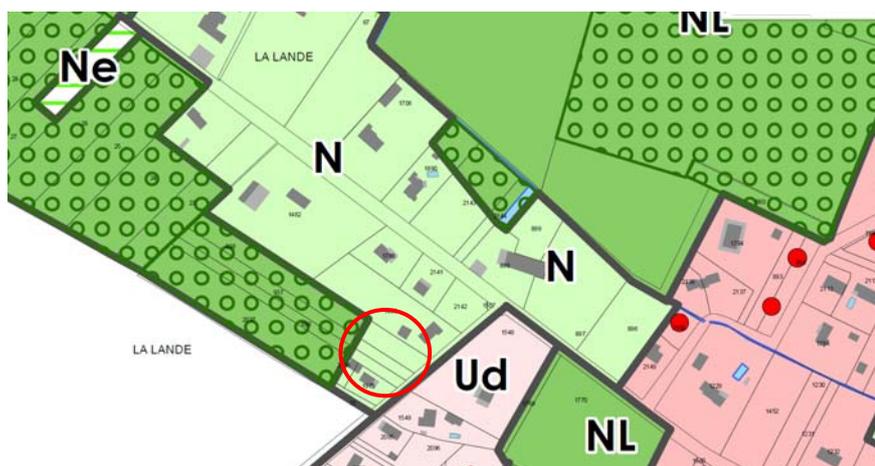
Ils précisent que cette parcelle fait l'objet d'un environnement bâti, qu'elle fait partie du Bourg en atteste le fait que le panneau d'entrée du Bourg est situé le long de leur terrain au nord de celui-ci. Ils soulignent que leur terrain est très proche du Bourg et participe de l'enveloppe urbaine de celui-ci.

Mme KOPP précise également qu'une division foncière de ce terrain a été réalisée en vue d'une vente pour construire, qu'elle a été acceptée et réalisée. Elle indique que ce terrain était pour elle son « assurance vie » et l'apport financier lui permettant d'assurer les frais induits par son vieillissement. Elle est aujourd'hui veuve et ce terrain était son « assurance vieillesse ». Elle perd donc ici ses économies, et cela est très grave pour elle. Elle ne possède pas d'autre patrimoine valorisable, notamment en Allemagne.

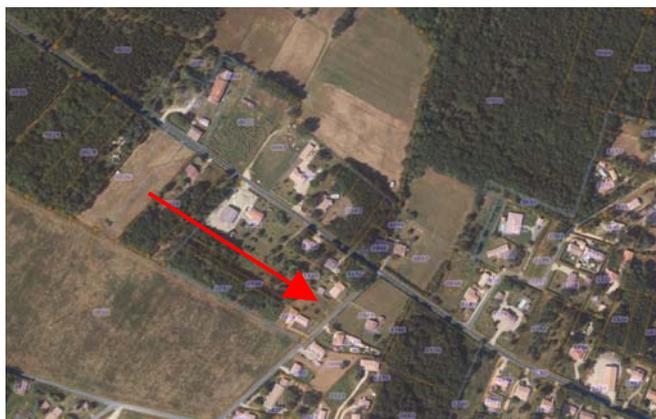
Ils demandent donc que la parcelle C1548, situé Chemin de la Saute, soit maintenue en zone constructible dans le cadre de la présente révision générale du PLU pour avoir la possibilité de vendre un terrain à bâtir. Un classement en zone Ub conviendrait.

### Visite n°3 – V3 – M. TIFFON Rémy

Il souhaite évoquer le devenir de ses parcelles cadastrées C936p, C937p et C938p, dans le cadre de la présente révision générale du PLU.



Source : Extrait du plan de zonage du projet de PLU soumis à la présente enquête publique



Source : géoportail

Mme La Commissaire-Enquêtrice indique que cette parcelle est classée au PLU actuel en zone UB constructible.

Il est proposé, dans le cadre de la présente révision générale, que ce secteur soit classé en zone N, non constructible pour des constructions neuves à usage d'habitation.

M. TIFFON indique qu'il a déposé une demande de permis de construire sur une partie de ces 3 parcelles. Cette demande a été refusée car elle ne respecte pas les dispositions de la Loi Littoral.

M. TIFFON rappelle que ces trois parcelles sont desservies par l'assainissement collectif (une bouche d'égout a été posée sur ce terrain il y a 3 ans environ). Il indique également que ce foncier se situe à précisément 400 m du Bourg par la route.

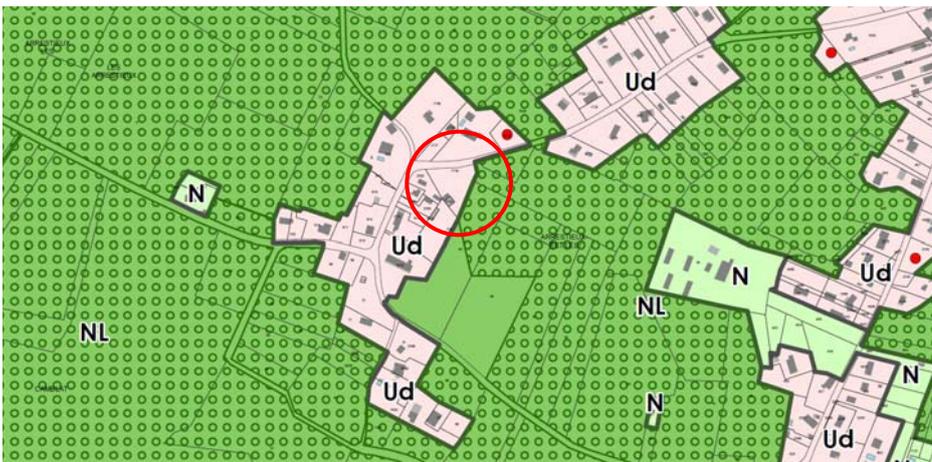
Il rappelle enfin qu'il est vensacais ainsi que son épouse et qu'il souhaitait construire sa maison à Vensac à sa prise de retraite. Il regrette donc que l'on privilégie un lotissement de bord de mer avec de nouveaux

habitants extérieurs au village, pour l'essentiel en maisons secondaires (cf. lotissements à Vensac-Océan), plus que des enfants du pays qui souhaitent passer leur retraite à Vensac.

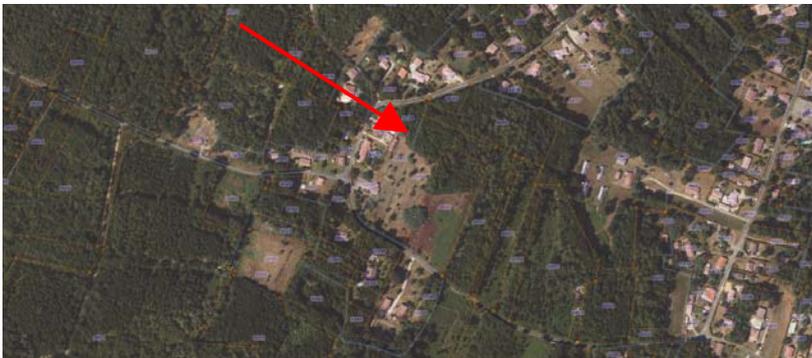
Il demande donc que les parcelles cadastrées C936p, C937p et C938p, soient maintenues en zone constructible dans le cadre de la présente révision générale du PLU pour avoir la possibilité de construire une maison. Un classement en zone Ub conviendrait.

#### Visite n°4 – V4 – Mme FERRAGU Marie-Françoise née QUEYROU et M. FERRAGU Patrick

Mme FERRAGU a hérité d'un terrain sur le territoire de Vensac cadastré D1732 et D1734. Avec son mari, ils sont retraités aujourd'hui et habitent dans une maison dans le Bourg de Vensac.



Source : Extrait du plan de zonage du projet de PLU soumis à la présente enquête publique



Source : géoportail

Ils avaient pour projet de vendre ce foncier en terrain à bâtir. Pour cela ils ont fait réaliser une division parcellaire et une étude géotechnique, ces deux prestations leur ont coûté 4 500€. Ils ont ensuite déposé un permis de construire qu'il leur a été refusé car leur demande ne respectait pas les dispositions de la Loi Littoral.

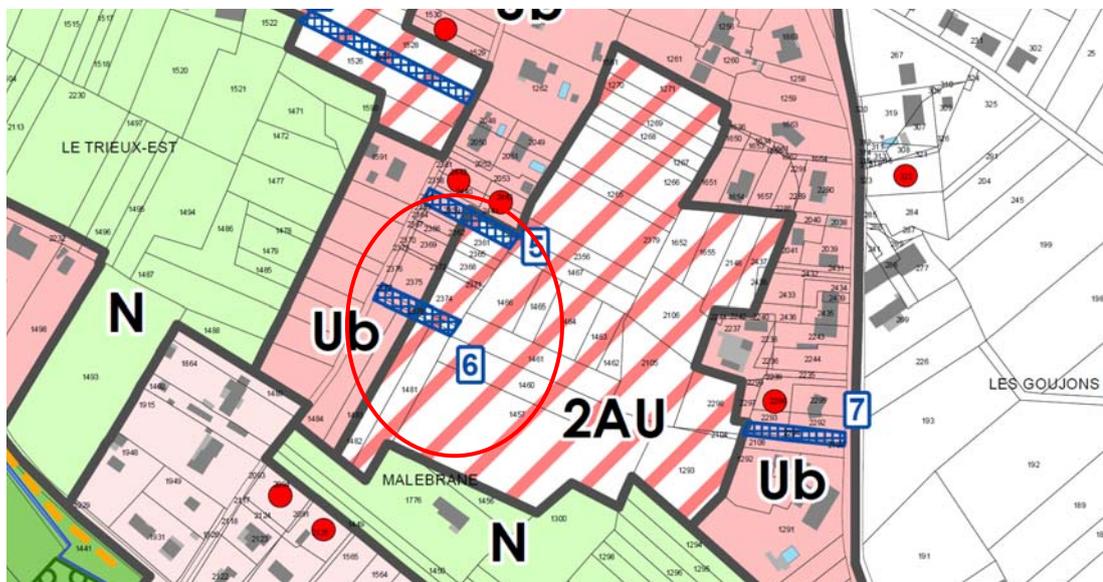
Ils indiquent que sur la parcelle D1732 est situé un bâtiment en ruine (essentiel des murs porteurs mais plus de toit).

**Ils souhaitent demander la réhabilitation et l'extension du bâtiment en ruine.**

## Visite n°5 – V5 – Mme BLANC Marylène et M. BLANC Jean Marcel François

Ils souhaitent évoquer deux secteurs.

Secteur 1 – « Le Tuileau »- Chemin de Malebrane – Parcelles D1 1265, 1461, 1463 à 1468, 1473 à 1476, 1480 à 1482, 1651, 1652, 1655, 2054, 2106 et 2148, 2452, 2362, 2361, 2368, 2379, 2365.



Source : Extrait du plan de zonage du projet de PLU soumis à la présente enquête publique



Source : géoportail

M. et Mme BLANC indiquent qu'au PLU applicable aujourd'hui, ces parcelles sont classées en zone UB sur environ 70m de profondeur par rapport à la route. Elles sont classées en zone Ub au projet de PLU sur une profondeur d'environ 30 mètres.

Sur ces parcelles, l'indivision BLANC a créé 4 lots à bâtir et à déposer 4 permis de construire. Ces permis ont été refusés sur le motif de l'appartenance de ces terrains à une zone forestière.

Ces terrains sont situés dans le Bourg, ils sont desservis par l'ensemble des réseaux dont l'assainissement collectif avec une zone de projet urbain (2AU) située juste à l'arrière.

Ils demandent donc que l'enveloppe de la zone UB du PLU applicable soit maintenue au projet de PLU en zone Ub.

### Secteur 2- « Ataste »

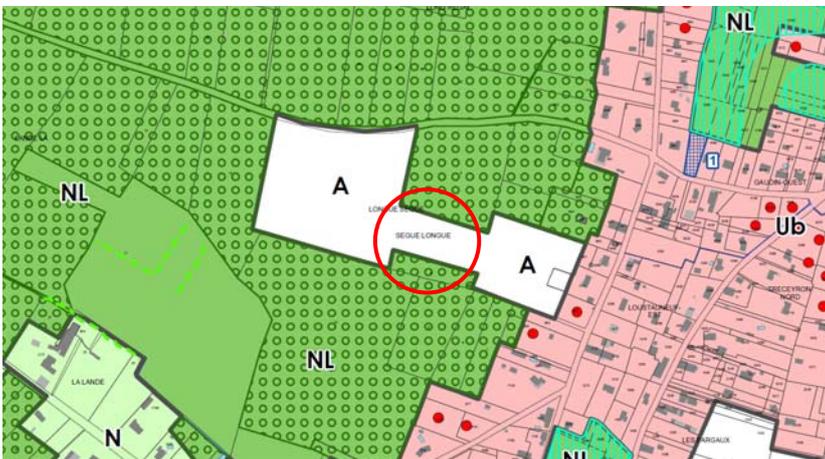
M. BLANC indique avoir le projet sur 10 à 12 ha d'arracher ses vignes et d'installer des panneaux photovoltaïques.

Le règlement de la zone agricole A qui concerne ces parcelles ne le permet pas.

Une modification est-elle possible pour rendre ce projet possible ?

### Visite n°6 – V6 – M. BERTRAND Sylvain et Mme BERTRAND Sandrine

Ils sont exploitants agricoles sur la commune, au lieu-dit « Sègue Longue » sur la parcelle cadastrée ZV5.



Source : Extrait du plan de zonage du projet de PLU soumis à la présente enquête publique



Source : géoportail

M. et Mme BERTRAND indiquent que cette parcelle est classée au PLU actuel en zone naturelle N et en zone rouge du PPRiF.

Il est proposé, dans le cadre de la présente révision générale, que ce secteur soit classé en zone agricole A, à vocation agricole.

Ce classement convient à M. et Mme BERTRAND qui ont le projet de construire un bâtiment d'élevage sur la parcelle ZV5.

Ils précisent, par ailleurs, que la parcelle voisine ZV4 est classée en zone protégée NL dans le cadre de la présente révision générale du PLU et est plantée de pins et de chênes.

Ils demandent ainsi :

- x le passage de la parcelle ZV4 en zone agricole A pour assurer un recul de sécurité au sud du bâtiment d'élevage à construire,
- x en contre partie, ils proposent une zone protégée NL de surface équivalente sur l'extrémité ouest de la parcelle ZV5, partie également plantée en pins et chênes.

#### PERMANENCE N°2- Samedi 28 Octobre 2023 de 9h00 à 12h30

Point sur le registre d'enquête publique : le registre était vide en début de permanence.

Point sur les observations par mail ou par courrier : 4 observations formulées par courrier.

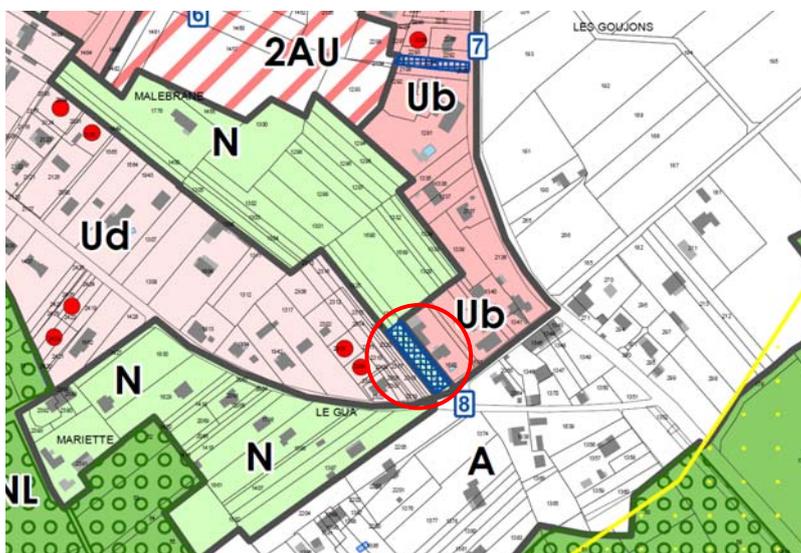
*M. Le Maire informe Mme La Commissaire-Enquêtrice de l'approbation du SCoT de la Communauté de Communes Médoc-Atlantique le 26/10/2023.*

**=> Cette permanence a fait l'objet de 5 visites, V7 à V11**

#### Visite n°7 – V7 – M. SANTO Eric et Mme BOUILLAUT Angélique

M. SANTO est propriétaire de terrains sur le territoire de Vensac cadastrés D1325, D1326, D1690 et D1692. Sur le terrain cadastré D1692 sont implantés une maison habitée par M. SANTO, un hangar et deux appartements loués.

Il indique qu'il a été informé de la procédure de révision du PLU par l'application « Panneau Pocket ».



Source : Extrait du plan de zonage du projet de PLU soumis à la présente enquête publique



Source : géoportail

M. SANTO et Mme BOUILLAUT interrogent Mme la Commissaire-Enquêtrice sur l'objet de l'emplacement réservé n°8 qui concerne une partie des parcelles cadastrées D1325 et D1326. **Sa vocation est de permettre la création d'un accès mais à quoi ?**

Les terrains desservis par ce futur accès ne sont pas constructibles et des servitudes de passage existent pour accéder aux terrains situés derrière. De plus cet emplacement réservé propose une largeur d'accès de 7m50, ce qui est très large pour donner accès à des terrains naturels. Cet emplacement réservé peut avoir du sens lorsque les terrains situés en second rang par rapport à la voie publique sont classés en zone à urbaniser 2AU, mais il semble que ce n'est plus le cas ....

**Dans ces conditions, ils demandent donc le retrait de cet emplacement réservé.**

Ils présentent ensuite des photos à Mme la Commissaire-Enquêtrice montrant que leur voisin au sud-ouest a vendu 4 terrains à bâtir et que 3 sont bâtis dont un très récemment.

**Ceci est incompréhensible : pourquoi sur le terrain du voisin des habitations sont en cours de construction ?**

Ils précisent que les terrains de M. SANTO sont proches du cœur de Bourg et sont pourtant classés en zone naturelle N.

Ils indiquent que l'année dernière lors d'une enquête publique relative à une modification du PLU, ils se sont aperçus que les terrains de M. SANTO étaient pour partie en zone 2AU et concernés pour partie par un emplacement réservé.

**Ainsi, M. SANTO demande le classement des parcelles cadastrées D1325, D1326 et D1690 en zone constructible pour réaliser des lots à bâtir pour la vente. Si cette demande est acceptée alors l'emplacement réservé n°8 doit être maintenu.**

**Si le classement en zone naturelle N est maintenu dans le cadre de la révision du PLU, alors quel est l'intérêt du maintien de l'emplacement réservé n°8 ?**

De plus la limite constructive, au nord de la parcelle D1692 se situe à la limite du bâti existant et ne permet donc pas de construire des annexes à la construction existante (2 appartements en location) comme des garages par exemple.

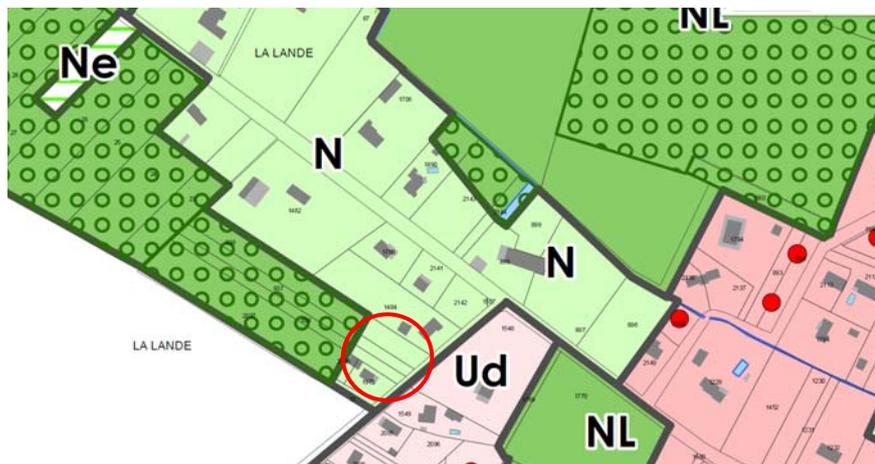
**M. SANTO demande que la limite constructive soit éloignée du bâti pour permettre de construire des annexes à la construction existante.**

M. SANTO et Mme BOUILLAUT remettent une photo et 1 extrait de plan cadastral à Mme la Commissaire-Enquêtrice.

### Visite n°8 – V8 – M. TIFFON Rémy

⇒ Visite à mettre en lien avec la visite n°3 - V3

Il souhaite évoquer le devenir de ses parcelles cadastrées C936p, C937p et C938p, dans le cadre de la présente révision générale du PLU.



Source : Extrait du plan de zonage du projet de PLU soumis à la présente enquête publique



Source : géoportail

Mme La Commissaire-Enquêtrice indique que cette parcelle est classée au PLU actuel en zone UB constructible.

Il est proposé, dans le cadre de la présente révision générale, que ce secteur soit classé en zone N, non constructible pour des constructions neuves à usage d'habitation.

M. TIFFON explique qu'il a déposé un permis de construire qui a été refusé sur le motif de la non conformité avec la Loi Littoral et de la discontinuité des terrains concernés avec la zone construite du Bourg (refus de Décembre 2022). En Juillet 2022, un permis de construire a été accordé sur la parcelle n°2142 à La Lande (PC03354122S0011) or la discontinuité et la non conformité avec la Loi Littoral n'ont, dans ce cas, pas été opposé au porteur de projet, le classement de ses parcelles étant également en zone UB : **quelle est la raison de ce traitement différent ?**

Comment se fait-il qu'ait été développée une zone constructible sur le secteur de Vensac Océan, pour accueillir des maisons secondaires principalement et sur des zones boisées ?

*M. TIFFON remet 1 courrier à Mme la Commissaire-Enquêtrice – Cf. Courrier C2.*

Il ne considère pas que son terrain est en zone forestière car seule une petite partie de sa surface est boisée (chênes). Le quart Est du terrain est planté : **pourquoi le choix d'un classement en espace boisé classé a-t-il été fait ?**

Il interroge Mme La Commissaire-Enquêtrice sur ce que suppose le classement d'un terrain en Espace Boisé Classé.

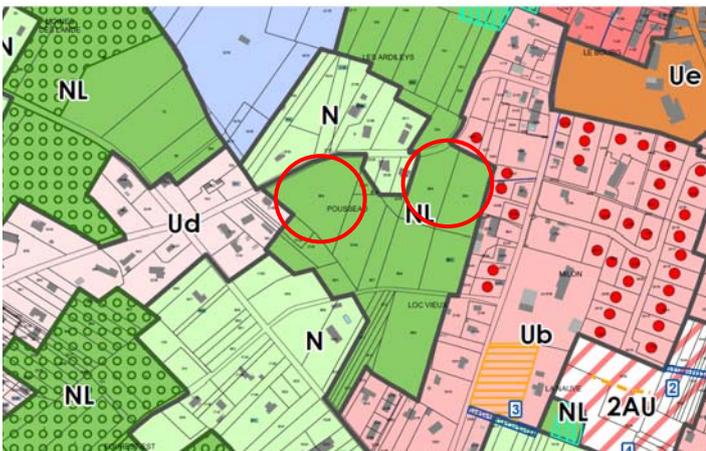
### Visite n°9 – V9 – Mme CATELLA Laurence / Représentation de la succession de Mme PLAGES Catherine, sa grand-mère

Elle souhaite évoquer le devenir des parcelles cadastrées :

- D959, D960 et D955, Les Arrestieux, 7 et 13 route des Arrestieux,
- D1307, Le Gûa,
- D1606 et D1607, Le Lisey,

dans le cadre de la présente révision générale du PLU.

Concernant les parcelles D959, D960 et D955, Les Arrestieux : Mme La Commissaire-Enquêtrice indique que ces parcelles sont classées au projet de PLU en zone NL, strictement inconstructible. Elles sont classées en zone UB pour partie au PLU applicable.



Source : Extrait du plan de zonage du projet de PLU soumis à la présente enquête publique



Source : géoportail

Mme CATELLA conteste le choix fait de privilégier le développement de Vensac Océan, sur des terrains forestiers, plutôt que de permettre une urbanisation dans le Bourg.

Elle souligne la proximité de ces trois parcelles avec le centre Bourg.

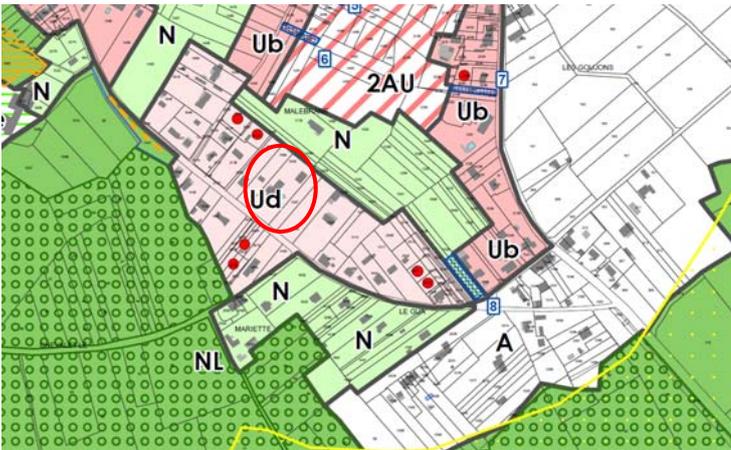
**La succession s'estime pénalisée et souhaiterait que tout ou partie des zones constructibles le demeure.**

Par ailleurs, il y a des constructions partout autour.

La succession est sollicitée pour l'achat de terrains à bâtir (demandes écrites et orales) et ne peut donc y répondre favorablement.

**Mme CATELLA remet 1 courrier de la société Cogedim à Mme la Commissaire-Enquêtrice.**

Concernant la parcelle D1307, Le GÛa : Mme La Commissaire-Enquêtrice indique que cette parcelle est classée au projet de PLU en zone Ud. Elle est classée en zone UB au PLU applicable.



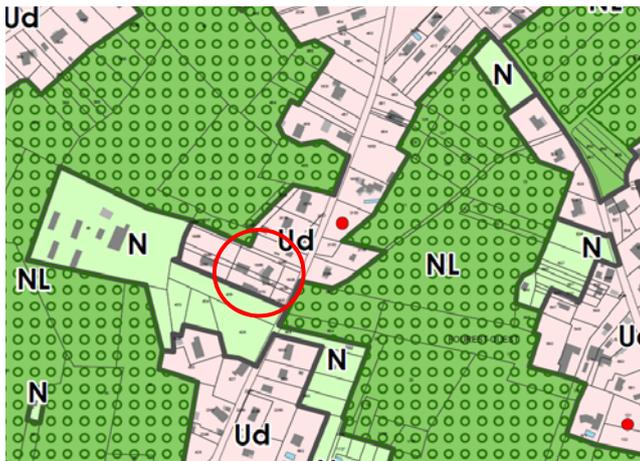
Source : Extrait du plan de zonage du projet de PLU soumis à la présente enquête publique



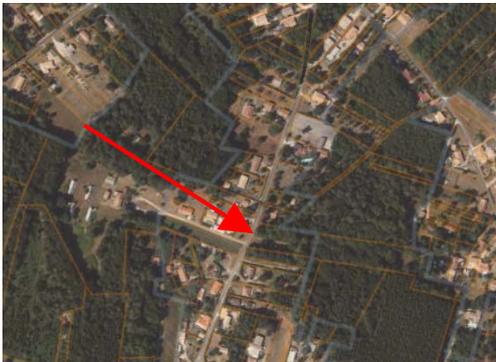
Source : géoportail

Ce nouveau classement pénalise la succession et modifie la valeur du terrain. Ce terrain est situé proche du Bourg.

Concernant les parcelles D1606 et D1607, Le Lisey : Mme La Commissaire-Enquêtrice indique que ces parcelles sont classées au projet de PLU en zone Ud. Elles sont classées en zone UC au PLU applicable.



Source : Extrait du plan de zonage du projet de PLU soumis à la présente enquête publique



Source : géoportail

Ce nouveau classement pénalise là encore la succession et modifie la valeur des terrains.

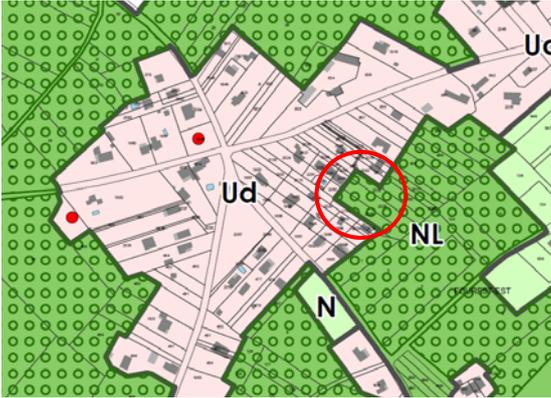
En conclusion, tous les terrains évoqués, concernés par la succession, passent de constructibles à non constructibles.

Il faut être juste et là ce n'est pas juste souligne Mme CATELLA.

**La succession n'est pas opposée à un compromis : simplement quelques parties des terrains pourraient être maintenues en constructible.**

#### Visite n°10 – V10 – Mme RAYNAL Marie-Noëlle

Elle souhaite évoquer le devenir des parcelles cadastrées D2026, D2029 et D2032, Les Arrestieux.



Source : Extrait du plan de zonage du projet de PLU soumis à la présente enquête publique



Source : géoportail

Mme La Commissaire-Enquêtrice indique que ces parcelles sont classées au projet de PLU en zone NL et en espace boisé classé, strictement inconstructible. Elles sont classées en zone UB au PLU applicable.

Mme RAYNAL souligne que ces parcelles ne sont pas boisées : il s'agit de prairies avec quelques chênes.

Elle indique qu'elle ne comprends pas le projet urbain Vensac Océan 3 : ce projet se situe à 9 kms du Bourg, on développe des terrains à bâtir sur ce secteur au détriment du renforcement du Bourg.

Elle demande que la zone constructible soit maintenue sur une partie de ces parcelles cadastrées D2026, D2029 et D2032, Les Arrestieux.

### Visite n°11 – V11 – M. DABADIE Denis

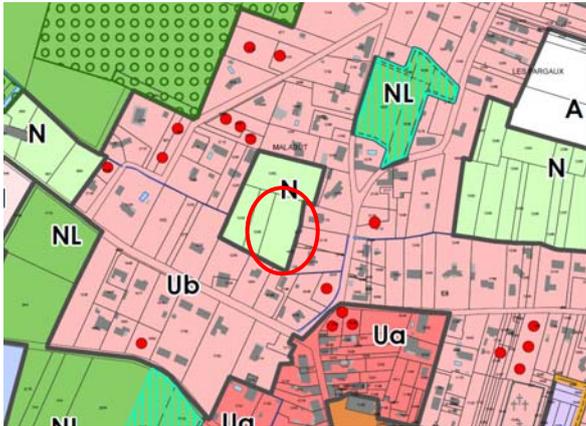
Il souhaite évoquer le devenir des parcelles cadastrées :

- D1675, Lousteauneuf,
- A468 et A461, Tastesoule,

dans le cadre de la présente révision générale du PLU.

Concernant la parcelle D1675, Lousteauneuf : Mme La Commissaire-Enquêtrice indique que cette parcelle est classée au projet de PLU en zone N. Elle est classée en zone UB au PLU applicable.

⇒ Visite à mettre en lien avec le courrier n°6 – C6.



Source : Extrait du plan de zonage du projet de PLU soumis à la présente enquête publique



Source : géoportail

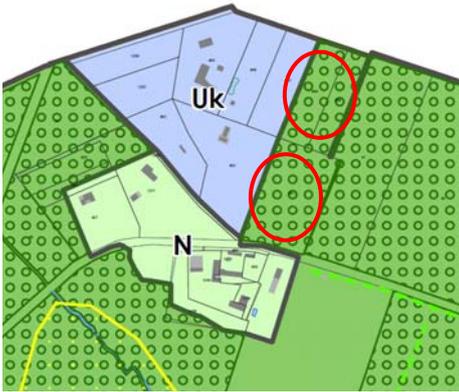
**Comment est justifié ce classement en zone naturelle N ?** M. DABADIE demande des explications. Ce terrain est desservi par une servitude de passage et par un accès sur le terrain sur lequel il réside.

Seules les annexes et les extensions aux constructions existantes sont autorisées en zone N : ce nouveau classement lui crée un préjudice important.

**Il demande que cette parcelle soit reversée en zone constructible.**

Concernant les parcelles A468 et A461, Tastesoule : Mme La Commissaire-Enquêtrice indique que ces parcelles sont classées au projet de PLU en zone NL et en espace boisé classé. Elles sont classées en zone UK au PLU applicable.

⇒ Visite à mettre en lien avec le courrier n°1 - C1



Source : Extrait du plan de zonage du projet de PLU soumis à la présente enquête publique



Source : géoportail

Le camping existant est classé en zone UK. Il y a nécessité de défricher sur une bande de 50 m aux abords : **comment fait-on avec un classement de cette bande en espaces boisé classé ?**  
Il souhaite nettoyer ces parcelles pour ne laisser que les chênes.

Par ailleurs, ce classement empêche la réalisation d'annexes au camping.

**Il demande que ces deux parcelles soient reversées en zone constructible UK.**

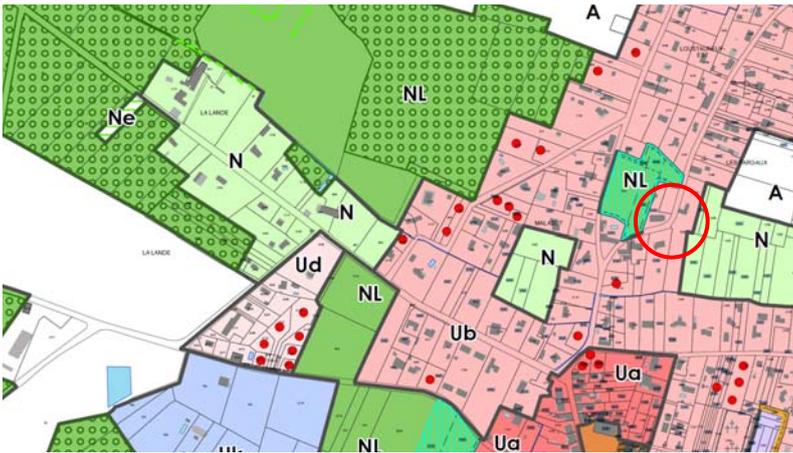
**PERMANENCE N°3- Jeudi 02 Novembre 2023 de 14h00 à 17h00**

**Point sur le registre d'enquête publique :** 2 observations sont portées au registre en début de permanence.  
**Point sur les observations par mail ou par courrier :** 8 observations formulées par courrier.

**=> Cette permanence a fait l'objet de 11 visites, V12 à V22.**

**Visite n°12 – V12 – M. BOYER Guy**

Il est le seul héritier de Mme Pierrette BOYER, propriétaire de la parcelle cadastrée C897, 18, rue de Lalande. Mme La Commissaire-Enquêtrice indique que cette parcelle est classée au projet de PLU en zone N. Elle est classée en zone UB au PLU applicable.



Source : Extrait du plan de zonage du projet de PLU soumis à la présente enquête publique



Source : géoportail

Ce terrain contient une partie de maison d'habitation.

Il a hérité de ce terrain de son grand-père. Elle était alors constructible. Cette parcelle est intégrée au Bourg de Vensac. Le panneau du Bourg est situé le long de cette parcelle.

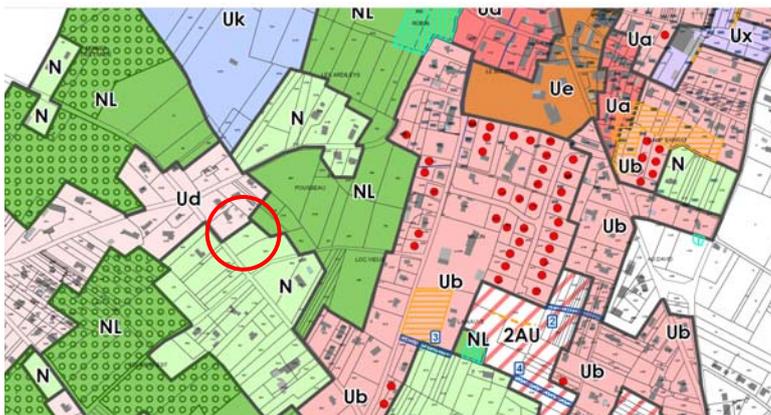
**Il demande que cette parcelle soit reversée en zone constructible UB.**

Ce terrain est desservi par les réseaux dont l'assainissement collectif. Il est nu et sans arbre.

M. BOYER précise qu'il souhaiterait que ce terrain soit à bâtir pour lui permettre d'accompagner son passage à la retraite.

### Visite n°13 – V13 – Mme ROOY Marie-José et Mme ROOY Mylène

Elles souhaitent évoquer le devenir de la parcelle cadastrée D1760. Cette parcelle est en indivision. Elle est issue d'un terrain familial, divisé en trois lots (donation partage) et objet d'une succession en cours.



Source : Extrait du plan de zonage du projet de PLU soumis à la présente enquête publique



Source : géoportail

Elles demandent que cette parcelle soit reversée en zone constructible dans le respect des conditions initiales de la donation partage.

Elles indiquent que ce terrain est viabilisé et en herbe et s'étend sur une superficie de 2000 m<sup>2</sup>.

#### Visite n°14 – V14 – Mme PEYROT Colette

Elle souhaite évoquer le devenir des parcelles cadastrées :

- 789, 792, 793, 790 et 786, Les Tuilières,
  - C1174, C1476 et C1503, ancienne scierie,
- dans le cadre de la présente révision générale du PLU.

Concernant les parcelles 789, 792, 793, 790 et 786, Les Tuilières : Mme La Commissaire-Enquêtrice indique que ces parcelles sont classées en zone UC constructible au PLU applicable et en zone Ud au PLU projet.

Mme PEYROT précise que ces parcelles sont cédées, dans le cadre d'un partage, à ces 3 enfants.



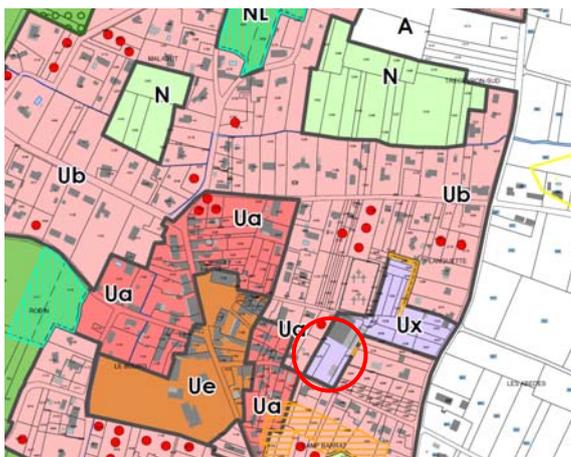
Source : Extrait du plan de zonage du projet de PLU soumis à la présente enquête publique



Source : géoportail

Elle demande que ces parcelles soient reversées en zone constructible.

Concernant les parcelles C1174, C1476 et C1503 : Mme La Commissaire-Enquêtrice indique que ces parcelles sont classées en zone UB constructible au PLU applicable et en zone Ux au PLU projet. Mme PEYROT précise que ces parcelles correspondent à l'ancienne scierie.



Source : Extrait du plan de zonage du projet de PLU soumis à la présente enquête publique



Source : géoportail

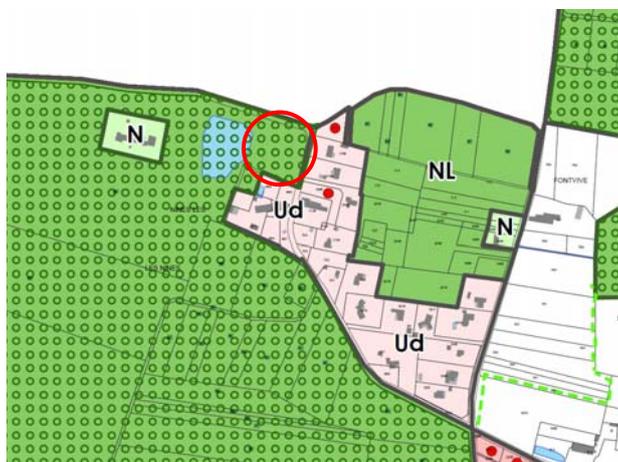
Elle demande que ces parcelles soient classées en zone constructible Ub en lieu et place du classement Ux proposé pour permettre la construction à vocation d'habitation (il y a des habitations de part et d'autre et en face de la zone Ux). Ces parcelles sont situées dans le Bourg.

**Visite n°15 – V15 – M. TRENTO Robert et Mme TRENTO Michèle**

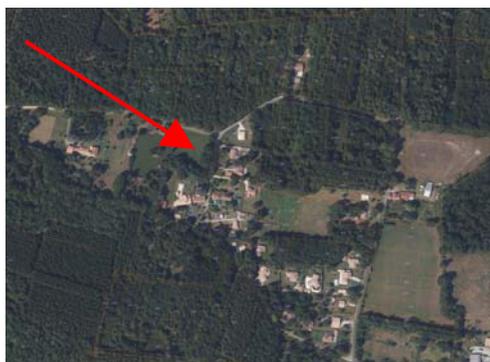
⇒ Visite à mettre en lien avec le courrier n°7 – C7.

M. et Mme TRENTO viennent se renseigner sur le classement de leurs parcelles au projet de PLU.

Concernant les parcelles C664 et C665, Les Nines : Mme La Commissaire-Enquêtrice indique que ces parcelles sont classées au projet de PLU en zone NL et en espace boisé classé.

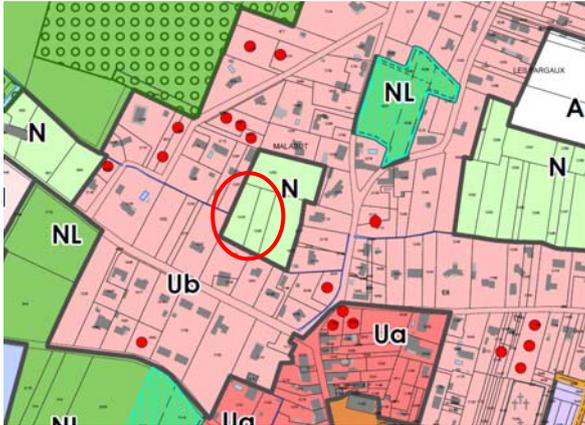


Source : Extrait du plan de zonage du projet de PLU soumis à la présente enquête publique



Source : géoportail

Concernant la parcelle C1256 : Mme La Commissaire-Enquêtrice indique que cette parcelle est classée au projet de PLU en zone N. Elle est classée en zone UB au PLU applicable.



Source : Extrait du plan de zonage du projet de PLU soumis à la présente enquête publique

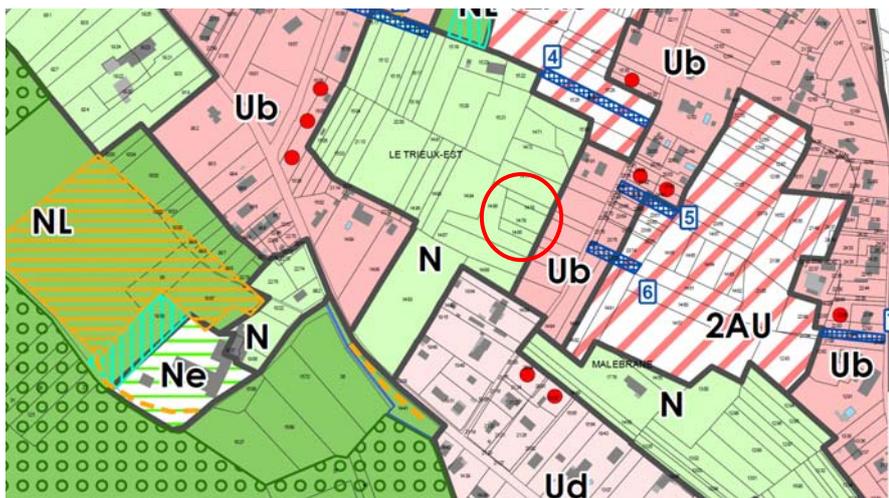


Source : géoportail

**Comment est justifié ce classement en zone naturelle N ?** Ce terrain est desservi par une servitude de passage et par un accès sur le terrain de M. DABADIE.

**M. et Mme TRENTO demandent que cette parcelle soit reversée en zone constructible Ub.**

Concernant la parcelle D1479 : Mme La Commissaire-Enquêtrice indique que cette parcelle est classée au projet de PLU pour moitié en zone Ub. Elle est classée en zone UB pour moitié au PLU applicable.



Source : Extrait du plan de zonage du projet de PLU soumis à la présente enquête publique

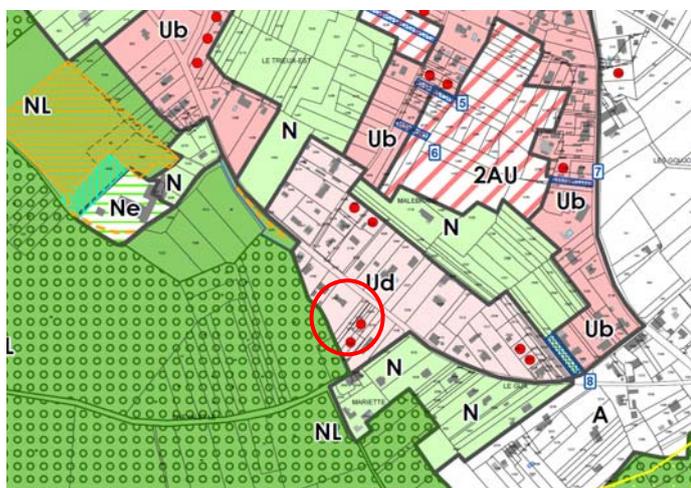


Source : géoportail

### Visite n°16 – V16 – Mme DELORD Muriel

⇒ Visite à mettre en lien avec l'observation au registre n°3-R3.

Elle a acheté un terrain à la Mairie de Vensac, adossé à son terrain habité (elle habite au 29, rue du Gûa (parcelle D1437)), il était alors constructible, classé en zone UB (en Décembre 2021). Ce terrain est cadastré D1435 et D1436, La Peyre. Il est proposé en zone Ud au PLU en projet.



Source : Extrait du plan de zonage du projet de PLU soumis à la présente enquête publique



Source : géoportail

Ce terrain est issu d'une parcelle d'origine divisée en 3 lots dont un a été acheté par Mme DELORD avec pour objectif à terme la construction d'un chalet à mettre à la location.

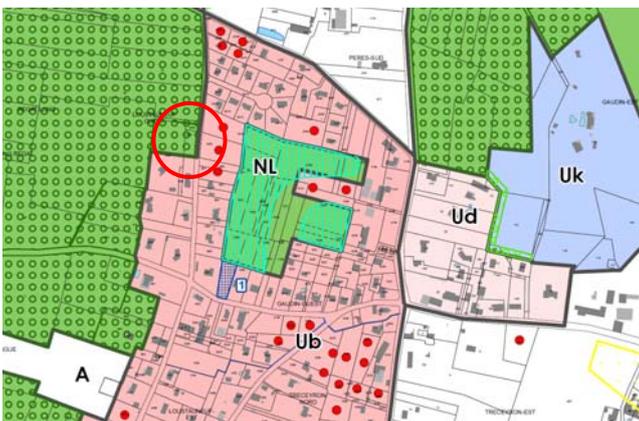
Mme DELORD demande si le changement de destination est autorisé dans la zone Ud. Elle précise que son projet ne sera d'actualité que dans 3 ou 4 ans.

Elle souligne que les lots limitrophes sont bâtis et que l'ensemble des terrains est desservi par les réseaux collectifs. Elle indique que ces terrains sont à relative proximité du Bourg de Vensac.

#### Visite n°17 – V17 – Mme LOGEZ-GAGNOL Stéphanie

⇒ Visite à mettre en lien avec la visite n°23-V23 et l'observation au registre n°4-R4.

Elle souhaite évoquer le devenir de la parcelle cadastrée C1893, située 5, route de la Fondvive, dans le cadre de la présente révision générale du PLU.



Source : Extrait du plan de zonage du projet de PLU soumis à la présente enquête publique



Source : géoportail

La parcelle C1893 d'une superficie de 900 m<sup>2</sup> est classée au projet de PLU en zone NL et en espace boisé classé. Cette parcelle est, au PLU applicable, en zone constructible.

Il s'agit d'une prairie avec un chêne : son classement en espace boisé classé est ainsi surprenant.

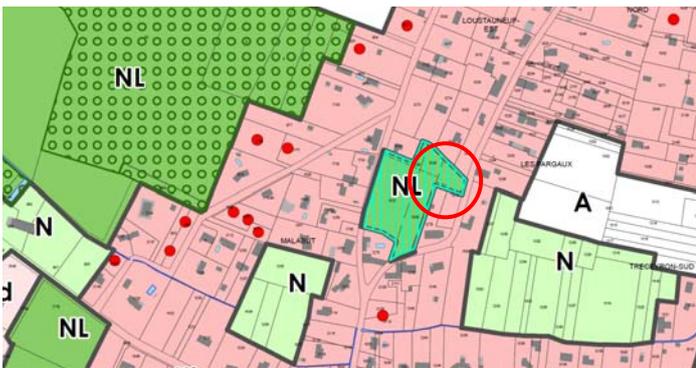
**Elle demande le maintien de la parcelle C1893 en zone constructible Ub.**

Elle précise que les parcelles situées en face de cette parcelle sont actuellement en cours de construction et étaient boisées.

Elle indique enfin, que le défrichement qui a été réalisé dans le cadre de la réalisation de Vensac Océan fait débat.

### Visite n°18 – V18 – Mme VAUBAN Véronique

Elle souhaite évoquer le devenir des parcelles cadastrées C1278 et C1279, situées 5, rue des Pargaux, dans le cadre de la présente révision générale du PLU.



Source : Extrait du plan de zonage du projet de PLU soumis à la présente enquête publique



Source : géoportail

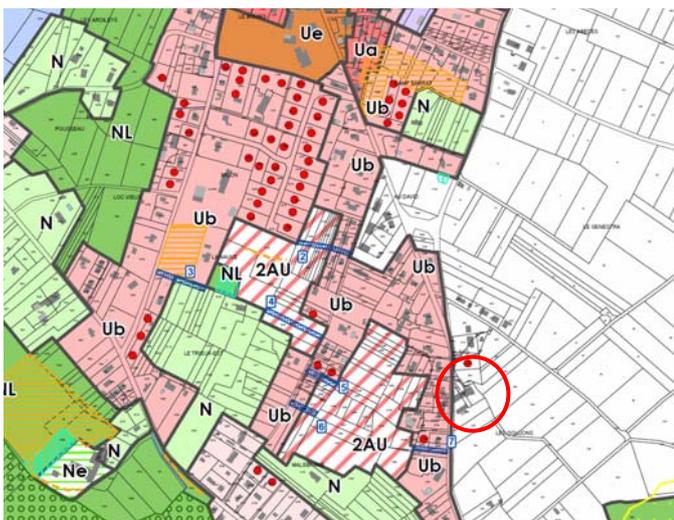
Mme La Commissaire-Enquêtrice indique que ces parcelles sont classées au projet de PLU en zones Ub et NL. Elles sont classées, au PLU applicable, en zone constructible UB. La partie classée en zone NL, inconstructible, est justifiée par la présence d'une zone humide (cf. résultat des investigations terrain joint au dossier d'enquête publique) précise Mme La Commissaire-Enquêtrice.

Mme VAUBAN conteste ce classement et souhaite faire faire une contre-expertise de ces terrains. Le terrain cadastré C1279 a été transmis dans le cadre de la succession de son père comme terrain à bâtir : elle se sent donc lésée. Au début de la procédure de révision du PLU (Décembre 2022), la parcelle avait été présentée par le bureau d'étude Métropolis, en réunion publique, en zone constructible. Son classement a été modifié durant l'année 2023. Mme VAUBAN précise qu'il y a plein de constructions dans ce secteur, ces terrains sont plats, ces terrains accueillent un sol pleureur qui est mort de sécheresse. Ce terrain est dans l'enveloppe urbaine constitué du Bourg. Ces parcelles sont loin des marais or sur certains secteurs de marais des constructions sont édifiées : tout cela n'a pas de sens !

Elle demande le maintien des parcelles C1278 et C1279 en zone constructible Ub en totalité.

#### Visite n°19 – V19 – Mme MINAULT Marilynne et M. NARDON Alain

Ils souhaitent évoquer le devenir des parcelles cadastrées ZH277, ZH245, ZH204, ZH291, ZH284, ZH287 et ZH289 et ZH1279, Les Goujons, dans le cadre de la présente révision générale du PLU.



Source : Extrait du plan de zonage du projet de PLU soumis à la présente enquête publique



Source : géoportail

La maison principale de Mme MINAULT se situe sur la parcelle ZH277. La propriété est accessible par le Nord.

Mme La Commissaire-Enquêtrice indique que ces parcelles sont classées au projet de PLU en zone agricole A. Elles sont classées, au PLU applicable, en zone constructible UB pour partie et en zone agricole A pour partie.

Les parties bâties correspondent à un ancien garage mécanique / électroménager et stockage de voitures dans la zone boisée indique Mme MINAULT.

Ces terrains n'ont jamais été agricoles.

Ils demandent que :

- x les parcelles limitrophes au Sud-Est et au Nord des secteurs bâtis, plantées en vignes, soient classées en zone agricole A,
- x les parcelles bâties, situées aux Goujons, ainsi que la parcelle cadastrée ZH284, soient classées en zone constructible Ub en continuité de l'enveloppe construite du Bourg,

De plus, ils demandent que l'ensemble de la propriété de Mme MINAULT soit classée en zone Ub en incluant l'accès depuis le chemin des Goujons.

La demande faite répond aux objectifs du nouveau PLU.

Ils souhaitent par ailleurs formuler des remarques globales sur le projet de PLU révisé. D'une part, ils sont étonnés que la commune soit qualifiée de commune Littoral, le Bourg étant situé à environ 9 kms de l'océan. Par ailleurs, Vensac-Océan est un lotissement récent, d'habitat uniquement.

**Est-il possible de connaître le rapport entre les résidences secondaires et les résidences principales à Vensac-Océan ?**

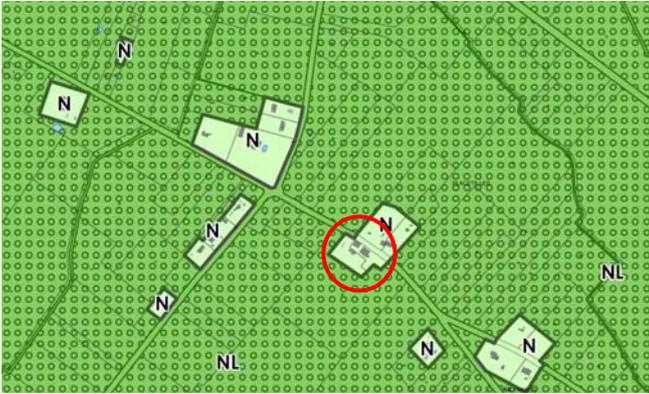
**Pourquoi la priorité, en terme de constructibilité, est donnée dans ce projet de PLU au lotissement de Vensac-Océan et pas au Bourg de Vensac ?** C'est incohérent indique Mme MINAULT et ce choix ne s'inscrit pas dans une logique de proportionnalité du nombre d'habitants.

Le développement urbain de la commune présente des incohérences qui rendent incompréhensible le classement non constructible des zones construites aux abords du Bourg.

Ce qui est surprenant est que soient classées en zone agricole A des zones bâties, non agricoles, situées en continuité du Bourg et aussi denses que les constructions situées dans le Bourg.

### Visite n°20 – V20 – Mme ARTHAUD Anne

Elle souhaite s'informer du devenir de la parcelle cadastrée 38, situées 5, Cassanac Sud / Les Placets, dans le cadre de la présente révision générale du PLU.



Source : Extrait du plan de zonage du projet de PLU soumis à la présente enquête publique



Source : géoportail

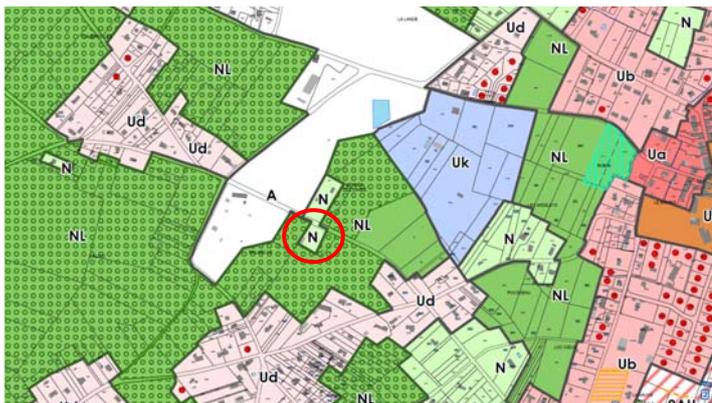
Mme La Commissaire-Enquêtrice indique que cette parcelle est classée au projet de PLU en zone N, comme au PLU applicable.

Mme ARTHAUD demande si :

- x la Loi Littoral s'applique à l'ensemble de la commune et Mme La Commissaire-Enquêtrice lui indique que oui,
- x les clôtures sont réglementées et Mme La Commissaire-Enquêtrice lui indique que oui.

### Visite n°21 – V21 – M. CHARDON Bruno et Mme CHARDON Isabelle

Ils souhaitent s'informer du devenir de la parcelle cadastrée 25, Malabule, située 3, rue des Tuilières, dans le cadre de la présente révision générale du PLU.



Source : Extrait du plan de zonage du projet de PLU soumis à la présente enquête publique



Source : géoportail

Mme La Commissaire-Enquêtrice indique que cette parcelle est classée au projet de PLU en zones N et NL avec un espace boisé classé. Elle est classée, au PLU applicable, en zone N.

Ils demandent des renseignements sur le règlement de la zone naturelle N.

**Visite n°22 – V22 – M. COUTREAU Henry**

Il souhaite évoquer le devenir de sa parcelle cadastrée 271, Lamothe, dans le cadre de la présente révision générale du PLU.



Source : Extrait du plan de zonage du projet de PLU soumis à la présente enquête publique



Source : géoportail

Mme La Commissaire-Enquêtrice indique que cette parcelle est classée au projet de PLU en zone NL avec un espace boisé classé. Elle est classée, au PLU applicable, en zone A.

M. COUTREAU demande que soit classée en zone constructible la partie non boisée de la parcelle n°271 (environ 1000m<sup>2</sup>) située le long de la route.

Il souligne qu'il y a des constructions existantes aux abords.

#### PERMANENCE N°4- Vendredi 10 Novembre 2023 de 9h20 à 12h30

Point sur le registre d'enquête publique : 7 observations sont portées au registre en début de permanence.

Point sur les observations par mail ou par courrier : 8 observations formulées par courrier.

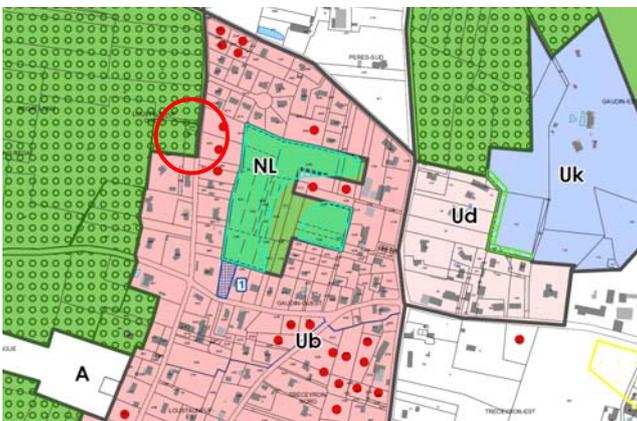
=> Cette permanence a fait l'objet de 8 visites, V23 à V30.

#### Visite n°23 – V23 – M. LOGEZ Eric

⇒ Visite à mettre en lien avec la visite n°17-V17 et l'observation au registre n°4-R4.

**M. LOGEZ remet des documents relatifs à une déclaration préalable à Mme la Commissaire-Enquêtrice.**

Il souhaite évoquer le devenir de la parcelle cadastrée C1893, Lousteauneuf-Ouest, dans le cadre de la présente révision générale du PLU.



Source : Extrait du plan de zonage du projet de PLU soumis à la présente enquête publique



Source : géoportail

La parcelle C1893 est classée au projet de PLU en zone NL et en espace boisé classé. Cette parcelle est, au PLU applicable, en zone constructible UB.

M. LOGEZ précise que cette parcelle est desservie par l'ensemble des réseaux publics dont l'assainissement collectif.

Il indique que la parcelle C1893 est une prairie et elle est non boisée donc **pourquoi est-elle classée en espace boisée classée ?**

Les constructions qui se réalisent en face de sa parcelle se construisent en secteur boisé et cela ne pose pas de problème. **Pourquoi ?**

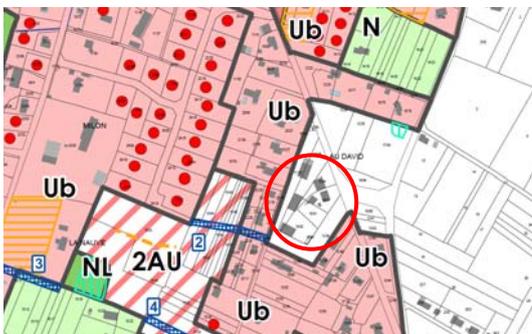
Il y a un an, M. LOGEZ indique avoir souhaité diviser le terrain : une déclaration préalable a été délivrée le 18/06/2022.

Il demande que :

- x soit retiré le classement en espace boisé classé, ce terrain n'étant pas boisé,
- x soit maintenu le classement constructible Ub de la parcelle C1893.

### Visite n°24 – V24 – M. KERDREUX Thierry

Il souhaite évoquer le devenir des parcelles cadastrées C1229, C1228, C1704, C1709, C1710, C1235, C1238, C1884, C1881 à C1884 et C1984, dans le cadre de la présente révision générale du PLU.



Source : Extrait du plan de zonage du projet de PLU soumis à la présente enquête publique



Source : géoportail

Mme La Commissaire-Enquêtrice indique que ces parcelles sont classées au projet de PLU en zone agricole A, il en est de même au PLU applicable, à une différence près : la parcelle C1238 est classée en zone UB au PLU applicable.

Pendant les études de révision du PLU, M. KERDREUX a fait une demande à M. Le Maire afin que ces terrains soient classés en zone constructible. Il précise que son exploitation est située dans le Bourg : les nuisances vis-à-vis des habitations mitoyennes à son exploitation sont à prendre en compte. Les rapports de voisinage sont parfois tendus et difficiles. Il souligne que lorsqu'il s'est installé à Vensac aucune de ces habitations n'existait. Ce n'est pas confortable d'être situé en plein Bourg : bruits / produits / circulation de gros véhicules / etc ....

#### **Il demande le passage en zone Ub des parcelles C1228 et C1229.**

Il indique, par ailleurs, avoir en projet de changer la destination et de valoriser une partie du patrimoine bâti du château David.

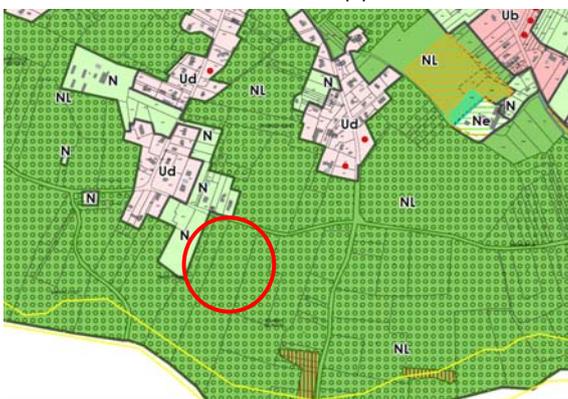
#### **Visite n°25 – V25 – Mme MESURET Nicole**

Elle souhaite évoquer le devenir des parcelles cadastrées :

- ZX114, La Gravette,
- ZX33 et D1041, Fourest,

dans le cadre de la présente révision générale du PLU.

Concernant la parcelle ZX114, La Gravette : Mme La Commissaire-Enquêtrice indique que cette parcelle est classée en zone N au PLU applicable et en zone NL avec un espace boisé classé au PLU projet.



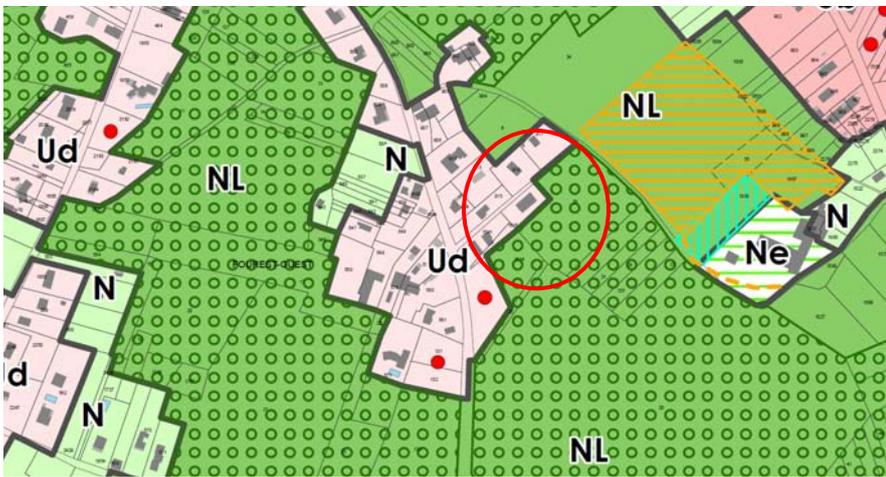
Source : Extrait du plan de zonage du projet de PLU soumis à la présente enquête publique



Source : géoportail

Elle demande que cette parcelle soit classée en tout ou partie en zone constructible.

Concernant les parcelles ZX33 et D1041, Fourrest : Mme La Commissaire-Enquêtrice indique que ces parcelles sont classées en zones N et UC constructible au PLU applicable et en zones Ud et NL avec un espace boisé classé au PLU projet.



Source : Extrait du plan de zonage du projet de PLU soumis à la présente enquête publique



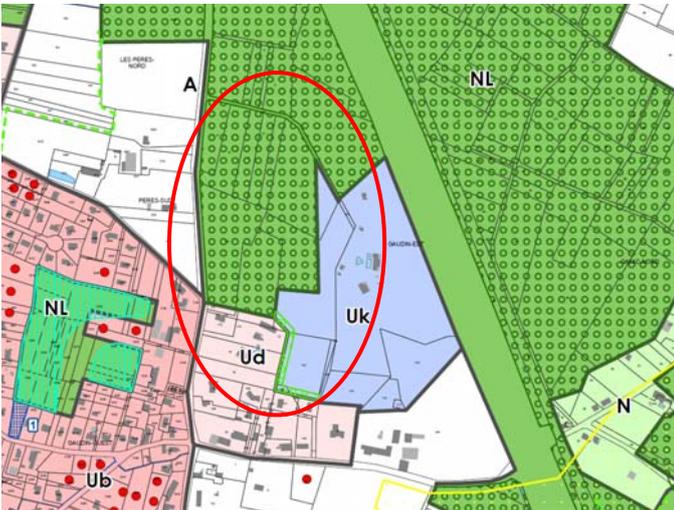
Source : géoportail

Elle demande que ces parcelles soient classées en tout ou partie en zone constructible.

Visite n°26 – V26 – M. BOUDOUIN John et M. BOUDOUIN Joris

*M. BOUDOUIN remet 3 photo-aériennes avec des périmètres fonciers à Mme la Commissaire-Enquêtrice.*

Ils représentent l'entreprise Vensac Vacances dont les équipements d'hébergement de loisirs sont situés à Gaudin.



Source : Extrait du plan de zonage du projet de PLU soumis à la présente enquête publique



Source : géoportail

Ils demandent que soit réalisable, dans le cadre du projet de PLU, une extension de leurs installations à l'Ouest de l'existant.

Ils ont pour cela besoin qu'une partie de leur patrimoine foncier, limitrophe des équipements existants, soit classée en zone UK afin de permettre l'implantation de lodges avec sanitaire individuel en zone nature. Ces implantations sont nécessaires à la diversification de leur activité.

Ils indiquent avoir acquis les parcelles n°14, 17 et 177, ces parcelles sont équipées.

Ils précisent par ailleurs que la parcelle n°131, proposée en zone Uk au projet de PLU est une parcelle humide, avec une topographie basse et très proche des habitations existantes.

Ils rappellent que lorsqu'ils ont acquis l'installation de loisirs, celle-ci proposait 239 emplacements classés 4 étoiles et qu'aujourd'hui ils proposent 175 emplacements classés 5 étoiles. Ils souhaitent développer le nombre d'emplacements en le diversifiant : création de lodges avec sanitaire individuel en zone nature.

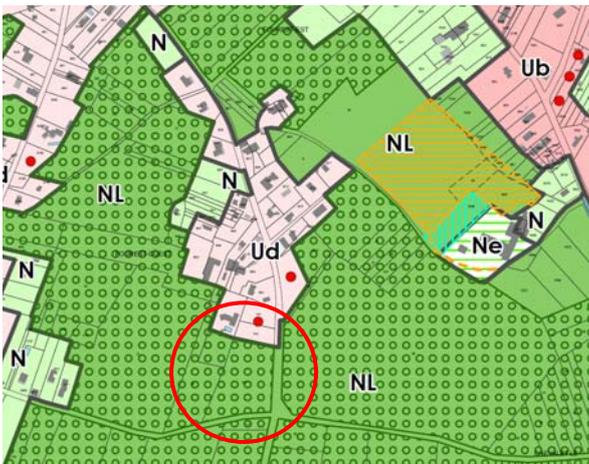
Ils demandent :

- x le classement en zone Uk des parcelles n°14 (extension sur la totalité de la parcelle), 17 et 177,
- x le classement en zone Uk de la parcelle n°174 (utilisée comme zone technique du camping),
- x le maintien en zone Ud des parcelles n°19 et 20, parcelles qui ne se situent pas dans le périmètre d'exploitation du camping.

### Visite n°27 – V27 – Mme LHERAUD Murielle

Elle représente sa maman, Mme BROCHARD Magdeleine.

Elle souhaite évoquer le devenir des parcelles cadastrées D581 et ZX24, Fourest, dans le cadre de la présente révision générale du PLU.



Source : Extrait du plan de zonage du projet de PLU soumis à la présente enquête publique



Source : géoportail

Mme La Commissaire-Enquêtrice indique que ces parcelles sont classées en zones Ud sur la partie Nord et NL avec espace boisé classé sur la partie Sud au projet de PLU révisé et constructible UC sur la partie Nord et N sur la partie Sud au PLU applicable.

Si la partie constructible de la parcelle ZX24 (au Nord) en zone UC au PLU applicable a fait l'objet d'une autorisation de construire (PC ou CU) positive et valide aujourd'hui, il faut l'exécuter rapidement car ensuite la construction neuve ne sera plus possible sur ce terrain précise la Commissaire-Enquêtrice à la demande de Mme LHERAUD.

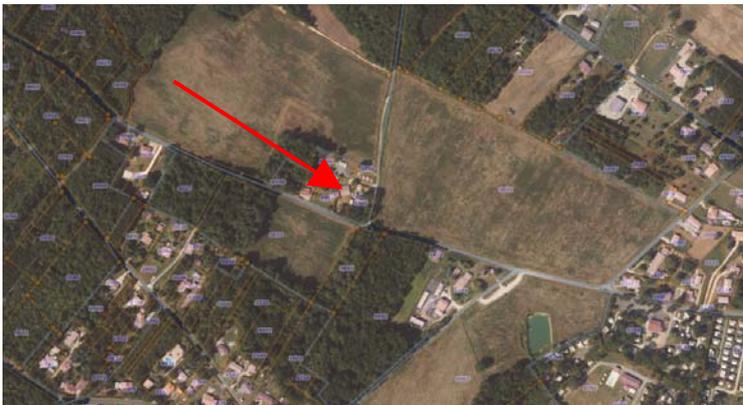
Visite n°28 – V28 – M. ANTIGNAC Philippe et M. LEVEQUE Didier

Ils viennent au nom d'un groupe de voisins les réunissant ainsi que M. MAU Jean-Pierre et M. HEPART Cédric.

Ils souhaitent évoquer le devenir des parcelles cadastrées n°364 à 370, 1831 à 1834, 1558 et 50, Aux Tuilières, dans le cadre de la présente révision générale du PLU.



Source : Extrait du plan de zonage du projet de PLU soumis à la présente enquête publique



Source : géoportail

Mme La Commissaire-Enquêtrice indique que ces parcelles sont classées en zone A au projet de PLU révisé et en zone N au PLU applicable.

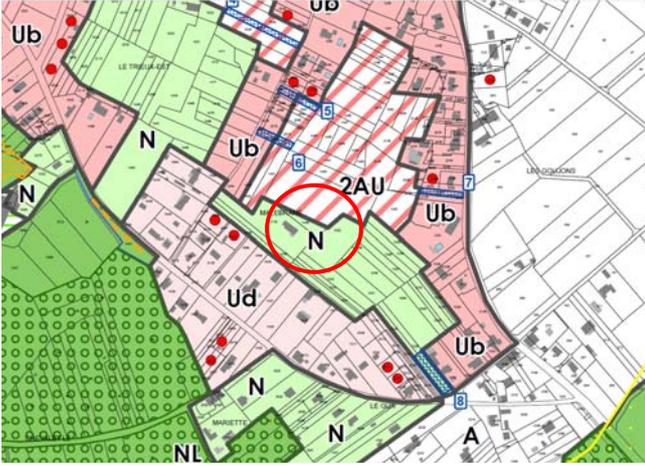
Il demande à Mme la Commissaire-Enquêtrice ce qui est autorisé en zone agricole A. Une lecture des articles 1 et 2 de cette zone est faite.

Ils demandent le classement de l'ensemble du foncier évoqué en zone constructible Ub pour permettre la construction d'habitations nouvelles. Si cette demande ne peut aboutir, il demande un classement en zone Ud sur le même périmètre.

Ils s'interrogent ensuite sur la pertinence de construire à proximité de l'océan dans un contexte de retrait de trait de côte (cf. Vensac Océan III).

### Visite n°29 – V29 – Mme DELAMARLIÈRE Bernadette

Elle souhaite s'informer du devenir de la parcelle cadastrée D1456 Malebrane, dans le cadre de la présente révision générale du PLU. Elle a hérité de cette parcelle dans le cadre d'une succession.



Source : Extrait du plan de zonage du projet de PLU soumis à la présente enquête publique

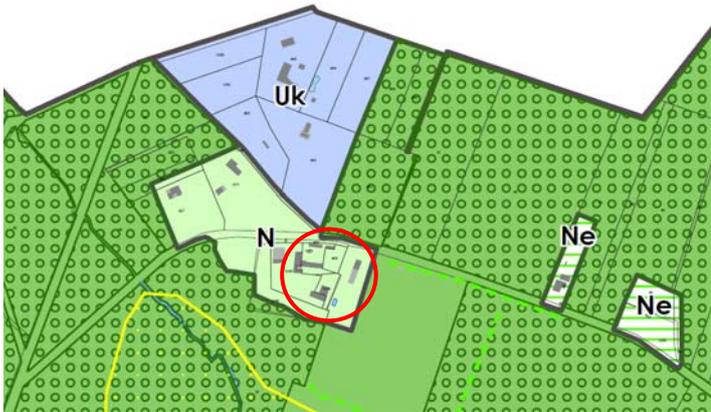


Source : géoportail

Mme La Commissaire-Enquêtrice indique que cette parcelle est classée au projet de PLU en zone N. Elle est classée, au PLU applicable, en zone 2AU.

### Visite n°30 – V30 – Mme GARCIA Marie-Christine et Mme PESCHLER Marina

Elles souhaitent évoquer le devenir de leurs parcelles situées Route de Tastesoule, au niveau du camping, au 1, au 3, au 5 et au 5bis Route de Tastesoule, dans le cadre de la présente révision générale du PLU.



Source : Extrait du plan de zonage du projet de PLU soumis à la présente enquête publique



Source : géoportail

Au 1 Route de Tastesoule se situent un hangar et un logement et au 3 Route de Tastesoule se situe une maison d'habitation.

Mme La Commissaire-Enquêtrice indique que Ces parcelles sont classées en zone N au projet de PLU révisé et en zone N au PLU applicable.

**Elles demandent à pouvoir étendre leur construction à usage d'habitation au niveau du hangar limitrophe.  
Elles demandent si le changement de destination ne pourrait pas être autorisé en zone N ?**

Elles demandent si les piscines sont autorisées lorsqu'elles sont liées à une construction à usage d'habitation. Mme La Commissaire-Enquêtrice leur répond que cela est autorisé sous condition.

Concernant leur patrimoine situé au 5 et 5bis Route de Tastesoule, elles demandent si une extension du logement existant est possible en zone N. Mme La Commissaire-Enquêtrice leur répond que cela est autorisé sous condition.

**OBSERVATIONS SUR LE REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

Sept observations ont été portées au registre d'enquête publique dont trois directement en lien avec des visites recensées lors des 4 permanences en mairie.

**Observation au registre n°1 – R1 – Mme CATELLA Laurence / Représentation de la succession de Mme PLAGES Catherine, sa grand-mère**

⇒ Cf. Visite n°9 - V9.

**Observation au registre n°2 – R2 – M. LAVIGNE Claude et Mme LAVIGNE Michèle**

1- Ils demandent des renseignements sur l'application du règlement écrit de la zone Ub, concernant les annexes :

- ✗ concernant les cabanons et carports, ils semblent regretter que le règlement du PLU ne soit pas en cohérence avec les cabanons et carports standards vendus dans le commerce,
- ✗ concernant les pergolas, ils regrettent que le règlement du PLU ne soit pas en cohérence avec les pergolas à prix moyen standards vendus dans le commerce.

Ils déplorent, par ailleurs, les distances d'implantation proposées au règlement pour les annexes par rapport aux limites séparatives qui ne permettent pas une implantation, selon eux, cohérente.

Ils évoquent également le non respect du principe d'égalité de traitement des habitants par rapport aux règles applicables d'une zone à une autre et également dans le temps (avant pas de règle ou règle différente par rapport à aujourd'hui).

Ils demandent un règlement écrit beaucoup plus souple que celui proposé pour les bâtiments annexes inférieurs à 20 m<sup>2</sup>.

2- Ils déplorent que le règlement écrit de la zone 2AU ne comporte aucun détail.

**Observation au registre n°3 – R3 – Mme DELORD Muriel**

⇒ Cf. Visite n°16 – V16.

**Observation au registre n°4 – R4 – Mme GAGNOL Stéphanie**

⇒ Cf. Visites n°17 – V17 et n°23 - V23.

**Observation au registre n°5 – R5 – Mme RAYNAL Marie-Noëlle**

⇒ Cf. Visite n°10 – V10.

Elle ajoute aux observations formulées au sujet des parcelles cadastrées D2026, D2029 et D2032, Les Arrestieux lors de sa visite, que sa demande ne concerne qu'une superficie limitée permettant d'édifier une maison d'environ 100 à 130 m<sup>2</sup> lui permettant de s'installer à Vensac.

### Observation au registre n°6 – R6 – Mme MINAULT Maryline

⇒ Cf. Visite n°19 – V19.

### Observation au registre n°7 – R7 – Mairie de Vensac

La commune de Vensac indique que après pré-instruction de certaines autorisations d'urbanisme, elle demande que soit adapté le projet de règlement écrit arrêté notamment dans les paragraphes relatifs aux clôtures et aux toitures.

### OBSERVATIONS PAR COURRIER ADRESSE A MME LA COMMISSAIRE- ENQUÊTRICE

Huit courriers m'ont été transmis dont cinq directement en lien avec des visites recensées lors des 4 permanences en mairie.

### Courrier n°1 – C1 – M. DABADIE Denis

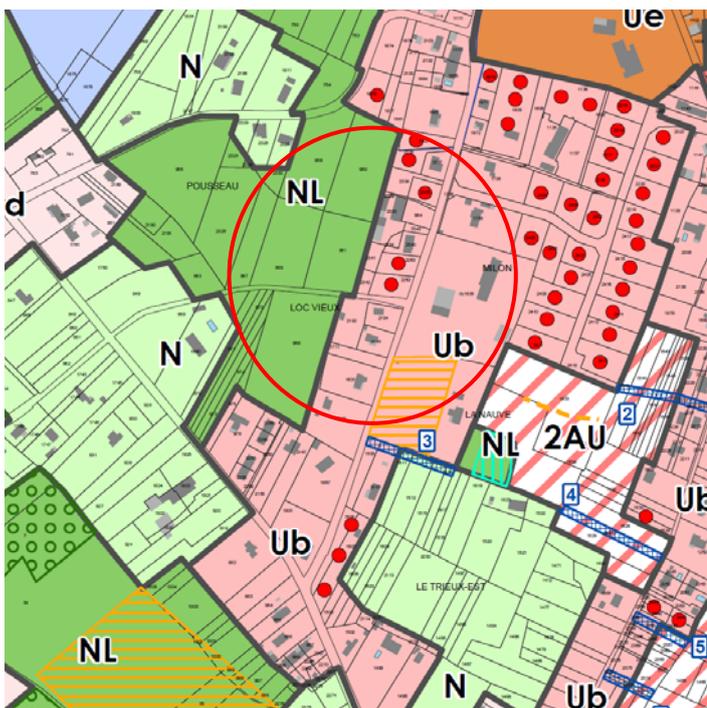
⇒ Cf. Visite n°11 - V11.

### Courrier n°2 – C2 – M. TIFFON Rémy

⇒ Cf. Visites n°3 - V3 et n°8 – V8.

### Courrier n°3 – C3 – M. SOURDOULOUY Patrick et Mme SOURDOULOUY Anne-Marie

Ils s'étonnent du non classement en espace boisé classé d'un secteur planté de chênes plusieurs fois centenaires alors que toutes les forêts sont classées en espace boisé classé.



Source : Extrait du plan de zonage du projet de PLU soumis à la présente enquête publique



Source : géoportail

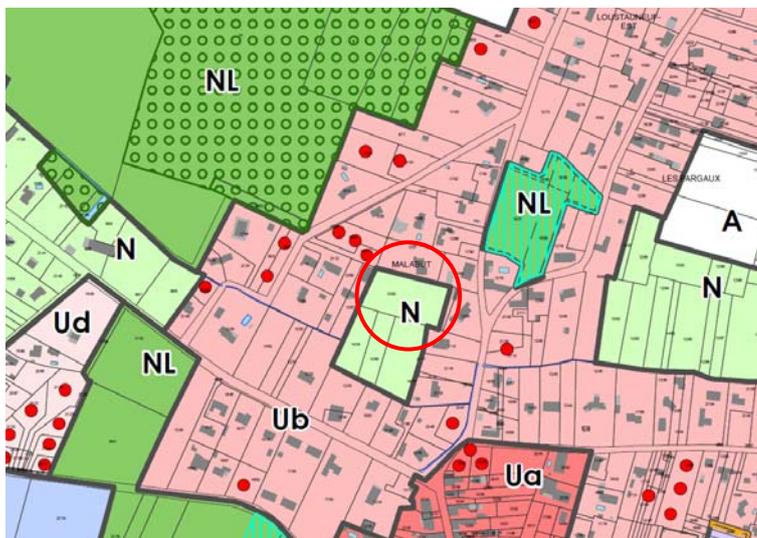
Ils demandent le classement de ces chênes en espace boisé classé sur tout ou partie des parcelles D958 à D961, D968, D2192 à D2194, D1835 et D1711.

Courrier n°4 – C4 – Mme BLANC Marylène

⇒ Cf. Visite n°5 - V5.

Courrier n°5 – C5 – M. PAWLICZEK Patrick

Il conteste le classement en zone N d'une partie de sa parcelle n°1262 au lieu-dit Malabut, située en continuité de sa maison et comportant un garage et un abri de jardin.



Source : Extrait du plan de zonage du projet de PLU soumis à la présente enquête publique



Source : géoportail

Il demande qu'elle soit reversée en zone constructible Ub.

**Courrier n°6 – C6 – M. DABADIE Denis**

⇒ Cf. Visite n°11 – V11.

**Courrier n°7 – C7 – M. et Mme TRENTO Robert**

⇒ Cf. Visite n°15 – V15.

**Courrier n°8 – C8 – Association Vive La Forêt**

L'association indique que le dossier soumis à l'enquête publique ne comporte pas l'avis de la MRAe sur le projet de révision générale du PLU, ceci en non-conformité avec l'article R.123-8 du code de l'environnement.

De plus, elle précise que l'étude d'impact fournie ne concerne pas l'ensemble de la commune, mais uniquement le projet de Vensac-Océan III.

**Questions de Mme La Commissaire Enquêtrice :**

**Question 1 :** concernant la zone N de Malabut, pourquoi, comme dans le cas des zones de La Nauve et de Malebrane plus au Sud, un classement en zone à urbaniser 2AU avec des emplacements réservés pour permettre la réalisation d'accès publics, n'a pas été envisagé ?

Pourquoi, dans un soucis de gestion économe de l'espace, la priorité constructible à terme a été donnée aux secteurs de La Nauve et de Malebrane plutôt qu'à celui de Malabut, par un classement en zone 2AU ?

**Question 2 :** pouvez-vous apporter des éléments d'histoire et de contexte pour expliquer la création de Vensac-Océan et le choix de son extension aujourd'hui (Vensac-Océan III) sur près de 4 ha ?

**Question 3 :** plusieurs observations concernent des parcelles non boisées ou très peu boisées classées en espace boisé classé (=> Cf. Visites V8, V10, V17, V22 et V23 notamment). Pouvez-vous apporter des explications à ces choix et indiquer ce qui les a motivé ?

**Question 4 :** puis-je disposer de la copie des accusés / réception des envois faits aux personnes publiques associées ainsi que celui fait à la MRAe pour solliciter leurs avis sur le projet de révision générale du PLU de Vensac, préalablement à la présente enquête publique ?

**Question 5 :** le règlement de la zone agricole A ne permet pas l'installation de panneaux photovoltaïques au sol. Une évolution du règlement est-elle possible pour rendre ce type d'implantation possible ?

*Par ailleurs, le présent document fait synthèse de l'ensemble des observations recueillies durant cette enquête publique au nombre de 45 (observations, mails, courriers et observations au registre) et est transmis à la Commune de VENSAC.*

*Mme La Commissaire-Enquêtrice invite donc les élus à prendre connaissance de ses observations et à réagir s'ils le souhaitent sur tout point qui leur semblerait important.*

Comme précisé en introduction du présent procès-verbal, vous êtes invité à produire un mémoire en réponse aux observation et question qui précèdent, **dans un délai de quinze jours.**

Je vous signale toutefois que la rédaction et la remise de mon rapport ainsi que des conclusions qui l'accompagnent, sont subordonnées à la célérité du retour de votre mémoire en réponse.

Fait à CENON, le 16 Novembre 2023

La commissaire enquêtrice,

Hélène DURAND-LAVILLE



Hélène DURAND-LAVILLE  
Commissaire-enquêtrice de Gironde

# ANNEXE 7

## Réponses aux questions de Mme la Commissaire Enquêtrice

- **Question 1 :** Concernant la zone N de Malabut, pourquoi, comme dans le cas des zones de la Nauve et de Malebrane plus au Sud, un classement en zone à urbaniser 2AU avec des emplacements réservés pour permettre la réalisation d'accès publics n'a pas été envisagé ?

### Réponse :

- La zone composée des parcelles C 1262, 1675, 1256, 1434 sont des parcelles enclavées, sans accès direct à une voie publique, et ce depuis décembre 2002. Il a été demandé aux propriétaires souhaitant construire de trouver une solution pour désenclaver ces parcelles, ce qui n'est toujours pas le cas.  
Aujourd'hui, devant la limitation des espaces à prendre sur les NAF, considérant l'absence de réseaux, ces parcelles ne peuvent rester constructibles en l'état.
- *Les secteurs de Malebrane et de la Nauve sont à proximité immédiate du bourg, desservis par tous les réseaux, classés dans le bourg au SCOT et sans coupure d'urbanisme,*
  - *La commune est limitée à 5 hectares à prendre sur les NAF entre 2020 et 2030 puis 3 hectares entre 2030 et 2040 (zone 2 AU de Malebrane).*
- **Question 2 :** Pouvez-vous apporter des éléments d'histoire et de contexte pour expliquer la création de Vensac-Océan et le choix de son extension aujourd'hui (Vensac Océan III) sur près de 4 ha ?

### Réponse :

- *Arrivé à la mairie en 2001, avec une commune endettée, pas de trésorerie, des routes en très mauvais état, etc...*
- *La création et la réalisation de Vensac Océan conforme à la « loi littoral » parce qu'en continuité avec Montalivet ont permis :*
  - *De rembourser tous les emprunts,*
  - *De réaliser la salle des fêtes,*
  - *De rénover la mairie, d'en construire une nouvelle, un réfectoire, cinq logements,*
  - *De rénover l'école, créer une salle de sport, la supérette,*
  - *D'acquérir le camping route du Moulin,*
  - *D'acheter des maisons mises en location aujourd'hui,*
  - *D'acheter des terrains en centre bourg,*
  - *De faire construire trois maisons louées elles aussi,*
  - *Des travaux importants sont prévus en 2024, un nouveau bâtiment au coin de la rue du Moulin et de la Grand Rue avec six logements à louer, un grand local pour les kinés, un commerce et une MAM plus adaptée.*

**La plupart de ces investissements apporte un loyer à la commune qui font une rentrée d'argent qui profite à TOUS.**

*De même, le matériel mis à disposition des agents communaux leur permet de travailler dans les meilleures conditions.*

*Je ne parle pas des investissements pour des routes neuves ni, surtout, de la baisse de 50% des impôts fonciers.*

Alors oui, nous assumons, les droits à construire qui existent que depuis 2021 grèvent peut-être le village et quelques particuliers qui ne peuvent plus vendre leur terrain, notamment des gens qui n'habitent pas la commune.

Cette dernière tranche Vensac Océan III permettra pour la dernière fois d'apporter des revenus à la commune, d'investir pour son avenir et surtout, ces revenus profiteront à TOUS, pas seulement à des gens qui veulent construire pour vendre ou louer à la saison.

- **Question 3 :** Plusieurs observations concernent des parcelles non boisées ou très peu boisées classées en espace boisé classé ( Cf. Visites V8, V10, V17, V22 et V23 notamment). Pouvez-vous apporter des explications à ces choix et indiquer ce qui les a motivées ?

Réponse :

V8 : Zone classée naturelle au SCOT car très peu de maisons, séparée du village par une zone Ud d'habitat diffus et par des zones naturelles.

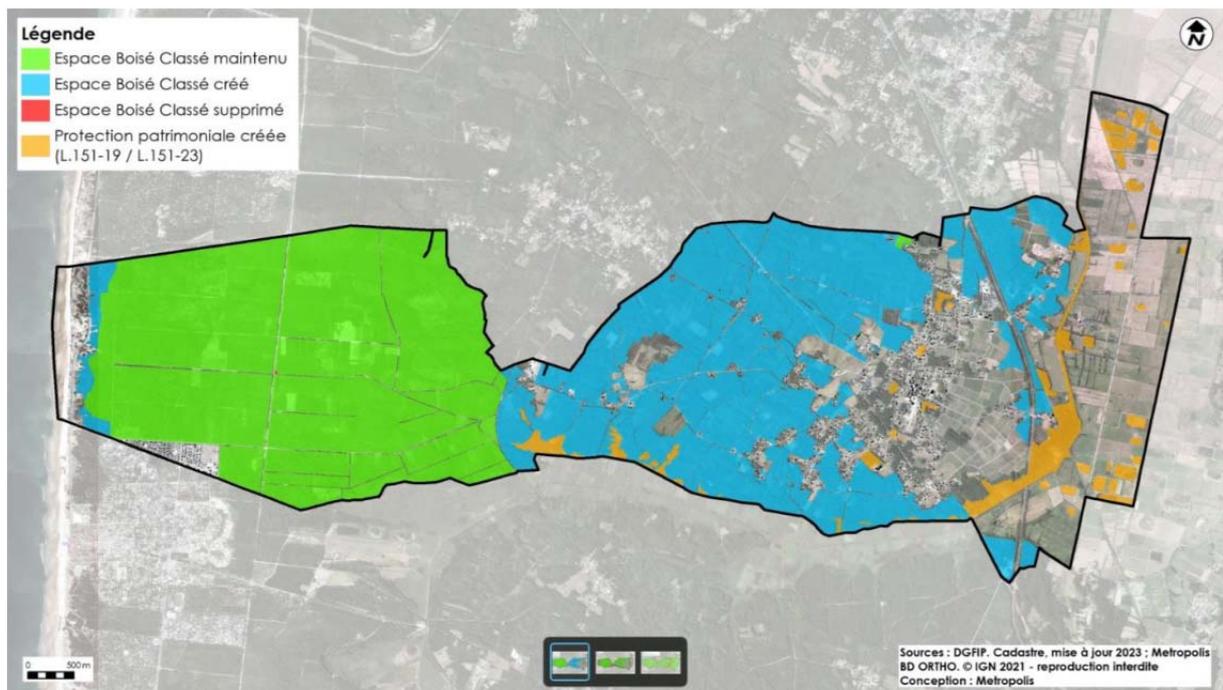
V10 : Zone classée Ud d'habitat diffus au SCOT, ne faisant pas partie du bourg. Absence de réseaux suffisants et pas d'assainissement collectif.

V17 : Classée en zone naturelle au SCOT, il s'agirait d'une extension de l'urbanisation sur les NAF au titre de la loi littoral.

V22 : En limite de zone inondable, en espace boisé classé au titre de la loi littoral est coupé du village par une zone agricole et une zone Ud.

V23 : : Classée en zone naturelle au SCOT, il s'agirait d'une extension de l'urbanisation sur les NAF au titre de la loi littoral

Le PLU de Vensac, tel que proposé pour sa révision, classe 2089 hectares en Espaces Boisés Classés (correspondant aux prescriptions surfaciques), contre 1086 ha dans le PLU en vigueur. Soit une évolution de +92%.



*L'analyse de la photographie aérienne met en évidence que les zones de chevauchement entre enveloppes urbaines et TVB ont pour corolaire des secteurs déjà bâtis, ou des espaces de jardin privés. Ces zones de chevauchement ne sauraient constituer des supports de développement urbain notable, sachant que la zone UD n'a pas vocation à accueillir de nouvelles constructions (en application du règlement écrit associé). De ce fait, la mise en oeuvre du PLU ne sera pas de nature à remettre en cause la fonctionnalité écologique locale, d'autant plus que la zone UD jouxte de très vastes étendues naturelles et agricoles préservées par un zonage de type NL+ EBC.*

*De plus, par une volonté forte de lutter contre la fragmentation des milieux et la consommation d'espace, le PLU génère une incidence positive sur la préservation de la biodiversité, les milieux naturels et agricoles conservant ainsi un caractère plus unifié. De ce fait, le plan contribue à maintenir des conditions écologiques propices à l'expression de la faune et de la flore sauvages inféodées à ces milieux, qu'elles soient remarquables ou plus « ordinaires ».*



*Enfin, ce classement répond à la prescription n°28 du SCOT qui étend les espaces remarquables aux boisements de feuillus sur l'ensemble du territoire communal.*

**Question 4 : Puis-je disposer de la copie des accusés / réception des envois faits aux personnes publiques associées ainsi que celui fait à la MRAe pour solliciter leurs avis sur le projet de révision générale du PLU de Vensac, préalablement à la présente enquête publique ?**

Réponse :

**Question 5 : Le règlement de la zone agricole A ne permet pas l'installation de panneaux photovoltaïques au sol. Une évolution du règlement est-elle possible pour rendre ce type d'implantation possible ?**

Réponse :

La zone agricole concernée est une zone plantée de vignes, le demandeur dispose bien d'une surface non négligeable, cependant, découpée en plus d'une douzaine de lots.

Cette zone est réservée à la viticulture, il n'y a pas de ligne moyenne tension pouvant absorber la puissance.

D'autre part, la commune dispose de zones naturelles boisées où ce genre de projet serait beaucoup plus adapté.

## Révision du PLU de Vensac

### Retour sur les remarques émises durant l'Enquête Publique

Obs. N°	Pétitionnaire	Objet de la demande	Commentaire et avis du commissaire enquêteur	Avis Commission	Documents modifiés
V1	M. SALEY Gilbert	<p>Il souhaite évoquer le devenir de sa parcelle cadastrée D1800, situé au lieu-dit Arrestieux, dans le cadre de la présente révision générale du PLU.</p> <p>Mme La Commissaire-Enquêtrice indique que cette parcelle est classée au PLU actuel en zone UC avec une emprise au sol, constructible maximale possible de 20 %, mais son caractère constructible ne respecte pas les dispositions de la loi Littoral. Il est proposé, dans le cadre de la présente révision générale, que ce secteur soit classé en zone Ud, non constructible pour des constructions neuves à usage d'habitation.</p> <p>M. SALEY ne comprend pas pourquoi il ne peut pas bâtir sur l'est de son terrain, d'une surface totale de 5000 m², alors qu'il souhaite que cette vente et la valorisation d'une partie de son terrain puissent constituer un héritage pour ses enfants.</p> <p><b>Il demande donc que sa parcelle soit maintenue en zone constructible dans le cadre de la présente révision générale du PLU pour avoir la possibilité de vendre un terrain à bâtir, vente permettant d'aider financièrement ses enfants. Un classement en zone Ub conviendrait.</b></p> <p>Il souligne qu'il ne comprend pas pourquoi, alors qu'il y a des constructions partout autour de sa parcelle, que celle-ci est desservies par les réseaux et qu'elle de par sa nature même adaptée à la construction, elle ne puisse pas être construite.</p> <p>Il précise que la construction de sa maison sur cette parcelle et le projet de vente d'un terrain à bâtir constituent sa vie et que ce classement en zone inconstructible le pénalise énormément.</p>		<p>Zone d'habitat diffus au SCoT. Cette zone ne fait pas partie de Vensac centre (seul Vensac centre est retenu comme village en application de la loi Littoral par le SCoT), elle est séparée du bourg par des zones naturelles qui sont des coupures d'urbanisation identifiée par le SCoT. Sachant que le PLU doit être compatible avec le SCoT, cette zone ne peut plus être constructible.</p>	
V2	Mme KOPP Margarete et M. KOPP Andreas	<p>Ils sont propriétaires d'une résidence secondaire depuis 1992 à Vensac, Chemin de la Saute.</p> <p>Ils souhaitent évoquer le devenir de leur parcelle cadastrée C1548, situé Chemin de la Saute, dans le</p>		<p>Madame KOPP était prévenue que cette zone allait passer en non constructible au SCoT (zone UD), car en habitat diffus et coupée du village par une zone naturelle</p>	

		<p>cadre de la présente révision générale du PLU.</p> <p>Mme La Commissaire-Enquêtrice indique que cette parcelle est classée au PLU actuel en zone UB constructible.</p> <p>Il est proposé, dans le cadre de la présente révision générale, que ce secteur soit classé en zone Ud, non constructible pour des constructions neuves à usage d'habitation.</p> <p>Ils précisent que cette parcelle fait l'objet d'un environnement bâti, qu'elle fait partie du Bourg en atteste le fait que le panneau d'entrée du Bourg est situé le long de leur terrain au nord de celui-ci. Ils soulignent que leur terrain est très proche du Bourg et participe de l'enveloppe urbaine de celui-ci.</p> <p>Mme KOPP précise également qu'une division foncière de ce terrain a été réalisée en vue d'une vente pour construire, qu'elle a été acceptée et réalisée. Elle indique que ce terrain était pour elle son « assurance vie » et l'apport financier lui permettant d'assurer les frais induits par son vieillissement. Elle est aujourd'hui veuve et ce terrain était son « assurance vieillesse ». Elle perd donc ici ses économies, et cela est très grave pour elle. Elle ne possède pas d'autre patrimoine valorisable, notamment en Allemagne.</p> <p>Ils demandent donc que la parcelle C1548, situé Chemin de la Saute, soit maintenue en zone constructible dans le cadre de la présente révision générale du PLU pour avoir la possibilité de vendre un terrain à bâtir. Un classement en zone Ub conviendrait.</p>		<p>(seul Vensac centre est retenu comme village en application de la loi Littoral par le SCoT). Si Madame KOPP a besoin d'une « assurance vie », elle peut toujours vendre la maison sachant qu'il s'agit d'une résidence secondaire, que ses sols sont artificialisés pour n'être occupés que quelques jours par an.</p>	
V3	M. TIFFON Rémy	<p>Il souhaite évoquer le devenir de ses parcelles cadastrées C936p, C937p et C938p, dans le cadre de la présente révision générale du PLU.</p> <p>Mme La Commissaire-Enquêtrice indique que cette parcelle est classée au PLU actuel en zone UB constructible.</p> <p>Il est proposé, dans le cadre de la présente révision générale, que ce secteur soit classé en zone N, non constructible pour des constructions neuves à usage d'habitation.</p> <p>M. TIFFON indique qu'il a déposé une demande de permis de construire sur une partie de ces 3 parcelles.</p>		<p>Monsieur TIFFON a demandé depuis le premier PLU en 2002 que ce terrain soit constructible. De même, lors de la révision du PLU en 2012.</p> <p>Aucun permis n'a été déposé depuis les demandes exprimées en 2002 et 2012.</p> <p>Aujourd'hui, suite à l'application plus stricte de la loi Littoral, de la loi Climat et Résilience, le SCoT a classé cette zone en naturelle, séparée du centre-bourg par une zone UD d'habitat diffus et une zone naturelle (la zone naturelle est une coupure d'urbanisation identifiée par le SCoT).</p>	

		<p>Cette demande a été refusée car elle ne respecte pas les dispositions de la Loi Littoral.</p> <p>M. TIFFON rappelle que ces trois parcelles sont desservies par l'assainissement collectif (une bouche d'égout a été posée sur ce terrain il y a 3 ans environ). Il indique également que ce foncier se situe à précisément 400 m du Bourg par la route.</p> <p>Il rappelle enfin qu'il est vensacais ainsi que son épouse et qu'il souhaitait construire sa maison à Vensac à sa prise de retraite. Il regrette donc que l'on privilégie un lotissement de bord de mer avec de nouveaux habitants extérieurs au village, pour l'essentiel en maisons secondaires (cf. lotissements à Vensac-Océan), plus que des enfants du pays qui souhaitent passer leur retraite à Vensac.</p> <p><b>Il demande donc que les parcelles cadastrées C936p, C937p et C938p, soient maintenues en zone constructible dans le cadre de la présente révision générale du PLU pour avoir la possibilité de construire une maison. Un classement en zone Ub conviendrait.</b></p>			
V4	<p>Mme FERRAGU Marie-Françoise née QUEYROU et M. FERRAGU Patrick</p>	<p>Mme FERRAGU a hérité d'un terrain sur le territoire de Vensac cadastré D1732 et D1734.</p> <p>Avec son mari, ils sont retraités aujourd'hui et habitent dans une maison dans le Bourg de Vensac.</p> <p>Ils avaient pour projet de vendre ce foncier en terrain à bâtir. Pour cela ils ont fait réaliser une division parcellaire et une étude géotechnique, ces deux prestations leur ont coûté 4500€. Ils ont ensuite déposé un permis de construire qu'il leur a été refusé car leur demande ne respectait pas les dispositions de la Loi Littoral.</p> <p>Ils indiquent que sur la parcelle D1732 est situé un bâtiment en ruine (essentiel des murs porteurs mais plus de toit).</p> <p><b>Ils souhaitent demander la réhabilitation et l'extension du bâtiment en ruine.</b></p>		<p>Zone d'habitat diffus, séparée du centre-bourg par plusieurs zones UD et des coupures d'urbanisme (zone NL à préserver au titre du SCoT et de la loi Littoral, non desservie par l'assainissement collectif). Aujourd'hui, l'Etat refuse les réhabilitations de ruines sans toit dans ces zones et défère les permis s'ils sont octroyés.</p>	

V5	Mme BLANC Marylène et M. BLANC Jean Marcel François	<p>Ils souhaitent évoquer deux secteurs.</p> <p><u>Secteur 1 – « Le Tuileau »</u> - Chemin de Malebrane – Parcelles D 1265, 1461, 1463 à 1468, 1473 à 1476, 1480 à 1482, 1651, 1652, 1655, 2054, 2106 et 2148, 2452, 2362, 2361, 2368, 2379, 2365.</p> <p>M. et Mme BLANC indiquent qu'au PLU applicable aujourd'hui, ces parcelles sont classées en zone UB sur environ 70m de profondeur par rapport à la route. Elles sont classées en zone Ub au projet de PLU sur une profondeur d'environ 30 mètres.</p> <p>Sur ces parcelles, l'indivision BLANC a créé 4 lots à bâtir et à déposer 4 permis de construire. Ces permis ont été refusés sur le motif de l'appartenance de ces terrains à une zone forestière.</p> <p>Ces terrains sont situés dans le Bourg, ils sont desservis par l'ensemble des réseaux dont l'assainissement collectif avec une zone de projet urbain (2AU) située juste à l'arrière.</p> <p><b>Ils demandent donc que l'enveloppe de la zone UB du PLU applicable soit maintenue au projet de PLU en zone Ub.</b></p> <p><u>Secteur 2 - « A taste »</u> M. BLANC indique avoir le projet sur 10 à 12 ha d'arracher ses vignes et d'installer des panneaux photovoltaïques. Le règlement de la zone agricole A qui concerne ces parcelles ne le permet pas. <b>Une modification est-elle possible pour rendre ce projet possible ?</b></p>		<p><u>Secteur 1</u> : certains de ces terrains restent classés en zone UB, et pour d'autres, ce sera en zone 2AU.</p> <p><u>Secteur 2</u> : les 10 à 12 hectares sont très morcelés (plus de 12 endroits différents), diffus, un projet en zone N au milieu des bois sera plus acceptable qu'au milieu des vignes à la vue de tout le village.</p>	
V6	M. BERTRAND Sylvain et Mme BERTRAND Sandrine	<p>Ils sont exploitants agricoles sur la commune, au lieu-dit « Sègue Longue » sur la parcelle cadastrée ZV5.</p> <p>M. et Mme BERTRAND indiquent que cette parcelle est classée au PLU actuel en zone naturelle N et en zone rouge du PPRiF. Il est proposé, dans le cadre de la présente révision générale, que ce secteur soit classé en zone agricole A, à vocation agricole.</p> <p>Ce classement convient à M. et Mme BERTRAND qui ont le projet de construire un bâtiment d'élevage sur la parcelle ZV5.</p> <p>Ils précisent, par ailleurs, que la parcelle voisine ZV4</p>		<p>Favorable, aucune incidence. La parcelle ZV5 est classée en zone A. Le projet agricole peut être réalisé. De même, il paraît logique de mettre la parcelle ZV 4 en zone A plutôt que N.</p>	

		<p>est classée en zone protégée NL dans le cadre de la présente révision générale du PLU et est plantée de pins et de chênes.</p> <p><b>Ils demandent ainsi :</b>  <b>X le passage de la parcelle ZV4 en zone agricole A pour assurer un recul de sécurité au sud du bâtiment d'élevage à construire,</b>  <b>X en contre partie, ils proposent une zone protégée NL de surface équivalente sur l'extrémité ouest de la parcelle ZV5, partie également plantée en pins et chênes.</b></p>			
V7	M. SANTO Eric et Mme BOUILLAUT Angélique	<p>M. SANTO est propriétaire de terrains sur le territoire de Vensac cadastrés D1325, D1326, D1690 et D1692.  Sur le terrain cadastré D1692 sont implantés une maison habitée par M. SANTO, un hangar et deux appartements loués.  Il indique qu'il a été informé de la procédure de révision du PLU par l'application « Panneau Pocket ».</p> <p>M. SANTO et Mme BOUILLAUT interrogent Mme la Commissaire-Enquêtrice sur l'objet de l'emplacement réservé n°8 qui concerne une partie des parcelles cadastrées D1325 et D1326. <b>Sa vocation est de permettre la création d'un accès mais à quoi ?</b>  Les terrains desservis par ce futur accès ne sont pas constructibles et des servitudes de passage existent pour accéder aux terrains situés derrière. De plus cet emplacement réservé propose une largeur d'accès de 7m50, ce qui est très large pour donner accès à des terrains naturels. Cet emplacement réservé peut avoir du sens lorsque les terrains situés en second rang par rapport à la voie publique sont classés en zone à urbaniser 2AU, mais il semble que ce n'est plus le cas ....  <b>Dans ces conditions, ils demandent donc le retrait de cet emplacement réservé.</b></p> <p>Ils présentent ensuite des photos à Mme la Commissaire-Enquêtrice montrant que leur voisin au sud-ouest a vendu 4 terrains à bâtir et que 3 sont bâtis dont un très récemment.  <b>Ceci est incompréhensible : pourquoi sur le terrain du voisin des habitations sont en cours de construction ?</b>  Ils précisent que les terrains de M. SANTO sont proches du cœur de Bourg et sont pourtant classés</p>		<p>Concernant leur voisin qui a pu vendre 4 terrains à bâtir, il faut savoir qu'au précédent PLU, la zone aujourd'hui UD était en UB, ce qui a permis aux propriétaires de construire en toute légalité des maisons nouvelles.</p> <p>Concernant l'emplacement réservé, il est logique d'enlever celui-ci et d'agrandir la zone UB jusqu'à la limite du UD.</p>	Zonage

		<p>en zone naturelle N.</p> <p>Ils indiquent que l'année dernière lors d'une enquête publique relative à une modification du PLU, ils se sont aperçus que les terrains de M. SANTO étaient pour partie en zone 2AU et concernés pour partie par un emplacement réservé.</p> <p>Ainsi, M. SANTO demande le classement des parcelles cadastrées D1325, D1326 et D1690 en zone constructible pour réaliser des lots à bâtir pour la vente. Si cette demande est acceptée alors l'emplacement réservé n°8 doit être maintenu. Si le classement en zone naturelle N est maintenu dans le cadre de la révision du PLU, alors quel est l'intérêt du maintien de l'emplacement réservé n°8 ?</p> <p>De plus la limite constructive, au nord de la parcelle D1692 se situe à la limite du bâti existant et ne permet donc pas de construire des annexes à la construction existante (2 appartements en location) comme des garages par exemple. M. SANTO demande que la limite constructive soit éloignée du bâti pour permettre de construire des annexes à la construction existante.</p> <p><b>M. SANTO et Mme BOUILLAUT remettent une photo et 1 extrait de plan cadastral à Mme la Commissaire-Enquêtrice.</b></p>			
V8	M. TIFFON Rémy	<p>⇒ Visite à mettre en lien avec la visite n°3 - V3</p> <p>Il souhaite évoquer le devenir de ses parcelles cadastrées C936p, C937p et C938p, dans le cadre de la présente révision générale du PLU.</p> <p>Mme La Commissaire-Enquêtrice indique que cette parcelle est classée au PLU actuel en zone UB constructible. Il est proposé, dans le cadre de la présente révision générale, que ce secteur soit classé en zone N, non constructible pour des constructions neuves à usage d'habitation.</p> <p>M. TIFFON explique qu'il a déposé un permis de construire qui a été refusé sur le motif de la non-conformité avec la Loi Littoral et de la discontinuité des terrains concernés avec la zone construite du Bourg (refus de Décembre 2022). En Juillet 2022, un permis de construire a été accordé sur la parcelle</p>		<p>Monsieur TIFFON a demandé depuis le premier PLU en 2002 que ce terrain soit constructible. De même, lors de la révision du PLU en 2012. Aucun permis n'a été déposé depuis les demandes exprimées en 2002 et 2012. Aujourd'hui, suite à l'application plus stricte de la loi Littoral, de la loi Climat et Résilience, le SCoT a classé cette zone en naturelle, séparée du centre-bourg par une zone UD d'habitat diffus et une zone naturelle (la zone naturelle est une coupure d'urbanisation identifiée par le SCOT).</p>	

		<p>n°2142 à La Lande (PC03354122S0011) or la discontinuité et la non conformité avec la Loi Littoral n'ont, dans ce cas, pas été opposé au porteur de projet, le classement de ses parcelles étant également en zone UB : <b>quelle est la raison de ce traitement différent ?</b></p> <p>Comment se fait-il qu'ait été développée une zone constructible sur le secteur de Vensac Océan, pour accueillir des maisons secondaires principalement et sur des zones boisées ?</p> <p><b>M. TIFFON remet 1 courrier à Mme la Commissaire-Enquêtrice – Cf. Courrier C2.</b></p> <p>Il ne considère pas que son terrain est en zone forestière car seule une petite partie de sa surface est boisé (chênes). Le quart Est du terrain est planté : <b>pourquoi le choix d'un classement en espace boisé classé a-t-il été fait ?</b> Il interroge Mme La Commissaire-Enquêtrice sur ce que suppose le classement d'un terrain en Espace Boisé Classé.</p>			
V9	<p>Mme CATELLA Laurence / Représentation de la succession de Mme PLAGES Catherine, sa grand-mère</p>	<p>Elle souhaite évoquer le devenir des parcelles cadastrées : - D959, D960 et D955, Les Arrestieux, 7 et 13 route des Arrestieux, - D1307, Le Guâ, - D1606 et D1607, Le Lisey, dans le cadre de la présente révision générale du PLU.</p> <p><u>Concernant les parcelles D959, D960 et D955, Les Arrestieux</u> : Mme La Commissaire-Enquêtrice indique que ces parcelles sont classées au projet de PLU en zone NL, strictement inconstructible. Elles sont classées en zone UB pour partie au PLU applicable.</p> <p>Mme CATELLA conteste le choix fait de privilégier le développement de Vensac Océan, sur des terrains forestiers, plutôt que de permettre une urbanisation dans le Bourg. Elle souligne la proximité de ces trois parcelles avec le centre Bourg. La succession s'estime pénalisée et souhaiterait que tout ou partie des zones constructibles le demeure. Par ailleurs, il y a des constructions partout autour. La succession est sollicitée pour l'achat de terrains à</p>		<p>Cette indivision dure depuis des dizaines d'années et n'a toujours pas été résolue. Aucun des co-indivisaires n'a l'intention d'habiter la commune. La zone a été classée en NL car humide au sens de la loi Littoral et ne pourra plus être construite. De plus, elle est en zone N au SCoT, non desservie par l'assainissement collectif.</p> <p>En ce qui concerne la parcelle D 1307 au Guâ, celle-ci est séparée du bourg par une zone naturelle, secteur d'habitat diffus.</p> <p>Pour les parcelles D 1606 et D 1607 au Lisey, celles-ci sont en zone UD, classées au SCoT en habitat diffus, séparées du centre-bourg par des zones naturelles, non desservies par l'assainissement collectif. Ces secteurs UD ne sont pas des secteurs de développement urbains (cf SCoT qui classe ces secteurs en zones inconstructibles et application de la loi Littoral).</p>	

		<p>bâtir (demandes écrites et orales) et ne peut donc y répondre favorablement.</p> <p><b>Mme CATELLA remet 1 courrier de la société Cogedim à Mme la Commissaire-Enquêtrice.</b></p> <p>Concernant la parcelle D1307, Le Gûa : Mme La Commissaire-Enquêtrice indique que cette parcelle est classée au projet de PLU en zone Ud. Elle est classée en zone UB au PLU applicable.</p> <p>Ce nouveau classement pénalise la succession et modifie la valeur du terrain. Ce terrain est situé proche du Bourg.</p> <p>Concernant les parcelles D1606 et D1607, Le Lisey : Mme La Commissaire-Enquêtrice indique que ces parcelles sont classées au projet de PLU en zone Ud. Elles sont classées en zone UC au PLU applicable.</p> <p>Ce nouveau classement pénalise là encore la succession et modifie la valeur des terrains.</p> <p>En conclusion, tous les terrains évoqués, concernés par la succession, passent de constructibles à non constructibles. Il faut être juste et là ce n'est pas juste souligne Mme CATELLA.</p> <p><b>La succession n'est pas opposée à un compromis : simplement quelques parties des terrains pourraient être maintenues en constructible.</b></p>			
V10	Mme RAYNAL Marie-Noëlle	<p>Elle souhaite évoquer le devenir des parcelles cadastrées D2026, D2029 et D2032, Les Arrestieux.</p> <p>Mme La Commissaire-Enquêtrice indique que ces parcelles sont classées au projet de PLU en zone NL et en espace boisé classé, strictement inconstructible. Elles sont classées en zone UB au PLU applicable.</p> <p>Mme RAYNAL souligne que ces parcelles ne sont pas boisées : il s'agit de prairies avec quelques chênes.</p> <p>Elle indique qu'elle ne comprend pas le projet urbain Vensac Océan 3 : ce projet se situe à 9 kms du Bourg,</p>		<p>Zone classée au SCoT comme habitat diffus, non desservie par l'assainissement collectif. La seule partie qui aurait pu être constructible se situe à plus de 75 mètres d'une voie publique. La zone des Arrestieux est séparée du bourg par de l'habitat diffus et des zones naturelles. Ces secteurs UD ne sont pas des secteurs de développement urbains (cf SCOT qui classe ces secteurs en zones inconstructibles et application de la loi Littoral).</p>	

		<p>on développe des terrains à bâtir sur ce secteur au détriment du renforcement du Bourg.</p> <p>Elle demande que la zone constructible soit maintenue sur une partie de ces parcelles cadastrées D2026, D2029 et D2032, Les Arrestieux.</p>			
V11	M. DABADIE Denis	<p>Il souhaite évoquer le devenir des parcelles cadastrées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- D1675, Lousteauneuf,</li> <li>- A468 et A461, Tastesoule,</li> </ul> <p>dans le cadre de la présente révision générale du PLU.</p> <p><u>Concernant la parcelle D1675, Lousteauneuf</u> : Mme La Commissaire-Enquêtrice indique que cette parcelle est classée au projet de PLU en zone N. Elle est classée en zone UB au PLU applicable. ⇒ <i>Visite à mettre en lien avec le courrier n°6 – C6.</i></p> <p><b>Comment est justifié ce classement en zone naturelle N ?</b> M. DABADIE demande des explications. Ce terrain est desservi par une servitude de passage et par un accès sur le terrain sur lequel il réside. Seules les annexes et les extensions aux constructions existantes sont autorisées en zone N : ce nouveau classement lui crée un préjudice important.</p> <p><b>Il demande que cette parcelle soit reversée en zone constructible.</b></p> <p><u>Concernant les parcelles A468 et A461, Tastesoule</u> : Mme La Commissaire-Enquêtrice indique que ces parcelles sont classées au projet de PLU en zone NL et en espace boisé classé. Elles sont classées en zone UK au PLU applicable. ⇒ <i>Visite à mettre en lien avec le courrier n°1 - C1</i></p> <p>Le camping existant est classé en zone UK. Il y a nécessité de défricher sur une bande de 50 m aux abords :</p> <p><b>comment fait-on avec un classement de cette bande en espaces boisé classé ?</b> Il souhaite nettoyer ces parcelles pour ne laisser que les chênes. Par ailleurs, ce classement empêche la réalisation d'annexes au camping. Il demande que ces deux parcelles soient reversées en zone constructible UK.</p>		<p>Concernant la parcelle D 1675 à Lousteauneuf : celle-ci est enclavée comme plusieurs autres à cet endroit-là. Elles sont accessibles par une servitude de passage qui ne permet pas la constructibilité du fait de l'absence de voie publique. Le problème s'est présenté de façon identique en 2012, sans qu'aucune solution ne soit trouvée depuis, par les propriétaires de la servitude. Ils n'ont pas réussi à s'entendre pour la création d'une voie de desserte au niveau de cette zone.</p> <p>Concernant les parcelles A468 et A461 à Tastesoule : le camping de Tastesoule vendu par Monsieur DABADIE se situe en pleine zone naturelle (au milieu d'une coupure d'urbanisation), à plusieurs kilomètres du centre-bourg. Au vu de la loi Littoral et des autres lois promulguées récemment, l'Etat est très attentif à ce qu'aucun agrandissement ne soit réalisé et que la zone UK reste en l'état. La loi Littoral interdit les extensions de zones urbaines, même pour du camping, lorsqu'elles sont situées dans une coupure d'urbanisation. De plus, les deux parcelles indiquées sont classées en EBC. Le SCoT prescrit que dans ces espaces, les boisements de feuillus doivent être préservés. Le débroussaillage est obligatoire même sur fond voisin sur 50 mètres et il pourrait être porté à 100 mètres sur décision du Maire dans cette zone forestière.</p>	

V12	M. BOYER Guy	<p>Il est le seul héritier de Mme Pierrette BOYER, propriétaire de la parcelle cadastrée C897, 18, rue de La Lande.</p> <p>Mme La Commissaire-Enquêtrice indique que cette parcelle est classée au projet de PLU en zone N. Elle est classée en zone UB au PLU applicable.</p> <p>Ce terrain contient une partie de maison d'habitation.</p> <p>Il a hérité de ce terrain de son grand-père. Elle était alors constructible. Cette parcelle est intégrée au Bourg de Vensac. Le panneau du Bourg est situé le long de cette parcelle.</p> <p><b>Il demande que cette parcelle soit reversée en zone constructible UB.</b></p> <p>Ce terrain est desservi par les réseaux dont l'assainissement collectif. Il est nu et sans arbre.</p> <p>M. BOYER précise qu'il souhaiterait que ce terrain soit à bâtir pour lui permettre d'accompagner son passage à la retraite.</p>		<p>Très peu d'habitat linéaire le long de la route de la Lande, à tel point que le SCoT n'a pas classé ces trois maisons en UD mais en zone N. De plus, il s'agit d'une zone séparée du village par une coupure d'urbanisation.</p>	
V13	Mme ROOY Marie-José et Mme ROOY Mylène	<p>Elles souhaitent évoquer le devenir de la parcelle cadastrée D1760. Cette parcelle est en indivision. Elle est issue d'un terrain familial, divisé en trois lots (donation partage) et objet d'une succession en cours.</p> <p><b>Elles demandent que cette parcelle soit reversée en zone constructible dans le respect des conditions initiales de la donation partage.</b></p> <p>Elles indiquent que ce terrain est viabilisé et en herbe et s'étend sur une superficie de 2000 m².</p>		<p>Ce cas a déjà été évoqué en 2012 lors de la révision du PLU.</p> <p>L'indivision n'a pas évoluée et aucun permis n'a été déposé.</p> <p>Séparée du bourg par des coupures d'urbanisation. Le bâti accolé à l'Ouest est dans une zone UD d'habitat diffus.</p> <p>Ces secteurs UD ne sont pas des secteurs de développement urbains (cf SCoT qui classe ces secteurs en zones inconstructibles et application de la loi Littoral).</p>	
V14	Mme PEYROT Colette	<p>Elle souhaite évoquer le devenir des parcelles cadastrées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 789, 792, 793, 790 et 786, Les Tuilières,</li> <li>- C1174, C1476 et C1503, ancienne scierie, dans le cadre de la présente révision générale du PLU.</li> </ul> <p><u>Concernant les parcelles 789, 792, 793, 790 et 786, Les Tuilières</u> : Mme La Commissaire-Enquêtrice indique que ces parcelles sont classées en zone UC constructible au PLU applicable et en zone Ud au PLU projet.</p> <p>Mme PEYROT précise que ces parcelles sont</p>		<p>Le hameau des Tuilières est inconstructible de par la loi Littoral. Séparé du bourg par des zones naturelles et agricoles ainsi que de l'habitat diffus. Les dernières lois viennent renforcer l'inconstructibilité.</p> <p>Concernant les parcelles C 1174, C1476 et C 1503 : la possibilité de construire a été laissée en 2012, cependant rien n'a été fait si ce n'est de louer des hangars à des entreprises, d'où le passage de cette zone en UX. Les parcelles le long de la rue de la Croix Cassée, classées en UX lors de la révision, ont été modifiées en UB à la</p>	

		<p>cédées, dans le cadre d'un partage, à ces 3 enfants.</p> <p><b>Elle demande que ces parcelles soient reversées en zone constructible.</b></p> <p><u>Concernant les parcelles C1174, C1476 et C1503</u> : Mme La Commissaire-Enquêtrice indique que ces parcelles sont classées en zone UB constructible au PLU applicable et en zone Ux au PLU projet. Mme PEYROT précise que ces parcelles correspondent à l'ancienne scierie.</p> <p><b>Elle demande que ces parcelles soient classées en zone constructible Ub en lieu et place du classement Ux proposé pour permettre la construction à vocation d'habitation (il y a des habitations de part et d'autre et en face de la zone Ux). Ces parcelles sont situées dans le Bourg.</b></p>		<p>demande de Madame PEYROT. Il n'est pas possible d'aller au-delà.</p>	
V15	<p>M. TRENTO Robert et Mme TRENTO Michèle</p>	<p>⇒ Visite à me□re en lien avec le courrier n°7 – C7.</p> <p>M. et Mme TRENTO viennent se renseigner sur le classement de leurs parcelles au projet de PLU.</p> <p><u>Concernant les parcelles C664 et C665, Les Nines</u> : Mme La Commissaire-Enquêtrice indique que ces parcelles sont classées au projet de PLU en zone NL et en espace boisé classé.</p> <p><u>Concernant la parcelle C1256</u> : Mme La Commissaire-Enquêtrice indique que cette parcelle est classée au projet de PLU en zone N. Elle est classée en zone UB au PLU applicable.</p> <p><b>Comment est justifié ce classement en zone naturelle N ?</b> Ce terrain est desservi par une servitude de passage et par un accès sur le terrain de M. DABADIE.</p> <p><b>M. et Mme TRENTO demandent que cette parcelle soit reversée en zone constructible Ub.</b></p> <p><u>Concernant la parcelle D1479</u> : Mme La Commissaire-Enquêtrice indique que cette parcelle est classée au projet de PLU pour moitié en zone Ub. Elle est classée en zone UB pour moitié au PLU applicable.</p>		<p>Concernant les parcelles C 664, C 665 aux Nines : l'extension de l'urbanisation depuis un hameau n'est pas possible. Le hameau n'est pas un secteur de développement urbain au titre de la loi Littoral et du SCoT ; non compatible avec la loi Littoral. De plus, il s'agit d'un espace boisé classé au titre de cette même loi.</p> <p>Concernant la parcelle C 1256 : celle-ci est enclavée comme plusieurs autres à cet endroit-là. Elles sont accessibles par une servitude de passage qui ne permet pas la constructibilité du fait de l'absence de voie publique. Le problème s'est présenté de façon identique en 2012, sans qu'aucune solution ne soit trouvée depuis, par les propriétaires de la servitude. Ils n'ont pas réussi à s'entendre pour la création d'une voie de desserte au niveau de cette zone.</p> <p>Concernant la parcelle D 1479 : la commune est limitée à 5 hectares de consommation d'espaces, à prendre sur les espaces NAF (naturels, agricoles et forestiers). Dans son avis sur cette révision, l'Etat demande à ce que ces parcelles passent entièrement en zone naturelle. La partie de ces parcelles le long de la route de Malebrane sera toutefois maintenue en zone UB.</p>	

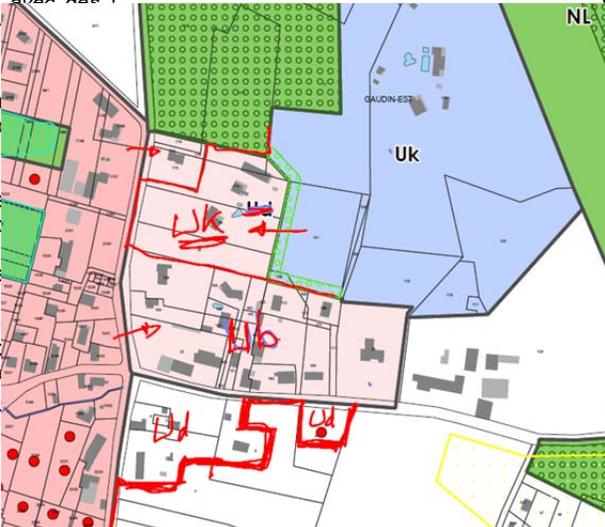
V16	Mme DELORD Muriel	<p>⇒ Visite à mettre en lien avec l'observation au registre n°3-R3.</p> <p>Elle a acheté un terrain à la Mairie de Vensac, attenant à son terrain habité (elle habite au 29, rue du Gûa (parcelle D1437)), il était alors constructible, classé en zone UB (en Décembre 2021). Ce terrain est cadastré D1435 et D1436, La Peyre. Il est proposé en zone Ud au PLU en projet.</p> <p>Ce terrain est issu d'une parcelle d'origine divisée en 3 lots dont un a été acheté par Mme DELORD avec pour objectif à terme la construction d'un chalet à mettre à la location.</p> <p>Mme DELORD demande si le changement de destination est autorisé dans la zone Ud. Elle précise que son projet ne sera d'actualité que dans 3 ou 4 ans.</p> <p>Elle souligne que les lots limitrophes sont bâtis et que l'ensemble des terrains est desservi par les réseaux collectifs. Elle indique que ces terrains sont à relative proximité du Bourg de Vensac.</p>		<p>Les nouvelles constructions à usage d'habitation sont interdites en zone UD. Ces secteurs UD ne sont pas des secteurs de développement urbains (cf SCOT qui classe ces secteurs en zones inconstructibles et application de la loi Littoral).</p> <p>Cependant, il n'est pas spécifié d'interdiction concernant les changements d'affectation des bâtis.</p>
V17	Mme LOGEZ- GAGNOL Stéphanie	<p>⇒ Visite à mettre en lien avec la visite n°23-V23 et l'observation au registre n°4-R4.</p> <p>Elle souhaite évoquer le devenir de la parcelle cadastrée C1893, située 5, route de la Fondvive, dans le cadre de la présente révision générale du PLU.</p> <p>La parcelle C1893 d'une superficie de 900 m<sup>2</sup> est classée au projet de PLU en zone NL et en espace boisé classé. Cette parcelle est, au PLU applicable, en zone constructible.</p> <p>Il s'agit d'une prairie avec un chêne : son classement en espace boisé classé est ainsi surprenant.</p> <p><b>Elle demande le maintien de la parcelle C1893 en zone constructible Ub.</b></p> <p>Elle précise que les parcelles situées en face de cette parcelle sont actuellement en cours de construction et étaient boisées.</p>		<p>Extension de l'urbanisation au titre de la loi Littoral.</p> <p>Parcelle entourée de forêt classée en EBC à préserver au titre de la loi Littoral.</p>

		Elle indique enfin, que le défrichement qui a été réalisé dans le cadre de la réalisation de Vensac Océan fait débat.			
V18	Mme VAUBAN Véronique	<p>Elle souhaite évoquer le devenir des parcelles cadastrées C1278 et C1279, situées 5, rue des Pargaux, dans le cadre de la présente révision générale du PLU.</p> <p>Mme La Commissaire-Enquêtrice indique que ces parcelles sont classées au projet de PLU en zones Ub et NL. Elles sont classées, au PLU applicable, en zone constructible UB. La partie classée en zone NL, inconstructible, est justifiée par la présence d'une zone humide (cf. résultat des investigations terrain joint au dossier d'enquête publique) précise Mme La Commissaire-Enquêtrice.</p> <p>Mme VAUBAN conteste ce classement et souhaite faire faire une contre-expertise de ces terrains. Le terrain cadastré C1279 a été transmis dans le cadre de la succession de son père comme terrain à bâtir : elle se sent donc lésée. Au début de la procédure de révision du PLU (Décembre 2022), la parcelle avait été présentée par le bureau d'étude Métropolis, en réunion publique, en zone constructible. Son classement a été modifié durant l'année 2023. Mme VAUBAN précise qu'il y a plein de constructions dans ce secteur, ces terrains sont plats, ces terrains accueilleraient un sol pleureur qui est mort de sécheresse. Ce terrain est dans l'enveloppe urbaine constitué du Bourg. Ces parcelles sont loin des marais or sur certains secteurs de marais des constructions sont édifiées : tout cela n'a pas de sens !</p> <p><b>Elle demande le maintien des parcelles C1278 et C1279 en zone constructible Ub en totalité.</b></p>		<p>Mme VAUBAN a tout à fait le droit de faire une contre-expertise par un bureau d'études agréé. S'il s'avérait qu'il y a une remise en cause, rien ne s'oppose à ce que ces terrains redeviennent constructibles. Rappel : Les expertises menées par des experts écologues montrent toutefois la présence de zone humides sur le terrain (rappel : critères alternatifs botanique ou pédologique). En application de loi Littoral, les zones humides sont des espaces remarquables à préserver, c'est la raison pour laquelle les parcelles sont classées en zone NL.</p>	
V19	Mme MINAULT Marilyne et M. NARDON Alain	<p>Ils souhaitent évoquer le devenir des parcelles cadastrées ZH277, ZH245, ZH204, ZH291, ZH284, ZH287 et ZH289 et ZH1279, Les Goujons, dans le cadre de la présente révision générale du PLU.</p> <p>La maison principale de Mme MINAULT se situe sur la parcelle ZH277. La propriété est accessible par le Nord.</p> <p>Mme La Commissaire-Enquêtrice indique que ces parcelles sont classées au projet de PLU en zone</p>		<p>L'ancien garage mécanique a été démoli. Cette zone d'habitat diffus encerclée par les vignes ne peut plus être constructible au SCoT. Les traitements viticoles posant beaucoup de problèmes, il est proposé une zone UD où les pétitionnaires auront les mêmes possibilités d'agrandissement et de construction d'annexes qu'en zone agricole.</p>	Zonage

		<p>agricole A. Elles sont classées, au PLU applicable, en zone constructible UB pour partie et en zone agricole A pour partie.</p> <p>Les parties bâties correspondent à un ancien garage mécanique / électroménager et stockage de voitures dans la zone boisée indiquée Mme MINAULT. Ces terrains n'ont jamais été agricoles.</p> <p><b>Ils demandent que :</b>  <b>X les parcelles limitrophes au Sud-Est et au Nord des secteurs bâtis, plantées en vignes, soient classées en zone agricole A,</b>  <b>X les parcelles bâties, situées aux Goujons, ainsi que la parcelle cadastrée ZH284, soient classées en zone constructible Ub en continuité de l'enveloppe construite du Bourg,</b>  <b>De plus, ils demandent que l'ensemble de la propriété de Mme MINAULT soit classé en zone Ub en incluant l'accès depuis le chemin des Goujons.</b></p> <p>La demande faite répond aux objectifs du nouveau PLU. Ils souhaitent par ailleurs formuler des remarques globales sur le projet de PLU révisé. D'une part, ils sont étonnés que la commune soit qualifiée de commune Littoral, le Bourg étant situé à environ 9 kms de l'océan. Par ailleurs, Vensac-Océan est un lotissement récent, d'habitat uniquement. <b>Est-il possible de connaître le rapport entre les résidences secondaires et les résidences principales à Vensac-Océan ?</b>  <b>Pourquoi la priorité, en terme de constructibilité, est donnée dans ce projet de PLU au lotissement de Vensac-Océan et pas au Bourg de Vensac ?</b> C'est incohérent indique Mme MINAULT et ce choix ne s'inscrit pas dans une logique de proportionnalité du nombre d'habitants.</p> <p>Le développement urbain de la commune présente des incohérences qui rendent incompréhensible le classement non constructible des zones construites aux abords du Bourg.</p> <p>Ce qui est surprenant est que soient classées en zone agricole A des zones bâties, non agricoles, situées en continuité du Bourg et aussi denses que les</p>			
--	--	---	--	--	--

		constructions situées dans le Bourg.			
V20	Mme ARTHAUD Anne	Elle souhaite s'informer du devenir de la parcelle cadastrée 38, situées 5, Cassanac Sud / Les Placets, dans le cadre de la présente révision générale du PLU.  Mme La Commissaire-Enquêtrice indique que cette parcelle est classée au projet de PLU en zone N, comme au PLU applicable.  Mme ARTHAUD demande si : X la Loi Littoral s'applique à l'ensemble de la commune et Mme La Commissaire-Enquêtrice lui indique que oui, X les clôtures sont réglementées et Mme La Commissaire-Enquêtrice lui indique que oui.			La parcelle cadastrée ZR 38 est et restera en zone N après révision. En effet, la loi Littoral s'applique et les clôtures sont règlementées.
V21	M. CHARDON Bruno et Mme CHARDON Isabelle	Ils souhaitent s'informer du devenir de la parcelle cadastrée 25, le Malabu, située 3, rue des Tuilières, dans le cadre de la présente révision générale du PLU.  Mme La Commissaire-Enquêtrice indique que cette parcelle est classée au projet de PLU en zones N et NL avec un espace boisé classé. Elle est classée, au PLU applicable, en zone N.  Ils demandent des renseignements sur le règlement de la zone naturelle N.			La parcelle cadastrée ZW 25 se situe en zones N et NL en espace boisé classé et il n'y a pas lieu que cela change.
V22	M. COUTREAU Henry	Il souhaite évoquer le devenir de sa parcelle cadastrée 271, Lamothe, dans le cadre de la présente révision générale du PLU.  Mme La Commissaire-Enquêtrice indique que cette parcelle est classée au projet de PLU en zone NL avec un espace boisé classé. Elle est classée, au PLU applicable, en zone A.  <b>M. COUTREAU demande que soit classée en zone constructible la partie non boisée de la parcelle n°271 (environ 1000m²) située le long de la route.</b>  Il souligne qu'il y a des constructions existantes aux abords.			Cette zone ne fait pas partie de Vensac centre, elle est séparée du bourg par une zone agricole (viticole) et une zone d'habitat diffus. De plus, au vu du peu de constructions présentes à cet endroit elle ne peut être en zone UD mais en zone NL (pas assez de constructions pour définir une enveloppe urbaine). Elle se situe en espace boisé classé. De plus, cette zone n'est pas desservie par l'assainissement collectif.
V23	M. LOGEZ Eric	⇒ <i>Visite à mettre en lien avec la visite n°17-V17 et l'observation au registre n°4-R4.</i>  <b>M. LOGEZ remet des documents relatifs à une déclaration préalable à Mme la Commissaire-</b>			Extension de l'urbanisation au titre de la loi Littoral. Parcelle entourée de forêt classée, à préserver au titre de la loi Littoral et du SCoT.

		<p><b>Enquêtrice.</b></p> <p>Il souhaite évoquer le devenir de la parcelle cadastrée C1893, Lousteauneuf-Ouest, dans le cadre de la présente révision générale du PLU.</p> <p>La parcelle C1893 est classée au projet de PLU en zone NL et en espace boisé classé. Cette parcelle est, au PLU applicable, en zone constructible UB.</p> <p>M. LOGEZ précise que cette parcelle est desservie par l'ensemble des réseaux publics dont l'assainissement collectif.</p> <p>Il indique que la parcelle C1893 est une prairie et elle est non boisée donc <b>pourquoi est-elle classée en espace boisée classée ?</b></p> <p>Les constructions qui se réalisent en face de sa parcelle se construisent en secteur boisé et cela ne pose pas de problème. <b>Pourquoi ?</b></p> <p>Il y a un an, M. LOGEZ indique avoir souhaité diviser le terrain : une déclaration préalable a été délivrée le 18/06/2022.</p> <p><b>Il demande que :</b>  <b>X soit retiré le classement en espace boisé classé, ce terrain n'étant pas boisé,</b>  <b>X soit maintenu le classement constructible Ub de la parcelle C1893.</b></p>			
V24	M. KERDREUX Thierry	<p>Il souhaite évoquer le devenir des parcelles cadastrées D1229, D1228, D1704, D1709, D1710, D1235, D1238, D1884, D1881 à D1884 et D1984, dans le cadre de la présente révision générale du PLU.</p> <p>Mme La Commissaire-Enquêtrice indique que ces parcelles sont classées au projet de PLU en zone agricole A, il en est de même au PLU applicable, à une différence près : la parcelle C1238 est classée en zone UB au PLU applicable.</p> <p>Pendant les études de révision du PLU, M. KERDREUX a fait une demande à M. Le Maire afin que ces terrains soient classés en zone constructible. Il précise que son exploitation est située dans le Bourg : les nuisances vis-à-vis des habitations mitoyennes à son exploitation sont à prendre en compte. Les rapports de voisinage sont parfois tendus et difficiles. Il souligne que lorsqu'il s'est installé à Vensac aucune de ces habitations</p>		<p>Considérant la surface à prendre sur les NAF autorisée, sans remettre en cause l'économie général du projet, il est possible de mettre la parcelle D 1229 en zone UB.</p> <p>La condition sine qua non est que les vignes entourant celle-ci devront être arrachées</p>	Zonage

		<p>n'existait. Ce n'est pas confortable d'être situé en plein Bourg : bruits / produits / circulation de gros véhicules / etc ....</p> <p><b>Il demande le passage en zone Ub des parcelles C1228 et C1229.</b> Il indique, par ailleurs, avoir en projet de changer la destination et de valoriser une partie du patrimoine bâti du château David.</p>			
V25	Mme MESURET Nicole	<p>Elle souhaite évoquer le devenir des parcelles cadastrées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ZX114, La Gravette,</li> <li>- ZX33 et D1041, Fourest,</li> </ul> <p>dans le cadre de la présente révision générale du PLU.</p> <p><u>Concernant la parcelle ZX114, La Gravette</u> : Mme La Commissaire-Enquêtrice indique que cette parcelle est classée en zone N au PLU applicable et en zone NL avec un espace boisé classé au PLU projet.</p> <p><b>Elle demande que cette parcelle soit classée en tout ou partie en zone constructible.</b></p> <p><u>Concernant les parcelles ZX33 et D1041, Fourest</u> : Mme La Commissaire-Enquêtrice indique que ces parcelles sont classées en zones N et UC constructible au PLU applicable et en zones Ud et NL avec un espace boisé classé au PLU projet.</p> <p>Elle demande que ces parcelles soient classées en tout ou partie en zone constructible.</p>		<p>Concernant la parcelle ZX114, le boisement de celle-ci est en train de se refermer, en présence de feuillus (espaces boisés significatifs). Au titre du SCoT, les feuillus doivent être préservés, c'est pour cela que le classement NL a été fait sur la commune au-delà de la route des Lacs.</p> <p>Concernant les parcelles ZX 33 et D 1041 : le hameau de Fourest ne peut plus être constructible parce qu'il est séparé du bourg par de nombreuses zones N et NL. Il est considéré au SCoT comme de l'habitat diffus. De plus ce hameau n'est pas desservi par l'assainissement collectif.</p>	
V26	M. BOUDOUIN John et M. BOUDOUIN Joris	<p>M. BOUDOUIN remet 3 photo-aériennes avec des périmètres fonciers à Mme la Commissaire-Enquêtrice.</p> <p>Ils représentent l'entreprise Vensac Vacances les équipements d'hébergement de location situés à Gaudin.</p> <p>Ils demandent que soit réalisable, dans le projet de PLU, une extension de leurs installations à l'Ouest de l'existant.</p> <p>Ils ont pour cela besoin qu'une partie de leur patrimoine foncier, limitrophe des équipements existants, soit classée en zone UK afin de permettre l'implantation de lodges avec sanitaires en zone nature. Ces implantations sont nécessaires à la diversification de leur activité.</p>		<p>Le propriétaire peut utiliser la parcelle ZK 131 avant de s'étendre sur les parcelles ZK 14, 17 et 177.</p> <p>L'état dans son avis, demande d'ailleurs une OAP sur la parcelle ZK 131 « afin d'assurer que le durcissement se fasse en continuité du village et non en extension sur la partie nord de l'extension ».</p> <p>Sans projet et études environnementales (faune/flore et zones humides) sur les parcelles ZK, il est difficile de répondre favorablement à la demande.</p> <p>De plus, en application de la loi Littoral, le durcissement en épaisseur en continuité du bourg est accepté mais pas l'extension sur la partie Nord (cf avis de l'état page 9 avis</p>	

		<p>Ils indiquent avoir acquis les parcelles n°14, 17 et 177, ces parcelles sont équipées.</p> <p>Ils précisent par ailleurs que la parcelle n°131, proposée en zone Uk au projet de PLU est une parcelle humide, avec une topographie basse et très proche des habitations existantes.</p> <p>Ils rappellent que lorsqu'ils ont acquis l'installation de loisirs, celle-ci proposait 239 emplacements classés 4 étoiles et qu'aujourd'hui ils proposent 175 emplacements classés 5 étoiles. Ils souhaitent développer le nombre d'emplacements en le diversifiant : création de lodges avec sanitaire individuel en zone nature.</p> <p><b>Ils demandent :</b>  <b>X le classement en zone Uk des parcelles n°14 (extension sur la totalité de la parcelle), 17 et 177,</b>  <b>X le classement en zone Uk de la parcelle n°174 (utilisée comme zone technique du camping),</b>  <b>X le maintien en zone Ud des parcelles n°19 et 20, parcelles qui ne se situent pas dans le périmètre d'exploitation du camping.</b></p>		<p>état annexes).</p> <p>Par rapport à l'application du SCoT et la définition des espaces boisés significatifs, extension sur une coupure d'urbanisation et en EBC.</p> <p>Enfin, le classement de ces parcelles entraîne la consommation de <b>3,2 ha</b> environ.</p> <p>En l'état, la demande peut être entendue mais fera l'objet d'un projet pré-opérationnel (programme, nombre de m<sup>2</sup>, nombre de lodges, ...) permettant de justifier une révision à objet unique du PLU avec les études environnementales (consommation d'eNAF + réduction EBC).</p> <p>De plus, cette révision devra intégrer une OAP.</p>	
V27	Mme LHERAUD Murielle	<p>Elle représente sa maman, Mme BROCHARD Magdeleine.</p> <p>Elle souhaite évoquer le devenir des parcelles cadastrées D581 et ZX24, Fourest, dans le cadre de la présente révision générale du PLU.</p> <p>Mme La Commissaire-Enquêtrice indique que ces parcelles sont classées en zones Ud sur la partie Nord et NL avec espace boisé classé sur la partie Sud au projet de PLU révisé et constructible UC sur la partie Nord et N sur la partie Sud au PLU applicable.</p> <p>Si la partie constructible de la parcelle ZX24 (au Nord) en zone UC au PLU applicable a fait l'objet d'une autorisation de construire (PC ou CU) positive et valide aujourd'hui, il faut l'exécuter rapidement car ensuite la construction neuve ne sera plus possible sur ce terrain précise la Commissaire-Enquêtrice à la demande de Mme LHERAUD.</p>		<p>Extension de l'urbanisation à partir d'une zone d'habitat diffus. Impossibilité due à la loi Littoral entre autres.</p> <p>Ces secteurs UD ne sont pas des secteurs de développement urbains (cf SCoT qui classe ces secteurs en zones inconstructibles et application de la loi Littoral) et ne peuvent pas se développer spatialement.</p>	
V28	M. ANTIGNAC Philippe et M. LEVEQUE Didier	<p>Ils viennent au nom d'un groupe de voisins les réunissant ainsi que M. MAU Jean-Pierre et M. HEPART Cédric.</p>		<p>Constructions isolées, au milieu d'une zone agricole et naturelle. Ces parcelles ne peuvent même pas être classées en zone d'habitat diffus (UD).</p>	

		<p>Ils souhaitent évoquer le devenir des parcelles cadastrées n°364 à 370, 1831 à 1834, 1558 et 50, Aux Tuilières, dans le cadre de la présente révision générale du PLU.</p> <p>Mme La Commissaire-Enquêtrice indique que ces parcelles sont classées en zone A au projet de PLU révisé et en zone N au PLU applicable.</p> <p>Il demande à Mme la Commissaire-Enquêtrice ce qui est autorisé en zone agricole A. Une lecture des articles 1 et 2 de cette zone est faite.</p> <p><b>Ils demandent le classement de l'ensemble du foncier évoqué en zone constructible Ub pour permettre la construction d'habitations nouvelles. Si cette demande ne peut aboutir, il demande un classement en zone Ud sur le même périmètre.</b></p> <p>Ils s'interrogent ensuite sur la pertinence de construire à proximité de l'océan dans un contexte de retrait de trait de côte (cf. Vensac Océan III).</p>		<p>Toutefois, la zone A permet la possibilité d'agrandissement et de construction d'annexes pour les habitations existantes.</p>	
V29	Mme DELAMARLIER E Bernadette	<p>Elle souhaite s'informer du devenir de la parcelle cadastrée D1456 Malebrane, dans le cadre de la présente révision générale du PLU. Elle a hérité de cette parcelle dans le cadre d'une succession.</p> <p>Mme La Commissaire-Enquêtrice indique que cette parcelle est classée au projet de PLU en zone N. Elle est classée, au PLU applicable, en zone 2AU.</p>		<p>Devant la limitation des espaces à prendre sur les NAF entre 2030 et 2040 (loi climat et Résilience + SCoT), cette parcelle sera finalement en zone N.</p>	
V30	Mme GARCIA Marie-Christine et Mme PESCHLER Marina	<p>Elles souhaitent évoquer le devenir de leurs parcelles situées Route de Tastesoule, au niveau du camping, au 1, au 3, au 5 et au 5bis Route de Tastesoule, dans le cadre de la présente révision générale du PLU.</p> <p>Au 1 Route de Tastesoule se situent un hangar et un logement et au 3 Route de Tastesoule se situe une maison d'habitation.</p> <p>Mme La Commissaire-Enquêtrice indique que Ces parcelles sont classées en zone N au projet de PLU révisé et en zone N au PLU applicable.</p> <p><b>Elles demandent à pouvoir étendre leur construction à usage d'habitation au niveau du hangar limitrophe.</b> <b>Elles demandent si le changement de destination ne pourrait pas être autorisé en zone N ?</b></p>		<p>La zone N permet une extension limitée des habitations existantes, encadrée par l'application de la loi Littoral car ces constructions se situent dans une coupure d'urbanisation. Les piscines sont autorisées mais sous certaines conditions.</p>	

		<p>Elles demandent si les piscines sont autorisées lorsqu'elles sont liées à une construction à usage d'habitation. Mme La Commissaire-Enquêtrice leur répond que cela est autorisé sous condition.</p> <p>Concernant leur patrimoine situé au 5 et 5bis Route de Tastesoule, elles demandent si une extension du logement existant est possible en zone N. Mme La Commissaire-Enquêtrice leur répond que cela est autorisé sous condition.</p>			
R1	<p>Mme CATELLA Laurence / Représentation de la succession de Mme PLAGES Catherine, sa grand-mère</p>	<p>⇒ Cf. Visite n°9 - V9.</p>			
R2	<p>M. LAVIGNE Claude et Mme LAVIGNE Michèle</p>	<p>1- Ils demandent des renseignements sur l'application du règlement écrit de la zone Ub, concernant les annexes : X concernant les cabanons et carports, ils semblent regretter que le règlement du PLU ne soit pas en cohérence avec les cabanons et carports standards vendus dans le commerce, X concernant les pergolas, ils regrettent que le règlement du PLU ne soit pas en cohérence avec les pergolas à prix moyen standards vendus dans le commerce. Ils déplorent, par ailleurs, les distances d'implantation proposées au règlement pour les annexes par rapport aux limites séparatives qui ne permettent pas une implantation, selon eux, cohérente.</p> <p>Ils évoquent également le non respect du principe d'égalité de traitement des habitants par rapport aux règles applicables d'une zone à une autre et également dans le temps (avant pas de règle ou règle différente par rapport à aujourd'hui).</p> <p><b>Ils demandent un règlement écrit beaucoup plus souple que celui proposé pour les bâtiments annexes inférieurs à 20 m².</b></p> <p>2- Ils déplorent que le règlement écrit de la zone 2AU ne comporte aucun détail.</p>		<p>La zone 2AU est une zone bloquée, et inconstructible, c'est pour cela que le règlement ne comporte aucun détail.</p> <p>Les annexes, comme les clôtures sont réglementées, cela pour éviter les abus de formes et de couleurs, les maisons et annexes doivent respecter pour partie l'histoire du village, une certaine homogénéité, des pentes entre 20 et 40%, car d'une part c'est traditionnel à la région, d'autre part, il faut suffisamment de pente pour écouler l'eau lors de grosses pluies coutumières des zones côtières. Vensac Océan étant un village « nouveau », les toits plats peuvent être acceptés.</p> <p>Les villages anciens ont une histoire à respecter.</p>	
R3	Mme DELORD	<p>⇒ Cf. Visite n°16 – V16.</p>			

	Muriel				
R4	Mme GAGNOL Stéphanie	⇒ Cf. Visites n°17 – V17 et n°23 - V23			
R5	Mme RAYNAL Marie-Noëlle	⇒ Cf. Visite n°10 – V10.  Elle ajoute aux observations formulées au sujet des parcelles cadastrées D2026, D2029 et D2032, Les Arrestieux lors de sa visite, que sa demande ne concerne qu'une superficie limitée permettant d'édifier une maison d'environ 100 à 130 m <sup>2</sup> lui permettant de s'installer à Vensac.		Ces secteurs UD ne sont pas des secteurs de développement urbains (cf SCOT qui classe ces secteurs en zones inconstructibles et application de la loi Littoral) et ne peuvent pas se développer spatialement.	
R6	Mme MINAULT Maryline	⇒ Cf. Visite n°19 – V19			
R7	Mairie de Vensac	La commune de Vensac indique que après pré-instruction de certaines autorisations d'urbanisme, elle demande que soit adapté le projet de règlement écrit arrêté notamment dans les paragraphes relatifs aux clôtures et aux toitures.			Règlement
C1	M. DABADIE Denis	⇒ Cf. Visite n°11 - V11.			
C2	M. TIFFON Rémy	⇒ Cf. Visites n°3 - V3 et n°8 – V8.			
C3	M. SOURDOULOU D Patrick et Mme SOURDOULOU D Anne-Marie	Ils s'étonnent du non classement en espace boisé classé d'un secteur planté de chênes plusieurs fois centenaires alors que toutes les forêts sont classées en espace boisé classé.  <b>Ils demandent le classement de ces chênes en espace boisé classé sur tout ou partie des parcelles D958 à D961, D968, D2192 à D2194, D1835 et D1711.</b>		Classement EBC sur : <b>D958 à D961, D968, hors espace de la ligne électrique D2192 à 2194 : petites parcelles construites donc limitation de la constructibilité D1835 : possibilité de classer la partie où il y a les arbres D1711</b>	Zonage
C4	Mme BLANC Marylène	⇒ Cf. Visite n°5 - V5.			
C5	M. PAWLICZEK Patrick	Il conteste le classement en zone N d'une partie de sa parcelle n°1262 au lieu-dit Malabut, située en continuité de sa maison et comportant un garage et un abri de jardin.  <b>Il demande qu'elle soit reversée en zone constructible Ub.</b>		Cf observation V15, V11 Concernant la parcelle C 1262 : celle-ci est enclavée comme plusieurs autres à cet endroit-là. Elles sont accessibles par une servitude de passage qui ne permet pas la constructibilité du fait de l'absence de voie publique. Le problème s'est présenté de façon identique en 2012, sans qu'aucune solution ne soit trouvée depuis, par les propriétaires de la servitude. Ils n'ont pas réussi à s'entendre pour la création d'une voie de desserte au niveau de cette zone.	
C6	M. DABADIE Denis	⇒ Cf. Visite n°11 – V11.			
C7	M. et Mme TRENTO Robert	⇒ Cf. Visite n°15 – V15			

C8	Association Vive La Forêt	<p>L'association indique que le dossier soumis à l'enquête publique ne comporte pas l'avis de la MRAe sur le projet de révision générale du PLU, ceci en non-conformité avec l'article R.123-8 du code de l'environnement.</p> <p>De plus, elle précise que l'étude d'impact fournie ne concerne pas l'ensemble de la commune, mais uniquement le projet de Vensac-Océan III.</p>		<p>La MRAe a été saisi mais n'as pas remis son avis.</p> <p>Le PLU ne fait pas l'objet d'une étude d'impact. Le PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale qui fait partie du dossier (tome 4 du rapport de présentation).</p>	
	Questions de Mme La Commissaire Enquêtrice	<p><b>Question 1</b> : concernant la zone N de Malabut, pourquoi, comme dans le cas des zones de La Nauve et de Malebrane plus au Sud, un classement en zone à urbaniser 2AU avec des emplacements réservés pour permettre la réalisation d'accès publics, n'a pas été envisagé ? Pourquoi, dans un souci de gestion économe de l'espace, la priorité constructible à terme a été donnée aux secteurs de La Nauve et de Malebrane plutôt qu'à celui de Malabut, par un classement en zone 2AU ?</p> <p><b>Question 2</b> : pouvez-vous apporter des éléments d'histoire et de contexte pour expliquer la création de Vensac-Océan et le choix de son extension aujourd'hui (Vensac-Océan III) sur près de 4 ha ?</p> <p><b>Question 3</b> : plusieurs observations concernent des parcelles non boisées ou très peu boisées classées en espace boisé classé (=&gt; Cf. <i>Visites V8, V10, V17, V22 et V23 notamment</i>). Pouvez-vous apporter des explications à ces choix et indiquer ce qui les a motivé ?</p> <p><b>Question 4</b> : puis-je disposer de la copie des accusés / réception des envois faits aux personnes publiques associées ainsi que celui fait à la MRAe pour solliciter leurs avis sur le projet de révision générale du PLU de Vensac, préalablement à la présente enquête publique ?</p> <p>Question 5 : le règlement de la zone agricole A ne permet pas l'installation de panneaux photovoltaïques au sol. Une évolution du règlement est-elle possible pour rendre ce type d'implantation possible ?</p> <p><b>Par ailleurs, le présent document fait synthèse de l'ensemble des observations recueillies</b></p>		<p>Cf document REPONSES QUESTIONNAIRE REVISION PLU</p>	

	<p><i>durant cette enquête publique au nombre de 45 (observations, mails, courriers et observations au registre) et est transmis à la Commune de VENSAC.</i></p> <p><i>Mme La Commissaire-Enquêtrice invite donc les élus à prendre connaissance de ses observations et à réagir s'ils le souhaitent sur tout point qui leur semblerait important.</i></p>			
--	--	--	--	--

## ANNEXE 8

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE / DÉPARTEMENT : GIRONDE

COMMUNE : VENSAC

# REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Relatif à :

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) de la commune de VENSAC

.....  
Arrêté n° AR\_2023\_85 en date du 31 août 2023 prescrivant l'enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VENSAC

Je, soussignée Hélène DURAND-LAVILLE, Commissaire-enquêteur,  
se déclare ouvert le registre d'enquête publique  
qui se déroulera du mercredi 11 octobre 2023 à  
9h au vendredi 10 novembre 2023 à 12h00.  
le 11/10/23  
à 9h

Hélène DURAND-LAVILLE  
Commissaire-enquêteur de Gironde  
Durand-Laville

# OBSERVATIONS DU PUBLIC

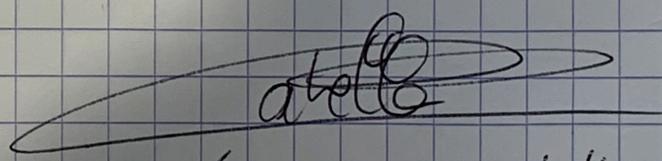
Laurence CATELLA pour la succession PLAGES Catherine  
Parcelles concernées D959-960 D955 D1307 D1606-1607

Madame,

Je fais suite à notre entrevue de ce jour, le 27 octobre 2023, concernant le changement de PLU en cours sur la commune de Versac-Médoc. J'agis en représentante de la succession de ma grand-mère, Catherine Plages.

Nous avons vu ensemble que tous les terrains constructibles de la succession (nommés ci-dessus) passent en non constructibles, zone NC ou ud. Toutes les parties de la succession que je représente s'estiment lésées, d'autant que certaines parcelles (D959-960 D955 D1307) sont à proximité immédiate du bourg, entourées de constructions existantes et en bord de route. Nous ne sommes pas opposés à ce que les parties constructibles de ces terrains soient revus à la baisse pour laisser une place plus importante à la biodiversité ; tout en ayant un juste équilibre pour tous.

Nous vous remercions de votre appui, bien cordialement.

  
Laurence Catella.

## 1) Remarques et souhaits d'évolutions concernant la réglementation des bâtiments annexes (cabanon, carport, pergola)

Habitants une zone classée Ub nous avons beaucoup de mal à comprendre et à appliquer la réglementation pour les bâtiments annexes pour nos futurs projets.

Dans le PLU, le règlement applicable pour les bâtiments annexes est le même que pour les bâtiments d'habitation à savoir :

- Pente du toit à minimum 20 %,
- Toit plat interdit (alors qu'il est autorisé sur Vensac Océan)
- Toit en tuile ou imitation tuile
- Toit translucide interdit
- Bâti à 3 m ou au niveau de la clôture
- Choix des couleurs très limité, seulement de type miel voire anthracite toléré

Nos remarques :

- Pour les **cabanons, carports** :

Si on observe l'offre du marché, il y a de plus en plus de cabanons ou carport en aluminium ou en bois avec toit plat visé qui garantissent une bonne résistance aux intempéries.

La plupart des cabanons sur catalogue ont des pentes à 17 %, il suffit d'aller voir les magasins de bricolage à proximité.

De même, il est souvent proposé des solutions avec plaques bitumées largement suffisantes pour des bâtis de moins de 20 m<sup>2</sup> destinés à abriter des outils ou/et du mobilier de jardin de faible valeur.

- Pour les **pergolas** :

Les toits translucides ne sont pas autorisés, ce qui là aussi va à l'encontre du marché.

Seules les pergolas bio-climatiques seraient autorisées d'après les services d'urbanisme de la mairie, mais d'une part elles sont beaucoup plus chères et si y ajoute l'exigence du toit rouge en imitation tuile cela devient très difficile à trouver.

Nous précisons que cette exigence de pergolas bio climatique n'est pas formalisé dans le PLU.

Pour l'**ensemble de ces bâtiments annexes**, le positionnement en limite de propriété ou à 3 m est un non choix. En effet, si on veut entretenir l'arrière du battement ou ne pas importuner son voisin on ne peut que choisir de mettre son ouvrage à 3 m. De ce fait le positionnement d'un carport sur la zone parking bien souvent située devant la maison devient impossible sur les nouveaux terrains.

### Récemment arrivé en zone Ub, nous nous interrogeons sur le principe d'égalité de traitement que doivent garantir les règles pour tous les habitants

- Par rapport à la zone Uc où sont autorisés les toits plats
- Par rapport aux annexes bâties avant le PLU construites sans aucune règle et qui n'ont pas de date butoir pour se mettre en conformité.

Aussi, nous aimerions un règlement spécifique pour les bâtiments annexes inférieurs à 20 m<sup>2</sup> beaucoup plus souple que celui de l'habitation dont nous comprenons les orientations de cohérence architecturale et de prise en compte des risques de la région, dans lequel sont autorisés :

- Les toits plats
- Les solutions en aluminium
- Un positionnement entre 0 et 3 m à la distance qui semble la plus adaptée et avec l'accord de son voisin
- D'autres couleurs
- Des toits translucides pour les pergolas

## **2) Demande de détails sur les zones AU**

Le règlement concernant les zones AU ne comporte aucun détail contrairement aux zones déjà urbanisées qui lui précise assez finement les choses.

Il est donc dommage de ne pas pouvoir connaître les orientations pour ces zones suffisamment à temps pour appréhender les choix et les orientations en toute transparence.

M. Claude et Michèle Lavigne - 19 rue de la Nauve, Vensac

Vensac, le 6 novembre 2023.

Madame DELOIRD Muriel  
29 rue du Goa - Vensac.

parcelles D 1437 - 1436 - 1435 - 1434

zone UD.

objet: projet d'une construction d'une annexe, avec demande de  
changement de destination

Madame,

Je reviens vers vous après notre entretien du 2.11.2023,  
exposant mon projet de construction d'une annexe sur les  
parcelles récemment acquises à la mairie de Vensac,  
le 15.12.2021 et ma demande spécifique d'une  
possibilité de changement de destination à terme. Au vu  
de rendre l'annexe habitable.

Je souhaiterais préciser que ce terrain auparavant  
préempté, puis déboisé, a été rendu nu, comme l'ensemble  
des autres parcelles. Et par du constructible, en partie.  
De ces faits, potentiellement prêt à recevoir une construction.  
Aussi, il bénéficie du passage de tout à l'égout dans la rue,  
étant situé à proximité du bourg. Et dont les 2 nouvelles  
habitations voisines ont pu bénéficier.

Comme je vous l'ai indiquée, ce projet me permettrait  
d'assurer un minimum de vieillesse décent, au vu d'une maigre  
retraite prévisionnelle. Et de pouvoir consenser le travail d'une vie.  
D'autant que la construction d'une annexe se fonderait dans  
l'ensemble de l'environnement bâti, en répondant à la réglementation  
à Venir. C'est pour cela que ce projet me semble cohérent. Sans  
chercher à faire de la pure spéculation, en toute sincérité.

4 Veuillez agréer, Madame mes respectueuses salutations.

**mairiedevensac@vensac-medoc.com**

---

**De:** Stephanie Gagnol <stephlogez@gmail.com>  
**Envoyé:** lundi 6 novembre 2023 15:19  
**À:** mairiedevensac@vensac-medoc.com; Éric  
**Objet:** Enquêteur public parcelle de me Gagnol et Mr Logez C1893/1895  
**Pièces jointes:** IMG-20231105-WA0006.jpg; IMG-20231105-WA0007.jpg; IMG\_20231106\_145930.jpg; IMG\_20231106\_150148.jpg; IMG\_20231106\_150141.jpg; IMG\_20231106\_150201.jpg; IMG\_20231106\_150650.jpg; IMG\_20231106\_150433.jpg; IMG\_20231106\_150452.jpg

Courrier a l'attention de Madame Durand- Laville commissaire enquêteur public pour commune de vensac.

Bonjour suite à notre entretien du jeudi 2 Nov après midi a la mairie de vensac, lors duquel je vous est exposé mon problème et ma réclamation par rapport à notre parcelle de terrain de 900 M2 ( C1893) qui était constructible et qui sur nouveau plan va passer non constructible en zone NL boisé . Je vous joint donc des photos ou vous pourrez vous rendre compte que cette parcelle est un vrai terrain de foot car a l'exception de deux chênes a son extrémité il n'y a rien , d'où mon incompréhension. D'autant plus que le terrain en fosse qui lui était plus que boisé et de mémoire non constructible depuis très longtemps , se trouve lui en pleine construction ??????. Dois je rappeler que notre parcelle se trouve en continuité de zone constructible nous ne sommes pas enclavé dans de la forêt et nous ne détruisons pas le littoral ou autre zone verte ou écosystèmes.

Je ne vais pas vous reparlezr du déboisement de vensac océan ??? Qui lui est loin du centre vensacais.

Enfin nous avons parlé de tout cela et vous en avez déjà pris note .

Bref afin de compléter ma requête et que vous ayez tous les éléments pour parfaire notre réclamation dans le but que notre parcelle reste en zone constructible , je vous envoie photos actuelles et aérienne de l'époque de construction de 2005 maison, et documents plan de situation de différentes années de notre construction soit 2005 puis demande de 2012 certificat urbanisme avec changement pour passer constructible demande de division parcellaire accepté 2022 qui pourraient être utile. Nous nous tenons à disposition si besoin de plus de renseignements cordialement Mme Gagnol et Mr Logez.





(À rappeler dans toute correspondance)  
DOSSIER-N° DP 033 541 22 S 0024  
Dossier déposé le 29 Avril 2022.

Adresse des travaux :  
5 route de la Fondvive  
33590 VENSAC  
Cadastré : C1893, C1895

DESTINATAIRE

Monsieur Eric LOGEZ  
5 route de la Fondvive  
33590 VENSAC

Objet : Demande d'informations manquantes au dossier

Monsieur,

Vous avez déposé le 29/04/2022 à la mairie de Vensac une demande de déclaration préalable.  
Je vous informe que votre dossier est considéré comme incomplet car il manque les pièces ou informations suivantes :

**DP10. Plan coté des divisions projetées** : Sur le plan fourni, il conviendra de matérialiser l'accès au lot projeté.

Le délai d'instruction qui vous avait été notifié lors du dépôt de votre demande commencera à courir à partir de la date de réception en mairie de la totalité des informations et pièces manquantes en **4 EXEMPLAIRES**.

Vous disposez de **3 mois** à compter de la date de réception de cette lettre pour faire parvenir à la mairie l'intégralité des pièces et informations manquantes. Dans le cas contraire, vous serez réputé avoir renoncé à votre projet et votre demande sera rejetée de plein droit.

J'appelle votre attention sur l'intérêt de produire ces informations car à défaut votre demande pourrait être rejetée. Si, à compter du dépôt de l'ensemble des pièces et des informations en mairie, à la fin du délai d'instruction vous n'avez pas reçu de réponse de l'Administration, vous bénéficierez d'une autorisation tacite et vous pourrez commencer les travaux en affichant la présente lettre sur le terrain, pendant toute la durée du chantier selon les modalités détaillées plus bas. Vous pourrez également par une simple demande obtenir de la mairie un certificat attestant l'autorisation tacite.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Fait à Vensac, le 14 mai 2022

Le Maire,



J.L. PIQUEMAL

Commune de VENSAC

Mairie de Ville  
1, Place de la Mairie  
33590 VENSAC  
Tél : 05 56 09 44 04

DESTINATAIRE

LOGEZ Eric  
5 route de la Fondvive  
33590 VENSAC

DP 033 541 22 50024

Demande déposée incomplète le 29/04/2022

Complétée le 17/05/2022

Avis de dépôt affiché en mairie le 29/04/2022

Par : LOGEZ Eric  
Demeurant à : 5 route de la Fondvive  
33590 VENSAC  
Pour : Division en vue de construire  
Surfaces de plancher créée : -  
Destination :  
Sur un terrain sis à : 5 route de la Fondvive  
33590 VENSAC  
Cadastré : C 1893 / 1895  
Superficie : 1949 m<sup>2</sup>

**ATTESTATION DE NON OPPOSITION A DECLARATION PREALABLE**

Au nom de la commune par le Maire

Le Maire,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale approuvé en date du 11/08/2011,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal du 10/08/2012,

modifié le 02/08/2016 et le 04/02/2020,

Vu la déclaration préalable susvisée,

**ATTESTE**

**ARTICLE UNIQUE** : Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable.

**NB** : Le projet est soumis au versement de l'ensemble des taxes en vigueur sur le territoire de la commune.

Fait à Vensac, le 18 juin 2022

Le Maire,



*J.L. PIQUEMAL*  
**J.L. PIQUEMAL**

VEGEZ Elic - 5 Route de la Fardivine  
33500 VENSAC

Parcelles C 1893 - C 1895



Pièce(s) complémentaire(s)  
Reçue(s) le :  
17 MAI 2022  
MAIRIE DE VENSAC

DE JO - PLAN COTE

0 10 m OC 1841  
1 : 500

Commune de Vensac

date de dépôt : 6 septembre 2012

demandeur : Eric LOGEZ,

pour : certificat d'urbanisme d'information

adresse terrain : 5 route de la Fondvive,

à Vensac (33590)

## CERTIFICAT d'URBANISME

délivré au nom de la commune

Le maire de Vensac,

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain situé 5 route de la Fondvive -33590 VENSAC (cadastré C1893 et C1895), présentée le 6 septembre 2012 par Eric LOGEZ, demeurant 5, route de la Fondvive -33590 VENSAC, et enregistrée par la mairie de Vensac sous le numéro CUa 033 541 12 S0030;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 10 août 2012;

Vu la délibération du conseil municipal de Vensac en date du 15 juin 2012 instaurant la participation pour raccordement à l'égout ;

### CERTIFIE

#### Article 1

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme susvisé.

Zone(s) et coefficient(s) d'Occupation des Sols :

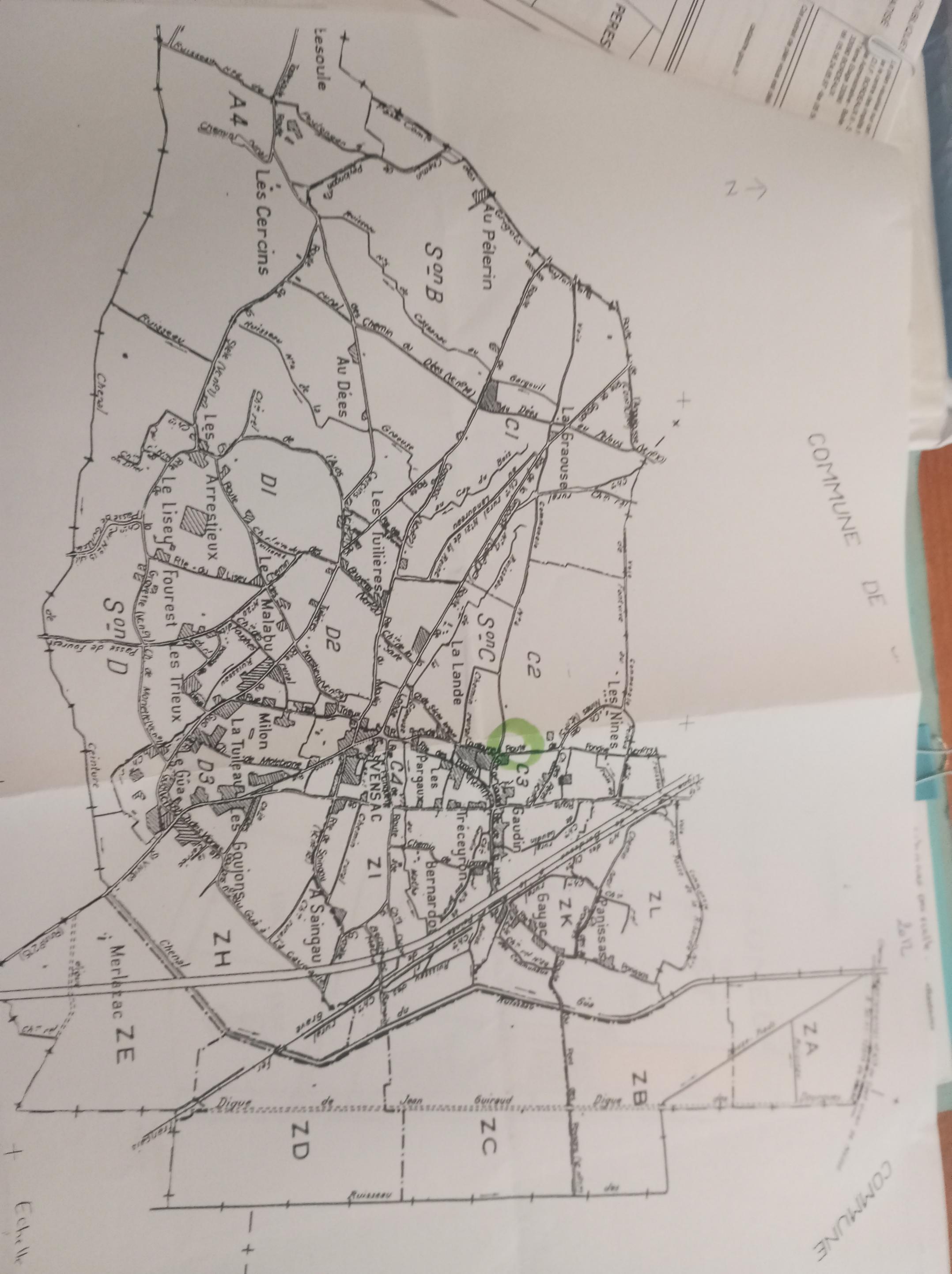
#### Article 2

**Zone UB , C.O.S. : il n'est pas fixé de C.O.S.**

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

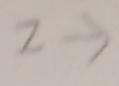
**PM1 - Servitudes résultant des plans d'exposition aux risques naturels prévisibles.**  
Les terrains sont situés en zone **BLANCHE** du P.P.R.I de la commune de VENSAC approuvé le 25/10/2002 et en zone **BLEUE (moitié NORD)** du P.P.R.I.F de la commune de VENSAC approuvé le 19/12/2008





COMMUNE DE

COMMUNE



Echelle

2000



OPPO A53s

2023.11.05 09:40



OPPO A53s

2023.11.05 09:41

**mairiedevensac@vensac-medoc.com**

---

**De:** RAYNAL MARIE NOELLE <mnraynal@yahoo.fr>  
**Envoyé:** mercredi 8 novembre 2023 09:47  
**À:** mairiedevensac@vensac-medoc.com  
**Objet:** Révision du PLU - A l'attention de Mme DURAND LAVILLE  
**Pièces jointes:** SKM\_75823110810050.pdf

Madame,

Nous nous sommes rencontrés le samedi 28 octobre dernier dans le cadre de la révision du PLU sur la commune de Vensac.

Pourriez-vous, SVP, ajouter à votre dossier de nouvelles observations ?

J'avais demandé que l'on nous laisse une superficie pour envisager une construction d'ici 2 ans, je ne vous ai pas indiqué que nous n'avons pas besoin d'une surface très importante pour notre construction.

Je vous informe que la parcelle peut être viabilisée très aisément car des maisons se trouvent à proximité, cf. plan.

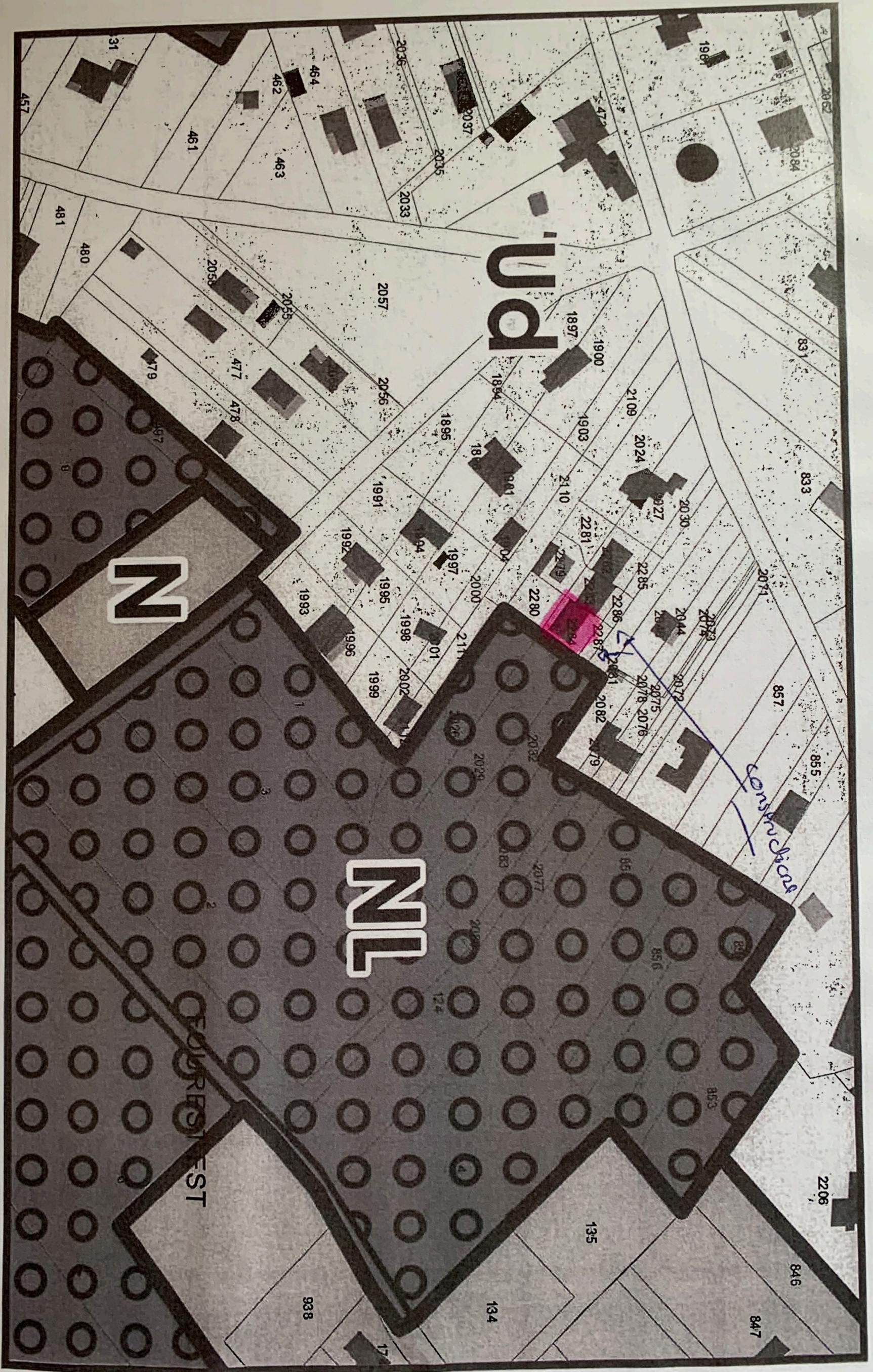
Le dernier point est que nous prévoyons de nous installer à Vensac de façon pérenne si nous pouvons faire bâtir sur cette parcelle une maison d'environ 100-130m<sup>2</sup>.

Je vous remercie par avance de bien vouloir prendre en compte ces nouvelles remarques.

Bien cordialement

MN RAYNAL

Parcelles : 2026-2029-2032



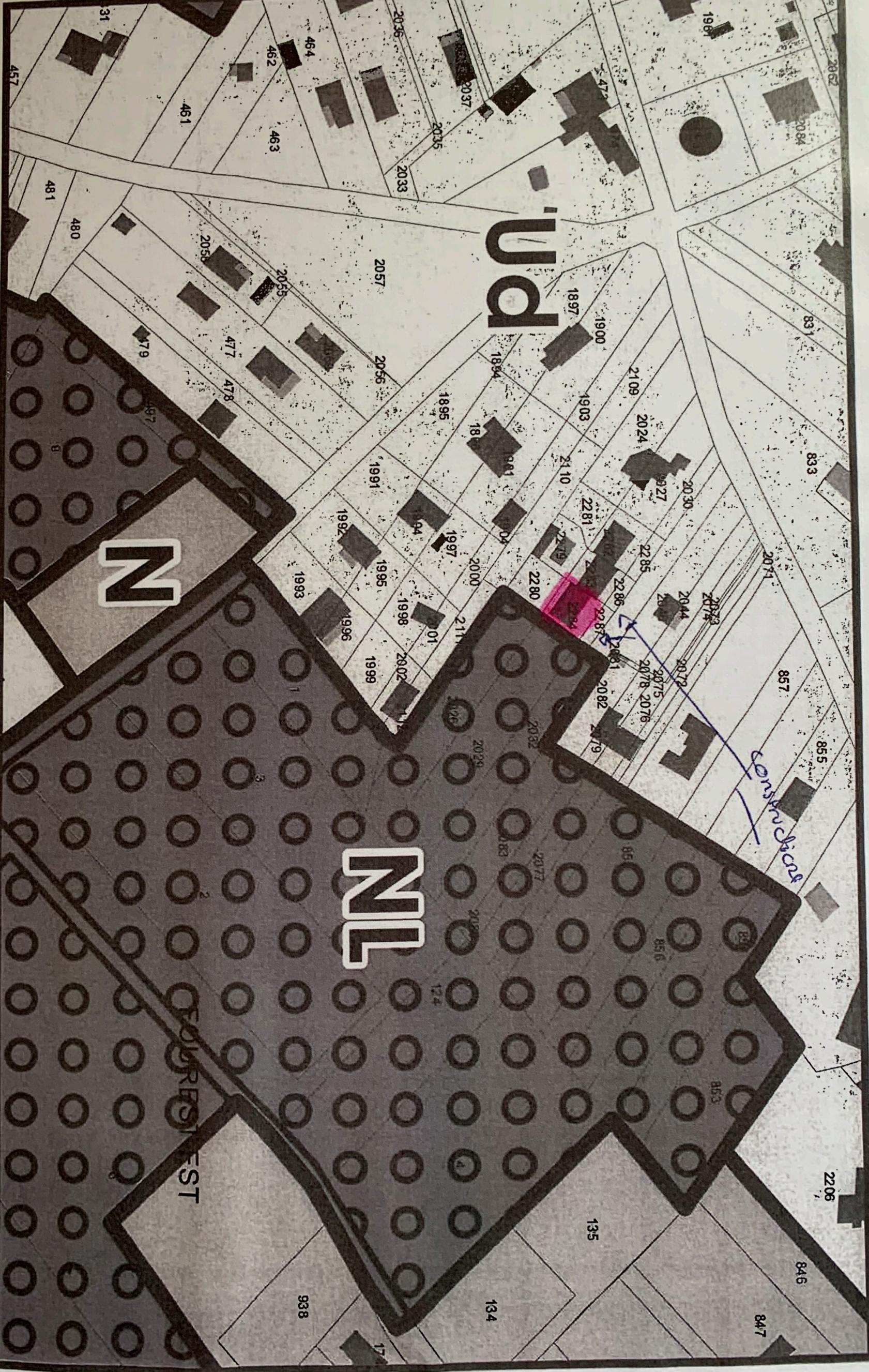
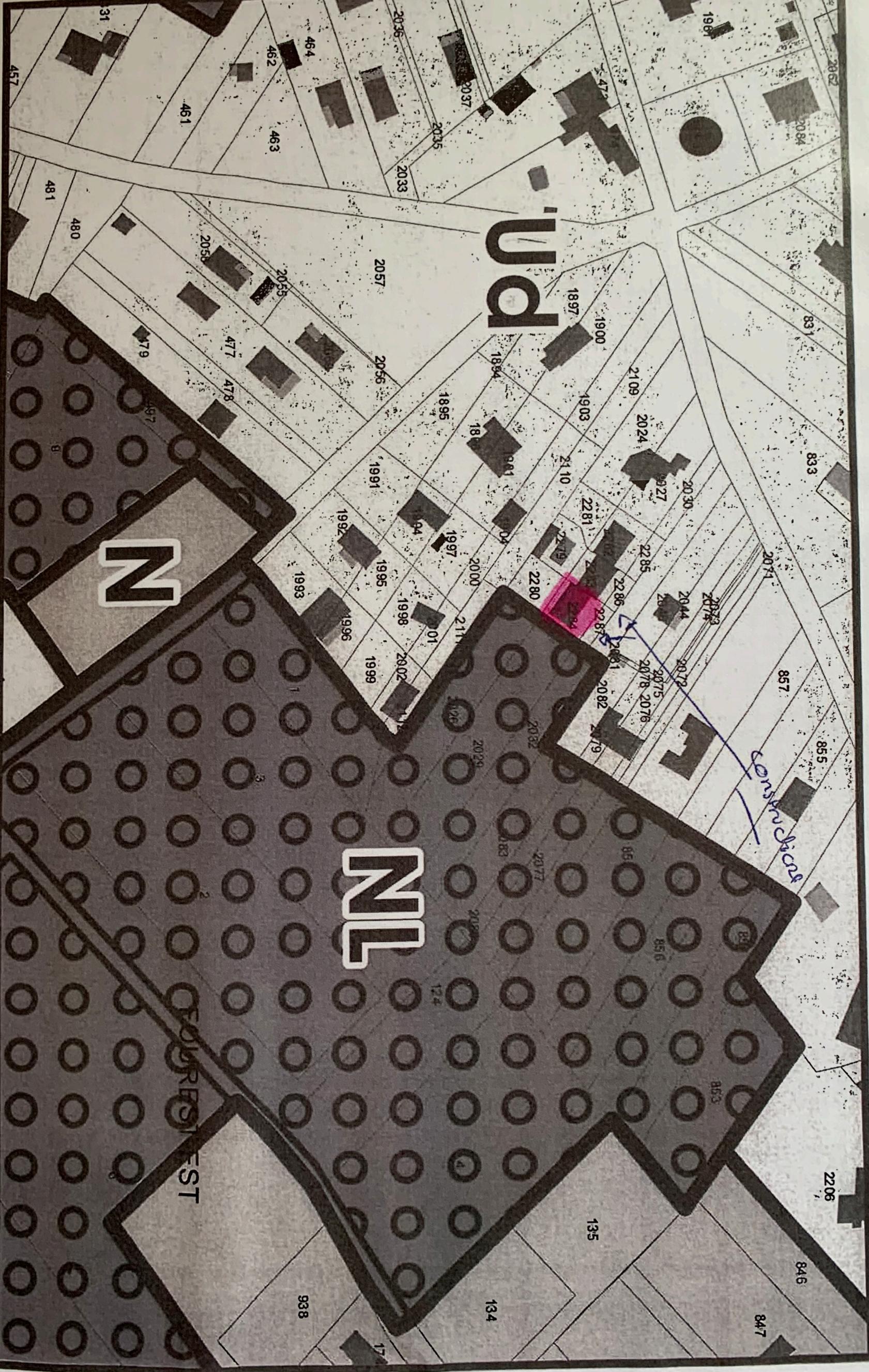
UD

N

N1

FOURFEST

Construction



## Concertation PLU VENSAC

Mme la Commissaire Enquêtrice,

Vous voudrez bien trouver ci-dessous les divers éléments dont nous vous avons fait état lors de notre rendez-vous en mairie de Vensac concernant l'enquête publique pour la révision du PLU de la commune.

En vous remerciant du temps que vous nous avez consacré et de votre écoute.

### Terrains objets de la requête :

Nous intervenons pour les parcelles cadastrées ZH245-204-291-284-287-289-277 formant une entité patrimoniale appartenant à Mme MINAULT Marilyne.

L'accès de la propriété se fait par le Chemin des Goujons.

Ces parcelles sont actuellement classées en zone A (agricole), alors que des bâtiments y existent ou ont existé dessus depuis des dizaines d'années. A aucun moment elles n'ont été à destination agricole, mais à usage d'habitation et d'activité commerciale (ancien garage automobile, magasin et atelier électro-ménager....).

La parcelle mitoyenne (ZH 199) et celles en continuité sont elles à caractère agricole (vignes).

Les autres parcelles mitoyennes en bordure de la route vers le bourg sont bâties.

### Demande de classement en zone urbaine :

Dans son rapport, le bureau d'étude affirme les objectifs suivants concernant le bourg historique de Vensac :

- étoffer le bourg de Vensac
- structurer les contours urbains du bourg
- ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, s'il est justifié par une étude de densification des zones déjà urbaines
- épaissement du tissu urbain existant
- pour les espaces situés dans les contours du bourg :
  - \* gestion des constructions existantes
  - \* extensions limitées
  - \* préserver les espaces composants la trame verte et bleue

Pour l'ensemble des points évoqués qui constituent l'objectif de l'étude, il apparaît que le classement de ces parcelles en zone constructible répond à la volonté de densification et de rationalisation du développement urbain de la commune.

Il paraîtrait cohérent d'intégrer les zones déjà bâties, formant des entités historiques du village, au processus de gestion des espaces, et d'assimiler les zones tampons (dents creuses) en vue de leur future intégration dans une continuité de la trame urbaine.

### Vensac Océan :

Par ailleurs une part importante de la réflexion de cette étude est donnée à l'extension du pôle Vensac Océan, créé récemment de manière artificielle, et constituant un lotissement regroupant des maisons individuelles dont la plus grande partie sont des résidences secondaires. (pas de références sur la part des résidences principales / secondaires dans l'étude)

Pas de services, de commerces, qui puissent constituer l'embryon du coeur d'un quartier urbain vivant.

Le rattachement de cette zone en périphérie du développement de Montalivet, véritable centre urbain, montre bien une volonté spéculative plutôt qu'urbanistique.

Cela dans la conjoncture actuelle où se posent les questions du recul du trait de cote, de préservation

des espaces boisés, comme l'ont anticipé (ou commencent à y réfléchir) d'autres communes littorales.

La proportion des logements futurs que le projet de PLU prévoit d'attribuer à cette zone n'est pas cohérente avec les masses de population existante dans le bourg.

Pour ces raisons, nous demandons que la distribution des droits à construire soit proportionnelle aux populations déjà existantes à Vensac Océan et à Vensac Bourg.

Conclusion :

En résumé, notre demande porte sur le déclassement des parcelles de Mme MINAULT de la zone A pour être classée en zone urbaine (Ub) au prochain PLU.

En vous remerciant pour la prise en compte de notre requête.

Fait à Vensac, le 8 Novembre 2023

# DEMANDE DE PRISES EN COMPTE D'OBSERVATIONS DE LA MAIRIE DE VENSAC.

VEN SAC, le 10 novembre 2023

Après pré-instruction de certaines autorisations de construire, il convient d'adapter le projet de règlement arrêté, notamment dans les paragraphes (dans toutes les zones ou ceux-ci sont présents) relatifs aux clôtures et toitures. Les mots à retirer apparaissent en rouge barrés et les mots rajoutés sont surlignés en jaune :

## Toitures

- Les couvertures traditionnelles doivent être réalisées en tuiles de teintes claires mélangées. Les tuiles vernissées sont proscrites.
- Les tuiles de couleur pastel, noire ou grise sont interdites.
- Les installations et éléments permettant la production d'énergies bioclimatiques (panneaux solaires, ...) pourront être intégrés en surimposition au bâti, c'est-à-dire fixés à la toiture existante, ou intégrés au volume du toit.
- Les pentes doivent être comprises entre 20 % et 40 %, **sauf pour les vérandas.**
- Des matériaux différents peuvent être admis **pour les vérandas et** pour la couverture d'équipements publics constituant un signal urbain.
- Dans tous les cas, sont proscrits :
  - la tôle ondulée, zinguée ou non, peinte ou non ;
  - les plaques fibrociment ;
  - les matériaux translucides, à l'exception de ceux inclus dans la toiture pour assurer l'éclairage des locaux (les verrières restent autorisées) et sur les vérandas en extension de l'habitation.
- Les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi ou un acrotère.
- Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> (abri de jardin, remise, carport, local piscine...), la couverture pourra être en imitation tuile (tant pour la forme que pour la teinte).

## Clôtures

- La clôture sur voies doit être constituée :
  - Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,70 m, surmonté de lames ou persiennes ~~ou claustras~~ (en PVC, aluminium, bois, composites) ajourés ou non, ~~l'ensemble ne devant pas dépasser la hauteur de 1,75 m;~~

- Soit d'une clôture ~~à claire-voie~~, ajourée (bois, ganivelle, grillage). Des lames d'occultation pourront être glissées dans les mailles des clôtures, qu'elles soient en bois brut ~~ou de teinte naturelle~~, en PVC ou en aluminium.

**Dans tous les cas, la hauteur maximale de la clôture sur voies ne pourra excéder 1,75 m.**

Les clôtures (y compris installations provisoires) ne peuvent être réalisées à partir de végétaux secs et inflammables de type brande (bruyère arbustive), ~~ou~~ genêt...

- 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), ~~ou~~ genêt... Les murs-bahuts sont autorisés à condition que leur hauteur n'excède pas 0,70 m, et doivent présenter des dispositifs permettant le passage de la petite faune.

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger sur justification technique spécifique.

- **Est interdit** l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits **est interdit**.

- Les clôtures anciennes en maçonnerie de moellons (pierre) doivent être conservées et restaurées sauf en cas de nécessité d'intérêt public (élargissement de voirie, aménagement de carrefour, ...). Leur prolongement peut être autorisé à condition **de respecter les mêmes matériaux et la même technique de maçonnerie d'utiliser des matériaux et une technique de maçonnerie identiques**.

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

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

Le délai d'enquête public étant expiré,

Je soussignée, Hélène DURAND-LAVILLE, commissaire-enquêtrice, déclare clos le présent registre qui a été mis à la disposition du public du mercredi 11 Octobre 2023 à 9h00

Au vendredi 10 Novembre 2023 à 12h00

Les observations consignées au registre sont au nombre de 7

De la page n° 1 à la page n° 12 En outre, j'ai reçu 8 lettres, notes

écrites ou courriers qui sont annexés au présent registre.

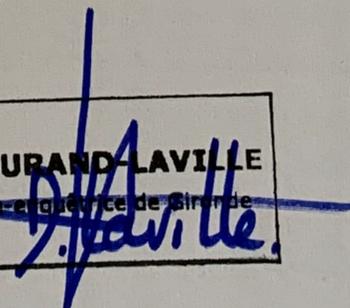
Le présent registre ainsi que les 1 pièces qui y sont annexées et le dossier d'enquête

ont été remis ou ont été adressés par mes soins le 10 Novembre 2023

à M. le Maire de Vensac

A Vensac le 10 Novembre 2023

Signature

  
Hélène DURAND-LAVILLE  
Commissaire-enquêtrice de Gironde

## ANNEXE 9

M. DABADÉ Denis

Vendredi le 28/10/2023.

9 Rue de GASTÉBOY  
33320 Eyssines

à

Rodolphe Hélière Durand-Laville  
Commissaire enquêteur PLU.

Objet : passage des parcelles A468 et A461  
Zone UH en Zone N.

Nobleme,

Après consultation du PLU (projet),  
je constate que mes parcelles cadastrées  
A468 et A461 (lieu dit TASTESOULE)  
posent d'un classement UH en classement  
Zone N, en vertu de l'article UH 9.4.  
Ces parcelles contigües au Courtil de TASTESOULE  
auraient pu éventuellement permettre si ce  
n'est l'extension, dans un sens la possibilité  
de construction d'autres au Courtil...

Je ne vois pas dans l'article de Q.4 l'obligation  
de poser ces questions elle trouve soit en N,  
mais de ne pas chercher le campus.  
Je constate par ailleurs que ce article a  
été modifié uniquement nominativement  
pour les travaux de fin de semestre.

Aussi, je vous demande de bien vouloir  
Madame la Commissaire-espérante,  
rester le directeur de mes deux petites  
coursives respectivement.

Dans l'attente je vous prie d'agréer  
Madame l'expression de mes  
sincères sentiments.



Mr Rémy TIFFON  
46 Chemin du Foin  
33160 SAINT AUBIN DE MEDOC

Saint Aubin de Médoc, le 23 octobre 2023

 : 06.72.82.26.78

 : remytiffon@gmail.com

Mme Hélène DURAND-LAVILLE  
Commissaire enquêtrice pour le PLU de VENSAC  
Mairie de VENSAC 33590

Madame,

J'ai eu le plaisir de vous rencontrer le mercredi 11 octobre à la mairie de Vensac au sujet du projet de révision du PLU de Vensac et plus précisément de la destination des trois lots m'appartenant (cadastrés 936, 937, 938), situés Chemin de la Saute à Vensac. Dans le PLU actuel mes trois lots (que je nommerai ci-dessous « mon terrain ») sont cadastrés en zone UB (constructible) mais d'après les nouveaux plans du PLU à venir, mon terrain serait situé pour une partie en zone N et une autre partie en zone NL (non constructible).

Lors de notre entretien je vous ai fait part de ma demande de conserver mon terrain en zone UB car nous avons pour projet de faire construire notre habitation principale.

Voici les éléments motivants ma demande :

Nous avons prévu de nous installer à Vensac, dès mon entrée en retraite, ce qui est ma situation depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2023.

Je suis né à Vensac en 1961 et en tant que natif du village j'aspire comme beaucoup à un retour au « pays ». Mon père, mes deux frères et mes deux sœurs sont aussi natifs de Vensac. Ces sont cinq familles qui habitent Vensac à ce jour.

Du côté de mon épouse, son père et son grand-père sont aussi natifs de Vensac. Nous avons donc de forts attachements avec ce village.

Mon terrain est déjà équipé de l'assainissement. C'est la mairie de Vensac elle-même qui m'a suggéré d'équiper mon terrain lors de la création du réseau d'assainissement dans le chemin de la Saute. C'est ce que j'ai fait. Aussi je ne comprends pas cette proposition du PLU de placer la zone où est situé mon terrain en zone N et NL non-constructible.

Mon terrain est situé à exactement 400 mètres du bourg (zone UA). Il existe une maison avant mon terrain chemin de la Saute, une maison après et des maisons en face. En fait, mon terrain est un des derniers du chemin de la Saute qui n'a pas encore de maison à ce jour et est, me semble-t-il, en continuité avec le bourg de Vensac. De plus les équipements sont présents dans le chemin de la Saute (eau, électricité et assainissement). Il n'y aura pas dépense pour la commune. Seul un raccordement au réseau d'eau et d'électricité sera à ma charge.

Je conteste le déclassement de mon terrain en zone non-constructible et j'ai l'impression que la surface constructible (zone UB autour de mon terrain) que prévoit de récupérer la mairie entend participer à la création d'une zone constructible à Vensac Océan où des maisons seront essentiellement des résidences secondaires majoritairement occupées par des personnes non originaires ou natives de Vensac.

Pour toutes ces raisons, je vous demande de bien vouloir considérer ma demande de maintien de mon terrain en zone UB et de donner un avis favorable dans votre rapport.

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes salutations distinguées.

Rémy TIFFON

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Rémy Tiffon', written in a cursive style with some overlapping strokes.

Sourdoulaud Anne Florie et Patrick  
15 Route de Soingou  
33590 Vensac

Reçu le :

14 OCT. 2023

Mairie de Vensac

Le 15 Octobre 2023

Objet : Plan Local d'Urbanisme Vensac

Madame le commissaire enquêteur

Je suis quelque peu étonné de constater que nous avons sur la commune un secteur planté de chênes plusieurs fois centenaires, chose très rare de nos jours, qu'au titre de la loi littoral, toutes nos forêts sont en espace boisés classés, mais pas ces arbres remarquables.

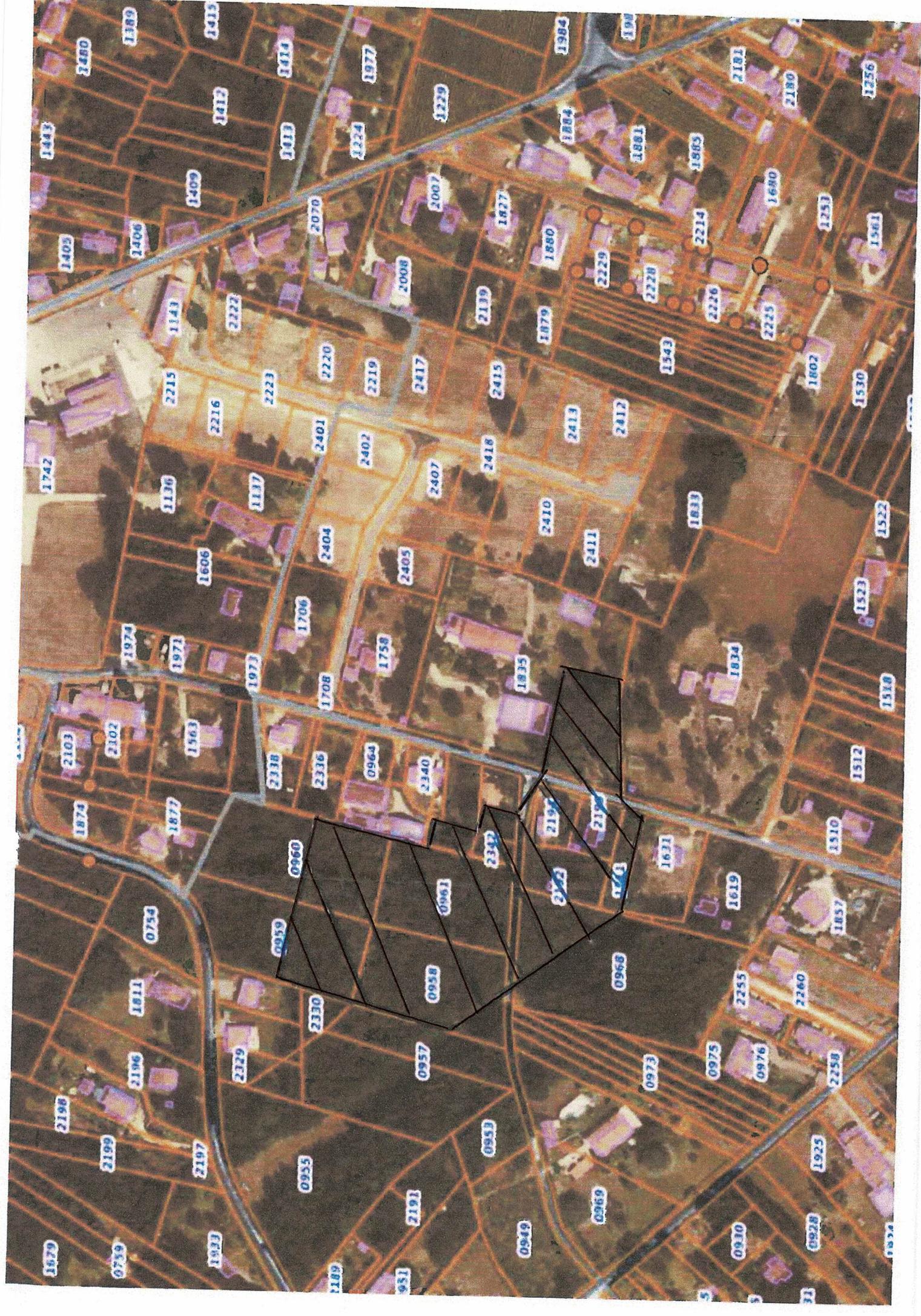
Je vous demande donc par la présente de faire classer ces chênes afin qu'ils ne soient pas coupés, que ce soit en zone NL ou UB et ce sur tout ou partie des parcelles D: 959, 960, 958, 961, 2342, 968, 2192, 2194, 2193, 1711, 1835, comme indiqué sur le plan joint.

Espérant que ma demande sera prise en compte afin de sauvegarder autant que possible ces arbres remarquables.

Je vous prie d'agréer, Madame, mes salutations distinguées.

Anne Florie Sourdoulaud

Patrick Sourdoulaud



1679

0759

1933

2189

0955

0951

2191

0949

0969

0973

0930

0928

1925

1854

2198

3199

2197

2329

0955

2191

0949

0969

0973

0975

0976

2258

1925

1854

1874

1877

2103

2102

1563

2338

2336

0964

2340

2190

2191

1631

1619

1057

1742

1136

1606

1137

2404

1706

1708

2405

1758

1835

1834

1512

1510

1518

1742

1136

1606

1137

2404

1706

1708

2405

1758

1835

1834

1512

1510

1518

1742

1136

1606

1137

2404

1706

1708

2405

1758

1835

1834

1512

1510

1518

1742

1136

1606

1137

2404

1706

1708

2405

1758

1835

1834

1512

1510

1518

1742

1136

1606

1137

2404

1706

1708

2405

1758

1835

1834

1512

1510

1518

1443

1403

1409

1412

1413

1414

1977

2229

1884

1881

1965

2180

2181

1256

1443

1403

1409

1412

1413

1414

1977

2229

1884

1881

1965

2180

2181

1256

**De:** maryleneblanc@orange.fr  
**Envoyé:** lundi 16 octobre 2023 20:34  
**À:** mairiedevensac@vensac-medoc.com  
**Objet:** à l'attention de Madame Hélène Durand-Laville, commissaire enquêtrice

**Importance:** Haute

Bonjour Madame,

Suite à notre entrevue, ce mercredi 11 octobre 2023 à Vensac, mon frère et mes sœurs « indivision BLANC », sollicitons votre bienveillance afin de rapporter, par e-mail, vos propositions et constatations, par rapport à nos parcelles, situées « route de Malebrane ».

Suite à la consultation du nouveau PLU, nous avons constatés que :

- Les parcelles D2366 ; D2369 ; D2375 restant constructibles.
  
- Nous souhaitons que les dites parcelles D2361 ; D2365 ; D2368 ; D2374 ; D1481 et D1482 restent constructibles, comme sur le dernier PLU.

En vous remerciant vivement par avance, recevez Madame, mes sincères salutations

Marylène Blanc

4, rue Maryse Bastié

33250 Pauillac

[maryleneblanc@orange.fr](mailto:maryleneblanc@orange.fr)

06 60 56 37 37

EXPÉDITEUR :



TAIRE

Paris Helene DURAND & AVILLE  
Identité (Prénom et NOM) ou raison sociale

1 Place de la Paix  
Adresse

33590 VENSAC  
Code postal Commune

Présenté / Avisé le : 19/10/23  
Distribué le :

Je soussigné(e) déclare être

Le destinataire  
 Le mandataire  
 CNL / permis de conduire  
Autre : .....

Signature  
(précisez Prénom et NOM si mandataire)

Signature facteur\*  
33780 SOULAC SUR MER BP

DEPART: 09H47 PRIX : CRBT :  
LE 18/10/23 6,08EUR R1

Niveau de garantie (valeur au dos) : R1  R2  R3

\* Le facteur atteste par sa signature que l'identité du destinataire ou de son mandataire a été vérifiée précédemment.

SGR2 V4-HU2 KR1 G03520 P17-03/23

**RECOMMANDÉ AVEC AVIS DE RÉCEPTION**

Numero de envoi : 1A193 052 3706 6



Référence client

EXPÉDITEUR

~~PARIZH APPRAVVICZEY  
Identité (Prénom et NOM) ou raison sociale~~

~~EXPÉDITEUR~~

~~N°: 9 Rue de la République  
Libellé de la voie~~

~~33590 VENSAC  
Code postal Commune~~

Utilisez uniquement un STYLO À BILLE en appuyant fortement.

Pensez également à la Lettre recommandée en ligne  
Consultez [www.laposte.fr](http://www.laposte.fr)



**PREUVE DE DISTRIBUTION**

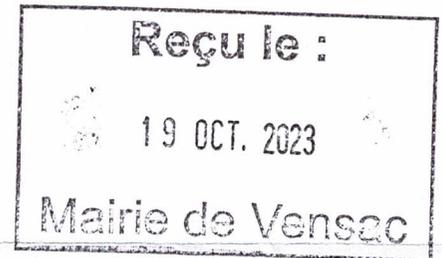
La Poste - SA au capital de 5 620 325 816 euros - 356 000 000 RCS Paris  
Siège social : 9 RUE DU COLONEL PIERRE AVIA - 75015 PARIS

Patrick PAWLICZEK  
9 rue de Lousteauneuf  
33590 VENSAC

06 84 22 23 99  
patrick.oxides@gmail.com

Vensac, le 17 octobre 2023

Madame Hélène DURAND LAVILLE  
Commissaire enquêtrice  
1 place de la Mairie  
33590 VENSAC



Madame la Commissaire enquêtrice,

A la lecture du PLU établi sur la commune de Vensac, je découvre qu'une partie de ma parcelle de terrain (1262) au lieu-dit Malabut, sise dans la continuité de ma maison (parcelle 1263), et comportant déjà un garage et un abri de jardin est déclarée en zone N, de même que les parcelles de quelques voisins (1256, 1434 et 1675).

Les caractères de la zone N spécifient qu'il s'agit de terrains généralement non équipés qui constituent des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages, pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique'.

Or, ces parcelles sont :

- couvertes de chênes et de pins, comme la quasi-totalité des parcelles de la commune,
- dissimulées à la vue depuis le domaine public, elles n'offrent aucun caractère esthétique,
- dépourvues d'intérêt historique,
- exemptes de spécificité écologique.

Ces parcelles ne répondent donc à aucun des critères définissant une classification en zone N.

Dès lors, je vous prie de bien vouloir reconsidérer cette affectation et réintégrer ces parcelles en zone Ub comme l'ensemble des parcelles tant limitrophes qu'avoisinentes.

Je vous prie d'agréer, Madame la Commissaire enquêtrice, l'assurance de ma considération distinguée,



**DESTINATAIRE**

Titre Holena Bernard Lantille  
Identité (Prénom et NOM) ou raison sociale

Comme sdr de directeur  
1 Place de la Moirice  
Adresse

33590 VEYSSE  
Commune

Présenté / Avisé le : 24 / 10 / 23

- Je soussigné(e) déclare être
- Le destinataire
- Le mandataire
- CNI / permis de conduire
- Autre : .....

SGR2 V4-HU2 KR1 G03520 P17-03/23

DEPÔT : 10H35 PRIX : CRBT : R1  
LE 23/10/23 6,08EUR

Niveau de garantie (valeur au dos) : R1  R2  R3   
La facture attestée par sa signature que l'identité du destinataire a été vérifiée précédemment.

**RECOMMANDÉ AVEC AVIS DE RÉCEPTION**

Numéro de l'envoi : 1A 207 669 9427 6



Préférence client

**EXPÉDITEUR**

~~Titre ABADIE DOMIS  
9 Rue ABADIE  
33590 VEYSSE  
Commune~~

N° :

~~33590 VEYSSE~~  
Libelle de la voie  
Eysives

Utilisez uniquement un STYLO À BILLE en appuyant fortement.

Pensez également à la Lettre recommandée en ligne  
Consultez [www.laposte.fr](http://www.laposte.fr)



**PREUVE DE DISTRIBUTION**

La Poste - SA au capital de 5 620 325 816 euros - 356 000 000 RCS Paris  
Siège social : 9 RUE DU COLONEL PIERRE AVIA - 75015 PARIS

M DABADIE Denis  
9 rue de GASTÉBOY  
33320 Eysines

Eysines le 23/10/2023

à

Madame Hélène DURAND-LAVELLE  
Commissaire-enquêteur

Objet: Classement parcelle C1675.

Reçu le :

24 OCT. 2023

Mairie de Vensac

Monsieur le Commissaire-enquêteur,

- Après consultation en Mairie de Vensac du projet du nouveau PLU, je constate que ma parcelle cadastrée C1675 située Lieu dit Lousteau neuf, passe de zone UB en Zone N.
- Ce terrain situé en plein centre du village (200m église) m'a été attribué lors du partage/succession de mes parents le 18 Aout 1989 en tant que terrain constructible des parts de succession étant épuisés les parts de mes 2 frères.
- Ce terrain:
  - est desservi et relié à la voie publique rue de Lousteau neuf par mon terrain contigu C1676, ainsi que par un chemin de servitude.
  - ne présente ni un intérêt historique, historique ou esthétique comme définissant les citées de la zone N.

Aussi je vous prie Madame le Commissaire-enquêteur de bien vouloir revoir le zonage prévu afin de le mettre en concordance avec les citées de la zone. Que si elle restait telle que prévue dans ce

nouveau Plan, m'empêcherait tout projet même  
minime de construction.

Je suis fier d'appeler Dodane le Commissaire suprême  
l'expression de mes sentiments distingués.



RECEVU  
LE 10/10/19  
CRISTEY 03 47 21 21

Mr et Mme TRENTO Robert  
1, Passage des Nines  
33590 VENSAC  
Tél : 0670517618

Madame Le Commissaire Enquêteur  
1, Place de la Mairie  
33590 VENSAC

Vensac le 2 Novembre 2023

Objet : mettre les parcelles C665, C664, C1256 et D1479 en zone constructible

Madame,

Suite à notre visite, nous vous confirmons nos souhaits :

Parcelle C665 et C664 ( en partie) en zone constructible comme c'était en 2007, la parcelle C665 est composée de feuillus, et la C664 est une prairie.

La parcelle C1256 est dans le centre du village et était en zone constructible jusqu'à ce jour.

La parcelle D 1479 était aussi en zone constructible, nous avons fait poser le tout à l'égout.

Nous espérons une réponse favorable à nos attentes.

Nous vous prions d'agréer, Madame, l'expression de nos respectueuses salutations.

M et R TRENTO





## **VIVE LA FORET** ASSOCIATION LOI 1901 N° 4/02099

déclarée en préfecture le 30 août 1989. Parution J.O. le 04.10.89

AGREEE pour le département de la Gironde

par ARRETE PREFECTORAL DU 22 DECEMBRE 1994

siège social : Mairie de Lacanau

**ADRESSE POSTALE** : VLF – 2, place des Tilleuls 33000 Bordeaux

☎ / FAX 09.72.61.36.87. – site : <http://www.vivelaforet.org> Courriel : [vlf@vivelaforet.org](mailto:vlf@vivelaforet.org)

### ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA REVISION GENERALE

#### DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VENSAC (GIRONDE)

Enquête prescrite du mercredi 11 octobre 2023 au vendredi 10 novembre 2023

Adresse d'envoi : [mairiedevensac@vensac-medoc.com](mailto:mairiedevensac@vensac-medoc.com)

Observations de l'association VIVE LA FORET à Mme Hélène Durand-Laville commissaire enquêtrice.

Les observations de l'associations s'appuient sur les documents mis en ligne sur le site :  
<https://www.vensac-medoc.com>

Madame,

Nous constatons que le dossier soumis à l'enquête publique ne comporte pas l'avis de la MRAe sur le projet de révision générale du PLU en non-conformité avec l'article R123-8 du code de l'environnement qui spécifie :

*« Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.*

*Le dossier comprend au moins :*

*1° Lorsqu'ils sont requis :*

*a) L'étude d'impact et son résumé non technique, ou l'étude d'impact actualisée dans les conditions prévues par le III de l'article L. 122-1-1, ou le rapport sur les incidences environnementales et son résumé non technique ;*

*b) Le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas par l'autorité mentionnée au IV de l'article L. 122-1 ou à l'article L. 122-4 ou, en l'absence d'une telle décision, la mention qu'une décision implicite a été prise, accompagnée pour les projets du formulaire mentionné au II de l'article R. 122-3-1 ;*

*c) L'avis de l'autorité environnementale mentionné au III de l'article L. 122-1, le cas échéant, au III de l'article L. 122-1-1, à l'article L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme, ainsi que la réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale ; »*

Ici, s'agissant d'une révision générale du PLU, l'avis de la MRAe est obligatoire.

Par ailleurs, l'étude d'impact fournie ne concerne pas l'ensemble de la commune, mais uniquement le seul projet Vènsac-Océan III !

Ici encore la mairie de Vensac est en non-conformité avec les exigences de l'article R.123-8 du code de l'environnement.

Ces défaillances emportent selon nous l'annulation de l'enquête publique. Nous alertons l'Autorité environnementale en copie de cet envoi.

Nos autres observations seront transmises après obtention de l'avis de la MRAe.

Cordialement,

Patrick POINT

Président de l'association VIVE LA FORET

Association de protection de la nature agréée pour le département de la Gironde

Adresse postale : 2, place des Tilleuls 33000 Bordeaux

Tél : 06 26 97 75 96

Courriel : [vlf@vivelaforet.org](mailto:vlf@vivelaforet.org)

[patrick.point01@free.fr](mailto:patrick.point01@free.fr)

Site internet : <http://www.vivelaforet.org>

