

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

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



RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

REFERENCE DU T.A. : E25000081/33

NOMBRE DE PAGES : 28

COMMISSAIRE ENQUETRICE MME VERONIQUE FABRE

SOMMAIRE

Page

I – CARACTERISTIQUES DE L'ENQUÊTE.....	4
I – A – OBJET DE L'ENQUETE	4
I – B – MESURES INTERVENUES POUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE ET CADRE JURIDIQUE	5
I – C – NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET	5
II – ORGANISATION DE L'ENQUÊTE	7
II – A – DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	7
II – B – ARRETE D'OUVERTURE D'ENQUETE	7
II – C – MESURES PUBLICITAIRES	7
II – C – 1. AFFICHAGE	7
II – C – 2. INSERTIONS DANS LA PRESSE	7
II – D – MODALITES DE CONSULTATION DU DOSSIER D'ENQUETE.....	8
II – E – CONSULTATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	8
II – F – DOCUMENTS D'ENQUETE PUBLIQUE	9
II – F – 1. REGISTRE D'ENQUETE	9
II – F – 2. DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE	9
II – G – CONTROLE DE L'AFFICHAGE ET VISITE DES LIEUX	16
III – DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE	17
III – A – ÉCRITURES COMPTABLES DES OBSERVATIONS RECUES PENDANT L'ENQUETE....	18
III – A – 1. OBSERVATIONS ORALES : 27 PERSONNES.	18
III – A – 2. OBSERVATIONS ECRITES : 28 OBSERVATIONS	22
III – B – PROCES VERBAL DES OBSERVATIONS ET MEMOIRE EN REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE.....	27
III – C – CLIMAT DE L'ENQUETE ET RELATION AVEC LE MAITRE D'OUVRAGE	27

TABLE DES DOCUMENTS

Document n°1 : Plan de situation de la commune de Vensac	4
Document n°2 : Aménagements destinés à recevoir le public	8
Document n°3 : Dossier d'enquête publique	9
Document n°4 : Le Projet de Développements et d'Aménagement Durables	12
Document n° 5 : Orientations d'aménagements de l'OAP	13
Document n°6 : Écritures comptables des observations reçues pendant l'enquête	18

TABLE DES ANNEXES :

ANNEXE A : Décision N° E25000081/33 en date du 3 juin 2025 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux désignant Mme Véronique FABRE en qualité de commissaire enquêtrice.

ANNEXE B : Arrêté Communal AR_2025_05 en date du 3 juillet 2025 de Monsieur le Maire de Vensac portant sur l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du P.L.U. de la commune de Vensac (33).

ANNEXE C : Avis d'ouverture d'enquête publique, copies des insertions dans la presse locale, certificat et preuves d'affichage.

ANNEXE D : Procès-verbal des observations reçues lors de l'enquête publique.

ANNEXE E : Mémoire en réponse de Monsieur le maire de Vensac aux observations déposées lors de l'enquête publique.

I – CARACTÉRISTIQUES DE L'ENQUÊTE

I – A – OBJET DE L'ENQUÊTE

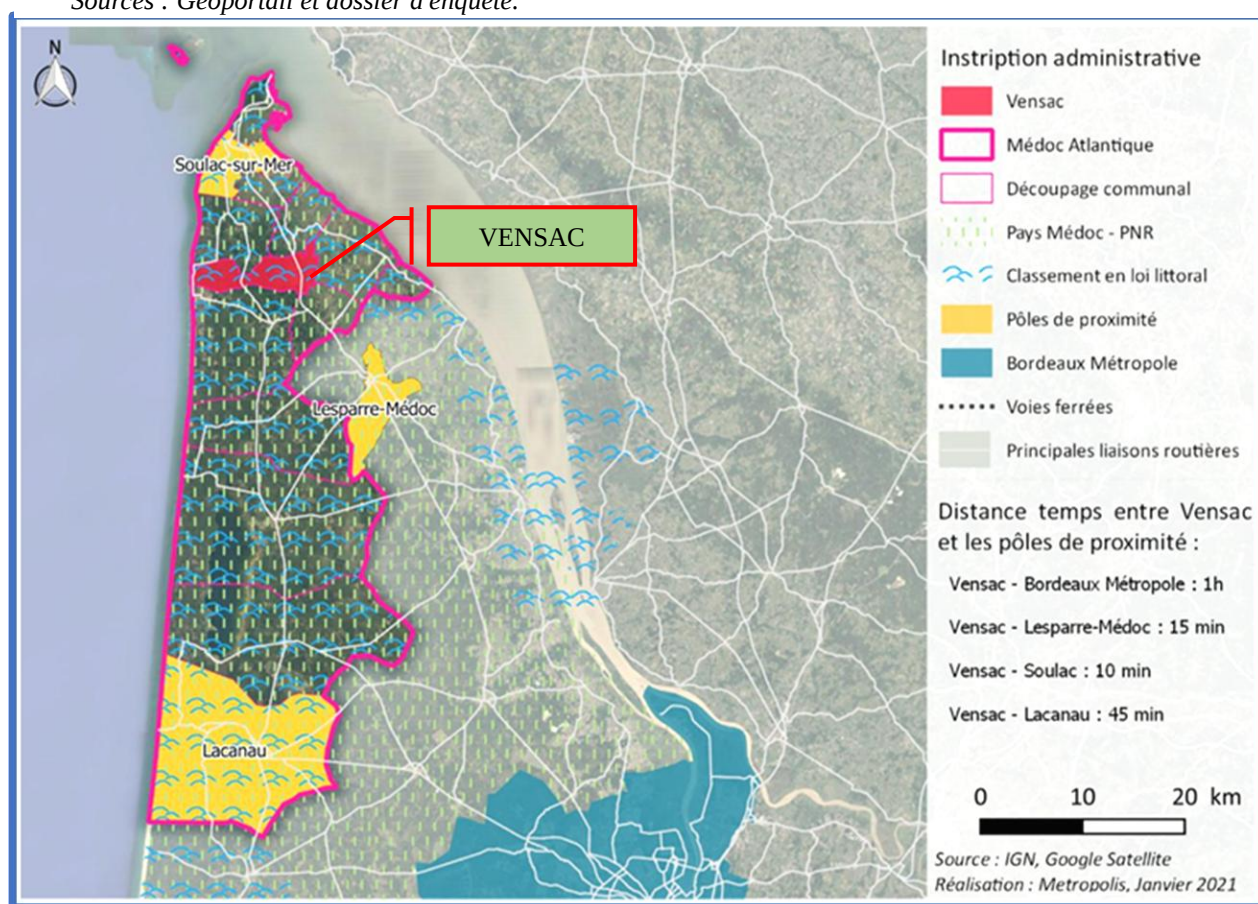
L'enquête publique prescrite par arrêté communal AR_2025_05 en date du 3 juillet 2025 de Monsieur Jean-Luc PIQUEMAL, Maire de VENSAC, porte sur :

Le projet de révision du P.L.U. de la commune de VENSAC (33).

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

VENSAC s'étire d'Ouest en Est depuis sa façade océanique sur 34 km² et compte près de 1000 habitants. Commune à la fois résidentielle et touristique, elle présente un territoire à la fois viticole, forestier et côtier. Elle appartient au bassin de vie et à la zone d'emploi de LEPARRE MEDOC située à 20 mn.

Sources : Géoportail et dossier d'enquête.



Document n°1 : Plan de situation de la commune de VENSAC

Commune membre des structures suivantes : Communauté de Communes Médoc Atlantique, Syndicat Mixte du Pays Médoc, Parc Naturel Régional Médoc, Syndicat d'Electrification du Médoc, Syndicat Intercommunal d'Adduction en eau potable de SAINT-VIVIEN DE MEDOC, Syndicat Intercommunal pour le regroupement pédagogique Intercommunal et Syndicat Mixte des Bassins Versants de la Pointe Médoc.

I – B – MESURES INTERVENUES POUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE ET CADRE JURIDIQUE

Compte tenu de la demande de Monsieur le Maire de Vensac en date du 2 juin 2025 demandant la nomination d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VENSAC et

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-19 et suivants, R.153-8 et suivants ;

Vu le Code de l'Environnement et notamment ses articles L123-1 et suivants, et R.123-9 et suivants ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 15 mars 2021 prescrivant la révision du P.L.U. ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 19 février 2024 approuvant la révision du P.L.U. ;

Vu le retrait par le conseil municipal en date du 13 mai 2024 de la précédente délibération d'approbation ;

Vu la délibération n°31_2025 en date du 26 mai 2025 du Conseil Municipal de VENSAC arrêtant le P.L.U. de VENSAC ;

Vu la demande de nomination d'un commissaire enquêteur par Monsieur le Maire de VENSAC auprès de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux en date du 2 juin 2025 afin de diligenter la présente enquête ;

Vu la décision N° E25000081/33 en date du 3 juin 2025 de Monsieur le Président du tribunal administratif de Bordeaux désignant Mme Véronique FABRE en qualité de commissaire enquêtrice et de Monsieur Gérard CHARLES en qualité de commissaire enquêteur suppléant ;

Vu l'arrêté communal AR_2025_05 en date du 3 juillet 2025 prescrivant l'ouverture de la présente enquête publique relative à cette révision du P.L.U. de la commune de VENSAC ;

Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

L'enquête publique s'est déroulée sans incident pendant 31 jours entiers et consécutifs, du lundi 8 septembre 2025 à 9H00 au mercredi 8 octobre 2025 à 16H30 inclus.

Voir ANNEXE B : Arrêté Communal AR_2025_05 en date du 3 juillet 2025 de Monsieur le Maire de VENSAC portant sur l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du P.L.U. de la commune de VENSAC (33).

I – C – NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET

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

Il a subi depuis deux modifications simplifiées approuvées les 2 août 2016 puis 4 février 2020, une modification N°1 approuvée le 28 février 2022.

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

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

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

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

1. Structurer le développement urbain en :

- ✓ Affirmant l'attractivité de la commune pour tous,
- ✓ Etoffant le bourg et Vensac-Océan,
- ✓ Structurant les contours urbains du bourg de VENSAC,
- ✓ Allant vers une gestion économe de l'espace.

2. S'appuyer sur les activités et équipements moteurs :
 - ✓ L'agriculture comme composante importante de la commune,
 - ✓ Des équipements à valoriser,
 - ✓ L'activité artisanale et commerciale sur la commune dont il faut favoriser le maintien.
3. Valoriser le cadre de vie en :
 - ✓ Préservant la variété des milieux et leurs interconnexions,
 - ✓ Préservant l'identité du territoire par la valorisation des paysages,
 - ✓ En limitant les effets des risques et nuisances.

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

Le scénario de développement retenu : « VENSAC optimise son attractivité », dont les éléments de prospective à considérer sont les suivants :

- ✓ Les hypothèses de développement démographique pour la prochaine décennie,
- ✓ Les caractéristiques intrinsèques du scénario :
 - Les « invariants » : protection du milieu naturel et des paysages, prise en compte des risques, servitudes diverses, cadre réglementaire et législatif, ...
 - Les « variables » : définir les grandes orientations et les objectifs en matière d'habitat, de développement économique, de loisirs, de déplacements, d'équipements collectifs, d'environnement...

Le futur PLU de VENSAC doit inscrire son développement en compatibilité avec les projections réalisées par le SCOT Médoc Atlantique. En tant que pôle de proximité, le SCOT prévoit un taux de croissance démographique prévisionnel de 1,2 %. L'hypothèse des perspectives de développement portée par le SCOT sur VENSAC reviendrait à programmer entre 58 et 86 logements d'ici à 2033.

Le PADD de VENSAC prévoit un développement compatible avec la programmation haute du SCOT, avec l'ambition de réaliser 90 à 100 logements (140 à 170 nouveaux habitants) d'ici à 2033, en confortant d'abord le bourg et en tenant compte de la deuxième phase de VENSAC Océan, en proposant une plus grande diversité de son parc de logements.

La municipalité souhaite développer l'émergence d'une centralité urbaine permettant de fédérer les usages et la vie collective des habitants. Elle propose une réglementation plus forte de l'urbanisme afin de privilégier le cadre de vie de ses habitants. Le PLU prévoit donc des secteurs à urbaniser en continuité du bourg ainsi que sur les cœurs d'îlots encore libres.

Au-delà du bourg et de VENSAC Océan, l'objectif est de ne plus assurer le développement urbain des autres secteurs déjà urbanisés, mais d'en gérer l'urbanisation au moyen d'extensions limitées, dans le but de préserver les espaces composant la Trame Verte et Bleue.

Le projet communal prend en compte les risques naturels, notamment en ne prévoyant plus de zone constructible sur les franges Nord et Sud bordées par les zones humides identifiées, en intégrant les problématiques des capacités des réseaux, des défenses incendie, des voiries...

Il préserve également les secteurs agricoles, les espaces boisés et littoraux (extension de la bande d'inconstructibilité de 100 m à 300 m en compatibilité avec le SCOT).

Les trames vertes et bleues ainsi que les réservoirs de biodiversité et les espaces relais sont repérés et matérialisés au sein du règlement graphique.

En application des objectifs du SRADDET Nouvelle Aquitaine et des prescriptions du SCOT Médoc Atlantique, le PADD prévoit que le PLU de Vensac ne remobilisera que l'équivalent d'environ 25% des espaces naturels, agricoles et forestiers consommés entre 2010 et 2021, soit environ 8 hectares.

II – ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

II – A – DESIGNATION DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

Par décision du 3 juin 2025 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de BORDEAUX moi, Véronique FABRE, ingénieur géoingénierie de l'environnement, ai été désignée en qualité de commissaire enquêtrice pour conduire cette enquête publique ; Monsieur Gérard CHARLES, Officier Général spécialisé en logistique opérationnelle 2^{ème} Section, est désigné en qualité de suppléant (Voir Annexe A).

Monsieur Jean-Luc PIQUEMAL, Maire de VENSAC, confirme cette décision dans son arrêté communal AR_2025_05 en date du 3 juillet 2025.

II – B – ARRETE D'OUVERTURE D'ENQUETE

Par arrêté municipal AR_2025_05 du 3 juillet 2025, Monsieur Jean-Luc PIQUEMAL, Maire de VENSAC prescrit l'ouverture de l'enquête publique et en précise les modalités (Voir Annexe B).

Celle-ci est ouverte pendant 31 jours entiers et consécutifs du lundi 8 septembre 2025 au mercredi 8 octobre 2025 inclus sur la commune de VENSAC (33). La mairie de VENSAC est désignée comme siège de l'enquête publique.

Voir ANNEXE A : Arrêté municipal AR_2025_05 en date du 3 juillet 2025 de Monsieur le Maire de VENSAC portant sur l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du P.L.U. de la commune de VENSAC (33).

II – C – MESURES PUBLICITAIRES

II – C – 1. Affichage

Conformément à l'article 7 de l'arrêté municipal du 3 juillet 2025, l'avis d'ouverture d'enquête publique a fait l'objet d'un affichage sous la forme d'une affiche de couleur jaune en format A3, à compter du 22 août 2025 soit 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci dans la commune de VENSAC (33) sur les panneaux municipaux :

- A l'hôtel de ville ;
- Routes des Trieux, du Fourest, du Lisey, des Arrestieux (n°63), de Cassanac, de Saint Vivien, de la Coudaille, de Saingau ;
- Rues des Embruns à Vensac Océan et de Lousteauneuf ;
- Passages des Tuillières et du Guâ ;
- Impasse de la Fonfvive
- Place de l'église (cabinet médical).

Cette formalité a fait l'objet d'un rapport d'information de Madame la Brigadier-chef Principale de la police Municipale de VENSAC, de photos certifiées.

Cet affichage a également été contrôlé par la commissaire enquêtrice le 3 septembre 2025 lors d'une visite des lieux de la commune de VENSAC et des permanences de la commissaire enquêtrice.

Voir Avis d'ouverture d'enquête publique, copies des insertions dans la presse locale, certificat et preuves d'affichages en ANNEXE C.

II – C – 2. Insertion dans la presse

Comme l'impose l'article 7 de l'arrêté municipal du 3 juillet 2025, l'avis au public faisant connaître l'ouverture de la présente enquête a fait l'objet, par les soins de Monsieur le Maire de VENSAC, de quatre insertions dans deux journaux de la presse locale huit jours au moins avant le 8 septembre 2025 et dans les huit premiers jours de l'enquête.

Soit les parutions dans :

- le journal du Médoc, du vendredi 22 août 2025 et du vendredi 12 septembre 2025 ;
- les Echos Judiciaires, du vendredi 22 août 2025 et du lundi 15 septembre 2025.

Voir Avis d'ouverture d'enquête publique, copies des insertions dans la presse locale, certificat et preuves d'affichage en ANNEXE C.

II – D – MODALITES DE CONSULTATION DU DOSSIER D'ENQUETE

Pendant toute la durée de l'enquête, chacun a pu prendre connaissance du dossier d'enquête :

↳ à l'Hôtel de Ville aux jours et heures habituels d'ouverture au public, soit les :

- ✓ lundis, mardis et jeudis de 9h00 à 13h00 et de 14h00 à 17h00,
- ✓ mercredis et vendredis de 9h00 à 13h00,
- ✓ samedis de 9h00 à 12h00.

↳ sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : www.vensac-medoc.com

II – E – CONSULTATION DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

Afin de recevoir les observations du public, quatre permanences de la commissaire enquêtrice ont été prévues dans la commune de VENSAC :

- ↳ Lundi 8 septembre 2025, de 9H00 à 12H00 ;
- ↳ Jeudi 25 septembre 2025, de 14H00 à 17H00 ;
- ↳ Mercredi 1^{er} octobre 2025, de 14H00 à 17H00 ;
- ↳ Mercredi 8 octobre 2025, de 14H00 à 16H30.

Lors de ces 4 permanences, la salle du conseil municipal a été mise à la disposition de la commissaire enquêtrice.

Pendant la durée de l'enquête, les observations et propositions du public pouvaient également être adressées directement à la commissaire enquêtrice à la mairie de VENSAC :

- sur le registre d'enquête disponible en mairie ;
- par courriers adressés à Madame la commissaire enquêtrice à l'adresse suivante : Hôtel de Ville - 1 rue Grand Rue, 33590 VENSAC ;
- par courriers électroniques à l'adresse suivante : mairiedevensac@vensac-medoc.com



Document n°2 : Aménagements destinés à recevoir le public

II – F – DOCUMENTS D'ENQUETE PUBLIQUE

II – F – 1. Registre d'enquête publique

Le registre d'enquête, à feuillets non mobiles, a été ouvert par Monsieur le Maire, côté et paraphé par la commissaire enquêtrice et mis à la disposition du public le 8 septembre 2025 à la mairie de VENSAC.

A l'expiration du délai de l'enquête, soit le 8 octobre 2025 à 16H30, le registre d'enquête a été clôturé par la commissaire enquêtrice.

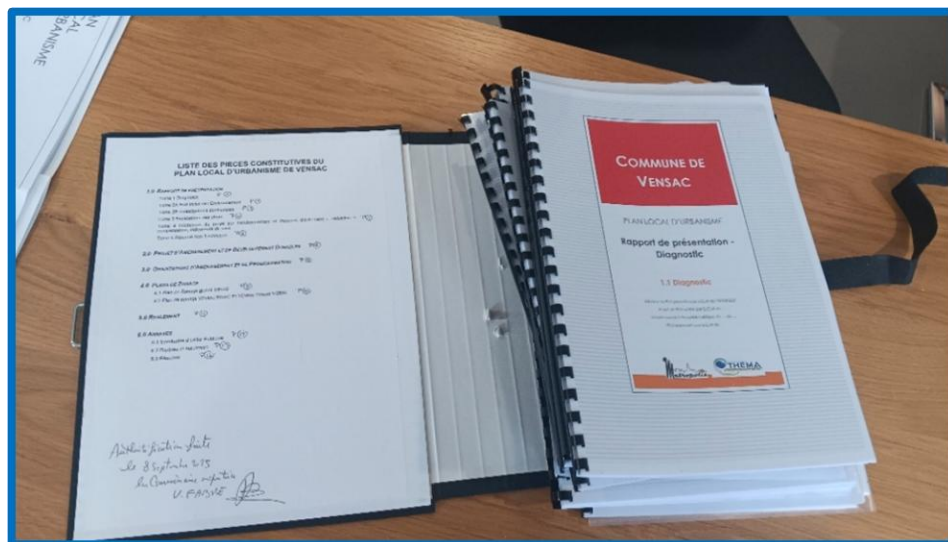
II – F – 2. Dossier soumis à l'enquête publique

Le dossier soumis à enquête a été réalisé en mai 2025 par le Cabinet d'études METROPOLIS TERRITOIRES situé au 32 rue Jules Michelet - 33130 BEGLES.

Il a été transmis à la commissaire enquêtrice en un exemplaire : en dématérialisé le 14 août 2025 et en format papier le mardi 12 août 2025 pour le règlement écrit et le règlement graphique (deux plans de zonage).

Un exemplaire, côté et paraphé par la commissaire enquêtrice, a été mis à disposition du public le jour de l'ouverture de l'enquête.

Le 26 août 2025, de nouveaux avis des personnes publiques associées, notamment l'avis de l'Etat, du SDIS et de TEREKA, lui ont été fournis et versés au dossier mis à disposition du public.



Document n°3 : Dossier d'enquête publique

Le dossier est constitué de 14 pièces distinctes :

1.0	RAPPORT DE PRESENTATION	
	TOME 1 : Diagnostic	PIECE 1
	TOME 2 A : Etat initial de l'environnement	PIECE 2
	TOME 2 B : Investigations écologiques	PIECE 3
	TOME 3 : Explications des choix	PIECE 4
	TOME 4 : Incidences du projet sur l'environnement et mesures d'évitement - réduction - compensation, indicateurs de suivi.	PIECE 5
	TOME 5 : Résumé non technique	PIECE 6
2.0	PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)	PIECE 7
3.0	ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	PIECE 8
4.0	PLANS DE ZONAGE	
	4.1 Plan de zonage global 1/6500	PIECE 9
	4.2 Plan de zonage Vensac Bourg et Vensac Océan 1/3500	PIECE 10
5.0	REGLEMENT	PIECE 11
6.0	ANNEXES	
	6.1 Servitudes d'Utilité Publiques	PIECE 12
	6.2 Risques et nuisances	PIECE 13
	6.3 Réseaux	PIECE 14

Les différentes pièces étaient constituées comme suit :

Piece n°1 : RAPPORT DE PRESENTATION : TOME 1 - DIAGNOSTIC (Format A4 - 82 pages)

Document rédigé en juin 2023.

Après un préambule décrivant la situation communale et les modalités de la procédure d'élaboration de la révision du PLU, sont indiqués :

- *Le diagnostic socio-démographique et de l'habitat (démographie - habitat et logement - projection démographique et de production de logement à l'horizon 2033) ;*
- *L'économie, les équipements et les mobilités (économie et emploi - équipements, commerces, services et réseaux) ;*
- *L'urbanisme (structuration urbaine, typologies bâties et patrimoine - application de la loi Littoral – consommation d'espace et potentiel de densification).*

Piece n°2 : 1.0 RAPPORT DE PRESENTATION : TOME 2 A - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT (Format A4 - 190 pages)

Suite à un préambule expliquant l'importance de l'état initial de l'environnement dans l'élaboration d'un PLU, les domaines concernés développés sont :

- *Partie 1 – Biodiversité et trame Verte et Bleu.*
- *Partie 2 – Paysage.*
- *Partie 3 – Ressources et capacités de développement.*
- *Partie 4 – Air et énergie.*
- *Partie 5 – Risques naturels et technologiques, nuisances et pollutions.*

Pour chaque partie, après analyse, sont donnés les enjeux spécifiques sous la forme d'un tableau donnant les atouts et les faiblesses, les opportunités et les menaces.

Piece n°3 : 1.0 RAPPORT DE PRESENTATION : TOME 2 B – INVESTIGATIONS ECOLOGIQUES (Format A4 - 66 pages)

Document élaboré par THEMA Environnement- 1 mel de la Papoterie à Chambray-lès-Tours (37170), daté de mars 2023.

Après avoir précisé le cadre de la mission du document, sont développés :

- *Le contexte général : définition des sites d'études, contexte géomorphologique, pré-localisation des zones humides.*
- *Les investigations de terrain pour la définition de zones humides : cadre réglementaire des investigations, méthode de délimitation des zones humides, Investigations liées à la végétation, investigations pédologiques.*
- *La conclusion de l'inventaire : rappel du contexte règlementaire et conclusion.*

Piece n°4 : 1.0 RAPPORT DE PRESENTATION : TOME 3 – EXPLICATIONS DES CHOIX DU PROJET ET DE LA DECLINAISON REGLEMENTAIRE (Format A4 – 82 pages)

Sont décrits ici les grands enjeux ayant guidés les réflexions préalables aux orientations de développement :

- Explications du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles
- Explication des choix retenus pour établir le zonage et le règlement
- Surfaces et capacités d'accueil dégagées du PLU
- Articulation avec les documents de portée supérieure : SCOT de Médoc Atlantique

Piece n°5 : 1.0 RAPPORT DE PRESENTATION : TOME 4 – INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES D'EVITEMENT – REDUCTION - COMPENSATIONS, INDICATEURS DE SUIVI (Format A4 - 141 pages)

Après un préalable expliquant l'Evaluation Environnementale précisant les limites et difficultés rencontrées, sont décrit :

- Les incidences du projet sur l'environnement et les mesures d'évitement-réduction-compensation,
- Les indicateurs retenus pour l'analyse des résultats de l'application du PLU.

Piece n°6 : 1.0 RAPPORT DE PRESENTATION : TOME 5 – RESUME NON TECHNIQUE (Format A4 - 63 pages)

Avant-propos décrivant en préalable le projet de révision du PLU de Vensac et la situation actuelle de la commune et indiquant ensuite les limites et difficultés rencontrées lors de la procédure de révision du PLU.

Sont ensuite posés :

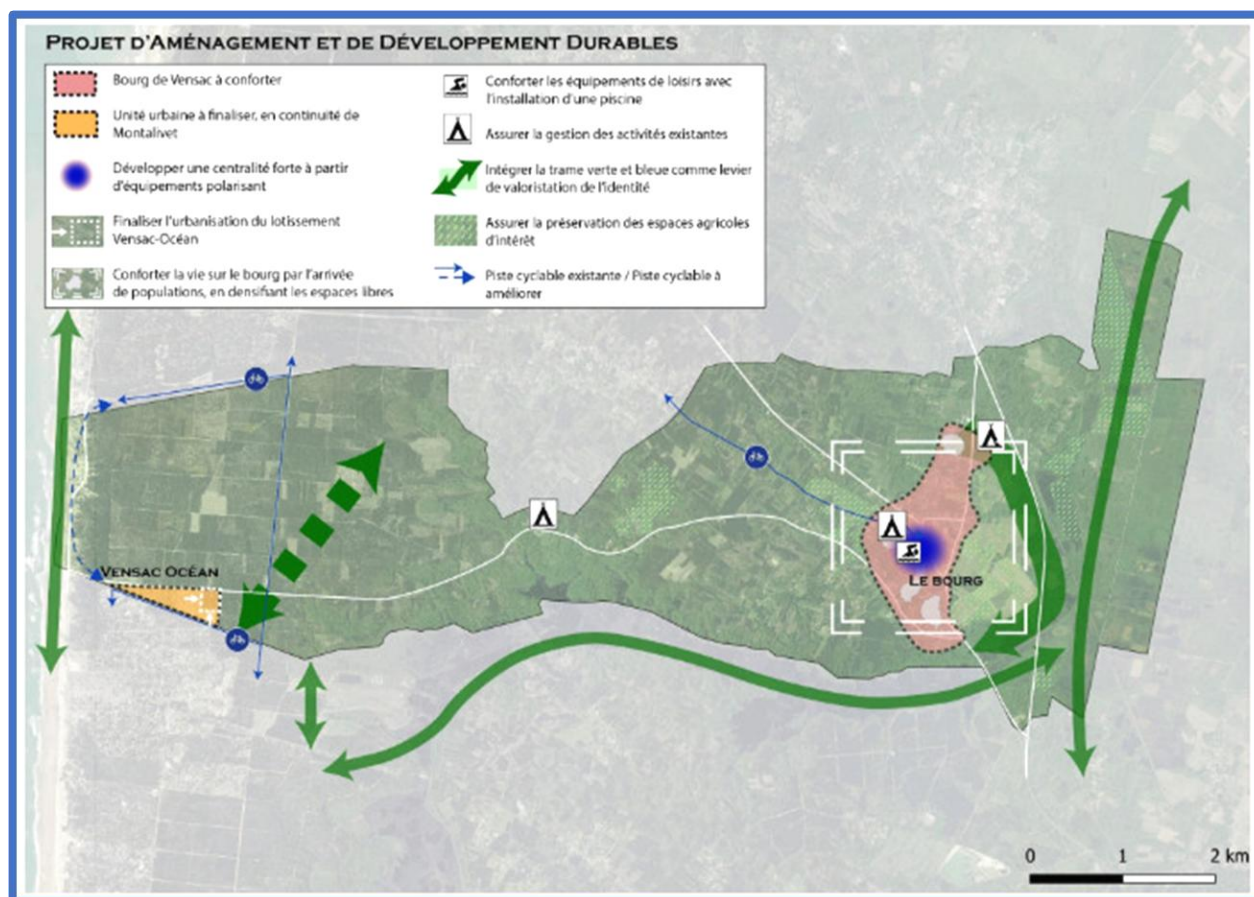
- Le diagnostic et l'état initial de l'Environnement,
- Le projet de PLU de Vensac :
 - x le PADD,
 - x le zonage,
 - x les Orientations d'Aménagements et de Programmation
 - x la prise en compte de l'Environnement,
 - x une articulation avec le SCOT Atlantique,
 - x des indicateurs pour suivre la mise en œuvre du PLU.

Piece n°7 : 2.0 PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (Format A4 - 13 pages)

Une fois posé le cadre législatif, la vision de Vensac pour 2033 est décrite afin de :

- structurer le développement urbain (affirmer l'attractivité de la commune pour tous, étoffer le bourg et Vensac Océan, structurer les contours urbains du bourg, une gestion économe de l'espace),
- s'appuyer sur les activités et équipements moteurs (agriculture comme composante importante, équipements à valoriser, favoriser le maintien de l'activité artisanale et commerciale),
- valoriser le cadre de vie en préservant la variété des milieux et leurs interconnexions, l'identité du territoire par la valorisation des paysages, des risques et nuisances connus aux effets limitants (feux de forêt, inondations et phénomènes littoraux).

Source : Dossier d'enquête publique



Document n° 4 : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Piece n°8 : 3.0 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (Format A4 - 10 pages)

Le projet d'aménagement est localisé dans le secteur de Vensac bourg.

Sont décrits ici :

➤ **Présentation du site :**

- x Surface globale de 14 937 m² dont 12 741 m² en zone 2AU et 2 196 m² en zone NL.
- x Taille minimale de l'opération : 12 000 m².
- x Nombre de logements prévus : 14.

Le projet est localisé à l'intérieur d'un des flots du centre bourg, en continuité de l'urbanisation existante, des commerces, des équipements et des services du centre.

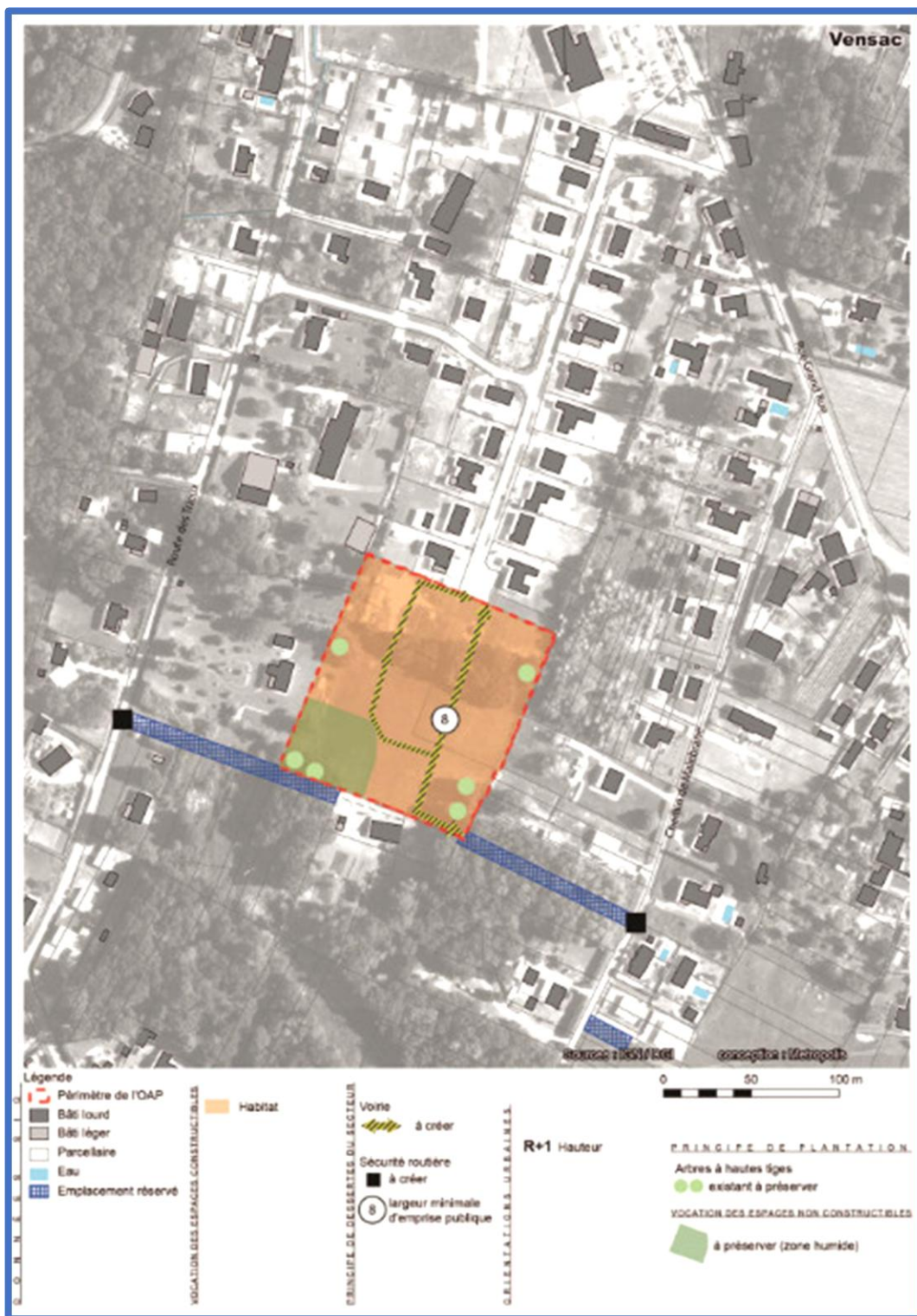
Il est desservi par la route des Trieux et la Grand Rue via le lotissement communal qui le borde sur 3 côtés. L'emplacement réservé ER n° 3 et 4 y est défini afin de raccorder l'opération au chemin de Malebrane.

Voir Document 5 : Orientations d'aménagement de l'OAP page suivante.

Le réseau viaire permet un maillage interne du lotissement ainsi qu'une sortie sur le Chemin de Malebrane.

- **Orientation d'aménagement** : Cf. Document 5 : Orientations d'aménagement de l'OAP suivant.

Source : Dossier d'enquête publique



Document n° 5 : Orientations d'aménagement de l'OAP

➤ **Principes et programme d'aménagement.**

Programmation d'habitat à vocation principale résidentielle (Zone 1AU) pour la réalisation de 14 logements, conformément à l'article R.151-8 u Cade de l'Urbanisme visant la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère au regard des enjeux du site.

Sont définis les principes et/ou programme obligatoire, soumis à compatibilité et préconisé pour :

- x la forme urbaine,
- x la programmation d'équipements d'intérêt public,
- x les orientations paysagères et environnementales,
- x les principes de circulation / voies.

Pièce n°9 : 4.1 PLAN DE ZONAGE GLOBAL 1/6500 (1 page)

Plan daté de mai 2025.

Il comporte :

- Le zonage (16 zones) : Ua, Ub, Uc, Ud, Ue, Ux, Uk, 1AU, 2AU, A, N, Ne, Nex, NL, NLi et Nepr.
- Une liste sous forme de tableau des 6 emplacements réservés avec leur désignation (tous pour création d'un accès) la commune en étant l'unique bénéficiaire, avec leurs surfaces approximatives.
- Les 14 prescriptions :
 - x Emplacements réservés : numérotés de 1 à 6.
 - x Espace boisé classé au titre de l'article L.121-27
 - x Espace boisé classé à créer au titre de l'article L.113-1
 - x Périmètre de protection au titre de l'article L.151-19 – entité boisée
 - x Périmètre de protection au titre de l'article L.151-23 – habitat d'intérêt communautaire
 - x Périmètre de protection au titre de l'article L.151-23 – boisements
 - x Périmètre de protection au titre de l'article L.151-23 – zone humide
 - x Secteur d'OAP
 - x Protection linéaire au titre de l'article L.151-19 – alignement d'arbres
 - x Protection linéaire au titre de l'article L.151-19 – haies
 - x PPR Inondation – Zone jaune
 - x PPR Inondation – Zone rouge
 - x PPR d'avancée dunaire et de recul du trait de côte – Zone rouge
 - x Limite des espaces proches du rivage

Pièce n°10 : 4.2 PLAN DE ZONAGE VENSAC BOURG ET VENSAC OCEAN 1/3500 (1 page)

Plan daté de mai 2025.

Légende identique à la *Pièce n°9* précédente.

Pièce n°11 : 5.0 REGLEMENT (Format A4 – 155 pages)

Règlement écrit dont le sommaire est le suivant :

1. DISPOSITIONS GENERALES
 - I) CHAMP D'APPLICATION DU PLAN
 - II) DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES
 - 1) Les Zones Urbaines « U »
 - 2) Les Zones Agricoles « A »
 - 3) Les zones Naturelles et forestières à protéger « N »
 - 4) Le PLU détermine également :
 - a. Les dispositions en matière de stationnement,
 - b. Les emplacements réservés,
 - c. Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer,
 - d. Le patrimoine bâti ou paysager à préserver au titre des articles L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme.
 - III) DISPOSITIONS POUR LA PRISE EN COMPTE DU RISQUE FEUX DE FORET
2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES : ZONES UA, UB, UC, UD, UE, UK ET UX

Pour chaque Zone sont indiquées les zones à risques et à aléas.
Le caractère de la zone est décrit.

 - I.) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Pour chaque destination et sous-destinations des constructions, ainsi que pour les usages des sols sont précisés sous forme de deux tableaux, les natures d'activités interdites et autorisées.

II.) CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Sont données ici les règles en matière de :

- volumétrie et d'implantation des constructions,
- caractéristiques architecturales,
- caractéristiques environnementales et paysagères des espaces non bâtis et abords des constructions,
- stationnements.

III.) EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Le règlement est donné concernant les dessertes par :

- les voies publiques ou privées,
- les réseaux (eau potable, assainissement, autres réseaux, déchets ménagers et défense incendie).

3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER : ZONE AU

Idem *paragraphe 2.* précédent.

4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES : ZONE A

Idem *paragraphe 2.* précédent.

5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES : ZONE N

Idem *paragraphe 2.* précédent.

Piece n°12 : 6.0 ANNEXES - 6.1 SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

PLAN DE ZONAGE DE LA COMMUNE DE VENSAC : ECHELLE 1/6500 (1 page)

Il comporte :

- AS1 - **Servitudes attachées à la protection des eaux potables**, à l'exception des eaux minérales,
- EL9 - Servitudes de passage des piétons sur le littoral (non représentées graphiquement),
- I4 – **Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques**,
- PM1 – Servitudes relatives aux risques naturels Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles : **PPR Inondation de la Pointe Médoc**,
- PM1 – Servitudes relatives aux risques naturels Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles : **PPR Littoral Girondin de La Teste au Verdon**,
- PM1 – Servitudes relatives aux risques naturels Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles : **PPR Incendie de forêt**,
- PT2 – Servitudes de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles (non représentées graphiquement),
- PT3 – Servitudes attachées aux réseaux de télécommunications (non représentées graphiquement),
- T1 - **Servitudes sur la police des chemins de fer et de visibilité sur les voies publiques**,
- T5 – Servitudes aéronautiques de dégagement – aérodromes civils et militaires (non représentées graphiquement).

TABEAU DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE : (2 pages)

Pour chacune des servitudes concernées sont indiqués : le nom officiel de la servitude, l'acte officiel instituant la servitude et le service responsable.

Sont concernés :

- AS1 - **Servitudes attachées à la protection des eaux potables** à l'exception des eaux minérales : forages Tastesoule et Le Dehes.
- EL9 - **Servitudes de passage des piétons sur le littoral**.
- I4 – **Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques** : Lignes 63 kV Bruges-Soulac et 63 kV Cissac-Saint Vivien Le Verdon.
- PM1 – **Servitudes relatives aux risques naturels Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles** : PPR Inondation de la Pointe Médoc, PPR Littoral Girondin de La Teste au Verdon et PPR Incendie de forêt.
- PT2 – **Servitudes de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles** : Sémaphore de la Pointe de Grave (commune du Verdon) et faisceau hertzien CFM Hourtin.
- PT3 – **Servitudes attachées aux réseaux de télécommunications** : câbles de télécommunications enterrés.
- T1 - **Servitudes sur la police des chemins de fer et de visibilité sur les voies publiques** : ligne Bordeaux Saint Louis Pointe de Grave.
- T5 – **Servitudes aéronautiques de dégagement – aérodromes civils et militaires** : aérodrome de Vendays-Montalivet.

**ARRETES PREFECTORAUX PORTANT DUP (DERIVATION DES EAUX ET INSTAURATION DES PERIMETRES DE PROTECTION)
ET AUTORISATION (PRELEVEMENT ET DISTRIBUTION AU PUBLIC DE L'EAU DESTINEE A LA CONSOMMATION HUMAINE) :**

Concernant les forages :

- G1, G2 et G3 (Tastesoule et Le Dehes) sur les communes de Vensac et Grayan-et-L'Hopital.
- « L'Estremeyre G4 ».

Piece n°13 : 6.0 ANNEXES - 6.2 RISQUES ET NUISANCES (12 documents)

ANNEXE ESPECES INFLAMMABLES (2 PAGES)

ANNEXE POTENTIEL ALLERGISANT (2 PAGES)

PLAN ET CADASTRE :

- Argiles : aléas de retrait et gonflement des argiles (1 page).
- Nappes : remontées de nappe souterraine (1 page).
- Obligations Légales de Débroussaillage (Echelle 1/70 000 – 1 page).

REGLEMENT INTERDEPARTEMENTAL DE PROTECTION DE LA FORET CONTRE LES INCENDIES (42 PAGES)

PPR INCENDIE DE FORET DE VENSAC (19/12/2008) :

- Règlement (33 pages).
- Zonage réglementaire et cadastre (Echelle 1/11 000 – 1 page).

PPR INONDATION DE LA POINTE MEDOC (25/10/2002) :

- Règlement (12 pages).
- Zonage réglementaire (Echelle 1/25 000 – 1 page).

PPR LITTORAL – PPR D'AVANCEE DUNAIRE ET DE REcul DU TRAIT DE COTE SUR LA COMMUNE DE VENSAC (31/12/2001) :

- Règlement (10 pages).
- Zonage réglementaire (Echelle 1/10 000 – 1 page).

Piece n°14 : 6.0 ANNEXES - 6.3 RESEAUX (4 documents).

RESEAUX ELECTRIQUES DE VENSAC : Plan et cadastre de juin 2023 (Echelle 1/6 500 - 1 page).

CARTE SCHEMATIQUE D'APTITUDE DES SOLS : (1 page).

RESUME NON TECHNIQUE DUP SIAEP St VIVIEN : (18 pages).

SIAEP St VIVIEN – NOTE PROGRAMME DE TRAVAUX : PROGRAMME DES TRAVAUX D'ADDUCTION EN EAU POTABLE (46 pages) ...

II – G – CONTROLE DE L’AFFICHAGE ET VISITE DES LIEUX

Le 12 août 2025, la commissaire enquêtrice a pu rencontrer Monsieur Jean-Luc PIQUEMAL, Maire de VENSAC qui lui a présenté son projet de révision du PLU, et lui a fait une visite de sa commune.

Le 3 septembre 2025, ainsi qu'à plusieurs reprises et notamment lors de sa venue pour ses 4 permanences, la commissaire enquêtrice a réalisé un contrôle de l'affichage en divers points de la commune.

III – DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

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

THÈME A- SUR L'ENQUETE PUBLIQUE

THÈME A – I. LA PROCEDURE D'ENQUETE PUBLIQUE

THEME A-I. 1 : LA CONCERTATION PREALABLE

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

THÈME A – II. LE DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

THÈME B- SUR LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

THÈME C- SUR LE PROJET DE REVISION

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

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

THÈME C-II. 1 : LES PERSPECTIVES

THÈME C-II. 2 : LA SECTORISATION

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

THÈME C-IV. LES RISQUES NATURELS

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

THÈME D- SUR LES REQUETES PARTICULIERES

THÈME D-I. LES REQUETES ECRITES

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

III – A – ÉCRITURES COMPTABLES DES OBSERVATIONS REÇUES PENDANT L'ENQUETE

Pendant l'enquête publique, un total de 55 observations a été enregistré.

Lors de ses permanences, la commissaire enquêtrice a reçu 27 personnes : elles sont toutes venues chercher des informations, et avaient toutes des requêtes à formuler. Toutefois, 7 d'entre elles n'ont pas confirmées leurs requêtes par écrit (Cf Document n°2 ci-dessous).

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

DOCUMENT N° 6 : ÉCRITURES COMPTABLES DES OBSERVATIONS REÇUES PENDANT L'ENQUETE		
OBSERVATIONS ORALES (NOMBRE DE PERSONNES)		27
PERMANENCE ①	LUNDI 08 SEPTEMBRE 2025 DE 09H00 A 12H00	4
PERMANENCE ②	JEUDI 25 SEPTEMBRE 2025 DE 14H00 A 17H00	7
PERMANENCE ③	MERCREDI 1 ^{ER} OCTOBRE 2025 DE 14H00 A 17H00	7
PERMANENCE ④	MERCREDI 08 OCTOBRE 2025 DE 14H00 A 16H30	9
OBSERVATIONS ÉCRITES		28
REGISTRE D'ENQUETE DE VENSAC		3
COURRIERS ELECTRONIQUES		15
COURRIERS		10
TOTAL DES OBSERVATIONS		55

III – A – 1. Observations orales : 27

Les 4 permanences se sont tenues à la mairie de VENSAC pendant lesquelles 27 personnes ont pu s'exprimer.

⇒ **Permanence ① du lundi 08 septembre 2025 de 9H00 à 12H00 : 4 personnes.**

NOM	OBJET DE LA VISITE	SUITE DONNEE ET TRAITEMENT DE L'OBSERVATION
Mme GARCIA Propriétaire, résidant : 3 route de Tastesoule VENSAC	☞ Demande d'informations sur le dossier d'enquête. ☞ Requête à formuler.	☞ Voir Conclusions de la commissaire enquêtrice, thème suivant : <i>THÈME C-II. LES CHOIX EN MATIERE D'URBANISATION</i> <i>THÈME D.- SUR LES REQUETES PARTICULIERES</i> <i>THÈME D-II. Les requêtes orales sans suite donnée par écrit</i>
Mme Gilbert SALEY Propriétaire, résidant : 39 route des Arrestieux à VENSAC	☞ Demande d'informations sur le dossier d'enquête. ☞ Dépôt d'observations écrites. ☞ Requête à formuler.	Observation par courrier annexé au registre d'enquête : DOC-2. ☞ Voir Conclusions de la commissaire enquêtrice, thème suivant : <i>THÈME C-II. LES CHOIX EN MATIERE D'URBANISATION</i> <i>THÈME D.- SUR LES REQUETES PARTICULIERES</i> <i>THÈME D-I. Les requêtes écrites</i>
Mme et M. Valérie et Joël DELLUGAT Terrains familiaux sur la commune de Vensac	☞ Demande d'informations sur le dossier d'enquête. ☞ Dépôt d'observations écrites. ☞ Requête à formuler.	Observation par mel : MEL-1. ☞ Voir Conclusions de la commissaire enquêtrice, thème suivant : <i>THÈME C-II. LES CHOIX EN MATIERE D'URBANISATION</i> <i>THÈME D.- SUR LES REQUETES PARTICULIERES</i> <i>THÈME D-II. Les requêtes écrites</i>

⇒.....Permanence ②.....du jeudi 25 septembre 2025 : 7 personnes.

NOM	OBJET DE LA VISITE	SUITE DONNEE ET TRAITEMENT DE L'OBSERVATION
M. Stéphane BOURNERIE Propriétaire à VENSAC, résidant : 233 allée d'Ilaguet à ST JEAN D'ILLAC	☞ Demande d'informations sur le dossier d'enquête. ☞ Dépôt d'observations écrites. ☞ Requête à formuler.	Observation par courrier annexé au registre d'enquête : DOC-1. ☞ Voir Conclusions de la commissaire enquêtrice, thème suivant : <u>THÈME C-II. LES CHOIX EN MATIERE D'URBANISATION</u> <u>THÈME D- SUR LES REQUETES PARTICULIERES</u> <u>THÈME D-I. Les requêtes écrites</u>
Mme Gilbert LEGRAND Propriétaire à VENSAC résidant : 6 rue Bernardin, de St Pierre à MERIGNAC	☞ Demande d'informations sur le dossier d'enquête. ☞ Dépôt d'observations écrites. ☞ Requête à formuler.	Observation par mel : MEL-4. ☞ Voir Conclusions de la commissaire enquêtrice, thème suivant : <u>THÈME C-II. LES CHOIX EN MATIERE D'URBANISATION</u> <u>THÈME D- SUR LES REQUETES PARTICULIERES</u> <u>THÈME D-I. Les requêtes écrites</u>
Mme Sophie CASENAVE et M. Alexis CASENAVE (Mère et fils) Propriétaires, résidant à VENSAC	☞ Demande d'informations sur le dossier d'enquête. ☞ Requête à formuler.	☞ Voir Conclusions de la commissaire enquêtrice, thème suivant : <u>THÈME C-II. LES CHOIX EN MATIERE D'URBANISATION</u> <u>THÈME D- SUR LES REQUETES PARTICULIERES</u> <u>THÈME D-II. Les requêtes orales sans suite donnée par écrit</u>
Mme Colette PEYROT Propriétaire, résidant : 27 route de ST Vivien à VENSAC	☞ Demande d'informations sur le dossier d'enquête. ☞ Dépôt d'observations écrites. ☞ Requête à formuler.	Observation par courrier annexé au registre d'enquête : DOC-9. ☞ Voir Conclusions de la commissaire enquêtrice, thème suivant : <u>THÈME C-II. LES CHOIX EN MATIERE D'URBANISATION</u> <u>THÈME D- SUR LES REQUETES PARTICULIERES</u> <u>THÈME D-I. Les requêtes écrites</u>
M. Gabriel RIBERA Propriétaire, résidant : 15 chemin de Nines à VENSAC	☞ Demande d'informations sur le dossier d'enquête. ☞ Requête à formuler.	☞ Voir Conclusions de la commissaire enquêtrice, thème suivant : <u>THÈME C-II. LES CHOIX EN MATIERE D'URBANISATION</u> <u>THÈME D- SUR LES REQUETES PARTICULIERES</u> <u>THÈME D-II. Les requêtes orales sans suite donnée par écrit</u>
M. Henri COUTREAU Propriétaire, résidant à VENSAC	☞ Demande d'informations sur le dossier d'enquête. ☞ Dépôt d'observations écrites. ☞ Requête à formuler.	Observation par mel : MEL-15. ☞ Voir Conclusions de la commissaire enquêtrice, thème suivant : <u>THÈME C-II. LES CHOIX EN MATIERE D'URBANISATION</u> <u>THÈME D- SUR LES REQUETES PARTICULIERES</u> <u>THÈME D-I. Les requêtes écrites</u>

⇒.....Permanence ③ du mercredi 1^{er} octobre 2025 : 7 personnes

NOM	OBJET DE LA VISITE	SUITE DONNEE ET TRAITEMENT DE L'OBSERVATION
M. John BOUDOUIN Propriétaire du Camping Yellow Village Médoc Océan, résidant à VENSAC	☞ Demande d'informations sur le dossier d'enquête. ☞ Requête à formuler.	☞ Voir Conclusions de la commissaire enquêtrice, thème suivant : <u>THÈME C-II. LES CHOIX EN MATIERE D'URBANISATION</u> <u>THÈME D- SUR LES REQUETES PARTICULIERES</u> <i>THÈME D-II. Les requêtes orales sans suite donnée par écrit</i>
Mme Nathalie BORNACKER Propriétaire à VENSAC	☞ Demande d'informations sur le dossier d'enquête. ☞ Dépôt d'observations écrites. ☞ Requête à formuler.	Observation par mel : MEL-9. ☞ Voir Conclusions de la commissaire enquêtrice, thème suivant : <u>THÈME C-II. LES CHOIX EN MATIERE D'URBANISATION</u> <u>THÈME D- SUR LES REQUETES PARTICULIERES</u> <i>THÈME D-I. Les requêtes écrites</i>
M. Patrick PAWLICZECK Propriétaire, résidant à VENSAC	☞ Demande d'informations sur le dossier d'enquête. ☞ Dépôt d'observations écrites. ☞ Requête à formuler.	Observation par courrier annexé au registre d'enquête : DOC-10. ☞ Voir Conclusions de la commissaire enquêtrice, thème suivant : <u>THÈME C-II. LES CHOIX EN MATIERE D'URBANISATION</u> <u>THÈME D- SUR LES REQUETES PARTICULIERES</u> <i>THÈME D-I. Les requêtes écrites</i>
Mme et M. Isabelle et Bruno CHARDON Propriétaires, résidant : 3 route des Tuillières à VENSAC	☞ Demande d'informations sur le dossier d'enquête. ☞ Demande d'informations.	☞ Voir Conclusions de la commissaire enquêtrice, thème suivant : <u>THÈME C-II. LES CHOIX EN MATIERE D'URBANISATION</u> <u>THÈME D- SUR LES REQUETES PARTICULIERES</u> <i>THÈME D-II. Les requêtes orales sans suite donnée par écrit</i>
Mme Sabine COUTREAU (Fille de M. Henri COUTREAU) Propriétaire, résidant à VENSAC	☞ Demande d'informations sur le dossier d'enquête. ☞ Dépôt d'observations écrites. ☞ Requête à formuler.	Observation par mel : MEL-15. ☞ Voir Conclusions de la commissaire enquêtrice, thème suivant : <u>THÈME C-II. LES CHOIX EN MATIERE D'URBANISATION</u> <u>THÈME D- SUR LES REQUETES PARTICULIERES</u> <i>THÈME D-I. Les requêtes écrites</i>
M. Jean-Baptiste BROCHU Propriétaire d'une pépinière, résidant à VENSAC	☞ Demande d'informations sur le dossier d'enquête. ☞ Dépôt d'observations écrites. ☞ Requête à formuler.	Observation par courrier annexé au registre d'enquête : DOC-6. ☞ Voir Conclusions de la commissaire enquêtrice, thème suivant : <u>THÈME C-II. LES CHOIX EN MATIERE D'URBANISATION</u> <u>THÈME D- SUR LES REQUETES PARTICULIERES</u> <i>THÈME D-I. Les requêtes écrites</i>

⇒.....**Permanence ④ du mercredi 8 octobre 2025 : 9 personnes**

NOM	OBJET DE LA VISITE	SUITE DONNEE ET TRAITEMENT DE L'OBSERVATION
Mme et M. Catherine et Jean-Paul EYMOND Propriétaire à VENSAC	☞ Demande d'informations sur le dossier d'enquête. ☞ Dépôt d'observations écrites. ☞ Requête à formuler.	Observation par courrier annexé au registre d'enquête : DOC-7. ☞ Voir Conclusions de la commissaire enquêtrice, thème suivant : <u>THÈME C-II. LES CHOIX EN MATIERE D'URBANISATION</u> <u>THÈME D- SUR LES REQUETES PARTICULIERES</u> <u>THÈME D-I. Les requêtes écrites</u>
M. Denis DABADIE Propriétaire à VENSAC	☞ Demande d'informations sur le dossier d'enquête. ☞ Dépôt d'observations écrites. ☞ Requête à formuler.	Observation par courrier annexé au registre d'enquête : DOC-8. ☞ Voir Conclusions de la commissaire enquêtrice, thème suivant : <u>THÈME C-II. LES CHOIX EN MATIERE D'URBANISATION</u> <u>THÈME D- SUR LES REQUETES PARTICULIERES</u> <u>THÈME D-I. Les requêtes écrites</u>
Mme Colette PEYROT Propriétaires à VENSAC	☞ Demande d'informations sur le dossier d'enquête. ☞ Dépôt d'observations écrites. ☞ Requête à formuler.	Observation par courrier annexé au registre d'enquête : DOC-9. ☞ Voir Conclusions de la commissaire enquêtrice, thème suivant : <u>THÈME C-II. LES CHOIX EN MATIERE D'URBANISATION</u> <u>THÈME D- SUR LES REQUETES PARTICULIERES</u> <u>THÈME D-I. Les requêtes écrites</u>
M. Gilbert SALEY Propriétaire à VENSAC	☞ Demande d'informations sur le dossier d'enquête. ☞ Dépôt d'observations écrites. ☞ Requête à formuler.	Observation par courrier annexé au registre d'enquête : DOC-2. ☞ Voir Conclusions de la commissaire enquêtrice, thème suivant : <u>THÈME C-II. LES CHOIX EN MATIERE D'URBANISATION</u> <u>THÈME D- SUR LES REQUETES PARTICULIERES</u> <u>THÈME D-I. Les requêtes écrites</u>
M. Jean-Marie DEGEANS Propriétaire à VENDAYS	☞ Demande d'informations sur le dossier d'enquête. ☞ Dépôt d'observations écrites. ☞ Requête à formuler.	Observation du registre d'enquête : REG-1. ☞ Voir Conclusions de la commissaire enquêtrice, thème suivant : <u>THÈME B-II. LES CHOIX EN MATIERE D'URBANISATION</u> <u>THÈME D- SUR LES REQUETES PARTICULIERES</u> <u>THÈME D-I. Les requêtes écrites</u>
Mme Marie-Noëlle RAYNAL Propriétaire à VENSAC	☞ Demande d'informations sur le dossier d'enquête. ☞ Dépôt d'observations écrites. ☞ Requête à formuler.	Observation du registre d'enquête : REG-2. ☞ Voir Conclusions de la commissaire enquêtrice, thème suivant : <u>THÈME C-II. LES CHOIX EN MATIERE D'URBANISATION</u> <u>THÈME D- SUR LES REQUETES PARTICULIERES</u> <u>THÈME D-I. Les requêtes écrites</u>
Mme et M. Françoise et Michel TIFFON Propriétaires à VENSAC	☞ Demande d'informations sur le dossier d'enquête. ☞ Dépôt d'observations écrites. ☞ Requête à formuler	Observation par mel : MEL-3 et observation du registre d'enquête : REG-3. ☞ Voir Conclusions de la commissaire enquêtrice, thème suivant : <u>THÈME C-II. LES CHOIX EN MATIERE D'URBANISATION</u> <u>THÈME D- SUR LES REQUETES PARTICULIERES</u> <u>THÈME D-I. Les requêtes écrites</u>

III – A – 2. Observations écrites : 28

Vingt-huit observations écrites ont été reçues pendant le délai de l'enquête publique relatives au projet :

- 3 observations sur le registre d'enquête,
- 10 courriers annexés au registre d'enquête, dont :
 - un reçu avant l'ouverture de l'enquête puis intégré à la procédure, car il a été confirmé oralement à la commissaire enquêtrice par l'auteur (Réf. DOC-1),
 - un autre reçu le lendemain de la clôture, mais expédié pendant le délai de l'enquête publique, le caché de la poste faisant foi (Réf. DOC.10).
- 15 observations par courrier électroniques.

↳ Observations du registre d'enquête : 3.

OBSERVATIONS DU REGISTRE D'ENQUETE		
REF. DE L'OBS.	AUTEUR DE L'OBSERVATION	TRAITEMENT DE L'OBSERVATION
REG-1	M. Jean-Marie DEGEANS	OBSERVATION ORALE PERMANENCE 4 ↳ Voir Conclusions de la commissaire enquêtrice, thème suivant : <i>THÈME C-II. LES CHOIX EN MATIERE D'URBANISATION</i> <i>THÈME D- SUR LES REQUETES PARTICULIERES</i> <i>THÈME D-I. Les requêtes écrites</i>
REG-2	Mme Marie-Noelle RAYNAL	OBSERVATION ORALE PERMANENCE 4 ↳ Voir Conclusions de la commissaire enquêtrice, thème suivant : <i>THÈME C-II. LES CHOIX EN MATIERE D'URBANISATION</i> <i>THÈME D- SUR LES REQUETES PARTICULIERES</i> <i>THÈME D-I. Les requêtes écrites</i>
REG-3	Mme et M. Michel TIFFON	OBSERVATION ORALE PERMANENCE 4 ↳ Voir Conclusions de la commissaire enquêtrice, thème suivant : <i>THÈME C-II. LES CHOIX EN MATIERE D'URBANISATION</i> <i>THÈME D- SUR LES REQUETES PARTICULIERES</i> <i>THÈME D-I. Les requêtes écrites</i>

↳ Courriers annexés au registre d'enquête : 10

DOCUMENTS ANNEXES AU REGISTRE D'ENQUETE			
REF. DU DOC.	AUTEUR DU DOCUMENT	DESCRIPTION DU DOCUMENT	TRAITEMENT DE L'OBSERVATION
DOC-1	Mme et M. Stéphane BOURNERIE	Lettre (1 page) reçue le 25 août 2025	OBSERVATION ORALE PERMANENCE 2 ↳ Voir Conclusions de la commissaire enquêtrice, thèmes suivants : <i>THÈME C-II. LES CHOIX EN MATIERE D'URBANISATION</i> <i>THÈME D- SUR LES REQUETES PARTICULIERES</i> <i>THÈME D-I. Les requêtes écrites</i>

DOCUMENTS ANNEXES AU REGISTRE D'ENQUETE

REF. DU DOC.	AUTEUR DU DOCUMENT	DESCRIPTION DU DOCUMENT	TRAITEMENT DE L'OBSERVATION
DOC-2	M. Gilbert SALEY	Lettre (1 page) remise le 8 septembre 2025 à la commissaire enquêtrice.	OBSERVATION ORALE PERMANENCE 1 ET 4 ✎ Voir Conclusions de la commissaire enquêtrice, thèmes suivants : <u>THÈME C-II. LES CHOIX EN MATIÈRE D'URBANISATION</u> <u>THÈME D- SUR LES REQUÊTES PARTICULIÈRES</u> <u>THÈME D-I. Les requêtes écrites</u>
DOC-3	Maître Kathleen GENTY pour Mesdames Anne-Marie FELDEN, Marie-José GUINARD, Marylène BLANC, Béatrice BLANC et M. Jean-François BLANC	Lettre (5 pages) reçue le 6 octobre 2025	✎ Voir Conclusions de la commissaire enquêtrice, thèmes suivants : <u>THÈME C-II. LES CHOIX EN MATIÈRE D'URBANISATION</u> <u>THÈME D- SUR LES REQUÊTES PARTICULIÈRES</u> <u>THÈME D-I. Les requêtes écrites</u>
DOC-4	M. Paul AGNES et Mme Micheline VILLEBRUN	Lettre (1 page) reçue le 6 octobre 2025	✎ Voir Conclusions de la commissaire enquêtrice, thèmes suivants : <u>THÈME C-II. LES CHOIX EN MATIÈRE D'URBANISATION</u> <u>THÈME D- SUR LES REQUÊTES PARTICULIÈRES</u> <u>THÈME D-I. Les requêtes écrites</u>
DOC-5 (Cf. DOC-9)	Mme Colette PEYROT et consorts	Lettre (3 pages) reçue le 7 octobre 2025	OBSERVATION ORALE PERMANENCE 2 ET 4 ✎ Voir Conclusions de la commissaire enquêtrice, thèmes suivants : <u>THÈME C-II. LES CHOIX EN MATIÈRE D'URBANISATION</u> <u>THÈME D- SUR LES REQUÊTES PARTICULIÈRES</u> <u>THÈME D-I. Les requêtes écrites</u>
DOC-6	M. Jean-Baptiste BROCHU	Lettre (1 page) reçue le 8 octobre 2025	OBSERVATION ORALE PERMANENCE 3 ✎ Voir Conclusions de la commissaire enquêtrice, thèmes suivants : <u>THÈME C-II. LES CHOIX EN MATIÈRE D'URBANISATION</u> <u>THÈME D- SUR LES REQUÊTES PARTICULIÈRES</u> <u>THÈME D-I. Les requêtes écrites</u>
DOC-7	Mme et M. Catherine et Jean-Paul EYMOND	Lettre (4 pages) reçue le 8 octobre 2025	OBSERVATION ORALE PERMANENCE 4 ✎ Voir Conclusions de la commissaire enquêtrice, thèmes suivants : <u>THÈME C-II. LES CHOIX EN MATIÈRE D'URBANISATION</u> <u>THÈME D- SUR LES REQUÊTES PARTICULIÈRES</u> <u>THÈME D-I. Les requêtes écrites</u>
DOC-8	M. Denis DABADIE	Lettre (2 pages) reçue le 8 octobre 2025	OBSERVATION ORALE PERMANENCE 4 ✎ Voir Conclusions de la commissaire enquêtrice, thèmes suivants : <u>THÈME C-II. LES CHOIX EN MATIÈRE D'URBANISATION</u> <u>THÈME D- SUR LES REQUÊTES PARTICULIÈRES</u> <u>THÈME D-I. Les requêtes écrites</u>

DOCUMENTS ANNEXES AU REGISTRE D'ENQUETE

REF. DU DOC.	AUTEUR DU DOCUMENT	DESCRIPTION DU DOCUMENT	TRAITEMENT DE L'OBSERVATION
DOC-9 (Cf. DOC-5)	Mme Colette PEYROT et consorts	Lettre (5 pages) reçue le 8 octobre 2025	OBSERVATION ORALE PERMANENCE 2 ET 4 ✍ Voir Conclusions de la commissaire enquêtrice, thèmes suivants : <u>THÈME C-II. LES CHOIX EN MATIÈRE D'URBANISATION</u> <u>THÈME D- SUR LES REQUÊTES PARTICULIÈRES</u> <u>THÈME D-I. Les requêtes écrites</u>
DOC-10	M. Patrick PAWLICZEK	Lettre (1 page) reçue le 9 octobre 2025	OBSERVATION ORALE PERMANENCE 3 ✍ Voir Conclusions de la commissaire enquêtrice, thèmes suivants : <u>THÈME C-II. LES CHOIX EN MATIÈRE D'URBANISATION</u> <u>THÈME D- SUR LES REQUÊTES PARTICULIÈRES</u> <u>THÈME D-I. Les requêtes écrites</u>

✍ **Observations par courriers électroniques : 15.**

COURRIERS ELECTRONIQUES

REF. DU MEL	AUTEUR DU MEL	DESCRIPTION DU MEL	TRAITEMENT DE L'OBSERVATION
MEL-1 (Cf. MEL-7)	Mme et M. Valérie et Joël DELLUGAT	Reçu le 9 septembre 2025	OBSERVATION ORALE PERMANENCE 1 ✍ Voir Conclusions de la commissaire enquêtrice, thèmes suivants : <u>THÈME C-II. LES CHOIX EN MATIÈRE D'URBANISATION</u> <u>THÈME D- SUR LES REQUÊTES PARTICULIÈRES</u> <u>THÈME D-I. Les requêtes écrites</u>
MEL-2	M. Benoît NICOT	Reçu le 26 septembre 2025	✍ Voir Conclusions de la commissaire enquêtrice, thèmes suivants : <u>THÈME B-II. LES CHOIX EN MATIÈRE D'URBANISATION</u> <u>THÈME D- SUR LES REQUÊTES PARTICULIÈRES</u> <u>THÈME D-I. Les requêtes écrites</u>
MEL-3	Maître Kathleen GENTY pour M. Rémy TIFFON	Reçu le 26 septembre 2025 avec lettre annexée (6 pages)	OBSERVATION ORALE PERMANENCE 4 ✍ Voir Conclusions de la commissaire enquêtrice, thèmes suivants : <u>THÈME C-II. LES CHOIX EN MATIÈRE D'URBANISATION</u> <u>THÈME D- SUR LES REQUÊTES PARTICULIÈRES</u> <u>THÈME D-I. Les requêtes écrites</u>

COURRIERS ELECTRONIQUES

REF. DU MEL	AUTEUR DU MEL	DESCRIPTION DU MEL	TRAITEMENT DE L'OBSERVATION
MEL-4	M. Gilbert LEGRAND	Reçu le 28 septembre 2025	OBSERVATION ORALE PERMANENCE 2 ↳ Voir Conclusions de la commissaire enquêtrice, thèmes suivants : <u>THÈME C-II. LES CHOIX EN MATIÈRE D'URBANISATION</u> <u>THÈME D- SUR LES REQUÊTES PARTICULIÈRES</u> <u>THÈME D-I. Les requêtes écrites</u>
MEL-5	M. Julien BLAISE représentant Mme Catherine BLAISE, Marielle FRANCASTEL et l'usufruitière Mme Aline SENS	Reçu le 1 ^{er} octobre 2025	↳ Voir Conclusions de la commissaire enquêtrice, thèmes suivants : <u>THÈME C-II. LES CHOIX EN MATIÈRE D'URBANISATION</u> <u>THÈME D- SUR LES REQUÊTES PARTICULIÈRES</u> <u>THÈME D-I. Les requêtes écrites</u>
MEL-6	Mme Mylène ANDOLFO	Reçu le 6 octobre 2025 avec lettre annexée (4 pages)	↳ Voir Conclusions de la commissaire enquêtrice, thèmes suivants : <u>THÈME C-II. LES CHOIX EN MATIÈRE D'URBANISATION</u> <u>THÈME D- SUR LES REQUÊTES PARTICULIÈRES</u> <u>THÈME D-I. Les requêtes écrites</u>
MEL-7 (Cf. MEL-1)	Mme Michèle SARRAUTE	Reçu le 6 octobre 2025	↳ Voir Conclusions de la commissaire enquêtrice, thèmes suivants : <u>THÈME C-II. LES CHOIX EN MATIÈRE D'URBANISATION</u> <u>THÈME D- SUR LES REQUÊTES PARTICULIÈRES</u> <u>THÈME D-I. Les requêtes écrites</u>
MEL-8	M. Christian GROSS	Reçu le 6 octobre 2025 avec 3 photos annexées	↳ Voir Conclusions de la commissaire enquêtrice, thèmes suivants : <u>THÈME C-II. LES CHOIX EN MATIÈRE D'URBANISATION</u> <u>THÈME D- SUR LES REQUÊTES PARTICULIÈRES</u> <u>THÈME D-I. Les requêtes écrites</u>
MEL-9	Mme Nathalie DORNACKER	Reçu le 6 octobre 2025	OBSERVATION ORALE PERMANENCE 3 ↳ Voir Conclusions de la commissaire enquêtrice, thèmes suivants : <u>THÈME C-II. LES CHOIX EN MATIÈRE D'URBANISATION</u> <u>THÈME D- SUR LES REQUÊTES PARTICULIÈRES</u> <u>THÈME D-I. Les requêtes écrites</u>
MEL-10	M. Patrick POINT Président de l'association VIVE LA FÔRET	Reçu le 7 octobre 2025 avec lettre annexée (1 page)	↳ Voir Conclusions de la commissaire enquêtrice, thèmes suivants : <u>THEME A-I. 2 : L'information du public et le déroulement de l'enquête</u> <u>THÈME A – II. Le dossier d'enquête publique</u> <u>THÈME C-II. LES CHOIX EN MATIÈRE D'URBANISATION</u> <u>THÈME D- SUR LES REQUÊTES PARTICULIÈRES</u> <u>THÈME D-I. Les requêtes écrites</u>

COURRIERS ELECTRONIQUES			
REF. DU MEL	AUTEUR DU MEL	DESCRIPTION DU MEL	TRAITEMENT DE L'OBSERVATION
MEL-11	Mme Liliane BORD épouse JAMES et M. Georges JAMES	Reçu le 8 octobre 2025	↳ Voir Conclusions de la commissaire enquêtrice, thèmes suivants : THÈME C-II. LES CHOIX EN MATIERE D'URBANISATION THÈME D-. SUR LES REQUETES PARTICULIERES THÈME D-I. Les requêtes écrites
MEL-12	Mme Clodette BLANC et M. Denis MOREAU	Reçu le 8 octobre 2025 avec lettre annexée (1 page)	↳ Voir Conclusions de la commissaire enquêtrice, thèmes suivants : THÈME C-II. LES CHOIX EN MATIERE D'URBANISATION THÈME C-V. LA MISE A JOUR DES REGLEMENTS. : REGLEMENT GRAPHIQUE ET REGLEMENT ECRIT THÈME D-. SUR LES REQUETES PARTICULIERES THÈME D-I. Les requêtes écrites
MEL-13 et MEL-14	Mme Nadine DABADIE	Reçu le 8 octobre 2025	OBSERVATION ORALE PERMANENCE 4 ↳ Voir Conclusions de la commissaire enquêtrice, thèmes suivants : THÈME C-II. LES CHOIX EN MATIERE D'URBANISATION THÈME D-. SUR LES REQUETES PARTICULIERES THÈME D-I. Les requêtes écrites
MEL-15	Mme Sabine COUTREAU fille et M. Henri COUTREAU père	Reçu le 2 octobre 2025 avec attestation de propriété	OBSERVATION ORALE PERMANENCE 2 ET 3 ↳ Voir Conclusions de la commissaire enquêtrice, thèmes suivants : THÈME C-II. LES CHOIX EN MATIERE D'URBANISATION THÈME D-. SUR LES REQUETES PARTICULIERES THÈME D-I. Les requêtes écrites

A l'expiration du délai d'enquête, soit le mercredi 8 octobre 2025, moi, Véronique FABRE commissaire enquêtrice, n'ai reçu aucune autre observation orale ou écrite.

III – B – PROCES-VERBAL DES OBSERVATIONS ET MEMOIRE EN REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE

Le dernier jour de l'enquête publique, le mercredi 8 octobre 2025 à 16H30, à la fin de la dernière permanence, le registre d'enquête publique a été signé et clôturé par mes soins.

A la fin de cette permanence, j'ai pu m'entretenir avec Monsieur le Maire de VENSAC sur : les modalités post enquête publique, son rendez-vous avec les services préfectoraux et certaines requêtes du public.

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

Voir ANNEXE D : Procès-verbal des observations reçues lors de l'enquête publique.

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

Voir ANNEXE E : Mémoire en réponse de Monsieur le Maire de VENSAC aux observations déposées lors de l'enquête publique.

III – C – CLIMAT DE L'ENQUETE ET RELATION AVEC LE MAITRE D'OUVRAGE

L'enquête publique s'est déroulée sans incident.

Pendant toute la durée de l'enquête publique, Monsieur Jean-Luc PIQUEMAL, Maire de VENSAC, ainsi que Madame Ingrid CNUDE, du Secrétariat Urbanisme de la commune, se sont tenus à ma disposition pour tout autre complément d'information.

Fait à HOURTIN, le 7 novembre 2025

La commissaire enquêtrice

Véronique FABRE



ANNEXES

ANNEXE A : Décision N° E25000081/33 en date du 3 juin 2025 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux désignant Mme Véronique FABRE en qualité de commissaire enquêtrice.

ANNEXE B : Arrêté Communal AR_2025_05 en date du 3 juillet 2025 de Monsieur le Maire de Vensac portant sur l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du P.L.U. de la commune de Vensac (33).

ANNEXE C : Avis d'ouverture d'enquête publique, copies des insertions dans la presse locale, certificat et preuves d'affichage.

ANNEXE D : Procès-verbal des observations reçues lors de l'enquête publique.

ANNEXE E : Mémoire en réponse de Monsieur le maire de Vensac aux observations déposées lors de l'enquête publique.