

# Commune de Vendays-Montalivet (Gironde)

Enquête publique relative à la demande de permis d'aménager portant régularisation de la densification du camping Atlantic Club Montalivet (ACM) sur la commune de Vendays-Montalivet (33)

***ouverte entre le 4 août 2025 et le 5 septembre 2025***



Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur

## Conclusions

Rappel des objectifs du projet, des procédures auxquelles il est soumis et du dossier présenté à l'appui de l'enquête publique

### Le projet d'aménagement

L'enquête publique concerne une demande de permis d'aménagement enregistrée le 17/12/2024 sous le numéro PA03354024S0003 par la commune de Vendays-Montalivet, portant sur la régularisation de la densification du camping Atlantic Club Montalivet, réalisée en 2022 par l'ancien exploitant (le groupe VACANCES SELECT) et déposée par le nouveau gestionnaire, la société SAS Homair Vacances, 570 avenue du club hippique, Immeuble Derby, 13090 Aix en Provence.

Le dossier de demande a été complété / précisé par des pièces précisant un certain nombre de points à la suite d'une notification du maire en date du 10 janvier 2025. Cette notification fixait à 5 mois le délai d'instruction à partir de la complétude du dossier.

D'après les termes du dossier d'enquête publique, cette demande fait suite à une première demande de permis d'aménager initialement déposée 24/06/2022 par le groupe VACANCES SELECT mais rejetée par le maire, faute de complétude.

La demande d'aménagement porte sur l'aménagement

- de 142 emplacements répartis sur 5 zones de l'emprise actuelle du camping pour y installer :
  - o 97 mobiles-homes destinés à l'augmentation de la capacité touristique du camping ;
  - o 45 mobiles-homes destinés à l'augmentation de la capacité d'hébergements des travailleurs saisonniers du camping,
- des voiries de desserte et réseau d'eau d'électricité, eau, assainissement et éclairage afférents aux zones aménagées.

Avant cet aménagement, le camping offrait 842 emplacements réalisés à la suite du PA 033 540 10 S0004 déposé le 26 juillet 2010 et obtenu). Ces emplacements étaient occupés par 55 Habitations Légères de Loisir (HLL) et 787 Résidences Mobiles de Loisir (RML)<sup>1</sup>.

Ainsi la capacité d'accueil du camping après travaux est portée à 984 emplacements répartis comme suit : 55 habitations légères de loisirs (tentes aménagées sur pilotis) ;

929 résidences mobiles de loisirs (mobil-homes) dont 51 mobil-homes pour l'hébergement des salariés saisonniers du camping.

Elle est desservie par le boulevard de l'Europe (voie qui longe le littoral). Sa lisière ouest se développe en arrière du massif dunaire (géré par l'ONF), à une distance variant entre 300 et 400m, en dehors de la bande littorale de 300m mais dans les espaces proches du littoral. Les lisières nord et sud sont bordées par des Espaces boisés classés (forêt communale)

L'emprise du projet est située en zone UK (zone urbaine affectée au camping et activités de loisir) du PLU approuvé (17 mars 2017 suivi de 2 modifications) de la commune de Vendays-Montalivet. Le PLU est néanmoins en cours de révision pour intégrer les dispositions du SCOT Médoc Atlantique approuvé le 22 février 2024. Ce dernier ne retient pas l'emprise du camping ACM dans les périmètres urbains où la construction (logement, commerces, artisanat, équipements) reste possible dans le cadre de l'application de la loi. Cela conduit la commune à prévoir une modification du zonage en espace naturel Nk (au lieu de Uk actuellement) dans les études de révision actuelle du PLU.

---

<sup>1</sup> HLL : bâtiment ayant des fondations légères (pilotis)

RML : mobile-home sans fondation muni d'un essieu et tractable :

- une RML ne génère pas de surface construite alors que la HLL en génère.

## Procédure auquel le projet est soumis.

Compte tenu de la capacité d'accueil du camping et ses caractéristiques, le projet est soumis ;

- une demande de permis d'aménager mais les RML n'étant pas considérées comme générant de la surface construite, une demande de permis de construire n'est pas nécessaire.
- une évaluation environnementale sur la base d'une étude d'impact à fournir par le Maître d'ouvrage.

Les parties d'emprise destinées au projet étant déjà anthropisées, l'étude d'impact n'identifie pas de nécessité d'autorisation de défrichement ou de demande de dérogation pour destruction d'espèces protégées.

Les aménagements concernés ont été réalisés :

- soit dans des « dents creuses » entre des secteurs déjà aménagés zone 2 et 4 (24 emplacements)
- soit en bordure de l'emprise : zone 1 (70 emplacements) au nord-est, zone 3 (48 emplacements) au sud-est.

## Le dossier d'enquête publique

Le dossier technique présenté à l'appui de l'enquête publique comporte :

- Les pièces nécessaires à l'instruction du permis d'aménager : cerfa, plans de situation, de masse, architecture, notice descriptive, certificat de propriété.
- L'étude d'impact et son Résumé non technique (RNT).
- La notification de la DREAL NA concernant l'absence d'observation de la Mrae NA sur le projet.
- Les avis sollicités par le Maire : SDIS 33, ENEDIS, SUEZ pour les raccordements à l'eau potable, à l'assainissement, et la capacité de la station d'épuration à traiter les eaux usées générées par le projet.

L'étude d'impact comporte près de 300 pages et présente, en annexe, la charte environnementale du camping. Il est à noter que le caractère de régularisation de la demande ne permet pas à l'étude d'impact de décrire la réalité de l'état initial de l'environnement avant réalisation. Des photographies aériennes trouvées sur les « géoportail »IGN (2011-2015) permettent néanmoins d'avoir un aperçu de l'état du boisement et de la nature des habitats naturels des zones concernées. Elles permettent d'évaluer la fiabilité des déclarations de l'étude.

Du fait du caractère anthropisé de l'emprise, la richesse écologique s'y trouve limitée. Seules la classe des chiroptères présente une certaine sensibilité. Néanmoins, l'emprise intercepte les réservoirs écologiques composés par les boisements (nord, sud et est) le massif dunaire à l'ouest. Par ailleurs l'activité du camping est limitée, annuellement, à la période d'avril à octobre. Pendant la période hivernale l'emprise, est donc plus favorable à l'occupation par la faune. L'étude d'impact identifie des mesures d'évitement et de réduction d'impact, en particulier en période de travaux.

## Appréciation sur le déroulement de l'enquête publique

### *Le dossier*

Le dossier présenté à l'appui de l'enquête public était réglementaire et lisible.

### *La publicité de l'enquête publique*

Le commissaire enquêteur constate que la publicité de l'enquête a été réalisée conformément à la

réglementation :

- Publicité dans deux journaux d'annonces réglementaires 15 jours avant le début et dans les 8 jours du lancement de l'enquête publique.
- Publicité 15 jours avant le début de l'enquête, sur le site de la commune et sur le site dématérialisé ouvert spécifiquement pour l'enquête.
- Affichage, 15 jours avant le début et pendant toute la durée de l'enquête sur la porte du hall d'accès à l'accueil de la mairie et sur le panneau électronique d'affichage réglementaire.
- Affichage, 15 jours avant le début et pendant toute la durée de l'enquête, sur les 3 voies principales d'accès au site de projet par le Maître d'ouvrage (constaté par un commissaire de justice).

⇒ Le commissaire enquêteur a vérifié le respect de ces mesures.

### *La participation du public*

Les 3 permanences en mairie du commissaire enquêteur n'ont pas été fréquentées par un public significatif. De même les dossiers « papier » mis à disposition ont été très peu consultés. Cependant, le site dématérialisé a eu une fréquentation significative si ce n'est importante : 32 visiteurs pour 39 visites, 64 visualisations et 88 téléchargements de pièces du dossier.

⇒ Le commissaire enquêteur considère donc que le public concerné a pu prendre connaissance du projet et du dossier pour se faire une opinion circonstanciée.

Une (1) contribution a été déposée au travers des différents media disponibles ce qui est très. Le commissaire enquêteur avait en outre sollicité un deuxième avis du SDIS 33 à la suite du mémoire en réponse émis par le maître d'ouvrage sur l'avis initial.

Le commissaire enquêteur note que les associations de défense de l'environnement, n'ont pas déposé de contributions.

## **Le sens des contributions du public**

La seule contribution déposée sur le registre physique et l'avis complémentaire du SDIS 33 est plutôt défavorable et porte sur :

- La sécurité incendie et secours du site (Avis SDIS33 voir infra))
- La complétude et la fiabilité des informations fournies dans le dossier de demande concernant les objectifs caractéristiques des aménagements « nouveaux » prévus ou réalisés par rapport au règlement du zonage UK afférent à la zone d'implantation du projet : données concernant la capacité d'accueil du camping, rapport entre l'occupation des RML et l'emprise d'installation.
- L'insertion paysagère du projet : devenir des arbres qui occupaient le terrain avant aménagement, occupation du sol.
- La nécessité d'un contrôle a posteriori efficace du respect des autorisations d'urbanisme accordées : la contribution site des aménagements et constructions, réhabilitations, changement d'affectation constatés récemment et demande si ces travaux ont fait l'objet d'autorisation administrative et de contrôle de la part de la mairie.

## **Avis formulés en amont de l'enquête publique**

L'avis du SDIS 33 formulé en amont de l'enquête publique est « défavorable ». Il demande la réalisation de deux issues complémentaires à partir de la voirie publique (boulevard de l'Europe) permettant aux secours et aux engins de lutte contre l'incendie de pouvoir accéder et aux campeurs d'évacuer de manière fluide.

La réponse du maître d'ouvrage jointe au dossier d'enquête publique identifie les deux issues à l'ouest du camping, vers la plage. Dans l'avis complémentaire sollicité par le commissaire enquêteur le SDIS 33 considère que cette proposition est inacceptable et maintient son avis « défavorable ».

## Les questions et observations formulées dans le procès-verbal de synthèse des contributions du public par le commissaire enquêteur

les questions et observations émises par le commissaire enquêteur concernent :

- Le respect du règlement du PLU (zonage UK) concernant les distances entre les emplacements et la clôture (ou la voirie) et l'espacement minimal entre les groupes de 4 RML.
- Le respect du nombre et l'identification des places de stationnement des véhicules au sein du camping, notamment sur la zone 3 dédiée aux salariés saisonniers.
- Dans la mesure où il s'agit d'une demande en régularisation, le traitement des différences constatées entre les aménagements réalisés et les plans déposés pour la demande de PA, notamment sur la zone 3 réservée au logement des saisonniers.
- La justification de la compatibilité des aménagements avec les dispositions du SCOT approuvé le 22 février 2024 et qui n'identifie pas le camping comme un secteur déjà urbanisé (SDU) et limite ainsi strictement les possibilités d'évolution du camping.
- Les dispositions prises pour atténuer la projection des éclairages vers le haut afin de réduire l'impact sur les évolutions des chiroptères en particulier.

## Réponses du maître d'ouvrage aux avis et contributions

Le mémoire en réponse apporte des réponses satisfaisantes sur les observations suivantes :

- Qualité des informations fournies dans la demande de PA, notamment sur la capacité d'accueil,
- Qualité paysagère des aménagements ;
- Contrôle à posteriori des aménagements : il reconnaît que le positionnement des RML sur leur emplacement peut être légèrement différent de celui dessiné sur les plans déposés en fonction des contraintes de terrain. Il précise que la zone 3 destinée aux saisonniers devra être entièrement réorganisée pour respecter le plan déposé et respecter les règles des distances et d'espacement du règlement UK du PLU.
- Places de stationnement : il prend l'engagement de préciser et d'identifier les places de stationnement des véhicules sur cette zone.
- Dispositions concernant les éclairages : le maître d'ouvrage précise qu'il prend en compte ces dispositions et adapte l'éclairage au fur et à mesure des plans de réhabilitation.

Concernant les issues supplémentaires pour le secours et la lutte contre l'incendie, le maître d'ouvrage s'engage à déposer une déclaration auprès de la mairie en vue de les réaliser, après accord du SDIS 33 sur les caractéristiques souhaitées. Il en décrit les principes usuels.

Concernant, la compatibilité de l'aménagement avec les dispositions du nouveau SCOT Médoc Atlantique, le maître d'ouvrage place le camping réalisé depuis des dizaines d'années dans son périmètre actuel qui « *constitue, comme les autres campings, une "tâche urbaine" identifiée et ... s'inscrit dans la perspective générale de favoriser le tourisme et l'allongement de la saison touristique* ». Il ajoute : « *Le camping est considéré dans le SCOT dans son emprise foncière totale, comme un ensemble homogène ; l'ajout des RMH supplémentaires au sein du périmètre ne contrevient pas aux dispositions du SCOT* ».

Cette réponse reste sujette à discussion dans la mesure où les zones non inscrites au minimum comme Secteur déjà urbanisé » dans le SCOT sont l'objet de restrictions très fortes en respect de l'article L121-8 du code de l'urbanisme.

## Considérants de l'avis motivé du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur considère que :

### En positif :

- l'enquête publique a bénéficié de dispositions qui ont permis au public d'être bien informé et de pouvoir formuler ses avis.
- le dossier présenté à l'enquête publique permettait au public de bâtir son point de vue sur le projet. Il a été visualisé et téléchargé par un nombre peu important mais néanmoins significatif de visiteurs du site dématérialisé
- malgré le nombre de visites et de téléchargements, une seule contribution du public a été déposée. Il note en particulier qu'aucune association de défense de l'environnement ne s'est mobilisée.
- de même, la Mrae Nouvelle Aquitaine sollicitée pour donner son avis n'a pas émis d'observation sur le projet.
- la demande concerne une régularisation d'aménagements réalisés depuis 2022 et qui n'ont fait l'objet d'aucun recours ni de tiers, ni des autorités publiques.
- le camping ACM est situé en dehors de la bande littorale des 300m et ne constitue pas un espace remarquable compte tenu de sa destination qui persiste depuis des décennies.
- l'aménagement « projeté » ne représente que 6.2 % d'accroissement du nombre d'emplacements du camping.
- l'ensemble de l'aménagements est circonscrit à l'emprise du camping
- l'aménagement est réalisé en grande partie en « densification » de l'emprise du camping.
- l'aménagement consiste à réaliser des emplacements desservis par une voirie en grave et sur lesquels sont installés des mobile-homes qui ne sont pas assimilables à des constructions.
- la localisation des emplacements respectera les contraintes imposées par le règlement Uk du PLU en vigueur, à la précision près des plans, et le maître d'ouvrage s'engage à recaler les emplacements et à repositionner les RML qui ne seraient pas conformes aux plans déposés et au règlement du PLU, notamment sur la zone 3 dédiée aux salariés saisonniers.
- les emplacements affectés au stationnement des véhicules des saisonniers seront identifiés ;
- le camping bénéficie à l'activité touristique qui est inscrite dans le PADD du Scot (y compris la dernière version du SCOT).
- l'implantation de mobile-homes destinés à loger les saisonniers répond à la difficulté de ceux-ci de se loger dans le parc privé. Elle répond donc à une préoccupation sociale et à la difficulté de recruter des saisonniers.
- Les impacts environnementaux sont limités du fait du caractère déjà anthropisé de l'emprise du camping.

### En Négatif :

- l'aménagement objet de la demande fait l'objet **d'un avis défavorable du SDIS 33** en l'absence de réalisation de deux issues supplémentaires accessibles de la voie publique. Le maître d'ouvrage s'engage néanmoins à réaliser ces accès conformément aux caractéristiques qui seront imposées par le SDIS. Il propose de déposer une déclaration afférente à la mairie.
- le Scot en vigueur ne retient pas l'emprise du camping entant que « secteur déjà urbanisé » (SDU) et les études de révision du PLU envisagent en conséquence de le classer en zonage naturel (« Nk »)<sup>2</sup>.
- Les « observations complémentaires » de l'avis du SDIS du 5 avril 2025 qui portent sur la facilité

---

<sup>2</sup> Information présentée lors d'une réunion publique sur levancement des études de révision du PLU le 18/07/2025

d'intervention des équipes et engins de lutte contre les incendies.

## Avis motivé du commissaire enquêteur

**Le commissaire enquêteur**, compte tenu de son rapport, de ses conclusions, de ses considérants formule

### **un avis favorable**

au projet présenté à l'enquête publique **mais l'assortit des réserves suivantes** :

- la réalisation des deux issues supplémentaires de secours à partir de la voie publique selon des caractéristiques approuvées par le SDIS 33.
- la sollicitation de l'avis préalable de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (article L121-8 du code de l'urbanisme) afin d'assurer que la réalisation du projet n'est pas de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages dans le contexte où le PLU en vigueur (dont la révision a été lancée) ne prend pas encore en compte le fait que le Scot Médoc Atlantique en vigueur n'a pas retenu l'emprise du camping ACM comme « secteur déjà urbanisé » ;
- la réalisation des engagements pris par le maître d'ouvrage concernant la mise en conformité des aménagements réalisés avec les plans déposés et les règles de distance à la voirie et d'espacement entre RML du zonage Uk du PLU en vigueur ;

Par ailleurs le commissaire enquêteur recommande :

- l'identification et la signalisation des emplacements de stationnement pour les véhicules des saisonniers sur le secteur 3 du plan d'aménagement.
- la prise en compte pour y remédier des « observations complémentaires » figurant dans l'avis du SDIS 33 du 9 avril 2025, à savoir :
  - o la largeur des anciennes voies internes inférieure à 5 m ;
  - o la multiplication des voies en impasse ;
  - o l'absence de dispositif d'intercommunication, en interface entre le camping et les voies forestières, comportant des dispositifs de manœuvre avec des outils ou des clés en dotation habituelle des engins de lutte contre l'incendie.
- la sollicitation par la commune, avant la réouverture 2026 du camping, d'une visite de la sous-commission départementale pour la sécurité des terrains de camping et de stationnement de caravanes

Parempuyre, le 3 octobre 2025

**Le commissaire enquêteur**



Richard Pasquet