

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



Rapport du Commissaire enquêteur

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

La demande d'aménagement porte sur l'aménagement d'emplacements et l'ajout de :

97 mobiles home destinés à l'augmentation de la capacité touristique du camping ;

45 mobiles home destinés à l'augmentation de la capacité d'hébergements des saisonniers.

Ainsi la capacité d'accueil du camping après travaux est portée à 984 emplacements dont l'usage est réparti 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 saisonniers.

L'Article D331-2 du Code du Tourisme précise que « *L'aménagement de terrains de camping ou de stationnement de caravanes est soumis à l'étude d'impact définie à l'article R. 122-5 du Code de l'Environnement, lorsque celle-ci est requise en application des articles R. 122-2 et R. 122-3 du même code* ».

Les projets soumis à la réalisation d'une telle étude et à son évaluation environnementale, sont définis à l'article R122-2 Code de l'Environnement. **Le projet est concerné par la rubrique 42 de l'Annexe à l'article R122-2 du Code de l'Environnement.**

	Evaluation environnementale systématique	Projet soumis à la procédure de cas par cas pour l'évaluation environnementale
42. Terrains de camping et caravanage.	Terrains de camping et de caravanage permettant l'accueil de plus de 200 emplacements de tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs.	a) Terrains de camping et de caravanage permettant l'accueil de 7 à 200 emplacements de tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs. b) Aires naturelles de camping et de caravanage permettant l'accueil de 7 à 30 emplacements de tentes, caravanes.

Le projet de densification portant sur 142 emplacements étant soumis à évaluation environnementale (au cas par cas), il a été retenu de le soumettre à enquête publique

L'autorité organisatrice de l'enquête publique est le Maire de la commune de Vendays-Montalivet

1-3 Présentation synthétique du projet (nature et caractéristiques)

1-3-1 Acteurs du projet

Maître d'ouvrage : société SAS Homair Vacances, 570 avenue du club hippique, Immeuble Derby, 13090 Aix en Provence

Architecte : Imagine Architectes , 89 rue Andy Warhol, 34000 Montpellier

Bureaux d'études étude d'impact : ADEV Environnement, 2, rue Jules Ferry, 36 300 LE BLANC

1-3-2 Le projet

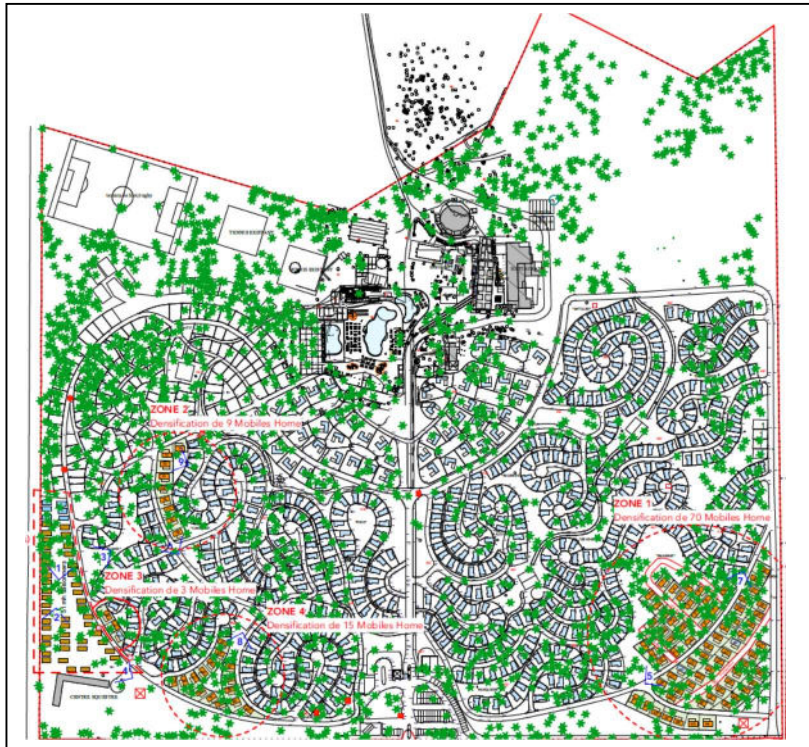
Le site de projet est le camping Atlantic Club Montalivet situé en bordure d'océan atlantique au sud-ouest de Vendays Montalivet. Il fait l'objet d'un zonage réglementaire Uk du PLU en vigueur de Vendays-Montalivet, spécifique à des aménagements et constructions légères à caractère touristique. Une bande réglementée en NI le sépare du massif dunaire (Nla) (géré par l'ONF).

Il est desservi par le boulevard de l'Europe et jouté sur deux côtés par un massif forestier communal géré par l'ONF

Le camping s'étend sur 338424 m².

La demande d'aménagement enregistrée le 17/12/2024, complétée et précisée, à la demande du Maire, par des pièces déposées le 12/02/2025, porte sur l'ajout de :

97 mobil-homes destinés à l'augmentation de la capacité touristique du camping ;



45 mobil-homes destinés à l'augmentation de la capacité d'hébergement des saisonniers. La densification des mobil-homes est répartie sur cinq zones du camping (voir carte), choisies pour leurs accessibilités et leurs qualités. Elles couvrent une superficie cumulée de 22000 m² soit 6.5% de la surface de la parcelle cadastrale. Pour rappel les mobil-homes (RML) ne constituent pas des surfaces de plancher au sol étant dépourvus de fondations. Le projet ne modifie pas l'emprise foncière existante du camping, ne concerne pas les bâtiments et constructions existantes, ne modifie pas la destination existante.

Le dossier annonce que les arbres présents, avant travaux, au niveau des zones concernées par la densification, seront (ont été) conservés. Les mobil-homes s'inséreront au milieu de ceux-ci.



Les mobil-homes sont de type standard, de forme rectangulaire avec toiture 2 pentes. D'une surface de 30 à 40 m², ils sont montés sur cales et équipés, en extérieur, d'une petite terrasse d'agrément en bois (voir photo ci-contre). La hauteur d'un mobile home monté sur cales est d'environ 4 mètres. Ils sont raccordés au réseau électrique du camping ainsi qu'aux réseaux AEP et EU du camping. Les réseaux sont raccordés aux installations publiques : ENEDIS, eau potable et réseau d'assainissement des eaux usées (STEP de Vendays-Montalivet).

D'après le projet déposé, chaque emplacement disposera d'une place de stationnement de véhicule. Le camping dispose de 1155 places de

stationnement pour voitures.

Les divisions administratives propres à chaque mobil-home respectent le ratio de 30% de la parcelle par rapport à la surface du mobile home (parcelles d'au minimum 100m²).

L'implantation des mobil-homes respecte la règle de distance par groupes. Chaque groupe (de 4 mobiles homes maxi) est distant de 4 mètres d'un autre groupe.

Les voiries existantes ou créées sont revalorisées, ont été recalibrées (à 5 mètres de largeur) et revêtues de grave non traitée.

Le réseau incendie (Bornes RIA et extincteurs) tient compte des nouveaux aménagements.



1-4 Liste de l'ensemble des pièces présentes dans le dossier.

Le dossier d'enquête publique comprenait :

Pièce 00 - Document introductif et composition du dossier soumis à enquête publique ;

Pièce 01 – Résumé non technique de l'étude d'impact ;

Pièce 02 – Etude d'impact sur l'environnement du projet ;

Pièce 03 – Retour MRAe sur l'étude d'impact ;

Pièce 04 – Permis d'aménager, déposé en date du 17/12/2024 ;

Pièce 04.1 – Pièces complémentaires déposées en date du 17/02/2025 ;

Pièce 05 – Avis consultatifs rendus dans le cadre de l'instruction du permis d'aménager n°PA03354024S0003;

Pièce 06 – Capacité de la station d'épuration de Vendays-Montalivet ;

Pièce 07 - Réponse du Maître d'Ouvrage à la suite de l'avis du SDIS

Il convient de noter que la pièce 04 comportait une copie du rapport d'étude d'impact antérieure à celle présentée par la pièce 02. Cette dernière a en effet été actualisée à la suite des échanges entre le commissaire enquêteur, le maître d'ouvrage et la commune lors de la réunion de préparation du 18 juin 2025.

1.5 Le cadre juridique de l'enquête publique

Le cadre juridique qui s'applique à l'opération est décrit en détail dans les pages 14 à 18 de l'Etude d'impact détaillée (pièce 02 du dossier).

Le rapport d'étude d'impact recense les lois, règlements, programmes et plans que le projet doit respecter pour être autorisé. Il convient de noter que le PLU de la commune est le cadre réglementaire qui constitue la base de décision dans la mesure où il doit lui-même tenir compte ou être compatible avec les documents juridiques supérieurs dans la hiérarchie juridique. Le tableau ci-dessous, extrait du rapport d'étude d'impact, recense le cadre réglementaire que le maître d'ouvrage a identifié.

Objet	
Climat air et développement durable	
SRADETT Nouvelle-Aquitaine	<p>Objectif principal lié au projet :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Créer des emplois et de l'activité économique en valorisant le potentiel de chaque territoire dans le respect des ressources et richesses naturelles
PCAET de la CC Médoc Atlantique	Aucun PCAET n'est en vigueur sur le territoire
Eau	
Les enjeux par rapport au projet concernent :	
SDAGE Adour-Garonne	<ul style="list-style-type: none"> • Créer les conditions de gouvernance favorables ; • Réduire les pollutions ; • Agir pour assurer l'équilibre quantitatif de la ressource en eau ; • Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides.
SAGE Nappes profondes de Gironde	<p>Le SAGE Nappes profondes de Gironde est en vigueur sur le territoire, les enjeux du SAGE concernent :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Alimentation en eau potable, • Surexploitation locale de la nappe de l'Oligocène, • Surexploitation globale de la nappe de l'Eocène, • Surexploitation de la nappe du sommet du Crétacé supérieur, • Dénoyage d'aquifères captifs, • Risques d'intrusion saline, • Gestion en bilan, • Gestion en pression, • Volumes maximum prélevables, • Zones à risque, • Zones à enjeux aval, • Optimisation des usages, économies d'eau et maîtrise des consommations, • Substitution de ressources, • Partage des coûts.
Urbanisme	
	<p>d'extension ou de densification en fonction de sa localisation (bourg, espaces proches du rivage ou bande de 100 m du rivage).</p> <p>La loi offre des libertés et du pouvoir aux documents d'urbanisme locaux (PLU et SCOT) pour la réalisation de projet adaptés aux besoins du territoire.</p> <p>La compatibilité du projet devra être étudiée en fonction de sa localisation, de sa caractérisation (extension ou densification) et des retours des documents d'urbanisme locaux sur la zone étudiée.</p> <p>D'après le PADD du PLU, la commune prévoit de construire dans la continuité du camping ACM une activité de loisirs (golf) en s'appuyant sur le principe de continuité de l'urbanisation autour du camping ACM.</p> <p>D'après le SCOT de l'ex-CC de la Pointe du Médoc, le camping ACM est considéré comme une agglomération de la commune de Vendays-Montalivet ce qui lui permet de bénéficier de l'extension de l'urbanisation en continuité du bâti.</p>
SCOT de l'ex-CC Pointe du Médoc	<p>L'analyse de la compatibilité s'appuiera sur ce SCOT (approuvé le 10 août 2011) et non celui en vigueur pour une question d'antériorité de la première demande de densification, elle a été faite quand ce SCOT était encore en vigueur.</p> <p>De nombreux objectifs et prescriptions du SCOT sont en lien avec le développement de l'urbanisme et la protection du littoral. Le SCOT qui possède une liberté dans l'application de la loi Littoral, précise certains points et les zonages concernés par la notion de bourgs ou agglomérations.</p> <p>Le SCOT place le camping ACM comme agglomération ce qui lui permet de bénéficier du principe de l'extension de l'urbanisation en continuité avec le bâti. De plus, il met en avant l'importance de conforter les principaux sites touristiques existants du territoire dont le camping ACM.</p>
PNR du Médoc	<p>Les principaux enjeux du PNR du Médoc en lien avec le projet sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Accompagner les mutations du tourisme littoral : <ul style="list-style-type: none"> ○ S'adapter aux aléas climatiques et au recul du trait de côte, ○ Limiter l'impact du tourisme sur les espaces littoraux naturels.
PLU de Vendays-Montalivet	<p>La zone d'étude est située en zone UK et NL du PLU de Vendays-Montalivet. Sur les zones UK, les emplacements de camping et de caravanning, les résidences mobiles, les habitations légères de loisirs sont autorisées. Sur les zones NL, les constructions ou infrastructures de loisirs sont interdites.</p>

Commentaires du commissaire enquêteur :

Il note que :

- le Scot Médoc Atlantique pris en compte dans l'étude d'impact est une version antérieure à celle approuvée par la CC Médoc Atlantique le 22 février 2024. Cette nouvelle version du Scot prend en compte les prescriptions de la loi « ELAN » qui modifie certaines dispositions de la loi « Littoral », notamment les possibilités d'extension d'urbanisation sur les communes littorales. Au titre de cette dernière version approuvée le 22/02/2024 du Scot, le **camping Atlantic club Montalivet n'entre pas dans les catégories qui permettent une extension de l'urbanisation (agglomérations, villages, secteurs déjà urbanisés).**
- le Moa se prévaut de la demande initiale d'aménagement déposée le 24/06/2022 par le gestionnaire antérieur non enregistrée par le maire de Vendays-Montalivet en l'absence de compléments demandés.
- la commune de Vendays-Montalivet a lancé une révision de son PLU pour le rendre compatible avec le nouveau SCOT. Néanmoins l'étude est en cours et le projet n'a pas été encore arrêté. Le PLU en vigueur date du 17/03/2017 mais ne tient pas compte du SCOT de 2024.

Faut-il prendre en compte une demande qui n'a pas été enregistrée par la commune ?

Par précaution, il paraît raisonnable d'examiner la demande à la lumière des évolutions légales et réglementaires (nationales et locales) afin de ne pas exposer le projet à un sursis à statuer dans l'attente de l'approbation de la révision du PLU ou à une annulation du permis par le Tribunal administratif à la suite d'un déféré par le contrôle de légalité.

Au-delà :

- le projet est soumis à la procédure d'évaluation environnementale : la Mrae Nouvelle Aquitaine n'a pas transmis d'observation sur l'étude d'impact dans les délais réglementaires (pièce 03 du dossier)
- compte tenu de la vocation du site, de sa surface, le projet n'est pas soumis à étude agricole préalable
- de part son contenu, le projet n'est pas soumis à autorisation de défrichement ;
- le projet étant implanté sur des surfaces déjà anthropisées au sein du camping, le maître d'ouvrage considère qu'il n'impacte pas d'espèces protégées selon l'étude d'impact (voir infra). Aucune demande dérogation pour destruction d'espèces protégées n'est prévue en parallèle à la demande de permis d'aménager.

Concernant la prise en compte des risques naturels et technologiques :

- Vendays-Montalivet est une commune classée comme « forestière » mais n'est pas couverte par un PRIFF. Le PLU intègre néanmoins les prescriptions du Règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies, notamment des obligations légales de débroussaillage (OLD). Le projet d'aménagement doit donc respecter le débroussaillage d'une bande de 50 m autour des constructions et installations et de 10 m autour des accès aux constructions et installations.
- recul du trait de côte : le rivage de Montalivet est soumis à un recul du trait de côte
- inondations : Vendays-Montalivet est couvert par un Plan de prévention du risque d'inondation sans être considéré comme un territoire à fort risque d'inondation (TRI) mais le site de projet n'est pas dans les zones concernées
- remontée de nappe : la commune de Vendays-Montalivet est potentiellement soumise au risque de remontée de nappe. Une partie de l'emprise est susceptible d'être impactée par une remontée de nappe.
- submersion marine et recul du trait de côte : la commune n'est pas concernée par le risque de submersion marine mais elle est soumise au PPR littoral de la Gironde approuvé le 31/12/2001.
- risque technologique : aucune installation ICPE n'est présente à proximité de l'emprise du projet.

1.6 Synthèse des éléments du dossier

1.6.1. Demande de permis d'aménager (pièce 04 du dossier)

- La demande de permis d'aménager a été enregistrée le 17/12/2024 par la mairie de Vendays Montalivet sous la référence PA 033540 24 S0003. Le maître d'ouvrage précise qu'une première demande avait été

déposée en 2022 par le précédent gestionnaire mais n'avait pas été enregistré par la mairie qui avait demandé des compléments d'information.

- Le dossier déposé à l'appui de la demande comprend :
 - le cerfa 16297*02 qui précise que la demande concerne la régularisation pour l'installation en densification de 142 « résidences mobiles de loisirs » (RML - mobil-homes) sur 5 zones existantes pour une superficie à aménager de 22000 m². La densification concernant des RML, il n'est pas prévu d'accroissement de surface de plancher. L'aménagement conduit à une capacité de 924 RML et 55 habitations légères de loisirs (HLL) sur une surface globale de parcelle de 338424 m². Le camping, après aménagement doit pouvoir accueillir au maximum 3716 personnes. Le camping n'est en service qu'entre avril et octobre. Aucune population n'y est résidente.
 - un plan de situation à l'échelle 1/5000 (accompagné de photographies aériennes à 2 échelles qui présentent, respectivement, le site dans un environnement élargi et la parcelle même).
 - un plan de l'état actuel du terrain à aménager à l'échelle 1/25000.
 - une notice qui décrit le terrain et le projet d'aménagement prévu, notamment l'architecture des mobil-homes (homogène avec les installations existantes), le gabarit des voiries de 5 m de largeur en grave naturelle, les dispositions adoptées pour la sécurité incendie, notamment les RIA ; les dispositions adoptées pour les réseaux et raccordements.
 - un plan de composition d'ensemble du projet coté dans les trois dimensions : plan général au 1/2500 qui situe les zones de densification et l'implantation des RML,
 - une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche : planche de 9 photographies.
 - un plan masse des constructions à édifier ou à modifier : plan de chacune des zones à l'échelle 1/1000 avec indication des limites parcellaires, des installations existantes et à créer, des voiries selon leur nature, goudronnées ou ensablées, des dispositifs de lutte contre l'incendie.
 - le rapport d'étude d'impact (voir synthèse infra).
- A noter que l'étude d'impact jointe au dossier d'enquête publique a été complétée, à la demande / suggestion du commissaire enquêteur, par une analyse du respect des différentes réglementations par le projet (page 41 du résumé non technique et page 233 de l'étude détaillée), et, en annexe, par les avis de personnes publiques collectés par la mairie dans le cadre de la procédure d'instruction de la demande, la charte environnementale du camping.
- Le dossier de demande a été complété le 12/02/2025, à la demande du maire (pièce 04.1). Les pièces complémentaires déposées sont, au-delà du formulaire *Cerfa* actualisé :
 - la notice descriptive complétée par des informations qui précisent les places de stationnement (1155), les distances minimales des RML avec les limites séparatives et avec l'espace public, le pourcentage de l'unité foncière réservée aux espaces communs (20%), le fait que les RML ne sont pas soumis aux règles de la RT2020. Le Moa s'y engage à garder tous les arbres ou à remplacer ceux qui auraient dû être abattus lors des travaux.
 - Un plan au 1/2500 du camping qui précise les distances aux limites séparatives. Il fait en particulier apparaître que les RML de la zone 3 respectent la distance de 5 m par rapport à l'emprise du camping contrairement à ce que laissait interpréter le plan initial de la zone 3.
 - Les plans au 1/750 de chacune des 4 zones qui figurent les distances des façades des RML aux limites séparatives et espace public, les distances entre façades des RML entre elles, le gabarit des voiries après travaux.
 - Les vues en plan, des façades, coupes et aménagements intérieurs des projets de mobil-homes.
 - Les attestations d'exploitation saisonnière (avril à septembre) à usage de camping avec services : restauration, épicerie, superette, services, aires de jeux, terrain multisport, espace nautique (à noter une attestation non relative au dossier mais l'attestation relative au dossier est bien présente).

Commentaires du commissaire enquêteur :

- l'obligation légale de débroussaillage en tous points des extensions d'aménagement en limite d'emprise (convention avec les propriétaires d'emprises voisines pour assurer le débroussaillage sur 50 à partir des installations) n'est pas précisée.
- la «notice» (pièce 2 de la demande de PA actualisée dans la pièce 4) ne décrit pas la manière dont le stationnement des véhicules des saisonniers est assuré. Les plans montrent que chaque emplacement « touristique » dispose d'une place identifiée de stationnement. Il n'en est pas de même en ce qui concerne les hébergements de saisonniers (article Uk 12 du règlement du PLU actuel).
- les plans masse de chacun des secteurs présentent les dispositions adoptées pour la lutte contre l'incendie :
- le plan de la zone 1 (70 nouvelles RML) permet d'identifier un point de rassemblement **mais aucune borne incendie, extincteur ou RIA à proximité des emplacements ;**
- le plan de la zone 2 (9 nouvelles RML) permet d'identifier une borne incendie ;
- le plan de la zone 3 (45 nouvelles RML) permet d'identifier une borne incendie à proximité des nouveaux emplacements. Cette zone dispose d'un accès direct à la voirie publique.
⇒ **Ne devrait-elle pas bénéficier d'un point de rassemblement ?**
- la plan de la zone 4 (15 nouvelles RML) permet d'identifier 2 bornes incendie à une distance de 30 à 40 m du plus proche des nouveaux emplacements.
- les plans masse ménagent un minimum de 3 m de distance d'écartement entre deux RML à usage **touristique** et respectent une surface au sol de chaque RML limitée à 30 % de la surface de l'emplacement de 100m. **Néanmoins l'organisation des RML pour accueillir les saisonniers ne respecte ces deux contraintes du règlement de la zone UK du PLU que pour chaque groupe de 4 RML.**

1.6.2. Synthèse de l'étude d'impact

L'étude d'impact est présentée par les pièces 01 (résumé non technique – 44 pages) et 02 (étude d'impact détaillée – 298 pages).

1.6.2.1. Résumé non technique

Le résumé non technique a une structure conforme aux prescriptions du code de l'environnement. Il est lisible et synthétise tous les thèmes abordés dans l'étude détaillée.

1.6.2.2. L'étude d'impact détaillée

Les aires d'études définies pour établir le diagnostic sont :

- une aire éloignée : le périmètre urbanisé de la commune de Vendays Montalivet, soit un cercle d'environ 5 km de rayon.
- une aire intermédiaire : une patate de 1000 m de de la parcelle d'implantation du camping
- une aire rapprochée : une patate de 500 m de rayon autour des limites de la parcelle.

1.6.2.2.1. Etat des lieux

- Milieu Physique (pages 102 à 119)

Le projet est implanté sur un territoire plat, de géomorphologie quaternaire avec des formations sableuses perméables, en bordure d'océan. On y trouve la présence de 7 nappes profondes dont certaines affleurantes de qualité décrites comme bonne. La zone est concernée par le SAGE eaux profondes dont l'objectif majeur est la protection de la nappe éocène et la lutte contre l'influence du coin salé.

Les conditions climatiques sont océaniques mais le changement climatique augmente progressivement la durée des périodes de sécheresse, renforçant des enjeux sur la gestion de l'eau, sur la protection des massifs forestiers et sur la prévention des incendies, générateurs de contraintes potentiellement fortes sur le projet.

La zone d'implantation du projet se trouve enserrée entre le massif dunaire et la plage à l'ouest et des massifs à caractère forestier sur les trois autres côtés. Le site est déjà largement aménagé et clôturé. Il est accessible par l'avenue de l'Europe qui longe le rivage.

Milieu naturel : (pages 28 à 101)

Le rapport d'étude d'impact comporte en introduction (pages 80 à 97) de l'état des lieux du milieu naturel :

- une description pédagogique de la caractérisation et des fonctionnalités écologiques des différents zonages et habitats, des conséquences sur ces fonctionnalités des dégradations de l'environnement.
- une description des méthodes d'investigation et de caractérisation retenues par les bureaux d'études pour analyser l'état des lieux initial ;
- une explicitation de la nature et de l'appréciation du niveau des enjeux environnementaux liés aux constituants des différents inventaires recensés.

Zonages écologiques :

- Natura 2000
 - deux zones spéciales de conservation (dune du littoral girondin et de la pointe de Grave au Cap Ferret, Marais du bas Médoc) ;
 - une zone de protection spéciale (marais du nord Médoc)

sont inventoriées dans la zone d'étude éloignée.

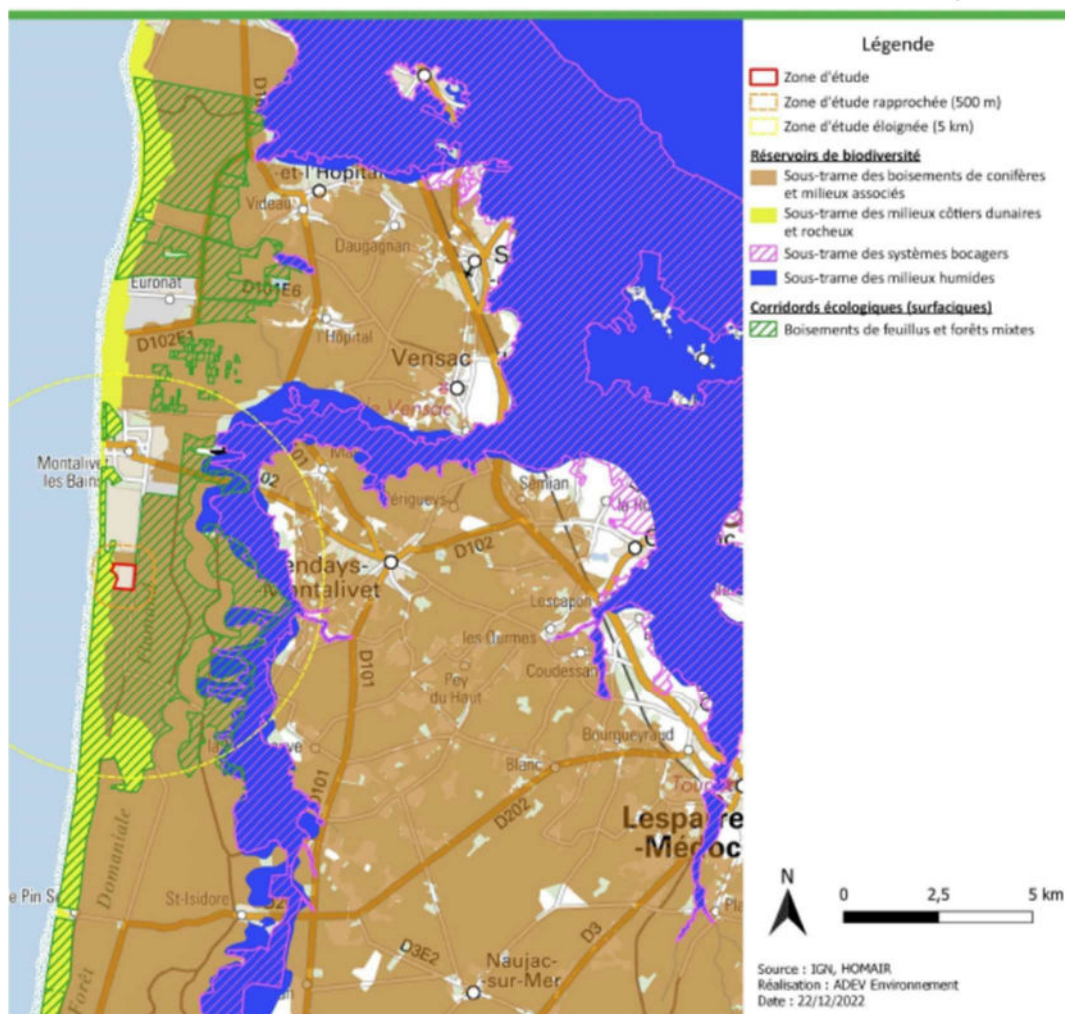
Le massif dunaire à l'ouest du camping est intégré dans la ZSC de la dune du littoral girondin. L'enjeu y est la protection des habitats et espèces dunaires en limitant la fréquentation humaine et en évitant l'assèchement des dépressions intra-dunaires.

La ZSC des marais du bas Médoc est située à 2.3 km à l'est du site de projet. La ZPS se situe à 2.1 km à l'est du site

- ZNIEFF : l'étude inventorie 2 ZNIEFF de type 1 (marais) et deux ZNIEFF de type 2 (marais et massif dunaire) dans le périmètre d'étude éloigné. Elles coïncident en très grande partie avec le zonage Natura 2000.
 - Autres zonages écologiques : l'étude identifie le parc naturel régional du Médoc, les terrains du conservatoire du littoral (dune de Vensac) à la limite nord du périmètre d'étude éloigné.
- Le diagnostic conclut que l'ensemble des zonages, sauf le massif dunaire, sont éloignés du site de projet qui aura en conséquence peu ou pas d'impact en relation avec ces zonages.

Fonctionnement écologique : trame verte et bleue (TVB)

A l'échelle du Médoc la « trame verte et bleue » (TCB) identifiée par le Schéma régional d'aménagement de développement durable et d'égalité des territoires de Nouvelle Aquitaine (27 mars 2020) (SRADDET) est illustrée par la carte qui suit (page 42 de l'étude d'impact).



Carte 9 : SRADDET de Nouvelle-Aquitaine

Le site d’implantation du projet intercepte les sous-trames :

- des milieux dunaires (réservoir) entre l’emprise du camping et l’océan
- des boisements de feuillus (corridor)
- des boisements de conifères (réservoir).

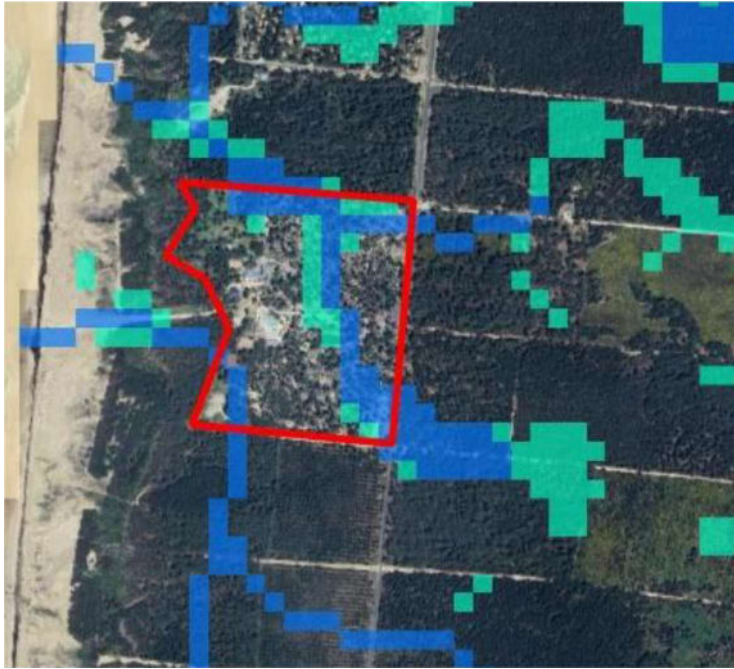
Le rapport conclut au fait que :

- l’étendue et de la multiplicité des réservoirs écologiques,
- la forme, la superficie d’implantation du projet (limité à la densification),
- la nature déjà anthropisée du site lui-même,

conduisent à un **impact modéré** sur la TVB.

Néanmoins il admet que **le cumul avec l’impact de l’emprise routière emporte un enjeu de rupture importante de la trame en période estivale notamment.**

Inventaires des zones humides, habitats



Zones humides : l'identification a été conduite à partir de la carte de localisation des zones humides à fort enjeux du SDAGE (nappe de bassin amont éloignée du site de projet) et d'une carte de pré-localisation selon les critères géomorphologiques et climatiques. L'extrait de la carte page 76 ci-contre laisse supposer une probabilité forte à très forte de trouver des zones humides sur le site de projet. Il apparaît qu'aucun sondage pédologique n'a été mené (critère pédologique). Les habitats et flores caractéristiques des milieux humides n'ont pas été identifiés sur le site. Le rapport conclut que « *la zone d'étude ne semble pas se trouver sur des zones humides potentielles.* » et à un enjeu nul.

Habitats naturels : l'état initial caractérise 3 habitats naturels relatifs pour l'un à des prairies mésotropes et post-pâturages (en cours de dégradation) et deux relatifs à des pinèdes non aménagées (bonne qualité) ou en présences d'aménagement denses pré-existants (dégradé). (A noter que l'identification des habitats est précisée dans le résumé non technique mais non précisée dans l'étude détaillée ! Le rapport conclut à des enjeux faibles à modérés.

Inventaires de la faune et de la flore

Ces inventaires ont été menés sur la base d'études documentaires et de reconnaissances de terrain dont les dates et les moyens figurent sur le tableau suivant. Le rapport ne précise pas dans chaque cas, l'aire d'étude mais il semble que les reconnaissances aient été menées sur le périmètre restreint de la parcelle du camping si on se réfère aux cartes et schémas disponibles.

Date de la sortie	Thématique	Conditions météorologiques	Nombre d'intervenants
09/12/2022	Groupes principaux : - Oiseaux Groupes secondaires : - Mammifères	Couverture nuageuse : 100% Vent : Faible Température : 3°C Pluie : Ø	1 personne
09/02/2023	Groupes principaux : - Oiseaux Groupes secondaires : - Mammifères	Couverture nuageuse : 0% Vent : Ø Température : 5°C Pluie : Ø	1 personne
28/03/2023	Groupes principaux : - Oiseaux, Invertébrés Groupes secondaires : - Mammifères, Reptiles	Couverture nuageuse : 70% Vent : Faible Température : 14°C Pluie : Ø	1 personne
19/04/2023	Groupes principaux : - Oiseaux, Invertébrés, Reptiles Groupes secondaires : - Mammifères	Couverture nuageuse : 0% Vent : Faible Température : 28°C Pluie : Ø	1 personne
07/06/2023	Groupes principaux : - Oiseaux, Invertébrés, Reptiles, Chiroptères, Habitats, Flore, Zones humides Groupes secondaires : - Mammifères	Couverture nuageuse : 0% Vent : Faible Température : 34°C Pluie : Ø	2 personnes

Faune :

- L'avifaune a fait l'objet d'inventaires de terrain entre décembre 2022 et juin 2023. Seule la parcelle a été couverte et non ses abords. L'étude documentaire préalable avait permis de repérer 164 espèces susceptibles d'être rencontrées. En fait, 43 espèces ont été identifiées sur la période d'inventaire dont 32 espèces protégées. Un tableau page 82 identifie ces espèces, leur mode d'utilisation de la zone et les enjeux attachés à chacune d'elles. Les enjeux inventoriés sont dits faibles pour 40 espèces et modérés pour 3 espèces (Chardonneret élégant, Serin cini, Verdier d'Europe).
 - Mammifères hors chiroptères : sur 37 espèces répertoriées sur la commune de Vendays-Montalivet, l'inventaire mené sur l'emprise de projet a permis de rencontrer 4 espèces présentant certains enjeux de protection au titre de la directive habitats faune flore et 1 présentant un enjeu modéré (Ecureuil roux).
 - Chiroptères : 5 espèces ont été rencontrées (au cours d'une nuit d'enregistrement) dont 1 espèce vulnérable au niveau national ou régional (Noctule commune), 3 espèces quasi menacées au niveau national (Noctule de Leisler, Pipistrelle commune, Murin de Beichstein), 1 espèce quasi menacée au niveau régionale (Murin de Bechstein). Aucun gîte n'a été identifié dans les arbres de l'emprise mais des gîtes peuvent être constitués dans les bâtiments.
 - Reptiles : une seule espèce protégée : le Lézard des murailles (enjeu faible).
 - Amphibiens : aucun amphibien identifié sur la zone de projet.
 - Lépidoptères : 9 espèces inventoriées sur la zone de projet dont aucune espèce d'intérêt communautaire ou protégée au niveau national ou régional.
 - Odonates : aucune espèce identifiée sur la zone de projet
 - Orthoptères : 3 espèces identifiées sur la zone de projet dont aucune d'intérêt communautaire.
 - Autres invertébrés : seule la Coccinelle à 7 points a été identifiée. Elle présente un enjeu faible
- Le tableau ci-dessous (page 98 de l'étude d'impact) synthétise les enjeux associés à la faune en tenant compte des habitats :

Tableau 51 : Analyse des enjeux pour la faune en fonction des habitats

Milieux (Code EUNIS)	Groupe	Espèces	Enjeux espèces	Enjeux sur les milieux en fonction des espèces à enjeux	
Milieux boisés : Code EUNIS : G3.71	Oiseaux	Chardonneret élégant	Modéré	Modéré à	Assez fort
		Serin cini	Modéré		
		Verdier d'Europe	Modéré		
	Mammifères	Écureuil roux	Modéré		
		Chiroptères	Murin de Bechstein		
	Noctule commune		Assez fort		
Milieux anthropisés : Code EUNIS : G3.71 X J1.7 ; J4.2 ; J6.2	Oiseaux	Chardonneret élégant	Modéré	Nul à	Modéré (uniquement sur les secteurs arborés)
		Serin cini	Modéré		
		Verdier d'Europe	Modéré		
	Mammifères	Écureuil roux	Modéré		
Milieux ouverts : Code EUNIS : E2.1 ; H5.6	Chiroptères	Murin de Bechstein	Modéré	Faible à	Assez fort
		Noctule commune	Assez fort		

- Flore
- Flore patrimoniale

L'inventaire documentaire concernant un périmètre de 2 km autour de la zone d'implantation, suivi de la reconnaissance sur le site même, ont permis au bureau d'études d'identifier les enjeux qui suivent :

	Zone d'étude élargie (étude documentaire)	Zone d'implantation du projet (inventaire in situ)	Evaluation de l'enjeu par l'étude d'impact
Espèces protégées	40	0	Nul
Espèces déterminantes de de ZNIEFF	45	7 : bruyère à balais, lâche des sables, ciste à feuilles de sauge, cladante mixte, corynéphore blanchissant, hélianthème taché, vulpie à une seule glume	Faible
Espèces menacées	20	0	Nul
Espèces quasi menacées	17	0	Nul
Espèces déterminantes de zone humide	20	1 : Luzule multiflore	Faible

- Espèces envahissantes

Deux espèces sont identifiées sur la zone d'implantation du projet : Raisin d'Amérique et Sénéçon du Cap. Même si ces espèces sont identifiées comme « espèces exotiques envahissantes majeures », leur implantation est très localisée sur le site d'implantation du projet et en dehors des zones d'aménagement. L'enjeu est donc estimé faible.

Le milieu humain

- Généralités

La commune de Vendays-Montalivet a une démographie globalement croissante sur les dernières décennies (de l'ordre de 2500 habitants au recensement de 2020 / Densité de 25.1 hab/km²) et qui suit les tendances des territoires avoisinants (CC Médoc Atlantique). L'évolution est marquée par un solde migratoire positif et un solde naturel négatif.

Le nombre de logements était de 4404 en 2020 en croissance de 249 en 6 ans. Il est réparti entre 1/3 de résidences principales et 2/3 de résidences secondaires avec très peu de logements vacants. Les résidences principales sont occupées à 73 % par les propriétaires. Les logements sociaux sont peu nombreux.

Sur la zone d'étude intermédiaire, l'habitat est dit absent par l'étude d'impact. Cette zone est occupée par des campings et de la forêt.

- Economie

La commune de Vendays-Montalivet présente un taux d'emploi inférieur au niveau national et régional lié à son caractère rural.

Les exploitations agricoles sont néanmoins peu nombreuses.

L'activité touristique saisonnière est prépondérante. L'étude recense (outre les résidences secondaires) 98 chambres pour 6 hôtels et 5881 emplacements de camping pour 12 terrains de camping. La population communale est multipliée par 12 pendant la période estivale. Le tourisme représente donc un enjeu fort pour la commune (population, services, commerces, emplois, logements saisonniers).

- Synthèse des enjeux du milieu humains

Le tableau ci-dessous résume l'appréciation des enjeux du milieu humain faite par 'étude d'impact

MILIEU HUMAIN

TABEAU 8 : SYNTHÈSE DES ENJEUX DU MILIEU HUMAIN

Thématique	Caractéristiques	Niveau d'enjeu	
Population	La commune de Vendays-Montalivet possède des données démographiques caractéristiques de commune à dominante rurale. Le taux de chômage est plus élevé que la moyenne nationale et régionale.	Faible	
Habitat	Aucune forme d'habitat permanent n'est présente, seul un camping est situé au nord du site d'étude.	Nul	
Tourisme et loisirs	La commune de Vendays-Montalivet est une commune très touristique avec de nombreux hébergements, principalement tournés vers le balnéaire.	Fort	
Patrimoine archéologique	Aucune zone de présomption et de prescriptions archéologiques sur l'aire d'étude intermédiaire.	Nul	
Risques naturels	La commune de Vendays-Montalivet est concernée par le risque inondation, le site d'étude n'est pas situé dans le zonage réglementaire. Une partie du site est concernée par un risque potentiel d'inondation de caves (niveau de fiabilité fort).	Modéré	
	La commune de Vendays-Montalivet est concernée par le risque de recul du trait de côte et avancée dunaire. Le site d'étude n'est pas situé dans le zonage réglementaire mais situé à 140 m de celui-ci.	Modéré	
	Aucune cavité souterraine n'est recensée à proximité du site d'étude.	Nul	
	L'aléa lié au phénomène de retrait-gonflement argileux est inconnu sur la zone d'étude à cause de l'absence de données.	Inconnu	
	Zone de sismicité très faible.	Négligeable	
	La commune de Vendays-Montalivet est concernée par un risque feu de forêt.	Fort	
Risques technologiques et nuisances	Sites industriels	Aucun site ICPE dans l'aire d'étude éloignée.	Nul
		1 site BASIAS en activité dans l'aire d'étude éloignée, situé à 2 775 m.	Faible
	Canalisations de matière dangereuse	Aucun site rejetant des polluants dans l'aire d'étude éloignée.	Nul
		Site d'étude non concerné par le passage de canalisations de matières dangereuses.	Nul

Thématique	Caractéristiques	Niveau d'enjeu
Qualité de l'air	La qualité de l'air est en moyenne bonne à l'échelle départementale, intercommunale et communale. Les seuils de recommandation de pollution de l'air de l'OMS n'ont pas toujours été respectés à l'échelle départementale.	Modéré
	Présence d'équipements de gestion des déchets recyclables et ultimes assez loin de la zone d'étude (à plus de 50 km).	Modéré
	Aire d'étude intermédiaire non concernée par des zones affectées par le bruit.	Nul
Énergies renouvelables	Contexte favorable pour le développement d'énergie renouvelable. La Gironde représente un quart de la puissance photovoltaïque installée régionale en 2022.	Faible
Infrastructures de transport	Le site d'étude est desservi par très peu d'axes routiers et de petite taille. L'autoroute la plus proche est à plus de 66 km à vol d'oiseau.	Assez fort
Servitudes	Le site d'étude est longé et traversé par des réseaux électriques, de télécommunications et des canalisations d'eau.	Modéré
Documents d'urbanisme et de planification du territoire	Le site d'étude est classé en zone UK et NL dans le PLU de la commune de Vendays-Montalivet. La compatibilité du projet avec le PLU sera à vérifier en fonction de la nature de celui-ci.	Fort
	Deux documents intercommunaux, SCOT et PNR du Médoc sont en vigueur sur le territoire.	Fort
	Compte-tenu de la nature du projet, ce dernier est concerné par l'objectif stratégique du SRADDET n°1.1 et les objectifs n°7, 8, 9 et 10.	Fort

Paysage et patrimoine

Le paysage est dominé par le massif forestier et la bande dunaire littorale avec un faible relief que ce soit sur les aires éloignées, intermédiaires ou rapprochées. Le site de projet est déjà aménagé à usage de camping et intégré dans la forêt. Le massif dunaire le masque de l'océan.

Les enjeux du point de vue de la covisibilité, de l'océan ou des zones habitées sont considérés comme faibles.

Aucun monument historique, site classé ou inscrit, site patrimonial remarquable, n'est inventorié dans les différentes zone d'études. L'enjeu patrimonial est considéré comme nul

1.6.2.2.1. Impacts du projet et mesures ERC

Les tableaux ci-dessous synthétisent l'évaluation des impacts du projet en phase travaux et en phase d'exploitation et les mesures ERC retenues pour limiter les impacts résiduels et les compenser.

Thème	Rappel du niveau d'enjeu (état initial)	Description de l'impact potentiel identifié	Phase du projet*	Type d'impact			Niveau de l'impact brut		Mesure d'évitement et de réduction
				Négatif / Positif	Direct / Indirect	Durée			
Contexte climatique	Fort	Production de gaz à effet de serre lors de la phase chantier	C	Négatif	Indirect	Temporaire	Négligeable		
		Production de gaz à effet de serre lors de la phase exploitation	E	Négatif	Indirect	Permanent	Nul		
Géomorphologie et géologie (sol et sous-sol)	Faible	Altération de la couche superficielle du sol du fait des opérations d'aplanissement du terrain et de mise en place des voiries en GNT	C	Négatif	Direct	Temporaire	Négligeable		MPhy-R1 - Gestion des matériaux issus des opérations de chantier (voieries)
		Tassement localisé du sol du fait de la circulation d'engins lourds	C	Négatif	Direct	Temporaire	Négligeable		MPhy-R2 - Gestion de la circulation des engins de chantier
		Tassement localisé du sol du fait de la présence des mobil-homes	E	Négatif	Direct	Temporaire	Faible		MPhy-R2 - Gestion de la circulation des engins de chantier
		Ombrage et assèchement du sol du fait du recouvrement par les mobil-homes	E	Négatif	Direct	Permanent	Négligeable		
Hydrologie et ressource en eau	Modéré	Erosion et pollution des eaux superficielles par des matières en suspension produites lors de la phase chantier	C	Négatif	Direct	Temporaire	Négligeable		
		Pollutions accidentelles des eaux superficielles du fait de la circulation d'engins et utilisation de produits chimiques	C	Négatif	Direct	Temporaire	Négligeable		
	Modéré	Modification des écoulements superficiels	E	Négatif	Direct	Permanent	Négligeable		
		Imperméabilisation du sol	E	Négatif	Direct	Permanent	Négligeable	à Nul	
	Faible	Pollution des eaux souterraines liées à la nature des installations	E	Négatif	Indirect	Permanent	Négligeable		

TABLEAU 11 : RECAPITULATIF DES ENJEUX, MESURES ET IMPACTS IDENTIFIES POUR LES ESPECES ANIMALES PROTEGEES

Composantes	Espèces	Enjeu	Mesures ER	Impacts résiduels	
Oiseaux	Chardonneret élégant	Modéré	R1.1a : Limitation/adaptation des emprises des travaux et/ou des zones d'accès et/ou des zones de circulation des engins de chantier E1.1a/E1.1b/E2.1b : Evitement des populations connues d'espèces protégées ou à fort enjeu et/ou de leurs habitats/ Evitement des sites à enjeux environnementaux et paysagers majeurs du territoire/Limitation et positionnement adapté des emprises des travaux E4.1a/R3.1a - Adaptation de la période des travaux sur l'année	Négligeable à	Faible
	Serin cini	Modéré			
	Verdier d'Europe	Modéré			
	Toutes les autres espèces protégées	Faible			
Chiroptères	Noctule commune	Assez fort	R1.1a : Limitation/adaptation des emprises des travaux et/ou des zones d'accès et/ou des zones de circulation des engins de chantier E1.1a/E1.1b/E2.1b : Evitement des populations connues d'espèces protégées ou à fort enjeu et/ou de leurs habitats/ Evitement des sites à enjeux environnementaux et paysagers majeurs du territoire/Limitation et positionnement adapté des emprises des travaux E4.1a/R3.1a - Adaptation de la période des travaux sur l'année E4.2b/R3.2b/ R2.1k/R2.2c - Adaptation des horaires d'exploitation/d'activité/d'entretien (fonctionnement diurne, nocturne)/ Dispositif de limitation des nuisances envers la faune	Négligeable à	Faible
	Murin de Bechstein	Modéré			
	Toutes les autres espèces protégées	Faible			
Mammifères	Ecureuil roux	Modéré	R1.1a : Limitation/adaptation des emprises des travaux et/ou des zones d'accès et/ou des zones de circulation des engins de chantier E1.1a/E1.1b/E2.1b : Evitement des populations connues d'espèces protégées ou à fort enjeu et/ou de leurs habitats/ Evitement des sites à enjeux environnementaux et paysagers majeurs du territoire/Limitation et positionnement adapté des emprises des travaux E4.1a/R3.1a - Adaptation de la période des travaux sur l'année	Négligeable à	Faible

TABLEAU 13 : SYNTHÈSE DES IMPACTS BRUTS ET DES MESURES POUR LE MILIEU PHYSIQUE

Thème	Niveau d'enjeu issu de l'état initial	Description de l'impact potentiel identifié	Phase du projet*	Type d'impact				Mesures d'évitement et de réduction	
				Négatif/Positif	Direct/Indirect	Durée	Niveau d'impact brut		
Contexte socio-économique	Faible	Bénéfice pour les collectivités (ressources, image)	E	Positif	Direct	Permanent	Positif		
		Attractivité du camping vis-à-vis du tourisme	E	Positif	Direct	Permanent	Positif		
			C	Négatif	Direct	Temporaire	Nul à Négligeable		
		Bénéfices du projet pour l'emploi	C	Positif	Direct	Temporaire	Nul		
			E	Positif	Direct	Permanent	Positif		
Contexte urbanistique et foncier agricole	Fort	Document d'urbanisme adapté	C/E	Négatif	Direct	Permanent	Nul		
	Nul	Impact sur les activités agricoles	C/E	Négatif	Direct	Permanent	Nul		
Risques naturels	Modéré	Impact du risque inondation sur le projet	C/E	Négatif	Indirect	Permanent	Négligeable		
	Modéré	Impact du risque recul du trait de côte et avancée dunaire sur le projet	C/E	Négatif	Indirect	Permanent	Négligeable		
	Négligeable	Impact du risque sismique sur le projet	C/E	Négatif	Indirect	Permanent	Négligeable		
	Faible	Impact du risque mouvement de terrain sur le projet	C/E	Négatif	Indirect	Permanent	Négligeable		
	Fort	Impact du risque feu de forêt sur le projet	C/E	Négatif	Indirect	Permanent	Négligeable		
Risques technologiques	Négligeable	Impact des risques technologiques sur le projet	E	Négatif	Direct	Permanent	Nul		
Santé et sécurité (population à proximité)	Modéré	Émissions de poussières, sonores, vibrations, lumineuses	C	Négatif	Direct	Temporaire	Négligeable	MHum-R1 - Organisation du déroulement du chantier	
			E	Négatif	Direct	Permanent	Nul		
		Production de déchets	C	Négatif	Direct	Temporaire	Négligeable		
	E		C	Direct	Permanent	Nul			
Assez fort	Evaluation des risques liés aux infrastructures	C/E	Négatif	Direct	Permanent	Fort à Négligeable	MHum-R2 - Mesures de réduction des risques liés aux risques naturels		
Infrastructures	Modéré	Présence de lignes électriques dans l'emprise du projet	C	Négatif	Direct	Temporaire	Négligeable		
	Assez fort	Impact du projet sur le trafic routier	C	Négatif	Direct	Temporaire	Négligeable		
Archéologie	Nul	Impact du projet sur l'archéologie	C/E	Négatif	Indirect	Permanent	Nul		

Liste des mesures ERC mises en œuvre ou envisagées (page 38 du résumé non technique)

Impacts	N°	Phase	Mesures	Évitement	Réduction	Compensation	Accompagnement	Suivi	Coût estimatif € HT
Milieu naturel	E1.1a/E1.1b/E2.1b	Conception	Evitement des populations connues d'espèces protégées ou à fort enjeux et/ou de leurs habitats/ Evitement des sites à enjeux environnementaux et paysagers majeurs du territoire/Limitation et positionnement adapté des emprises des travaux						Intégré dans le coût de l'investissement
	E4.1a/R3.1a	Chantier	Adaptation de la période des travaux sur l'année						Intégré dans le coût de l'investissement
	R1.1a	Conception Chantier	Limitation/adaptation des emprises des travaux et/ou des zones d'accès et/ou des zones de circulation des engins de chantier						Intégré dans le coût du projet
	R2.1f	Exploitation	Dispositif de lutte contre les espèces exotiques envahissantes (actions préventives et curatives)						Lutte : à définir si mise en place d'un protocole Suivi : 2 sorties après la phase chantier soit 700€/ sortie + 1500€ pour la rédaction du rapport (sortie et rapport mutualisés avec les autres taxons suivis : flore, faune, habitats...).
	E4.2b/R3.2b/R2.1k/R2.2c	Chantier Exploitation Démantèlement	Adaptation des horaires d'exploitation/d'activité/d'entretien (fonctionnement diurne, nocturne)/ Dispositif de limitation des nuisances envers la faune						Intégré dans le coût de l'investissement
	E3.1a/R2.1d	Chantier Démantèlement	Absence de rejet dans le milieu naturel (air, eau, sol, sous-sol)/ Dispositif préventif de lutte contre une pollution						Intégré dans le coût de l'investissement
	R2.1r	Chantier	Dispositif de repli du chantier						Intégré dans le coût de l'investissement
Milieu physique	MPhy-R1	Chantier	Gestion des matériaux issus des opérations de chantier (voleries)						Intégré dans le coût de l'investissement
	MPhy-R2	Chantier	Gestion de la circulation des engins de chantier						Intégré dans le coût de l'investissement
Milieu humain	MHum-R1	Chantier	Organisation du déroulement du chantier						Intégré dans le coût de l'investissement
	MHum-R2	Chantier	Mesures de réduction des risques liées aux risques naturels						Intégré dans le coût de l'investissement
Paysage et patrimoine	MPay-E1	Conception	Evitement géographique						Intégré dans le coût de l'investissement
	MPay-R1	Chantier	Insertion paysagère des mobil-homes au sein du camping						Intégré dans le coût de l'investissement

Nota : les mesures ERC sont décrites de manière très sommaire.

Les documents suivants sont annexés pour appuyer la justification des mesures ERC en phase chantier ou en phase exploitation :

- Le guide de chantier respectueux de l'environnement
- La charte environnementale du Camping Atlantic Club de Montalivet
- Les avis de Suez et de ENEDIS concernant le raccordement aux réseaux d'eau potable, d'assainissement, la capacité de la station d'épuration de Vendays-Montalivet à traiter les effluents supplémentaires générés par le projet.

1.6.2.2.3. Compatibilité avec les Plans, Programmes et documents d'urbanisme

5.9. COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS OPPOSABLES

Tableau 125 : Analyse de la compatibilité du projet avec les documents opposables

Document	Caractéristiques	Compatibilité
Echelle intercommunale		
PLU de Vendays-Montalivet	Le site d'étude est situé en zone UK et NL du PLU de Vendays-Montalivet, la densification du camping n'a lieu que sur le zonage UK. Sur les zones UK, les emplacements de camping et de caravaning, les résidences mobiles, les habitations légères de loisirs sont autorisées.	Compatible
PCAET de la CC Médoc Atlantique	Aucun PCAET n'est en vigueur sur le territoire.	-
SCOT de l'ex-CC Pointe du Médoc	Le document a été approuvé le 10 août 2011. Le document d'orientations générales (DOG) du SCOT développe des prescriptions et recommandations en lien avec l'urbanisme et la loi Littoral. Le SCOT met en avant le fait de conforter l'activité économique touristique déjà présente et notamment au niveau du camping ACM sur la commune de Vendays-Montalivet. Le SCOT place aussi le camping ACM comme une agglomération de la commune de Vendays-Montalivet lui permettant ainsi de bénéficier du principe d'extension de l'urbanisation en continuité avec l'agglomération dictée par la loi Littoral.	Compatible
PNR du Médoc	Le PNR du Médoc a approuvé la charte de son PNR en juin 2019 pour 15 ans. La charte aborde la question du tourisme sur le territoire médocain à travers plusieurs mesures centrées autour des thématiques d'offre de tourisme respectueuse de l'environnement et d'accompagnement des mutations du tourisme littoral. Les deux mesures au sein de la charte les plus en lien avec le projet sont : <ul style="list-style-type: none"> • S'adapter aux aléas climatiques et au recul du trait de côte, • Limiter l'impact du tourisme sur les espaces littoraux naturels. Ces deux mesures sont respectées dans le cadre du projet. En effet, la prise en compte des aléas climatiques dans l'aménagement du camping a été respecté en particulier par rapport à la question de l'érosion côtière. De plus, la densification du camping concerne une zone déjà anthropisée et l'accès au littoral est encadré afin de préserver les zones naturelles dunaires.	Compatible
Echelle régionale		
SRADETT Nouvelle Aquitaine	Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la région Nouvelle-Aquitaine, adopté par délibération en date du 16 décembre 2019 par le conseil régional a été approuvé par le préfet de région le 27 mars 2020. Le développement touristique est abordé à travers les objectifs 7, 8 et 9 appartenant à l'objectif stratégique n°1.1. Il s'agit respectivement de : « Développer des destinations touristiques durables avec les acteurs locaux », « Favoriser un maillage de l'offre touristique sur l'ensemble du territoire et conforter les sites touristiques à forte fréquentation par un aménagement durable », « Anticiper les impacts du changement climatique pour le secteur du tourisme » et « Favoriser le tourisme d'itinérance par un maillage d'itinéraires doux à l'échelle régionale ».	Compatible
Echelle nationale		
Loi Littoral	La loi Littoral est entrée en vigueur le 5 janvier 1986. La loi offre une certaine liberté quand à son application en donnant du pouvoir aux documents d'urbanisme locaux (SCOT et PLU) pour que les aménagements soient adaptés à chaque territoire.	Compatible

	<p>La zone du projet est urbanisée et considérée comme un « espace proche du rivage ».</p> <p>D'après le PADD du PLU en vigueur sur la commune de Vendays-Montalivet, la commune prévoit de construire dans la continuité du camping ACM une activité de loisirs (golf) en s'appuyant sur le principe de continuité de l'urbanisation autour du camping ACM.</p> <p>Ainsi, ce principe est validé par la commune de Vendays-Montalivet et permet donc la mise en place de la densification du camping ACM qui en plus n'est pas une extension.</p> <p>De plus, le projet de densification de camping peut être considéré comme « raisonnable » car la densification représente une augmentation de 17 % des emplacements de camping et ne représente que 2 % de la surface totale du camping. Dans ce cas la densification raisonnable ne s'analyse pas comme une extension de l'urbanisation et n'est donc pas soumise à la loi Littoral.</p> <p>L'ancien SCOT de l'ex-CC de la Pointe du Médoc localise le camping ACM dans une agglomération de la commune de Vendays-Montalivet, ce qui lui permet de bénéficier du principe d'extension de l'urbanisation en continuité du bâti (ici l'agglomération de l'ACM).</p> <p>Le projet est donc considéré comme une densification raisonnable en continuité de l'urbanisation du camping ACM (selon le PLU et le SCOT) le rendant compatible avec la loi Littoral.</p>	
Schéma de gestion des eaux		
SDAGE Adour-Garonne	<p>Les dispositions du SDAGE Adour-Garonne sont assorties d'un programme de mesures qui identifie les actions à mettre en œuvre territoire par territoire. Au sein de ce sous-bassin, la masse d'eau FRFC « Côte Gironde » est celle dans laquelle s'inscrit le site d'étude.</p> <p>Les grandes orientations du SDAGE Adour-Garonne sont listées ci-dessous :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Créer les conditions de gouvernance favorables ; • Réduire les pollutions ; • Agir pour assurer l'équilibre quantitatif de la ressource en eau ; • Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides. <p>Le projet respecte ces orientations. En effet, il n'a pas vocation à être vecteur de pollution aquatique, que ce soit en phase travaux ou exploitation. De plus, aucune zone humide n'est impactée par le projet.</p>	Compatible
SAGE Nappes profondes de Gironde	<p>Le SAGE Nappes profondes de Gironde est approuvé le 18 juin 2013. Les enjeux de ce SAGE concernent :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Alimentation en eau potable, • Surexploitation locale de la nappe de l'Oligocène, • Surexploitation globale de la nappe de l'Éocène, • Surexploitation de la nappe du sommet du Crétacé supérieur, • Dénoyage d'aquifères captifs, • Risques d'intrusion saline, • Gestion en bilan, • Gestion en pression, • Volumes maximum prélevables, • Zones à risque, • Zones à enjeux aval, • Optimisation des usages, économies d'eau et maîtrise des consommations, • Substitution de ressources, • Partage des coûts. <p>Le projet n'a pas vocation à réaliser de travaux profonds et donc à impacter les eaux souterraines. Le projet très léger en aménagement, prendra en compte les risques naturels présents sur le territoire et en particulier le risque inondation et recul du trait de côte.</p>	Compatible

Commentaires du commissaire enquêteur :

- Comme évoqué préalablement, la référence au SCOT approuvé le 10 août 2011 en alléguant la première demande de Permis d'aménagement de 2022 déclarée non complète par le maire, ne semble pas acceptable. Il conviendrait d'analyser la compatibilité avec le SCOT approuvé le 22 février 2024 et qui tient compte des évolutions apportées à la Loi Littoral par la loi ELAN.
- Néanmoins, les RML ne représentent pas une construction au sens du code de l'urbanisme. Il y aurait lieu de vérifier que l'aménagement projeté reste compatible avec les dispositions du nouveau Scot.
- Le maître d'ouvrage ne peut se prévaloir d'une mise en œuvre du projet alors qu'il n'a pas été autorisé et qu'une remise à l'état initial du site reste réalisable.

- Le PLU en vigueur de la commune de Vendays-Montalivet n'est plus compatible avec la dernière version du SCOT. Le projet en respecte les dispositions (zonage UK).

1.6.2.2.4. Effets cumulés avec d'autres projets

Deux projets ont été identifiés comme susceptibles d'avoir des effets cumulés avec la densification du camping : le projet de protection contre l'érosion maritime de la commune de Vendays-Montalivet, le projet de lotissement communal de Vensac Océan 3 sur la commune de Vensac. Compte tenu de l'éloignement et de la déconnexion fonctionnelle de ces projets avec la densification du camping, les impacts cumulés sont considérés comme nuls par l'étude d'impact.

1.6.3. Avis des services

1.6.3.1. Avis de la Mrae Nouvelle Aquitaine

Par message en date du 18/06/2025 (pièce 03), la Mission Evaluation Environnementale de la DREAL Nouvelle Aquitaine a informé le maire que la Mrae Nouvelle Aquitaine n'avait pas fourni d'observations sur le projet.

1.6.3.1. Avis des services sollicités de manière optionnelle par le maire

- Avis de ENEDIS

Par courrier du 12/03/2025, ENEDIS considère, au vu des éléments fournis, que le projet n'a pas d'incidence sur l'alimentation électrique.

- Avis de SUEZ sur les raccordements aux réseaux d'eau potable et d'assainissement

Par courrier du 13/03/2025, SUEZ précise que les branchements aux réseaux d'eau potable et d'assainissement sont disponibles au droit du projet.

- Avis de SUEZ sur la capacité de la station d'épuration des eaux usées

Par courrier du 4/06/2025, Suez atteste que la station d'épuration de Vendays-Montalivet mise en service en 2000 et d'une capacité de 25000 eq.Hab a la capacité de traiter les eaux usées qui seront produites par les RML projetées.

- Avis du SDIS et mémoire en réponse du Maître d'ouvrage

Par courrier du 9/04/2025, le Service d'incendie et de secours de la Gironde (SDIS33), après avoir analysé l'organisation et les équipements de défense incendie du camping au regard des réglementations applicables au projet, émet un « **Avis défavorable** » au projet.

Avis défavorable au projet	<ul style="list-style-type: none">• Accessibilité : issues routières : « <i>En application du guide relatif à la sécurité des terrains de camping, version mars 2023, lorsque la capacité d'accueil est comprise entre 800 et 1300 emplacements cinq (5) sorties judicieusement réparties doivent être aménagées. Le déficit de deux sorties sur le site densifié (augmentation significative de la capacité d'accueil) est de nature à ralentir les actions d'évacuation du camping par les résidents et/ou l'accueil des secours, et ne facilite pas l'intervention de secours et de lutte contre les incendies.</i> ».
Observations complémentaires	<ul style="list-style-type: none">• La largeur des voies internes assurant par endroit un double sens de circulation est de nature à ralentir la distribution des secours et la mise en sécurité des résidents.

	<ul style="list-style-type: none"> • La multiplication des voies en impasse complexifie l'intervention des véhicules de secours • L'absence de dispositifs d'intercommunication manœuvrables à l'aide d'outils et clefs en dotation usuelle des engins de lutte contre l'incendie, entre les pistes forestières et le camping est de nature à faire obstacle à la lutte contre un sinistre. • Pas de description dans le dossier des dispositions d'évacuation et repérages de cheminements vers les points de rassemblement • Aucun bâtiment d'attente sécurisé ne semble identifié pour les personnes en incapacité d'évacuer. • Il n'y a pas sur le site de réserve incendie dédiée à la lutte contre le feu de forêt
--	---

Le maître d'ouvrage a transmis au SDIS en juillet 2025, un mémoire en réponse à cet avis et ces observations (pièce 07).

Concernant le motif de l'avis défavorable, il répond que

« le camping dispose bien de 5 issues de secours réparties comme il suit :

- 3 issues de secours donnant sur l'Avenue de l'Europe, mentionnées dans l'avis du SDIS
- 1 issue de secours piétonne donnant sur un chemin forestier au Sud du site,
- 1 issue de secours piétonne donnant sur l'étendue de la plage à l'Ouest du site. »

et fournit des photographies de l'environnement de ces issues

Concernant les dispositions d'évacuation,

- il fournit le « Plan d'évacuation » multilingue fourni à chaque résident et affiché et le plan masse actualisé par l'identification des deux issues piétonnes.
- il rappelle la procédure d'établissement et de communication du « cahier des procédures de sécurité » et précise que les éléments et procédures de défense incendie en vigueur sur le camping de l'Atlantic Club Montalivet, sont d'ores et déjà disponibles et connus des différentes institutions (municipalité, service de prévention, gendarmerie) afin de compléter le niveau d'information dans le cadre de la présente enquête publique. Il fournit la dernière version dudit plan, un récépissé par le maire de la commune daté du 20/04/2019 de la version précédente et de remise en main propre de la version actualisée par un représentant d'ACM le 4/07/2025. Il conteste néanmoins la nécessité de fournir ce document à l'appui de la demande de permis d'aménagement.
- concernant le traitement des voiries, il s'engage à étudier son adaptation si la commission de sécurité le prescrit, notamment des raquettes de retournement mais précise que les voiries sont à sens unique.
- il rappelle que la dernière commission de sécurité avait donné en 2016 un avis favorable sur l'ensemble du camping et fournit cet avis en annexe.
- il fournit en outre des copies de textes réglementaires de référence concernant les obligations des campings en matière de secours et de lutte contre l'incendie, le classement de Vendays Montalivet en commune exposée aux naturels.

Commentaires du commissaire enquêteur :

La réponse du maître d'ouvrage concernant les voies d'issues ne semble pas répondre à la demande du SDIS33 d'accès direct à la voirie publique et ne prend pas en compte la création de communications avec les pistes forestières.

Le commissaire enquêteur a vérifié que la réponse du maître d'ouvrage était bien parvenue au SDIS. Il a demandé par message du 26/08/25, adressé au SDIS33, que celui-ci actualise son avis à la lumière du mémoire du maître d'ouvrage, si possible avant la clôture de l'enquête publique ou avant le rendu du mémoire en réponse du maître d'ouvrage au Procès-verbal de synthèse des contributions à l'enquête publique, afin que cette actualisation puisse être prise en compte dans l'avis motivé du commissaire enquêteur.

2. Organisation de l'enquête

Par ordonnance en date du 19 mai 2025, le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux a désigné Monsieur Richard Pasquet, en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Lawrence BULGHERESI-DESCUILHES en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Par arrêté en date du 1^{er} juillet 2025, Monsieur le Maire de Vendays-Montalivet a prescrit l'ouverture d'une enquête publique unique entre le 4 août 2025 et le 5 septembre 2025.

Le siège de l'enquête publique a été fixé à l'hôtel de ville de Vendays-Montalivet.

Le commissaire enquêteur a bénéficié de la part du maître d'ouvrage, en présence des services des représentants de la commune d'une présentation du projet et du dossier le 18 juin 2025 par visioconférence. Cette réunion a en outre permis de fixer l'ensemble des modalités de l'enquête publique ainsi que les modalités de publicité.

Il s'est rendu sur le site d'implantation du projet le 3 juin 2025 en compagnie du directeur du camping. Il a pu constater que les aménagements avaient bien été réalisés. Il a identifié avec le directeur du site les 3 accès du camping à partir de la voie publique qui feront l'objet de l'affichage de l'avis d'enquête publique.

Le commissaire enquêteur a assuré une relecture des projets d'arrêté municipal et d'avis de publicité de l'enquête publique qui ont fait l'objet d'échanges par courriel avec les services de la commune.

Il a en outre vérifié le contenu du site dématérialisé avant sa mise à disposition du public.

Publicités et affichages réglementaires

- Publicités

La publicité de l'avis d'enquête publique a été réalisée sur les éditions

- du Sud-Ouest

du 17 juillet 2025 (15 jours avant le début de l'enquête publique)

du 8 août 2025 (8 jours après le début de l'enquête publique)

- des Echos judiciaires

du 17 juillet 2025 (15 jours avant le début de l'enquête publique)

du 8 août 2025 (8 jours après le début de l'enquête publique)

L'enquête publique a en outre été annoncée avec le lien d'accès au dossier et au registre dématérialisé :

- sur le site internet de la commune ;
- sur le site dématérialisé « PUBLILEGAL » mis à disposition de l'enquête publique par le porteur de projet ;

- Affichages

L'avis d'enquête publique a été affiché, conformément aux dispositions de l'arrêté municipal :

- par le maire de Vendays-Montalivet, sur la porte d'entrée de l'accueil de l'hôtel de ville et sur le panneau d'annonces légales informatique situé sous l'arcade de façade de l'hôtel de ville. Cet affichage a donné lieu à un certificat d'affichage.

- par le Maître d'ouvrage, en trois lieux visibles des voies publiques les trois accès au camping). Cet affichage a donné lieu à un constat par commissaire de justice.

Le commissaire enquêteur a vérifié, à l'occasion de ses permanences, que les affichages en mairie et sur site étaient maintenus et lisibles jusqu'au dernier jour de l'enquête publique.

Consultation du dossier.

L'enquête publique a bénéficié d'un site dématérialisé mis en œuvre par un prestataire privé

(<https://www.registre-numerique.fr/densification-camping-vendays-montalivet>) avec pour contenu :

- Une présentation sommaire du projet et de l'enquête publique ;
- Les pièces du dossier d'enquête publique visualisables et téléchargeables sous format « pdf » ;
- L'avis d'enquête publique et le rappel des jours, heures et localisation des permanences du commissaire enquêteur ;
- Le registre dématérialisé ;
- Pour le commissaire enquêteur, des notifications de dépôt de contributions et des outils statistiques de suivi du déroulement de l'enquête publique, de modération éventuelle, d'analyse des contributions.

La gestion du site respectait les Règles Générales de Protection des Données Personnelles (RGPD) et permettait, en particulier, l'anonymat des dépôts.

Le dossier était consultable :

- sous forme « Papier » en mairie,
- par voie informatique sur le site dématérialisé.

Modalités de contribution

Le public a pu contribuer à l'enquête publique :

- sur le registre dématérialisé ouvert à l'adresse : <https://www.registre-numerique.fr/densification-camping-vendays-montalivet>
- sur le registre « papier » déposé en mairie de Vendays-Montalivet, disponible aux heures d'ouverture au public ;
- par courriel ;
- par courrier postal adressé au commissaire enquêteur à la mairie (siège de l'enquête publique).
- lors des permanences du commissaire enquêteur, en exprimant oralement sa contribution (synthétisée dans le « journal des permanences »).

3. Déroulement de l'enquête

3-1 Ouverture du registre dématérialisé

Le commissaire enquêteur a reçu notification de l'ouverture du registre dématérialisé au public le 4 août 2025 à 8h30.

3-2 Permanences du commissaire enquêteur

3-2-1 Conditions de tenue des permanences

Des permanences ont été tenues par le commissaire enquêteur à l'hôtel de ville de Vendays Montalivet dans les conditions suivantes :

- lundi 4 août 2025 de 8 h30 à 12 h30 ;
- Mercredi 20 août 2025 13 h30 à 17 h30 ;
- Vendredi 5 septembre de 13 h 30 à 16 h 30 ;

Elles se sont tenues dans un bureau attenant au hall d'accueil de l'hôtel de ville.

3-2-2 « Journal » des permanences

– lundi 4 août 2025 de 8 h30 à 12 h30;

Le commissaire enquêteur a

- vérifié la présence de l'affichage réglementaire, la complétude du dossier mis à disposition
- paraphé le registre d'enquête publique ;

Le registre a été « ouvert » et paraphé par le Maire de Vendays Montalivet.

Aucun public ne s'est présenté pendant la durée de la permanence.

– Mercredi 20 août 2025 13 h30 à 17 h30;

Le commissaire enquêteur a vérifié la présence de l'affichage réglementaire et la complétude du dossier mis à disposition.

Aucun public ne s'est présenté pendant la durée de la permanence.

Vendredi 5 septembre de 13 h 30 à 16 h 30;

Le commissaire enquêteur a vérifié que l'affichage était toujours présent sur le panneau d'affichage de la mairie puis sur le site du camping et que le dossier était complet et classé.

Il a reçu Mme Christiane Dubois qui a déposé et commenté une contribution de 8 pages dactylographiées

A l'issue de la dernière permanence, le commissaire enquêteur a récupéré le registre « papier » pour en assurer la clôture et l'intégration du contenu au Procès-verbal de synthèse des contributions. Il a laissé le dossier original « papier » à disposition du service de la mairie.

4. Analyse des observations

4.1. Analyse de la consultation du dossier par le public

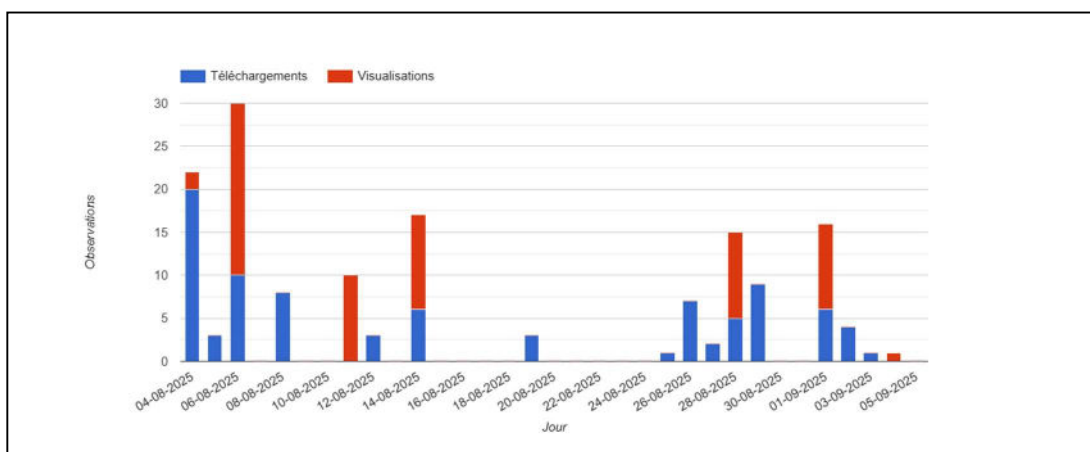
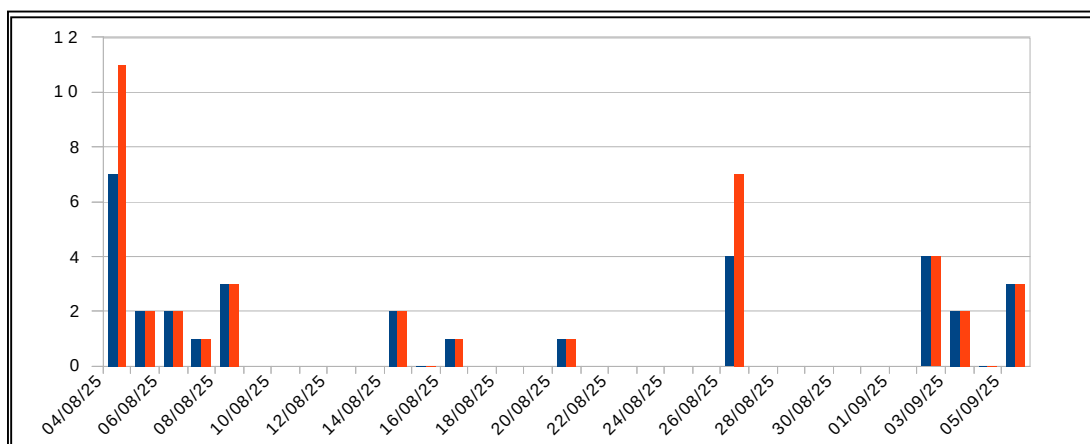
a) Mairie

Le service de la mairie n'a pas tenu de statistiques de fréquentation du public mais qualitativement, très peu de personnes sont venues consulter le dossier d'enquête publique. D'après le témoignage de la personne responsable de l'accueil, une seule personne est venue consulter les dossiers pendant lors de sa présence.

b) Site dématérialisé

Le site dématérialisé a gardé une statistique chronologique des visites, des visualisations et des téléchargements des pièces du dossier mis à disposition.

Il en résulte les données présentées par les graphiques suivants.



En synthèse, on peut constater que le site a reçu 39 visites par 32 visiteurs. Les visites se sont étalées sur la durée de l'enquête publique. Lors de ces visites 64 visualisations et 88 téléchargements sont résultés.

Les visualisations et les téléchargements se sont répartis comme suit :

Document	Téléchargement	Visualisation
Pièce 00 - Document introductif et composition du dossier soumis à enquête publique	18	8
Pièce 01 - Résumé non technique de l'étude d'impact	19	6
Pièce 02.1 - Etude d'impact complète	4	6
Pièce 02 - Etude d'impact sur l'environnement du projet	9	6
Pièce 03 - Retour MRAe sur l'étude d'impact	8	7
Pièce 04.1 - Pièces complémentaires déposées en date du 17/02/2025	2	6
Pièce 04 - Permis d'aménager déposé en date du 17/12/2024	7	7
Pièce 05 - Avis consultatifs rendus dans le cadre de l'instruction du permis d'aménager n° PA03354024S0003	10	6
Pièce 06 - Capacité de la station d'épuration de Vendays-Montalivet	7	6
Pièce 07 - Réponse du Maître d'Ouvrage à la suite de l'avis du SDIS	4	6

4.2. Permanences

Le commissaire enquêteur n'a reçu qu'une (1) personne extérieure à la mairie lors de ses permanences

Le commissaire enquêteur constate le manque de fréquentation des permanences mais ne peut attribuer ce fait à un manque de communication. Cette absence de fréquentation physique a été néanmoins compensée par des visites du site dématérialisé, des visualisations et des téléchargements (152) de pièces du dossier avec un intérêt partagé sur l'ensemble des composantes du dossier et des consultations qui se sont étalées sur l'ensemble de la durée de l'enquête publique.

III. Analyse du nombre de contributions et de leur tendance

3.1. Nombre de contributions

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur dénombre : 2 contributions :

1 contribution déposée sur le registre à disposition en mairie (remise au commissaire enquêteur lors de ses permanences (voir journal des permanences),

1 contribution transmise par courrier postal / courriel (avis complémentaire du SDIS 33 transmis

0 contribution exprimée sur le site dématérialisé.

3.2. Tendance des contributions

Les deux (2) contributions exprimées sont défavorables. Le détail des arguments est exprimé dans l'analyse qualitative.

IV. Analyse qualitative des contributions et avis.

4.1. Contributions du public

Il convient de noter qu'au-delà d'élus des deux communes concernées, seulement trois personnes se sont exprimées sur le projet.

Compte tenu du nombre restreint de contributions peu de thèmes ont été abordés.

Les observations ont porté sur :

- La sécurité incendie et secours du site (Avis SDIS33),
- 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
- L'insertion paysagère du projet.

- La nécessité d'un contrôle a posteriori efficace du respect des autorisations d'urbanismes accordées. La synthèse du contenu de ces observations est présentée ci-dessous. L'exhaustivité des deux contributions est consultable en annexe au procès-verbal.

- **La complétude et la fiabilité des données fournies dans le dossier de demande permis d'aménagement**

Les observations sur ces thèmes figurent dans la contribution de Mme Christiane Dubois.

o Calcul de la capacité d'accueil du camping

Le Maître d'ouvrage déclare une capacité d'accueil de 984 Unités x 4 personnes par unité (zone d'accueil touristique et zone salariés). La contribution recense les offres de mobil-homes qui figurent sur le site du gestionnaire qui disposent de 2 à 4 chambres avec des offres d'accueil qui vont de 4 à 8 personnes. Elle fournit des photos du site qui montrent des mobil-homes qui peuvent accueillir de 6 à 8 personnes. Elle cite la tolérance donnée par le code du tourisme sur les dépassements de capacité théorique de fréquentation des installations pour accréditer une présence de public bien plus importante que celle déclarée par le maître d'ouvrage dans sa demande.

• **Surface nette d'occupation non renseignée**

La contribution invoque la non déclaration des surfaces nette réellement occupées, cite des installations, équipements et bâtiments (dont un nouveau bâtiment lié à la relaxation et une aire de « Pump track XXL » dont photo fournie dans la contribution) et interroge la prise en compte de ces surfaces dans la déclaration qui figure dans la demande de permis d'aménagement.

• **Qualité paysagère du projet d'aménagement**

Les observations sur ces thèmes figurent dans la contribution de Mme Christiane Dubois.

o Devenir des arbres qui préexistaient sur les zones aménagées

La contribution interroge sur l'état initial des terrains qui font l'objet de la demande de permis d'aménager, notamment du devenir des arbres qui couvraient ces zones. Elle pose explicitement la question du nombre d'arbres qui ont été (ou seront abattus) pour réaliser l'aménagement et, compte tenu de l'âge des arbres, sur le respect de l'article L341.3 du code forestier concernant l'obligation d'autorisation de défrichement.

o Intégration paysagère des installations :

La contribution rappelle les qualités attendues pour l'intégration paysagère des installations d'un terrain de camping « au titre de l'article A.111.7 du code de l'urbanisme », en particulier :

- limiter l'impact visuel par rapport à l'extérieur des installations, tentes, caravanes mobil-homes et bâtiments par des dispositions paysagères (haies, bosquets, ...).
- garantir une occupation maximum de 30% de la surface de l'emprise,
- éviter des implantations en alignement
- organiser les circulations intérieures en tenant compte de l'environnement

Le commissaire enquêteur invite le Maître d'ouvrage à répondre à ces observations concernant les caractéristiques de l'aménagement tout en constatant que la demande de régularisation ne porte que sur quatre zones particulières du camping et non sur la totalité qui a déjà été autorisée antérieurement. Sur la question du devenir des arbres qui occupaient (ou occupent les zones à aménager, il souhaite que le maître d'ouvrage apporte des informations complémentaires sur le nombre d'arbres adultes initialement en place, le nombre et le positionnement des arbres adultes qui devront être abattus et le nombre, la nature et le positionnement des arbres qui seront plantés en substitution.

Réponse du Maître d'ouvrage

Calcul de la capacité d'accueil du camping.

La moyenne de 4 occupants par emplacement (Mobil-Home, tente, caravane, chalet HLL) est une constante dans la profession et une base pour tous les calculs nécessaires à la vie d'un camping (dimensionnement des équipements de loisirs, de Station d'Épuration, statistiques diverses ...). Cette moyenne est d'ailleurs corroborée par les résultats de fréquentation du camping ACM sur juillet et août de cette année, période d'occupation maximale à la fois en termes d'emplacements occupés et de remplissage des hébergements : en juillet, 3238 séjours avec 4,13 personnes par hébergement, en août, 3898 séjours avec 4,14 par hébergement.

Comme cela est le cas dans les logements en résidence principale, les hébergements du camping et en particulier les mobil-homes (MH), ne sont quasiment jamais occupés à leur capacité maximum.

- **Surface nette d'occupation non enregistrée**

Cette donnée n'est pas demandée dans le cadre du Permis d'Aménager et n'a pas été demandée par le Service Instructeur. La demande de PA concerne uniquement des mobil-homes, qui ne sont pas constitutifs de surface de plancher. Les équipements et bâtiments mentionnés sont sans lien avec l'objet du Permis.

- **Qualité paysagère du projet d'aménagement**

- Devenir des arbres sur les zones aménagées

S'agissant d'une régularisation de travaux effectués par le précédent exploitant, nous ne sommes pas en mesure de détailler le nombre d'arbres potentiellement abattus et / ou replantés. Cependant, il est dans l'intérêt de tout exploitant de conserver au maximum la végétation existante, qui fait le charme et la qualité de l'environnement du camping, et, de même que nous le faisons, le projet a probablement été établi pour prendre en compte et préserver au mieux les sujets existants.

A cet égard, la comparaison des photos aériennes de 2015 et de 2024 permet de constater que la pinède était assez clairsemée dans le secteur des 70 MH en 2015, et que la plupart des sujets ont été conservés.



Quant au défrichement, l'étude d'impact précise clairement qu'une autorisation n'est pas requise dans le camping.

○ Intégration paysagère des installations

Il s'agit d'un rappel d'un article du Code de l'Urbanisme, sans observation particulière. Mais nous pouvons indiquer que :

- Le camping est peu visible depuis la route qui le longe puisqu'il est clôturé par une palissade en bois. Palissade qui se développe également le long de la piste forestière au sud fréquentée par du public (Garde-feu des chevaux).
- Nous appliquons autant que possible les dispositions paysagères en accompagnant et renforçant la végétation naturelle, par des plantations susceptibles de se développer sous des pins (mais il y a en peu).
- Nous veillons particulièrement à l'occupation maximale des emplacements car nous sommes soumis aux règles du classement de l'établissement en 5* qui imposent des tailles minimales d'emplacements à respecter, en cohérence avec le confort attendu pour cette catégorie.
- Les implantations sont faites pour répondre à différents critères ; respecter une perception agréable à l'oeil, s'adapter aux contraintes techniques liées aux réseaux, aux voiries, à la végétation existante, à la sécurité des usagers et employés, à la fonctionnalité de l'exploitation.
- L'implantation des nouveaux mobiles-homes a été conçue pour s'intégrer du camping, en poursuivant les formes circulaires.

Commentaires du commissaire enquêteur sur la réponse du Maître d'ouvrage

- *Le maître d'ouvrage fournit des données de fréquentation de l'été 2025 (aménagement objet de la demande de Permis d'aménager réalisés) qui permettent de constater que la fréquentation annoncée dans le formulaire de la demande de PA est réaliste.*
- *Concernant la surface nette, le maître d'ouvrage nie la signification de cette information (« non demandée dans le formulaire et par le service instructeur ») pour*

des mobil-homes. Néanmoins on peut constater sur les plans d'aménagement que la surface de chaque emplacement délimité est supérieure à 100m² (minimum 103m² et régulièrement 140 à 150 m²) pour une surface de mobil-home à planter de 30 m² à 40 m² (+ terrasse de 4 m) en respect du ratio de 30% maximum d'occupation des emplacements, imposé par le règlement UK du PLU approuvé. Seule la zone de logements de salariés n'indique pas sur le plan la superficie de la parcelle d'implantation mais un lever permet de constater que les 45 mobil-homes, même avec des surfaces de 40m², occupent une superficie inférieure à 30% de la superficie de l'emprise d'implantation.

- Concernant le boisement, le maître d'ouvrage ne fournit qu'un « zoom » sur la zone 1. Il aurait été utile qu'il complète sur des données relatives aux autres zones de régularisation. Il est néanmoins à noter que l'étude d'impact (page 177) précise que « les arbres présents au niveau des zones densifiées sont conservés, le Mobil-homes s'insèrent au milieu de ceux-ci. La photo d'état initial fournie dans le mémoire en réponse et l'état après travaux démontre que cette déclaration n'est pas suivie d'effet dans les travaux réalisés.

- **La nécessité d'un contrôle a posteriori efficace du respect des autorisations d'urbanismes accordées.**

La contribution de Mme Christiane Dubois fournit un extrait de rapport de la Cour Régionale des comptes qui « insiste sur le nécessaire contrôle des opérations d'urbanisme (65 permis de construire par an) sur un territoire attractif et un environnement contraint » et pose la question oralement, lors de la permanence du commissaire enquêteur, de la raison pour laquelle l'aménagement qui fait l'objet de la régularisation a pu être mené sans qu'un contrôle ait été mis en œuvre par les différentes autorités publiques (mairie et préfet). Elle suggère en particulier que soit lancée une inspection par la commission départementale des campings et que le maire diligente un contrôle de la conformité des réalisations antérieures et des aménagements objets du dossier présenté à l'enquête publique.

Le commissaire enquêteur a pu constater que les aménagements réalisés au titre de la demande de permis d'aménager ne sont pas tous conformes aux plans et caractéristiques déclarées dans le dossier transmis au maire, y compris dans les pièces complémentaires, notamment dans la zone 3 affectée au logement des salariés (implantation et caractéristiques des RML). Il demande au maître d'ouvrage de préciser les installations qui sont conformes aux plans et caractéristiques déposées et celles qui devront être réimplantées et substituées par des RML conformes aux caractéristiques déposées. Fournir en particulier un plan de récolement de la situation initiale et un état des lieux des caractéristiques des installations (RML) actuelles au-delà de la description du terrain nu.

Réponse du Maître d'ouvrage

Les installations des mobil-homes sur le terrain peuvent parfois être légèrement différentes de ce qui est prévu sur les plans : en effet, sur le terrain, les poseurs-caleurs doivent s'adapter aux contraintes spécifiques de chaque emplacement, avec parfois la présence d'arbustes, de racines, de branches, d'arbres penchés ... qui nécessitent une adaptation du positionnement des MH. Globalement, les mobil-homes ont été installés dans le respect du plan pour les parties de quartiers commerciaux.

En revanche, il est exact que le quartier "staff" n'a pas encore été réorganisé tel que prévu par le plan. A cet égard, il y a lieu de noter que 5 des 45 mh staff prévus en zone 5, ont été installés en limite de la zone 1.

Nota du Commissaire enquêteur : il convient de lire « zone 3 » et non « zone 5 » qui n'existe pas

Nous nous engageons ici à procéder à la réorganisation de ce quartier en vue de la prochaine saison 2026, pour une mise en conformité avec le plan de l'autorisation d'urbanisme qui reste à délivrer. Et s'il s'avère impossible de réaliser le repositionnement tel que prévu, nous déposerons une demande d'autorisation d'urbanisme modificative pour y remédier.

Vous trouverez en annexe des présentes, le plan de récolement et d'état des lieux des "zones projet", établi après la mise en place des MH (relevé effectué en 2023).

Commentaire du commissaire enquêteur :

- *Le commissaire enquêteur note l'engagement du maître d'ouvrage concernant la régularisation de l'implantation des mobil-homes situés sur la zone 3.*
-

• **Dispositions concernant les secours et la lutte contre l'incendie**

○ **Avis complémentaire du SDIS33**

Pour tenir compte des informations et propositions produites par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse à l'avis défavorable du SDIS 33 en date du 9 avril 2025, le commissaire enquêteur a sollicité, comme le code de l'environnement l'y autorise, un avis complémentaire du SDIS 33. Cet avis transmis le septembre 2025. Au-delà des informations complémentaires fournies par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse, l'avis répond à des questions particulières posées par le commissaire enquêteur.

- Avis complémentaire relatif aux informations fournies dans le mémoire en réponse du maître d'ouvrage

L'avis « défavorable » formulé par le SDIS 33 dans son avis du 9 avril 2025 concernait explicitement le nombre d'issues de secours du camping, compte tenu de sa capacité d'accueil (nombre d'emplacement). Il demandait la réalisation de deux nouvelles issues. Le maître d'ouvrage, dans son mémoire en réponse, présente à ce titre les deux accès non revêtus à l'ouest du camping et qui permettent d'accéder à la plage et en communication avec un chemin forestier non revêtu. L'avis complémentaire du SDIS 33 confirme son avis défavorable concernant les caractéristiques de cette proposition. Il demande que les deux issues soient réalisées en accès direct à la route et, en interne, aux voiries carrossables du camping afin, non seulement de constituer une issue pour les piétons mais aussi un accès utilisable en tout temps par les secours.

Il convient en outre de rappeler que l'avis initial rappelait la nécessité de disposer de deux accès exclusifs pour les services de secours et de défense contre les incendies à partir des pistes forestières longeant la clôture. .

Le commissaire enquêteur invite le Maître d'ouvrage à répondre de fournir une proposition correspondant à l'implantation et les caractéristiques de deux issues correspondant à cette prescription.

Réponse du Maître d'ouvrage

○ Avis complémentaire du SDIS

Nous avons bien pris note des avis du SDIS du 9 avril et du 4 septembre 2025 qui demandent deux issues de secours supplémentaires, en accès direct à la route, en limite Est du camping.

Pour mémoire, en plus des trois issues existantes côté route, deux issues "piétons" existent, l'une au sud vers une piste en sable (portail double vantail, d'environ 5 m de large, voir photo ci-après), et l'autre à l'ouest vers la plage. Cela permet *a minima* une évacuation et une mise en sécurité des personnes sur des espaces hors camping, et dans une direction différente de celle de la route.

Nous avons déjà repéré deux emplacements potentiels pour ces nouvelles issues côté route (voir localisation sur le plan de récolement joint). Leur validation et leur positionnement définitif devront se faire en concertation avec le SDIS lors d'une visite sur place. L'objectif étant que ces sorties soient opérationnelles pour la prochaine saison 2026.

Les ouvertures et portails à créer feront l'objet d'une demande de Déclaration Préalable de travaux auprès de la mairie dès la validation du projet par le SDIS. Les portails répondront aux caractéristiques habituelles de ces équipements, le plus souvent avec un portail de 6 m, et une ouverture par "clés pompiers".

Commentaires du commissaire enquêteur

La réalisation des deux issues de secours supplémentaires à partir de la voie publique après accord du SDIS 33 sur l'implantation, le raccordement au réseau de voirie interne et les caractéristiques conditionne la délivrance d'un avis favorable du SDIS et donc l'aboutissement d'une autorisation d'aménagement (sous réserve des autres facteurs qui pourraient conduire à un avis défavorable du maire). Néanmoins les délais de conception en accord avec le SDIS et d'instruction d'une déclaration concernant ces issues ne paraissent pas compatibles avec le délai de clôture d'instruction du permis d'aménagement.

▪ **Les questions particulières du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur a posé au SDIS 33 des questions particulières concernant les distances d'implantations des RML par rapport à la clôture, les espacements entre RML, le nombre et signalisation des places de stationnement des véhicules dans la zone 3 affectée aux salariés.

- Distance des RML à la clôture de l'emprise

Le SDIS considère que cette donnée n'est pas significative. Elle relève pour lui du respect des règles du PLU. Il se réfère pour sa part à l'obligation réglementaire de débroussaillage (OLD) de 50 m (voir de 100m si arrêté du maire) à respecter par rapport à la façade de l'installation la plus proche de la clôture.

Le commissaire enquêteur demande au Maître d'ouvrage d'apporter les informations sur l'état initial et de préciser les mesures prise pour assurer le respect de la prescription d'OLD.

Réponse du Maître d'ouvrage

Les nettoyages liés aux OLD sont faits régulièrement, les dernières opérations en 2024 : Côté Nord, traitement de la zone tampon entre ACM et le CHM, en concertation entre les deux campings, Côté plage, interventions OLD en concertation avec l'ONF propriétaire des terrains. Côté Sud, le long de la piste, interventions en attente sur les terrains appartenant à la commune, pour des motifs de coordination d'interventions.

Le commissaire enquêteur note cette déclaration.

- Espacement entre les RML

Le SDIS 33 précise que les dispositions proposées par le maître d'ouvrage, à savoir le respect d'un espacement au moins de 3 m entre des groupes de 3 RML « jumelées » ne pose pas de problème en matière de défense contre l'incendie.

- Nombre et signalisation des places de stationnement des véhicules

Le SDIS considère que le nombre de places de stationnement de véhicules relève du règlement du PLU. Le fait que les places de stationnement ne soient pas identifiées sur la zone 3 ne pose pas de difficulté quant à l'accès des secours ou de la défense contre l'incendie.

Le commissaire enquêteur demande au maître d'ouvrage de préciser le nombre et l'implantation des places de stationnement sur la zone N°3 en tenant compte du nombre de salariés envisagé, de l'implantation des RML, afin d'assurer des bonnes conditions de circulation dans cette zone. Il constate que les implantations et caractéristique actuelles des RML, sur cette zone, ne sont pas conformes à celles présentées dans la demande de permis d'aménagement.

Réponse du Maître d'ouvrage

La zone 3 est composée de 3 sous-zones, au sein desquelles les règles internes de stationnement diffèrent. Quelques occupants de MH peuvent stationner dans l'enceinte (10/15 véhicules). La majeure partie devant stationner leurs véhicules sur un parking réservé (capacité d'environ 45 véhicules), dans le prolongement de la zone technique toute proche. (voir plan joint)

Le réaménagement de la zone staff dans le cadre du Permis d'Aménager permettra de réorganiser le stationnement en identifiant les places plus précisément (pour les véhicules hors parking collectif).

Le commissaire enquêteur note la réponse du maître d'ouvrage et l'engagement d'identifier spatialement les places de stationnement réservées aux véhicules des salariés saisonniers du camping, à l'intérieur de l'enceinte pour être conforme au règlement UK du PLU (« 1 place par emplacement de RML » ou, au choix, « 2 places par logement de salarié »)

- Accessibilité des massifs forestiers au pourtour du camping

Sans que cette observation soit adressée au maître d'ouvrage, Mme Christiane Dubois mentionne oralement lors de son entretien avec le commissaire enquêteur la présence de clôtures en bois sur l'ensemble de la façade forestière communale attenante au camping qui empêche l'accès au public.

4.2. Observations et questions du commissaire enquêteur, suggérées par la lecture du dossier et les avis fournis dans le dossier.

A la lecture du dossier et des avis réglementaires, le commissaire enquêteur formule les observations ou questions suivantes.

- L'état initial présenté par l'étude d'impact, notamment concernant l'inventaire faune flore, correspond-il à un état avant les aménagements ?

Réponse du Maître d'ouvrage

L'étude d'impact a été livrée dans sa version définitive en octobre 2024. Elle a été commandée à l'été 2022 par le précédent exploitant pour répondre à la demande de pièces complémentaires dans le cadre de l'instruction d'un Permis d'Aménager déposé en juin 2022 et visant à régulariser l'installation de 142 MH.

Il est donc évident que l'état initial a été réalisé après la commande de l'étude d'impact, et donc bien après l'installation des 142 MH. Cela n'enlève en rien la qualité de l'étude d'impact, de ses constatations et de ses conclusions. Par ailleurs, il y a lieu de souligner que les 142 MH supplémentaires ont été installés pour une large partie en densification de secteurs déjà aménagés et largement utilisés par les campeurs. Les 70 MH installés en extension au Nord-Est du camping, l'ont été dans une zone faisant partie intégrante du camping, traversée par une voie revêtue, anthropisée, entretenue, tondue régulièrement pour éviter les risques de départ de feu. Avant l'implantation des 70 MH, en période d'exploitation, cette zone avait déjà perdu ses caractéristiques strictement naturelles.

Le commissaire enquêteur note la réponse du maître d'ouvrage

- Le PLU de Vendays-Montalivet en cours de procédure de révision, n'ayant pas encore intégré les dispositions de la dernière version du SCOT approuvé, Il paraît nécessaire de produire une analyse de la conformité du projet à la dernière version du SCOT approuvée, notamment au regard des évolutions prises en compte par celui-ci au titre de la loi ELAN.

Réponse du Maître d'ouvrage

Le camping ACM existe depuis des dizaines d'années, dans son périmètre actuel. Il est parfaitement intégré dans le DOO, le PADD, et dans le SCOT approuvé de manière générale : il est implanté dans une commune faisant partie du réseau touristique des villes océanes, il constitue, comme les autres campings, une "tâche urbaine" identifiée, et il s'inscrit dans la perspective générale de favoriser le tourisme et l'allongement de la saison touristique. La loi ELAN offre et encadre des opportunités d'urbanisation complémentaire à proximité des littoraux. Le camping est considéré dans le SCOT dans son emprise foncière totale, comme un ensemble homogène ; l'ajout des MH supplémentaires au sein du périmètre ne contrevient pas aux dispositions du SCOT.

Commentaires du commissaire enquêteur

- **Contrairement à l'argumentation du maître d'ouvrage, le camping, même « s'il existe depuis des dizaines d'années », n'a pas été repris comme « secteur déjà urbanisé » dans le Scot Médoc Atlantique approuvé le 22 février 2024 contrairement au CHM voisin.**
- **La question de la possibilité d'aménagements complémentaires dans l'emprise existante semble donc être encadrée, en dehors des secteurs urbanisés retenus par le Scot, par l'article L121-8 (en particulier « 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 »).**
- **Le PLU actuel de Vendays-Montalivet place néanmoins en zone Uk le camping. Il y a donc un décalage juridique entre le SCOT approuvé et le PLU qui pourrait donner lieu à un déferé du contrôle de légalité, à la suite une autorisation du maire, suivant l'interprétation donnée aux aménagements liés à l'usage de camping.**

- Il serait utile que le maître d'ouvrage précise les dispositions qu'il souhaite adopter en matière d'éclairage du camping afin de réduire l'impact sur les chiroptères en période d'activité.

Réponse du Maître d'ouvrage

Les lampadaires existants et anciens, sont remplacés progressivement par des équipements respectueux de l'environnement (éclairage vers le bas, basse consommation, solaire ...) :

- de manière systématique lorsqu'ils tombent en panne,
- de manière régulière, par zones successives, au fil des ans (et des contraintes budgétaires)

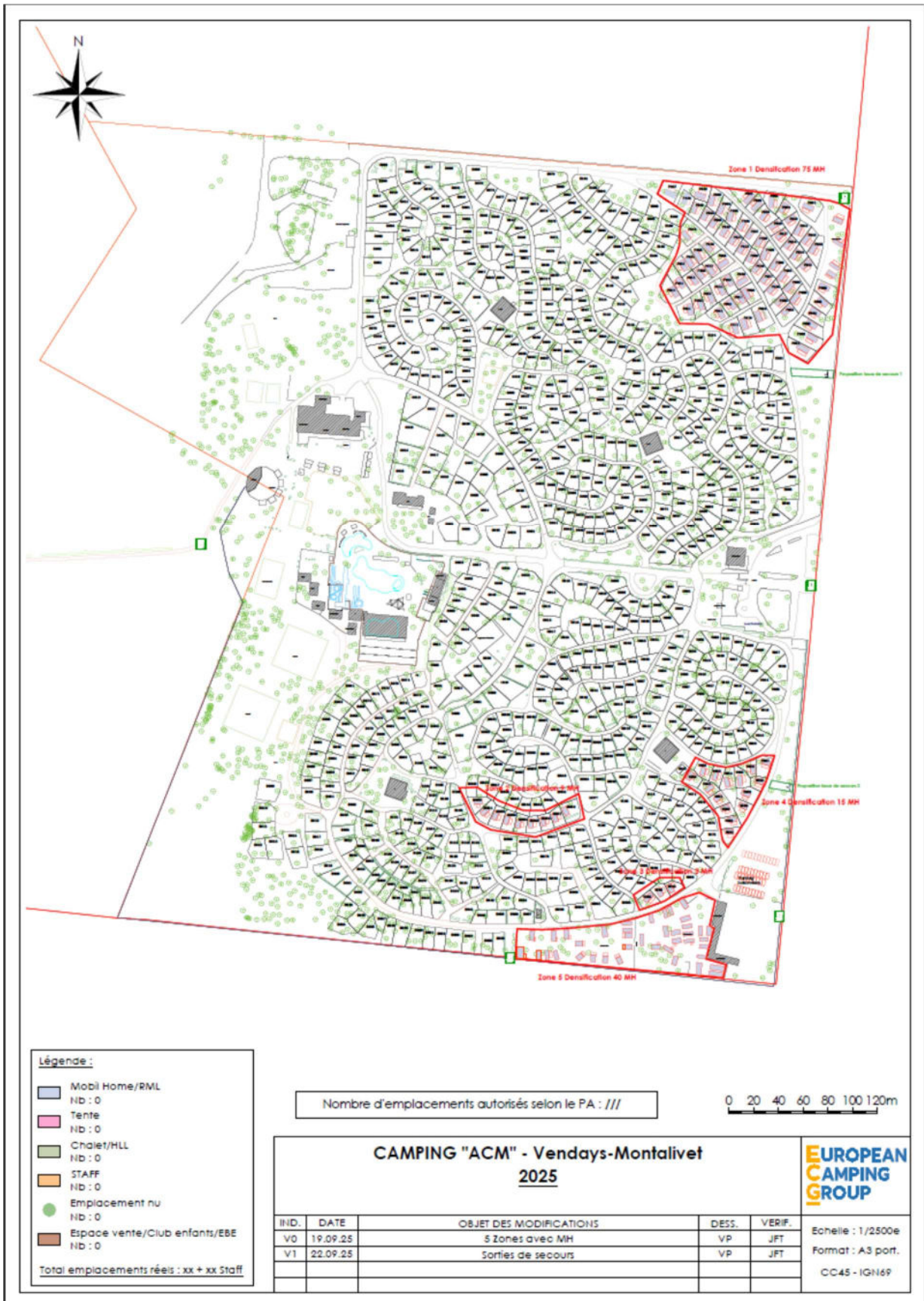
Le commissaire enquêteur note l'engagement du maître d'ouvrage

Le mémoire en réponse du Maître d'ouvrage au Procès-Verbal de synthèse des observations et avis comporte en outre des annexes qui sont reprises ci-dessous et qu'on pourra trouver dans leur format original en annexe au présent rapport.

Annexes :

- plan de récolement secteurs projets du PA, comportant le projet de localisation des deux issues de secours supplémentaires, à valider avec le SDIS
- photos du portail issue de secours vers la piste Garde-feu des chevaux, côté sud du camping.





--0 --

Le présent rapport, ses conclusions et l'avis motivé du commissaire enquêteur, ainsi qu'en pièces jointes :

- le registre « papier » qui avaient été mis à disposition du public à l'hôtel de ville de Vendays-Montalivet pendant la durée de l'enquête publique,

- le dossier d'enquête publique « original » (pour mémoire : conservé par le Maire, autorité organisatrice de l'enquête publique à la clôture de l'enquête publique,

ont été remis à Monsieur le Maire de Vendays-Montalivet le 3 octobre 2025 sous forme d'un exemplaire imprimé et d'un exemplaire dématérialisé (Clé USB).

Il a de même été remis ainsi que les « conclusions et l'avis motivé » du commissaire enquêteur au Président du Tribunal Administratif de Bordeaux, sous forme d'un exemplaire imprimé et d'une version numérisée, le 3 octobre 2025. Ils ont été de même, transmis en version papier et dématérialisée au maître d'ouvrage conformément aux prescriptions de l'arrêté du maire.

Le dossier d'enquête publique et le registre d'enquête publique ont été remis sous forme dématérialisée (clé USB)

Parempuyre, le 3 octobre 2025

Le commissaire enquêteur



Richard Pasquet

Annexes (publiques)

1. Désignation du Commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux
2. Arrêté municipal prescrivant l'enquête publique et Avis d'enquête publique
3. Publicités
 - Attestations de parution dans deux journaux régionaux d'annonces légales.
 - Certificats administratifs d'affichage sur le panneau d'information réglementaire de la Mairie
 - Constats de commissaire de justice concernant l'affichage sur site
4. Procès-verbal de Synthèse des contributions : et Mémoire en réponse du Maître d'ouvrage
5. Avis complémentaire du SDIS 33 transmis au commissaire enquêteur à la suite du mémoire en réponse de la société Homair (joint au dossier d'enquête publique) à l'avis initial.
6. Extrait du règlement UK du PLU
7. Extrait du SCOT Médoc Atlantique en vigueur – Carte de délimitation des zones urbaine au regard de la loi Littoral (ELAN) – Exclusion de l'emprise ACM des zones délimitées.

Pièces jointes (non publiques)

Pièce jointe 1 : Dossier d'enquête publique original (laissé à la disposition du Maire de Vendays-Montalivet)

Pièces jointes 2 : Registres

- 2.1 Registre « papier » et de ses annexes (contribution de Mme Dubois et avis complémentaire du SDIS33)
- 2.2 Copie du tableau de bord du registre dématérialisé prouvant l'absence de contributions déposées