

COMMUNE DE VENSAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

3.0 Orientations d'Aménagement et de Programmation

Révision du PLU prescrite par D.C.M du 15/03/2021

Projet de PLU arrêté par D.C.M du 26/05/2025

Dossier soumis à Enquête Publique du 08/09/2025 au 08/10/2025

PLU approuvé par D.C.M du 08/12/2025



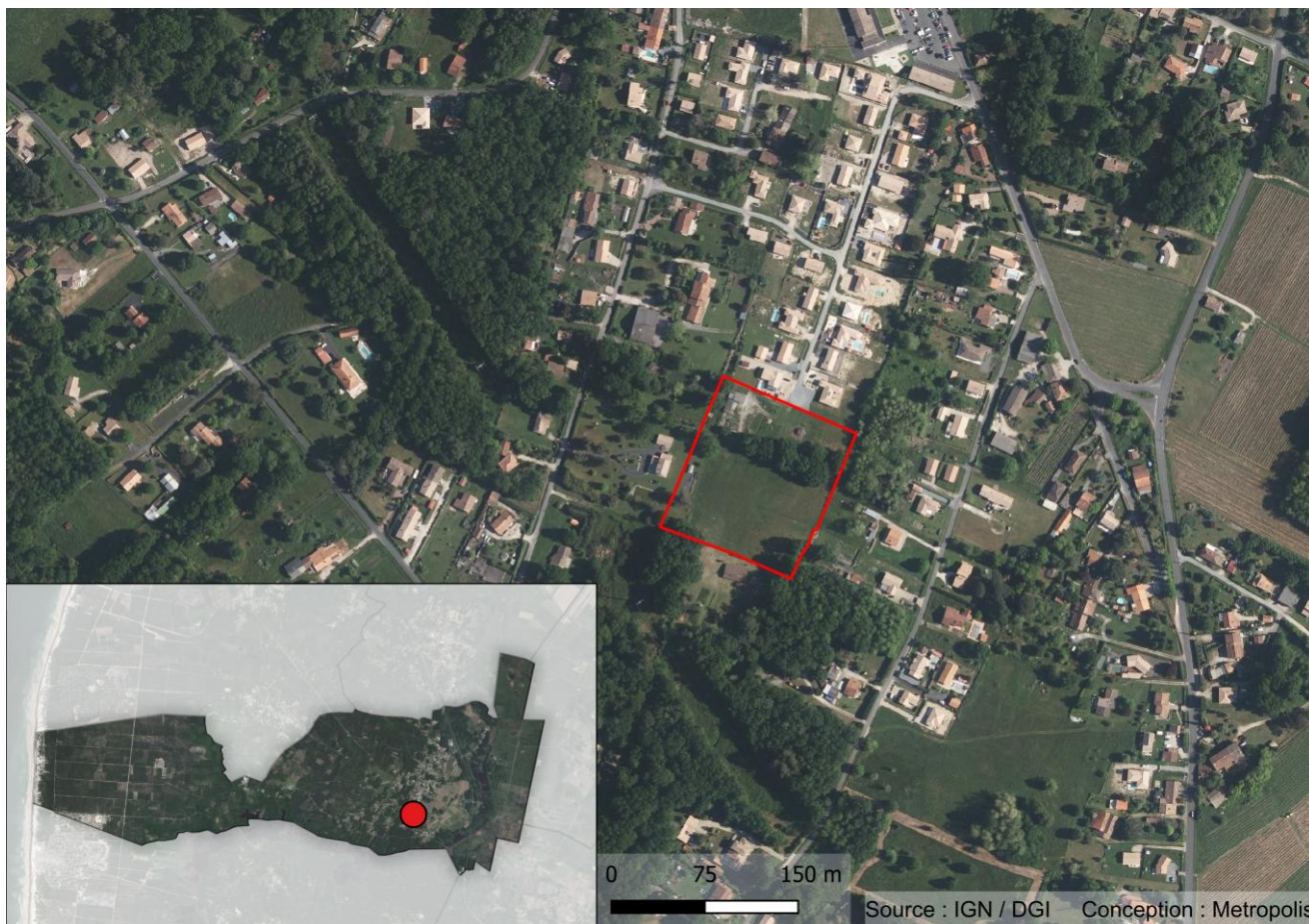
Table des matières

SECTEUR DE VENSAC BOURG	5
1. Présentation du site.....	6
2. Orientations d'aménagement	7
3. Principes et programme d'aménagement	8

SECTEUR DE VENSAC BOURG

1. PRESENTATION DU SITE

Périmètre du secteur : 1AU et NL	
Superficie globale : 14 937 m² 1AU : 12741 m² NL : 2 196 m²	Taille minimale d'opération : 12 000 m²
Nombre attendu de logements : 14	

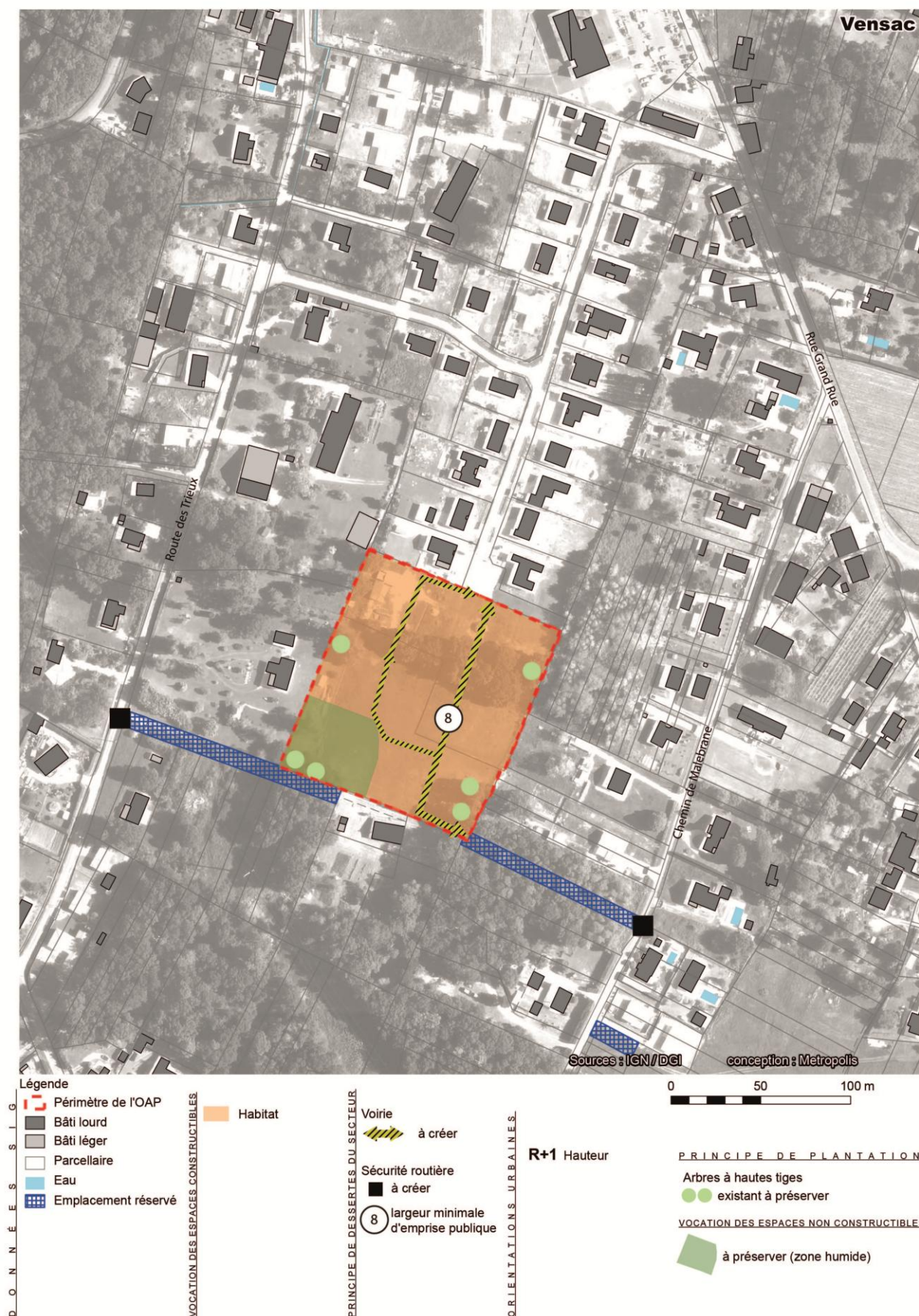


Le bourg de Vensac au sens de la loi littoral s'inscrit dans 5 îlots définis par des voies de circulation (voies départementales et communales). C'est à l'intérieur d'un de ces îlots urbains, en continuité de l'urbanisation développée ces 3 dernières années et en continuité des commerces, des équipements et des services du bourg. La zone est desservie par la route des Trieux et la Grand Rue via le lotissement communal. Un emplacement réservé au bénéfice de la commune permettra de raccorder l'opération au chemin de Malebrane.

Le terrain concerné par le développement est un espace composé de friches rudérales, il est bordé sur trois côtés par le lotissement communal déjà bâti, des espaces urbains construits le long de la route des Trieux et du chemin de Malebrane, et sur l'autre par une chênaie.

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

2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

Conformément à l'article R.151-8 du Code de l'Urbanisme, on visera la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère de l'opération d'aménagement au regard des enjeux du site et de manière à conserver le cadre de vie rural du territoire. Pour répondre à cet objectif on devra porter une attention particulière à la forme urbaine et aux caractéristiques architecturales du bâti (volumétrie, aspect extérieur des constructions, variété de hauteurs...) qui tendront à harmoniser les constructions futures. Un règlement pour le lotissement, rédigé dans le cadre du permis d'aménager, énoncera les dispositions traduisant cette recherche.

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale de la zone 1AU est résidentielle pour la réalisation de 14 logements.		
Forme urbaine	Recul par rapport à l'alignement entre 5 et 10m Recul par rapport aux limites séparatives = 3 m minimum ou sur au moins une limite séparative (R2 = 0 et R2 = 3m minimum) Distance minimale entre 2 constructions non contiguës = 3 mètres minimum Emprise au Sol = 50 % de la superficie de l'unité foncière. Espace libre = 40 % minimum dont 50% en pleine terre Hauteur = 6 mètres.		Les habitations en R+1 devront être privilégiées.
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'aménagement devra intégrer le bon écoulement et la bonne gestion des eaux pluviales, via des fossés et noues paysagères.		
Orientations paysagères et environnementales	Les constructions devront respecter un recul minimum de 8 m le long de la zone N au Sud. Cet espace, qui devra être végétalisé et entretenu (état	La voie structurante de desserte interne de la zone bénéficiera de la plantation d'arbres de haute tige. Ces derniers devront bénéficier d'un espace en pleine terre	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts et autres espaces libres de construction, est proscrit.

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	<p>débroussaillé), servira aussi de bande tampon paysagère.</p> <p>Dans l'emprise du site, les chênes pédonculés existants doivent obligatoirement être conservés. Ils sont identifiés au titre de l'article L.151-19 CU.</p> <p>La zone Humide présente sur le site doit être préservée. Elle est classée en zone NL et bénéficie également d'une identification au titre de l'article L.151-23 CU. Un recul des constructions de 8 m minimum, est demandé le long de la zone NL. Ce recul, qui sera végétalisé et entretenu (état débroussaillé), servira aussi de bande tampon paysagère.</p> <p>Tout éclairage direct de l'environnement boisé autour des constructions admises dans la zone, est strictement interdit.</p>	<p>suffisant pour permettre le développement et la maturation des individus à l'âge adulte.</p> <p>Sur les lots, les arbres de haute tige (chênes existants) devront bénéficier d'un espace en pleine terre suffisant pour permettre le développement et la maturation des individus à l'âge adulte.</p> <p>Une attention particulière est requise quant au choix des espèces mobilisées pour les plantations d'arbres, de haies et l'aménagement paysager, afin d'éviter celles présentant un caractère exotique et/ou envahissant. A cet effet, il conviendra de se référer au guide « <i>Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine</i> », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique. Une attention forte doit être également portée quant au choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou les espèces présentant un caractère hautement inflammable.</p>	<p>Le site est concerné par l'aléa de remontée de nappes souterraines selon le BRGM (niveau « inondations de caves »). Au regard des limites d'interprétation fixées par le BRGM, il est recommandé de s'assurer de la proximité (ou non) de la nappe via des études spécifiques, et d'adopter des mesures constructives adaptées le cas échéant.</p>
Principes de circulation / voies	<p>L'opération d'aménagement doit comporter une voie structurante, sur une emprise publique de 8 mètres de largeur minimale.</p>	<p>Les aires de stationnement non couvertes devront permettre l'infiltration des eaux pluviales et ne pas être imperméabilisées.</p>	<p>Les voies de desserte principales seront accompagnées d'un aménagement paysager qualitatif.</p>

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	Le réseau viaire prévoira un maillage avec le lotissement communal déjà créé, ainsi qu'avec le chemin de Malebrane via un emplacement réservé.		
Condition d'ouverture à l'urbanisation	<p>L'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Celle-ci portera sur la totalité de la surface de la zone.</p> <p>L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'accès à une couverture d'ouvrages de défense incendie suffisante pour permettre la défense de l'intégralité du site. Ces dispositifs doivent être identifiés comme « disponible » par le SDIS.</p>		