

# COMMUNE DE VENSAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

## Rapport de présentation – Explication du projet et de la déclinaison réglementaire

### 1.3 Explication du projet et de la déclinaison réglementaire

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





# SOMMAIRE

Le rapport de présentation du PLU de la commune de Vensac est organisé en 5 tomes.

- Tome 1 : Diagnostic ;
- Tome 2 : Etat initial de l'environnement ;
- Tome 3 : Explication du projet et de la déclinaison réglementaire ;
- Tome 4 : Analyse des incidences, mesures d'évitement-réduction-compensation, indicateurs de suivi ;
- Tome 5 : Résumé non technique ;

**Le présent document formalise le Tome 3.**

## Table des matières

Les grands enjeux ayant guidé les réflexions préalables aux orientations de développement .....	5
1. Explications du Projet d'Aménagement et de Développement Durables .....	8
1.1. Politiques d'aménagement.....	9
1.2. Équipements .....	11
1.3. Urbanisme .....	12
1.4. Paysage .....	14
1.5. Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers .....	15
1.6. Continuités écologiques .....	16
1.7. Habitat .....	17
1.8. Transports et déplacements.....	18
1.9. Réseaux d'énergie.....	19
1.10. Communications numériques .....	19
1.11. Équipement commercial .....	19
1.12. Développement économique et de loisirs .....	19
1.13. Modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain .....	20
2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles .....	23
2.1. Méthodologie et objectifs des Orientations d'Aménagement et de Programmation .....	23
2.2. OAP de Vensac bourg.....	25
3. Explication des choix retenus pour établir le zonage et le règlement.....	29
3.1. Énoncé des définitions des destinations des constructions.....	30
3.2. Principes généraux communs à toutes les zones .....	32
3.3. Les zones urbaines .....	33
3.4. Dispositions retenues pour assurer la compatibilité avec la loi littoral et capacité des espaces urbanisables .....	34
3.5. La zone à urbaniser .....	50
3.6. Les zones agricoles et naturelles et forestières.....	53
3.7. Les emplacements réservés .....	57
3.8. Outils de protection et de mise en valeur du territoire .....	58

4. Surfaces et capacités d'accueil dégagées du PLU .....	62
4.1. Tableau des surfaces.....	62
4.2. Analyse de la capacité de production de logements dans le PLU .....	63
4.3. Une consommation d'espaces NAF compatible avec les objectifs du SCOT Médoc Atlantique et le PADD du PLU .....	67
4.4. Atteintes aux surfaces affectées à des productions AOP .....	71
4.5. Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.....	74
5. Articulation avec les documents de portée supérieure .....	75
5.1. Rappel réglementaire .....	75
5.2. Récapitulatif des documents « supra » à intégrer .....	75
5.3. Articulation avec le SCOT Médoc Atlantique.....	76

## **Les grands enjeux ayant guidé les réflexions préalables aux orientations de développement**

Le diagnostic a mis en évidence un certain nombre de phénomènes ou de caractéristiques qui ont guidé les choix de développement à intégrer dans le Plan Local d'Urbanisme, et en particulier la **volonté communale de mieux maîtriser les conditions de son développement au regard du caractère rural et littoral de Vensac, et de la capacité de ses réseaux et équipements**.

S'appuyant sur les enjeux thématiques, la combinaison des réponses à cette volonté a conduit à proposer un unique scénario de développement : « **Vensac optimise son attractivité** ».

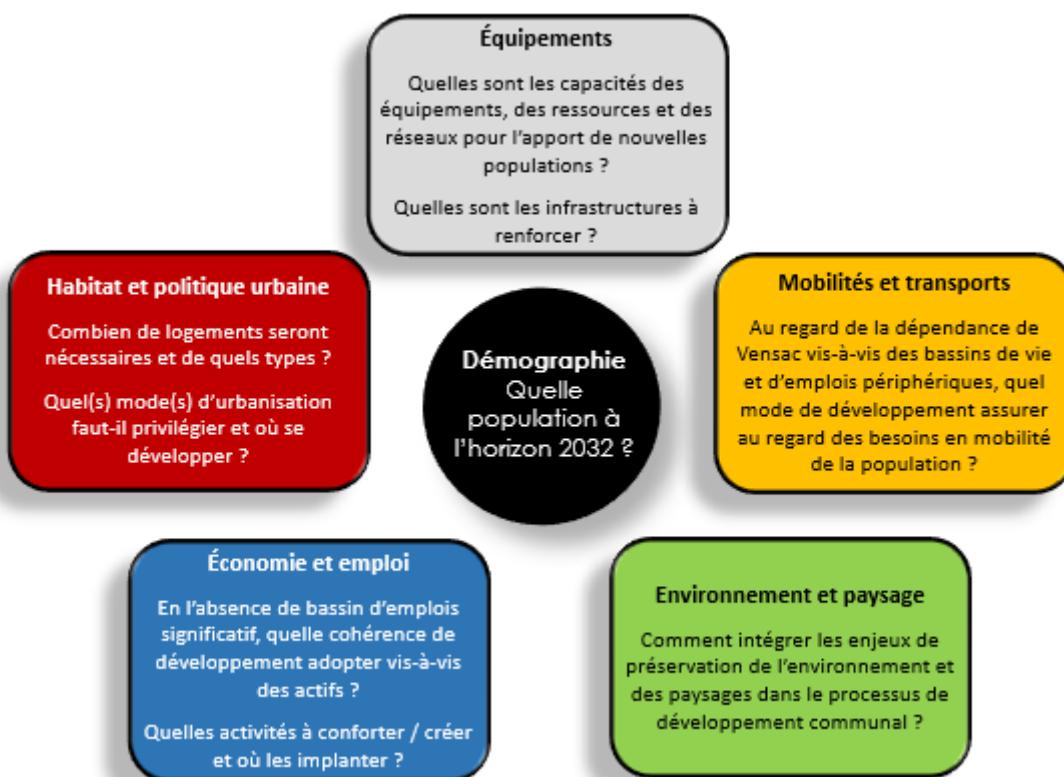
Les éléments de prospective à considérer pour ce scénario sont les suivants :

- Les **hypothèses de développement démographique** pour la prochaine décennie,
- Les **caractéristiques intrinsèques du scénario** :
  - Les « invariants »

Il s'agit d'intégrer les contraintes physiques, spatiales et fonctionnelles qui s'imposent à Vensac : protection du milieu naturel et des paysages, prise en compte des risques, servitudes diverses, cadre réglementaire et législatif...

- Les variables

Il est nécessaire de définir les grandes orientations et les objectifs en matière d'habitat, de développement économique, de loisirs, de déplacements, d'équipements collectifs, d'environnement...



Ainsi, le SCoT Médoc Atlantique fixe des objectifs en matière d'accueil de population d'ici à 2040. Il détermine ainsi un taux de croissance démographique prévisionnel compris entre 1,3% et 1,6% sur l'ensemble du territoire. Vensac étant définie comme un pôle de proximité à l'échelle du SCoT, elle dispose, selon le DOO – Document d'orientations et d'objectifs du SCoT, d'une croissance prévisionnelle comprise de 1,12%.

Même si au regard des tendances passées, la commune est en mesure de justifier un taux de croissance démographique annuel supérieur, le SCoT Médoc Atlantique, dans la recherche d'un développement démographique et urbain maîtrisé et équilibré à l'échelle des territoires qui la composent, plafonne de fait les potentialités de la commune. L'hypothèse des perspectives de développement portée par le SCoT sur Vensac reviendrait à programmer 143 logements.

Le PADD du PLU de Vensac prévoit un développement cohérent avec la programmation du SCOT, qui estime le besoin à 178 logements à l'horizon 2040, et a pour ambition de réaliser entre 90 à 100 logements d'ici à 2033. L'objectif prioritaire est de conforter le bourg de Vensac, mais aussi de prendre en compte l'aménagement en cours de la dernière phase de Vensac Océan.

**Le futur Plan Local d'Urbanisme de Vensac doit donc inscrire son développement en compatibilité avec les projections réalisées par le SCoT Médoc Atlantique.**

Le projet de territoire choisi visera donc à apprécier la capacité du territoire à accueillir cette nouvelle population au vu des contraintes et potentialités et définir les modalités de développement.

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

### 1 / Structurer le développement urbain

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

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

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

### 3 / Valoriser le cadre de vie

- a. Préserver la variété des milieux et leur interconnexion
- b. Préserver la variété des milieux et leur interconnexion
- c. Des risques et nuisances aux effets limitants

## 1. Explications du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le projet d'aménagement et de développement durables définit (PADD), conformément à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul ».

**À ce titre, il est proposé d'expliquer le PADD au regard des grandes orientations de développement et des principales thématiques qui doivent y être traitées.**

**Le PLU de Vensac révisé a fait l'objet d'une première procédure. Le PLU a été approuvé une première fois le 19 février 2024, et a fait l'objet d'observations par le contrôle de légalité. La délibération d'approbation a donc été retirée par le Conseil Municipal en date du 13 mai 2024, afin de pouvoir intégrer les observations du contrôle de légalité.**

**Le présent PLU a donc fait l'objet de reprises afin d'intégrer les demandes de la préfecture, notamment pour mettre en œuvre une meilleure application de la loi littoral. Néanmoins, l'intégralité du document n'a pas été retravaillé, notamment au sein des éléments d'état initial de la commune. Par exemple dans le diagnostic, seule les parties traitant des éléments de la loi littoral à l'échelle de la commune, des capacités d'accueil et de la consommation d'espaces ont été revus, conformément à ce qui avait été demandé par les services de la préfecture. Des petits compléments ont aussi pu être apportés pour répondre à des demandes des Personnes Publiques Associées (PPA) émises lors de la consultation de l'arrêt n°2 de 2025. Le PADD n'a pas été modifié. De ce fait, de légers décalages**

peuvent apparaître entre les données initiales, le PADD, et la partie règlementaire, même si un lourd travail d'harmonisation et de mise en cohérence a été réalisé.

## 1.1. Politiques d'aménagement

### 1.1.1. Le parti de développement

Les options de développement se présentant à la commune de Vensac sont relativement contraintes pour ce territoire connaissant une réelle attractivité démographique. Plusieurs facteurs ont conditionné les choix de développement :

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

Le développement de Vensac Océan, en continuité de Montalivet, se poursuivant (procédure de modification), la municipalité décide de réorienter complètement son mode de développement urbain pour **développer l'émergence d'une centralité urbaine permettant de fédérer les usages et la vie collective des habitants**. De plus, elle **souhaite une réglementation plus forte de l'urbanisme**, afin de faire de Vensac (et notamment le bourg) une commune qui privilégie avant tout le **cadre de vie** de ses habitants.

Le choix de développement communal est ainsi de définir un périmètre clair de l'enveloppe urbaine en privilégiant deux ensembles urbains historiques dans le cadre de la révision du PLU :

- **Secteur du bourg** : il s'agit de fait de la centralité de la commune, qui dispose des principaux services et équipements destinés à la population. À ce titre, il est proposé d'y renforcer la vocation résidentielle par un épaississement du tissu urbain. Compte-tenu des enjeux (notamment paysagers), il s'agit de s'appuyer sur les espaces non bâties au sein de l'enveloppe urbaine les plus opportuns pour le développement et structurer l'urbanisation dans le respect de la forme urbaine traditionnelle locale, l'enjeu étant de maintenir une identité de « village » (en limitant la logique de développement linéaire, et en permettant une optimisation des réseaux). Vensac a connu un développement le long des axes à partir de son noyau historique, laissant de vastes coeurs d'îlot non bâties. Le développement porte sur la mobilisation de deux coeurs d'îlot/dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine repérée dans le SCOT ;
- **Secteur de Vensac-Océan** (pôle touristique structurant à l'échelle du SCoT, en raccrochement du bourg de Montalivet) : il s'agit d'un secteur urbain plus récent, qui connaît une forte attractivité au cours des dernières années, et notamment par une gestion plus raisonnée de l'espace (taille des lots fortement réduite). L'identification de ce secteur comme autre point d'appui résidentiel à conforter, se justifie par des dynamiques de développement à l'œuvre et à finaliser. Vensac Océan est repéré par le PLU au sein de l'agglomération de Montalivet et Vensac Océan.

En 2025, le projet de zonage ne prévoit que le développement du bourg, la zone de Vensac-Océan étant entièrement aménagée. Vensac-Océan 3 était l'ultime phase de développement de ce secteur. Cette phase étant entièrement aménagée, aucune extension de l'urbanisation n'y est prévue.

Ces choix de développement visent à maintenir une distance suffisante entre ces deux secteurs, en vue de préserver les éléments de la Trame Verte et Bleue et de constituer deux unités urbaines distinctes, complémentaires.

Au-delà de ces deux secteurs prioritaires au développement urbain, l'objectif est de **gérer l'urbanisation des autres secteurs déjà urbanisés**, en dehors du bourg et de Vensac Océan. Il s'agit des **espaces situés dans les contours du bourg**, qui se sont développés dans un contexte naturel et agricole, et qui ne peuvent plus assurer de développement urbain (même en remplissage de dents

creuses). Ces secteurs feront ainsi l'objet d'une gestion des constructions existantes, au moyen d'**extensions limitées**, et dans le but de **préserver les espaces composant la Trame Verte et Bleue**.

### 1.1.2. La prise en compte des contraintes physiques et des risques du territoire communal

Vensac fait l'objet d'une attractivité récente importante. Pourtant les capacités de développement de Vensac sont contraintes. En effet, la commune bordée à l'ouest par l'océan est classée en loi littoral pour préserver ces espaces côtiers. Le PLU doit donc prendre en compte les possibilités de développement prévus dans le SCOT avec notamment le repérage des espaces urbanisés pouvant être supports à une urbanisation future. Le choix s'est donc porté prioritairement sur le bourg de Vensac, repéré comme agglomération par le SCOT.

Certains risques existent sur la commune mais sans représenter un réel frein pour le développement urbain de la commune, notamment puisqu'elle se trouve en fort retrait du trait de côte : risque inondation par remontée de nappes phréatiques, retrait du trait de côte, submersion marine, feu de forêt...

### 1.1.3. Un développement urbain maîtrisé

L'équation de développement que doit relever Vensac est de répondre à une attractivité résidentielle qui ne se dément pas depuis plusieurs décennies, tout en limitant l'impact sur des espaces agricole, naturel et forestier. Autrement dit, le nouveau document d'urbanisme doit amorcer une transition durable qui réinterroge le modèle de développement de l'éparpillement de l'urbanisation.

Pour cela, la commune souhaite procéder de deux principales manières :

- Respecter les objectifs de développement portés par le SCOT. Ce dernier établi une croissance prévisionnelle de 1,12% par an. L'objectif pour Vensac est d'accueillir 1300 habitants maximum d'ici 2040, et donc de créer environ 178 logements supplémentaires. Au moins 50% des logements doivent être réalisés en densification au sein de l'enveloppe urbaine, avec une densité de 12 logements à l'hectare. La consommation maximale doit donc être de 8 hectares, donc 5 hectares alloués à la période 2020-2030 et 3 hectares alloués à la période 2030-2040.

**Néanmoins, le développement ayant été très soutenu jusqu'en 2024, pour que le présent PLU puisse proposer un projet de développement, même extrêmement maîtrisé, il est nécessaire de prendre en compte l'intégralité de l'enveloppe de 8 hectares autorisée par le SCOT (5,78 hectares d'espaces NAF consommés en dehors de l'enveloppe urbaine entre 2021 et 2024). Par ailleurs ce PLU est prévu à l'horizon 2032, soit pour 6 ans au total puisqu'il ne sera approuvé qu'en 2026. De fait, il devrait perdurer au-delà de 2032.**

- Mettre en place des Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de manière à encadrer et organiser le développement spatial pour un cadre de vie valorisé.

La commune souhaite maintenir son attractivité en affichant des objectifs d'accueil de population ambitieux mais beaucoup moins soutenu que lors des 20 dernières années, tout en restant compatibles avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale Médoc Atlantique (SCOT) et avec ses obligations en application de la loi littoral. La commune souhaite donc positiver son attractivité pour en faire un levier de structuration du développement urbain.

**Ainsi, la commune se donne pour perspective l'accueil d'environ 140 à 170 nouveaux habitants supplémentaires d'ici à 2032, par la création d'environ 90 à 100 nouveaux logements, soit une moyenne de 9 à 10 logements par an.** Toutefois, assumant son attractivité résidentielle tout en assurant une pérennisation de ses équipements et une vie associative sur la commune, Vensac souhaite tendre progressivement vers une **plus grande diversité de son parc de logements**.

La diversification du parc de logements passe par des localisations et des tailles de parcelles variées, ainsi que l'amorce d'une offre locative en centre-bourg.

## 1.2. Équipements

La capacité des équipements de la commune à soutenir l'attractivité démographique et donc l'urbanisation qui est induite a été au cœur des préoccupations pour déterminer le modèle de développement pour les prochaines années. Plusieurs paramètres ont contribué à définir les choix de développement :

### 1.2.1. Pérenniser l'équipement scolaire

L'école maternelle de Vensac s'inscrit dans un Regroupement Pédagogique Intercommunal (RPI) avec les communes de Grayan-et-l'Hôpital et Talais.

A ce titre, le projet urbain de la commune doit assurer un renouvellement de population permettant aux équipements scolaires d'être pérennisés sur le long terme. Les récents lotissements ont attiré de jeunes ménages, la commune souhaite poursuivre en ce sens pour renouveler la population.

### 1.2.2. Pérenniser les équipements publics et les commerces de proximité

Les commerces, les services et les équipements de la commune sont implantés le long de l'axe principal du bourg, la Grand Rue (RD101E5). Ce dynamisme est soutenu par la commune avec la création récente de locaux commerciaux à côté de la salle des fêtes, le déplacement de la Mairie à proximité de la salle des fêtes. La municipalité de Vensac souhaite renforcer ce pôle d'équipement par la création de nouveaux équipements, notamment une piscine. L'accueil de population reste nécessaire pour faire vivre ces commerces et équipements, même s'ils sont utilisés par une population extracommunale.

### 1.2.3. Éviter des investissements trop lourds à la commune

Au-delà de la consommation d'espaces agricoles et surtout naturels que le développement urbain peut induire, la capacité des réseaux à supporter de nouvelles constructions a été prise en compte. Pour limiter les coûts de création ou d'amélioration de réseaux, le processus de densification des zones urbaines existantes est privilégié et les espaces libres restant à urbaniser et les zones à urbaniser sont prévues au sein de l'enveloppe urbaine.

Seul le secteur de Vensac Océan est en extension de l'urbanisation. Ce secteur est déjà aménagé suite à la modification du PLU survenue précédemment, ouvrant la zone à l'urbanisation. Le développement futur n'engendrera donc pas d'extension de réseau.

Cela permet d'éviter de s'inscrire dans des logiques d'extension de réseaux mais au contraire de mutualisation et de pleine exploitation des réseaux existants.

Cependant, la problématique de l'alimentation en eau potable est un facteur essentiel qui oriente le projet communal. Celui-ci s'inscrit dans des logiques allant au-delà du périmètre de la commune, car le syndicat AEP couvre plusieurs communes. Toutefois, le syndicat s'est engagé dans un programme de reconquête de la ressource (travail sur les réseaux), couplé à la recherche de ressources complémentaires. Cela se traduit notamment par la mise en place du forage du Grand Crohot, à Vensac, et qui a abouti en septembre 2025 par l'adoption de nouveaux arrêtés préfectoraux portant sur chaque ouvrage captant alimentant le syndicat, et signé par le préfet.

**Pour la viabilité de ces équipements, commerces et services, et malgré les nombreuses contraintes existantes, l'accueil de nouveaux habitants se fera autant que possible en essayant de structurer l'urbanisation par un épaissement du tissu bâti existant.** En effet, l'utilisation des équipements publics est plus naturelle lorsque les habitants peuvent y accéder aisément.

### 1.2.4. La prise en compte des risques

Le territoire communal est soumis aux contraintes des risques naturels d'inondation, de feux de forêt, de remontées de nappes phréatiques, de risques dus au littoral.

Le projet de territoire intègre spatialement et réglementairement ces contraintes en reportant les limites indicatives de ces risques (inondations, PPRIF, littoral) afin de limiter l'urbanisation dans les

secteurs urbains et de réduire la vulnérabilité des personnes et des biens à l'égard de la sensibilité des zones urbaines vis-à-vis de ces risques.

L'ambition du PLU est de laisser toute leur place aux besoins du réseau hydrographique, marqueur spatial local, notamment au travers des zones urbaines intersectées notamment au niveau du bourg de Vensac.

Concernant le littoral, le PLU poursuit une gestion adaptée et conservatoire du caractère naturel et mobile et éolutif du cordon de dunes sur son territoire, ainsi que de la forêt dunaire littorale.

Aucune zone urbaine ne se situe à proximité La plus près est celle de Vensac Océan à une distance de plus d'un kilomètre.

Le PLU s'attache donc à ce qu'aucune disposition aggravant les risques ne soit prise. Si possible des mesures d'amélioration de la situation pourront être mises en place progressivement, notamment pour éviter l'épisode de l'été 2022.

### 1.3. Urbanisme

#### 1.3.1. Mettre à profit les capacités résiduelles de densification

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables affiche sa volonté de structurer le développement urbain futur. Conscients de la pression foncière existante sur la commune, le PLU intègre pleinement les espaces potentiellement densifiables (dents creuses et division parcellaire) au sein de la zone urbaine dans son projet de développement. La volonté étant de conforter le bourg de Vensac, le comblement des espaces résiduels en secteur bâti est privilégié. En effet, les espaces libres (jardins, dents creuses) dans un périmètre limité en application des critères de la loi littoral et du SCOT Médoc Atlantique permettent de renforcer ce village.

Toutefois, le projet met aussi en avant le maintien du cadre paysager du bourg de Vensac et le maintien du caractère rural. Les dents creuses devront intégrer un volet qualitatif nécessaire afin que l'urbanisation respecte la forme urbaine existante.

Le comblement des espaces résiduels viendra restructurer le développement linéaire que connaît aujourd'hui la commune. En effet, les extensions linéaires ne sont plus des sites de développement puisque la constructibilité se limite aux seulement extensions des constructions existantes.

A Vensac Océan, il n'existe pas de réel potentiel de densification, cela permet de préserver le cadre résidentiel de cette opération. Le développement de l'ultime phase de ce lotissement est aujourd'hui entièrement aménagé et propose une densité intéressante. Le développement de Vensac—Océan doit veiller à maintenir une distance conséquente avec le bourg de Vensac, distance qui est présente, afin de conserver les coupures d'urbanisation et de préserver la trame verte et bleue.

#### 1.3.2. Donner plus de « poids » au Bourg de Vensac

Vensac est une commune dont le développement urbain ancien a pu s'appuyer sur une centralité de bourg fortement constitué. Le bourg actuel repose toutefois sur des constructions anciennes mais les relocalisation relativement récentes (Mairie, salle des fêtes) pour créer un pôle d'équipement fonctionnel, de quelques années seulement, autour desquelles se sont agglomérées des constructions d'habitation et de commerces. L'identité de centre-bourg à Vensac est en cours de renaissance.

Le renforcement de l'identité de bourg par un projet urbain intégralement centré sur celui-ci est donc privilégié. Il s'agit en effet de s'appuyer sur la révision du PLU pour renforcer la densification du bourg sur les espaces libres et stopper le renforcement des extension linéaires extérieur du bourg. Le positionnement de la zone à urbaniser du bourg vise donc à donner de l'épaisseur à cette entité urbaine vis-à-vis notamment de Vensac-Océan qui a constitué les espaces urbanisables les plus attractifs ces dernières années. Cette unique zone à urbaniser se trouve dans le prolongement du dernier lotissement communal, et est directement raccordé au centre-bourg et à ses équipements et commerces.

Le Bourg de Vensac dispose encore de nombreuses dents creuses qui sont priorisées en termes de constructibilité afin d'accueillir de nouvelles populations, mais qui sont en même temps relativement qualitatives d'un point de vue paysager.

Il convient donc de parvenir à marier cette urbanisation dans le respect de la forme urbaine traditionnelle locale. La réussite du projet se mesurera à la capacité de maintenir une identité urbaine de « village » avec tout ce que cela peut supposer :

- ✓ tirer des enseignements sur l'implantation des constructions anciennes et traductionnelles,
- ✓ tenir compte de la variété des implantations des constructions plus contemporaines,
- ✓ préserver des espaces non artificialisés sur les terrains,
- ✓ poursuivre le travail de la collectivité sur la qualité apportée aux espaces publics.

Cela garantira également la capacité de la commune à accueillir une plus grande mixité de population.

Cependant, cette capacité foncière est toutefois limitée par le phénomène de rétention foncière car certains propriétaires ne sont pas intéressés par des projets de vente ou de constructibilité.

Afin, d'affirmer un peu plus cette fonction centrale du bourg, le règlement privilégie la mitoyenneté des constructions avec une densité suffisante pour induire la réalisation de logements en R+1, ce qui permettrait de renouer avec des formes urbaines plus traditionnelles du Bourg historique de la commune, et de se démarquer du tissu pavillonnaire horizontale qui a été fortement développé ces dernières années sur la commune.

De plus, dans le cas de l'extension de l'urbanisation, l'objectif est bien que cette extension contribue au renforcement du centre de gravité urbain et administratif de la commune, pouvant éventuellement favoriser sur le long terme la recherche d'une mixité fonctionnelle.

### 1.3.3. Stopper les extensions urbaines du Bourg de Vensac

**Le PLU prévoit donc un secteur à urbaniser, en continuité du bourg de Vensac uniquement, sur un cœur d'îlot encore libre.**

Cette extension urbaine est très fortement modérée pour limiter la pression sur les espaces naturels et agricoles environnants.

En ce sens, **le nouveau secteur bâti, ainsi que les limites de la zone urbaine, s'appuient dans la mesure du possible sur des limites naturelles claires, pour limiter l'impact paysager et l'environnement.** L'objectif est de concevoir de nouveaux quartiers qui s'intègrent à l'existant et qui valorisent d'un point de vue paysager les franges urbaines et le paysage environnant.

**Le projet communal prend également en compte les risques naturels, notamment en ne prévoyant plus de zone constructible sur les franges nord et sud, bordées par la zone inondable, les zones humides identifiées, et les capacités des réseaux** (adduction en eau potable, assainissement, défense incendie, voirie...). Le PLU doit permettre la projection sur le long terme de son développement et donc prévoir des aménagements qui permettront de faire le lien entre les quartiers existants aux nouvelles zones urbanisées, mais aussi aux zones de développement futur.

Au-delà du Bourg et de Vensac Océan, Vensac s'appuie également sur les autres entités urbaines qui se sont développées dans le temps en application des documents d'urbanisme précédents.

Toutefois en application de la loi littoral et du SCOT Médoc Atlantique, ces zones urbaines en doigts de gants, sont définis comme des secteurs urbanisés. Ces secteurs ne peuvent plus assurer de développement urbain même en remplissage de dents creuses. En effet, ces secteurs qui se sont développés en compétition avec le bourg, ne sont plus des secteurs de développement prioritaires.

Ces espaces bénéficient d'un environnement de très grande qualité au sein d'espaces naturels, dont il convient de conserver en très grande partie l'écrin boisé. Reste donc la nécessité de « gérer » les constructions existantes de ces hameaux en permettant leurs extensions limitées.

Enfin, suite aux évènements tragiques de l'été 2022, le développement de ces secteurs doit être freiné car ces secteurs se situent dans des zones boisées et de risques de feux de forêt. En effet, ces secteurs se situent en secteur orange (à proximité des secteurs boisés) défini par le PPRIF. De plus, des mesures de débroussaillage sont inscrites dans le règlement afin que les propriétaires prennent la mesure d'une protection renforcée vis à vis du risque feux de forêt.

#### 1.3.4.Terminer le développement urbain de Vensac Océan

En complément du Bourg du bourg de Vensac, **le secteur de Vensac Océan, en continuité du bourg de Montalivet, qui est un pôle touristique structurant à l'échelle du SCOT Médoc Atlantique, doit être terminé et prendre sa part dans le développement communal. Entamé avec le premier PLU de la commune, le développement de ce quartier termine l'urbanisation de sa troisième et dernière tranche d'aménagement sur les terrains appartenant à la commune.**

**Ce développement ultime de Vensac Océan a veillé à maintenir une distance conséquente avec le centre-bourg, pour conserver deux unités urbaines distinctes et pour ne pas interrompre les coupures d'urbanisation naturelles et ainsi préserver la Trame Verte et Bleue locale.** Ainsi, sur cette dernière phase de Vensac Océan, la densification a aussi été la priorité, en continuité des deux précédentes opérations de Vensac Océan I et II.

Ce secteur étant déjà aménagé, il est classé en zone UC, comme les deux premières tranches de Vensac Océan, et respecte une certaine densité.

### 1.4. Paysage

La commune de Vensac s'inscrit dans un cadre paysager apportant à la fois de nombreuses contraintes à son développement urbain mais aussi d'indéniables atouts pour valoriser son cadre de vie.

En tant que commune littorale, la commune dispose de milieux variés qu'il est intéressant de protéger et mettre en réseau.

Sur la partie Sud et Est de la commune sont présents des milieux humides d'une richesse écologique importante qui correspondent à la zone inondable. Ce sont des secteurs de prairie où l'on trouve des milieux bocagers intéressants. **Dans cette partie Est, secteurs très agricoles, le Plu préserve ces terrains où aucune nouvelle construction ne sera autorisée de fait, afin de préserver ces enjeux écologiques et par la compatibilité avec le classement en zone inondable.** Au vu des enjeux sur les zones humides et du patrimoine naturel aquatique de la commune, **une attention particulière sera portée sur la gestion des eaux, notamment pluviales dans les zones à urbaniser, afin de ne pas dégrader les eaux superficielles.**

Sur la partie Sud, les boisements, notamment en accompagnement du marais, en continuité du chenal du Gua et du chenal de la Ceinture, et la diversité de ces milieux sont intéressants et favorables à la biodiversité.

Au sein de ces espaces, notamment ceux en continuités du bourg, **de nombreuses constructions se sont développées par le passé. Désormais, la constructibilité des constructions existantes est volontairement stoppée : seuls les changements de destination seront éventuellement possibles**, le projet communal se portant uniquement sur le développement du bourg de Vensac. **Le PLU protège ces espaces boisés qui sont peu nombreux sur la commune.**

Sur la partie Ouest, les espaces dunaires composent un réservoir de biodiversité majeur qui est préservé dans le PLU où aucune construction n'est envisagée. En effet, Même si la côte océane est attractive (plage, surfs, ...), **la préservation de ces espaces littoraux est donc inscrite dans le PLU afin de poursuivre une gestion conservatoire des espaces dunaires de façon durable, de limiter leur fréquentation et de les préserver de toutes atteintes. En compatibilité avec le SCOT Médoc Atlantique, la bande d'inconstructibilité de 100m est portée à 300m.**

**Les trames vertes et bleues ainsi que les réservoirs de biodiversité et les espaces relais sont repérés et matérialisés au sein du règlement graphique afin de protéger cette richesse. Le maintien de l'agriculture est également favorisé en tant qu'activité qui participe à l'entretien des milieux, notamment sur la partie sud de la commune.**

Le projet de développement communal, en compatibilité avec les orientations du SCoT Médoc Atlantique s'inscrit donc dans la volonté de stopper les développements linéaires le long des voies. Cela doit notamment amener à contredire le développement porté par le Plan Local d'Urbanisme actuel sur des séquences qui constituent des enjeux à la fois paysagers et écologiques.

Par ailleurs, les vastes espaces naturels et agricoles présents sur la commune contribuent aussi à apporter en de nombreux points une lecture harmonieuse du territoire, puisqu'ils constituent des coupures d'urbanisation majeures, propre au territoire communal, l'urbanisation s'est globalement concentrée par le passé le long de voies. Ainsi, si le développement linéaire a été important, en revanche le mitage des espaces ruraux par une urbanisation disséminée est peu présent sur la commune. Il convient donc de conserver cette qualité paysagère. A ce titre, certains espaces agricoles bénéficient d'un repérage dans le règlement graphique, afin de s'assurer une pérennité des derniers lieux d'activités agricoles sur le territoire communal de Vensac.

## 1.5. Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers

### 1.5.1. Préserver le potentiel agricole malgré un contexte difficile

Au fil d'une urbanisation importante durant ces dernières décennies, la surface de terres allouées à l'agriculture s'est réduite. Cela s'est produit par ailleurs dans le cadre d'une conjoncture agricole toujours fluctuante. Si la partie Est du territoire est plus tournée vers l'élevage, la viticulture est encore présente en frange Est du bourg.

Le Plan Local d'Urbanisme doit garantir la pérennité de l'outil productif que constitue le terroir agricole. Pour cela des zones agricoles sont positionnées sur les grands ensembles fonciers cultivés ou cultivables.

Par ailleurs, la matérialisation des capacités de densification dans le calcul du potentiel urbanisable théorique à l'échelle communal contribue à limiter les besoins en foncier pour l'accueil de nouvelles habitations dans l'avenir. L'extension de l'urbanisation a donc été privilégiée sur des espaces qui ne sont plus exploités ou exploitables au regard de la trop grande proximité des habitations.

De même, pour appuyer les enjeux de modération de la consommation des espaces mais aussi de diversification de l'offre en logements sur la commune, la règlementation des nouvelles habitations en zone AU par une implantation en mitoyenneté et en R+1 doit favoriser l'économie de la consommation d'espaces agricoles. De surcroît, dans un contexte de pression foncière grandissante qui conduit à des tailles de terrain toujours plus réduites.

La définition de zones agricoles et naturelles spécifiques contribue à préserver et pérenniser l'espace viticole et les activités agricoles en gérant la constructibilité de ces espaces agricoles. En effet, les constructions à usage agricole sont autorisées dans les zones agricoles et les zones naturelles non protégées ainsi que les constructions nécessaires aux compléments économiques et à la diversification de l'activité agricole (œnotourisme, ...). De plus, il ne faut pas oublier les nombreuses constructions à usage d'habitation qui existent dans les zones à dominante agricole et naturelle qui ne sont pas liées à une exploitation ou une activité agricole. Toutefois, l'application de la loi littoral vient limiter les extensions potentielles dans les espaces remarquables et dans les espaces proches du rivage.

Il est toutefois nécessaire de permettre à ces habitations une certaine possibilité d'extension, qui sera limitée et encadrée, mais cette extension permet au minimum la gestion de ces constructions. Les annexes et les piscines sont aussi possibles. Toutefois, cette constructibilité des constructions à usage d'habitation « non agricole » sera encadrée spatialement dans le règlement afin de ne pas disperser ces constructions annexes sur les parcelles et de limiter le mitage des espaces agricoles et naturels et la multiplication des conflits d'usages.

### 1.5.2. La protection des massifs boisés

A travers la Trame Verte et Bleue, le diagnostic a pu montrer combien les massifs boisés présents sur la commune constituent un enjeu fort dans le fonctionnement de la biodiversité locale. Au-delà de la diversité des essences présentes et de leur taille parfois significative, les espaces boisés présentent par ailleurs la particularité de servir de passerelle entre les différents milieux présents et ceci bien au-delà des limites communales.

Dans ce contexte, au regard des outils mobilisables dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, il s'avère important que le nouveau document d'urbanisme permette de préserver, voire réparer, les continuités naturelles. En particulier le long des voies communales où le réseau routier ajouté au développement urbain progressif ont participé à la fragilisation des continuités naturelles. En effet, dans le bourg, des espaces boisés sont maintenus en zone naturelle afin de préserver non seulement le cadre paysager mais aussi les continuités écologiques internes du bourg.

Plusieurs outils sont ainsi mobilisés allant de la simple zone naturelle, en passant par les secteurs naturels protégés, jusqu'à la définition d'Espaces Boisés Classés qui se voient actualisés et complétés par rapport au précédent document d'urbanisme et en compatibilité avec les prescriptions du SCOT : Les EBC sont étendus aux espaces boisés de feuillus sur l'ensemble du territoire communal.

La Trame Verte et Bleue communale constitue une ossature essentielle dans la perception des paysages. En effet, réseau hydrographique, topographie, boisements et agriculture constituent des marqueurs forts qui valorisent les paysages communaux et les boisements sur le territoire.

Ces différentes composantes doivent bénéficier d'une attention forte pour être pérennisées dans le temps. Elles ont souvent la capacité à délimiter de manière claire les vocations des espaces parcourus, elles sont donc, au cas par cas, accompagnées de servitude dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme afin d'assurer le maintien de leur qualité paysagère ou fonctionnelle.

Les espaces naturels qui viennent cerner et traverser les espaces urbains, sont des éléments qualitatifs qui expliquent aussi l'attractivité du cadre de vie communale. Au-delà de leur rôle dans la Trame Verte et Bleue, ils sont préservés dans le Plan Local d'Urbanisme, même si la pression foncière y est forte. C'est notamment le cas sur dans le bourg de Vensac.

## 1.6. Continuités écologiques

Vensac bénéficie d'un cadre rural et environnemental d'une très grande qualité, s'appuyant en particulier sur des réservoirs et corridors boisés qui assurent des connexions avec le réseau hydrographique qui structure le territoire communal : le chenal du Gua et le chenal de Ceinture.

Ces les boisements et ces marais constituent également le support de continuités écologiques à dominante humide, mais aussi le support d'expression de la biodiversité locale.

La présence de ces périmètres de protection est en cela un témoignage fort de la qualité écologique à l'échelle locale. Le PLU initial de Vensac a contribué à maintenir la fonctionnalité de ses espaces. Toutefois, le PLU révisé souhaite renforcer la patrimonialité de ces milieux écologiquement remarquable, par les différents outils que lui offre le Code de l'Urbanisme. Avec l'application de la loi littoral, il œuvre également à éviter la fragmentation de ces milieux pouvant être porteurs d'intérêt écologique plus particuliers.

Si le Plan Local d'Urbanisme initial a permis de préserver une grande partie du patrimoine naturel à proximité de ses cours d'eaux, l'urbanisation linéaire le long des voies communales sur des secteurs non loin du bourg notamment a entamé peu à peu les continuités « naturelles ». Le Plan Local d'Urbanisme révisé tend donc à compléter les dispositifs réglementaires existants pour assurer le maintien des grands espaces naturels et de stopper les constructions à proximité d'espaces à enjeux environnementaux forts en périphérie du bourg de Vensac.

L'ensemble de la « boîte à outils » du PLU est ainsi mobilisé, aussi bien des Espaces Boisés Classés que l'usage de servitudes de préservation du patrimoine paysager et écologique, au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme. L'objectif est ici à la fois de maintenir la fonctionnalité écologique des poches boisées (qui jouent le rôle de « pas japonais » dans la connexion à l'intérieur du bourg) et aussi d'éviter la dissolution progressive du cadre naturel et paysager dans lequel évolue le tissu urbain.

En outre, le PLU de Vensac révisé concourt à maintenir des motifs naturels et paysager qui participent au fonctionnement écologique du territoire tout en œuvrant à la préservation de zones humides existantes dans la périphérie immédiate du bourg.

## 1.7. Habitat

### 1.7.1. La production de logements neufs

Vensac fait la démonstration de son attractivité depuis plusieurs décennies malgré les contraintes physiques du territoire communal. Son positionnement géographique à l'interface de différents bassins de vie et d'emplois (Soulac et Lesparre) et la proximité de la RD1215 permettant de rejoindre la métropole Bordelaise, rend la commune attrayante pour la population cherchant à conjuguer cadre rural et proximité des lieux d'activités.

Au-delà de ce constat, le projet communal doit s'inscrire dans les limites fixées par le SCoT Médoc Atlantique en matière de réalisation de logements neufs pour les années à venir, en particulier au regard de son statut de « commune rurale ».

Pour mettre en œuvre ce programme, et au regard des problématiques propres à Vensac, plusieurs leviers sont mobilisés pour atteindre cet objectif :

- permettre une certaine densification des espaces libres existants au sein des zones urbaines ;
- Recourir, en complément, à des extensions urbaines limitées au besoin. Le phasage et la maîtrise d'une certaine densité assurent la modération de la consommation des espaces naturel, agricole et forestier nécessaire.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent ainsi la réalisation d'un programme maîtrisé de 14 logements sur le bourg de Vensac sur 12 000m<sup>2</sup>. De plus, 13,56 hectares d'espaces potentiellement densifiable au sein du tissu urbain existant doivent permettre l'accueil de nouveaux logements.

*Perspective de production de logement retenue*

Renouvellement de la population (calcul du point mort)	77 logements
Accueil de nouvelles populations	66 logements
Total production de logements	143 logements
Objectifs de reprise de vacance	Pas un enjeu à Vensac
<b>Total mise sur le marché de nouveaux logements</b>	<b>143 logements</b>

De plus, la structure de l'urbanisation du bourg et des zones urbaines de la commune n'est pas propice au développement de l'habitat alternatif de type tiny house, ...

Seuls les zones UK sont propices architecturalement à accueillir des résidences démontables (insolites, yourtes, tiny house, bulles, igloos) constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

### 1.7.2. Entamer un processus de diversification de l'offre en logements

Vensac se caractérise par une certaine homogénéité de son offre de logements. Même si la commune n'a pas d'obligation à ce stade de développement à incorporer des objectifs de mixité sociale, et en conséquence de diversification de son parc de logements, il est apparu opportun que la révision du document d'urbanisme opère une évolution sur le sujet.

En effet, si le développement du modèle d'habitat pavillonnaire a permis d'assurer une croissance démographique continue depuis de nombreuses années, ce même modèle n'est pas en mesure d'assurer la pérennité de certains équipements comme l'école (RPI). Il est donc proposé, que le portage de formes urbaines plus compactes, sur des parcelles plus petites par le secteur du bourg induit un renouvellement de population plus important.

## 1.8. Transports et déplacements

Malgré la gestion actuelle et depuis quelques années du droit des sols par un Plan Local d'Urbanisme d'ancienne génération, le développement urbain de Vensac s'est réalisé sans réelle réflexion complète quant à la recherche d'une ambition globale en matière de cohérence urbaine, alliant différentes composantes : forme urbaine, paysage, environnement, rationalisation des réseaux, et la prise en compte de la mobilité dans toutes ses dimensions.

La révision du Plan Local d'urbanisme est l'occasion, dans un cadre limité de réflexion et de moyens de mise en œuvre, d'aborder cette problématique. Deux approches ont été engagées pour cela :

- Le positionnement géographique intercommunal de Vensac et les orientations souhaitées en matière d'accueil de population ;
- La mobilité de proximité comme composante d'un certain cadre de vie à améliorer.

### 1.8.1. Amener les habitants à proximité de la desserte en transport en commun

Dans une logique de cohérence, il apparaît important que les logiques de développement de l'urbanisation s'inscrivent dans une logique de fonctionnement à l'échelle intercommunale.

Ainsi le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, et la déclinaison règlementaire qui en découle, privilégie le développement urbain de Vensac sur les deux entités urbaines tournées vers les centralités du Médoc, tout particulièrement Lesparre et Soulac.

En effet, Vensac est positionnée géographiquement à l'interface de nombreux bassins de vie et d'emplois mais l'axe de la RD 1215 constitue un axe majeur de desserte de cette partie du territoire girondin et une très grande partie des flux de circulation en provient. Dans ce cadre, les orientations de développement portées par le Plan Local d'Urbanisme permettent clairement de « tourner » plus fortement la commune vers les dynamiques de l'agglomération de Lesparre au Sud.

Il s'agit donc de favoriser l'accueil de population de Vensac en tenant compte de la localisation des services et équipements proposés par les communes de proximité. Ainsi, l'espace de développement du Bourg se situe à proximité immédiate des arrêts de transport collectif le long de la RD1E4.

### 1.8.2. Faire du projet d'extension, des outils de structuration de l'urbanisation

A travers le nouveau Plan Local d'Urbanisme, il s'agit d'intégrer pleinement l'enjeu de structuration des quartiers dans les projets de développement de l'urbanisation. En effet, le développement urbain communal des dernières décennies s'est réalisé, en règle générale, par juxtaposition de projets individuels les uns à côté des autres, sans réflexion globale sur le fonctionnement à l'échelle d'un quartier ou d'un îlot, à l'exception des récents secteurs de développement.

A ce titre, le Plan Local d'Urbanisme s'appuie sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour faire de l'organisation de l'urbanisation future un point fondamental, au service de l'urbanisation à venir.

Ainsi, la zone à urbaniser prévue dans le plan de zonage est localisée au sein du bourg de Vensac, la zone de Vensac Océan étant entièrement aménagée, sans extension possible désormais, et

constituent le renforcement de l'enveloppe urbaine existante. En effet, la zone 1AU s'insère dans l'espace urbain, dans un large espace interstiel cerné par l'urbanisation. Il viendra donc renforcer l'urbanisation, au plus proche du centre-bourg et de ses équipements.

## 1.9. Réseaux d'énergie

En matière énergétique, le Plan Local d'Urbanisme n'a pas de projet de développement d'unité de production d'énergies renouvelables.

La volonté de densification et de compacité de l'urbanisation au sein des zones urbaines existantes – avec une majorité de réalisation potentielle de nouveaux logements au sein des zones urbaines – peut permettre une gestion plus économique en ressource, notamment dans l'optimisation des réseaux d'énergie.

## 1.10. Communications numériques

La couverture numérique du territoire communal constitue un enjeu important, notamment pour les ménages pratiquant le télétravail, mais aussi pour des entreprises qui souhaiteraient venir s'installer.

La fibre optique a été installée à partir de 2021. La commune est donc couverte par la fibre optique.

## 1.11. Équipement commercial

L'équipement commercial au sens large ne constitue pas un enjeu intrinsèque à ce stade de développement de la commune de Vensac. Néanmoins, le projet de développement proposé demeure cohérent sur au moins deux aspects :

- Le renforcement de l'urbanisation du bourg, par le comblement des dents creuses, favorise le processus de densification dans le temps et donc la capacité à la commune d'atteindre un seuil minimal nécessaire à l'installation d'activités commerciales sur le long terme.
- Le Bourg et Vensac Océan sont les deux entités urbaines où l'urbanisation et l'accueil de population sont privilégiés. Ces entités urbaines sont les plus proches de la RD1215 ou des RD 101 et 101<sup>E1</sup> qui assurent une connexion vers les services marchands et commerciaux les plus proches, à Montalivet, Soulac et Lesparre par exemple.

## 1.12. Développement économique et de loisirs

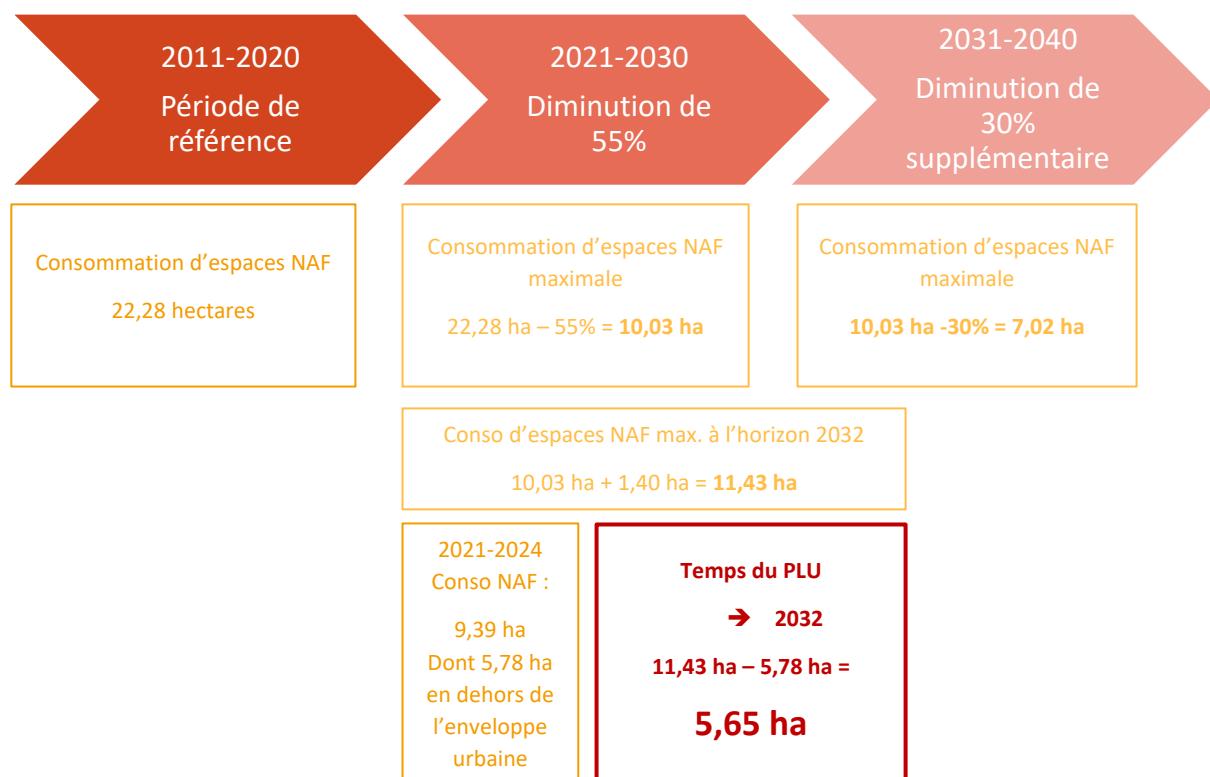
Le Plan Local d'Urbanisme assure le maintien des activités économiques, de loisirs et de tourisme déjà existantes sur la commune, à savoir :

- Le maintien des activités artisanales existantes, par la création d'une zone UX dans le bourg afin d'assurer les conditions actuelles de développement de ces espaces le long de la RD1E4. Vensac ne bénéficiant d'aucune zone économique d'intérêt communautaire, il est important de simplement gérer les zones existantes (extensions, annexes, ...).
- Le maintien des activités agricoles existantes sur la commune en maintenant un classement en zone agricole de ces espaces productifs mais aussi en préservant les espaces sensibles du secteur des marais
- La gestion des campings existants en espace d'équipements touristiques et d'hébergement. En ce sens, au sein du périmètre actuel du PLU, il s'agit de gérer les activités existantes : hébergement, restauration et les équipements de loisirs. De plus, une attention est portée sur la gestion de ces activités situées en limite de coupure d'urbanisation ou dans une coupure d'urbanisation au sens de la loi littoral d'une part et d'autre part ils se localisent à l'intérieur du massif boisé soumis à risque feux de forêt.

### 1.13. Modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

En application des objectifs du SRADDET Nouvelle Aquitaine et des prescriptions du SCoT Médoc Atlantique, le PLU de Vensac cherche à répondre aux enjeux de modération de la consommation des espaces naturel, agricole, et forestiers (NAF).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables affiche ainsi l'objectif suivant : « **le Plan Local d'Urbanisme ne remobilisera que l'équivalent d'environ 25% des espaces naturel, agricole et forestier consommés entre 2010 et 2021, soit environ 8 hectares** ». En effet, suite à la mise à jour des données pour l'approbation du PLU, sur la période de référence, le diagnostic a montré qu'un total de plus de 22,28 hectares d'espaces Naturel, Agricole et Forestier (NAF) a été consommé.



Pour s'inscrire dans cet objectif vertueux, et en l'absence d'enjeu concernant la vacance de logements, le projet de développement s'appuie principalement sur la mobilisation des capacités de densification au sein des zones urbaines et des futurs espaces de développement. En effet, sur la totalité des espaces mobilisés pour la réalisation de nouveaux logements :

- 66% des capacités d'accueil sont des espaces libres au sein des zones urbaines (en zone UA et UB) ;
- 34% des capacités d'accueil résultent d'extensions urbaines planifiées (UC et 1AU).

De plus, il faut appliquer un coefficient de rétention foncière d'environ 35% à 45% sur les terrains libres identifiés en zone UA et UB car les propriétaires des espaces libres dans ces zones ne sont pas nécessairement vendeurs ou n'ont pas de projets de constructions. Pour la zone d'extension, il convient de retirer 20% de la surface pour prendre en compte la réalisation des aménagements, notamment les routes.

En tout état de cause, le développement de l'habitat est principalement prévu au sein de l'enveloppe urbaine existante. Le seul secteur de développement en extension est situé en zone 1AU au sein du bourg. Ce point est à souligner, en ce qu'il permettra de concentrer l'urbanisation dans les secteurs desservis par les réseaux et les services, dans le village de la commune.

Habitat	Surface en ha	Surface après rétention foncière (35% sur les zones Ua et Ub)	Surface après rétention foncière (45% sur les zones Ua et Ub)	Densité	Nombre de logements attendus
<b>Total</b>	<b>14,85</b>			<b>12</b>	<b>Entre 120 et 132</b>
<b>1AU</b>	<b>1,28</b>			<b>12</b>	<b>14</b>
1AU	1,28			11	14
<b>U</b>	<b>13,56</b>			<b>12</b>	<b>Entre 106 et 118</b>
UA	0,25	0,16	0,14	12	2
UB	9,56	6,21	5,26	12	Entre 63 et 75
UC	3,76			11	41

L'étalement urbain est donc particulièrement limité ce qui constitue une avancée très forte au regard de l'histoire du développement urbain communal.

De surcroît, les secteurs de développement sont également plus vertueux en matière de densité urbaine puisqu'une densité moyenne de 11 logements / hectare est appliquée (supérieure à 12 log/ha si on enlève les surfaces dédiées aux aménagements).

Les objectifs du PLU ont été vérifiés en fonction du SCOT Médoc Atlantique. Le SCOT approuvé prévoit un phasage :

- 2020-2030 : consommation maximale de 5ha d'eNAF,
- 2030-2040 : consommation maximale de 3ha d'eNAF,

**Le développement ayant été très soutenu jusqu'en 2024, pour que le présent PLU puisse proposer un projet de développement, même extrêmement maîtrisé, il est nécessaire de prendre en compte l'intégralité de l'enveloppe de 8 hectares autorisée par le SCOT** (5,78 hectares d'espaces NAF consommés en dehors de l'enveloppe urbaine entre 2021 et 2024). La consommation d'espaces NAF permise à l'horizon 2030 a en effet été entièrement consommée. **Le PLU étant réfléchi initialement sur 10 (2022-2032), mais ayant pris du retard, sa mise en œuvre ne débutera qu'en 2026. Par conséquent, son application devrait perdurer au-delà de 2032. Cela laisse donc la possibilité à Vensac de consommer encore 2,22 hectares à l'horizon 2040.**

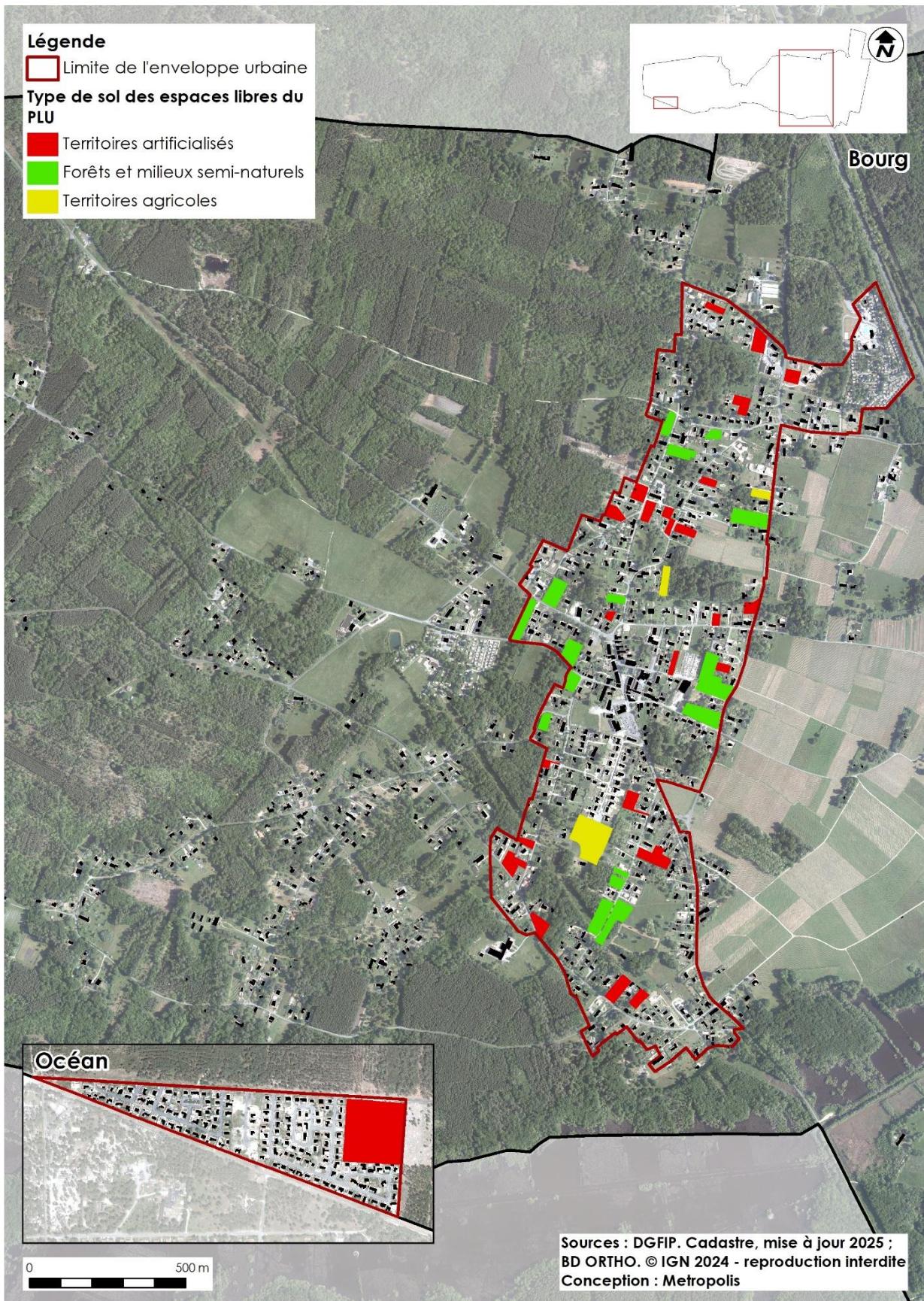
La création de la zone 1AU permet de répondre à l'objectif d'accueil démographique, d'autant que la seule production de logements en zone urbaine n'est pas maîtrisable.

Le lotissement du bourg n'entre pas dans la consommation car le permis d'aménager et les aménagements de voirie de réseaux ont été réalisés avant 2021. A contrario, la dernière phase de développement de Vensac Océan est comprise dans la consommation, car même si les aménagements sont réalisés, le permis d'aménager et ceux-ci ont été réalisés après 2021. La consommation d'espaces NAF pour Vensac-Océan3 est comptabilisé sur la période 2021-2024, elle apparaît donc comme de la consommation d'espace artificialisé dans le cadre des capacités du projet de PLU.

En application des règles du SCOT, seuls les espaces libres de plus de 5000m<sup>2</sup> en enveloppe urbaine sont consommateurs d'espace NAF. Seule la zone à urbaniser au sein du bourg est ainsi consommatrice d'espaces NAF. **La consommation d'espaces NAF portée réellement pas le PLU est de 1,28 hectare. Cette consommation est donc compatible avec le SCOT, lorsqu'on prend l'enveloppe globale, portée à 2040.**

La cartographie ci-après permet en synthèse de montrer combien la mobilisation des espaces artificialisés a été prioritaire dans la définition des espaces libres à urbaniser dans la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Espaces libres par type de sol



## 2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles

### 2.1. Méthodologie et objectifs des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) précisent des principes :

- Afin de maîtriser les modalités d'urbanisation et assurer une cohérence dans l'aménagement global des secteurs couverts par ces OAP, l'ouverture de l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, portant sur une emprise minimale définie au regard du potentiel mobilisable et de la complexité du découpage parcellaire entre les propriétaires, ceci afin de répondre aux objectifs du PADD de développement urbain cohérent, encadré et recentré sur des espaces de géographie prioritaire de développement.
- Pour chaque OAP, une densité minimale de logements à produire est prescrite afin d'assurer l'intégration des nouvelles constructions au regard du tissu urbain environnant, de la programmation de logements, et d'une recherche de densification et de gestion économe de l'espace, de l'armature territoriale de la commune où se localise l'OAP et en compatibilité avec les prescriptions du SCoT.
- Conformément à l'article R.151-8 du Code de l'urbanisme, et dans une recherche d'insertion architecturale, urbaine et paysagère optimale au regard des enjeux des sites intégrés au tissu urbain déjà existant, les opérations d'aménagement d'ensemble devront tendre vers une harmonisation des constructions futures à l'échelle des lots et de l'ensemble de la zone. Démonstration devra être faite d'un travail sur la mise en œuvre d'une variété de formes urbaines et de hauteurs de bâti. En ce sens, l'opportunité de mise en œuvre d'un règlement de lotissement devra être étudiée.

Chaque OAP présente un principe de structuration du réseau viaire afin d'assurer :

- Les liens entre l'opération et le réseau existant et, le cas échéant, la sécurisation des accès et sorties sur les voies de desserte externe à l'OAP ;
- Une desserte interne adaptée aux usages et aux flux de circulation engendrés par la nouvelle urbanisation. Les OAP définissent ainsi une largeur minimale d'emprises publiques à réaliser afin d'assurer la réalisation des aménagements de sécurisation, de circulation douce, de stationnement et définissent le type de voie à réaliser (sens unique, voie structurante à double sens, impasse...) afin d'optimiser les conditions de mobilités au sein du projet d'aménagement ;
- Une connexion piétonne avec les cheminements existants et les zones urbaines de centralités et des bourgs pour favoriser les déplacements doux entre nouvelles zones d'habitat, les services et les équipements, et limiter dans la mesure du possible les déplacements automobiles.

Chaque OAP définit les principes d'aménagement favorisant la valorisation paysagère des sites à urbaniser liés au contexte dans lequel l'OAP s'insère :

- Par la définition d'espaces verts libres de toute construction afin de préserver les qualités des sites à enjeux particuliers mais aussi afin d'assurer la préservation d'une nature en ville, répondant parfaitement à l'identité rurale du territoire.
- Par la définition de murs plantés d'arbres à hautes tiges notamment sur les axes structurants et en interface avec le tissu urbain existant pour préserver l'identité rurale du territoire, y compris au sein des bourgs.

Il s'agit également, systématiquement au sein de chaque OAP, de présenter les aménagements nécessaires à la protection des interfaces où la nouvelle urbanisation peut engendrer ou subir des nuisances :

- Limiter les nuisances et pollutions entre le milieu urbain et le milieu naturel, agricole et forestier et assurer le maintien de la biodiversité et de l'activité agricole par le maintien et/ou la création de haies épaisses d'essences végétales locales.
- En compatibilité avec le SCoT et le PADD du PLUi, toutes les OAP en limite avec une zone agricole détermine une bande tampon de 10 mètres de large pour les secteurs à vocation d'habitation, maintenu en espace vert support d'aménagement pour les cheminements doux et planté par une haies de bourrage épaisse alternant les essences arbustives et les sujets de hautes tiges,
- Limiter les nuisances et pollutions liées à la proximité des axes de transport majeur en assurant un recul des constructions vis-à-vis de ces axes, recul valorisé par la création d'espace vert et/ou de haies végétalisées.
- Limiter le risque incendie en créant un pare-feu de 50 mètres autour des zones de développement en contact avec la forêt,
- Certains espaces verts à créer représentent des espaces communs à l'opération, et peuvent être des espaces verts pouvant accueillir des équipements ou encore des espaces verts naturalistes.

Il s'agit également, et quasiment systématiquement au sein de chaque OAP, de présenter les aménagements nécessaires aux déplacements doux internes à l'opération mais aussi permettant d'assurer des connexions vers les cheminements existants permettant de limiter l'utilisation de l'automobiles pour des déplacements usuels et quotidiens vers les équipements publics et les services (écoles, administrations, commerces, arrêts de transports en commun, ...).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'appuient sur un schéma de principe et sur une notice explicative. La notice explicative est composée d'un tableau comportant trois colonnes :

- Une colonne de prescriptions soumises à compatibilité forte : celles-ci devront trouver obligatoirement une réponse dans le projet d'aménagement, en complément du règlement écrit de la zone concernée ;
- Une colonne de prescriptions soumises à compatibilité : celles-ci devront être prises en compte dans la conception du projet mais pourront bénéficier d'ajustements nécessaires à la bonne réalisation du projet et en concertation avec le service instructeur ;
- Une colonne de recommandations : celles-ci n'ont aucun caractères obligatoires mais pourront être prises en considération par le porteur de projet selon leur pertinence au regard du projet et du site concerné.

## 2.2. OAP de Vensac bourg

### 2.2.1. Présentation du site

Périmètre du secteur : 1AU et NL	
<b>Superficie globale : 14 937 m<sup>2</sup></b> <b>1AU : 12741 m<sup>2</sup></b> <b>NL : 2 196 m<sup>2</sup></b>	<b>Taille minimale d'opération : 12 000 m<sup>2</sup></b>
<b>Nombre attendu de logements : 14</b>	



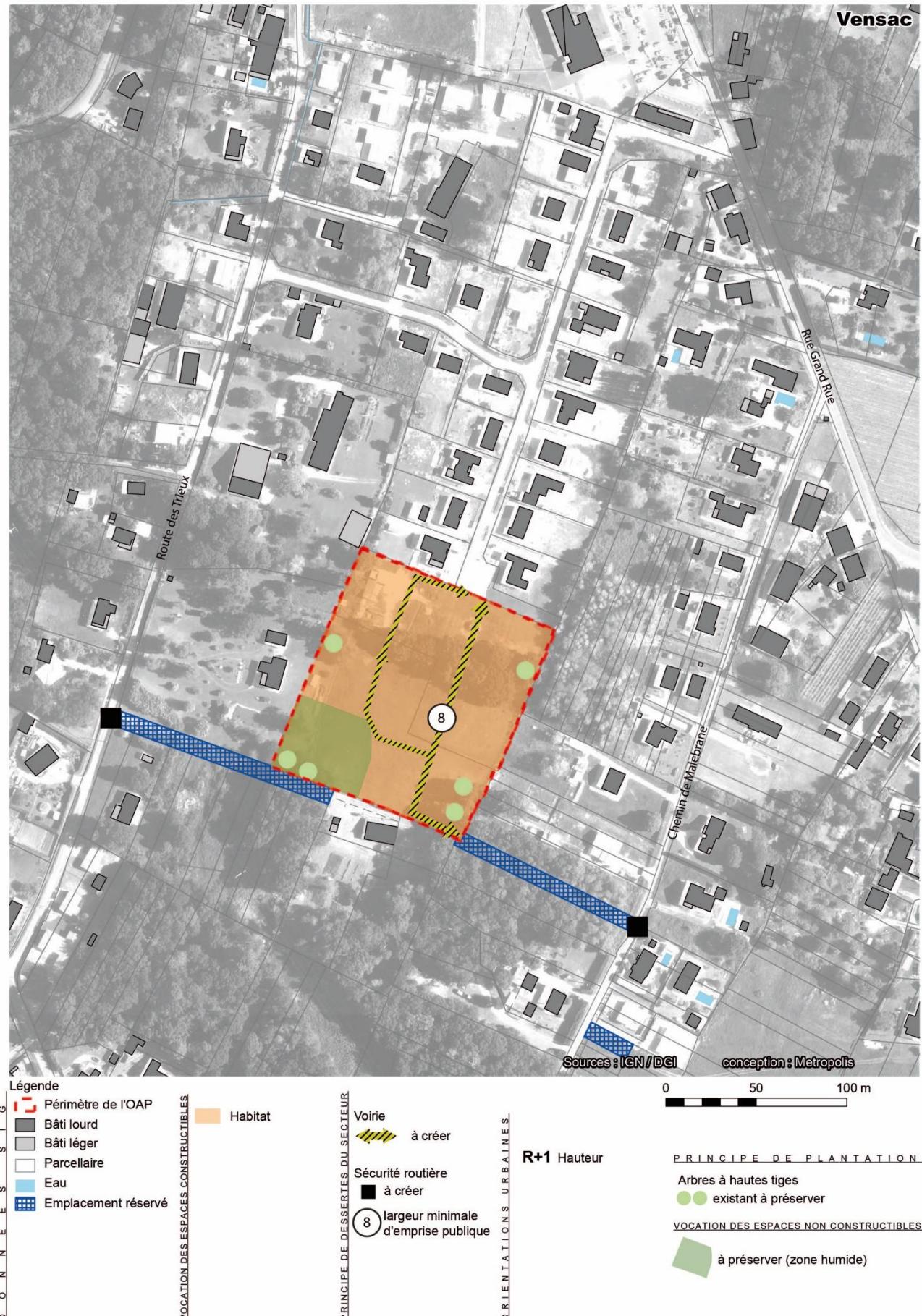
Le bourg de Vensac au sens de la loi littoral s'inscrit dans 5 îlots définis par des voies de circulation (voies départementales et communales). C'est à l'intérieur d'un de ces îlots urbains, en continuité de l'urbanisation développée ces 3 dernières années et en continuité des commerces, des équipements 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.

### 2.2.2. Orientations d'aménagement



### 2.2.3. Principes et programme d'aménagement

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
<b>Programmation d'habitat</b>	<b>La vocation principale de la zone 1AU est résidentielle pour la réalisation de 14 logements.</b>		
<b>Forme urbaine</b>	<p>Recul par rapport à l'alignement entre <b>5 et 10m</b></p> <p>Recul par rapport aux limites séparatives = <b>3 m minimum ou sur au moins sur une limite séparative (R2 = 0 et R2 = 3m minimum)</b></p> <p>Distance minimale entre 2 constructions non contigües = <b>3 mètres minimum</b></p> <p>Emprise au Sol = 50 % de la superficie de l'unité foncière.</p> <p>Espace libre = 40 % minimum dont 50% en pleine terre</p> <p>Hauteur = 6 mètres.</p>		Les habitations en R+1 devront être privilégiées.
<b>Programmation d'équipements d'intérêt public</b>	L'aménagement devra intégrer le bon écoulement et la bonne gestion des eaux pluviales, via des fossés et noues paysagères.		
<b>Orientations paysagères et environnementales</b>	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 débroussaillé), servira aussi de bande tampon paysagère.	<p>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 suffisant pour permettre le développement et la maturation des individus à l'âge adulte.</p>	<p>L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts et autres espaces libres de construction, est proscrit.</p> <p>Le site est concerné par l'aléa de remontée de nappes souterraines selon</p>

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	<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>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 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>Le réseau viaire prévoira un maillage avec le lotissement communal déjà créé, ainsi qu'avec le</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
	chemin de Malebrane via un emplacement réservé.		
Condition d'ouverture à l'urbanisation	<p><b>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.</b></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>		

### 3. Explication des choix retenus pour établir le zonage et le règlement

Ce chapitre s'attache à expliquer les différentes règles telles qu'elles apparaissent à la lecture du règlement écrit et du règlement graphique. Le règlement a été élaboré sur la base du code de l'urbanisme après application de la réforme du code de l'urbanisme (ordonnance du 23 septembre 2015).

Le règlement du PLU a ainsi été bâti sur la base de 3 objectifs :

- L'énoncé préalable des définitions et des principes pour chaque destination des constructions afin de préciser les bases sur lesquelles s'appuient les dispositions prescriptives ;
- Un règlement conçu sous forme de livret réunissant les prescriptions spécifiques et les règles générales applicables à toutes les zones ;
- La traduction du projet d'aménagement a conduit à la définition de 8 zones urbaines, une zone agricole et 4 zones naturelles, ce qui est cohérent avec la diversité des situations urbaines ou rurales sur le territoire communal de Vensac.

A chaque zone correspond un règlement dans lequel se trouvent les informations essentielles relatives à la connaissance des droits à construire et des conditions de réalisation d'un projet. Toutefois, outre le plan de zonage, des dispositions complémentaires sont à consulter le cas échéant dans des documents indépendants mais qui font partie intégrante du règlement.

Il s'agit de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et des plans reprenant les risques.

### 3.1. Énoncé des définitions des destinations des constructions

Les destinations des constructions, décrites ci-après, sont définies en application du code de l'urbanisme. Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation se réfère à l'une de ces destinations.

Lorsqu'un ensemble de locaux présente, par ses caractéristiques, une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble. Toutefois, dans certains cas, pour certaines destinations ou certains zonages, des conditions particulières peuvent être définies. Celles-ci le sont alors expressément dans la règle de la zone concernée.

Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations, au prorata de la surface de plancher affectée à chacune d'entre elles.

#### 3.1.1. Exploitation agricole et forestière

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1<sup>o</sup> de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

- La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

#### 3.1.2. Habitation

La destination de construction « habitation » prévue au 2<sup>o</sup> de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

- La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Il a été choisi dans chacune des zones d'interdire l'implantation des constructions alternatives.

En effet, la structure de l'urbanisation du bourg et des zones urbaines de la commune n'est pas propice au développement de ce d'habitat alternatif de type tiny house, ...

Seuls les zones UK sont propices architecturalement à accueillir des résidences démontables (insolites, yourtes, tiny house, bulles, igloos) constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

#### 3.1.3. Commerce et activité de service

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3<sup>o</sup> de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

- La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales principalement à la vente de biens ou services.

- La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

### 3.1.4.Équipements d'intérêt collectif et services publics

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

- La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

### 3.1.5.Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

### 3.2. Principes généraux communs à toutes les zones

Sur l'ensemble des zones, des prérequis sont souvent nécessaires à l'aménagement, ou à la construction. Par ailleurs des obligations sont communes à toutes les zones.

#### 3.2.1. Les dessertes et réseaux

Sur l'ensemble des zones du PLU, il s'agit d'assurer les conditions d'accès et de desserte optimale de chaque parcelle, de réduire la multiplication des accès, source d'insécurité routière, et d'assurer des largeurs minimales de voies permettant le partage de l'espace public et des espaces de circulation privés ouvert au public pour tous les modes de déplacements (automobiles, cyclistes, piétons, ...).

Les voiries doivent être prévues d'emprise suffisante pour répondre au besoin de desserte des opérations autorisées dans ces secteurs. Les voiries sont pour la plupart destinées à être reversées dans le domaine public et doivent donc répondre à certaine norme notamment concernant la défense incendie

Les voiries en impasse sont à éviter afin de permettre de créer des connections inter-quartiers et d'éviter l'enclavement des opérations et des quartiers

Les voiries sont pour la plupart destinées à être reversées dans le domaine public et doivent donc répondre à certaines normes notamment concernant la défense incendie.

Le raccordement aux réseaux de chaque opération ou construction et les terrains constructibles sera assuré (eau potable, assainissement collectif lorsqu'il existe, assainissement des eaux pluviales, électricité).

#### 3.2.2. Le maintien des activités et constructions existantes

Le projet permet aux constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme d'évoluer dans chaque zone, y compris en zone naturelle ou agricole. Il s'agit par exemple de permettre les extensions et les surélévations, ou les piscines pour les habitations.

Par ailleurs, afin de permettre la préservation du cadre de vie, le stockage de caravane, d'habitations légères de loisir, les dépôts de déchets, les dépôts de ferrailles et de véhicules, la création de camping et d'aire de caravaning, sont interdites.

#### 3.2.3. Les protections des éléments du patrimoine bâti et naturels identifiés

Le patrimoine tant bâti que naturel a fait l'objet d'une identification afin d'assurer sa préservation. Les projets, constructions, aménagement et installations doivent respecter les éléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme et porté sur les plans.

#### 3.2.4. La gestion des annexes

Constructions indépendantes physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. : bûcher, abri de jardin, garage, remise, pool-house, abri poubelles), les annexes aux constructions à usage d'habitation constituent une construction

accessoire et non une extension de la construction principale. De faible dimension par rapport à la construction principale, la construction annexe en est séparée matériellement (sauf piscines qui peuvent toucher la construction principale) et ne communique pas avec elle. La construction annexe a une affectation complémentaire de celle de la construction principale : garage, local de stockage de déchets, local à vélo, abri de jardin, local piscine. Il est réputé avoir la même destination que la construction principale. La construction annexe ne comporte qu'un rez-de-chaussée.

Les annexes aux constructions autres que celles à usage d'habitation strictement nécessaires au bon fonctionnement de ces activités (bureaux) sont rattachées à cette destination.

Dès lors la hauteur des annexes est limitée à 4m au faîte quelle que soit leurs positions sur la parcelle.

### 3.2.5. Les équipements publics et d'intérêt collectif

Pour les installations, constructions assurant un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif de la population, les règles ont été simplifiées (hauteur, emprise, implantation, ...) afin de permettre la réalisation de projet d'intérêt général.

### 3.2.6. Les espaces libres et plantations

Les surfaces réservées au stationnement en extérieur devront être plantées.

Il est prévu, selon la disponibilité d'espaces libres, la plantation d'arbres de grand développement ou de moyen développement.

L'aménagement d'espaces verts devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

### 3.2.7. La réalisation d'aires de stationnement

Le nombre de création d'aire de stationnement est à déterminer en fonction de leur nature et de leur capacité d'accueil.

Les surfaces affectées au stationnement seront fonction des destinations et/ou de la surface de plancher, autorisées par zone.

## 3.3. Les zones urbaines

Au titre du code de l'urbanisme les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Conformément au code de l'urbanisme les règles édictées peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, au bureau, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le PLU comprend 7 types de zones urbaines, à savoir :

- La zone UA couvre l'entité urbaine la plus ancienne de la commune et est en contact avec la zone d'équipements avec laquelle elles forment le centre bourg. Elle se caractérise par une densité plus importante et une implantation des constructions en rapport avec l'espace public.
- La zone UB couvre une vaste entité urbaine qui encercle le centre-bourg ancien de Vensac. Elle combine des formes urbaines relativement peu dense correspondant souvent à de l'habitat individuel contemporain qui s'est développé à l'appui du centre-bourg historique. Cette zone pourra accueillir de nouvelles constructions en densification de l'enveloppe urbaine existante.
- La zone UC concerne l'unité urbaine de Vensac Océan, en continuité du bourg de Montalivet et à proximité de l'océan. Cette zone s'est développée sous forme pavillonnaire.

- La zone UD couvre les espaces urbanisés sous forme pavillonnaire, d'extension du bourg ou rattachés à des entités plus anciennes. Les zones UD sont localisées au-delà de coupures d'urbanisation. Pour cette raison, contrairement aux zones pavillonnaires de la zone UB, elles sont inconstructibles.
- La zone UE est destinée à l'accueil des équipements d'intérêt collectif, publics ou privés : d'éducation, de sports, de loisirs, de santé, etc. La zone forme le cœur de bourg. Les emprises bâties sont bien plus conséquentes et organisées au sein de vastes espaces publics.
- Le secteur UX est localisé en continuité du centre-bourg, à l'Est. C'est un secteur de petite taille qui couvre les emprises d'une entreprise existante et de terrains non utilisés.
- La zone UK couvre les emprises des trois campings de la commune. Ces trois campings sont aménagés en Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL).

### 3.4. Dispositions retenues pour assurer la compatibilité avec la loi littoral et capacité des espaces urbanisables

La loi n°86-2 du 3 janvier 1986, dite loi littoral, a pour ambition de protéger et mettre en valeur le littoral. Les articles L.121-1 à L121-51 traduisent règlementairement les objectifs de la loi, en définissant les espaces et milieux à préserver, les espaces proches du rivage, les coupures d'urbanisation et les ensembles boisés significatifs.

Article L121-21 du Code de l'urbanisme :

« Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

1° De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23 ;

1° bis De l'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine, et de la projection du recul du trait de côte ;

2° De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;

3° Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes. »

La capacité d'accueil de la commune réside dans la matérialisation de zones UA, UB et UC, ainsi que de la zone à urbaniser. Ces secteurs s'étendent principalement autour du bourg de Vensac, localisé à environ 10km du littoral atlantique, mais aussi à Vensac océan, secteur proche du littoral, en continuité de la zone urbaine de Montalivet. Le SCOT classe le bourg de Vensac comme agglomération et Vensac Océan comme village, au titre de la loi littoral. C'est donc à partir de ces deux unités urbaines qu'ont été dessinées les espaces urbanisés et les coupures d'urbanisation.

Les limites de l'urbanisation ont été détaillées dans le diagnostic, avec des coupures d'urbanisation matérialisées se basant sur les qualités urbaines des sites, et les éléments matérialisant une coupure d'urbanisation (routes, espace naturel...). Le bourg de Vensac fait l'objet d'extensions de l'urbanisation anciennes mais conséquentes le long des axes de communication. La densité de bon nombre de ces espaces et les discontinuités présentes avec le bourg en font des secteurs d'habitat diffus. Ces espaces sont non constructibles, aucune nouvelle construction n'y est permise, bien qu'ils restent des espaces urbains. Seules les extensions et les annexes des habitations déjà existantes peuvent être réalisées, en respectant les conditions énoncées.

L'ensemble des espaces et milieux remarquables sont classés en NL et NLI (NLI pour la bande littorale portée à 300m par le SCOT). Les espaces nécessaires au maintien et au développement des activités

agricoles, pastorales, forestières et maritimes peuvent faire l'objet de différents classements A ou N, ainsi que les constructions d'habitation existantes et réalisées légalement.

Les espaces boisés significatifs sont inscrits en espaces boisés classés, exceptés certains espaces boisés qui se trouvent enchâssés dans la trame urbaine du bourg, et qui sont peu denses.

En plus d'éviter tout classement en zone urbaine ou à urbaniser de terrains classés en zone naturelle ou agricole, le PLU, ici présenté, vise à reclasser des terrains constructibles à ce jour en zone agricole ou naturelle. Le PLU engage ainsi un niveau de protection élevé pour les espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes.

L'unique zone ouverte à l'urbanisation se trouve en extension de l'urbanisation du bourg de Vensac, en lien avec le dernier lotissement créé sur la commune, et dans un espace enchâssé par une urbanisation relativement ancienne qui s'est développée le long des axes structurants du bourg. La zone à urbaniser vient donc organiser un cœur d'îlot, relié à la zone d'équipement du bourg par le nouveau lotissement. Ce secteur est donc en fort retrait du littoral, le bourg se trouvant à environ 10km de la façade atlantique.

Aucune zone 2AU n'est prévue.

Les deux zones urbaines, du bourg et de Vensac océan ont la possibilité de se densifier, de nombreux espaces libres y étant présents. La zone urbaine du bourg de Vensac est étendue, et de vastes espaces naturels se trouvent encore en son sein, et font donc partie de la zone d'agglomération au sens de la loi littoral. Les coupures d'urbanisation interviennent au-delà de ces espaces, qui sont néanmoins classés en zone naturelle.

Le choix de développement de la commune permet ainsi de maintenir les équilibres du territoire entre espaces urbanisés/urbanisables et espaces agricoles, naturels et forestier, en diminuant même le poids des espaces urbains.

La zone agricole ne permet que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. De même en zone naturelle, la constructibilité est conditionnée à l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière. Seules les habitations existantes à la date d'approbation du PLU peuvent évoluer à la marge.

Concernant les risques littoraux, notamment le risque inondation par submersion marine, un PPRI et un PPRL sont opposables. La commune est aussi dotée d'un PPRIF pour le risque feu de forêt.

La capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser est donc compatible avec le maintien des équilibres nécessaires à la préservation des milieux, à la prévention des risques, à la protection des espaces indispensables au maintien des activités et à la fréquentation des espaces riverains du littoral par le public.

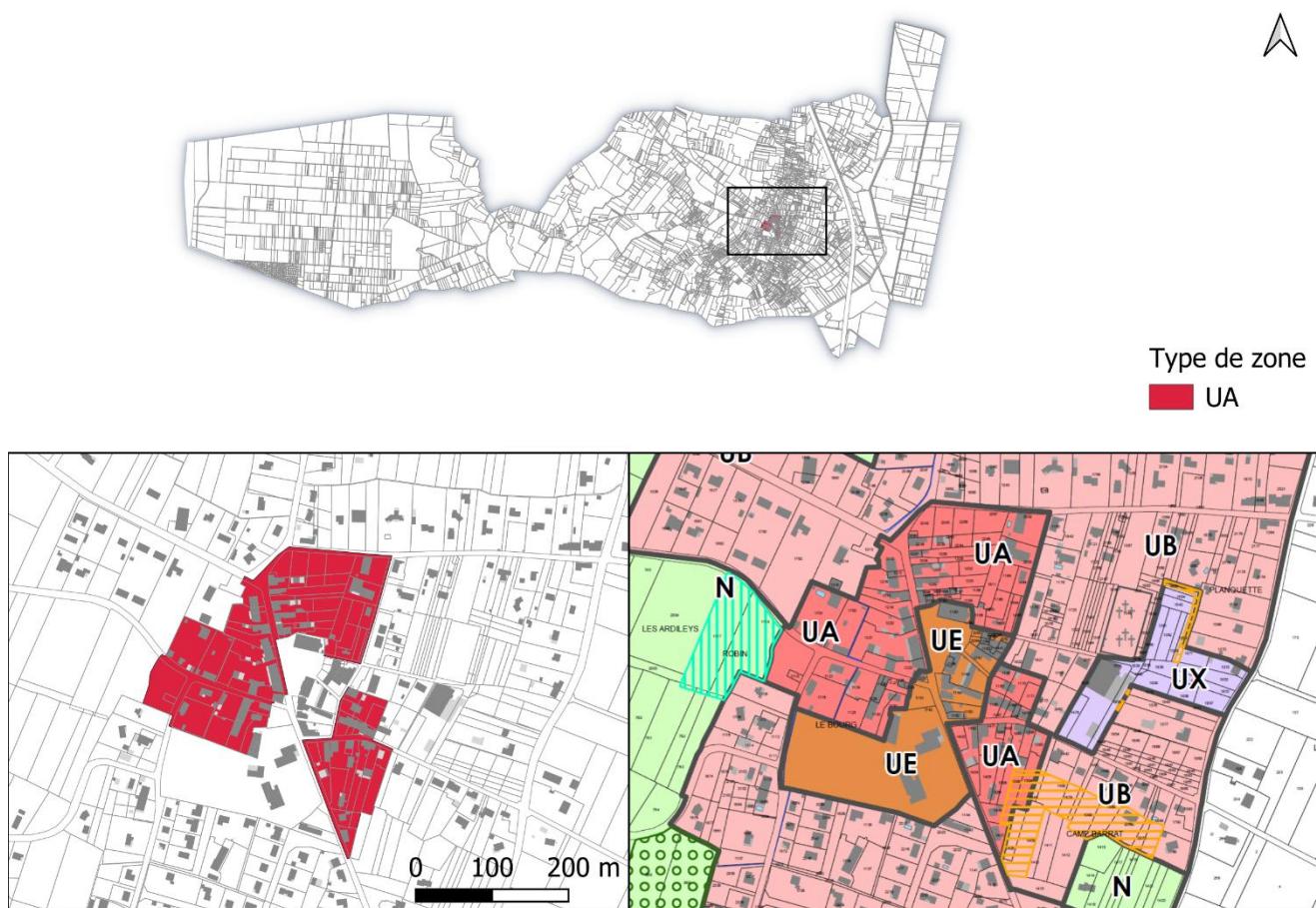
La capacité d'accueil en terme quantitatif est détaillée à partir de la page 68 « Surfaces et capacités d'accueil dégagées du PLU ». A cela s'ajoute l'accueil saisonnier, essentiellement portée par l'activité des 3 campings existants sur la commune :

- Camping Yellow Village, au nord du bourg : 201 emplacements
- Camping du Vieux Moulin, à l'ouest du bourg : 289 emplacements
- Camping de Tastesoule, au centre de la commune : 152 emplacements

### 3.4.1. La zone UA

#### 3.4.1.1. Le zonage : contexte urbain ou géographique

Carte 1 : Localisation de la zone UA



La zone UA couvre l'espace urbain le plus ancien de la commune et se compose de deux unités. La zone UA est organisée en contact avec le centre administratif et d'équipements de la commune, encerclant partiellement la zone UE, ce qui permet de marquer le centre-bourg historique.

En effet, composé d'un tissu bâti traditionnel, les constructions y sont majoritairement en R+1 avec une implantation en alignement ou très proche des emprises publiques. Les parcelles sont généralement en lanière, avec les constructions implantées en alignement ou proche de la voie, laissant peu ou pas de transparence sur les arrières. Les arrières sont composés principalement d'espaces de jardins en bande. Il est à noter que cette urbanisation ancienne ne comporte aujourd'hui que peu de potentialités d'extension et de densification.

#### 3.4.1.2. Objectifs recherchés dans le règlement

La zone UA a laissé une empreinte urbaine très intéressante puisqu'elle contribue à marquer le centre de gravité de la commune qui n'est pas le centre géographique de cette commune très allongée. Les implantations vis-à-vis des emprises publiques et des limites séparatives, les hauteurs moyennes des constructions, les matériaux traditionnels utilisés (pierre,...) contribuent à la très bonne identification de la qualité perçue de ces entités bâties traditionnelles, qui se démarquent des très nombreuses constructions contemporaines, plus standardisées, qui se sont implantées en continuité.

L'objectif règlementaire est donc de s'inscrire dans une logique de maintien des formes urbaines qui font référence en matière de compacité et de densité pour la commune.

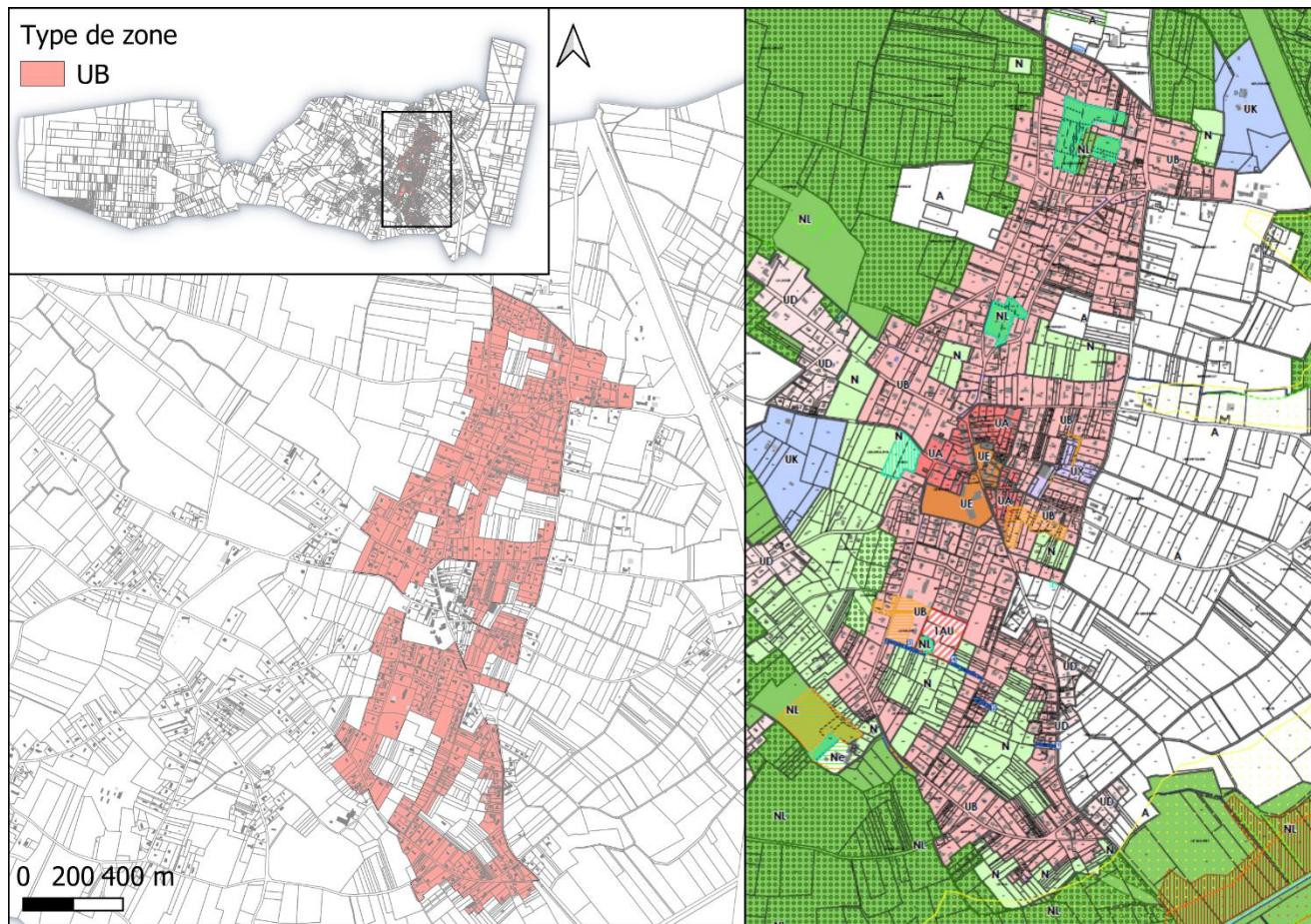
Il s'agit principalement de :

- Valoriser le noyau urbain ancien par le maintien des formes et des implantations urbaines traditionnelles. Les constructions nouvelles seront implantées à l'alignement sur voies ou avec un recul allant jusqu'à 5 mètres maximum des emprises publiques ou privées pour permettre des effets de décrochement et, afin de préserver voire de recréer les fronts bâties traditionnels. Les constructions seront implantées sur au moins une limite séparative latérale.
- Maintenir la vocation résidentielle qui reste prédominante. Etant donné la fonction centrale de la zone UA à l'échelle du bourg et sa mixité des fonctions existante, il est nécessaire de ne pas empêcher une diversification des fonctions, notamment pour l'implantation de commerces et services de proximité.
- Maintenir la densité bâtie en respectant les caractéristiques des tissus existants et les spécificités identitaires du cœur urbain par une hauteur maximale de 9m au faîte. De plus, la distance minimale entre chaque construction sur une même unité foncière sera de 3 mètres minimum afin de favoriser une densification.
- Par ailleurs, l'emprise au sol sera de 70% maximum de manière à favoriser les porosités visuelles vers les espaces naturels.
- En ce qui concerne les caractéristiques architecturales, l'ensemble des règles retenues visent à favoriser l'intégration des nouvelles constructions, des réhabilitations et rénovations aux spécificités de la forme urbaine des hameaux anciens.

### 3.4.2.La zone UB

### 3.4.2.1. Le zonage : contexte urbain ou géographique

Carte 2: localisation de la zone UB



La zone UB constitue les extensions urbaines contemporaines qui se sont opérées autour du centre-bourg, au fil des dernières décennies, et reliant aujourd’hui certaines unités plus anciennes qui étaient déconnectées du bourg. Certaines constructions anciennes, autrefois isolées, sont ponctuellement englobées dans ces nouveaux quartiers urbains en zone UB.

La zones UB englobe les extensions urbaines qui se trouvent en amont des coupures d'urbanisation telles que délimitées dans le diagnostic. Les extensions urbaines, souvent moins denses que celles des zones UB, qui se trouvent en dehors des coupures d'urbanisation sont classées en zone UD.

La vocation majoritaire est résidentielle, mais ponctuellement de l'activité artisanale peut être présente, surtout en liaison avec les besoins des entrepreneurs indépendants locaux.

La zones UB couvre uniquement le secteur géographique du bourg. L'urbanisation s'y est développée depuis de nombreuses années au coup par coup le long des axes de communication existants, de manière moins dense que dans les zones de bâti traditionnel UA, souvent sous forme d'habitat pavillonnaire. Ce développement a laissé de vastes espaces naturels en cœur d'ilot, avec une urbanisation en périphérie. Plus récemment, certains lotissements ont été créés au sein ou en continuité directe de cette urbanisation au coup par coup, de manière plus organisée, bien que ces lotissements ne viennent pas nécessairement organiser des quartiers.

L'objectif global est de conforter le bourg de Vensac, en promouvant une densification horizontale de ces secteurs sous forme d'habitat individuel, compatibles avec le tissu résidentiel existant.

### 3.4.2.2. Objectifs recherchés dans le règlement

Les principes morphologiques règlementaires de cette zone sont bâti sur la vocation principalement résidentielle de la zone UB et sur le constat d'une capacité de densification qu'il sera encore possible d'exploiter à certains endroits malgré une rétention foncière forte.

Le règlement permet une évolution mesurée de ces quartiers par division de parcelles ou construction des « dents creuses », dans le respect de la forme existante, en correspondance avec la capacité des réseaux (voirie, réseau d'eau potable, assainissement, électricité ...).

Il s'agit en revanche de circonscrire les possibilités d'extension de ces quartiers au dépend des espaces naturels ou agricoles périphériques, notamment pour favoriser un processus de densification.

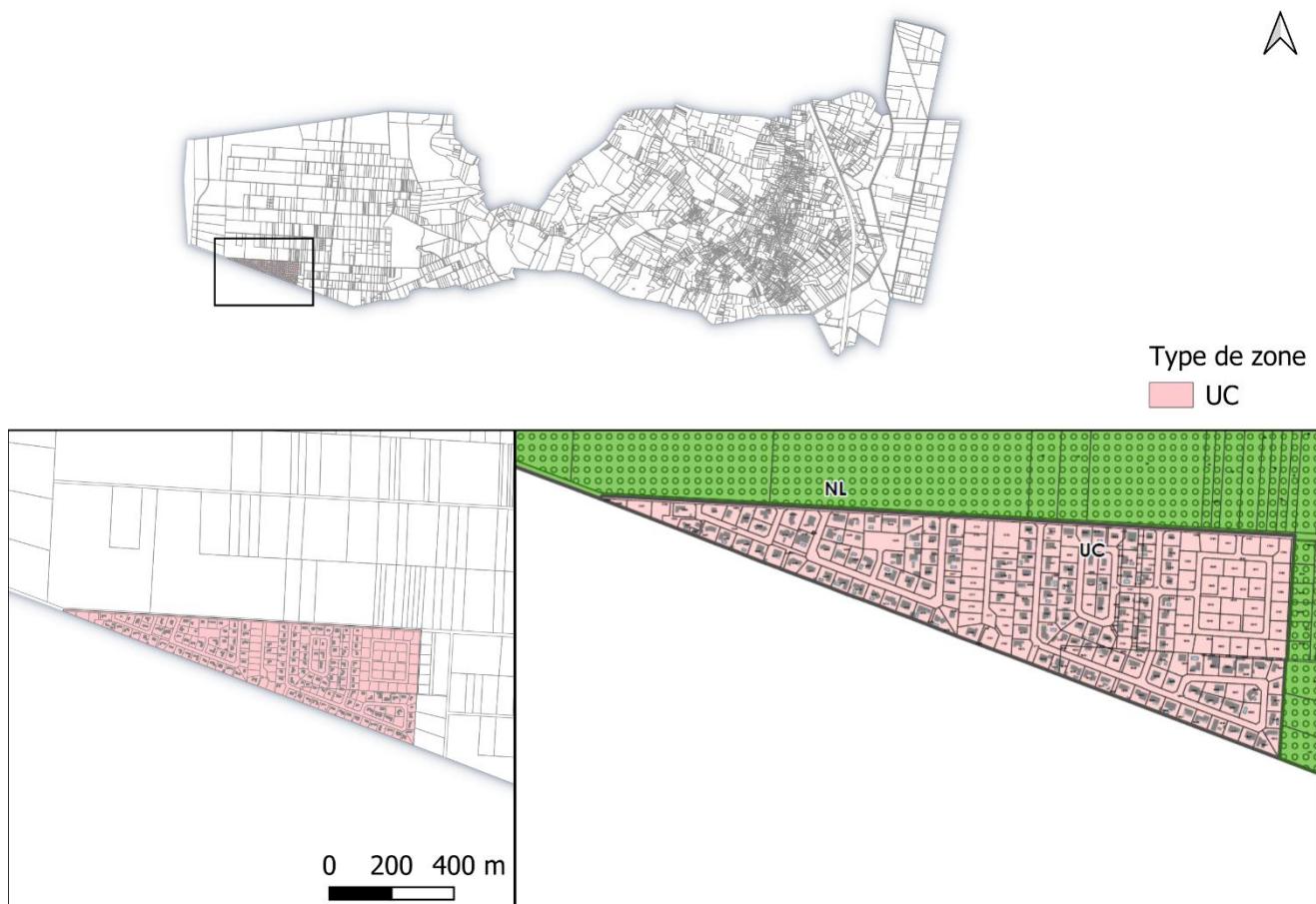
Il s'agit principalement de :

- Favoriser la constructibilité des espaces libres au sein de ces quartiers d'habitation. La mixité fonctionnelle y sera de fait limitée par la forte vocation résidentielle existante. Il s'agit pour autant, sous condition de ne pas créer de nuisance, de maintenir la possibilité d'activités professionnelles de petites dimensions (artisanat, commerce de détail, bureau,...).
- L'implantation doit s'adapter à des configurations très différentes selon les secteurs géographiques, mais permettre une densification de ces espaces en contact avec le centre-bourg :
  - Imposer l'implantation selon un recul allant de 5 à 10 mètres des emprises publiques ;
  - Permettre une gestion de l'implantation vis-à-vis des limites séparatives latérales différentes en fonction des cas : soit sur au moins une des limites séparatives latérales, soit à 3 mètres minimum.
- Au regard d'une recherche de plus de densité, et l'émergence de parcelles constructibles de taille plus réduite, favoriser la possibilité de réaliser des constructions avec 1 étage, alors qu'aujourd'hui les constructions à étage sont plutôt rares.
- Maîtriser le processus de densification horizontale pour que cela ne se fasse pas au détriment de la qualité du cadre de vie des occupants. Afin que cette densification soit bien réfléchie en amont de tout projet, la mise en place de règle contraignante d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle doit plutôt inciter les porteurs de projet à s'inscrire dans une logique de redécoupage du foncier. Ainsi, la distance minimale entre chaque construction sur une même unité foncière sera de 6 à 12 mètres minimum afin de préserver l'intimité des habitations et limiter les conflits de voisinage.
- Par ailleurs, l'emprise au sol est réglementée à un maximum de 50% de la parcelle de manière à favoriser une densification raisonnée au regard de positionnement géographique et de desserte en réseau qui peut être hétérogène selon les lieux.
- En ce qui concerne les caractéristiques architecturales, l'ensemble des règles retenues visent à favoriser l'intégration des nouvelles constructions, des réhabilitations et rénovations aux spécificités de la forme urbaine de la zone, mais aussi de la zone UA pour éviter une banalisation des entrées de bourg.

### 3.4.3. La zone UC

#### 3.4.3.1. Le zonage : contexte urbain ou géographique

Carte 3 : localisation de la zone UC



La zone UC constitue l'extension du bourg de Montalivet, station balnéaire du littoral atlantique. Cette extension très récente, nommée Vensac-océan, s'est développée en trois phases : une première, la plus proche de l'océan à partir du milieu des années 2000, la seconde plus à l'est à partir du milieu des années 2010, et la phase 3 qui est en cours de construction, ainsi que le cœur de l'ilot par la reconquête d'un espace en friche. Ce secteur est donc une unité urbaine qui est déconnectée du centre-bourg, et se trouve même à 7 kilomètres de celui-ci.

La vocation est résidentielle, aucune activité n'y étant recensée. Le développement y est peu dense, sous forme d'habitat pavillonnaire, avec la quasi intégralité des habitations en rez-de-chaussée. Dans cet espace bâti, il n'y a plus de potentiel de densification, tout s'étant construit très vite et sur un mode pavillonnaire dense laissant peu de place à un redécoupage des lots.

L'objectif ici est de gérer les constructions existantes et de permettre aux lots encore disponibles d'être urbanisés en maintenant les formes urbaines existantes. Bien que ce secteur soit très attractif, l'implantation des constructions ne permettra pas ou que très peu de réaliser une densification de la zone. Le développement se fera sous forme pavillonnaire à vocation résidentielle, faisant suite à ce qui a été produit sur ce secteur durant les dernières années.

La dernière phase appelée Vensac Océan 3 (à l'est), qui est cours de réalisation, est également intégrée en zone UC, le permis d'aménager, le découpage des terrains et les aménagements ayant été réalisés. Vensac Océan 3 compter 33 lots.

### 3.4.3.2. Objectifs recherchés dans le règlement

Les principes morphologiques règlementaires de cette zone sont bâties sur la vocation principalement résidentielle de la zone UC et sur le constat de deux ultimes espaces encore mobilisables sur ce secteur.

Ils devront respecter la forme urbaine existante, et correspondre avec la capacité des réseaux (voie, réseau d'eau potable, assainissement, électricité ...).

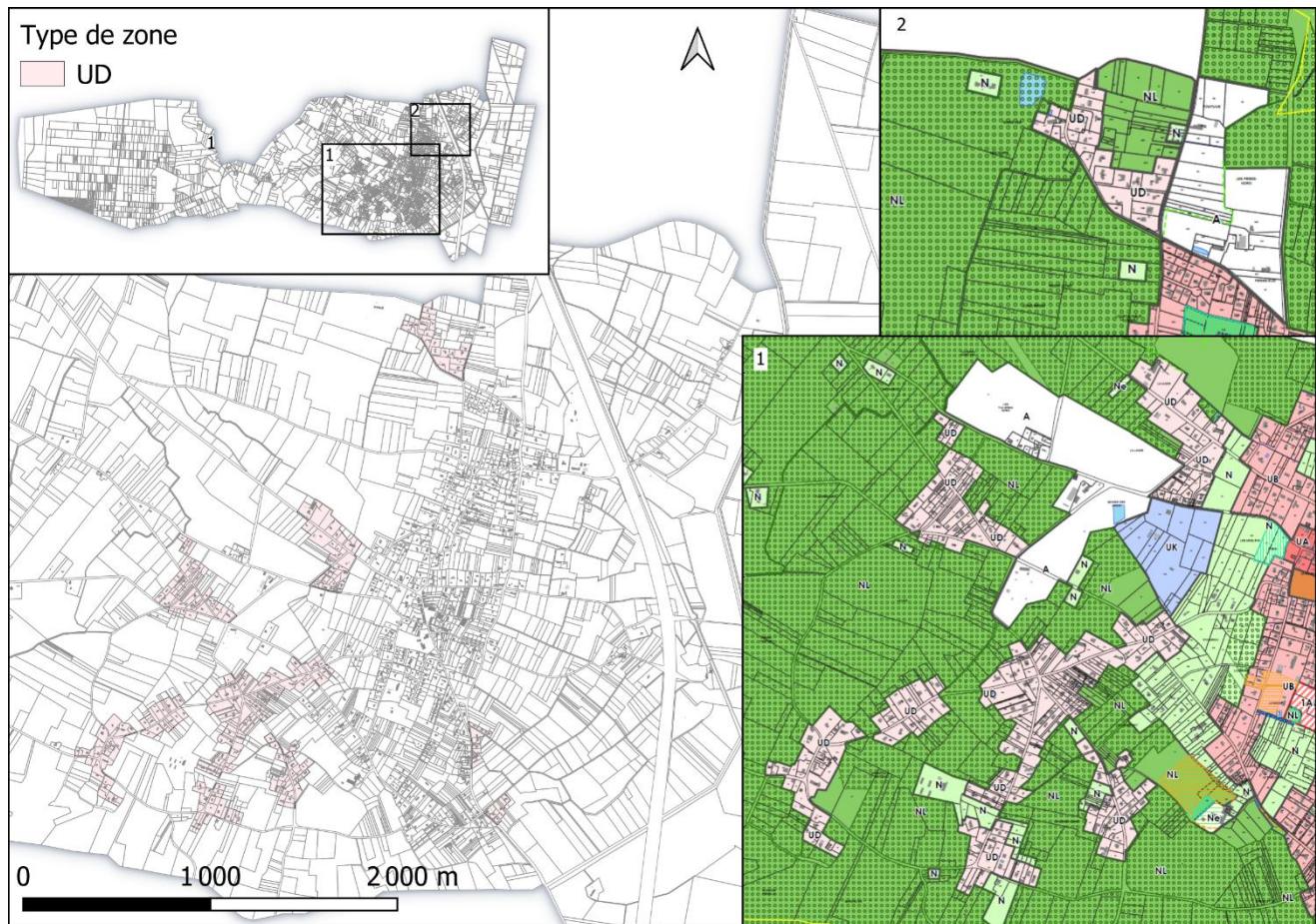
Il s'agit principalement de :

- Favoriser la constructibilité des espaces libres au sein de ces quartiers d'habitation. La mixité fonctionnelle y sera limitée par la forte vocation résidentielle existante, mais aussi par de nombreuses destinations interdites de manière à préserver le caractère résidentiel.
- L'implantation doit s'adapter aux caractéristiques de la zone pavillonnaire homogène présente :
  - Imposer l'implantation selon un recul minimum de 5 mètres des emprises publiques ;
  - Permettre une gestion de l'implantation vis-à-vis des limites séparatives latérales différentes en fonction des cas : soit sur au moins une des limites séparatives latérales, soit à 3 mètres minimum.
- Au regard d'une recherche de plus de densité, et l'émergence de parcelles constructibles de taille plus réduite, favoriser la possibilité de réaliser des constructions avec 1 étage.
- Le processus de densification est maîtrisé de fait par le découpage des lots qui sont de taille réduite et l'implantation en recul par rapport aux voies. En effet, les zones déjà bâties laissent peu / pas de place pour une densification. Ainsi, la distance minimale entre chaque construction sur une même unité foncière peut être réduite à 3 mètres.
- Par ailleurs, l'emprise au sol est règlementée à un maximum de 70% de la parcelle de manière à favoriser une densification raisonnée et le maintien des espaces libres de toute construction.
- En ce qui concerne les caractéristiques architecturales, l'ensemble des règles retenues visent à favoriser l'intégration des nouvelles constructions, des réhabilitations et rénovations aux spécificités de la forme urbaine présente sur place.

### 3.4.4. La zone UD

#### 3.4.4.1. Le zonage : contexte urbain ou géographique

Carte 4 : Localisation de la zone UD



Les zones UD sont composées d'extensions urbaines contemporaines du centre-bourg, semblables à la zone UB, mais aussi d'hameaux anciens. Ces unités urbaines se sont opérées au-delà de coupures d'urbanisation, elles sont donc caractérisées d'habitat diffus. Certaines de ces coupures sont formées par des espaces naturels ou agricoles s'intercalant entre deux enveloppes urbaines, certaines par des axes routiers importants scindant l'unité urbaine, ou une distance importante entre deux maisons d'habitation.

Cette discontinuité et cette distance entre le centre-bourg et ces unités urbaines fait qu'en application de la loi littoral, ces unités sont rendues inconstructibles.

La vocation y est principalement résidentielle, mais ces unités urbaines ne pourront ni s'étendre, ni être confortées en densification. En effet, de nombreux espaces y seraient constructibles, car ce développement est peu dense. Seules les constructions existantes pourront évoluer, sans création de nouveau logement.

L'objectif global est de maintenir ces zones telles quelles sont aujourd'hui, en permettant l'évolution du bâti existant, mais sans création de nouveau logement.

#### 3.4.4.2. Objectifs recherchés dans le règlement

Les principes morphologiques règlementaires de cette zone sont bâties sur la vocation principalement résidentielle de la zone UD et sur le constat d'une inconstructibilité de nouvelle habitation. Toutefois des règles de constructibilité sont inscrites afin de réglementer l'implantation d'extensions et d'annexes à la construction principale.

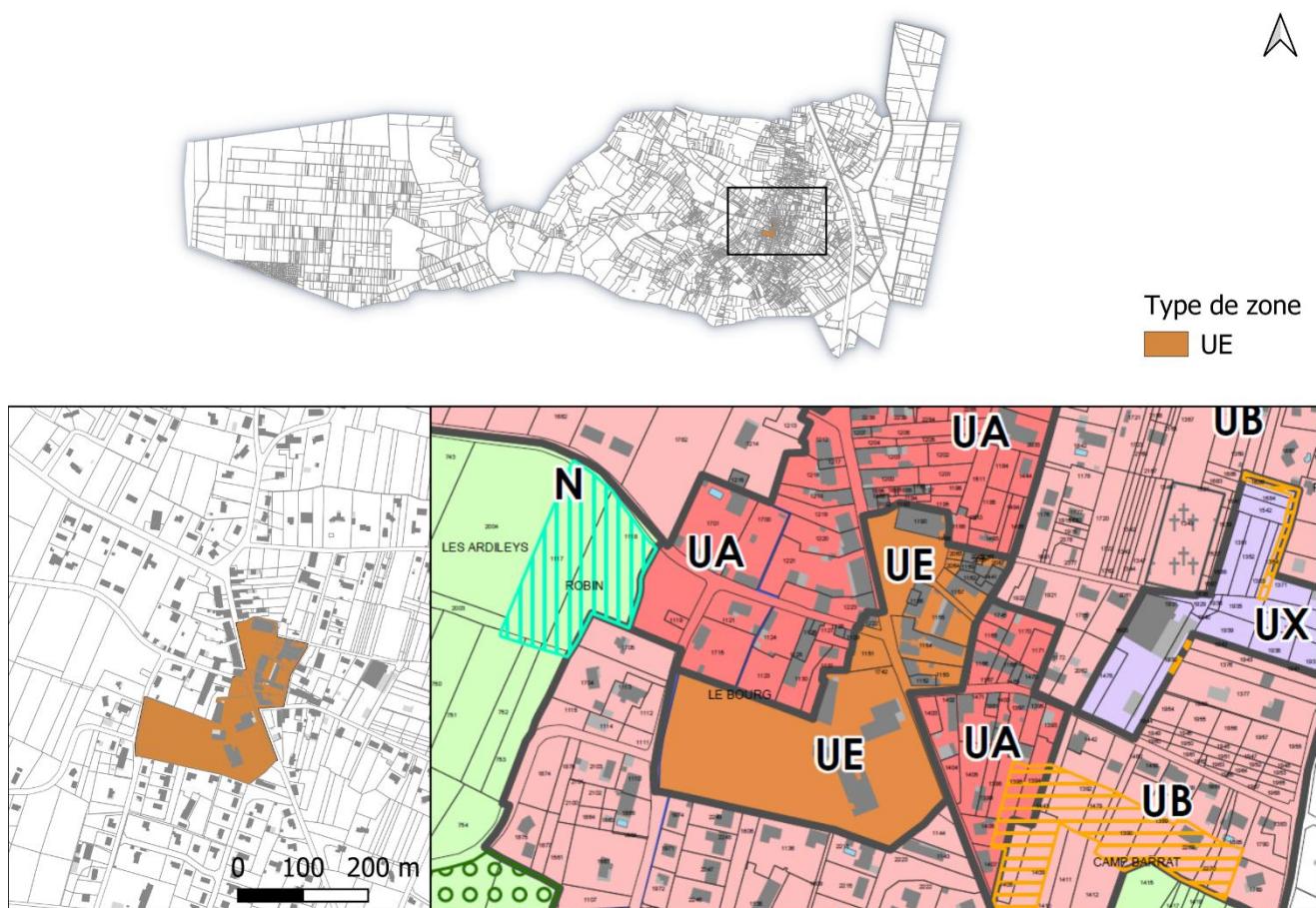
Il s'agit principalement de :

- Interdire toutes les destinations autorisées, en ne permettant uniquement que les « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- Pour toutes les règles, l'objectif est que les nouvelles constructions (extensions et annexes) s'intègrent aux spécificités du contexte urbain et architectural de la zone :
  - Les reculs sont similaires à ceux présents ;
  - L'emprise au sol ne doit pas dépasser 40% afin de maintenir le caractère d'habitat diffus ;
  - La hauteur maximale est portée à 9 mètres au faîte pour permettre les constructions à étage, qui peuvent être présentes dans la zone.

### 3.4.5. La zone UE

#### 3.4.5.1. Le zonage : contexte urbain ou géographique

Carte 5 : Localisation de la zone UE



Le PLU propose un zonage à vocation d'équipements, de services publics et d'intérêt collectif (UE) décliné en fonction de l'environnement urbain du site.

Il n'existe qu'une zone UE à Vensac, qui se trouve en cœur de bourg. C'est le centre de gravité de la commune, où l'on trouve tous les équipements publics administratifs comme la mairie, mais aussi l'école, les équipements sportifs, culturels ou médicaux.

Elle est bordée en grande partie par la zone UA, qui appuie le marquage du centre historique de la commune, mais aussi par la zone UB avec notamment un pôle commercial au sud, le long de la RD101E5 qui vient compléter la polarité communale.

Cette zone urbaine forme une entité distincte, composée d'un ensemble de bâtiments s'insérant dans l'armature urbaine de centre ancien et d'infrastructures assurant des fonctions d'équipements (salle des fêtes...) avec des emprises plus importantes et des implantations bien spécifiques.

#### 3.4.5.2. Objectifs recherchés par le règlement

Il s'agit dans cette zone UE de permettre et d'accompagner l'évolution des services et des équipements au sein de leur emprise et leur environnement urbain (garantir le fonctionnement optimal présent et futur).

De plus, la définition de ce périmètre permettra de faciliter la gestion de chaque équipement et service urbain tout en tenant compte de leur cohabitation avec les tissus urbains situés à proximité, notamment à vocation résidentielle.

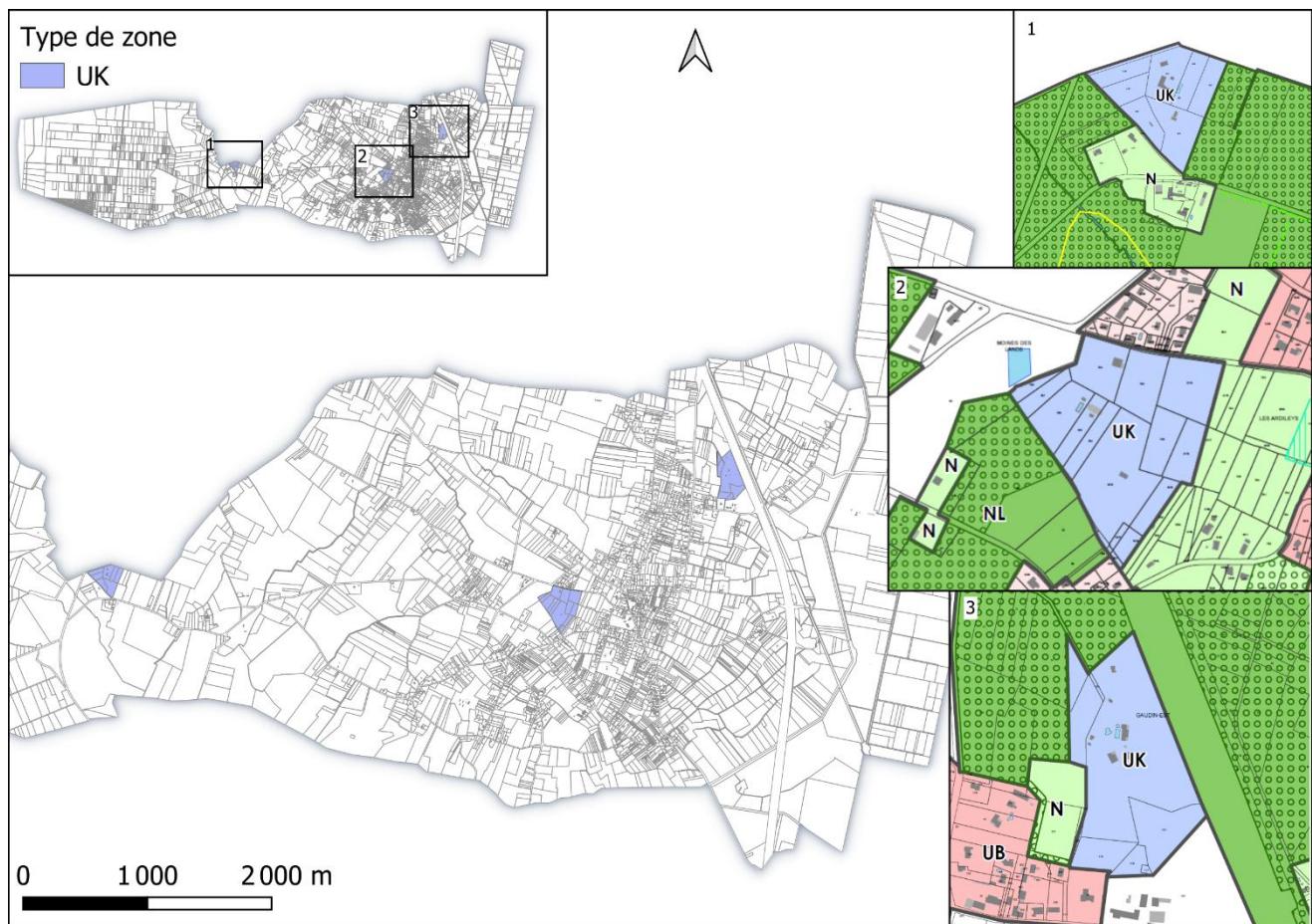
La fonction spécifique de la zone à vocation d'équipements et de services doit être maintenue et développée de manière à conforter les fonctions de centre-bourg qu'elle occupe, tout en préservant les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères présentes, notamment autour de la mairie.

Pour ces équipements spécifiques les règles sont simplifiées afin de permettre la réalisation de projets d'intérêt général :

- Le règlement met l'accent sur l'implantation avec un recul minimum de 5 mètres, elle reste réglementée pour assurer la cohérence du rapport à la voie publique.
- Il permet une gestion de l'implantation vis-à-vis des limites séparatives latérales différenciée en fonction des cas afin de ne pas limiter les réalisations tout en préservant la qualité urbaine : soit sur au moins une des limites séparatives latérales, soit à 3 mètres minimum.
- La hauteur et l'implantation des constructions sur une même unité foncière et l'emprise au sol ne sont pas réglementées afin de ne pas limiter les réalisations de projets d'intérêt général, tout en sachant qu'il s'agit de fonciers communaux.
- En ce qui concerne les caractéristiques architecturales, l'ensemble des règles retenues visent à favoriser l'intégration des nouvelles constructions, des réhabilitations et rénovations aux spécificités des formes urbaines attenantes.

### 3.4.6. La zone UK

Carte 6 : Localisation de la zone UK



#### 3.4.6.1. Le zonage : contexte urbain ou géographique

La zone UK est spécifique à la gestion des hébergements touristiques, les terrains de camping et de caravanning ainsi que les équipements induits. Cette zone comporte donc des constructions et installations spécifiques. Il s'agit de gérer les activités existantes qui peuvent être source de nuisance pour les autres zones urbaines mitoyennes, pour les deux campings qui sont localisés dans le bourg. Les enjeux de maîtrise de forme urbaine sont moins présents ici, même s'il est important de préserver une qualité paysagère de la zone vis-à-vis des lieux de circulation.

La zone de camping au nord du bourg a été étendue afin de permettre l'aménagement d'un espace de stationnement et de loisirs du camping. Cette zone UK du camping Yelloh Village vient en contact avec la zone UB.

Aucun des campings présents n'est en mesure de s'étendre, du fait de l'écriture du règlement écrit et du zonage.

#### 3.4.6.2. Objectifs recherchés par le règlement

L'objectif est donc de parvenir à une gestion des constructions existantes, en ne permettant que la restructuration et l'extension des équipements existants à la date d'approbation du PLU, tout en maintenant un éloignement entre les zones d'hébergement avec les zones d'habitat :

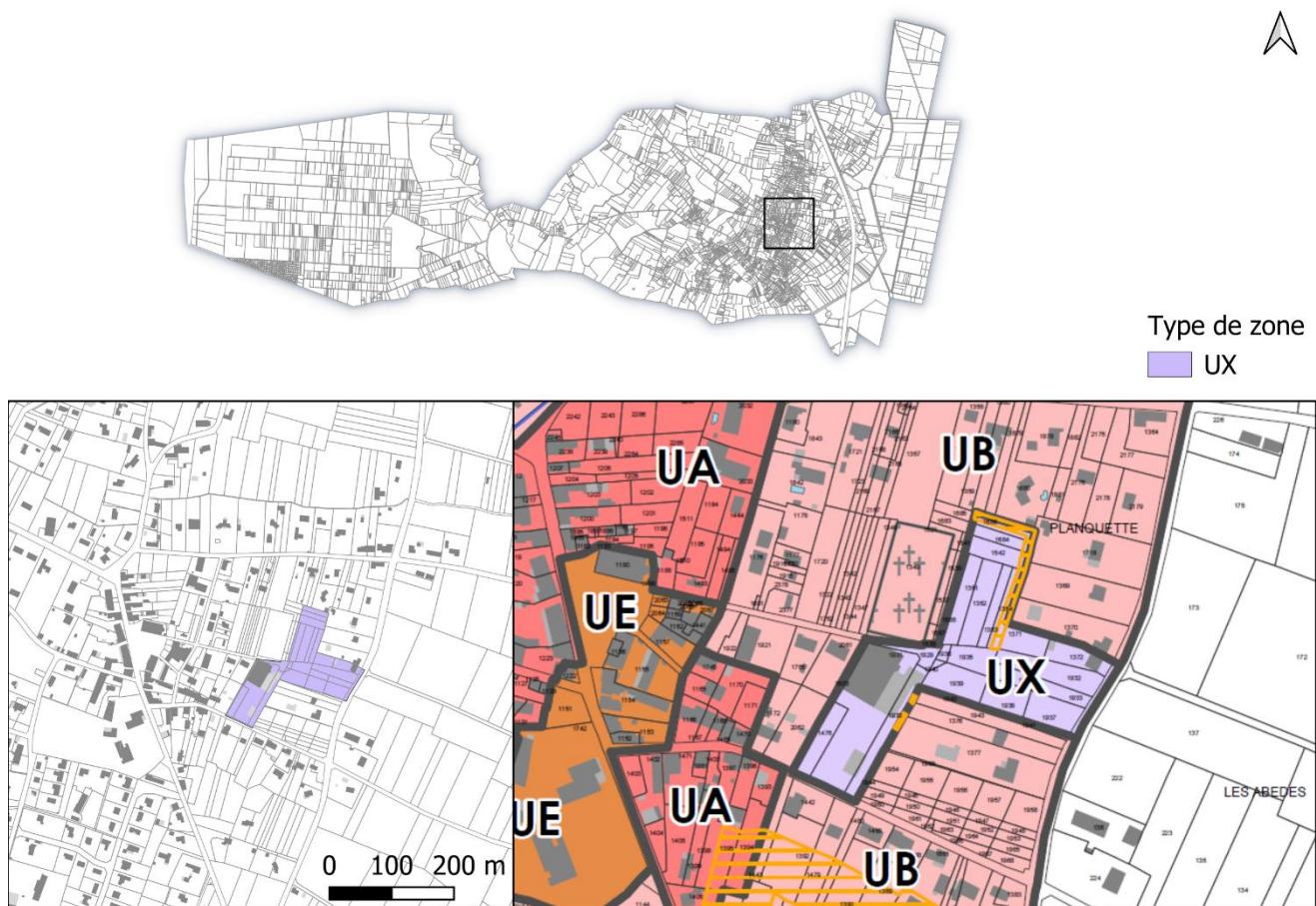
- Le règlement met l'accent sur l'implantation avec un recul minimum de 5 mètres, elle reste réglementée pour assurer la cohérence du rapport à la voie publique.
- Au regard du contexte rural du positionnement des zones UK, il est prévu une implantation des constructions à une distance minimale de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière n'est pas réglementé, toutefois pour veiller à la qualité d'accueil des campings et éviter une trop forte imperméabilisation, la capacité des terrains de camping de doit pas excéder 50 emplacements ou unité d'hébergement par hectare, chaque emplacement devant avoir une superficie au moins égale à 100m<sup>2</sup>, et les habitations légères de loisirs ne pourront excéder 35m<sup>2</sup>. En application de la loi littoral, l'emprise au sol et la capacité du terrain de camping de Tastesoule, se situant en diffus, ne pourront être augmentées.
- La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres au faîte.
- En ce qui concerne les caractéristiques architecturales, les règles sont adaptées au type de constructions pouvant être accueillies.

### 3.4.7. La zone UX

#### 3.4.7.1. Le zonage : contexte urbain ou géographique

Carte 7 : Localisation de la zone UX



La zone UX est destinée à l'accueil spécifique d'installations et de bâtiments liés aux activités de type artisanal ou de stockage de matériel. Cette zone comprend une entreprise artisanale déjà implantée, et des espaces disponibles, en continuité du cimetière et allant jusqu'à la départementale RD1E4, pour permettre l'extension de l'activité présente ou l'implantation de nouvelles activités. Cette zone est desservie par la rue du cimetière reliant le centre-bourg, ou un accès sur la rue de la Croix Cassée reliant rapidement la route départementale. La forme urbaine ne présente pas de caractéristiques particulières.

#### 3.4.7.2. Objectifs recherchés par le règlement

L'objectif est donc de parvenir à une gestion relativement souple de la zone tout en encadrant et limitant sa vocation aux destinations existantes et selon les modalités suivantes :

- La fonction spécifique de la zone doit être maintenue tout en évitant le développement des constructions et opérations à usage d'habitation. La destination industrielle est également interdite afin de limiter les nuisances compte tenu de la proximité des zones d'habitation limitrophes.
- Le règlement met l'accent sur l'implantation avec un recul minimum de 5 mètres, elle reste réglementée pour assurer la cohérence du rapport à la voie publique.
- Au regard du contexte rural du positionnement des zones UX, il est prévu une implantation des constructions à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière est règlementée avec un minimum de 4 mètres afin d'assurer des dispositions de sécurité minimales au regard de la vocation des constructions.
- La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres au à l'acrotère au regard de la vocation des constructions.
- En ce qui concerne les caractéristiques architecturales, les règles sont plus souples que dans les autres zones urbaines du fait de l'hétérogénéité des besoins techniques selon les activités. La qualité d'intégration paysagère est toutefois recherchée dans cette zone constitutive du bourg.

### 3.5. La zone à urbaniser

Peuvent être classées en zones à urbaniser AU, les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Le développement urbain et donc démographique de la commune de Vensac est conditionné à la capacité d'alimenter en eau potable la population (Cf Tome4 /4-Analyse des incidences notables sur l'environnement des dispositions opposables du PLU et mesures « ERC » associées / D- L'eau en tant que ressource et milieu). Les réseaux sont donc considérés comme insuffisants pour permettre la réalisation de zones à urbaniser

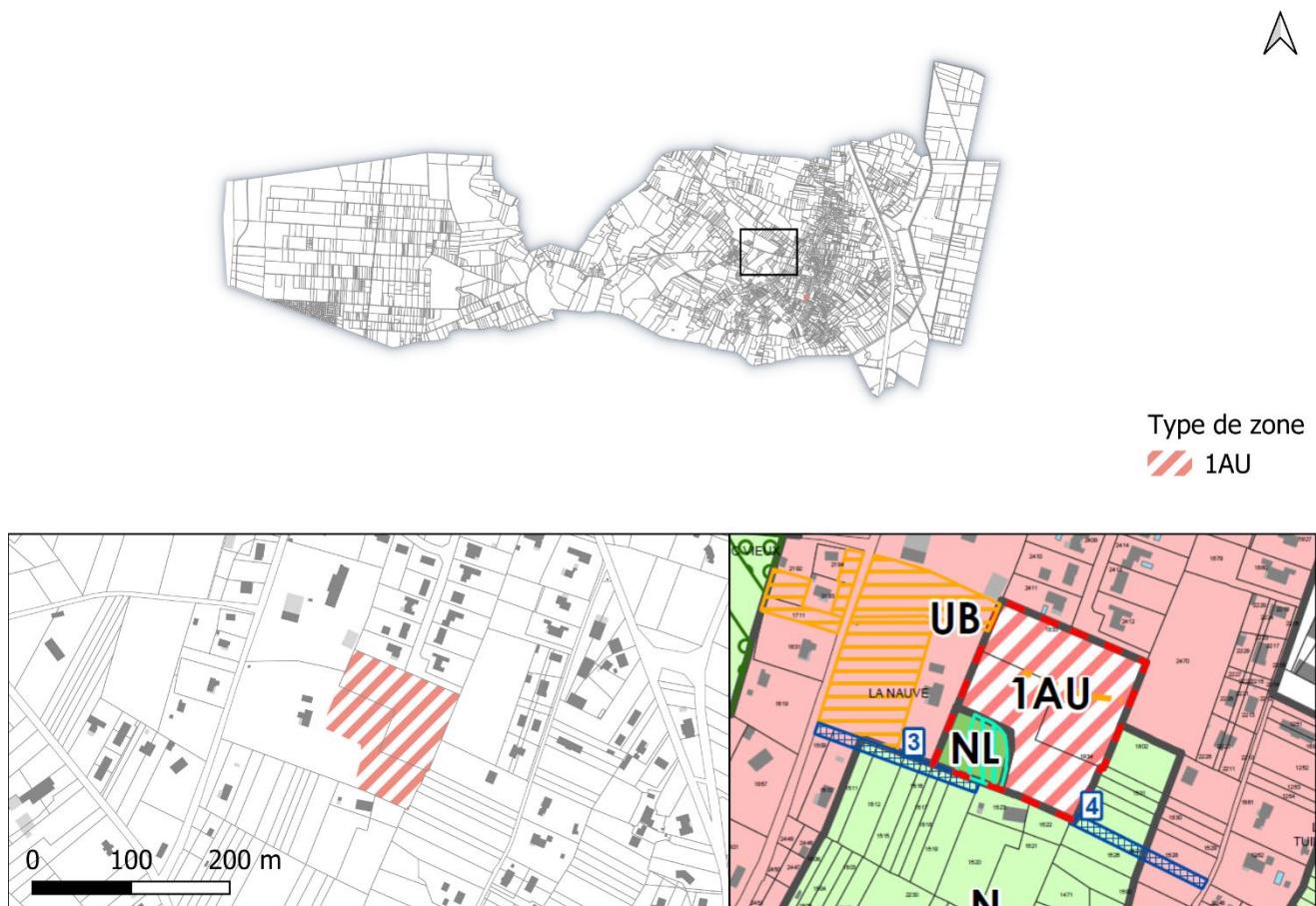
Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Les réseaux sont, à l'approbation, suffisants pour permettre la réalisation de la zone 1AU ; d'une surface de 1,28 hectare.

### 3.5.1. La zone 1AU

#### 3.5.1.1. Le zonage : contexte urbain ou géographique

Carte 8 : Localisation de la zone 1AU



La Zone 1AU constitue l'extension urbaine UB, en continuité du lotissement communal. La vocation est résidentielle, permettant d'atteindre les objectifs de développement du bourg, en compatibilité avec la loi Littoral.

L'objectif global est de conforter le bourg de Vensac, en promouvant une densification horizontale de ces secteurs sous forme d'habitat individuel, compatibles avec le tissu résidentiel existant.

#### 3.5.1.2. Objectifs recherchés dans le règlement

Les principes morphologiques règlementaires de cette zone sont bâtis sur la vocation principalement résidentielle de la zone UB périphérique.

Il s'agit en revanche de circonscrire les possibilités d'extension de ces quartiers au dépend des espaces naturels ou agricoles périphériques, notamment pour favoriser un processus de densification.

Il s'agit principalement de :

- Favoriser la constructibilité des espaces libres au sein de ces quartiers d'habitation. La mixité fonctionnelle y sera de fait limitée par la forte vocation résidentielle périphérique. Il s'agit pour autant, sous condition de ne pas créer de nuisance, de maintenir la possibilité d'activités professionnelles de petites dimensions (bureau,...).

- L'implantation doit s'adapter à la configuration de la zone, en continuité du lotissement communal, mais permettre une densification de ces espaces en contact avec le centre-bourg :
  - Imposer l'implantation selon un recul allant de 5 à 10 mètres des emprises publiques ;
  - Permettre une gestion de l'implantation vis-à-vis des limites séparatives latérales différentes en fonction des cas : soit sur au moins une des limites séparatives latérales, soit à 3 mètres minimum.
- Au regard d'une recherche de plus de densité, et l'émergence de parcelles constructibles de taille plus réduite, favoriser la possibilité de réaliser des constructions avec 1 étage.
- Par ailleurs, l'emprise au sol est règlementée à un maximum de 50% de la parcelle de manière à favoriser une densification raisonnée au regard de positionnement géographique et de desserte en réseau qui peut être hétérogène selon les lieux.
- En ce qui concerne les caractéristiques architecturales, l'ensemble des règles retenues visent à favoriser l'intégration des nouvelles constructions, pour éviter une banalisation du bourg.
- Préserver les haies et les arbres du site de la zone 1AU en application de l'OAP définie précédemment.

## 3.6. Les zones agricoles et naturelles et forestières

### 3.6.1. Les zones agricoles

Carte 9 : Localisation de la zone A



Peuvent être classés en zone agricole « zones A » les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Cette zone comprend l'ensemble des terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agricole des terres. Elle est strictement réservée aux activités agricoles et aux constructions nécessaires à cet usage.

#### 3.6.1.1. Le zonage : contexte urbain ou géographique

Ces zones concernent les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres exploitées sans présenter de sensibilité environnementale majeure. Dans le cadre de l'élaboration du PLU, l'objectif est d'afficher clairement en zone agricole les terres exploitées ou présentant un potentiel agronomique important. Les espaces agricoles sont localisés sur la partie Est de la commune, essentiellement autour du bourg. Il s'agit en grande partie d'espaces viticoles.

Le classement en zone A permet de protéger les terrains en raison de leur qualité agricole et permettre la pérennisation de cette activité sur l'ensemble de la commune y compris dans des secteurs qui sont sujets à pression foncière (franges d'urbanisation, etc...). La zone A permet d'identifier clairement les sites où les sièges d'exploitations et l'activité agricole sont pérennisés sur le long terme.

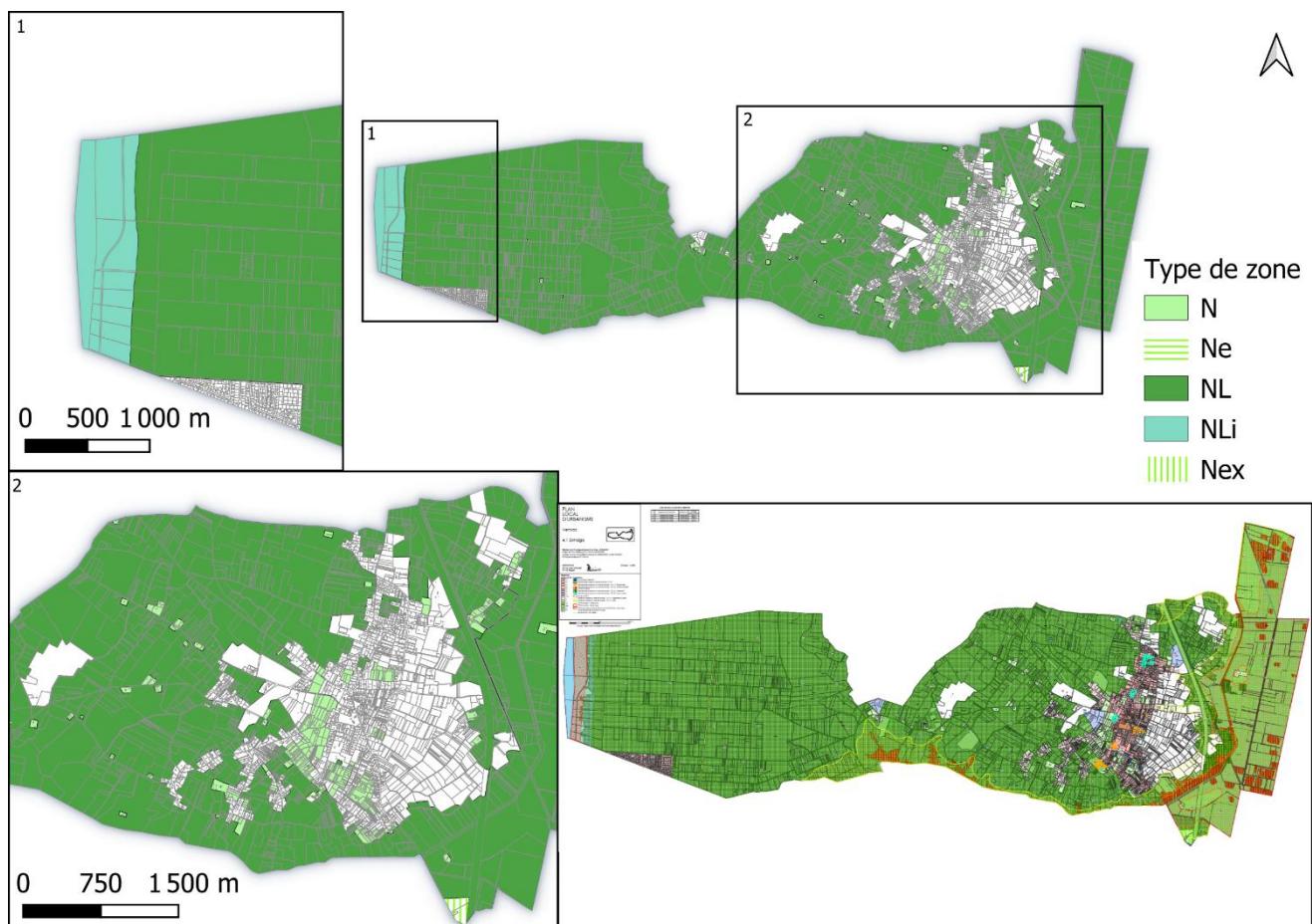
### 3.6.1.2. Objectifs recherchés par le règlement

Les principes généraux du règlement doivent permettre de :

- Pérenniser la fonction économique de production agricole et notamment viticole et l'intégrité des terroirs.
- Protéger ces zones et les réserver aux activités agricoles
- Permettre la gestion mesurée des habitations présentes non nécessaires à l'activité agricole.

### 3.6.2. Les zones naturelles

Carte 10 : Localisation de la zone N



Puissent être classées en zone naturelle et forestière « zones N », les espaces équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (...).

La zone naturelle comprend un secteur Ne, à vocation d'équipement public ou d'intérêt collectif. Les zones au sud et nord-ouest du bourg abritent les services techniques de la commune et un espace de stockage. Il s'agit d'utilisations des sites déjà existantes qui sont ici repérées. Les deux zones Ne au centre de la commune sont matérialisées pour repérer deux occupations déjà existantes également : la déchetterie et le captage du syndicat des eaux de la Pointe de Grave.

Un autre secteur, d'une superficie réduite, dénommée Nxe, permet uniquement le dépôt de matériaux non polluants. Cette zone, au sud de la commune le long de la RD1E4 est également une zone qui est déjà utilisée pour du stockage de la part de la commune et d'une entreprise. Il s'agit de prendre en compte cette utilisation du sol.

Aucune des zones Ne/Nex ne constitue donc un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité Limitées).

La commune, en tant que commune littorale de Gironde est couverte par de la forêt des Landes, avec essentiellement du pin maritime exploité. La commune étant une commune littorale, la zone naturelle classée en espace remarquable par le SCOT Médoc Atlantique, est classée en zone NL.

La zone NL est concernée par un secteur NLI, correspondant aux secteurs non urbanisés dans la bande littorale, portée par le SCOT à 300 mètres. Ce secteur NLI est inconstructible.

La zone naturelle « simple » est donc très limitée sur la commune et concerne principalement les constructions isolées existantes localisées dans le massif forestier, afin de permettre leur évolution, sans création de nouvelle habitation.

Plusieurs zones naturelles plus importantes sont localisées autour du bourg. Certaines sont construites mais trop peu densément pour être classées en zone UD. D'autres espaces ont une vocation naturelle sans ou avec très peu de constructions. Ces dernières sont généralement encastrées dans des espaces urbains.

Cette zone englobe des terrains généralement non ou insuffisamment équipés, qui constituent des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

### 3.6.2.1. Le zonage : contexte urbain ou géographique

Une partie de la délimitation de ces zones est issue de la transcription des dispositions du SCoT relatives aux coeurs de biodiversité et aux espaces naturels, mais aussi à la retranscription de la Trame Verte et Bleue à une échelle plus fine de la commune.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, l'objectif est d'afficher clairement une zone naturelle permettant la préservation et la valorisation des espaces naturels.

Pour répondre aux objectifs écologiques fixés par la loi, le zonage naturel (N) et naturel littoral (NL) et les périmètres repérés au titre des « dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine » ont été les outils principalement utilisés. Dans cet objectif, un panel d'outils complémentaires au zonage a été utilisé : les Espaces Boisés Classés, les alignements d'arbres, les protections de haies, le périmètre de protection d'entité boisée, d'habitat d'intérêt communautaire, de boisement, et de zone humide.

Ces zones concernent des espaces naturels, pour autant, ces territoires peuvent avoir différents rôles ou usages, notamment d'interface : entre infrastructure routière et urbanisation, elles jouent un rôle de zone tampon, - d'espace de transition, entre urbanisation et espace naturel à forte valeur écologique et/ou agricole ou entre deux espaces urbains de différente vocation.

Dans le respect des documents de planification et de gestion de l'eau de portée supérieure (SDAGE, SAGE), des objectifs du SCoT, le PLU s'est attaché à définir des zones naturelles le long du réseau hydrographique afin :

- De préserver et de restaurer les milieux aquatiques et humides constituant la trame bleue.
- De contribuer au bon état écologique des cours d'eau.
- De réduire les pressions s'exerçant sur les milieux aquatiques et humides pour leur permettre d'assurer leurs fonctions d'épuration des eaux, de régulation des risques d'inondation, ...

En plus des milieux aquatiques et zones humides d'importance inscrits et délimités au SRADDET, le PLU a délimité des zones naturelles sur les milieux qui renferment une biodiversité plus ordinaire mais réellement présente sur le linéaire des cours d'eau de la commune. Entretenir et valoriser ces zones humides et aquatiques préservent les possibilités de déplacements des espèces sauvages sur l'ensemble du territoire. Ces cours d'eaux sont en connexion avec les milieux aquatiques et naturels, ce qui permet d'éviter une érosion de la diversité biologique.

Le projet de la municipalité entend :

- Préserver des espaces naturels, de la biodiversité, ... et leur différenciation par rapport aux zones agricoles conformément à l'article R.151-24 du code de l'urbanisme.
- Classer en zone N la majorité des boisements, afin de limiter le ruissellement, favoriser l'écoulement des eaux, de préserver les sols et la diversité de la flore et de la faune....

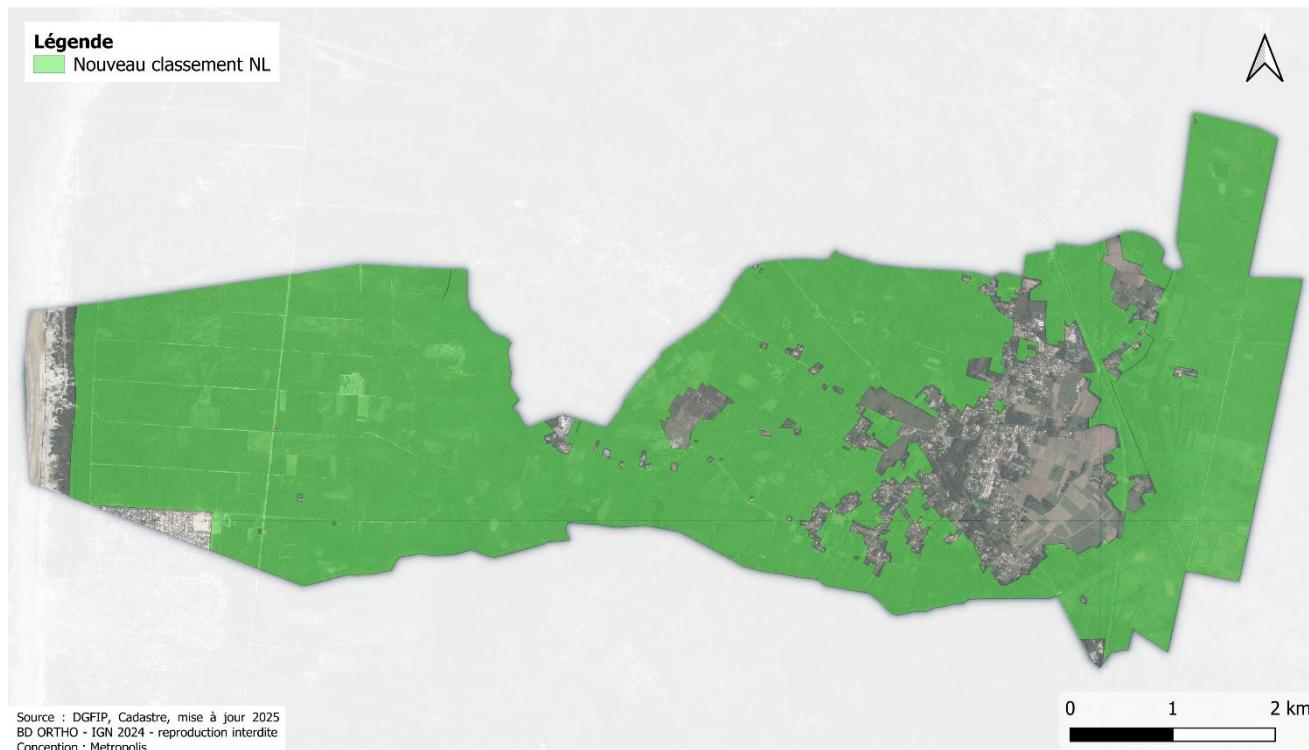
De plus, il convient de prendre en compte :

- Par un secteur Ne, les sites d'équipements publics ou d'intérêt collectif existants situés hors zone urbaine ou en continuité.
- Par un secteur Nex, le site de stockage existant situé hors zone urbaine.
- Par une zone NL, la protection stricte des espaces remarquables et caractéristiques du littoral, instituée par l'article L121-23.
- Par un secteur NLi de la zone NL, correspondant aux secteurs non urbanisés dans la bande littorale, portée à 300 mètres par le SCOT Médoc Atlantique.

### 3.6.2.2. Objectifs recherchés par le règlement

Les principes généraux du règlement doivent permettre :

- Le maintien des espaces naturels, boisés, végétalisés de la commune et le maintien de la valeur écologique de ce territoire.
- Préserver l'intégrité de ces espaces en y limitant le mitage : maintenir une constructibilité très limitée.
- Interdire toutes les nouvelles constructions mais assurer la gestion des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (extension, annexe et piscine).
- Autoriser les constructions de services publics ou d'intérêt collectif liées à la gestion et à l'entretien des milieux naturels à leur valorisation écologique et/ou pédagogique (dont les abris pour animaux participant à l'entretien des milieux naturels).



### 3.7. Les emplacements réservés

En application des articles L.151-41 et R.151-34 du code de l'urbanisme, « le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

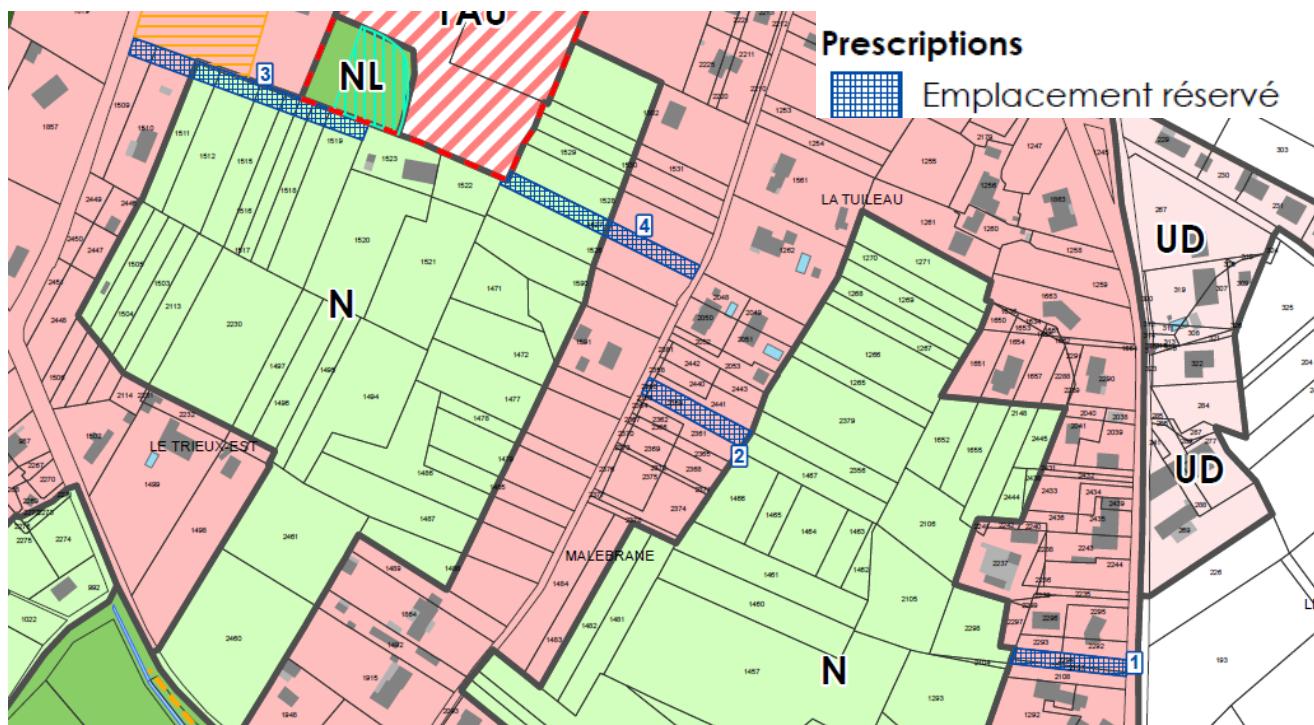
- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

Quatre emplacements réservés sont ainsi créés. La superficie totale des emplacements réservés représente environ 3 076 m<sup>2</sup>.

Ces emplacements réservés ont tous vocation à permettre la réalisation de continuités de desserte des coeurs d'îlot voués à être urbanisés à court et long terme.

N°	Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Surfaces approximatives
1	Création d'un accès	Commune	467 m <sup>2</sup>
2	Création d'un accès	Commune	538 m <sup>2</sup>
3	Création d'un accès	Commune	1136 m <sup>2</sup>
4	Création d'un accès	Commune	875 m <sup>2</sup>

Carte 11 : Extrait du plan de zonage



### 3.8. Outils de protection et de mise en valeur du territoire

#### 3.8.1. Les Espaces Boisés Classés

Les articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme permettent de classer, protéger ou créer tout ou partie de bois, forêts et parcs à conserver.

La commune étant classée en ICI littoral, les espaces boisés les plus significatifs sont classés en Espace Boisé Classé au titre de l'article L121-27. Les EBC repérés à ce titre au sein du PLU révisé correspondent aux espaces boisés les plus significatifs repérés par le SCOT Médoc Atlantique.

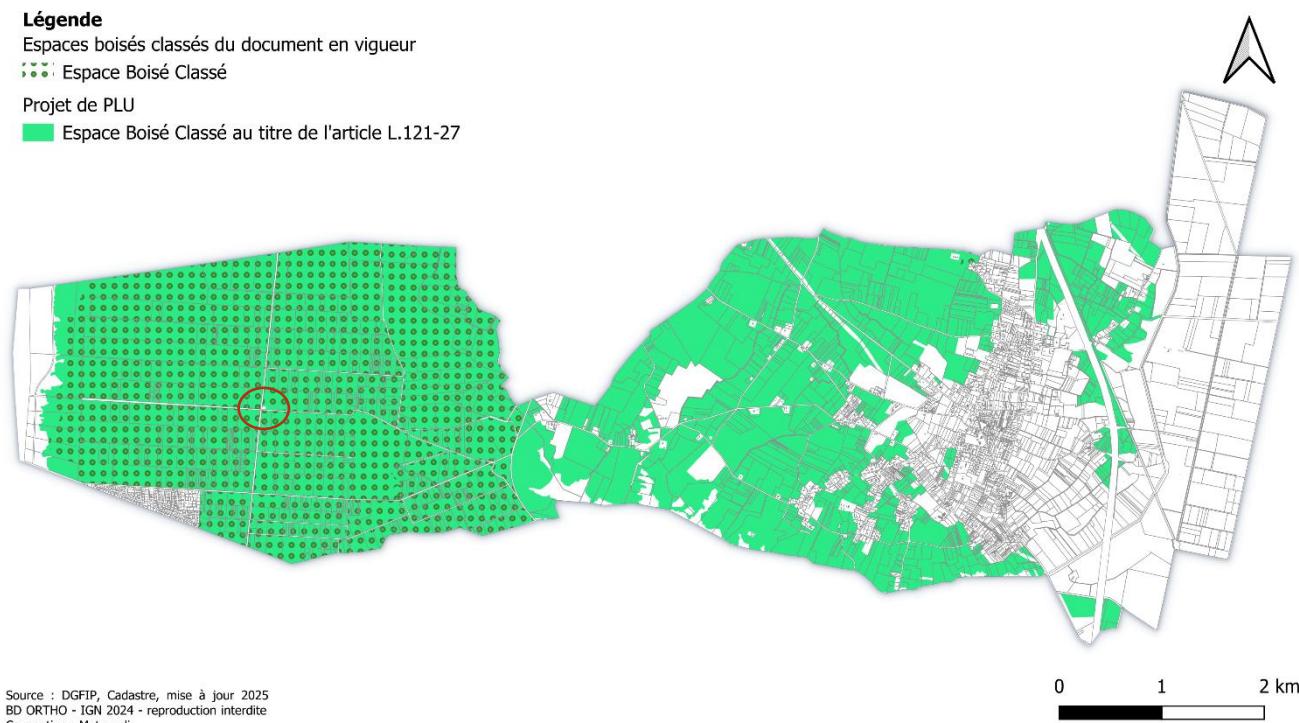
Le classement des terrains en Espace Boisé Classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Le classement en EBC entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévues aux articles L.311-1 et suivants du Code Forestier. Les défrichements de terrains boisés non classés dans le présent document, et quel que soit la zone dans laquelle ils se situent, sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier.

Seuls 0,26 hectares d'EBC ont été supprimés, correspondant à la création du forage Grand Crohot (entouré en rouge sur la carte), et à la prise en compte du passage de la ligne haute tension.

**Le PLU de Vensac, tel que proposé pour sa révision, classe 2077,86 hectares en Espaces Boisés Classés (correspondant aux prescriptions surfaciques), contre 1086,65 ha dans le PLU en vigueur. Soit une évolution de +91%.**

Carte 12 : Les Espaces Boisés Classés



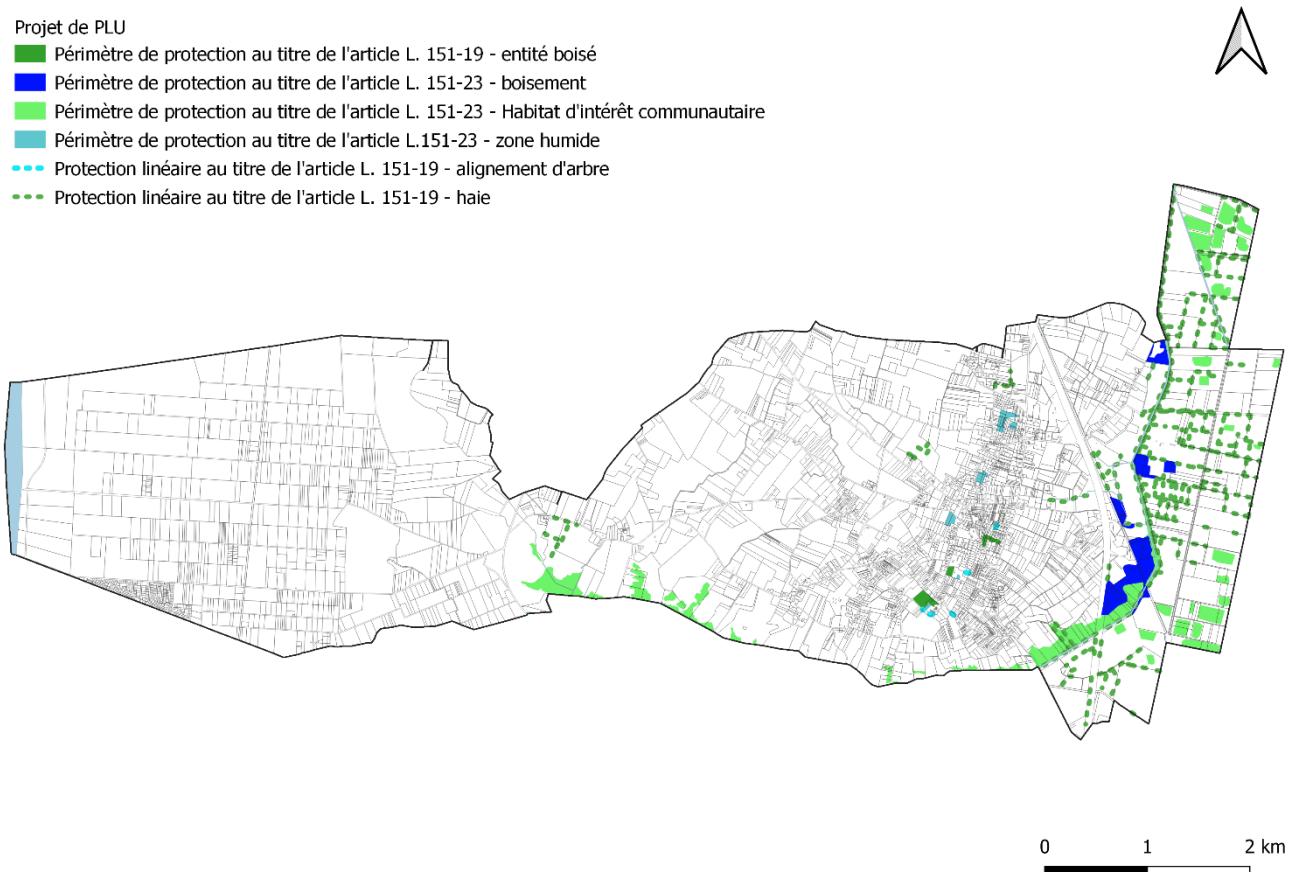
### 3.8.2. Les éléments du patrimoine remarquable architectural, paysager, naturel et écologique

Les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 CU sont principalement des éléments linéaires (alignements d'arbres, haies) et des entités boisées. Les haies sont essentiellement situées dans le Marais du Bas Médoc.

Les éléments identifiés au titre de l'article L.151-23 CU sont principalement :

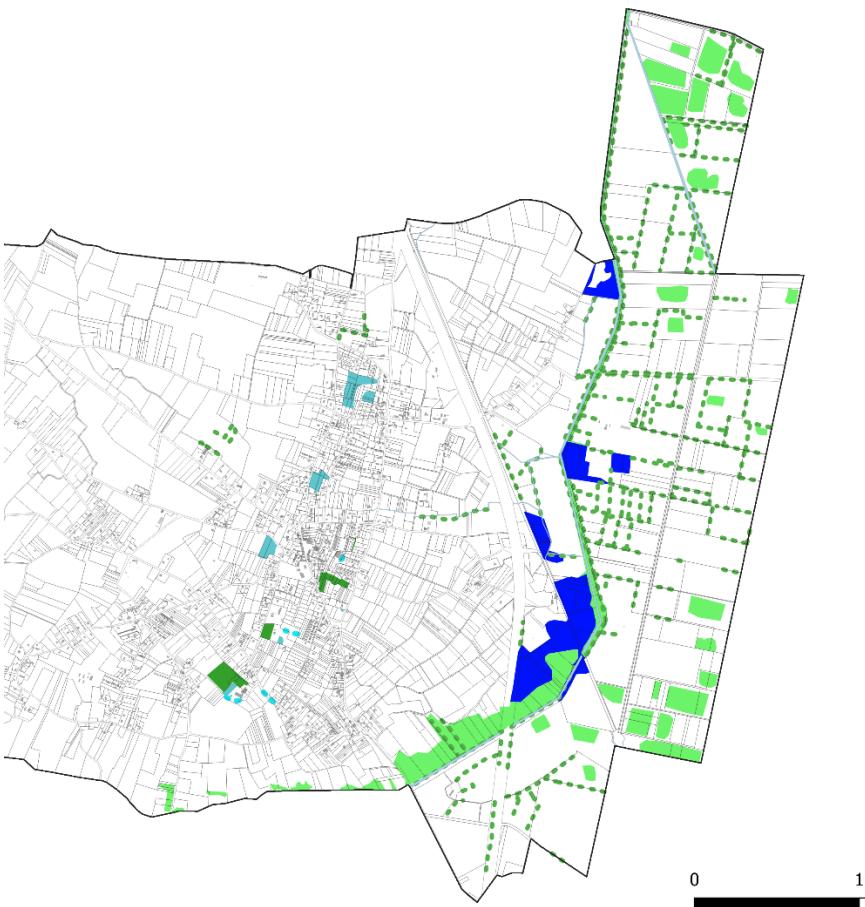
- ✓ des habitats d'intérêt communautaires (non boisés) des marais du Bas - Médoc ;
- ✓ des boisements ;
- ✓ des zones humides mises en évidence par THEMA Environnement lors des prospections écologiques réalisées durant l'évaluation environnementale.

Notons qu'aucun élément n'était identifié dans le PLU en vigueur.



Projet de PLU

- Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-19 - entité boisé
- Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-23 - boisement
- Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-23 - Habitat d'intérêt communautaire
- Périmètre de protection au titre de l'article L.151-23 - zone humide
- Protection linéaire au titre de l'article L. 151-19 - alignement d'arbre
- Protection linéaire au titre de l'article L. 151-19 - haie



Dans le PLU de Vensac :

- **133,71 ha sont classés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme** (forme surfacique), contre 0 ha dans le document actuellement en vigueur ;
- **30,75 km de haies sont identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme** (prescription linéaire), ainsi que 324 ml d'alignements d'arbres, contre 0 ml dans le document d'urbanisme en vigueur.

### 3.8.3. Évolution apportée par la révision du PLU

Suite à l'enquête publique, le bilan portant sur **les Espaces Boisés Classés** est formalisé dans le tableau ci-après :

Evolution apportée par le PLU	Surface cumulée (en ha)
EBC créé	991,47
EBC maintenu	1086,39
EBC supprimé	0,26
Protection patrimoniale créée	134,23
<b>Total général</b>	<b>2212,34</b>

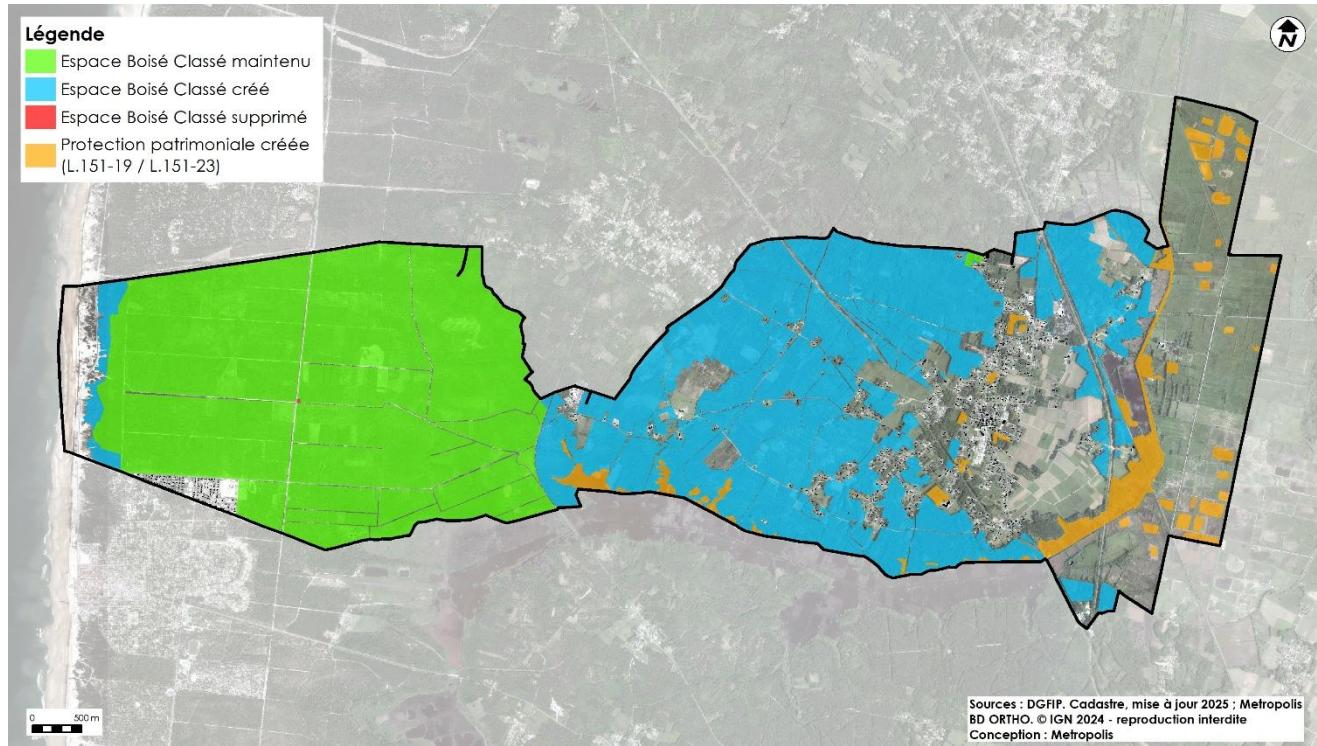
Seuls 0,26 hectares d'EBC ont été supprimés, correspondant à la création du forage Grand Crohot et à la prise en compte du passage de la ligne haute tension. Les EBC sont augmentés de 91%.

Le bilan portant sur les éléments de patrimoine est formalisé dans le tableau suivant :

ELEMENTS SURFACIQUES	Cumul (en ha)
<b>Protection patrimoniale créée</b>	<b>134,23</b>
Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-19 - entité boisé	4,37
Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-23 - boisement	30,03
Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-23 - Habitat d'intérêt communautaire	94,34
Périmètre de protection au titre de l'article L.151-23 - zone humide	5,49

ELEMENTS LINEAIRES	Cumul (en mètre linéaire)
Protection linéaire au titre de l'article L. 151-19 - alignement d'arbre	324,55
Protection linéaire au titre de l'article L. 151-19 - haie	30751,57

Aucune protection au titre du L151-19 et 151-23 n'était portée par le document en vigueur. Toutes ces protections sont donc ajoutées : 134 hectares et 31 076 mètres linéaires.



## 4. Surfaces et capacités d'accueil dégagées du PLU

### 4.1. Tableau des surfaces

Ce tableau présente la répartition et la proportion des surfaces par zones et secteurs dans le PLU.

Type de zone	PLU 2022		PLU révisé	
	Superficie (ha)	Part du territoire communal	Superficie (ha)	Part du territoire communal
<b>Zones urbaines</b>				
UA	10,99	0,33%	5,63	0,17%
UB	128,75	3,81%	93,78	2,78%
UC	36,29	1,07%	21,84	0,65%
UD			55,20	1,64%
UE			3,06	0,09%
UK	17,99	0,53%	17,55	0,52%
UX			1,52	0,05%
<b>Total</b>	<b>194,02</b>	<b>5,75%</b>	<b>198,58</b>	<b>5,88%</b>
<b>Zones à urbaniser</b>				
1AU	21,82	0,65%	1,27	0,04%
1AUT	5,34	0,16%		
2AU	12,40	0,37%		
<b>Total</b>	<b>39,56</b>	<b>1,17%</b>	<b>1,27</b>	<b>0,04%</b>
<b>Zones agricoles</b>				
A	203,87	6,04%	231,94	6,87%
<b>Total</b>	<b>203,87</b>	<b>6,04%</b>	<b>231,94</b>	<b>6,87%</b>
<b>Zones naturelles</b>				
N	1993,39	59,05%	74,47	2,21%
Ne	0,45	0,01%	1,82	0,05%
Nex			4,35	0,13%
NL	942,16	27,91%	2782,98	82,45%
NLi			80,11	2,37%
NLp	2,09	0,06%		
<b>Total</b>	<b>2938,09</b>	<b>87,04%</b>	<b>2943,73</b>	<b>87,21%</b>
<b>Total général</b>	<b>3375,54</b>	<b>100,00%</b>	<b>3375,54</b>	<b>100,00%</b>

De manière générale, la synthèse de l'évolution des surfaces entre le Plan Local d'Urbanisme de 2022 et sa nouvelle version permet de mettre en avant les points suivants :

- Un maintien des zones urbaines (+4,56 hectares environ), mais avec 55,20 hectares de zones urbaines inconstructibles (UD). L'intégration du potentiel de densification au sein des zones urbaines contribue ainsi à limiter le besoin d'extensions de l'urbanisation sur les espaces naturel, agricole et forestier ;
- Un effort significatif de contraction des zones à urbaniser (-38,28 ha) ;
- Une augmentation significative des zones agricoles : +28,08 ha ;
- Une augmentation sensible des zones naturelles : +5,65 ha, qui s'explique par l'actualisation opérée sur l'occupation effective des sols.

## 4.2. Analyse de la capacité de production de logements dans le PLU

Cette partie vise à calculer la capacité d'accueil mise en œuvre dans le PLU, et d'apprécier la cohérence de son dimensionnement avec les perspectives précédemment définies.

L'évaluation de la capacité d'accueil du PLU prend appui sur les objectifs communaux de rationalisation des capacités de création de logements dans le périmètre aggloméré existant de Vensac, soit dans les zones UA, UB et UC.

L'évaluation de la capacité de logements a été déterminée en application du **SCoT Médoc Atlantique** approuvé. Il définit un besoin de **143 logements à créer d'ici 2040 dont 71 dans les enveloppes urbaines et 71 en extension**<sup>1</sup>. Une densité de 13 logements à l'hectare est attendue dans les secteurs en extension.

Le **PADD du PLU** prévoit quant à lui la **création de 90 à 100 logements**, soit une moyenne de 9 à 10 logements par an, durant 10 ans. Le projet de PADD est donc compatible avec le SCOT Médoc Atlantique.

### 4.2.1. Une capacité de production de 111 à 123 logements

Le calcul de la capacité des espaces disponibles du projet de PLU se base sur plusieurs constats :

- Au sein de la zone UA, les capacités de développement sont très restreintes ;
- Au sein de la zone UB, le calcul se base sur une densité de 12 logements à l'hectare, ce qui donne une estimation du nombre de logements réalisables.

Le phénomène de rétention foncière est présent et contraint les capacités de densification des zones UA et UB. Après travail avec les élus sur les potentiels mobilisables au sein de l'enveloppe, celui-ci est estimé à 35% à 45%. Par ailleurs, les espaces libres sont conséquents au sein de cette zone, mais il sera difficile sur de nombreuses parcelles d'appliquer la densité de 12 logements à l'hectare, en fonction des sites (configuration des parcelles...) ;

- Au sein de la zone UC, sur Vensac Océan 1 et 2 (à l'ouest), les espaces libres sont peu nombreux puisque les aménagements ont été réalisés et les constructions sont en cours de réalisation, et sur Vensac Océan 3 (espace à l'est) il est prévu 33 lots au sein de l'OAP. Les aménagements ont été réalisés à Vensac Océan 3, les lots sont en vente et devraient être construits très prochainement, sur ce secteur très attractif.
- Au sein de la zone 1AU dans le Bourg en extension du lotissement communal : il est prévu 14 logements sur cet espace en extension du Bourg.

Les densités s'appliquent à la surface brute de l'opération, c'est-à-dire calculées en tenant compte de l'ensemble de la zone urbanisable à aménager : surface cessible, réseaux de desserte et espace de loisirs du quartier. Sont pour autant exclus du calcul, les terrains d'assiette des équipements publics, qui n'ont pas pour vocation à répondre exclusivement à un besoin de l'espace considéré.

<sup>1</sup> La vacance de logements ne représente pas un enjeu pour la commune (le taux actuel étant d'environ 3% du parc).

Tableau 1- Capacité des espaces disponibles du PLU pour la réalisation de nouveaux logements et l'accueil de nouveaux habitants

Habitat	Surface en ha	Surface après rétention foncière (35% sur les zones Ua et Ub)	Surface après rétention foncière (45% sur les zones Ua et Ub)	Densité	Nombre de logements attendus
<b>Total</b>	<b>14,85</b>			<b>12</b>	<b>Entre 112 et 124</b>
<b>1AU</b>	<b>1,28</b>			<b>11</b>	<b>14</b>
1AU	1,28			11	14
<b>U</b>	<b>13,56</b>			<b>12</b>	<b>Entre 98 et 109</b>
UA	0,25	0,16	0,14	12	2
UB	9,56	6,21	5,26	12	Entre 63 et 75
UC	3,76			11	33

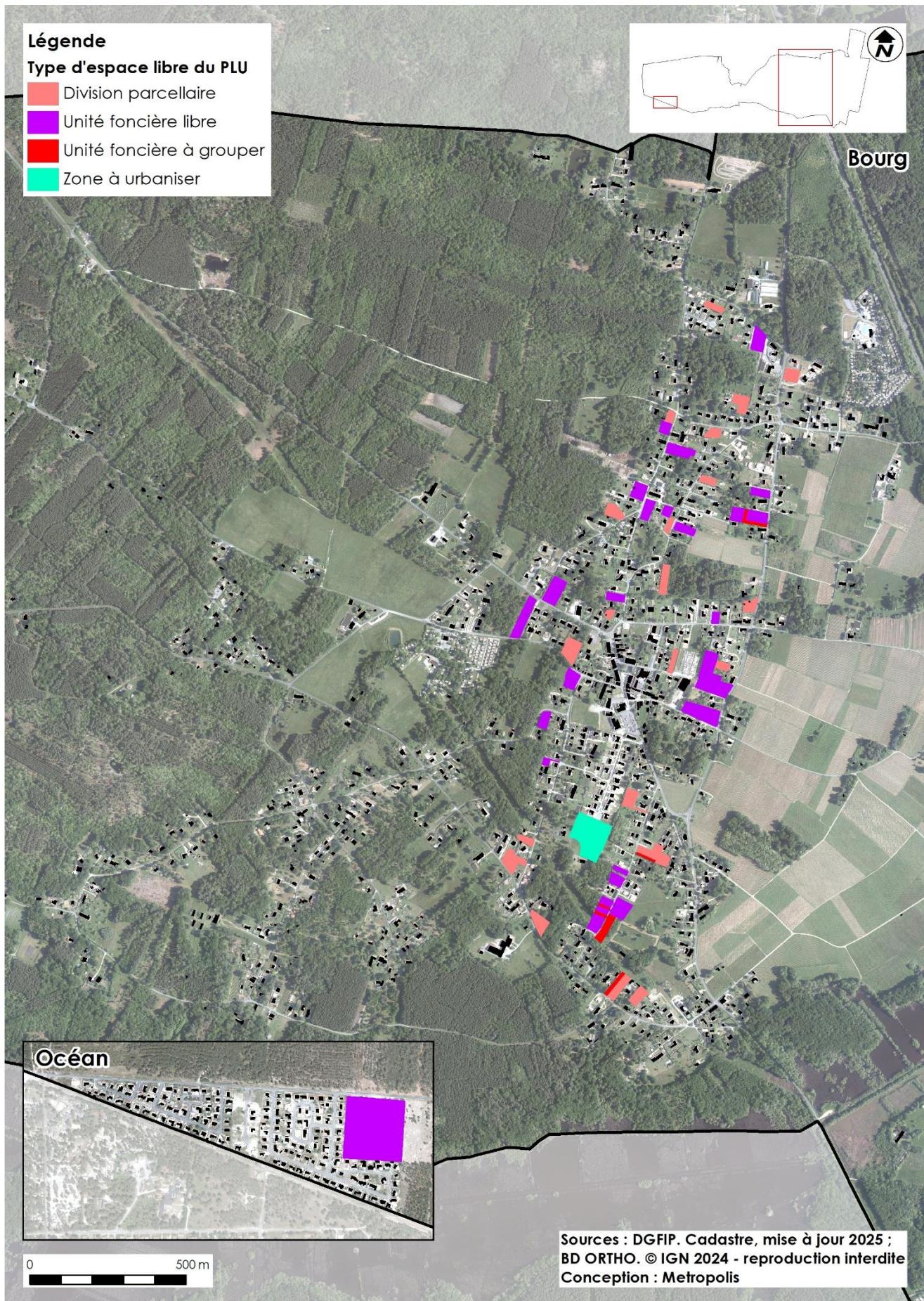
Il est à noter que :

- Hormis la zone en extension en zone UC, tout le développement urbain futur sera réalisé en densification de l'enveloppe resserrée autour du bourg, dans les zones UA, UB et 1AU.
- La révision du Plan Local d'Urbanisme permet de maximiser les capacités d'accueil au sein de l'enveloppe agglomérée des zones UB en favorisant donc le potentiel de densification communal. Ainsi environ 60% du potentiel de réalisation de logements se trouve dans les espaces libres de la zone UB.
- Un taux de rétention foncière de 35% à 45% est appliqué sur les zones UA et sur les zones UB, une grande partie des espaces « disponibles » provenant de potentiels de restructuration, elle dépend de la volonté de personnes privées.

Ainsi les capacités d'accueil théorique du PLU, selon les choix de zonage réalisés, permettraient la construction de 112 à 124 logements, une production en compatibilité avec les objectifs du SCOT et les besoins identifiés dans le PADD en termes d'accueil de population<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Le PADD a identifié la création d'environ 90 à 100 nouveaux logements, soit une moyenne de 9 à 10 logements par an.

## Espaces libres par type PLU 2025



On constate que :

- Le PLU s'inscrit dans une logique de prise en compte du renforcement de l'urbanisation sur des périphéries de zones déjà urbanisées. De fait, le comblement des « dents-creuses » ou le remplissage des « poches vides » au sein des zones urbaines représentent la capacité la plus importante du PLU.
- La zone UB est celle qui permet à court terme, l'accueil du plus grand nombre de constructions à usage d'habitation. Cela s'explique par le fait que sur cette zone, les espaces sont déjà viabilisés, et situés en zones déjà urbanisées. 63 à 75 nouveaux logements pourraient ainsi être créés.
- Le périmètre urbanisable a été redessiné et fortement réduit afin de privilégier une densification au plus près du centre-bourg.

Le total de potentiel d'accueil de nouveaux logements en zones U est ainsi réparti :

- 2 logements par densification au sein de la zone UA
- 63 à 75 logements par densification au sein de la zone UB
- 33 logements par extension au sein de la zone UC
- 14 logements par extension au sein de la zone 1AU

Ceci est compatible avec le SCOT qui fixe les conditions globales d'urbanisation pour la production de logements à respecter d'ici à 2040 : 50% au sein de l'enveloppe urbaine déjà constituée (au sein du périmètre aggloméré), soit 71 logements et 50% maximum en extension, soit 71 logements, correspondant à la zone 1AU, et à la zone UC, qui a été créée en extension de Vensac Océan. Le projet de PLU prévoit entre 65 et 77 logements en densification et 47 logements en extension.

**Le PLU n'affiche pas un équilibre strict entre densification et extension de l'urbanisation comme le préconise le SCOT, mais reste compatible en étant plus vertueux, en privilégiant la densification et en limitant la consommation d'espaces naturels et agricoles.**

Dans tous les cas, elle permet une réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, vise à une optimisation des réseaux et des formes urbaines plus compactes.

Ce potentiel d'accueil permet de répondre aux besoins identifiés liés d'une part à la prise en compte du « point mort » (maintenir le volume de sa population, dans des conditions de logement estimées satisfaisantes, de compenser la baisse de la taille des ménages, de renouveler une partie de son parc et d'assurer une bonne fluidité des parcours résidentiels), et à l'accueil de population nouvelle.

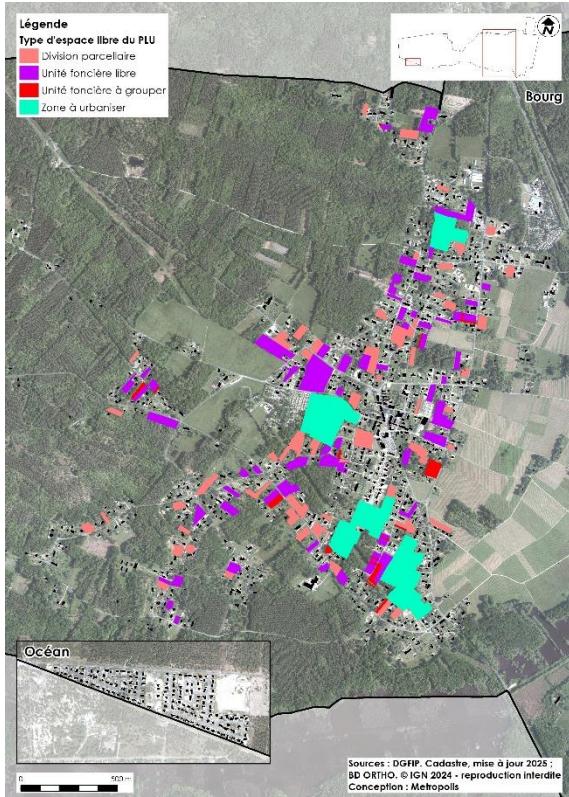
#### 4.2.2. Évolution de la capacité d'accueil

Le tableau et les cartes ci-dessous présentent l'évolution de la capacité d'accueil entre le PLU en vigueur et le projet de PLU révisé.

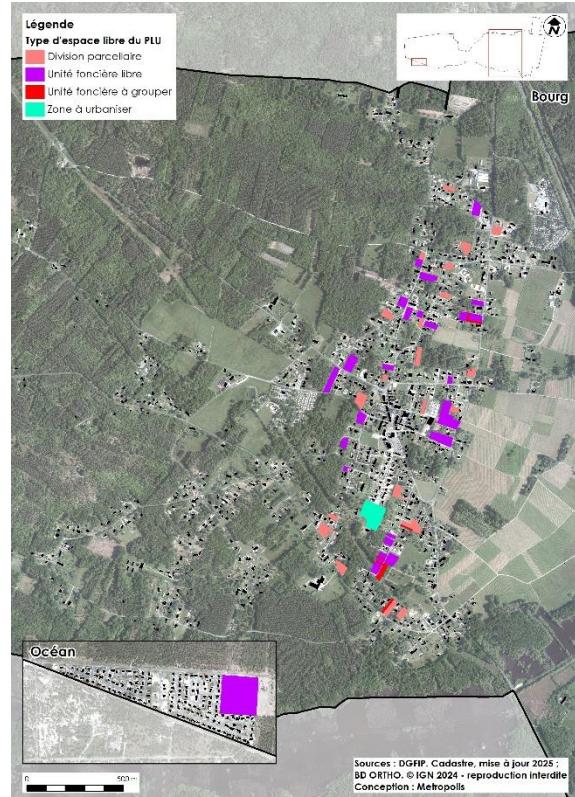
Evolution de la capacité d'accueil entre les PLU 2022 et 2025			
Type de zones	PLU 2022 (en hectares)	PLU révisé (2025)	Evolution
Zone urbaine	37,21	13,56	-64%
Zone à urbaniser à court terme	2,94	1,28	-56%
Zone à urbaniser fermée à long terme	15,07*		-93%
<b>Total</b>	<b>55,22</b>	<b>15,87</b>	<b>-73%</b>

\*Espaces soumis à modification du PLU

Espaces libres par type du PLU 2022



Espaces libres par type PLU 2025



Les espaces disponibles dans le PLU approuvé en 2012 permettaient l'urbanisation de 55 hectares à vocation d'habitat :

- 37 hectares en densification des zones urbaines,
- 3 hectares dans les zones à urbaniser,
- 15 hectares dans les zones à urbaniser à long terme.

L'emprise générale de la capacité d'accueil du projet de PLU (2025) est bien inférieure à celle du PLU en vigueur (2012). Cela s'explique notamment par la réduction des zones AU, et la réduction du périmètre de la zone urbaine constructible (les zones UD ne permettant de réaliser de nouvelles habitations).

Par ailleurs dans le projet de PLU, aucune zone 2AU n'est existante.

### 4.3. Une consommation d'espaces NAF compatible avec les objectifs du SCOT Médoc Atlantique et le PADD du PLU

#### 4.3.1. Principes de compatibilité

Le **SCOT Médoc Atlantique** attribue à chaque commune une enveloppe de consommation d'espace NAF maximum à vocation d'habitat. **Pour Vensac, la consommation maximale à vocation résidentielle entre 2020 et 2040 s'élève à 8 hectares** (5 hectares d'ici 2030 et 3 hectares pour 2030-2040).

Pour ce décompte, le SCOT dit que « tous les espaces bâtis dont la superficie est supérieure à 5000m<sup>2</sup>, inclus dans des espaces urbanisés et générant une consommation, seront pris en compte dans la consommation totale des espaces NAF. » Les espaces inférieurs à 5000m<sup>2</sup> seront donc sortis de la comptabilisation.

## GESTION DE L'ESPACE DE L'OFFRE RESIDENTIELLE A 2040 (révolu)

Armature urbaine des pôles de Médoc Atlantique		Besoin de logements à créer	GESTION DE L'ESPACE				PHASAGE	
			logements à créer dans l'enveloppe urbaine (dents creuses renouvellement et transformation RS)	logements potentiellement réalisés en extension	objectifs de densité en extension mais hors intégration d'espaces naturels communs à fonction environnemental	consommation maximale en ha	Consommation maximale NAF 2020-2030	Artificialisation maximale selon code urba (Leg +Reg) 2030-2040
STRUCTURANTS	Lacanau	2 399	70%	1 679	720	22	40	27
	Hourtin	918	80%	735	184	22	9	6
	Soulac-sur-Mer	1 216	60%	730	486	22	25	17
	Vendays-Montalivet	834	60%	501	334	20	18	12
	Carcans	425	50%	213	213	20	12	8
	Saint-Vivien-de-Médoc	355	50%	177	177	17	11	8
	Grayan-et-l'Hôpital	455	50%	228	228	17	15	10
D'EQUILIBRES ECONOMIQUE ET TOURISTIQUE	Le Verdon-sur-Mer	161	50%	81	81	17	5	3
	Queyrac	204	50%	102	102	17	7	4
	Vensac	178	50%	89	89	13	8	5
	Naujac-sur-Mer	73	50%	37	37	13	3	2
	Jau-Dignac-et-Loirac	93	50%	46	46	13	4	3
	Talais	142	50%	71	71	13	6	4
	Valeyrac	60	50%	30	30	13	3	2
<b>TOTAL</b>		<b>7 515</b>	63%	<b>4 718</b>	<b>2 797</b>	ces densité intègrent les équipements hors environnementaux	<b>166</b>	<b>110</b>
								<b>55</b>

Au sein de son **PADD**, la commune affiche **une consommation maximale de 8 hectares**, toute destinations confondues, correspondant à une réduction de 65% de la consommation de la période 2011-2020. Il s'agit d'un effort conséquent à l'échelle communale qui souhaite être compatible avec le SCOT et le SRADDET.

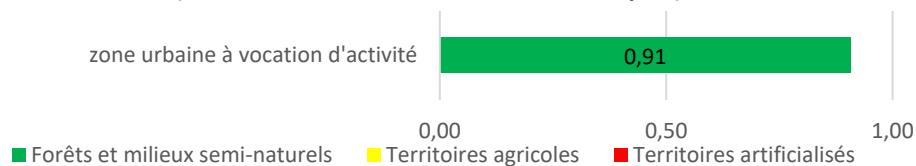
### 4.3.2.Bilan de la consommation d'espaces du PLU de Vensac

Malgré un projet de PLU qui affirme comme priorité le confortement de l'enveloppe urbaine, le projet reste consommateur d'espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF). En effet, le projet de la commune consomme au total 15,75 hectares, toutes vocations et tous types de sols confondus, dont 7,35 hectares d'espaces NAF.

	Espaces NAF			Territoires artificialisés	Total général
	Forêts et milieux semi-naturels	Territoires agricoles	Total NAF		
<b>habitat</b>	<b>4,77</b>	<b>1,68</b>	<b>6,45</b>	<b>8,40</b>	<b>14,85</b>
1AU		1,28	1,28		1,28
U	4,77	0,40	5,17	8,40	13,56
<b>activité</b>	<b>0,91</b>		<b>0,91</b>		<b>0,91</b>
U	0,91		0,91		0,91
<b>Total général</b>	<b>5,68</b>	<b>1,68</b>	<b>7,35</b>	<b>8,40</b>	<b>15,75</b>

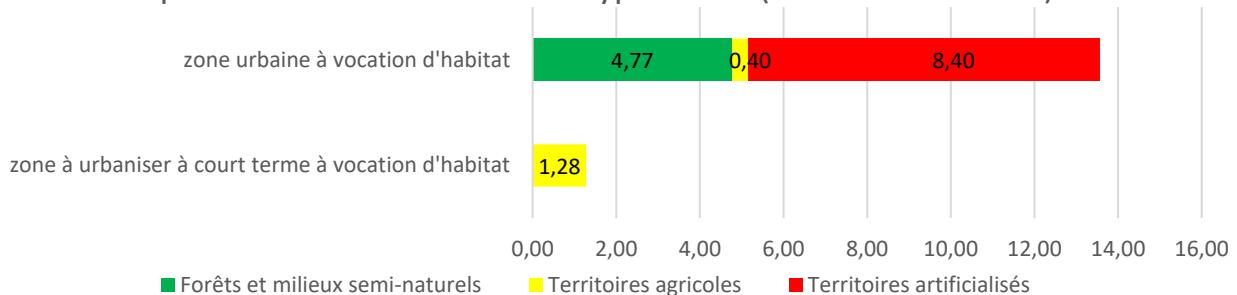
Les activités se développent uniquement sur des espaces NAF, avec une expansion très raisonnée : 0,91 hectares à destination d'activité. Aucun développement à vocation touristique n'est prévu.

### Espaces libres du PLU selon le type de sol (vocation d'activité et touristique)



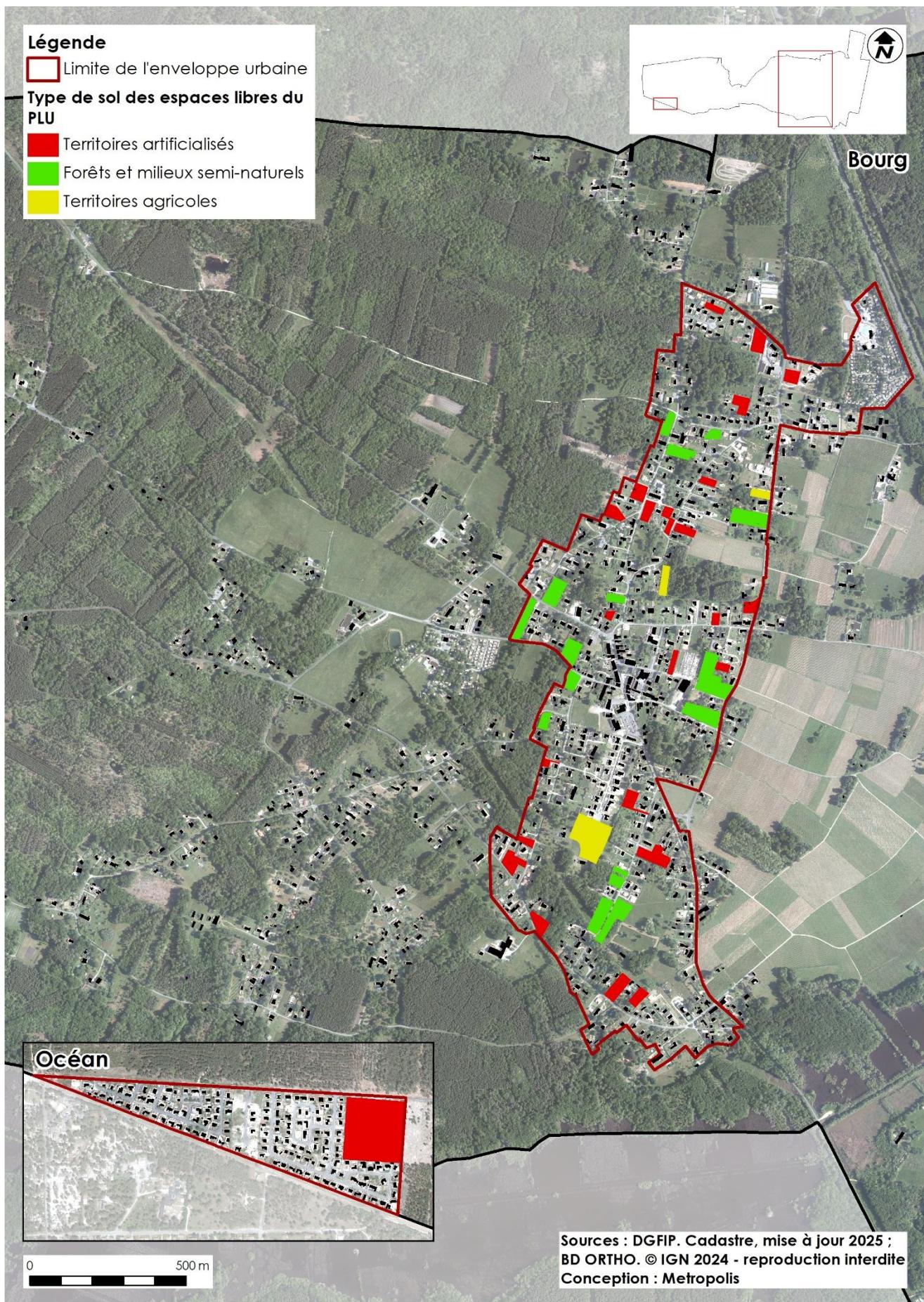
Les espaces libres à vocation d'habitat comptabilisent 14,85 hectare, dont 6,45 hectares d'espaces NAF et 8,40 hectares d'espaces artificialisés. Le projet de développement de l'habitat se développe à 43% sur des espaces NAF et 57% sur des espaces artificialisés.

### Espaces libres du PLU selon le type de sol (vocation d'habitat)



Néanmoins, le développement à vocation d'habitat, comme le montre la carte ci-après, se fait principalement au sein de l'enveloppe urbaine, en zone UB du bourg de Vensac.

Par ailleurs, la zone de Vensac-Océan 3 n'est pas comptabilisée comme consommatrice d'espaces NAF, puisqu'elle est, à l'approbation du PLU, aménagée.



**Le SCOT indique que Vensac ne doit pas consommer plus de 8 hectares d'espaces NAF à l'horizon 2040 pour la vocation habitat.** Néanmoins, seuls les espaces de plus de 5000m<sup>2</sup> en enveloppe urbaine doivent être comptabilisés. En zone UA et UB, aucun potentiel n'est supérieur à ce seuil de 5000m<sup>2</sup>.

N'entrent donc dans la comptabilisation de la consommation d'espaces NAF que la zone 1 AU du centre-bourg, soit 1,28 hectares. **La consommation d'espaces NAF au sens du SCOT Médoc Atlantique à vocation résidentielle est donc de 1,28 hectares. Le projet est donc compatible avec les objectifs du SCOT Médoc Atlantique.**

Les élus communaux ont établi pour projet au sein du **PADD de ne pas dépasser 8 hectares de consommation d'espaces NAF, toutes destinations confondues. En surface brute, le projet de zonage est compatible puisqu'il consomme 7,35 hectares d'espaces NAF.** Par ailleurs, une rétention foncière est appliquée pour la production de logements en zone UA et UB. Beaucoup de ces potentiels sont des espaces de jardin ou des dents creuses qui risquent de ne pas être construits au cours des dix dernières années. En effet, ces potentiels peuvent constituer des jardins, ou des espaces utilisés, que les propriétaires ne souhaitent pas construire ou vendre. L'application de ces taux de rétention foncière feraient que le zonage prévoit moins de consommation d'espaces NAF que ce qui a été prévu par le PADD.

**Sans application de rétention foncière, la compatibilité est respectée au regard des objectifs affichés au sein du PADD.**

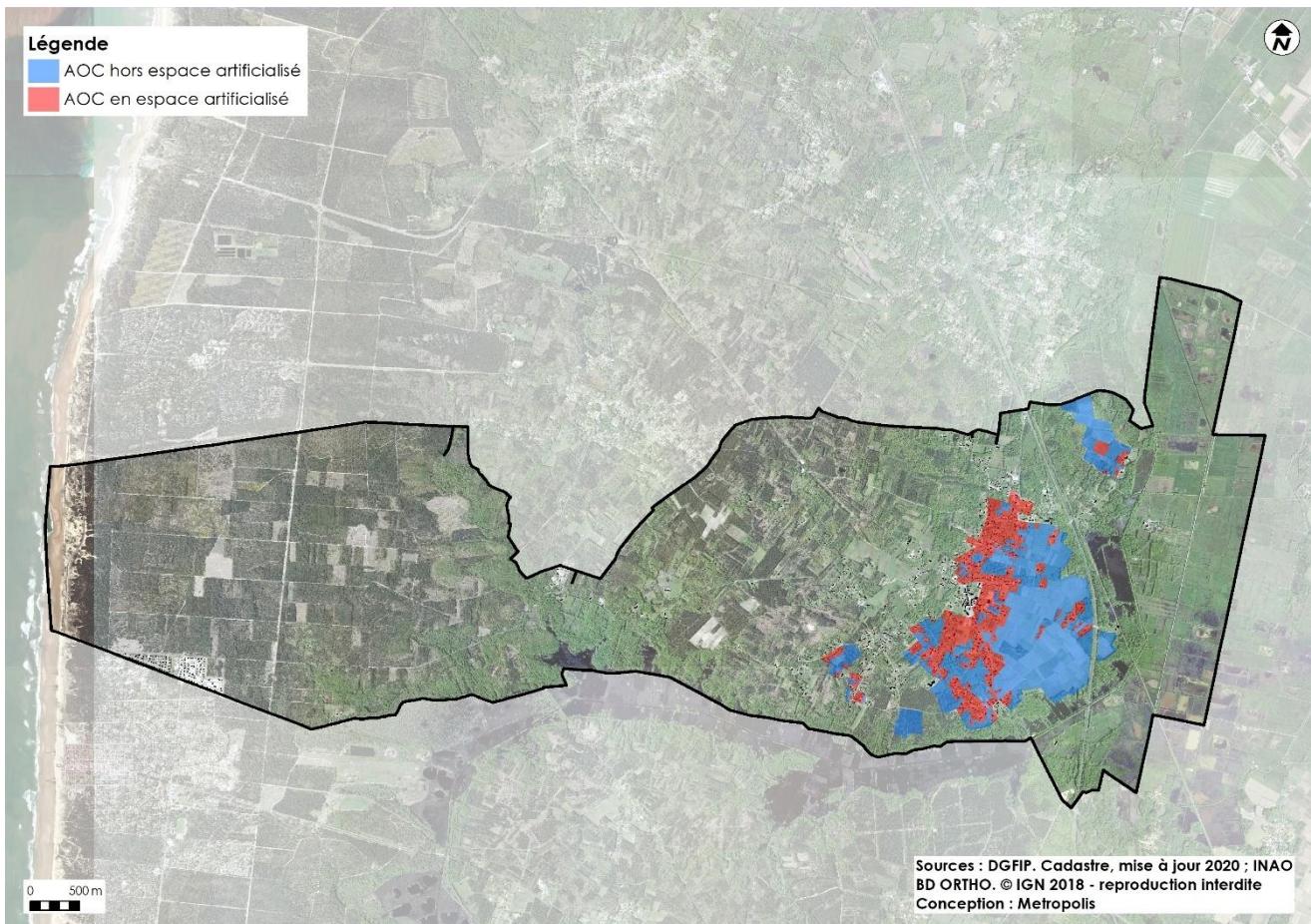
Il faut noter qu'une très grande partie de la consommation d'espaces est réalisée en densification de l'enveloppe urbaine. Il s'agit de potentiels qu'on ne peut soustraire au projet au risque d'une incohérence du découpage de la zone urbaine et notamment de la zone UB. Ces potentiels participent, par ailleurs, pleinement à conforter la trame urbaine du bourg, et sont assimilables à un potentiel en territoire artificialisé.

#### 4.4. Atteintes aux surfaces affectées à des productions AOP

Le tableau et les cartes ci-dessous présentent les surfaces affectées à des productions AOC, en tenant compte de la déduction des espaces artificialisés intégrés dans les espaces AOC. Il s'agit, pour le PLU révisé, de ne pas porter atteinte à plus de 2% de l'aire géographique de chaque AOC sur la commune.

**La superficie en AOC à Vensac représente 316,74 hectares.** Néanmoins, cette surface englobe de nombreux espaces déjà artificialisés à d'autres vocations que l'agriculture, puisque la quasi intégralité de l'enveloppe urbaine du bourg se trouve en AOC. Celles-ci sont donc retirées du calcul, puisqu'elles ne peuvent être utiles à la production agricole (zones en rouge dans la carte ci-dessous).

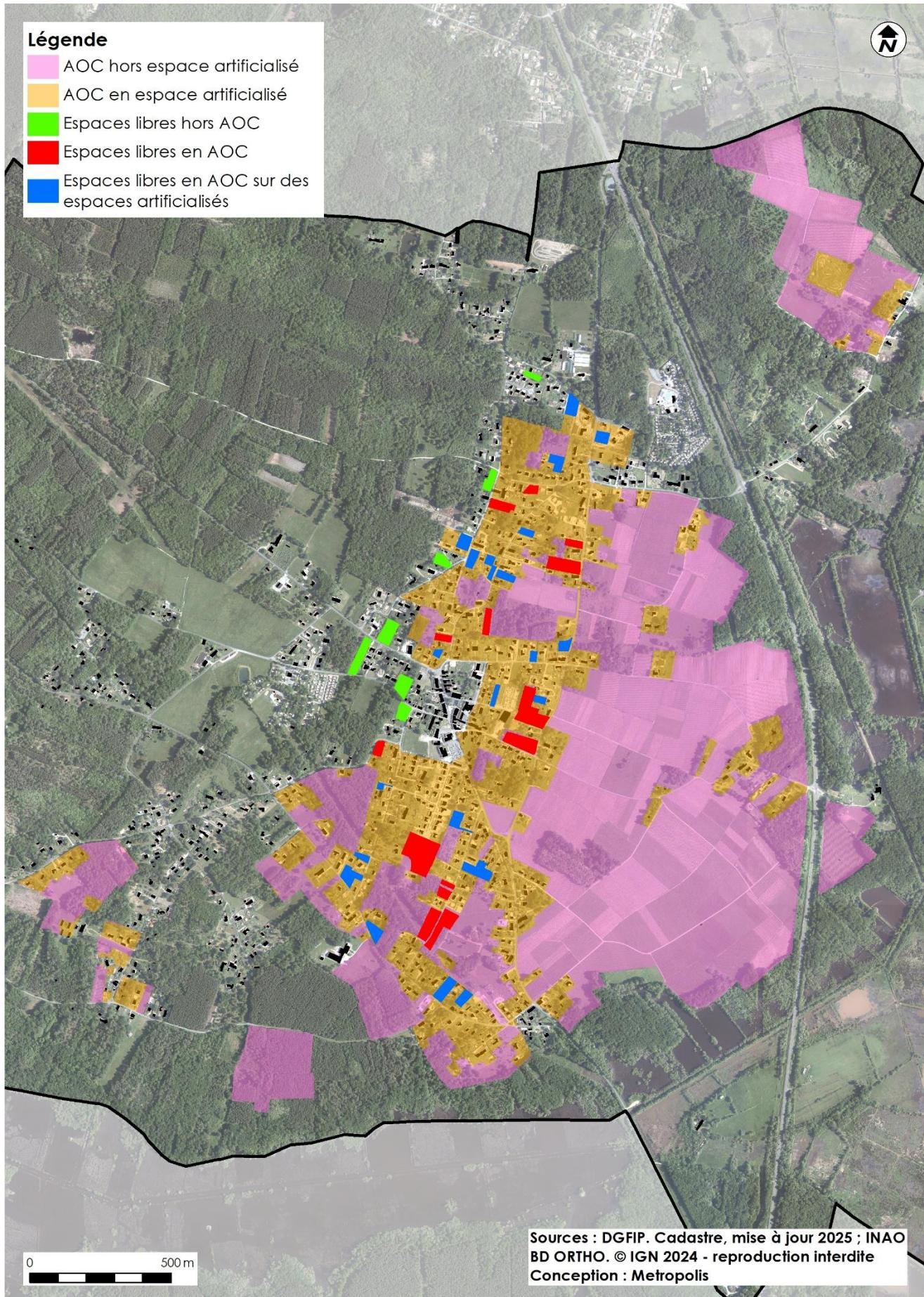
Si ces **espaces artificialisés sont retirés** de la superficie en AOC, alors celle-ci n'est plus que **de 221,84 hectares.**



Le projet de développement de la commune de Vensac serait **consommateur de 4,38 hectares maximum, soit 2% de l'espace en AOC** via le confortement des zones urbaines et le développement de la zone à urbaniser.

*Surfaces AOC consommées par les espaces urbanisés*

Type de zone	Consommation de l'AOC		Consommation de l'AOC – hors secteurs artificialisés	
	AOC consommée (ha)	%	AOC consommée (ha)	%
<b>Superficie de l'AOC</b>	316,74		221,84	
<b>U</b>	7,80	2,5%	3,51	1,6%
<b>1AU</b>	1,28	0,4%	1,28	0,6%
<b>Consommation totale</b>	<b>9,08</b>	<b>2,9%</b>	<b>4,79</b>	<b>2,2%</b>

*Emprise des AOC selon les espaces libres et artificialisés*

Ainsi les espaces libres sont nettement moins importants : les espaces libres en zone urbaine sur des espaces classés en AOC représentent 4,79 hectares soit 2,2% de la surface en AOC. Lorsqu'on regarde leur localisation (espaces en rouge sur la carte), on constate par ailleurs que ce sont des espaces englobés dans la zone urbanisée, de petite taille, et donc difficilement exploitables pour de la viticulture. Ce sont par ailleurs des espaces qui ne sont pas en vigne, mais pour la majorité en boisements.

**Ainsi, toutes vocations confondues, en tenant compte des espaces artificialisés, la consommation d'espaces en AOC du PLU révisé porte atteinte à 2,2% de l'aire géographique de l'AOC sur la commune.**

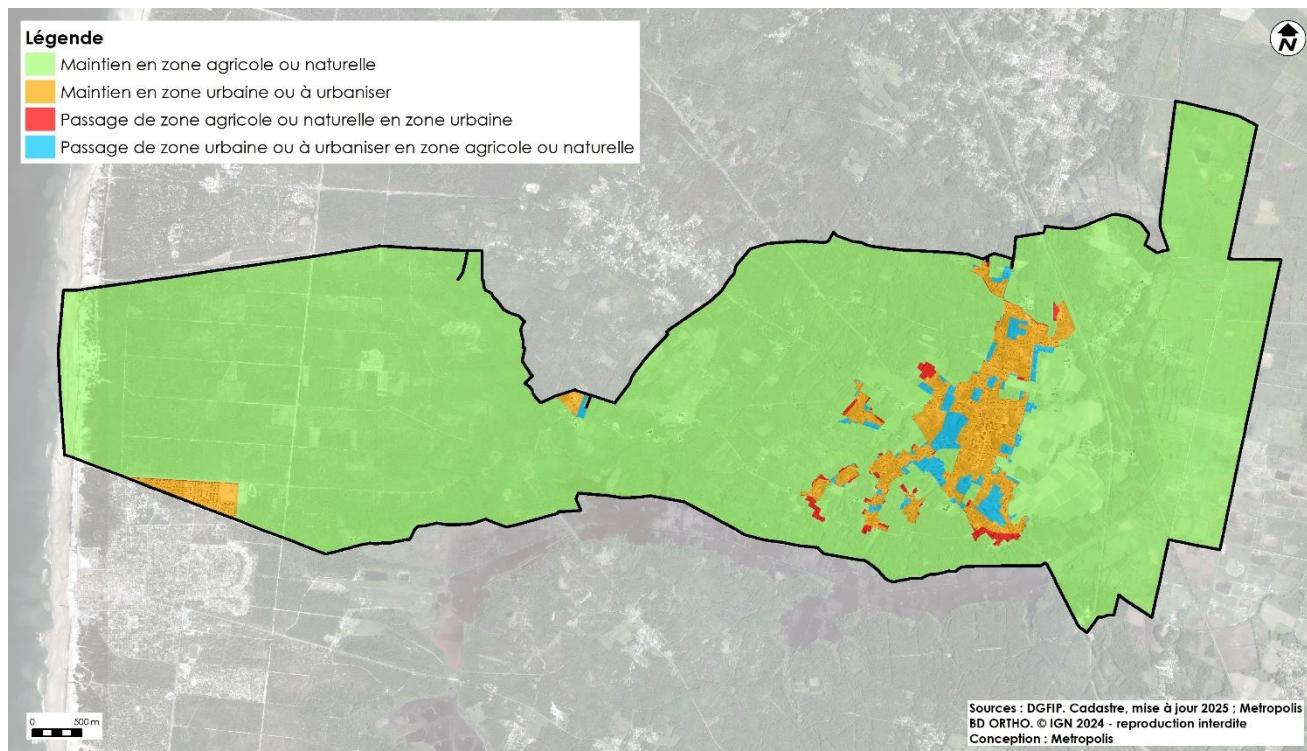
#### 4.5. Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Le tableau et les cartes ci-après présentent l'évolution de la consommation des espaces naturels et agricoles entre le PLU en vigueur et le PLU révisé :

**Évolution des espaces naturels et agricoles consommés entre le PLU 2022 et le PLU 2025**

Evolution du zonage	Surface en hectare	%
Maintien en zone agricole ou naturelle	3125,79	92,60%
Maintien en zone urbaine ou à urbaniser	183,69	5,44%
Passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine	16,17	0,48%
Passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle	49,89	1,48%
<b>Total général</b>	<b>3375,54</b>	<b>100,00%</b>

Carte 13 – Evolution des espaces naturels et agricoles entre le PLU 2022 et le projet de PLU 2025



La zone agricole et la zone naturelle ont été grandement maintenues.

Quelques surfaces en zones agricoles ou naturelles en contact de zones urbaines ont été intégrées au sein des zones urbaines, essentiellement en zone UD, inconstructibles, en application de la loi Littoral. Ces espaces passant en zone urbaine n'augmentent que partiellement les capacités d'urbanisation. Les autres correspondent à des espaces de jardins ou des habitations en tissus lâche.

Les espaces restitués en zones agricole et naturelle sont bien plus importants, ils représentent 50 hectares. Beaucoup sont d'anciennes zones à urbaniser qui ne l'ont pas été dans le cadre du PLU, d'autres sont des espaces urbains très peu denses qui ont été sortis de la zone urbaine.

## 5. Articulation avec les documents de portée supérieure

### 5.1. Rappel réglementaire

Plusieurs textes sont venus compléter les dispositions du Code de l'Urbanisme dans le but de renforcer l'intégration de l'environnement par les documents d'urbanisme. Ces textes portent sur des documents de planification ou de réglementation des activités humaines ou de l'utilisation des espaces et des ressources. Ils sont généralement représentés sous la forme de plans, programmes ou encore de schémas à l'échelle nationale, régionale, départementale, voire une échelle infra. Une articulation est obligatoire entre ces documents et les documents d'urbanisme de niveau « inférieur ». Dans ce cadre, le droit de l'urbanisme fait une distinction entre les notions de prise en compte, de compatibilité et de conformité du PLU avec les normes supérieures.

- ✓ **Prise en compte** : La commune ne doit ignorer les objectifs généraux d'un document de portée supérieure au PLU. Cette prise en compte est assurée, a minima, par la connaissance du document en question et la présentation, le cas échéant, des motivations ayant justifié les décisions allant à l'encontre de ce document.
- ✓ **Compatibilité** : Un document est compatible avec un texte ou un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou principes fondamentaux de ce texte ou de ce document, et qu'il n'a pas pour effet ou objet d'empêcher l'application de la règle supérieure.
- ✓ **Conformité** : la conformité implique un rapport de stricte identité, ce qui suppose que le document de rang inférieur ne pourra comporter aucune différence par rapport au document de rang supérieur.

### 5.2. Récapitulatif des documents « supra » à intégrer

L'articulation du PLU avec les documents de portée supérieure est régie par le Code de l'Urbanisme.

<b>Article L.131-4 du Code de l'Urbanisme</b>	
Le PLU doit être compatible avec...	
Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1	<b>Le territoire de Vensac est couvert par le SCoT de Médoc Atlantique, approuvé le 22/02/2024. La révision du PLU doit être compatible avec le SCoT.</b>
Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983	<i>Le territoire n'est pas concerné par un SMVM.</i>
Les plans de mobilité prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports	<i>Le territoire n'est pas concerné par un plan de mobilité.</i>
Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction	<i>Le territoire n'est pas concerné par un PLH.</i>

Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L. 112-4 du code de l'urbanisme	Le territoire de Vensac n'est concerné par aucun PEB, en tout ou partie.
<b>Article L.131-5 du Code de l'Urbanisme</b>	
	Le PLU doit prendre en compte...
Le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du Code de l'Environnement	Un PCAET est en cours d'élaboration à l'échelle de la Communauté de Communes Médoc Atlantique.
Les plans locaux de mobilité prévus à l'article L.1214-13-2 du code des transports	Le territoire n'est pas concerné par un plan local de mobilité.
Les schémas départementaux d'accès à la ressource forestière.	Non communiqué

La commune de Vensac est comprise dans le périmètre d'application du SCOT Médoc Atlantique. Ce SCOT est approuvé et donc s'avère applicable. La révision du PLU de Vensac doit donc s'inscrire en compatibilité avec ce dernier.

### 5.3. Articulation avec le SCOT Médoc Atlantique

La révision du PLU de Vensac doit s'inscrire dans les lignes directrices impulsées par le SCOT Médoc Atlantique en vigueur.

Partie 1 : VALORISER ET PRÉSERVER L'IDENTITÉ ET LES RESSOURCES PATRIMONIALES DU TERRITOIRE	
<p><b>1.1. RENFORCER LA BIODIVERSITÉ EN LIEN AVEC LES ACTIVITÉS HUMAINES QUI ASSURENT SON MAINTIEN</b></p>	<p>La commune de Vensac est concernée par la présence de plusieurs <b>sites Natura 2000</b> (zonages réglementaires) et <b>ZNIEFF</b> – Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (zonages d'inventaires) : les dunes du littoral girondin de la pointe de Grave au Cap Ferret – les marais du bas Médoc – les marais du Nord Médoc. <b>Sur Vensac, ces périmètres concernent les franges</b> du territoire communal.</p> <p>Le projet de PLU couvre intégralement le périmètre de ces zonages par un <b>zonage de type NL</b>, où les <b>nouvelles constructions sont interdites</b>.</p> <p>La révision du PLU de Vensac a été l'occasion de décliner à l'échelle communale, les <b>continuités écologiques</b>, et ainsi de mettre en lumière des enjeux qui lui sont propres. D'une manière complémentaire, le PLU a identifié des <b>réservoirs de biodiversité</b> dans le cadre de sa déclinaison, notamment par rapport à la <b>sous-trame des milieux ouverts littoraux et humides, et des milieux boisés</b>.</p> <p>Ces secteurs font l'objet d'un classement en <b>NL</b> (N pour certains boisements), avec généralement <b>une protection en EBC</b>.</p> <p>La commune comporte des <b>zones à dominante humide</b>, retenues comme éléments participant au fonctionnement écologique du territoire (en particulier les marais à l'Ouest), dans le cadre de la Trame Verte et Bleue. À ce titre, elles bénéficient principalement d'un <b>zonage NL</b>.</p> <p>Des zones humides ont été mises en évidence lors de l'évaluation environnementale. Elles bénéficient d'une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Concernant les <b>cours d'eau</b>, ils bénéficient principalement d'un <b>zonage NL, mais aussi A et N</b>. En outre, un <b>recul de constructibilité de</b></p>

<p><b>1.2. VALORISER LE CADRE DE VIE POUR UN DÉVELOPPEMENT ADAPTÉ QUI RENFORCE LE CAPITAL PATRIMONIAL</b></p>	<p><b>20 mètres minimum</b> depuis les berges des cours d'eau et ruisseaux est demandé au règlement écrit <b>pour les zones agricoles et naturelles</b> et <b>de 10 mètres minimum dans les zones urbaines</b>. Le PLU de Vensac a été conçu avec un soin tout particulier accordé aux <b>ressources</b>, et notamment en <b>eau potable</b>. Conscient de l'<b>enjeu associé à la sollicitation actuelle et à venir</b> (sur une ressource partagée avec d'autres territoires), la commune de Vensac fait donc le choix d'un <b>développement urbain</b> et donc <b>démographique mesuré</b>. Les dispositions réglementaires du PLU demandent la <b>récupération des eaux pluviales</b>, notamment dans les zones à urbaniser, notamment afin de ne pas dégrader les eaux superficielles. La commune de Vensac est reliée à la STEP de Vendays-Montalivet (secteur Vensac Océan) et à la STEP de Grayan-et-l'Hôpital (bourg). Le développement urbain que propose la révision du PLU de Vensac aura pour corollaire le développement du bourg. La STEP de Grayan-et-l'Hôpital est suffisamment dimensionnée pour accueillir les ERU qui seront émises par les habitants supplémentaires vensacais. Par ailleurs, le PLU propose un zonage visant à <b>gérer les habitations existantes des secteurs déjà urbanisés</b> qui s'inscrivent <b>en dehors du bourg et de Vensac Océan</b>, permettant ainsi de conserver en très grande partie l'écrin boisé dans lequel évolue ces habitations. Une <b>OAP</b> est portée sur le <b>secteur de développement</b>, afin de s'assurer du respect de la qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale, notamment dans le <b>traitement des limites entre zones urbaines et à urbaniser, et zones naturelles, agricoles et forestières</b>. Dans les <b>zones urbanisables en zone UC</b>, l'<b>espace non bâti</b> doit correspondre au <b>minimum à 30% de la superficie de l'unité foncière</b>. L'espace maintenu en pleine terre doit correspondre à <b>50% de l'espace non bâti</b>. De plus, l'<b>OAP</b> accorde une place marquée à un <b>végétal plus qualitatif</b> (haies, espèces d'intérêt écologique et sur la santé humaine...).</p>
	<p>Le PLU organise un <b>développement urbain regroupé</b> et qui <b>préserve les respirations naturelles existantes</b> au sein du bourg et entre les secteurs du bourg et de Vensac Océan. En <b>zone UA et UB</b> le PLU entend favoriser la <b>mixité fonctionnelle</b> en autorisant les constructions à destination d'habitat, commerce et activité de service compatibles avec l'habitat, équipement public et d'intérêt collectif. Le PLU définit en plus des <b>zones UE dédiées aux équipements publics</b> au sein même du <b>bourg</b>, potentiellement pour accueillir le <b>projet de piscine</b>. La commune n'est pas soumise à l'article 55 de la loi SRU mais souhaite toutefois amorcer une <b>diversification de son parc de logements, sans nécessairement afficher des objectifs chiffrés de production de logements sociaux à produire, la commune proposant peu d'aménités urbaines</b>. Toutefois l'<b>essentiel des capacités d'accueil de nouveaux logements</b> étant situé dans le <b>bourg</b> sous forme de processus de <b>densification</b>, le PLU favorisera l'émergence de <b>formes urbaines plus compactes</b> et donc une <b>plus grande diversité de logements dans l'avenir (petits logements, logements groupés...)</b>. Les <b>points de vue remarquables</b> ont été identifiés dans le cadre de l'État Initial de l'Environnement. Ceux-ci ont été pris en compte dans la réalisation du travail de zonage.</p>

	<p>De plus, le projet de PLU limite la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par le choix d'un <b>développement en continuité du bourg uniquement</b>, par des <b>extensions modérées</b>. Le projet vise ainsi à protéger autant que possible les <b>ensembles naturels et paysagers</b> du territoire communal (boisements, marais, haies...) à travers une protection en EBC, et par le biais de protections au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme.</p> <p>En plus des dispositions réglementaires relatives à la qualité urbaine et paysagère, l'<b>OAP</b> traduit la volonté de <b>traiter les limites entre zones constructibles et espaces naturels, agricoles et forestiers</b>. Il s'agit-là de prévenir les conflits d'usage, limiter les nuisances, et prévenir contre le risque feu de forêt. Pour le camping au nord du bourg, un EBC à créer est positionné entre le camping et l'espace résidentiel de manière à limiter les conflits d'usage.</p>
<p><b>1.3. VISER L'AUTONOMIE ÉNERGÉTIQUE</b></p>	<p>Afin de participer à la sobriété et à l'efficacité énergétique, le PLU de Vensac limite l'étalement urbain et promeut la densification du bâti existant. Les <b>extensions d'urbanisation</b> sont ainsi <b>au contact des zones bâties existantes</b>, et <b>modérées en termes de surface mobilisée</b>. Les sites bénéficient de la <b>proximité des équipements</b>, tels que les <b>écoles</b>. En parallèle, le projet de PLU vise à <b>promouvoir le développement des mobilités alternatives au « tout automobile »</b> pour les pratiques touristiques et celles du quotidien, en lien avec les équipements existants et à venir (pistes cyclables...).</p> <p>Par ailleurs, le rapport de présentation du PLU de Vensac présente, dans la partie État Initial de l'Environnement, différentes <b>sources de valorisation énergétique</b> (bois, géothermie, sous-produits viticoles...). Le PLU permet la mise en place d'installations permettant la production d'énergies renouvelables.</p>
<p><b>1.4. RÉDUIRE LES PRESSIONS DES POLLUTIONS SUR L'ENVIRONNEMENT PAR L'ENGAGEMENT DE TOUS LES ACTEURS DU TERRITOIRE</b></p>	<p>Un PCAET est en cours d'élaboration à l'échelle de la Communauté de Communes Médoc Atlantique.</p> <p>Le PLU émet des dispositions réglementaires en faveur de la gestion des déchets. Par ailleurs, il promeut un développement urbain dans le bourg, permettant d'assurer un ramassage organisé des déchets et un accès facilité aux ouvrages de collecte sélective.</p>
<p><b>Partie 2 : PROTÉGER LES HABITANTS DES RISQUES POUR UN TERRITOIRE VIVANT ET DYNAMIQUE</b></p>	
<p><b>2.1. DÉFINIR UNE CAPACITÉ D'ACCUEIL COHÉRENTE ET COMPATIBLE AVEC LES ENJEUX CLIMATIQUES ET LES RISQUES NATURELS</b></p>	<p>Le projet de PLU vise une <b>modération de la consommation de l'espace</b>, par une <b>densification des espaces urbanisés</b> et le <b>confortement du centre-bourg</b>.</p> <p>Il s'appuie sur les <b>dispositions cadres de la Loi Littoral</b>, qui prévoit (sauf exceptions), « <b>l'interdiction de toute nouvelle construction dans les zones d'urbanisation diffuses</b>, c'est-à-dire les zones non identifiées dans le SCoT comme des agglomérations, villages et SDU – secteurs déjà urbanisés » (DOO du SCoT Médoc Atlantique).</p> <p>À partir de l'espace bâti aggloméré, le PLU identifie <b>1 zone 1AU en continuité directe avec le tissu bâti existant</b> et en lien avec le dernier lotissement développé sur la commune.</p> <p>La zone 1AU est en continuité d'un lotissement qui s'est développé récemment et est une zone qui est encastrée dans des zones urbanisées, à proximité du bourg. Elles représentent des coeurs d'îlots naturels autour desquels l'urbanisation s'est développée sur les pourtours le long des axes routiers. Leur développement contribue à créer une organisation de quartier et limiter l'étalement urbain. En étant construits sur les pourtours, les réseaux se trouvent à proximité, même si l'urbanisation de ces espaces demande la mise en place d'une organisation d'ensemble. Des emplacements réservés ont d'ailleurs</p>

	<p>étaient positionnés afin de permettre une urbanisation cohérente de la zone.</p> <p>Le <b>reste du territoire</b> est <b>zoné en A</b> (espaces agricoles) et <b>N</b> (espaces naturels) intégrant l'ensemble des éléments de la <b>Trame Verte et Bleue</b>.</p> <p>Les <b>zones d'extension de l'urbanisation</b> (1AU) représentent 0,04% de la surface communale, contre 94,08% pour les zones agricoles et naturelles. <b>Elles ne remettent donc pas en cause les équilibres</b>.</p> <p>Par ailleurs, l'<b>emprise générale de la capacité d'accueil du projet de PLU</b> (2025) est <b>inférieure à celle du PLU en vigueur</b>. Cela s'explique notamment par la suppression de la majorité des espaces à urbaniser et par la réduction de la zone urbaine constructible du bourg, évinçant de nombreux espaces libres.</p> <p>Ainsi, le nouveau PLU s'inscrit pleinement vers l'effort visant à atteindre la <b>Zéro Artificialisation Nette</b> (ZAN) d'ici à 2050.</p> <p>La commune se donne pour perspective l'accueil d'environ <b>140 à 170 habitants supplémentaires</b> pour les 10 prochaines années, par la création d'environ <b>90 à 100 logements</b>. Ces perspectives tiennent compte de l'<b>attractivité communale observée lors des 20 dernières années</b>, en garantissant un <b>rythme moins soutenu</b> afin de s'inscrire en compatibilité avec plusieurs enjeux : la ressource en eau, les enjeux climatiques, les risques naturels.</p> <p>Le PLU de Vensac prend en compte l'ensemble des <b>éléments de connaissance des risques naturels existants</b>, qu'ils soient de portée réglementaire ou d'information (porter à connaissance du BRGM notamment). Il veille à ne <b>pas développer de nouvelles zones à urbaniser dans les secteurs vulnérables</b> au regard des données existantes.</p> <p>Concernant le <b>risque incendie/feux de forêt</b>, le PLU de Vensac s'attache à promouvoir un développement urbain qui s'appuie sur la <b>bonne disponibilité des dispositifs de défense incendie</b>, et à leur <b>proximité</b>.</p>
<p><b>2.2. ASSURER ET CONFORTER LA PRÉSENCE HUMAINE</b></p>	<p>Le PLU s'inscrit dans une cohérence territoriale en respectant le rôle de Vensac en tant que <b>pôle de proximité au sein du territoire Médoc Atlantique</b>, par une projection ambitieuse mais justifiée au regard de l'attractivité communale d'une part, tout en maîtrisant territorialement la contribution de Vensac à la croissance de population.</p> <p>Le PLU permet d'<b>inscrire le développement de Vensac tout en gérant les équipements existants et à valoriser</b> sur le territoire communal.</p> <p>Le <b>projet est cohérent avec les limites physiques, d'infrastructures et de réseaux</b> sur la commune.</p> <p>Comme vu précédemment, les <b>choix de développement urbain</b> portés sur le territoire communal sont l'occasion d'organiser <b>des mobilités adaptées</b>, et <b>créer des liaisons cohérentes</b> entre quartiers en développement en cohérence avec la géographie et l'armature territoriale définie par le SCoT. <b>Les mobilités font l'objet d'emplacement réservés pour permettre une bonne desserte des quartiers en projet. Pour les nouvelles voies à créer, des trottoirs seront aménagés, permettant de rejoindre le centre-bourg facilement.</b></p> <p>Le PLU définit une <b>zone UE en plein cœur de bourg</b>, à vocation d'équipements publics et d'intérêt collectif. Il s'agit de <b>renforcer la capacité à recevoir et à organiser le pôle équipements publics</b> sur la commune.</p>
<p><b>2.3. ORGANISER L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE POUR PRÉVENIR DES RISQUES</b></p>	<p>La commune de Vensac est concernée par plusieurs risques qui doivent être pris en considération dans les orientations de</p>

<b>NATURELS</b>	<p>développement futur. Il s'agit aussi bien du risque lié aux <b>feux de forêt</b>, aux <b>phénomènes littoraux</b> qu'aux <b>inondations</b>.</p> <p>En lien avec l'orientation « 2.1. Définir une capacité d'accueil cohérente et compatible avec les enjeux climatiques et les risques naturels », le projet de PLU prévoit de ne développer <b>aucune zone constructible sur les franges Nord, bordées par la zone inondable</b>, et <b>prend en compte les capacités des réseaux</b> (adduction en eau potable, assainissement, défense incendie, voirie...) pour un futur développement.</p> <p>À ce titre, <b>aucune disposition aggravant le phénomène</b> ne sera prise, et si possible, des <b>mesures d'amélioration</b> pourront être mises en place progressivement.</p> <p>Des prescriptions sont aussi ajoutées dans le règlement écrit pour les zones en contact du massif forestier.</p> <p>Le PLU poursuit enfin sa <b>gestion adaptée et conservatoire</b> du caractère naturel, mobile et évolutif du <b>cordon de dunes</b> sur son territoire, ainsi que de la <b>forêt dunaire littoral, à travers un zonage NLI</b>.</p>
-----------------	---

### Partie 3 : PROMOUVOIR LE DÉVELOPPEMENT ET LA RECONNAISSANCE DU TERRITOIRE

<b>3.1. ASSEOIR LE DÉVELOPPEMENT SUR LES RICHESSES ET LES RESSOURCES DU TERRITOIRE</b>	<p>D'un point de vue économique, les enjeux sont plus limités sur la commune, mais il s'agit toutefois de <b>garantir</b> que les <b>activités</b>, notamment <b>artisanales</b> puissent être <b>maintenues</b>, voire <b>confortées</b>, dans un cadre réglementaire maîtrisé et contraint.</p> <p>D'autre part, Vensac entend <b>conforter sa vocation d'espace de loisirs</b>, en accompagnement de son attractivité résidentielle déjà existante, et afin de valoriser le cadre de vie proposé à ses habitants.</p> <p>La commune a ainsi identifié <b>trois éléments à valoriser et à mettre en réseau</b> sur son territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La <b>piste cyclable traversant l'Ouest de la commune</b>, reconnue comme un <b>levier important pour déployer la mobilité douce</b> en direction des plages de l'intercommunalité notamment ;</li> <li>• La <b>façade littorale</b>, à proximité immédiate de Vensac-Océan, identifiée comme site naturel et de sports de glisse ;</li> <li>• Le <b>projet de piscine</b>, dans la partie centrale du bourg de Vensac, venant compléter l'offre en équipement sur la commune.</li> </ul> <p>Le projet de PLU entend mettre en réseau ces éléments au fil du temps, via des <b>cheminements doux complémentaires</b>.</p>
<b>3.2. ORGANISER UNE OFFRE FONCIÈRE POUR PROMOUVOIR UNE FILIÈRE PRODUCTIVE ASSOCIÉE À L'INNOVATION ET DYNAMISER L'ÉCONOMIE RÉSIDENTIELLE</b>	<p>Les <b>espaces agricoles</b> et donc <b>productifs</b> seront <b>au maximum préservés</b> du développement urbain, notamment en compatibilité avec les <b>espaces classés en AOC</b>. Ainsi, des <b>reculs</b> seront définis <b>entre les habitations nouvelles et les zones agricoles</b>.</p> <p>Par ailleurs le règlement des zones urbaines du bourg permet l'implantation d'activités telles que les commerces et les services. Une petite zone d'activité est également positionnée à l'Est du bourg, facilement accessible depuis la RD1E4, en appui d'une entreprise déjà implantée.</p>
<b>3.3. PROMOUVOIR UNE ÉCONOMIE CIRCULAIRE</b>	<p><b>Aucune orientation dans le PADD en lien avec cet objectif.</b></p>
<b>3.4. OPTIMISER L'ACCESSIBILITÉ DU TERRITOIRE</b>	<p>Comme vu dans les orientations précédentes, le <b>choix d'un développement urbain regroupé</b> permet d'optimiser l'accessibilité sur le territoire communal.</p>

Aussi, le confortement de la vocation d'espace de loisirs sur la commune, à travers la **valorisation** et la **mise en réseau de ses équipements et de ses espaces**, participe à cette optimisation.