

Commune de Vensac

PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet de PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal du 26 mai 2025

AVIS DE L'ÉTAT

Août 2025

Table des matières

1 – CONTEXTE.....	3
2 – COHÉRENCE ET JUSTIFICATION DU PROJET DE TERRITOIRE.....	4
A/ Dynamique et capacité d'accueil démographique.....	4
B/ Le développement d'une offre pour répondre aux besoins.....	8
C/ Développement économique, équipements et services, aménagement numérique.....	12
3 – MOBILITÉS.....	13
4 - GESTION ÉCONOME DE L'ESPACE.....	14
5 – LITTORAL.....	22
A/ Détermination de la capacité d'accueil.....	23
B/ Espaces constitutifs du littoral.....	23
C/ Définition des espaces urbanisés et principe de continuité avec l'urbanisation	29
D/ Compatibilité du règlement avec la loi Littoral.....	29
6 – ENVIRONNEMENT / CADRE DE VIE.....	34
A/ Préservation du patrimoine naturel.....	34
B/ Évaluation environnementale et mise en œuvre de la démarche « Eviter-Réduire-Compenser ».....	36
C/ Préservation du patrimoine architectural et culturel.....	38
7 – SALUBRITÉ PUBLIQUE.....	39
8 – ACTIVITÉS AGRICOLES ET SYLVICOLES.....	44
9 – RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES.....	45
A/ Risques Naturels.....	45
B/ Risques Technologiques.....	53
10 – TRANSITION ÉNERGÉTIQUE : CLIMAT, AIR, ÉNERGIE.....	54
11 – COHÉRENCE INTERNE DU DOCUMENT.....	55
A/ Compatibilité avec les documents d'ordre supérieur.....	55
B/ Analyse des documents.....	55

1 – CONTEXTE

Vensac est une commune d'une superficie de 34km², située à l'extrême Nord-Ouest du Département de la Gironde et qui connaît une attractivité relative car située à une vingtaine de minutes de Soulac-sur-Mer et de Lesparre-Médoc ainsi qu'à environ 80 kilomètres de la métropole bordelaise, soit hors de l'aire d'influence de cette dernière. Elle est accessible par la N215 puis la D1215E1 via l'Ouest de Bordeaux Métropole. Les gares les plus proches sont celles de Soulac-sur-Mer ainsi que celle de Lesparre-Médoc.

La commune de Vensac se trouve à la croisée de plusieurs enjeux, dont la préservation du cadre de vie et des paysages naturels face à la pression d'un développement parfois incompatible avec la nécessité de protéger un environnement littoral et écologique prégnant. Cette commune rurale, bien que petite en termes de superficie est cruciale dans le maillage territorial à l'échelle de la Communauté de Communes Médoc Atlantique, jonction entre la Pointe de Grave et le littoral médocain. La commune doit donc concilier développement urbain et préservation des écosystèmes, des ressources naturelles et du patrimoine culturel.

La commune de Vensac fait partie du périmètre du SCOT Médoc Atlantique approuvé le 08 mai 2024. Le PLU devra être compatible avec le SCOT approuvé. Le SAGE « Estuaire de la Gironde et milieux associés » et le SAGE « Nappes profondes de la Gironde » s'appliquent également sur la commune de Vensac depuis leur arrêté d'approbation en 2013 et sont valides sur la période 2022/2027.

La commune est régie par un Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé le 10 août 2012. Ce PLU a connu plusieurs évolutions afin de s'adapter au projet communal et aux évolutions réglementaires. La révision du plan local d'urbanisme a été prescrite par délibération du conseil municipal du 15 mars 2021. Cette dernière procédure a été approuvée le 19 février 2024 mais a fait l'objet de remarques tant sur le fond que sur la forme, par le Contrôle de Légalité. Qui a sollicité une demande de retrait de la délibération d'approbation en phase amiable. Le conseil municipal, lors de sa séance du 13 mai 2024, a acté le retrait de la délibération d'approbation et la commune s'est engagée à reprendre son PLU afin de lever les remarques émises par le contrôle de légalité. Par délibération du conseil municipal du 26 mai 2025 et après 9 ans de révision, la commune a procédé à un nouvel arrêt de son PLU.

Le projet communal, traduit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), développe les lignes directrices suivantes :

- Structurer le développement urbain, entre attractivité, densification et gestion économe de l'espace en vertu de la réglementation en vigueur
- S'appuyer sur des activités et des équipements moteurs de la commune
- Valoriser le cadre de vie afin de préserver la diversité des milieux, leurs interconnexions, l'identité territoriale et limiter les risques et nuisances présents sur la commune.

Le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU a été débattu en conseil municipal le 22 février 2023.

2 – COHÉRENCE ET JUSTIFICATION DU PROJET DE TERRITOIRE

A/ Dynamique et capacité d'accueil démographique

La commune ne dispose pas de Plan Local de l'Habitat (PLH) à ce jour.

1. Développement démographique

En 2021, la population de Vensac représente 3,98% de la population totale de la CCMA, témoignant d'un poids démographique en augmentation. Cependant, cette dernière bénéficie d'une attractivité résidentielle liée à sa situation privilégiée à l'interface de la pointe de Graves, du littoral atlantique et de sa proximité avec l'estuaire de la Gironde. Vensac est classée dans la catégorie des communes peu denses selon l'INSEE.

Le PADD (page 7) affiche l'objectif : « d'affirmer l'attractivité de la commune pour tous ». Trois hypothèses de développement démographique, sont examinées dans le diagnostic (page 28) :

- Une hypothèse basse à 1,1% par an, marquant une nette diminution de l'attractivité sur le long terme, mais qui correspond mieux à ce qui s'est produit entre 2012 et 2017 ;
- Une hypothèse moyenne à 1,3% par an ;
- Une hypothèse haute à 1,6% par an, légèrement supérieure à la croissance démographique connue entre 1990 et 2017 au niveau communal.

		Hypothèse basse 1,1%	Hypothèse médiane 1,3%	Hypothèse haute 1,6%
Date d'Arrêt N	2023	1055	1055	1055
N+1	2023	1067	1069	1072
N+2	2023	1078	1083	1089
N+3	2023	1090	1097	1106
N+4	2023	1102	1111	1124
N+5	2023	1114	1125	1142
N+6	2023	1127	1140	1160
N+7	2023	1139	1155	1179
N+8	2023	1151	1170	1198
N+9	2023	1164	1185	1217
N+10	2023	1177	1200	1236
Habitants supplémentaires		+122	+145	+181

Extrait du diagnostic, page 28

Le PADD (page 7) affiche la perspective d'accueil d'environ 140 à 170 nouveaux habitants supplémentaires d'ici à 2032, soit un taux de croissance annuel moyen situé entre l'hypothèse médiane et l'hypothèse haute formulées ci-dessus.

À noter que les hypothèses de croissance démographique présentées dans le PLU se basent sur une projection de 1055 habitants en 2023. Il est probable que le diagnostic ait été réalisé avant la publication des derniers chiffres de l'INSEE.

Il y a des incohérences entre les différentes pièces du document : les objectifs annoncés dans le PADD sont tous fixés à l'horizon 2032, tandis que dans les justifications des choix, les objectifs sont fixés à l'horizon 2033.

L'armature urbaine du SCOT Médoc Atlantique considère Vensac comme un pôle de proximité et préconise donc une croissance modérée d'accueil de population au profit des pôles structurants de Soulac, Hourtin et Lacanau.

Cet objectif est matérialisé dans le SCOT par la prescription d'une évolution maximale souhaitée de la population communale de 1300 habitants en 2040, soit environ 200 habitants supplémentaires par rapport à l'année de référence 2021.

L'objectif démographique affiché dans le PLU (entre +1,21 % et +1,45% par an entre 2022 et 2032) va au-delà du seuil de 1300 habitants en 2040 fixé par le SCOT.

Sur la base de la dernière année de référence de l'INSEE (2021), l'hypothèse médiane (+1,20 % par an) induit une population totale de 1359 habitants en 2040, tandis que l'hypothèse haute (+1,45%) induit une population totale de 1415 habitants en 2040.

Les hypothèses démographiques affichées dans le PLU ne sont donc pas compatibles avec les prescriptions du SCOT. Bien qu'outrepassant les objectifs démographiques affichés au SCOT, l'application de l'hypothèse médiane (+1,20%) constitue un effort significatif de modération de la croissance communale.

2. Objectifs de réalisation de logements

L'affichage de ce taux de croissance annuel inférieur aux dynamiques actuelles suppose un ralentissement de la production de logements à l'échelle communale.

Sur la commune de Vensac, 27 logements par an en moyenne ont été commencés entre 2013 et 2023 (données SITADEL).

Le SCOT Médoc Atlantique prévoit la création de 197 logements supplémentaires à l'échelle de la commune d'ici 2040, soit environ 9 logements par an.

Le PADD (page 7) fixe un objectif de production de 90 à 100 logements d'ici à 2032, soit environ 10 logements par an.

Le nombre de logements à produire est donc ramené à environ soixante-dix logements sur les dix prochaines années. L'ensemble des besoins identifiés pourront être comblés en mobilisant le potentiel foncier au sein de l'enveloppe urbaine. Ce volume annuel est conforme à la prescription du SCOT en vigueur.

Le diagnostic (page 29) présente la méthode utilisée pour déterminer le volume de logement à créer à l'horizon 2033. Celle-ci repose sur le calcul du « point mort », qui permet d'évaluer les besoins de la population actuelle.

La méthode utilisée pour calculer les besoins de la population actuelle se base sur le desserrement des ménages, le renouvellement du parc et la variation du nombre de logements vacants et de résidences secondaires.

- Les besoins liés au desserrement des ménages sont calculés sur la base d'une hypothèse de 2,1 personne par ménage en 2032 (contre 2,33 en 2021).
Le document estime à 2 le nombre de logements « qui pourraient être libérés » ;

Ce calcul, dont les détails ne sont pas affichés, semble erroné : une diminution du nombre de personnes par ménage ne peut pas « libérer » des logements, au contraire.

À titre d'exemple, la population communale de Vensac atteignait 4408 habitants en 1999, pour un nombre de personnes par ménage de 2,78. À cette date, les 4408 habitants occupaient donc 1586 logements. En 2021, le nombre de personnes par ménage à Vensac était de 2,33. Donc, pour la même population (besoins endogènes), environ 1892 logements étaient occupés.

Entre 1999 et 2021, le phénomène de desserrement des ménages a donc nécessité 306 logements (1892 - 1586) pour répondre aux besoins de la population déjà présente sur la commune (besoins endogènes).

- Le volume de logements nécessaires « à produire pour renouveler le parc » est estimé à 32 logements sur la période ;
- Le document estime qu'environ 13 résidences secondaires pourraient être transformées en résidences principales. Le document ne fixe pas d'objectif de remise sur le marché de logements vacants.

Le document ne détaille pas suffisamment les méthodes utilisées pour parvenir à ces résultats.

	Hypothèse basse 1,1%	Hypothèse médiane 1,3%	Hypothèse haute 1,6%
Habitants supplémentaires	122	145	181
Logements pour l'accueil de nouvelles populations	58	69	86
Logements pour le maintien des populations déjà résidentes	/		
Logements pour la fluidité du parc		-13	
Logements pour le renouvellement du parc		32	
Nombre de logements à produire	+58	+69	+86

Extrait du diagnostic, page 30

Pourtant présenté dans le paragraphe qui introduit ce tableau, le point mort n'est finalement pas pris en compte dans le calcul final des besoins en logements.

En résulte qu'en l'espèce, seul le calcul du volume de logements à produire pour accueillir la population supplémentaire (qui se base sur une hypothèse de 2,1 personnes par ménage en 2033) est pris en compte.

Plus loin dans le paragraphe (diagnostic, page 30), il est écrit que « la municipalité s'inscrit dans l'hypothèse haute de développement, à savoir la production de plus de 86 logements en fixant un besoin maximal de 100 logements ». Pour rappel, le PADD (page 7) fixe un objectif de production de 90 à 100 logements d'ici à 2032.

Le projet de PLU doit prendre en compte à la fois le volume de logements nécessaires pour accueillir la population supplémentaire, mais également le volume nécessaire pour répondre aux besoins de la population actuelle. Les méthodes utilisées pour effectuer ces calculs doivent être détaillées dans les justifications des choix et le volume de logements à créer réajusté.

3 Analyse des capacités foncières

Le rapport de présentation du PLU (justification des choix – page 20/21) détaille les capacités foncières disponibles à l'échelle de la commune.

Le potentiel foncier mobilisable en densification a été identifié au regard des zones UA, UB et UC et 1AU du projet de PLU. Il n'est pas précisé si l'approche a été réalisée en excluant les jardins des constructions existantes, ainsi que les Espaces Boisés Classés et les Emplacements Réservés définis au PLU. Toutefois, il convient de noter que la commune retire 20 % des surfaces à prendre en compte en extension (aménagements de routes, etc.) (p.20, rapport de présentation – Explication du projet et de la déclinaison réglementaire).

Le diagnostic (page 77) détaille les capacités foncières disponibles à l'échelle de la commune.

Le potentiel foncier brut en densification est identifié au sein de l'enveloppe urbaine définie par le PLU en vigueur. L'analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis est réalisée par un traitement SIG permettant de déterminer les espaces densifiables au sein des zones constructibles. Les premiers résultats sont ensuite revus « à la main » en excluant les espaces contraints (topographie, accès, risques...).

La méthode présentée a permis d'identifier 67 hectares urbanisables au regard du plan de zonage du PLU en vigueur, dont :

- 5 hectares à vocation d'économie touristique en zone à urbaniser ;
- 62,5 hectares à vocation d'habitat, dont 41,66 hectares au sein de l'enveloppe urbaine.

Espaces densifiables et mutables du PLU en vigueur en fonction du type de sol, surfaces brutes en hectares				
	Forêts et milieux semi-naturels	Territoires agricoles	Territoires artificialisés	Total général
Habitat				
Zone à urbaniser à long terme	8,92	6,55		15,47
Zone à urbaniser à court terme	0,66	4,16	0,54	5,36
Zone urbaine	21,71	8,68	11,27	41,66
Activités touristiques				
zone à urbaniser à court terme	5,07			5,07
Total général				
	36,36	19,39	11,81	67,57

Extrait du diagnostic, page 78

Le document présente ensuite la répartition des surfaces identifiées par type d'espace libre (dents creuses, divisions parcellaires ou remembrement). Ces volumes sont bruts, et ne tiennent pas compte des phénomènes de rétention foncière.

Espaces densifiables et mutables du PLU en vigueur, en fonction du type d'espace libre, surfaces brutes en hectares

	Division parcellaire	Unité foncière libre	Unité foncière à grouper	Zone à urbaniser	Total général
Habitat					
Zone à urbaniser à long terme				15,47	15,47
Zone à urbaniser à court terme	0,13	1,07		4,16	5,36
Zone urbaine	18,61	20,77	2,29		41,66
Activités touristiques					
Zone à urbaniser à court terme				5,07	5,07
Total général					
	18,74	21,84	2,29	24,70	67,57

Extrait du diagnostic, page 78

L'analyse de la capacité de production de logements se base cette fois sur le projet de PLU. Cette analyse, déclinée dans les justifications des choix (page 64) est bien moins étayée que l'analyse du potentiel foncier réalisée au regard du PLU en vigueur.

Le calcul de la capacité de production de logements des espaces disponibles au sein du projet de PLU se base sur des constats, sans toutefois développer la méthode utilisée pour identifier le potentiel foncier mobilisable.

Zones urbanisables				
Zone	Type d'urbanisation	Surface (en ha)	Nombre de logements	Nombre de logements après rétention foncière
Ua	Densification	0,25	3	2
Ub	Densification	9,47	113	62 à 74
Uc	Extension	3,76	33	33
1AU	Extension	1,28	14	14
Total		13,47	147	111 à 123

Extrait des justifications des choix, page 65

En densification (zone UA et UB) des coefficients de pondération ont été appliqués pour tenir compte du phénomène de rétention foncière. En zone UB, ce coefficient est estimé entre 35 % et 45 %.

Au total, le PLU rapporte une capacité de production en densification de 64 à 74 logements, pour un objectif affiché de 100 logements à produire pour répondre aux besoins de la population en 2035.

B/ Le développement d'une offre pour répondre aux besoins

Le parc de logements de la commune de Vensac se compose de 865 habitations en 2021 d'après l'INSEE.

1. Les outils en faveur de la production de logements

Le projet de PLU comporte une seule OAP, située au sein de la zone 1AU (à urbaniser) et NL (espaces protégés au titre de l'article 121-23 du Code de l'urbanisme) dans le Bourg, en extension du lotissement communal. Ce secteur, d'une surface urbanisable d'environ 1,3 hectare doit permettre la production de 14 logements sous la forme d'un lotissement. Les habitations en R+1 devront être privilégiées dans un souci de densification de l'habitat et de la mixité des formes urbaines en faveur de publics spécifiques (jeunes, séniors, etc.).

Toutefois, aucun objectif en termes de diversification de l'offre de logements sociales notamment ou d'aménagements plus qualitatifs n'est fixé au sein de l'OAP. Cette démarche aurait permis de fixer une programmation hiérarchisée dans le temps, favorisant la diversification de l'offre de logements au regard des besoins du territoire.

Par ailleurs, le secteur de projet Vensac Océan 3 (espace à l'est), qui comporte 33 lots à construire, doit également accueillir un lotissement composé de logements individuels. Au regard des images aériennes, le projet de lotissement communal ne semble pas avoir été débuté.

Il est regrettable que la programmation de l'OAP ne tende pas davantage vers la diversification de l'offre de logements au regard des besoins du territoire (peu d'offre locative et manque de petits logements adaptés aux jeunes ménages et aux personnes âgées).

Au titre du SCOT et en contradiction avec les orientations du PADD, Vensac, bien qu'identifiée comme « pôle de proximité », ne semble pas mettre en œuvre les outils mobilisateurs (acquisitions, réhabilitations, conventions, etc.) du parc privé nécessaires pour contribuer au développement d'un parc locatif abordable. Toutefois, les besoins quantitatifs en logements ainsi que la consommation foncière prévue par le PLU répond aux attendus du SCOT. Il est donc regrettable que le PLU projeté n'ait pas davantage été mobilisé par le biais d'OAP spécifique à vocation d'habitat social.

2. Densités

Le rapport de présentation portant sur le diagnostic (page 10) et le PADD (page 8) affichent une volonté d'optimiser la consommation foncière pour l'habitat tout en conservant une densité adaptée au contexte rural de Vensac.

Au sein de l'enveloppe urbaine, et notamment au sein de la zone UB, le projet de PLU prévoit la production de 113 logements sur environ 9,5 hectares, soit une densité d'environ 12 logements à l'hectare.

Néanmoins, une fois les coefficients de pondération appliqués, le nombre de logements pouvant être produits est revu à la baisse et la densité prévue diminue pour atteindre entre 6 et 8 logements à l'hectare. Au regard de ces densités très faibles, les capacités d'accueil en densification semble avoir été sous-évaluées.

En extension, la programmation de l'OAP sur la zone 1AU se base sur une densité de presque 14 logements à l'hectare.

habitat	Surface en ha	Nombre de logements	Nombre de logements après rétention foncière	Surface moyenne en m ²	Densité (log/ha)
U	12,20	133	89	870	12
Us	0,25	3	3	830	12
Ub	8,19	98	54	835	12
Uc	3,76	33	33	940	11
IAU	1,27	14	14	900	12

LOCAL D'URBANISME | Rapport de présentation - Explication du projet et de la déclinaison

Plan Local d'¹

ZAU*	1,11				
Total	16,99	147	103	872	12

Capture d'écran du rapport de présentation fixant des densités et un nombre de logement par zonage (explication du projet et de la déclinaison réglementaire, p.20/21).

Le SCOT ne fixe pas d'objectif de densité moyenne au sein des enveloppes urbaines. Toutefois, ce dernier recommande une densité moyenne de 13 logements en extension « hors intégration d'espaces naturels communs à fonction environnementale ». La densité prévue en extension, si elle correspond à une densité nette, apparaît conforme aux orientations du SCOT. En revanche, la densité projetée à l'intérieur de l'enveloppe urbaine demeure insuffisante et ne contribue pas à conforter le rôle et l'image de bourg structurant.

3. Le développement d'une offre sociale

La commune de Vensac n'est pas soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU et n'est donc pas dans l'obligation de disposer d'une offre sociale. Au 1^{er} janvier 2024, la commune ne comptait aucun logement social (source RPLS).

A l'échelle de la CdC Médoc Atlantique, 464 demandes de logements sociaux ont été effectuées au 31 janvier 2024. Toutefois, seules 23 demandes ont été satisfaites au cours de l'année 2023 (source SNE).

Le taux de tension à l'échelle de l'intercommunalité est donc très élevé (20,1 contre 7,9 à l'échelle de la Gironde). Même si aucune demande n'a été réalisée sur la commune de Vensac (faute d'offre), le développement de programmes par le biais d'OAP, comportant une part de logements locatifs sociaux pourrait permettre d'atténuer la tension observée sur le territoire. Ce déficit soulève la nécessité d'explorer des solutions adaptées pour répondre aux attentes des publics les plus fragiles.

Le vieillissement de la population est une problématique qui affecte Vensac, nécessitant des politiques visant à soutenir le maintien à domicile des personnes âgées. Des dispositifs comme l'adaptation des logements, notamment à travers des opérations d'amélioration de l'habitat (OPAH), pourraient être judicieuses afin de répondre au mieux à ces enjeux. A ce titre, le PADD (page 7), affiche la volonté de diversifier le parc de logements grâce à des tailles de parcelles variées, ainsi que l'amorce d'une offre locative en centre-bourg. Toutefois, cette volonté ne trouve pas d'écho opérationnel dans le reste du document.

Le cadrage du document supra-communal, tel que le SCOT Médoc Atlantique soutient une diversification de l'offre résidentielle, incluant des formes plus denses et adaptées aux besoins spécifiques des populations (jeunes actifs, personnes âgées, publics précaires). Par ailleurs, le SCOT précise qu'il est essentiel pour ses communes membres que ces dernières anticipent le vieillissement de la population et améliorent l'accessibilité à des logements abordables.

3.1 La diversification de l'offre

Le rapport de présentation (page 23) met en évidence la forte proportion de logements de grande taille sur la commune : 97,8 % des résidences principales de la commune sont des maisons individuelles (INSEE 2021).

L'offre locative est peu représentée dans le parc de logements de la commune, avec une majorité de propriétaires occupants (80,7 % en 2021).

Bien que le diagnostic dresse le constat de cette carence, qui contraint les possibilités de mixité sociale et générationnelle, la programmation de l'OAP en centre bourg ne fixe pas d'objectifs en termes de diversification de l'offre de logements. À nouveau, la création de secteurs d'OAP à vocation d'habitat social aurait pu permettre de fixer plusieurs objectifs en termes de diversification de l'offre de logements. Il apparaît nécessaire de développer la production de logements de petites taille (T2/T3), notamment sociaux et abordables, à proximité des aménités urbaines du centre-bourg, afin de répondre aux besoins spécifiques de certains segments de la population.

4. Les publics spécifiques

4.1 Les jeunes

En 2021, les moins de 30 ans représentaient 34,6 % de la population communale.

Il apparaît donc nécessaire de développer la production de logements de petites taille (T2-T3), notamment sociaux, à proximité des aménités urbaines du centre-bourg, afin de répondre aux besoins des jeunes aux faibles ressources et des ménages en décohabitation et, par la même occasion, des personnes âgées.

4.2 Les personnes âgées

La part des habitants âgés de 60 ans représente plus de 39,4 % de la population locale en 2021 d'après l'INSEE contre 38,2 % en 2010. Cette tendance au vieillissement nécessite des solutions spécifiques, telles que des logements adaptés (plain-pied, domotique) ou des programmes favorisant le maintien à domicile. Les dispositifs de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) peuvent apporter une aide pour l'adaptation des logements face à la perte d'autonomie (vieillissement ou handicap).

4.3 L'accueil des gens du voyage

Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV) 2019-2024, exécutoire jusqu'en octobre 2025, prescrit la réalisation d'une aire d'accueil de 25 places sur la commune de Vendays-MONTALIVET.

À l'échelle de la Communauté de communes Médoc Atlantique, des familles de commerçants s'installent chaque année de manière illicite sur plusieurs communes de la façade océanique. Ainsi, une réflexion sur l'accueil de ces populations pourrait être menée conjointement avec l'accueil des autres travailleurs saisonniers.

La révision en cours du SDAHGV 2019-2025 donnera lieu à la concertation des EPCI et des communes afin de calibrer les actions à mener en la matière et, le cas échéant, le déploiement d'une nouvelle offre à vocation d'habitat.

La commune de Vensac bénéficie d'une dynamique résidentielle croissante, mais les hypothèses démographiques du PLU actuel dépassent légèrement les seuils fixés par le SCOT, soulignant une nécessaire adaptation des objectifs. Malgré un potentiel foncier suffisant, les projections de logements présentent des incohérences méthodologiques à clarifier. Enfin, face à tension locative intercommunale élevée, le PLU manque d'ambition concernant la diversification résidentielle et l'accueil de publics spécifiques (logements sociaux, jeunes et personnes âgées), points sur lesquels des orientations stratégiques et opérationnelles (comme des OAP) plus précises pourraient utilement être mises en œuvre pour garantir un développement équilibré et inclusif.

C/ Développement économique, équipements et services, aménagement numérique

Vensac est une commune rurale à dominante résidentielle, avec une population active peu nombreuse et vieillissante. Le taux d'activité des 15-64 ans atteint 70,5 %, en dessous de la moyenne départementale. La commune ne propose que 121 emplois, soit moins de 2 % de l'emploi intercommunal, ce qui oblige plus de 70 % des actifs à travailler dans d'autres communes, notamment à Lesparre-Médoc (15 minutes), pôle d'emploi régional. Environ 30 % des actifs travaillent toutefois à Vensac ou à proximité immédiate.

Le tissu économique repose sur l'agriculture, l'artisanat, quelques commerces et un tourisme estival modéré (3 campings en zones UK au sein du règlement graphique ou encore gîtes privés au sein du bourg), ce qui permet de soutenir l'activité hors saison sans pour autant structurer une économie durable. L'offre de services et les commerces, concentrés autour du bourg sont de proximité locale. L'accès à l'enseignement secondaire, aux soins spécialisés et aux services intermédiaires impose des déplacements vers des pôles plus structurants (tels que Soulac-sur-Mer ou Lesparre-Médoc).

Enfin, la couverture numérique reste partielle, avec moins de 25 % des locaux raccordables à la fibre. Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) de la Gironde vise une couverture en fibre optique (THD) pour l'ensemble du département d'ici 2024. L'accès au numérique est une priorité pour le Schéma de Développement Économique (SDE) de la CCMA, qui représente un atout pour le télétravail, l'enseignement à distance et l'attractivité résidentielle. Pour autant, le rapport de présentation, tome 3, p.19 précise que la fibre optique a été installée à partir de 2021.

Le projet de règlement graphique définit une zone urbaine UX qui, d'après le règlement écrit « couvre différentes parties urbanisées de la commune dont la vocation est de recevoir uniquement des constructions à destination d'activités artisanales ou de stockage de matériel ». Cette zone, située au cœur du bourg, se situe en partie sur des espaces urbanisés, et en partie sur des espaces boisés. Sa délimitation vise à permettre le développement, et le cas échéant l'évolution, de l'entreprise existante.

Le rapport de présentation ne donne pas de détail sur le type d'activité exercé par cette entreprise, qualifiée d'« *entreprise artisanale* » sans autre précision. Ainsi, le règlement écrit autorise dans cette zone 6 sous-destinations : hébergement, artisanat et commerce de détail, commerce de gros, activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, entrepôt et bureau. Par ailleurs, la sous-destination industrie est interdite.

La sous-destination artisanat et commerce de détail recouvre, d'après ce même arrêté, « *les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique* ». **La commune devra vérifier que l'entreprise implantée correspond bien à cette définition.**

La sous-destination industrie pourrait en effet être plus indiquée : elle concerne « *les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités 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.*

S'il est écrit dans le rapport de présentation que l'interdiction de l'activité industrielle a pour objectif de « *limiter les nuisances compte tenu de la proximité des zones d'habitation limitrophes* », il est à noter que les nuisances ne sont pas forcément liées aux destinations. Un commerce ou un entrepôt peut être source de nuisances plus importantes qu'une activité industrielle.

Enfin, le règlement écrit devra préciser que l'hébergement et le logement à usage d'habitat doivent rester exceptionnels, au regard de l'usage des sols envisagé. Il en va de même avec les annexes, garages et piscines qui devront être limitées en nombre.

Ainsi, le règlement de la zone UX devra être retravaillé dans un souci de cohérence d'ensemble.

3 – MOBILITÉS

Le territoire de Vensac bénéficie d'une accessibilité routière de qualité, notamment grâce à la RD 1215, axe structurant pour le Médoc qui relie efficacement le nord de la presqu'île à la métropole bordelaise. Cette voie, qui contourne le bourg sans l'isoler, assure une desserte avantageuse sans en générer les nuisances sonores et visuelles souvent associées aux infrastructures majeures. En complément, la RD 101 et son prolongement, la RD 3, participent à la maille territoriale, tandis que le réseau secondaire dessert les hameaux et les liaisons locales.

Néanmoins, cette situation conforte un usage très dominant de la voiture individuelle, comme en témoignent les chiffres élevés de motorisation des ménages et de recours à l'automobile pour les déplacements domicile-travail, traduisant une dépendance forte à ce mode de transport (90 % des actifs présents sur la commune réalisent des mobilités pendulaires en voiture).

Par contraste, les alternatives à la voiture restent peu utilisées et peu attractives. La traversée de la commune par la voie ferrée ne se traduit par aucun arrêt sur le territoire, obligeant les habitants à se rendre à Soulac-sur-Mer ou Lesparre-Médoc pour accéder au train, limitant ainsi l'efficacité de cette infrastructure à l'échelle du Médoc. L'offre de transport en commun par bus, bien que

présente, reste quantitativement réduite et peu concurrentielle face à la voiture en termes de fréquence et de durée de trajet, avec des lignes régionales fonctionnant sur des rythmes modestes, malgré des connexions possibles vers Bordeaux, n'allant pas dans le sens d'une mobilité « choisie » et non « subie ».

Concernant le stationnement, la commune montre une volonté d'anticipation dans l'aménagement d'espaces dédiés, notamment au sein du centre-bourg et autour du futur pôle d'équipements publics autour de la mairie (199 stationnements au total). Du fait d'une réduction des tailles des parcelles vouées à se réduire et d'une implantation des bâtis non optimale, des pratiques observées dans les lotissements récents et à Vensac Océan soulignent un manque de régulation des espaces privés comme publics conduisant à des usages anarchiques de ces espaces, (stationnement sur les trottoirs du fait de l'absence de marquage d'emplacements dédiés à cet effet), amenant ainsi des tensions de voisinages. Cette tendance pourrait s'accentuer avec la densification progressive des constructions et la réduction des surfaces privatives, rendant nécessaire une meilleure intégration des enjeux de stationnement dans les opérations d'urbanisme par le biais d'espaces réservés au sein du règlement graphique et écrit. En bord de mer, un large espace de stationnement est aménagé de manière linéaire le long de la route côtière D102E1. Son aménagement reste sobre et fonctionnel bien que questionnant sur l'intégration paysagère et étant en zone rouge selon le PPR d'avancée dunaire et de recul de trait de côte (cf cartographies du CEREMA) ainsi que son impact environnemental lors de fortes saisonnalités.

L'absence totale de bornes de recharge pour véhicules/vélos électriques ou encore de zones dédiés au covoiturage au sein de l'espace public est par ailleurs un retard manifeste au regard des enjeux environnementaux et de la transition énergétique et en conformité avec la Loi d'orientations des Mobilités (LOM, 2019). Cette lacune place Vensac en situation de vulnérabilité sur le plan de la modernisation de la mobilité, et pourrait freiner l'adoption de modes de transport plus durables tant par ses habitants que lors d'afflux touristiques.

Enfin, malgré un profil résidentiel et non principalement touristique, la commune a développé des infrastructures en faveur des modes actifs, avec un centre-bourg propice à la marche et un réseau cyclable qui, sans être dense, présente des liaisons pertinentes, notamment en site propre, vers les communes voisines et les grands axes cyclables du Médoc, en lien avec les principes édictés par le SCOT de la CCMA. Vensac est également concernée par plusieurs tracés intégrés au sein du Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) avec une boucle locale, un circuit départemental et un cheminement vers Soulac-sur-Mer (dont une partie comprise au sein de la vélo-route Vélodyssée). Toutefois, ces aménagements, bien que positifs, mériteraient une continuité et une lisibilité renforcées afin de jouer un rôle plus structurant dans la mobilité locale et réduire la dépendance automobile.

Ainsi, tout en reconnaissant la qualité de l'infrastructure routière et l'effort d'équipement en stationnement, l'analyse révèle une faiblesse marquée en matière d'alternatives durables à la voiture, traduisant un modèle de mobilité encore très centré sur l'usage individuel de l'automobile, et appelle à une stratégie plus volontariste pour accompagner les transitions de mobilité, notamment en matière d'électromobilité et de mobilité active (marche, vélo).

4 - GESTION ÉCONOME DE L'ESPACE

La structuration urbaine de Vensac témoigne d'une organisation historique liée à l'ancien axe Bordeaux-Soulac-sur-Mer, avec un bourg implanté en retrait de la côte, dans un espace de transition

entre forêts à l'ouest et terres agricoles à l'est. Bien que historiquement organisé autour d'un bourg compact à l'identité patrimoniale marquée, caractérisé par une trame bâtie relativement dense et un parcellaire traditionnel intégrant des jardins en arrière, ce centre structurant est aujourd'hui fragilisé par le développement d'extensions pavillonnaires moins maîtrisées. Ces dernières, bien qu'implantées dans un environnement encore végétalisé, rompent avec la cohérence architecturale et urbaine du noyau ancien, contribuant ainsi à la banalisation du paysage et à une consommation excessive de l'espace. Ces extensions, souvent réalisées sans véritable plan d'ensemble, ont engendré un mitage du territoire, accentuant les ruptures dans les continuités agricoles et écologiques.

Bien que se situant au sein d'Espaces Proches du Rivage (EPR) marqués par une urbanisation limitée et justifiée au titre de la Loi Littoral, le développement plus récent de quartiers comme Vensac Océan, en continuité de Montalivet, montre une approche plus compacte et rationalisée, avec des lots plus petits et une meilleure gestion de l'emprise au sol. Toutefois, ce « village » défini par le SCOT, renforce paradoxalement l'orientation résidentielle littorale au détriment du bourg, au risque d'affaiblir sa vocation de centralité communale.

4.1 La consommation des espaces NAF

La loi Climat et Résilience a inscrit la lutte contre l'artificialisation des sols dans les principes généraux du Code de l'Urbanisme, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette d'ici 2050. (art. 192 de la loi et 6° bis de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme). En raison de l'absence, dans l'immédiat, de données pour mesurer l'artificialisation des sols sur la France entière, ce sont les données de « consommations d'espaces agricoles, naturels et forestiers (NAF) » que la loi fait le choix (article 194) de prendre en compte pour établir les objectifs de réduction de la première tranche décennale de 2021 à 2031, par rapport à la période de référence 2011 à 2020 incluses. Selon, l'article 194 de la loi Climat et Résilience « *la consommation des espaces NAF est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné (...)* »

Le calcul de la consommation des espaces NAF s'effectue au regard, non pas des zonages de PLU (en comptabilisant, par exemple les nouvelles zones urbaines ou à urbaniser), mais de la consommation réelle observée c'est-à-dire des aménagements, constructions, installations, équipements etc, réalisés sur des espaces initialement à vocation naturelle, agricole ou forestière.

La définition permet donc de préciser que seule l'extension ou la création de nouveaux espaces urbanisés sur des surfaces initialement vierges de toute urbanisation est prise en compte, ceci afin non pas de mesurer l'artificialisation des sols en tant que telle, mais de quantifier les phénomènes d'étalement urbain et de mitage des espaces.

À l'échelle nationale, le rythme de consommation réelle des espaces NAF entre 2021 et 2031 doit pour ce premier jalon décennal, être réduit de 50 % par rapport à la période 2011-2020 (article 191).

Le délai relativement court pour élaborer ces documents a nécessité l'utilisation d'outils d'observation existants, même s'ils n'étaient pas initialement conçus pour cet objectif et restent donc perfectibles.

Pour ce faire, au sein du PLU, il a donc été utilisé trois méthodes rappelées dans le rapport de présentation, à savoir :

- Les images satellites (IGN) de 2018 fournissant l'occupation du sol par type de zonage,

- associé avec le cadastre de la DGFIP daté de 2020 et du fichier foncier de la mairie de la même année,
- complété par un traitement par Système d'Information Géographique (SIG) « à la main »,
- puis de la connaissance « terrain » des élus et des techniciens locaux.

Un outil plus précis, l'**Occupation du Sol à Grande Échelle (OCS-GE)**, utilise l'analyse par photo-interprétation assistée par IA des photographies aériennes. Bien que le premier livrable pour la Gironde ne date que de 2023, cet outil devrait remplacer les autres sources de données au fil des mises à jour annuelles. Il permet une analyse fine des phénomènes d'artificialisation, en excluant la consommation de sols à l'intérieur des enveloppes urbaines (comme les dents creuses) et les espaces anthropisés résultant de la densification et du renouvellement urbain. Cependant, les données de l'OCS-GE ne sont pas supérieures à celles d'autres sources et peuvent être utilisées comme une référence parmi d'autres. Les communes peuvent choisir la source et la méthode d'analyse, tant qu'elles adoptent une approche claire, reproductible, cohérente et argumentée dans le rapport de présentation du PLU.

Il est regrettable que le bureau d'études, en lien avec la mairie, n'ait pas procédé à une mise à jour des données dans le cadre du projet de PLU, en fondant leurs propos explicités au sein du PLU sur des informations datant de 2018 à 2020, soit âgées de plus de cinq ans. Les évolutions notables, tant en matière de formes urbaines que de nouveaux habitats, ne sont ainsi ni représentées ni intégrées dans le document, ce qui fausse l'analyse présentée et complique sa compréhension.

La « Consommation passée des espaces naturels, agricoles et forestiers », présente une analyse cartographique par photo-interprétation de la consommation d'espace sur les années 2011/2021 (dates de référence pour la première phase d'après la loi Zéro Artificialisation Nette (ZAN) de la loi Climat et Résilience) en distinguant ce qui relève de la densification au sein des enveloppes urbaines et de la consommation par extension, qui consomme des espaces NAF. Les parcelles faisant l'objet de division parcellaire, redécoupage du foncier etc, ont également été prises en compte dans l'élaboration de la consommation d'espaces NAF.

Entre 2011 et 2021, la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers (ENAF) est estimée à 25,38 hectares selon le rapport de présentation, diagnostic (p.74). Bien que ce dernier chiffre soit normalement celui qui sert de base pour définir les objectifs de réduction de la consommation d'ENAF pour la première décennie de 2021 à 2031, le SCOT fixe un objectif maximum de 8 ha de consommation foncière maximum sur Vensac, phasé en 5 ha sur la période 2020/2030 puis 3 ha de 2030 à 2040.

Le projet de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain de la commune n'apparaît pas clairement dans les documents présentés. En effet, le PADD prévoit que ne seront urbanisés « que l'équivalent d'environ 25 % des espaces naturels, agricoles et forestiers consommés entre 2010 et 2021, soit environ 8 hectares », correspondant ainsi au plafond prévu par le projet de SCOT Médoc Atlantique à l'horizon 2040. Néanmoins, ce chiffre de 8 ha ne correspond pas à celui inscrit dans le rapport de présentation (Explication du choix et de la déclinaison réglementaire, p.69), où il s'établit à 17,37 ha dont 12,52 hectares de consommation d'ENAF et 4,85 hectares à vocation résidentielle.

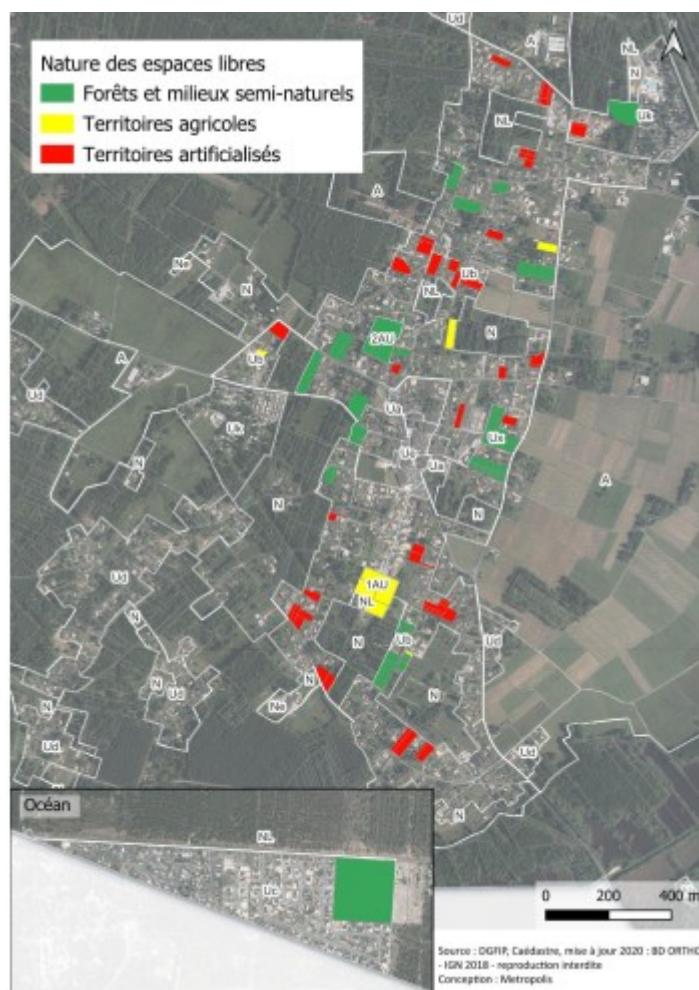
Le projet de PLU marque ainsi une ambiguïté entre la priorité donnée au renforcement de l'enveloppe urbaine existante (soit en densification) et les données exposées en extension. De ce fait, le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Vensac présente des données contraires ce qui ne permet pas une compréhension claire et précise des propos exposés au sein du

PLU. Le document devra être mis à jour dans un souci de cohérence du projet territorial sur la prochaine décennie.

Si l'hypothèse du PADD est retenue et est vouée à y être appliquée au sein du projet communal, alors, pour la décennie 2021-2031, les capacités foncières disponibles et identifiées à cet effet au sein du rapport de présentation, sont évaluées à environ 14,76 hectares, dont 9,72 hectares (zones Ua et Ub, p.65, RP, tome 3) en densification et 5,04 hectares consacrés à la consommation d'ENAF.

Néanmoins, les objectifs de réduction de la consommation d'espace ne prennent pas en compte toutes les opérations foncières qui ont eu lieu entre 2021 et 2025. En effet, le PLU affiche des données non actualisées comme la base SITADEL portant sur la période 2009/2019 (p.25, rapport de présentation, diagnostic). Selon les données actualisées de la base de données SITADEL, la commune de Vensac a enregistré le démarrage de plus de 27 logements entre 2013 et 2023.

De ce fait, le rapport de présentation ne tient pas compte de la consommation foncière sur cette même période, empêchant une évaluation précise de son impact réel sur le potentiel de consommation pour la décennie 2021–2031. Or, d'après le site *Mon Diagnostic Artificialisation* (<https://mondiagartif.beta.gouv.fr/project/151113/tableau-de-bord/consommation>), ces 27 logements ont déjà mobilisé 9,06 hectares, soit une densité moyenne de 3 logements par hectare sur la période 2021 à 2023 pour une consommation totale de près de 10,15 hectares (2021/2023).



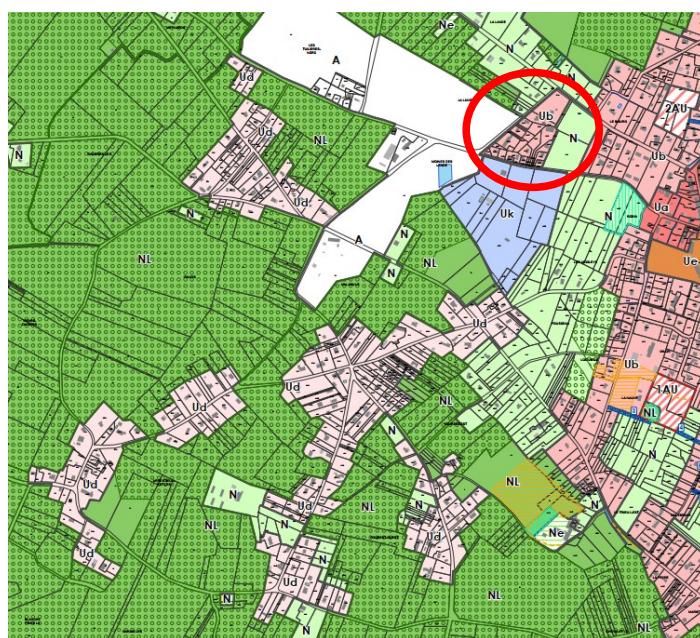
Capture d'écran du rapport de présentation explicitant les espaces urbanisables (explication du projet et de la déclinaison réglementaire, p.71).

C'est notamment le cas du lotissement situé au sud de la mairie (captures d'écran ci-après) dont la prise en compte des espaces urbanisés en extension ne semblent pas avoir été intégrés au sein de la méthodologie et correspondant à environ 2,9 ha. Il en va de même pour l'extension du camping au nord-est du village qui devra être prise en compte dans la consommation foncière du PLU.

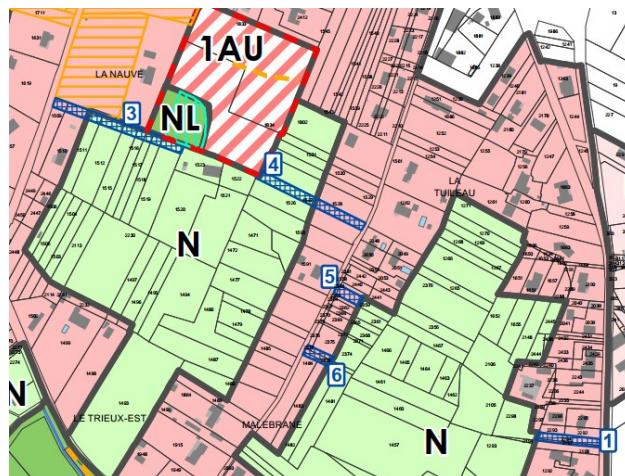


Captures d'écran explicitant les zones Ub non prises en compte dans la consommation d'espaces NAF.

Également, bien que déjà réalisée, l'ouverture à l'urbanisation de la zone Ub soulève des interrogations. En effet, ce secteur avait déjà fait l'objet de remarques dans l'avis de l'État lors de l'arrêt du précédent PLU, dans la mesure où il contribue à rompre la continuité de l'urbanisation, constituant ainsi une coupure au sens de la loi Littoral entre le bourg et le tissu diffus au sud. De plus, cette zone ne semble pas avoir été prise en compte dans le calcul des espaces artificialisés au titre de la consommation d'ENAF dans le PLU.



Capture d'écran du règlement graphique montrant la zone Ub (rond rouge) et les secteurs diffus (Ud) au Sud.



Capture d'écran du règlement graphique explicitant les emplacements réservés desservant des zones N.

Le règlement graphique définit 6 emplacements réservés, au bénéfice de la commune, ayant pour objet la création d'accès pour « permettre la réalisation de continuités de desserte des coeurs d'îlots voués à être urbanisés ». Certains emplacements réservés (1 à 6) desservent cependant des zones naturelles (secteurs NL et N). **Ils devront être particulièrement justifiés, ou bien être retirés.**

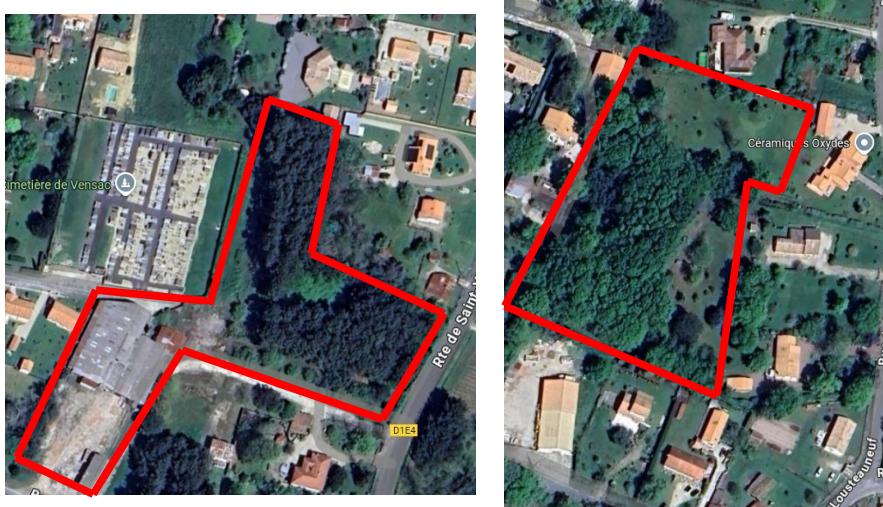
Selon le PLU (justification des choix, p.65), le seul secteur de développement en extension est localisé en zone Uc, correspondant à la phase 3 de Vensac Océan (modification n°1, 2021), pour une superficie de 3,76 hectares. Il est regrettable qu'aucune Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifique en faveur du logement social n'y ait été prévue, d'autant plus que ce secteur est situé en Espaces Proches du Rivage (EPR) et au sein d'environnements sensibles nécessitant une préservation renforcée. Cela aurait permis de mieux encadrer les pratiques en matière d'urbanisation par un règlement écrit strict.

Par ailleurs, le projet de PLU comprend une zone à urbaniser (1AU) au sud du bourg, offrant un potentiel de l'ordre de 14 logements.



Captures d'écran explicitant les zone UC (à gauche) et 1AU (à droite)

Le développement des zones d'activités économiques et touristiques (secteurs Uk et Ux) bien que limité à 1,50 hectare (0,59 ha à destination touristique et 0,91 ha à destination d'activité - rapport de présentation, tome 3, p.70), repose intégralement sur des espaces NAF, sans qu'aucune alternative sur des terrains déjà artificialisés n'ait été sérieusement envisagée au sein du PLU. De même, si la zone 2AU, représentant 1,1 ha n'est pas comptabilisée dans la consommation du présent PLU, elle reste identifiée comme un projet d'urbanisation future, ce qui reporte, plutôt qu'élimine, la pression foncière sur les espaces naturels, agricoles et forestiers.



Captures d'écran explicitant les zones Ux (à gauche) et 2AU (à droite)

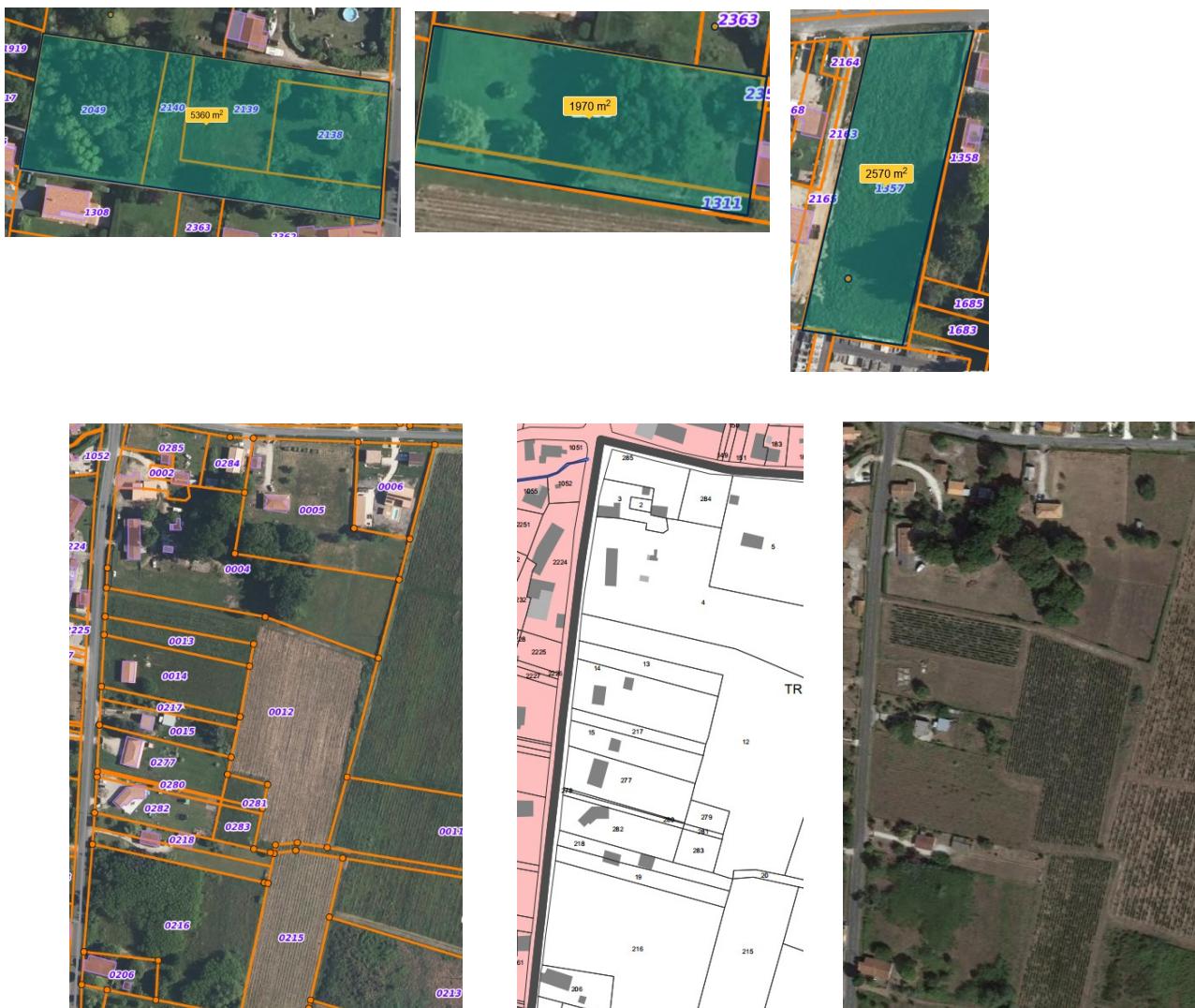
Par ailleurs, certaines parcelles devraient être classées en consommation ENAF plutôt qu'en densification, compte tenu de l'enveloppe urbaine définie dans le PADD ainsi que du caractère même de la parcelle. C'est par exemple le cas des parcelles cadastrées ci-dessous, actuellement classées en densification (secteur Ub), alors qu'elles semblent présenter un caractère naturel, sans aménagement léger, existant ou prévu, relevant davantage d'une consommation ENAF que de la densification.

Également, certaines parcelles ne faisant pas partie de l'enveloppe urbaine ont été incluses dans la zone Ub (au sud du bourg).

Au regard de l'enveloppe urbaine définie au sein du règlement graphique du PLU projeté, de la taille et du caractère naturel même de la parcelle, ces dernières mériteraient un classement en zone agricole (A), naturelle remarquable (NL) ou naturelle (N). Cela concerne soit des projets de construction déjà lancés, soit des parcelles situées entre deux constructions existantes ou faisant suites à des divisions parcellaires, permettant ainsi leur urbanisation. Ainsi, compte-tenu des prescriptions du PADD et des extensions le long des voies de communications, les développements en extension de l'urbanisation ne semblent pas être limités au sein-même de l'enveloppe urbaine du centre-bourg.

Ces surfaces (photographies ci-dessous) cumulées représentent environ 3,2 hectares.





Ci-dessus : captures d'écran explicitant une zone agricole dont les parcelles bâties semblent dénuées des fonctions agricoles associées. Celles-ci ne sont pas prises en compte dans la consommation d'espaces NAF. A gauche, les parcelles concernées (photo aérienne de 2024), au milieu le zonage du règlement écrit du PLU projeté et à droite, l'état parcellaire en 2020, soit avant l'autorisation de bâtir.

Plusieurs zones d'habitat diffus sont classées en zone agricole ou naturelle, alors même qu'elles sont situées en continuité de zones classées en UD (inconstructibles). Ainsi, le classement en A et N d'une partie des constructions situées au sud de la rue du Gua n'est pas justifié. Elles pourraient être intégrées à la zone UD voisine.

Selon les dispositions du SCOT de la CCMA, seuls les espaces situés en enveloppe urbaine dont la superficie dépasse 5000 m² doivent être pris en compte dans le calcul de la consommation d'ENAF. D'après, le PLU, en zones UA et UB, aucun gisement foncier ne dépasse ce seuil. En revanche, entrent dans la comptabilisation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) la phase 3 de Vensac Océan, représentant 3,76 hectares, ainsi que la zone 1AU du centre-bourg, d'une superficie de 1,28 hectare.

Certes, une grande partie de cette consommation se fait à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, principalement dans la zone UB du bourg, mais correspondant davantage à de la consommation d'ENAF et donc non conforme aux principes d'un urbanisme économe en foncier. L'application d'un coefficient de rétention foncière (de 35 à 45 %) permet en outre de relativiser cette consommation

théorique, en prenant en compte que de nombreux terrains, notamment en zones UA et UB, ne seront probablement pas mobilisés à court ou moyen terme, du fait de leur usage actuel (jardins, dents creuses) ou de la réticence des propriétaires à construire ou vendre.

Entre 2011 et 2021, la commune de Vensac a consommé 25,38 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Le SCOT Médoc Atlantique fixe un plafond de 8 hectares sur la période 2020-2040, répartis en 5 hectares sur la décennie 2020-2030 et 3 hectares sur la période 2030-2040. Le PADD du PLU projette, pour la décennie 2021-2031, la mobilisation de 14,76 hectares, dont 9,72 hectares en densification et 5,04 hectares en extension sur des ENAF. En théorie, cette projection est présentée comme compatible avec le SCOT Médoc-Atlantique actuellement en vigueur. Toutefois, les données réelles montrent qu'entre 2021 et 2023, la commune a déjà consommé près de 10,15 hectares, dont 9,06 hectares à vocation d'habitat. La capacité autorisée à l'horizon 2031 est donc d'ores et déjà épuisée, ce qui ne permet pas d'ouvrir de nouvelles zones d'extension (1AU, 2AU). Toutefois, l'urbanisation pourra être réalisée en densification (« dents creuses », division parcellaire, etc.).

Par conséquent, en l'état actuel de la législation et au regard des éléments présentés, les capacités foncières nettes identifiées en consommation ENAF dépassent largement les 5 ha mobilisables pour la décennie 2021/2031.

En effet, la Loi Climat et Résilience du 22/08/2021 définit l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050. La loi ZAN du 20/07/2023 tend à faciliter sa mise en œuvre en fixant une trajectoire de réduction progressive du rythme de consommation d'ENAF et d'artificialisation des sols avec une première étape qui consiste à réduire de moitié la consommation d'ENAF pour la décennie 2021-2031, par rapport à la consommation observée sur la décennie précédente.

Une seconde étape qui consiste à fixer des objectifs de réduction de l'artificialisation nette des sols (objectifs quantitatifs et qualitatifs) par tranche de dix années, soit lors d'une deuxième tranche de 2031 à 2040, puis d'une troisième tranche de 2041 à 2050, au cours desquelles une trajectoire tendancielle de réduction de l'artificialisation doit permettre d'atteindre le « zéro artificialisation nette » (ZAN) en 2050 au niveau national.

En conséquence, au regard des objectifs fixés par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 en matière de sobriété foncière, la commune ne semble pas inscrire son projet de PLU dans un cercle vertueux en ne traduisant pas une volonté claire de concilier développement urbain et préservation des ressources environnementales et ne respecte pas les objectifs fixés par le SCOT. L'étude de densification et d'extension mériteraient d'être corrigée pour garantir la cohérence entre les différentes pièces du PLU dans un souci d'une meilleure compréhension des informations explicitées au sein du PLU.

5 – LITTORAL

La commune est soumise à la *loi Littoral*, qui régit l'urbanisation des communes littorales en fixant des principes d'aménagement et de protection du littoral. Ces règles sont intégrées dans le Code de l'Urbanisme, notamment aux articles L.121-1 à L.121-30.

A/ Détermination de la capacité d'accueil

La capacité d'accueil dans les espaces urbanisés ou à urbaniser doit tenir compte, comme indiqué à l'article L.121-21 du Code de l'Urbanisme :

1^o De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article [L. 121-23](#) ;

1^{o 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^o De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;

3^o 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 commune de Vensac, est classée comme « polarité non structurante » au SCOT, à ce titre elle se doit d'accueillir des constructions tout en respectant les principes de la loi littoral.

Le rapport de présentation du PLU présente la capacité d'accueil comme le niveau maximum de pression exercée par les activités ou les populations permanentes ou saisonnières que peut supporter le système de ressources sans mettre en péril ses spécificités (p.58, rapport de présentation, diagnostic).

Le projet de PLU fixe un taux de croissance de +1,3 %/an en cohérence avec les objectifs édictés par le SCOT de la CCMA. Un besoin de 86 logements et un maximal de 100 logements est établi au regard des objectifs d'accueil de populations supplémentaires. Sur l'accueil des populations saisonnières, Vensac possède une offre d'hébergements diversifiée (gîtes, chambres d'hôtes, campings, etc) mais qui n'est pas détaillée au sein du rapport de présentation, diagnostic, p.38. L'INSEE indique seulement que 539 places de campings sont disponibles en 2025.

Du fait d'informations manquantes au sein du rapport de présentation du PLU projeté de Vensac, ce dernier n'exprime pas une conformité explicite tant avec la Loi Littoral qu'avec le SCOT.

Également, la commune ne s'inscrit pas dans la tendance d'une consommation foncière raisonnée, dépassant les 8 ha de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) à destination d'une offre résidentielle inscrits au SCOT. En effet, le PLU fixe des besoins résidentielles à 10,82 ha d'espaces NAF sur la période 2021/2031 (cf. tableau, p.69, rapport de présentation – Explication du projet et de la déclinaison réglementaire).

Ainsi, il conviendra pour la commune de clarifier et de formuler en ce sens des propos complémentaires sur la détermination de la capacité d'accueil dans un souci de cohérence globale du projet communal.

B/ Espaces constitutifs du littoral

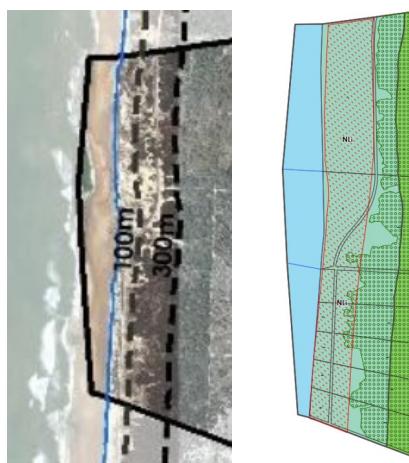
1. La bande littorale (art. L.121-16 à L.121-19 du Code de l'Urbanisme)

Conformément à la loi, aucune construction ou installation n'est permise dans la bande littorale de 100 mètres hormis celles autorisées par le Code de l'Urbanisme. Ce principe d'inconstructibilité s'applique aux constructions et installations nouvelles, mais également aux extensions des

constructions et installations existantes ainsi qu'aux changements de destination. ***La hauteur des plus hautes eaux étant conditionnée à des facteurs maritimes naturels, il conviendra pour la commune de prendre en compte l'évolution de la bande littorale au sein du règlement graphique au titre de l'article L.121-22-2 du Code de l'Urbanisme.***

La bande littorale est portée de 100 à 300 mètres à l'échelle du SCOT de la CCMA au titre de l'article L.121-19 du Code de l'Urbanisme.

Bien que l'insertion de cette zone ne soit pas juridiquement impérative sein du règlement graphique du PLU, il est recommandé à la commune de l'identifier comme telle au sein du règlement graphique dans un souci d'une meilleure compréhension du projet de territoire. Cette bande littorale correspond au zonage « NLi » d'après le règlement écrit et est concernée également par la zone rouge du PPR d'avancée dunaire et de recul de trait de côte. Le règlement écrit du PLU mentionne que ce secteur est inconstructible, à l'exception des constructions et installations autorisées par la loi Littoral.



Captures d'écran du rapport de présentation (diagnostic, p.67, à gauche) et du règlement graphique (à droite).

2. Les espaces proches du rivage (art. L.121-13 à L.121-15 du Code de l'Urbanisme)

Le SCOT de la CCMA identifie les espaces proches du rivage. Ces derniers sont repris et affinés au sein du projet de PLU. Ils sont identifiés par le zonage « NL » au sein du règlement d'urbanisme et couvrent les espaces naturels devant être protégés conformément aux dispositions des articles L.121-23 et suivants du Code de l'Urbanisme. Également, des parcelles appartenant au Conservatoire du Littoral et situées en Espaces Proches du Rivage (EPR) sont protégées. Le forage d'eau potable de Grand Crohot se situe à la frontière des EPR (0,11 ha).



Capture d'écran du règlement graphique présentant le forage d'Adduction à l'Eau Potable.

À Vensac, la limite des espaces proches du rivage est définie par la route de la Défense de la Forêt Contre les Incendies (DFCI), scindant la commune entre la D103E1 au nord (Grayan-et-l'Hôpital) et la D102 au sud (Vendays-Montalivet), marquant la séparation des espaces proches du rivage (EPR).

En vertu de l'article L.121-13 du Code de l'Urbanisme, le secteur de Vensac Océan est soumis au principe d'extension limitée de l'urbanisation, contrairement au précédent PLU arrêté en 2023. Le diagnostic du PLU, p.59 précise que Vensac Océan n'aura plus vocation à connaître de nouvelles extensions une fois l'extension en cours achevée.

3. Les coupures d'urbanisation (art. L.121-22 du Code de l'Urbanisme)

Les coupures d'urbanisation visent à préserver les paysages naturels et à empêcher la continuité de l'urbanisation.

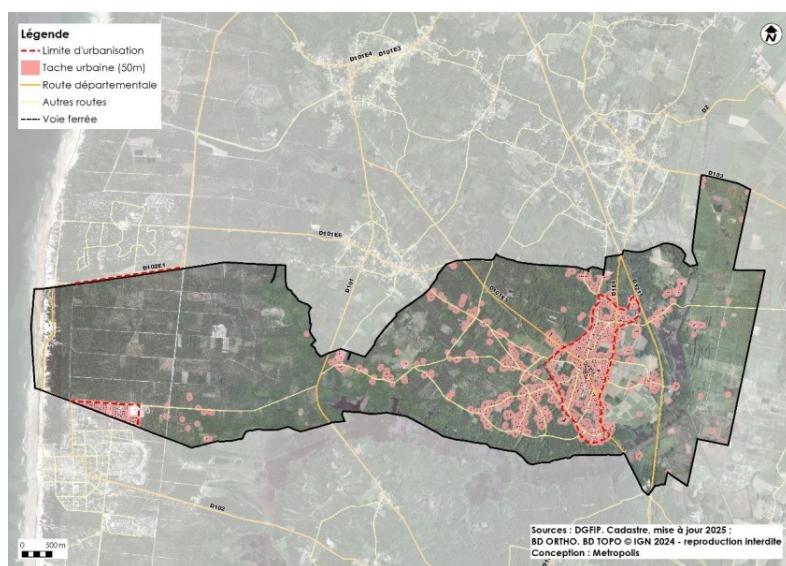
Le SCOT identifie une coupure d'urbanisation au sens de la loi Littoral sur la commune à savoir sur Vensac Océan, zone urbanisée située au sein d'Espaces Proches du Rivage (EPR).

Contrairement au précédent PLU arrêté en 2023,, la commune a fait le choix de préciser ces coupures par rapport au DOO du SCOT de la CCMA en vigueur, - ce qui est louable - en ceinturant le village de Vensac Océan à l'Est mais aussi d'ajouter une limite séparative avec Grayan-et-l'Hôpital. Concernant le bourg, ce dernier est délimité sur ses pourtours afin de limiter l'habitat diffus qui s'étend de plus en plus.

Le PLU prévoit un classement en espaces naturels (représentant plus de 94% de la commune) afin de maintenir ces discontinuités et conserver des zones interstitielles au sein du règlement graphique.



Capture d'écran de la cartographie du SCOT de la CCMA présentant les coupures d'urbanisation.



Capture d'écran de la cartographie du PLU projeté de Vensac présentant les coupures d'urbanisation.

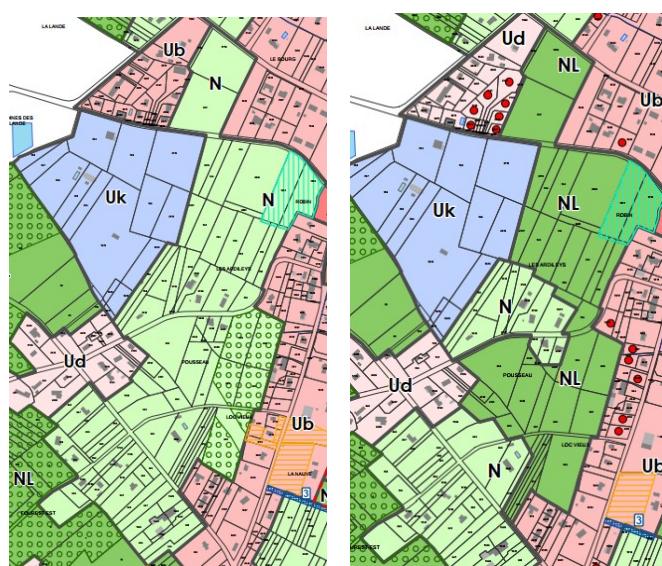
4. Les espaces remarquables (art. L.121-23 à L.121-26 et R.121-4 à R.121-6 du Code de l'Urbanisme)

Cela correspond au zonage NL au titre de l'article L.121-23 et du R.121-24 du Code de l'Urbanisme. Ces derniers recouvrent l'ensemble de la commune à l'exception de l'extrême Est de cette dernière et concernent les boisements significatifs de différentes strates arbustives et végétales.

Le PLU projeté de Vensac ne conduit pas vers une protection des espaces remarquables au titre de la Loi Littoral, qui comprennent des réservoirs de biodiversité tels que les zones humides, les plans d'eau, et les boisements de feuillus et de pinèdes. À Vensac, ces espaces incluent des zones Natura 2000, (Directives Oiseaux et Habitats), des Espaces Naturels Sensibles (ENS) et des ZNIEFF de type 1 et 2. Dans le diagnostic (p. 69), la commune identifie les zones Natura 2000 et les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) du territoire, comme pouvant être qualifiées d'espaces remarquables au titre de la loi Littoral.

Le lien de ces sites n'est cependant pas fait avec le classement en espaces remarquables dans le règlement graphique à l'est de la commune. S'il est écrit dans le règlement que la zone NL « *recouvre les espaces naturels devant être protégés au titre des articles L.121-23 et suivants du code de l'urbanisme* », elle s'étend sur une surface bien supérieure à celle représentant les espaces remarquables dans le diagnostic (cf. cartographie du diagnostic, p.69).

Certains espaces représentés sur le règlement graphique ont fait l'objet d'un changement de zonage dans le projet de PLU, passant de Naturel Remarquable (NL) à Naturel (N) ou Nex (correspondant à un secteur de dépôt de matériaux non polluants), comme en témoignent les photographies ci-dessous. Or, aucune justification n'est apportée dans le rapport de présentation pour expliquer ce déclassement total ou partiel. Cette absence d'argumentation soulève un enjeu important, dans la mesure où elle conduit à une diminution des niveaux de protection applicables aux milieux naturels et à la biodiversité associée.

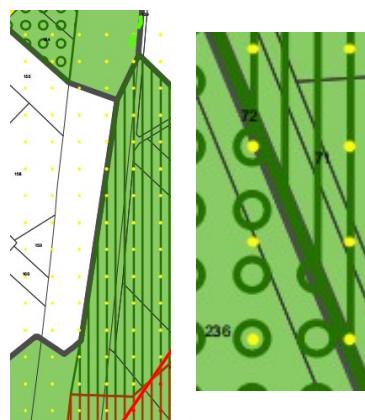


Captures d'écran des règlements graphiques du PLU projeté de Vensac à l'ouest du bourg (à gauche du PLU arrêté en 2025, à droite du PLU arrêté en 2023).



Capture d'écran de la cartographie du SCOT de la CCMA présentant les espaces remarquables

Ainsi, il est conseillé à la commune de mieux faire le lien entre le règlement graphique et les espaces remarquables définis dans le rapport de présentation. Les « espaces sensibles de la trame verte et bleue, ou paysagers », également classés en NL, seront utilement protégés par d'autres outils, adaptés aux milieux en question et à leurs enjeux. La voie ferrée et les routes, en particulier la RD1215, devront être exclus des espaces remarquables ainsi que des périmètres de protection au titre de l'art.L151-19 et de l'art.L151-23 du Code de l'Urbanisme sur le règlement graphique (comme ci-dessous).



Capture d'écran du règlement graphique projeté de Vensac (à gauche la RD1215, à droite la voie ferrée).

L'aire de camping-car implantée sur le secteur de Vensac Océan 3, se situe au sein d'un espace remarquable classé en zone NL, alors même que le règlement écrit interdit formellement ce type d'activités, d'usages et d'affectations des sols (cf. points 1.6 à 1.8 de la zone N, page 134). En outre, cet espace est également situé dans le périmètre du zonage rouge du PPRIF, ce qui renforce les contraintes réglementaires. Du fait de la discontinuité de l'urbanisation, de l'environnement et de l'aggravation du risque incendie, cette zone devra être supprimée.

Enfin, la zone à urbaniser 1AU (photographie ci-après) comporte un espace zoné NL, inconstructible, dont il conviendra au sein du PLU d'assurer sa préservation et protection au titre de l'article L.121-23 du Code de l'Urbanisme.



Capture d'écran du règlement graphique présentant la zone 1AU comportant une OAP.

Le règlement écrit est trop permisif contrairement à ce qu'indique le rapport de présentation (diagnostic, p.68). En effet, au sein des espaces remarquables du littoral seuls sont autorisés les aménagements légers listés à l'article L. 121-24 du Code de l'Urbanisme et énumérés à l'article R.121-5 du même Code.

5. Les espaces boisés significatifs (EBS) (art. L.121-27 du Code de l'Urbanisme)

Le SCOT Médoc Atlantique identifie les espaces boisés significatifs tels que définis à l'article L 121-27 du CU (voir carte ci-dessous). Cette zone comprend principalement des pins maritimes et des feuillus. Le PLU en vigueur identifie les Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme, se répartissant sur l'ensemble de la commune. Ces derniers sont identifiés au sein de la carte du zonage du PLU projeté. Le PLU en vigueur comporte 1086 hectares d'EBC. Le projet de révision du PLU propose d'élargir la protection des EBC localisés sur l'ensemble du territoire communal en portant leur superficie totale à 2221,31 ha (soit 2087 ha supplémentaires (+92%)). Seule une surface très limitée, de 0,11 hectare, a été déclassée pour permettre un forage d'eau potable (Grand Crohot à l'ouest de la commune sur la délimitation des Espaces Proches du Rivage).

En outre, le règlement graphique indique des espaces protégés (boisements, zones humides, alignements d'arbre, haies, entité boisé et habitat d'intérêt communautaire) au titre de l'article L. 151-19 et de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. D'après le rapport de présentation, tome 3, p.17, le but étant de « maintenir la fonctionnalité écologique des poches boisées (...) et aussi d'éviter la dissolution progressive du cadre naturel et paysager dans lequel évolue le tissu urbain». Ces derniers sont formalisés par des aplats hachurés (zonages NL et N) et des ponctuations linéaires notamment au sein du bourg ainsi que principalement à l'Est de la commune.

La ligne ferroviaire de Bordeaux à Pointe-de-Grave traverse la commune à l'est de la RD1215. L'emprise de la voie ferrée est majoritairement concernée par des espaces boisés classés significatifs. Afin de ne pas entraver la gestion du site par SNCF Réseau, ces espaces boisés classés devront être supprimés sur l'emprise de la voie ferrée et dans ses environs immédiats, comme cela a été fait pour la route.

La commune reprend l'ensemble des EBC classés au SCOT et vis-à-vis de la réglementation en vigueur (Loi Littoral). Toutefois, elle devra s'attacher à justifier davantage l'EBC en indiquant précisément les changements de déclassements et leurs incidences environnementales.

C/ Définition des espaces urbanisés et principe de continuité avec l'urbanisation

1. Les Agglomérations et Villages

Le SCOT Médoc Atlantique conformément à la loi Littoral et à l'article L.121-3 du Code de l'Urbanisme, définit les villages et agglomérations selon des critères quantitatifs (taille, densité) et qualitatifs (fonctionnalité, aménagement).

A Vensac, le bourg et Vensac Océan sont considérés comme des « villages » définis par le SCOT. D'après le rapport de présentation,(diagnostic, p.64/65), la vocation de cette centralité de bourg est d'accueillir la majorité de la population et des équipements. avec plus de 650 constructions dont 500 hors annexes et une densité de 6 bâtis par hectare. Tandis que pour Vensac Océan, ce sont 150 bâtis durs dont plus de 140 hors annexes pour 7 bâtis par hectare. Le bourg de Vensac revêt un caractère historique et une mixité fonctionnelle complétée de zones urbaines linéaires et diffuses à l'ouest et un tissu bâti plus homogène à l'est. Le principe de continuité du bâti conformément à la loi Littoral tel que décrit au sein du Code de l'Urbanisme est respecté au sein du règlement graphique.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) présente au sein du PLU projeté au sein de la zone 1AU (centre-bourg) est conforme aux exigences de la Loi Littoral.

Au sein des zones d'urbanisation diffuse, la plupart des constructions sont bien interdites. Toutefois, le règlement écrit ne précise pas l'interdiction des locaux techniques et industriels, des administrations publiques et assimilés. Or, ces constructions doivent également être interdites en zone d'urbanisation diffuse. Ce faisant, les prescriptions sur les constructions neuves sont à supprimer du règlement dans ces zones.

2. Les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU)

Vensac ne dispose pas de SDU selon le SCOT en vigueur.

D/ Compatibilité du règlement avec la loi Littoral

La loi Littoral n'est pas fidèlement retranscrite dans le règlement (écrit et graphique) car les conditions nécessaires à une urbanisation strictement encadrée ne semble pas établie.

Au travers du règlement graphique, la commune présente de l'habitat diffus classé en N, sans pour autant que ce choix ne soit motivé au sein du PLU. En effet, à l'inverse d'un groupement de maisons isolées, l'habitat diffus ne remet pas en cause ni les propriétés écologiques ni la composante paysagère dans son ensemble. Ainsi, Vensac doit justifier du choix de ces secteurs auquel cas, ces derniers devront être zonés en NL.



Capture d'écran du règlement graphique du PLU projeté de Vensac présentant des exemples d'habitat diffus à l'Ouest du bourg.

Également, plusieurs secteurs N, non justifié au sein du PLU se situent au sein d'espaces remarquables liés aux milieux dunaires tels que définie par le SCOT Médoc Atlantique (ronds rouges). A noter qu'une surface de 0,11 hectare, a été déclassée suite à un forage d'eau potable (Grand Crohot à l'ouest de la commune sur la délimitation des Espaces Proches du Rivage) délimitée par le rond noir.



Ci-dessus : capture d'écran de la cartographie du SCOT de la CCMA présentant les espaces remarquables liés aux milieux dunaires en jaune.

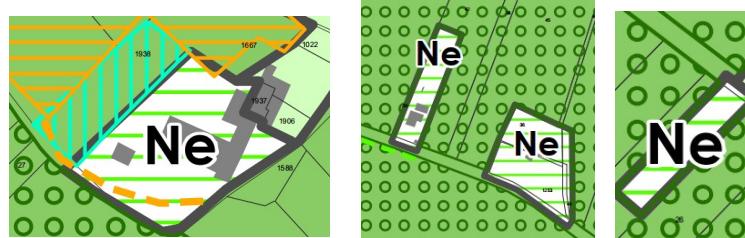


A droite : capture d'écran du règlement graphique du PLU projeté de Vensac

Plusieurs secteurs « Ne » sont identifiés au sein du règlement graphique, ces derniers correspondent à des Secteurs de Tailles et de Capacités Limitées (STECAL). Or, le rapport de présentation du PLU ne fait état que d'un seul STECAL, sans toutefois le représenter graphiquement au sein du PLU. Ce dernier fait l'objet d'une utilisation de stockage de caravane notamment (tome 4, p.88). Toutefois, en réponse au PLU arrêté de 2023, la commune précise que ces bâties sont dédiés aux ateliers et aux garages du centre technique municipal, ce que le PLU de 2025 ne mentionne pas.

Ainsi, en plus des finalités à préciser pour le STECAL situé au sud du bourg, la commune devra soit justifier des trois autres STECAL présents au sein de son règlement graphique soit corriger le zonage correspondant via des modifications graphiques et légendaires au sein du règlement graphique (en zonage NL) dans un souci de clarté, de compréhension et de transparence pour le lecteur.

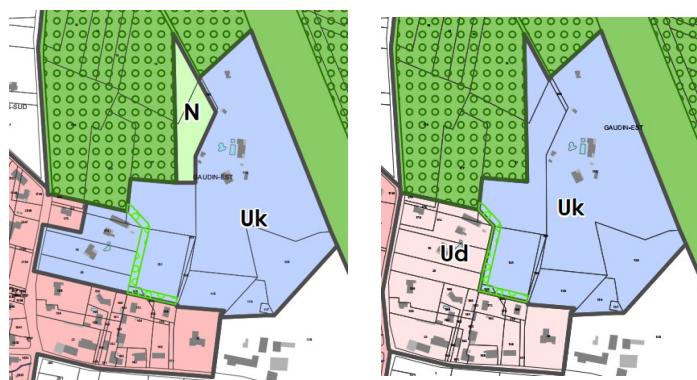
Pour rappel, en application de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme, un STECAL qui est une disposition exceptionnelle, devra être compatible avec la législation de la loi Littoral, et n'autoriser que les extensions des bâtiments existants, et non les nouvelles constructions.



Capture d'écran d'un STECAL non identifié au règlement graphique du PLU projeté de Vensac (à gauche) et des zonages correspondant à des STECAL non identifié et justifiés à droite.

Pour limiter les risques de conflits d'usages et préserver la qualité du cadre de vie, le PLU prévoit plusieurs mesures concrètes. L'emprise de la zone UK destinée à évoluer a été réduite, afin de mieux encadrer le développement touristique. Or, il s'avère que la réduction de cette zone UK n'en est pas réellement une, dans la mesure où la bande désormais classée en zone N est en réalité anthropisée (présence d'un stade et de parkings) et figurait alors en zone UK dans le précédent règlement graphique. Ainsi, le caractère naturel du sol apparaît tout à fait relatif, tout comme les nuisances sonores générées par les équipements présents sur ces parcelles.

Il en va de même pour des parcelles situées à l'Ouest zonées en UK et portant sur le camping dont ni la destination des sols ni leurs usages ne sont cohérents tant par rapport au règlement graphique du PLU précédemment arrêté (zone Ud) que des images aériennes et de la base du cadastre dont les propriétés ressortent comme des parcelles avec un habitat privé soit ne portant absolument pas avec une vocation touristique première. Il conviendra pour la commune de rétablir un zonage adéquat et cohérent en fonction des usages et des destinations des sols actuels.



Captures d'écran des règlements graphiques du PLU projeté de Vensac (à gauche du PLU arrêté en 2025, à droite du PLU arrêté en 2023).

Le PLU avance qu'une bande tampon de 10 mètres a été instaurée entre la zone UK et la zone résidentielle UD sous la forme d'un Espace Boisé Classé (EBC) à créer. Toutefois, les images aériennes révèlent la présence d'une strate arbustive déjà en place, sans que le PLU ne fournisse de

justification claire à l'appui de ce déclassement. En outre, ces espaces sont identifiés comme remarquables dans le SCOT. Il en résulte un défaut de cohérence et de compatibilité entre le PLU et les orientations du SCOT de la CCMA.



Capture d'écran du plan du camping « Yelloh Village ! » (site web: <https://www.yellohvillage-medocoecean.com/fr>) en date du 11/06/25.



Capture d'écran du plan du camping « Yelloh Village ! par vue aérienne

Par photo-interprétation (photographie et plan ci-dessus), le camping présente des bâtis situés en continuité d'urbanisation. Par ailleurs, le risque incendie feu de forêt étant prégnant au sein de cette zone, ces bungalows présents viennent ajouter du risque à celui déjà présent. Pour rappel, au titre du R.121-5 du Code de l'Urbanisme, au sein des espaces remarquables du littoral, les aménagements prévus par le camping doivent être légers, démontables et ne pas compromettre par leur qualité architecturale et de leurs localisations une dénaturation des espaces naturels et paysagers en ne portant pas atteinte à la préservation des milieux (zone N à gauche et zone UK sur ledit camping).

De même, le périmètre de la zone Uk du camping Paradis Le Tastesoule, à la frontière avec Grayan-et-l'Hôpital, devra être limité à la stricte emprise du camping existant.

Les autres secteurs UK sont dévolus au camping, dont un seul est situé en continuité de l'urbanisation. Pour les autres, les nouvelles constructions sont interdites et seules peuvent être autorisées les extensions des constructions existantes.

Le règlement devra donc interdire les nouvelles constructions dans les secteurs UK qui ne sont pas en continuité du bourg.

Concernant les extensions et annexes :

Le règlement d'urbanisme est trop permissif concernant les annexes autorisées. Il devra être modifié pour limiter leur nombre dans une logique de « compléments de fonctionnalités » de la construction principale associée au titre du décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme. Ainsi, il conviendra de préciser, tant dans le règlement écrit que dans le rapport de présentation (p.70, RP Diagnostic), que la mise aux normes, la réfection ainsi que l'extension des constructions existantes peuvent être autorisées, mais de manière encadrée et limitée en nombre. En tout état de cause, la surface de l'extension devra rester inférieure à celle du bâti principal. Ainsi, il est recommandé d'abaisser la surface d'extension de 60 à 40m² supplémentaires (p. 119 et 134 du règlement écrit).

En outre, il conviendra de préciser au sein du règlement écrit que les extensions, annexes et piscines devront être implantées dans le prolongement immédiat du bâti existant, afin de respecter les dispositions de la loi Littoral et d'éviter qu'elles ne soient assimilées à des extensions de l'urbanisation, conformément à l'article L121-8 et L.121-13 du Code de l'Urbanisme. Contrairement à ce qu'indique le règlement écrit du PLU, la Loi Littoral ne prévoit aucune dérogation permettant de prescrire des implantations d'annexes ou de piscines en fonction des contraintes topographiques, techniques ou paysagères d'un site. Le PLU devra donc supprimer cette disposition.

Par ailleurs, au-delà des extensions de l'habitat diffus, qui devront rester limitées, les projets d'extension des exploitations agricoles sont soumis à l'avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) et de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). Ils devront justifier d'une nécessité de service directement liée à l'exercice d'une activité agricole impérative.

Au sein du règlement écrit, p.149, dans les espaces remarquables du littoral, seuls peuvent être autorisés les aménagements légers prévus aux articles L.121-24 et R.121-5 du Code de l'urbanisme.

Le PLU de Vensac traduit une volonté lacunaire de concilier développement urbain et préservation des espaces littoraux, en s'appuyant partiellement sur les prescriptions du SCOT et de la loi Littoral. Plusieurs insuffisances persistent, notamment en matière de capacité d'accueil, de zonages incohérents sur le règlement graphique, de la réglementation écrite du PLU au sein des espaces remarquables, de la justification des STECAL, et de la compatibilité du règlement avec les principes d'urbanisation encadrée au titre de la Loi Littoral. En l'état, le document nécessite des ajustements et des éclaircissements significatifs pour garantir sa conformité aux exigences de la loi Littoral. Ainsi, la commune devra assurer des modifications substantielles visant à sécuriser juridiquement le PLU et assurer une gestion équilibrée du territoire entre urbanisation et protection des milieux environnementaux.

6 – ENVIRONNEMENT / CADRE DE VIE

A/ Préservation du patrimoine naturel

Bien que la commune de Vensac n'ait pas adhéré à la charte, elle est située au cœur du Parc Naturel Régional du Médoc. Son territoire est largement marqué par des paysages sylvicoles composés de boisements de feuillus et de pinèdes, qui couvrent majoritairement la commune. Ces espaces sont ponctués d'arials et d'habitats diffus, classés en zone naturelle (N).

Le territoire communal comprend également d'importants réservoirs de biodiversité, constitués notamment de zones humides, de plans d'eau et de divers boisements arborés, abritant ainsi de forts enjeux de biodiversité et des milieux associés. Ces derniers sont protégés à travers divers dispositifs : des sites Natura 2000 (au titre des directives Oiseaux et Habitats), des Espaces Naturels Sensibles (ENS), ainsi que des ZNIEFF de type 1 et 2. Par ailleurs, la commune est traversée par un réseau hydrographique dense, particulièrement présent dans sa partie Est, classée en Zone Naturelle Remarquable (NL). Enfin, le territoire est couvert par plusieurs documents de planification et de gestion de l'eau de portée supérieure, dont deux SAGE : « *Estuaire de la Gironde et milieux associés* » et « *Nappes profondes de la Gironde* ».

Les zones naturelles enregistrent une progression globale de 11,24 hectares, traduisant une meilleure reconnaissance des milieux naturels présents sur le territoire communal. Cette évolution intègre notamment une très forte hausse de la zone NL (naturelle littorale), qui passe de 942 hectares à près de 2 785 hectares, soit plus de 82 % du territoire communal. Cette zone correspond à l'espace remarquable littoral, tel que défini par le SCOT Médoc Atlantique et renforcé par la loi Littoral, notamment par l'application de la bande des 300 mètres inconstructible (zone NLi). En front de mer, cette zone est inconstructible et assure la préservation durable des milieux dunaires, forestiers et humides du littoral.

Le PLU distingue également d'autres sous-secteurs de zones naturelles, comme la zone N, destinée aux espaces naturels protégés situés à l'intérieur des terres, dont une partie concerne les boisements à vocation écologique et hydrologique, ou encore le secteur Ne, dédié aux équipements publics situés en dehors des zones urbaines, et un petit secteur Nex (situé au Sud de la commune), réservé au stockage de matériaux non polluants.

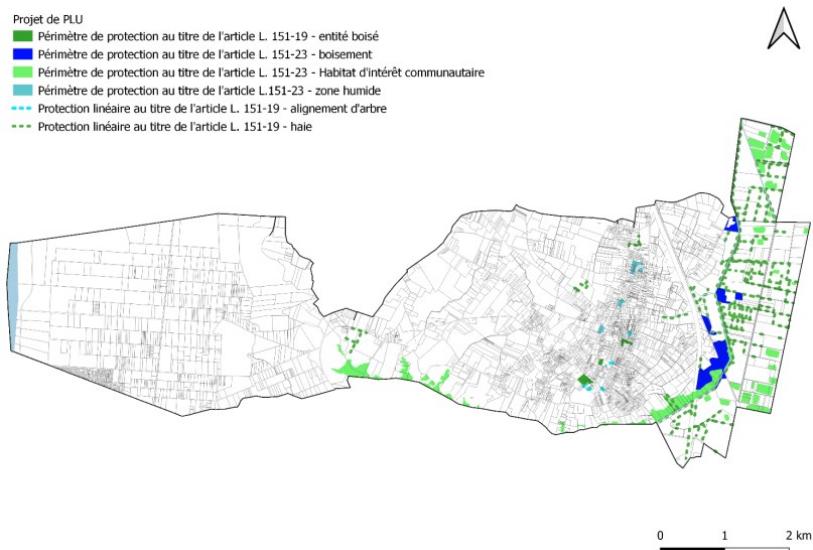
Également, le zonage du PLU s'appuie aussi sur une transcription des orientations du SCOT et des documents de gestion de l'eau comme le SDAGE ou le SAGE, en positionnant les zones naturelles le long des linéaires de cours d'eau, pour assurer la préservation des milieux aquatiques et humides, qui jouent un rôle crucial dans la régulation des eaux pluviales, la biodiversité et la prévention des inondations. Cette approche permet de protéger à la fois les habitats d'intérêt communautaire rares et les milieux plus ordinaires mais fonctionnels au sein des continuités écologiques.

Le Plan Local d'Urbanisme révisé de Vensac renforce les outils de protection environnementale en classant 2087 hectares en Espaces Boisés Classés (EBC), soit une progression de 92 % par rapport au document précédent (1000 ha supplémentaires). Ce classement interdit tout changement d'usage ou défrichement non autorisé dans ces massifs boisés, essentiels pour la biodiversité locale, notamment en contexte littoral où la loi impose des exigences accrues de préservation. Seule une surface très limitée, de 0,11 hectare, a été déclassée pour permettre un forage d'eau potable (Grand Crohot à l'ouest de la commune sur la délimitation des Espaces Proches du Rivage).

Parallèlement, le PLU introduit une protection renforcée du patrimoine écologique, paysager et architectural, conformément aux articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Cette démarche se traduit par l'instauration de nouvelles protections patrimoniales couvrant 133,71 hectares, dont 94,34 hectares d'habitats d'intérêt communautaire, 30,03 hectares de milieux naturels remarquables (boisements, zones humides, etc.), notamment situés dans les marais du Bas Médoc, ainsi que près de 5,49 hectares de zones humides à haute valeur écologique (tome 3, p.60 à 62). Également, en application de ces mêmes articles, des périmètres de protection ont été instaurés sur les zonages N et NL dans le règlement graphique du projet de PLU. Ces périmètres concernent notamment le centre-bourg.

En complément de ces éléments surfaciques, le PLU prévoit également une protection linéaire, intégrant plus de 30,75 kilomètres de haies et 324,55 mètres d'alignements d'arbres identifiés comme éléments patrimoniaux, participant activement à la structuration paysagère et à la continuité écologique du territoire.

L'ensemble de ces zones répond à un objectif global de maintien et de valorisation des continuités écologiques, à travers la Trame Verte et Bleue (TVB), et s'inscrit dans une logique d'aménagement durable du territoire communal.



Capture d'écran de la cartographie des espaces et milieux protégés sur le territoire communal au sein du PLU projeté (tome 3, p.60).

Bien que des mesures de protection aient été instaurées, notamment par l'extension des périmètres de protection au titre des articles L.113-1, L.121-27, L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme (zonages N et NL identifiés sur le règlement graphique) et par la mise en place d'espaces tampons le long des cours d'eau conformément aux documents de planification et de gestion de l'eau de niveau supérieur, le règlement écrit demeure trop permisif quant aux droits des sols applicables aux zones A, N, NL et à leurs sous-zonages. Ainsi, certains aménagements restent autorisés dans des secteurs environnementalement sensibles ou à vocation agricole, sans encadrement suffisant des surfaces urbanisables et constructibles, ce qui compromet à la fois la préservation des écosystèmes et la pérennité de l'usage agricole. En particulier, le classement en zone A, qui concerne des secteurs agricoles à fort potentiel agronomique, biologique ou économique mais sans sensibilité environnementale spécifique, n'est pas assorti de règles suffisamment strictes. En effet, ce dernier apparaît trop permisif au regard du Code de l'Urbanisme et des autorisations du droit du sol (annexes/garages et extensions : voir chapitre « Activités agricoles et sylvicoles »). Conformément au

Code de l'Urbanisme, le règlement devra être revu afin de n'autoriser que les constructions et installations indispensables aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'à l'exploitation agricole.

Sur le territoire communal, ces espaces se situent principalement à l'est de la commune, autour du bourg. Ils sont majoritairement composés de parcelles viticoles, témoignant d'une activité agricole structurée et ancrée dans le paysage local.

Néanmoins, le PLU projeté prévoit un classement en zone agricole (A) de plus de 26,4 hectares supplémentaires pour une surface totale portée à 230,27 hectares contre 203,87 hectares dans le précédent PLU arrêté (2023). Nous pouvons ainsi noter les efforts de la commune à maintenir et protéger ses espaces agricoles, structurant le paysage local, face à une hausse de l'habitat diffus au sein de la commune.

B/ Évaluation environnementale et mise en œuvre de la démarche « Eviter-Réduire-Compenser »

Conformément aux articles R.122-20 du Code de l'Environnement, et L.104-1 à L.104-6 du Code de l'Urbanisme, le projet de PLU est soumis à évaluation environnementale. La méthode ERC (Éviter, Réduire, Compenser) a été mise en œuvre tout au long du projet de PLU selon une « démarche itérative ».

Inventaires faunistiques et floristiques

Le rapport de présentation fait état d'investigations en matières floristiques mais ne mentionne aucun inventaire faunistique conformément à la réglementation en vigueur. Les seuls éléments présentés sont les espèces communautaires ayant présidé à la désignation des sites Natura 2000 et ZNIEFF du territoire. Egalement, les campagnes d'inventaires qui ont été réalisés le 19 et 21 décembre 2022 et le 14 mars 2023 ne permettent pas une identification propice à de nombreuses espèces sur les 4 saisons (faunistiques et floristiques). La méthodologie des relevés doit être reprise, car aucune mention des espèces faunistiques observées sur chaque site étudié n'est indiquée (soit de manière écrite soit de manière graphique).

Les investigations écologiques menées se concentrent sur la pédologie des 15 sites pressentis à l'urbanisation, représentant une surface totale d'environ 28,66 hectares. Les sites étudiés se répartissent à proximité du centre-bourg à l'exception du site n°3, se positionnant sur l'extrême bordure occidentale du territoire communal.

En ce qui concerne les relevés floristiques ainsi que les zones humides, ces derniers sont bien représentés au sein d'une liste exhaustive, ceux-ci sont détaillés pour chaque site correspondant avec des représentations graphiques et des carottages associés.

Capture d'écran présentant les sites étudiés en vue d'urbaniser (tome2b,p.7)

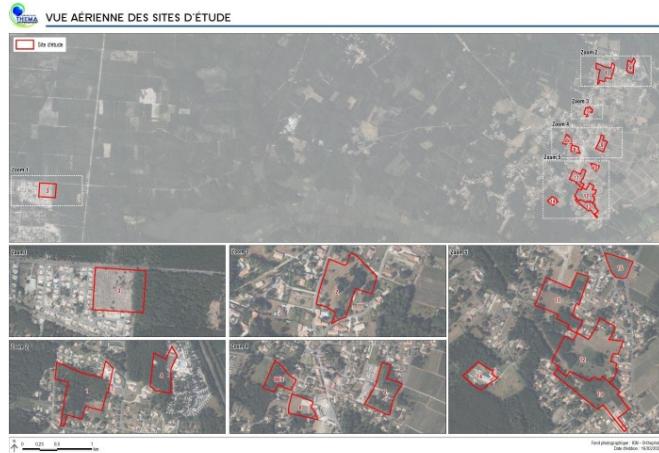


Figure 3 : Vue aérienne des sites d'étude

Ainsi, les inventaires réalisés ne permettent pas de prendre en compte l'ensemble des impacts du PLU sur l'environnement.

Inventaires Espèces Exotiques Envahissantes (EEE)

Des espèces exotiques envahissantes (EEE) ont été recensées sur les zones de développement : robinier faux acacia, sporobole, laurier-noble, raisin d'amérique, etc. Le règlement interdit la plantation des espèces floristiques envahissantes sans pour autant donner une liste exhaustive de celles-ci. Afin de compléter l'information donnée, le règlement peut se référer à la liste définie par l'arrêté du 2 mars 2023 portant mise à jour de la liste des espèces animales et végétales exotiques envahissantes sur le territoire métropolitain.

Le document pourrait également utilement faire mention du « guide sur la végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle Aquitaine », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique (CBNSA) en 2018 pour les essences susceptibles d'être mises en place. Ce document est disponible sur le site : <https://obv-na.fr/>

Les données brutes de biodiversité acquises à l'occasion de l'état initial de l'environnement et de l'évaluation environnementale doivent faire l'objet d'un dépôt légal. Cette obligation est en vigueur depuis le 1^{er} juin 2018. Elle s'effectue par un téléchargement à l'adresse <https://www.projets-environnement.gouv.fr/pages/home/>

Ces données brutes seront à déposer avant le début de l'enquête publique.

Mise en œuvre de la séquence Eviter-Réduire-Compenser (ERC)

Le rapport de présentation ne présente pas explicitement la mise en œuvre du principe ERC, et n'explique pas si d'autres zones ont été envisagées pour l'ouverture à l'urbanisation. Le PLU devra ainsi s'attacher à expliciter la méthodologie et à démontrer l'application de la séquence ERC au sein du projet de territoire sur la décennie à venir.

L'évaluation environnementale a révélé la présence de zones humides sur les sites investis à savoir les sites 1, 2, 6 bis, 11, 14 et 15 représentant une superficie totale de 5,21 hectares sur les 28,66 hectares étudiés (cf. investigations écologiques – Théma, p.34).

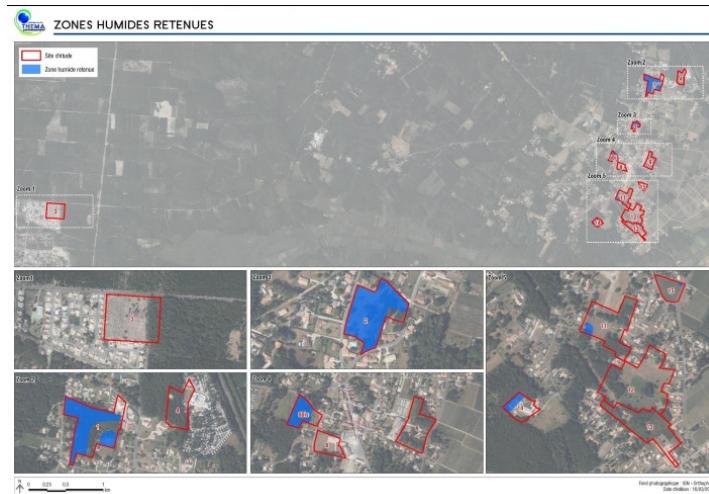


Figure 20 : Zones humides retenues

Capture d'écran exposant les sites à présence de zones humides (tome2b,p.46)

Les impacts liés aux incidences directes du projet d'urbanisation sont de très faible à modérés sur l'ensemble des sites étudiés en extension et en densification sur les habitats d'intérêt communautaire (faune, flore zones humides et continuités écologiques).

La révision du PLU a priorisé la préservation des habitats naturels en mettant l'accent sur la conservation des continuités écologiques et des réservoirs de biodiversité, tels que les systèmes bocagers, les milieux humides et les boisements forestiers. Les limites de ces réservoirs ont été précisées au sein du rapport de présentation (tome 2, p.58), renforçant la protection des haies et des boisements comme éléments structurants de la Trame Verte et Bleue (TVB), notamment pour les corridors biologiques le long des cours d'eau.

Dans le cadre de l'aménagement du lotissement communal Vensac Océan 2, une étude d'impact réalisée en 2016 a mis en évidence la nécessité de compenser les effets du défrichement de la zone par la mise en œuvre d'un boisement de compensation. Celui-ci doit être sécurisé sur le territoire communal, en partenariat avec l'Office National des Forêts, afin de garantir sa pérennité écologique, conformément à l'arrêté préfectoral n°14-113.

Des travaux sylvicoles d'amélioration ont été prescrits sur des parcelles forestières touchées par la tempête de 1999, pour une surface totale de 50,60 hectares. Ces travaux visent principalement à restructurer la forêt par l'ouverture de cloisonnements et le dépressoage de peuplements de pins maritimes âgés d'environ 18 ans. Cette mesure s'inscrit dans la logique de la séquence ERC (éviter, réduire, compenser) dans un cadre communal de régénération de la sylviculture locale au sein des opérations d'aménagement visant à limiter l'impact sur les milieux naturels.

C/ Préservation du patrimoine architectural et culturel

En matière de patrimoine, Vensac ne dispose pas de protections formelles (classés et/ou inscrits), mais son intérêt réside dans la richesse de ses paysages et quelques éléments bâtis remarquables, notamment le bâti de l'ancien bourg, l'église Saint-Pierre, le moulin du XVIII^e siècle et la colonne de Notre-Dame des Pilar. Ces éléments du patrimoine bâti et non bâti présentant un intérêt n'ont pas été intégrés dans le zonage du PLU (prescriptions ponctuelles) et ne ressortent pas en tant qu'éléments protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

Cette absence de reconnaissance institutionnelle du patrimoine constitue une fragilité pour la mise en valeur de l'identité locale. Ainsi, une stratégie de densification mesurée autour du bourg, accompagnée d'une valorisation du patrimoine paysager et architectural existant, semble pertinent pour renforcer l'attractivité résidentielle et commerciale du bourg tout en maîtrisant l'urbanisation périphérique.

Au regard du document graphique du PLU, ces sites ne font pas l'objet d'un périmètre de servitude d'utilité publique au titre du Code du Patrimoine (article L. 522-5) et de l'Urbanisme. Toutefois, les demandes de permis de construire, de démolition, ou d'aménagement (article L. 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme), ainsi que les travaux de terrassement, de nivellement ou d'exhaussement des sols liés aux projets d'aménagement dont la surface excède 3 ha (article R. 523-5 du Code du Patrimoine) devront être soumises à l'avis du Préfet de région, via la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) et le service régional de l'archéologie.

En conclusion, le projet de PLU de Vensac traduit une volonté affirmée de préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers, tout en renforçant les continuités écologiques. Cependant, malgré des avancées notables, notamment le renforcement des protections environnementales (zones NL, N, EBS), le document présente encore des faiblesses. Le règlement demeure trop permissif sur certains secteurs sensibles (zones A, N et NL), et la prise en compte de la biodiversité reste partielle, en raison d'une méthodologie d'inventaire insuffisante, notamment sur la faune. Par ailleurs, la mise en œuvre de la séquence ERC (Éviter, Réduire, Compenser) reste insuffisamment documentée et devra être amendée en ce sens. Il est donc recommandé de renforcer les mesures de protection des milieux sensibles, de revoir le cadre réglementaire applicable aux zones naturelles et agricoles, et d'intégrer davantage la valorisation du patrimoine bâti et paysager dans le zonage.

7 – SALUBRITÉ PUBLIQUE

1. Gestion de l'eau

Le territoire de Vensac, inclus dans le SDAGE Adour-Garonne 2022-2027, est concerné par 12 masses d'eau souterraines dont 4 présentent un mauvais état quantitatif (FRFG114, FRFG072, FRFG080C, FRFG083A) en raison de prélèvements importants (jusqu'à 59,6 Mm³/an). Si l'état chimique est globalement bon, des pressions phytosanitaires sont notées sur la masse libre FRFG045A. Aucune masse d'eau de surface n'est recensée localement, mais Vensac participe au bassin versant de l'estuaire de la Gironde (FRFT09), affecté par des altérations hydromorphologiques. La masse côtière FRFC05 affiche une bonne qualité selon les données 2021. En Zone de Répartition des Eaux (ZRE) depuis 2005, Vensac est soumis à un régime plus contraignant de gestion de l'eau. Bien que sans plage suivie, les stations proches (Montalivet, Euronat) affichaient une qualité de l'eau « excellente » sur 2019–2021 d'après l'Agence Régionale de Santé (ARS).

La commune de Vensac est alimentée en eau potable par le SIAEP de Saint-Vivien-de-Médoc, qui dessert environ 5 000 habitants. L'eau distribuée provient de quatre forages profonds captant la nappe de l'Éocène (Les Piots, La Loubie, Les Maurelles, Videau 2), représentant une capacité maximale de production de 4 158 m³/j (source: RPQS 2019). Toutefois, les prélèvements ont atteint 619 274 m³ en 2021, dépassant ainsi le volume autorisé par le nouvel arrêté préfectoral n°SEN 2022/08/05-155, qui plafonne les prélèvements à 560 000 m³/an pour l'unité de gestion Eocène Médoc, contre 677 000 m³ dans l'arrêté antérieur. Le taux de sollicitation s'élève ainsi à 110,6% en 2021 selon ce nouveau cadre réglementaire, contre 91% si l'ancien seuil était maintenu. Ce

dépassement réglementaire interroge sur la soutenabilité du développement local, en particulier à Vensac, où la ressource en eau est désormais clairement identifiée comme un facteur limitant (source: RPQS 2021).

Le réseau compte 205 km de canalisations, mais son rendement baisse régulièrement (79,5 % en 2021 contre 90,6 % en 2017), avec des pertes estimées à 114 681 m³ en 2021, constituant un gaspillage de la ressource particulièrement préoccupant au regard du niveau élevé de sollicitation des forages. La principale fuite, estimée à 18 m³/h, a conduit à un programme de renouvellement de réseau débuté en 2023. Ce plan d'investissement global, engagé à hauteur de 3,6 M€, vise à limiter les fuites sur plusieurs secteurs (secteurs E, F et RD102E1) et à sécuriser l'alimentation en eau potable, notamment en lien avec les autres projets d'interconnexion, tels que ceux envisagés avec Vendays-Montalivet (400 m³/j) ou Soulac (source: RPQS 2021). Sa mise en service a été prévue en 2024, sous réserve de l'issue favorable de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique et de l'obtention d'une autorisation globale de prélèvement à hauteur de 677 000 m³/an pour l'ensemble du syndicat. Aucune information complémentaire plus récente n'est indiquée au sein du projet de PLU, ce qui est regrettable.

En parallèle, le volume d'eau réellement vendu aux abonnés reste modéré (427 341 m³ en 2021), traduisant une consommation annuelle moyenne par abonné de 77 m³/an sur les cinq dernières années. Cela témoigne d'un certain effort de sobriété, mais qui doit être renforcé par des mesures de gestion plus strictes des usages notamment au sein du règlement écrit et de contrôles des autorités locales plus fréquents. Les pertes physiques sur le réseau restent en effet supérieures au volume exporté (1775 m³ en 2021, en forte baisse depuis 2016), ce qui pose une question d'efficacité systémique.

Enfin, le PLU incorpore l'obligation d'intégrer des dispositifs de récupération d'eaux pluviales dans les constructions nouvelles traduisant une volonté d'adapter l'urbanisme à la contrainte environnementale en promouvant une gestion sobre et différenciée de la ressource.

Au regard des éléments présentés, du contexte de croissance démographique et de changement climatique à l'œuvre, la question de la gestion de l'eau constitue un enjeu majeur pour la commune de Vensac. Le dépassement du volume autorisé de prélèvement dans la nappe de l'Éocène, la dégradation continue du rendement du réseau d'eau potable, ainsi que l'ampleur des pertes constatées, traduisent une pression importante sur la ressource, aujourd'hui clairement identifiée comme un facteur limitant du développement local. Cette situation est d'autant plus préoccupante que le territoire est classé en Zone de Répartition des Eaux (ZRE), ce qui impose une vigilance accrue et des efforts renforcés en matière de sobriété, de sécurisation des ressources et d'efficacité des infrastructures.

De ce fait, le projet de PLU aurait gagné à intégrer des données actualisées, à faire état de l'avancement du programme de renouvellement du réseau et à proposer des mesures opérationnelles en matière de gestion économe de la ressource. Il est donc recommandé de compléter le PLU en ce sens et de renforcer la compatibilité du document avec les objectifs du SAGE et du SCOT en vigueur, en particulier ceux relatifs à la préservation de la ressource en eau et à la lutte contre les gaspillages. Par ailleurs, compte tenu des éléments présentés au sein du PLU, ce dernier n'est pas en cohérence avec le SCOT qui prévoit une planification du développement urbain en fonction des ressources disponibles.

2. Assainissement

2.1 Assainissement collectif

La commune de Vensac dispose d'un Schéma Directeur d'Assainissement (approuvé le 3 juin 1999) permettant l'élaboration d'un zonage d'assainissement définissant les secteurs raccordés ou à raccorder au réseau collectif.

Le système d'assainissement de la commune de Vensac repose sur un fonctionnement intercommunal structuré mais sensible, avec un double raccordement à la STEP de Vendays-Montalivet pour le secteur de Vensac Océan, et à celle de Grayan-et-l'Hôpital pour le bourg, via respectivement un et cinq postes de refoulement. Aucune station d'épuration n'est présente sur le territoire communal.

Les zones non raccordées relèvent de l'assainissement non collectif (ANC), majoritairement en habitat diffus, conformément aux préconisations de l'Agence de l'Eau Adour-Garonne.

Concernant la STEP de Vendays-Montalivet (capacité : 25 000 EH), les taux de sollicitation en 2021 restent modérés, pour une charge maximale de 20 343 EH (source : Agence de l'Eau, RAD 2020). La station est conforme en performance et en équipements, mais montre une vulnérabilité accrue aux eaux parasites en période pluvieuse, ayant conduit l'exploitant SUEZ à maintenir les deux bassins d'aération en fonctionnement permanent depuis 2021. Côté Grayan-et-l'Hôpital, la STEP (capacité : 14 000 EH) traite 100% des ERU de Grayan, Talais et Vensac ; la charge maximale atteinte en 2021 est de 10 633 EH. Le taux de sollicitation reste maîtrisé mais l'étude AQUALIS 2021–2022 a révélé une forte sensibilité aux précipitations et à la nappe haute, avec jusqu'à 75 % de la capacité atteinte en été ($1\ 565\ m^3/j$ mesurés le 12 août 2021), et un volume d'eaux claires parasites estimé à $90\ m^3/j$, soit 23 % des flux par temps sec. Une marge de développement de 2 200 EH est théoriquement possible sur les trois communes, dont 750 EH pour Vensac, mais cette capacité serait entièrement mobilisée en période estivale pluvieuse. Un programme de travaux de 785 500 € HT (2022–2026) a été défini pour réduire les eaux parasites et améliorer les performances du réseau.

Le projet de PLU organise un développement autour des zones déjà urbanisées, en continuité et dans une logique de densification qui constitue un levier favorable à l'optimisation des réseaux d'eau et d'assainissement, limitant de ce fait les linéaires de nouvelles infrastructures et les risques de fuite, de surcharge ou de rupture de service.

Si le rapport de présentation indique que les capacités de cette station sont suffisantes pour accueillir la nouvelle population de Vensac Océan, aucun lien n'est fait avec les objectifs de croissance démographique de Vendays-Montalivet, qu'il s'agisse de ceux inscrits dans le projet de PLU arrêté, ou de ceux de la commune. Or, ce lien est essentiel pour évaluer la capacité de la station d'épuration à absorber l'évolution démographique des deux communes.

Dans ce contexte, le PLU de Vensac doit s'inscrire dans une logique de sobriété et de compatibilité stricte avec les capacités résiduelles disponibles, en encadrant la densification dans les secteurs raccordés et en intégrant les conclusions de l'étude AQUALIS et les orientations du SCOT Médoc Atlantique.

Suite à un rappel de la législation en vigueur par le Contrôle de Légalité lors du précédent PLU arrêté en 2023 portant notamment sur cette thématique, le zonage d'assainissement (art. L.2224-10 du code

général des collectivités territoriales) et le schéma d'assainissement collectif (art. L.2224-8 du même code) ne sont toujours pas fournis, contrairement à ce qui est prévu par l'article R.151-53 du code de l'urbanisme.

2.2 Assainissement non collectif

Le diagnostic n'est pas complet voir absent sur ce point : il ne permet pas d'évaluer la quantité de constructions, et en particulier de logements, qui sont concernées. De même, l'état des installations n'est pas décrit, ni annexé conformément à la législation en vigueur. **Le PLU devra donc être complété en ce sens.**

3. Gestion des déchets

La gestion des déchets à Vensac, encadrée par le SMICOTOM, s'inscrit dans une organisation territoriale couvrant 32 communes du Médoc, avec une collecte en porte-à-porte et des points d'apport volontaire pour le verre et neuf déchetteries, dont une à Vensac.

En 2020, 11 778 tonnes de déchets ont été compostées, 26 542 tonnes enfouies, et 10 054 tonnes de recyclables transférées. La collecte varie fortement selon la saison. En 2021, la collecte des ordures ménagères a diminué de 156,75 tonnes après une baisse de 301,5 tonnes en 2019, tandis que celle des biodéchets a augmenté en raison de la fermeture temporaire des déchetteries.

Toutefois, le tri reste inégal : les biodéchets sont peu pris en charge dans les hébergements touristiques et 26 542 tonnes sont encore enfouies, soulignant une marge d'amélioration. Les déchets verts et recyclables représentent respectivement 34 % et 20 % des apports en déchetteries (28 364 tonnes en 2021). Si le système est robuste, il gagnerait à mieux intégrer la pression touristique, réduire l'enfouissement et renforcer le tri à la source.

Sur la base des données de 2021 et en considérant un ratio constant par habitant, la croissance démographique liée au projet de PLU pourrait engendrer entre 37,9 et 46 tonnes supplémentaires de déchets ménagers résiduels (OMR) par an. Ce chiffre reste indicatif, avec les précautions d'usage liées à ce type d'estimation, **mais souligne la nécessité d'anticiper l'adaptation du service de gestion des déchets à moyen terme.**

Dans ce sens le PLU pourrait inciter à une meilleure prise en compte de la thématique en encourageant l'intégration d'espaces dédiés au tri et au compostage dans les nouveaux projets d'aménagement (OAP), notamment touristiques. Le règlement écrit aurait pu mettre en œuvre des dispositifs de gestion différenciée des déchets selon la saisonnalité avec la localisation de réserves foncières au sein du règlement graphique pour de futurs équipements de collecte ou de valorisation des déchets.

4. Installations classées, sites et sols pollués

Le territoire de Vensac ne présente, à ce jour, selon les bases de données officielles consultées - BASOL, BASIAS et Cartofriches - aucun site recensé comme étant pollué, ni aucune friche industrielle ou de service.

Toutefois, le règlement écrit et graphique mentionnent le secteur Nex, correspondant aux dépôts de matériaux non polluants.

5. Nuisances sonores

La commune de Vensac n'est pas actuellement exposée à des nuisances sonores significatives au regard des classements réglementaires en vigueur, notamment ceux relatifs aux infrastructures de transport terrestre tels que précisés dans l'arrêté préfectoral de février 2023, et ne figure pas parmi les secteurs identifiés comme affectés par le bruit.

Même si la commune ne figure pas parmi les zones expressément concernées par un classement sonore, la prise en compte de ces nuisances doit être envisagée dans le cadre de projets d'aménagement, notamment par le respect des exigences acoustiques applicables aux zones sensibles.

Les futurs bâtiments exposés au bruit devront être dotés d'une isolation acoustique renforcée, afin de garantir que les niveaux sonores résiduels à l'intérieur ne dépassent pas les seuils suivants :

- LAeq (6 h – 22 h) : 35 dB en journée
- LAeq (22 h – 6 h) : 30 dB durant la nuit

Dans le bourg, la densification prévue en zone UB est également susceptible de générer une élévation progressive du niveau sonore. Toutefois, ce phénomène devrait rester limité, car le processus de densification sera diffus et maîtrisé. De plus, en favorisant une urbanisation à proximité des équipements et services, le PLU encourage les déplacements doux, à pied ou à vélo, ce qui contribue à limiter les nuisances liées à la circulation automobile.

Par ailleurs, l'extension possible du camping existant Yelloh Village Médoc Océan, situé en zone UK, pourrait conduire à l'accueil de nouveaux hébergements légers de loisirs (HLL), entraînant un surcroît de fréquentation touristique en période estivale (environ 3,5 mois). Cette fréquentation saisonnière, particulièrement marquée en juillet et août, pourrait générer une hausse temporaire des nuisances sonores, notamment en bordure des zones résidentielles.

Ainsi, malgré l'urbanisation et le développement touristique projetés, les mesures prévues par le PLU permettent de contenir les effets sonores sur l'environnement local. Les incidences sonores potentielles sont jugées moyennes à faibles et la qualité du cadre de vie devrait pouvoir être préservée.

6. Risques sanitaires

Face à la progression des allergies respiratoires au sein de la population, le PLU s'inscrit dans une démarche de prévention des expositions environnementales.

D'une part, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de Vensac Océan recommande une attention particulière à la sélection des essences végétales, en évitant notamment la concentration d'espèces à fort potentiel allergisant. Cette approche privilégie la diversité des plantations, afin de limiter les effets sanitaires négatifs liés aux espèces fortement pollinifères.

D'autre part, le PLU introduit en annexe de son rapport de présentation un tableau de synthèse du potentiel allergisant de différentes espèces végétales ainsi que des espèces inflammables, établis à partir des données du Réseau National de Surveillance Aérobiologique. Ces annexes constituent un outil de sensibilisation et d'aide à la décision, permettant aux concepteurs d'aménagement

paysager, aux pétitionnaires ou aux habitants de faire des choix éclairés en matière de végétalisation, en tenant compte de leur impact sur la santé.

Cette démarche s'avère d'autant plus pertinente que le réchauffement climatique risque d'amplifier le phénomène, en prolongeant la durée de la saison pollinique et en augmentant les concentrations de pollens dans l'air. En cela, la révision du PLU représente une incidence positive sur le plan sanitaire, en contribuant à limiter les expositions allergènes dans les projets d'aménagement futurs.

Enfin, concernant le moustique tigre, il est important de préciser que les recommandations doivent concerter uniquement les zones urbaines (le moustique tigre reste à quelques centaines de mètres maximum des habitations).

Le projet de PLU de Vensac aborde plusieurs enjeux de salubrité publique, mais présente encore des insuffisances notables. La gestion de l'eau demeure préoccupante avec une ressource fortement sollicitée, un réseau peu performant et une planification encore incomplète. Le volet assainissement, collectif comme non collectif, manque de documents obligatoires et d'analyse approfondie. La gestion des déchets, bien qu'organisée, gagnerait à mieux anticiper la pression saisonnière. Les nuisances sonores sont globalement maîtrisées, mais certaines incohérences de zonage nuisent à la lisibilité du projet. Enfin, les mesures en matière de santé environnementale, notamment sur les allergies, sont pertinentes. Le PLU doit être renforcé pour assurer sa cohérence avec le SCOT et les documents de gestion de l'eau.

8 – ACTIVITÉS AGRICOLES ET SYLVICOLES

Le paysage agricole de Vensac demeure une composante majeure de son identité territoriale, bien que cette fonction soit marquée par des dynamiques différencierées selon les secteurs. La structure spatiale de l'agriculture locale s'organise historiquement autour du bourg (particulièrement à l'Est de ce dernier), avec une nette distinction entre l'est viticole et l'ouest agricole plus diversifié mais fragilisé.

Le tissu agricole souffre d'un affaiblissement progressif, illustré par la baisse continue du nombre d'exploitations : 38 en 1988, 26 en 2000, puis 21 en 2010. Ces exploitations sont pour la plupart familiales, de petite taille, rarement dotées de salariés, et donc potentiellement vulnérables, à la fois économiquement, en matière de transmission ainsi que face à la pression foncière du bourg à l'Ouest. Ce profil agricole peu diversifié et peu professionnalisé limite la résilience du secteur face aux mutations de l'agriculture contemporaine, notamment en termes d'innovation, de valeur ajoutée ou d'adaptation climatique. La faible présence d'exploitations en société et la rareté des sièges d'exploitation situés hors du bourg témoignent également d'un ancrage agricole peu structuré à l'échelle intercommunale.

Également, si le remembrement historique de 1981 sur près de 878 hectares a pu, à une époque, favoriser une meilleure exploitation foncière, son effet structurant paraît aujourd'hui amorti par l'urbanisation diffuse et l'extension du boisement, qui couvre désormais 65 % du territoire communal avec 2200 hectares, dont une majorité de pins des Landes à l'ouest. Ce fort taux de boisement ajouté à une urbanisation diffuse accrue, bien que participant à la richesse paysagère et écologique du territoire, accentuent la fragmentation des espaces agricoles et imposent une vigilance particulière sur la préservation des continuités agricoles viables.

Le PLU révisé de Vensac indique prendre en compte la protection des terres viticoles classées en Appellation d'Origine Contrôlée (AOC Bordeaux et Médoc). Sur les 316,74 hectares concernés, seuls 221,84 hectares sont réellement exploitables pour la viticulture, les autres étant déjà artificialisés. Néanmoins, le projet communal, de par son urbanisation projetée, prévoit l'artificialisation de plus de 4,38 hectares soit 2% de la surface AOC exploitables. Les principales zones concernées se situent au sud, dans un secteur peu adapté à la viticulture.

Le PLU arrêté indique que les terres viticoles restantes sont protégées via leur classement en zone agricole (zone A), conformément au Code de l'urbanisme. Ces zones sont réservées aux activités agricoles et aux constructions directement nécessaires à celles-ci. Or, le règlement écrit est trop permissif sur les autorisations d'urbanisme au sein du secteur A. En effet, il conviendra de préciser au sein du règlement écrit que les annexes et piscines devront être implantées dans le prolongement immédiat du bâti existant, afin de respecter les dispositions de la loi Littoral et d'éviter qu'elles ne soient assimilées à des extensions de l'urbanisation, conformément aux articles L121-8 et L.121-13 du Code de l'Urbanisme.

Le règlement de la zone A fait référence, p. 118, un secteur Ap dont la dénomination est inconnue et qui n'est pas représenté sur le règlement graphique. Il conviendra pour la commune de procéder aux corrections nécessaires pour une meilleure compréhension globale des zonages.

La commune de Vensac présente un patrimoine agricole encore bien visible mais en recomposition, oscillant entre la préservation d'une viticulture traditionnelle à l'est, l'affaiblissement progressif de l'élevage à l'ouest, et une fragilisation globale des structures agricoles. Cette situation appelle une réflexion stratégique, à la fois pour maintenir les espaces agricoles et forestiers dans leur vocation, pour soutenir les exploitations existantes, et pour anticiper les risques d'urbanisation diffuse qui pourraient compromettre à terme la vocation rurale du territoire.

9 – RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

A/ Risques Naturels

Selon le DDRM de la Gironde, la commune est principalement concernée par les risques d'inondations, de feux de forêts, littoraux et de retrait-gonflement d'argiles.

La commune dispose de 3 Plans de préventions des risques naturels :

- Le plan de prévention du risque d'incendie de forêt (PPRIF), approuvé le 19 décembre 2008 ;
- Le plan de prévention du risque d'inondation (PPRI), approuvé le 25 octobre 2002 ;
- Le plan de prévention des risques d'avancée dunaire et de recul du trait de côte (PPRL), approuvé le 31 décembre 2001.

Ces plans de prévention sont cependant anciens, et les nouvelles connaissances sur les risques doivent être prises en compte dans le document d'urbanisme.

1. Le risque inondation

La circulaire du 7 avril 2010 définit les règles méthodologiques pour l'identification des zones à fort risque d'inondation. Ces zones concernent en particulier les secteurs jugés très vulnérables lors des

événements passés, notamment les tempêtes de 1999 et 2010. Selon cette circulaire, la commune de Vensac est classée à un risque fort d'inondation. Toutes les zones du projet de PLU sont concernées par le zonage du PPRI, les prescriptions du règlement du PPRI devront s'appliquer.

Par ailleurs, suite à l'analyse menée en 2011 par les services de la DDTM33, ***le Porter à Connaissance « XYNTHIA »*** identifie les zones présentant un risque fort. Celles-ci ont été notifiées aux communes le 20 avril 2011. Cela permet pour Vensac d'orienter les choix d'aménagement et de construction dans ces zones en fonction des prescriptions édictées, conformément à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, pour évaluer la compatibilité des projets d'urbanisme avec la présence de ce risque.

Le PLU révisé de Vensac s'inscrit dans une démarche vertueuse de gestion des risques d'inondation, en misant sur la préservation des espaces naturels et agricoles (94 % du territoire hors STECAL situé au sud du bourg, zoné en Ne (correspondant aux espaces nécessitant la gestion ou la création d'installation ou d'équipement publics et/ou d'intérêt collectif.) limitant ainsi l'imperméabilisation des sols.

Les risques liés à l'imperméabilisation des sols, bien identifiés, sont traités par des mesures d'atténuation intégrées au règlement du PLU, telles que la gestion à la parcelle des eaux pluviales, l'obligation de dispositifs de prétraitement des eaux de ruissellement sur les parkings, la promotion de revêtements perméables ou encore la préservation de vastes zones humides, et le maintien de formations boisées classées en zones naturelles ou NL (la protection stricte des espaces remarquables et caractéristiques du littoral, instituée par l'article L121-23) (articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme). Ces dispositifs participent à limiter les impacts indirects de l'urbanisation sur les milieux aquatiques, tout en favorisant la résilience du territoire face aux épisodes climatiques extrêmes.

En revanche, leur efficacité dépendra largement de leur application concrète sur le terrain, d'une bonne intégration dans les projets constructifs et d'un contrôle rigoureux à l'instruction et à l'exécution des autorisations d'urbanisme à l'échelle locale et intercommunale.

Le rapport de présentation aurait pu être complété par des données sur les débordements de cours d'eau secondaires, en particulier lors des fortes pluies. Cela permettrait au PLU de s'inscrire dans les demandes du plan de gestion du risque d'inondation Adour-Garonne en ce qui concerne les risques de débordement de cours d'eau et de ruissellement.

Le projet de PLU de Vensac traduit correctement l'ensemble de ces plans d'actions par le biais de mesures préventives et de zones de constructions et d'aménagement limités tant au sein du règlement écrit que graphique.

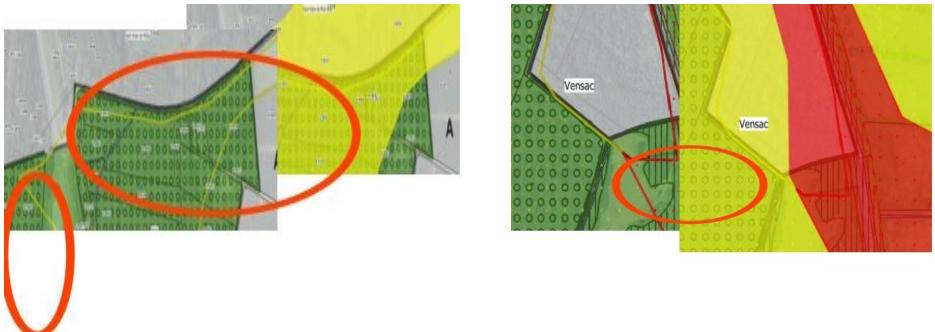
1.1 Débordement de cours d'eau

Conformément à la loi Barnier du 2 février 1995, Le PLU de Vensac prend en compte le risque d'inondation par débordement de cours d'eau, notamment via le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) en vigueur depuis 2002, qui constitue une servitude d'utilité publique intégrée au document d'urbanisme.

Ce cadre réglementaire permet de délimiter les zones à risques, principalement localisées autour des marais et du chenal du Gua, en y encadrant les constructions. Les zones concernées par le Plan de Prévention du Risque inondation (PPRI) et par les Études Approfondies d'Identification des aléas (EAIP) du bassin Adour-Garonne sont classées en zones NL, N et A, correspondant notamment aux marais associés, au chenal du Gua et au réseau de fossés.

La superposition des zonages opérationnels du PLU, en particulier les zones urbanisées (U) et à urbaniser (1AU et 2AU), avec ce périmètre montre qu'aucun développement urbain n'est envisagé dans les zones à risque identifiées.

Le PPRI est bien évoqué cependant sont constatées des erreurs de report du zonage du PPRI sur la cartographie du PLU : 2 erreurs au nord est :



Extrait du Plan de zonage du PLU à gauche et Zonage du PPRI à droite (le zonage en jaune doit « coller » à la limite communale)

Le zonage en rouge (à droite, sur le PPRI) n'est pas correctement appliqué dans la mesure où il n'y a pas de zone grisâtre comme le montre le PLU projeté.

1.2 Remontée de nappe

Le PLU de Vensac identifie le risque d'inondation par remontées de nappes phréatiques. La reconnaissance de ce risque s'appuie sur la cartographie départementale produite par le BRGM, qui distingue les zones sensibles selon leur exposition. Ce phénomène touche en quasi totalité la commune de Vensac avec des conséquences sur les sous-sols, les garages, les infrastructures et les réseaux. De ce fait, le règlement d'urbanisme devra contenir des prescriptions particulières permettant de réduire les incidences liées à ces éventuels risques sur les constructions avec la création d'un vide sanitaire de 0,8m.

Les secteurs les plus concernés par ce risque sont éloignés des zones de développement futur. Néanmoins, le centre-bourg est particulièrement exposé aux phénomènes de remontées de nappes, pouvant entraîner des inondations de caves. Cela concerne la majorité des zones U du bourg, ainsi que les deux zones 2AU du PLU.

Pour réduire la vulnérabilité des constructions et informer les pétitionnaires, le PLU prévoit :

- Une mention explicite du risque dans le règlement écrit, avec une invitation à adapter les constructions : absence de cave, élévation du rez-de-chaussée, choix de matériaux résistants à l'humidité, etc.
- Une cartographie informative du risque de remontée de nappe souterraine, annexée au PLU, accessible à tous.

Le PLU de Vensac adopte une approche prudente et préventive face au risque de remontée de nappes, en écartant les zones à urbaniser des zones à risque et en incitant à des mesures constructives adaptées.

1.3 Recul du trait de côte

Le PPRL est bien abordé et le report du zonage est correct. Le SCOT Médoc Atlantique porte la bande des 100m à 300m.

Le territoire de Vensac, situé en bordure du littoral aquitain, est directement concerné par le phénomène du recul du trait de côte, confirmé par diverses sources scientifiques telles que le BRGM ou l'Observatoire de la Côte Aquitaine. L'analyse de la situation actuelle montre un impact limité sur les biens et les personnes, mais appelle à une vigilance soutenue et à une stratégie d'anticipation raisonnée au sein du PLU.

La commune de Vensac est soumise à un Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL), approuvé le 31 décembre 2001, visant à encadrer les risques liés notamment au recul du trait de côte. Les données disponibles, notamment celles issues du rapport du BRGM de 2016, indiquent un taux moyen de recul de 1,5 mètre par an sur le littoral, avec des pointes pouvant atteindre 2,5 mètres par an, ce qui est significatif à l'échelle d'un territoire rural côtier. Ce plan, à l'image du PPRI, constitue une servitude d'utilité publique qui s'impose à tous. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune prend en compte ce risque en interdisant tout développement urbain dans les zones concernées par le PPRL, classées en zone NLI inconstructible, et destinées à conserver leur caractère naturel.

Dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU, les projections du recul du littoral à l'horizon 2025 et 2050, fournies par l'Observatoire de la Côte de Nouvelle-Aquitaine, ont été croisées avec la zone UC (Vensac Océan). Ainsi, cette zone est hors de la zone de recul prévisionnelle, même en 2050, bien qu'elle soit intégrée au périmètre du PPRL.

Enfin, le PLU renforce la protection du massif dunaire en étendant la classification en Espaces Boisés Classés et en combinant un zonage NLI/NL. Cela contribue à préserver le rôle de la forêt dunaire face aux risques côtiers.

Au vu de ces éléments, la mise en œuvre du PLU de Vensac ne devrait pas entraîner une augmentation de l'exposition des personnes et des biens au risque de recul du trait de côte. Les éventuelles incidences significatives sont qualifiées de « faibles ».

2. Mouvements de terrain

Aucun risque de mouvement de terrain ou de cavité souterraine n'a été recensé à ce jour sur Vensac et aucun Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrain (PPRM) n'est en vigueur sur la commune.

Le PLU de Vensac reconnaît le risque sismique, bien que faible (zone 1), et souligne à juste titre l'importance de la construction parasismique, sans toutefois imposer de mesures concrètes.

2.1 Retrait et Gonflement d'Argiles (RGA)

Le risque lié au retrait-gonflement des argiles est correctement identifié dans l'état initial du PLU, avec une cartographie pertinente issue du BRGM. Bien que Vensac n'ait pas connu de catastrophe naturelle reconnue sur ce phénomène, près des deux tiers de son territoire – notamment à l'est – sont classés en aléa « moyen à fort », ce qui témoigne d'une vulnérabilité géotechnique

significative. Seule la zone UC de Vensac Océan semble exclue de cette exposition. Conformément à la loi ELAN (article 68) et à l'arrêté du 22 juillet 2020, les constructions en zones à risque doivent faire l'objet d'études géotechniques préalables en zone d'aléa moyen à fort, afin d'assurer la mise en œuvre de fondations adaptées, selon les règles de l'art. Ces exigences, applicables en vertu des articles L.112-20 à L.112-25 du Code de la construction et de l'habitation, doivent être rappelées dans le règlement d'urbanisme, notamment pour la zone 2AU située à proximité du bourg (aléa moyen). De ce fait, le règlement d'urbanisme devra contenir des prescriptions particulières permettant de réduire les incidences liées à ces éventuels risques sur les constructions.

C'est dans ce cadre que l'arrêté du 22 juillet 2020, publié le 9 août 2020, définit les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux. Cette carte, disponible sur le site www.georisques.gouv.fr, requalifie l'exposition de certains territoires au phénomène de retrait gonflement argileux. Elle a été élaborée à partir :

- de la carte de susceptibilité mise au point par le BRGM à l'issue du programme de cartographie départementale de l'aléa retrait-gonflement des argiles conduit de 1997 à 2010 ;
- et des données actualisées et homogénéisées de la sinistralité observée collectée par la mission risques naturels (MRN).

Par ailleurs, le classement de plus de 2089 hectares en Espaces Boisés Classés (EBC) constitue une mesure positive en faveur de la stabilité des sols. Ces boisements, en forte augmentation (+92 %), jouent un rôle essentiel dans la lutte contre l'érosion et la préservation durable des sols, et viennent utilement renforcer la résilience territoriale face aux aléas géotechniques.

3. Le risque feu de forêt

Du fait de son couvert boisé prégnant, la commune de Vensac est classée à risque majeur "feux de forêt" dans le DDRM de Gironde et couverte par un Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt (PPRIF), qui divise le territoire en quatre zones d'aléa. La majorité de la commune se situe en zone rouge, la plus exposée.

LE PPRIF, approuvé en décembre 2008, est bien cité dans le rapport de présentation et est annexé au sein des Servitudes d'Utilités Publiques (SUP).

Le dispositif de défense incendie, notamment les Points d'Eau Incendie (PEI), est relativement bien dimensionné notamment dans le centre-bourg. **Le PLU met en exergue une incohérence de la donnée sur le total des Points d'Eaux Incendies (PEI) disponibles : le rapport de présentation du tome 2, p.159 indique 26 PEI tandis que le rapport de présentation du tome 4, p.56 mentionne quant à lui 31 PEI.**

D'après le dernier bilan établi par le SDIS 33 en octobre 2022 concernant les points d'eau incendie (PEI) :

- Dans le secteur de Vensac Est, 100 % des PEI sont déclarés disponibles ;
- Dans le secteur de Vensac Ouest, 90 % des PEI sont considérés comme disponibles.

En outre, la présentation des règles de débroussaillement dans le rapport de présentation est incomplète, en ce qu'elle n'intègre pas les règles majorées par le PPRIF en zone rouge.

L'information sur le règlement interdépartemental de protection de la forêt devra être mise à jour : un règlement révisé à été signé le 7 juillet 2023 par les préfets de la Gironde, des Landes et du Lot-et-Garonne.

Le PPRIF est correctement pris en compte pour la délimitation des zones urbaines et à urbaniser. Le règlement écrit de ces zones en rappelle l'existence. Le retour d'expérience des feux de 2022 et des états généraux de la forêt est également intégré. Ainsi, le règlement graphique permet de limiter l'installation de nouveaux enjeux en zone de risque et de réduire le linéaire d'interface entre le bâti et la forêt.

En outre, l'OAP (zone 1AU) devra respecter le PIRFF vis-à vis de l'interface avec la zone NL située en son sein.

Par ailleurs, Vensac Océan III ne respecte pas le PPRIF. En effet, d'une part la bande débroussaillée de 50 m n'est pas prévue dans le périmètre de l'opération, et d'autre part aucune bande périphérique ne l'isole de la forêt. Or cette piste doit également permettre par tous temps l'accès des services d'incendie et de secours.

Enfin, le règlement écrit ne fait aucun traitement des lisières. Des prescriptions supplémentaires sont nécessaires pour réduire le risque : inconstructibilité des lisières sur une largeur suffisante, pistes périphériques, etc.

Ainsi, certaines zones périphériques présentent des fragilités manifestes du point de vue de la défense incendie, en particulier une couverture insuffisante en hydrants et une proximité problématique avec des boisements :

- Le quartier des Pargaux (UB) nécessite un renforcement de la défense incendie, en raison de la proximité de zones boisées.
- Le camping Yelloh Village Médoc Océan (UK) est en zone bleue mais sans PEI à proximité ; il reste soumis à une réglementation spécifique aux campings.
- La zone UC (Vensac Océan 3) nécessite des aménagements incendie, prévus par l'OAP mais insuffisants (2 PEI supplémentaires).
- Le quartier des Tuilières (UD) et les zones 2AU présente une couverture partielle à améliorer.

Dans l'attente, de la livraison de la carte départementale de caractérisation de l'aléa en cours d'élaboration par la DDTM, il est demandé de considérer comme secteurs soumis à une sensibilité au danger élevé ou très élevée l'ensemble du massif forestier du territoire communal. Le principe est de ne pas ajouter de nouveaux enjeux feux de forêts au sein du massif forestier et/ou dans le cas d'un petit groupe de constructions (hameau) isolé ou fortement inséré en milieu boisé. Dans ce contexte, le traitement des interfaces forêts/urbanisation devra comporter une bande de sécurisation de 30 mètres à minima sauf indications plus restrictives dans le PPRIF en vigueur.

Remarque : Dans le cas particulier d'un projet visant à combler une dent creuse, lorsque l'urbanisation de la parcelle considérée est de nature à réduire sensiblement le risque incendie de forêt pour les parcelles adjacentes et dans le cas où cette parcelle est trop petite pour permettre la création d'une bande de sécurisation de 30 m à minima. Il est admis que la largeur de la bande de sécurisation soit inférieure à 30 m à minima tout en veillant à placer les constructions le plus loin possible de la forêt.

Enfin, dans une logique de cohérence paysagère et en attente de prescriptions par les services de la DDTM, ces bandes de sécurisation peuvent être valorisées (ex. potagers), à l'exclusion des vergers par exemple, pour éviter des sur-risques incendie liés à la proximité des habitations avec la forêt.

Dans ces conditions, la stratégie de développement projetée par le PLU, bien que techniquement conforme, gagnerait à être consolidée par une planification plus exigeante de l'implantation des PEI et une anticipation rigoureuse des contraintes liées à l'extension de l'urbanisation dans ces secteurs. La prise en compte du risque d'incendie de forêt dans le PLU est donc insuffisante.

3.1 Porter à Connaissance (PAC)

Retour d'expérience des incendies majeurs de 2022 et évolution de la doctrine de prévention

Les incendies majeurs de l'été 2022 qui ont touché fortement le Massif des Landes de Gascogne ont démontré à nouveau la nécessité de prendre en compte le risque incendie de forêt dans l'urbanisation en confirmant que la présence d'enjeux isolés, difficiles à défendre, et de zones d'urbanisation en limite de massif forestier constitue un risque pour les biens comme pour les personnes, augmente la mobilisation des forces de secours et disperse les moyens de lutte. La loi n°2023-580 du 10 juillet 2023 visant à renforcer la prévention et la lutte contre l'intensification et l'extension du risque incendie introduit un nouveau chapitre « prévention des incendies de forêt et de végétation » dans le Code de l'Environnement qui renforce les moyens d'action en matière de prise en compte du risque dans l'urbanisme.

En Gironde, l'élaboration d'une carte départementale de caractérisation de l'aléa feu de forêt, sur l'ensemble des communes du département est à l'étude pour caractériser finement l'aléa sur le territoire. Dans l'attente, la totalité du massif forestier est considéré comme des secteurs soumis à une sensibilité au danger élevée ou très élevée. Il est à noter qu'à l'issue du travail de caractérisation de l'aléa feu de forêt en cours, d'autres communes que celles actuellement identifiées comme communes à dominante forestière pourront être concernées par un aléa fort en raison de la présence sur son territoire d'un massif à risque.

Les documents d'urbanisme doivent tirer toutes les conséquences des incendies de 2022 en préconisant d'interdire l'implantation de nouveaux enjeux isolés dans les zones les plus exposées, soit au cœur du massif ou en contact rapproché avec celui-ci.

De ce fait, les documents d'urbanisme doivent inciter à limiter l'implantation de nouveaux enjeux au contact de la forêt, voire de les interdire s'ils représentent l'ajout de nouveaux enjeux isolés et prévoir un aménagement pertinent des lisières propre à réduire la vulnérabilité des enjeux déjà existants :

- l'aménagement des lisières représente un levier majeur en matière de prévention du risque feu de forêt. Aussi, il faudra privilégier le développement des projets nouveaux en continuité d'urbanisation existante, avec réduction du linéaire d'interface et aménagement au contact de la forêt d'une bande de sécurisation suffisamment large (50 m est une valeur guide non réglementaire (sauf pour les communes couvertes par un PPRIF où les mesures réglementaires peuvent être plus contraignantes) mettant le massif à distance des projets).
- Il conviendrait de préciser que le caractère isolant nécessite de maintenir un très faible couvert arboré afin de garantir une rupture de combustible suffisante. À titre d'exemple, il

est recommandé un couvert arboré maximal de 10 % (soit une bande déboisée). et comprenant une piste périphérique de 12m .

Il conviendrait de faire converger l'aménagement des lisières vers cet objectif.

Extrait du DOO du SCOT Médoc Atlantique précise :

« Pour les centralités d'accompagnement et les villages touristiques identifiés ci-contre, le développement en extension de cette lisière doit seulement permettre une reconfiguration cohérente de la frange qui renforce la lisibilité de l'espace urbanisé et de sa lisière, à l'exclusion de toute extension sur des espaces agricoles ou naturels.

Pour les centralités principales et secondaires, ainsi que les villages et agglomérations économiques des extensions plus significatives de l'urbanisation peuvent être prévues. Elles doivent néanmoins pouvoir s'inscrire dans les autres objectifs et prescriptions du SCOT ainsi que du point de vue de leur programmation, dans le cadre des objectifs du paragraphe 2-1-3 pour le logement et de la partie 3 pour les activités économiques ;

Elles doivent être justifiées par un besoin non satisfait dans l'enveloppe urbaine de la centralité principale de la commune, et permettre de renforcer la capacité d'accueil dans les espaces où le risque peut être évité ou limité ;

La densification d'un tissu lâche en continuité de la lisière et depuis cette lisière peut être favorisée par un dispositif réglementaire ou au travers d'une OAP régissant le phasage progressif pour assurer la continuité dans le respect de la Loi Littoral. A terme, ce renforcement du tissu lâche densifié depuis la limite caractérisée de l'agglomération ou du village, deviendra alors partie intégrante de l'agglomération ou du village et permettra d'éviter de consommer de l'espace agricole ou naturel mais aussi de faciliter la gestion de la lisière notamment au regard des risques feux de forêt. »

4. Orientations d'Aménagement et de Programmations (OAP), Changements de destinations, Emplacements réservés.

Une seule OAP dans le centre bourg : Zone 1AU : les Parcelles D1833 et 1834 pp : zone blanche PPRi et PPRIF qui est bordé par des petits bois discontinus : entre 0,2 Ha et 2 Ha, le projet est favorable selon les risques qui lui sont indus.

Les zones 2AU situées dans une zone urbaine dense ne représentent pas l'ajout d'enjeux isolés et respectent le principe de densification dans le tissu urbain : RAS au titre des risques

Pour le projet de lotissement à Vensac Ocean 3 qui fait partie du PADD, il est indiqué :

« Ce secteur étant ouvert à l'urbanisation, une OAP est prévue sur cette zone afin d'organiser son développement. L'OAP prévue permet un raccordement du futur quartier avec le récent et une sortie sur la route de l'Océan. Cette OAP laisse aussi apparaître l'avancée de la construction de logements à ce jour sur Vensac Océan II. L'OAP de Vensac Océan du PLU de 2012 est maintenue mais complétée et adaptée pour intégrer la dernière phase de l'opération sur Vensac Océan

Le lotissement de Vensac-Océan et son extension se situent en secteur orange (à proximité des secteurs boisés) défini par le PPRIF. Des mesures de protections sont inscrites dans l'OAP pour assurer une protection renforcée vis-à-vis du risque feux de forêt.

Comme précisé dans l'avis PLU de 2023 «D'après le plan, la bande de 50 mètres se situe après la route et dans le boisement de la partie Est du site, de ce fait la commune devra donc justifier qu'elle est propriétaire de ces parties et indiquer si une convention d'entretien de ces bandes est prévue. Cette bande de 50 m doit :

- être inconstructible ;
- être incluse à l'intérieur du projet d'aménagement ;
- permettre une mise à distance du risque incendie, à minima par un débroussaillage.

La commune devra donc respecter les prescriptions du PPRIF et notamment démontrer qu'elle détient l'emprise foncière de la bande des 50 mètres et d'indiquer aussi les modalités d'entretien de cette bande débroussaillée. »

Les zones Uk équipement touristiques et camping sont situées en bord de massif, de ce fait elles devront se conformer aux prescriptions préalablement rappelées dans la partie C « feu de forêt - PAC » ainsi que par rapport au PRIF en vigueur.

Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) ainsi que les emplacements réservés ne présentent pas de risques particuliers au regard des éléments transmis et des données disponibles sur les secteurs concernés.

Le projet de PLU ne fait état d aucun changement de destinations référencés ni identifiés.

5. Compatibilité avec les documents d'ordre supérieurs

La compatibilité avec le SCOT est réalisée concernant le volet risques naturels. Bien que la commune ne soit pas signataire de la charte PNR Médoc, Le PLU prend donc de fait en compte la carte du PNR Médoc concernant « la mesure phare N° 1.1.3 : Anticiper et prévoir les adaptations aux risques naturels et anthropiques » sur les volets relatifs au risque feux de forêts.

B/ Risques Technologiques

Le territoire de Vensac ne présente aucun risque technologique majeur identifié selon les sources officielles, notamment le DDRM de Gironde de 2021. Cette évaluation est confirmée par la consultation du site Géorisques, qui indique l'absence d'installation classée (ICPE) ainsi qu'aucune canalisation de transport de matières dangereuses sur la commune, écartant de fait les risques liés au transport de substances dangereuses (TMD). Par ailleurs, la commune se situe à plus de 20 km de la centrale nucléaire du Blayais, à Braud-et-Saint-Louis, ce qui l'exclut du périmètre du Plan Particulier d'Intervention (PPI) de cette installation. Ces éléments convergent pour établir une exposition très faible de Vensac aux risques technologiques, ce qui constitue un facteur rassurant pour le développement local.

Le projet de PLU de Vensac intègre globalement de manière satisfaisante les principaux risques naturels identifiés sur le territoire, en s'appuyant sur les plans de prévention existants. Le risque d'inondation est bien traité, avec une attention portée à la perméabilisation des sols, aux remontées de nappes et à la gestion des eaux pluviales. Le risque incendie est reconnu, mais des insuffisances subsistent : cartographie incomplète, absence de traitement des lisières, manque de PEI dans certains secteurs, et prescriptions à renforcer notamment pour les campings et l'OAP en lisière de forêt afin de garantir la cohérence entre développement urbain et sécurité dans l'interface forêt/urbain. Le retrait-gonflement des argiles impose des études géotechniques dans deux tiers du territoire. En ce qui

concerne les risques technologiques, l'exposition de la commune reste très faible. Dans ce contexte, le PLU mériterait d'être repris afin de renforcer les dispositifs de prévention contre les feux de forêt et d'intégrer une actualisation des risques présents sur le territoire communal.

10 – TRANSITION ÉNERGÉTIQUE : CLIMAT, AIR, ÉNERGIE

Face à l'évolution rapide des politiques environnementales internationales et nationales, les communes rurales telles que Vensac doivent adapter leur planification urbaine en tenant compte des objectifs globaux de sobriété énergétique, de réduction des émissions de gaz à effet de serre et de développement des énergies renouvelables. Ces ambitions doivent toutefois être recontextualisées à l'échelle locale, dans un territoire marqué par une faible densité, une dépendance structurelle à la voiture individuelle, une prédominance de l'habitat pavillonnaire et une forte empreinte agricole.

L'urbanisation projetée, en lien avec l'accueil de nouvelles populations, engendrera inévitablement une augmentation de la consommation énergétique et, par conséquent, des émissions de gaz à effet de serre, notamment via le chauffage résidentiel et les mobilités. Toutefois, cette dynamique est partiellement contenue par la qualité énergétique attendue des constructions neuves, encadrées par la réglementation environnementale RE 2020, par la volonté d'une densification maîtrisée dans l'enveloppe urbaine existante, et par la recherche d'une compacité de l'habitat dans les zones d'extension telles que Vensac Océan, permettant de limiter la dispersion des flux routiers.

Si la dépendance à la voiture individuelle reste un facteur limitant, inhérent à la ruralité du territoire, le choix d'un développement urbain en continuité des zones bâties existantes participe à restreindre l'étalement et à modérer l'impact en matière de mobilité carbonée.

En parallèle, le PLU favorise une amélioration structurelle de la performance énergétique du bâti par des prescriptions spécifiques, telles que la valorisation des apports solaires, la ventilation naturelle, l'usage de matériaux performants ou encore l'intégration de dispositifs de production d'énergie renouvelable (photovoltaïque, géothermie, solaire thermique, bois-énergie), marquant ainsi une orientation vers une moindre dépendance aux énergies fossiles. Le diagnostic met en évidence une consommation essentiellement résidentielle (78 %), fortement sensible aux variations de température du fait de la prédominance du chauffage électrique. Pourtant, la production d'énergie locale reste dérisoire, couvrant à peine 0,8 % des besoins. Malgré un ensoleillement favorable et une ressource forestière abondante (70 % du territoire), les opportunités de développement du solaire, du bois-énergie restent largement inexploitées car le PLU projeté ne prévoit pas de zones spécifiques permettant le développement d'Énergies Renouvelables (ENR) (p.19, tome 3). Cette situation souligne la nécessité, pour le PLU, d'encadrer le développement de ces filières, en particulier via des prescriptions techniques et des incitations dans les OAP.

Ce volontarisme, traduit au sein du règlement écrit, s'articule également avec une stratégie environnementale plus large, fondée sur la préservation de la trame verte et bleue et la consolidation d'un capital naturel reconnu comme vecteur de séquestration carbone.

La qualité de l'air, bien que globalement peu dégradée à l'échelle régionale, nécessite une vigilance locale accrue. Les émissions agricoles (ammoniac, protoxyde d'azote), le chauffage domestique et le trafic routier contribuent à la pollution de fond, notamment en particules fines et oxydes d'azote. Ces polluants ont des effets sanitaires avérés, en particulier pour les populations vulnérables proches des zones agricoles traitées. La mise en place de haies anti-dérive, de zones tampons ou de

prescriptions d'urbanisme spécifiques en limite de zones agricoles pourrait ainsi limiter les conflits d'usage et les expositions nocives, notamment au sein du règlement écrit du PLU.

À travers ces choix, le PLU de Vensac contribue ainsi à préserver le potentiel de stockage carbone de ses forêts, prairies et sols cultivés, participant indirectement mais concrètement à l'atténuation du changement climatique, tout en encadrant son développement de manière plus sobre et compatible avec les objectifs de transition énergétique.

11 – COHÉRENCE INTERNE DU DOCUMENT

A/ Compatibilité avec les documents d'ordre supérieur

Compatibilité avec le SCOT Médoc Atlantique

Le PLU est aligné avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Médoc Atlantique qui constitue le cadre de référence pour l'aménagement du territoire. Vensac s'engage à :

- **Favoriser le renouvellement urbain**, en orientant prioritairement les nouveaux développements à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes.
- **Concilier habitat et emploi**, en prévoyant un développement équilibré de l'habitat et des activités économiques, adapté aux besoins démographiques et économiques du territoire.

Toutefois, le projet de PLU de Vensac ne s'inscrit pas dans une démarche de compatibilité avec le SCOT Médoc Atlantique car ne maîtrisant pas l'étalement urbain, en limitant la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers mobilisables sur sa commune. De plus les espaces boisés classés, la bande littorale ainsi que les espaces remarquables identifiés au SCOT ne sont repris que partiellement au sein du projet de PLU, ce qui nuit à la compréhension globale des espaces littoraux.

B/ Analyse des documents

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Vensac s'appuie sur une structure peu claire dans sa compréhension globale et qui ne répond que partiellement aux conformités et des exigences du Code de l'Urbanisme (portant sur la Loi Littoral et la loi Climat et Résilience notamment).

Enfin, la gestion économe de l'espace ainsi que la démographie, l'habitat et le règlement graphique présentent des éléments parfois contradictoires entre le rapport de présentation et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). De ce fait, les différents documents qui le composent disposent d'une cohérence interne toute relative selon les parties mais qui restent néanmoins satisfaisante pour l'avenir de la commune.

1. Le rapport de présentation (articles L. 151-4 et R. 151-1 à R. 151-5 du Code de l'Urbanisme)

Le rapport de présentation ne s'appuie pas sur des données globalement actualisées du point de vue démographique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équipements et de services, ni du point de vue économique. Les données datant entre 2009 et 2020 pour la plupart. Outre la législation en vigueur que la commune doit respecter, certains choix retenus pour établir le PADD,

le zonage et le règlement d'urbanisme semblent peu justifiés et/ou peu clairs dans les rapports de présentations (ex : gestion économe des espaces NAF, méthodologie ERC, inventaires faunistiques et floristiques, protection et préservation de l'environnement, etc.). De plus, le rapport de présentation pourrait être optimisé par des ajustements pour mieux anticiper les défis futurs, notamment en matière de renouvellement urbain, de densification de l'habitat et de mixité sociale par des OAP associées.

Le rapport de présentation du projet de PLU de la commune de Vensac semble conforme aux dispositions des articles L151-4 et R 151-1 à R151-5 du Code de l'Urbanisme excepté sur la gestion économe de l'espace (ENAF) et la loi Littoral. Toutefois, le rapport de présentation présente des données non actualisées parfois en contradiction avec les propos présentés au sein du PADD. La thématique portant sur la Loi Littoral, la gestion économe de l'espace et l'évaluation ainsi que la mise en œuvre de la méthode ERC devront être modifiées afin d'être compatibles avec la législation en vigueur.

2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD, article L. 151-5 du Code de l'Urbanisme)

Le PADD dresse le projet de la commune sur les dix prochaines années. Il définit la politique d'aménagement et d'équipement du territoire dans une logique de développement durable. La trame du document permet de comprendre globalement le projet. Les objectifs majeurs affichés sont la maîtrise de l'étalement urbain, une continuité du rythme de croissance communal et une articulation avec le projet du SCOT Médoc Atlantique.

En l'état actuel de la législation et au regard des éléments présentés, les capacités foncières nettes identifiées en consommation ENAF dépassent largement les 8 ha mobilisables fixés par le SCOT pour la décennie 2021/2031, puisque 10,15 ha ont déjà été consommés sur la période 2021/2025, ce qui empêche la commune de respecter les objectifs Zéro Artificialisation Nette (ZAN), inscrite dans la Loi Climat et Résilience de 2021. La commune ne s'inscrit donc pas dans un cercle vertueux qui traduirait une volonté claire de concilier développement urbain et préservation des ressources foncières.

3. Les OAP (art. L. 151-6 à L. 151-7-2 et R. 151-20 du Code de l'Urbanisme)

Il existe une OAP au sein du PLU. Celle-ci concerne la zone 1AU à vocation d'habitat. Toutefois, aucun objectif en termes de diversification de l'offre de logements (sociaux notamment) ou d'aménagements plus qualitatifs n'est fixé au sein de l'OAP.

Le règlement écrit

Le Règlement d'Urbanisme présente des erreurs notoires et n'est pas cohérent par rapport aux documents d'urbanisme associés (PADD et RP) notamment sur la continuité d'urbanisation, les autorisations d'urbanisme permises par typologie de zonage, les extensions et/ou annexes associées telle que prévue par la Loi Littoral et le Code de l'Urbanisme.

Le règlement écrit précise les conditions d'installations de panneaux photovoltaïques et l'emploi de matériaux innovants au sein des constructions conformément aux orientations définies dans le PADD ainsi que le SCOT de la CCMA.

Les changements de destination pour les bâtis réalisés avant 1943 doivent faire l'objet d'une identification, de photographies, de cartographies et de représentation graphique inscrits au sein

du projet de PLU (règlement graphique et rapport de présentation). ***Sur la commune de Vensac, cette identification n'a pas été effectuée au sein du projet de PLU***, dès lors, conformément à l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, toutes les demandes de changement de destination de bâtiments agricoles d'avant 1943 devront donc être refusées.

Secteurs agricoles

Le règlement concernant les annexes devra être modifié pour limiter leur nombre.

Il serait préférable également d'abaisser la surface plancher autorisée à l'issue des projets d'extensions, car la limite fixée à 250m² est très élevée et permettrait en réalité de construire des logements supplémentaires en extension.

Le règlement indique que les plantations aux abords des constructions devront utiliser des essences végétales locales et adaptées. Il serait pertinent d'annexer une liste d'espèces correspondant à ces critères.

Secteurs urbains (UA,UB,UC)

Le faîte maximum autorisé est à 7,5m, permettant la réalisation de logement en R+1 soit une relative densification en centre-bourg conformément aux orientations inscrites au sein du règlement écrit. Cependant, eu égard à la trop forte consommation d'espaces NAF reprochée au PLU, augmenter la hauteur de faîte à 10 m permettrait la création de logements en R+2 et une meilleure densification.

Les constructions dans les zones d'exposition forte et moyenne de retrait gonflement des argiles et de risques d'inondations par remontées de nappes seront précédées d'études géotechniques obligatoires, afin d'évaluer et prévenir les impacts potentiels sur la stabilité des bâtiments (lors de la phase préliminaire et durant les travaux (loi Elan, et du décret n° 2019-495 de 22 mai 2019).

En outre, dans un contexte d'augmentation et de récurrence des aléas naturels, il serait intéressant d'inscrire au sein du règlement écrit la recommandation de réalisation d'un vide sanitaire de 80 cm a minima et de la prise en compte des aléas pour les nouvelles constructions.

Les règles d'implantations des bâties doivent être précisées prenant appui sur l'existant et en cohérence avec le cadre de vie du territoire.

Alors que le règlement interdit les « *imitations de matériaux* » (zone UA – 2.26), il autorise « *le bardage bois ou d'aspect bois* » (zone UA – 2.29). Cette incohérence devra être levée.

En dehors des zones Uk, le projet de règlement écrit interdit le camping dans l'ensemble de la commune. L'article R.111-34 du code de l'urbanisme prévoit que « *la pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet peut en outre être interdite dans certaines zones par le plan local d'urbanisme* ». Il s'oppose ainsi à l'interdiction générale du camping sur la commune, interdiction qui doit par ailleurs être particulièrement justifiée. Les conditions d'affichage (en mairie et « aux points d'accès habituels aux zones visées par ces interdictions ») doivent également être respectées.

Secteurs Naturels (N, NL, Nli, Ne, Nex)

Il serait préférable également d'abaisser la surface plancher autorisée à l'issue des projets d'extensions, car la limite fixée à 250m² est très élevée et permettrait en réalité de construire des logements supplémentaires en extension.

Les dérogations possibles concernant l'aspect général des constructions en cas d'intégration d'installations de production d'énergies renouvelables devront être précisées.

Le règlement indique que les plantations aux abords des constructions devront utiliser des essences végétales locales et adaptées. Il serait pertinent d'annexer une liste d'espèces correspondant à ces critères.

Erreurs matérielles

Tome 2, page 114, chapitre 5 :

Il est fait mention de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), alors qu'il s'agit d'un PLU, les communes n'ayant pas opté pour un transfert de compétence PLU à la Cdc.

Tome 3, page 55, chapitre 3.6.2 :

Le PLU révisé fait état d'un secteur « Nxe » qui n'est mentionné nullement tant au sein du règlement écrit que graphique. Seul un zonage « Nex » correspond à la description du secteur associé. Il conviendra à la commune d'instaurer de la cohérence dans les noms des zonages correspondants.

Remarques graphiques globales :

Il existe une incohérence graphique entre les documents graphiques (règlement et cartographies issues du rapport de présentation portant sur la Loi Littoral) vis-à-vis du DOO du SCOT Médoc-Atlantique que la commune devra justifier ou corriger.

Recommandations globales :

Les chiffres avancés au sein du projet de PLU auraient mérités d'être davantage mis à jour au regard des données disponibles et publiées en 2021 jusqu'à aujourd'hui, cela dans un souci de meilleure compréhension du territoire, de l'incorporation de la réglementation en vigueur et des enjeux futurs associés, tant sur le diagnostic actuel que sur les objectifs fixés.