

COMMUNE DE VENSAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

Rapport de présentation – Résumé non technique

1.5 Résumé non technique

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

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

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

PLU approuvé par D.C.M du 08/12/2025



SOMMAIRE

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

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

Le présent document formalise le Tome 5.

Table des matières

AVANT PROPOS.....	5
1. Préalable.....	7
2. Limites et difficultés rencontrées lors de la procédure de révision du PLU	9
Diagnostic et Etat Initial de l'Environnement	11
1. Diagnostic : les points essentiels à retenir	13
1.1. Analyses socio-démographiques et économiques.....	13
1.2. Habitat et logement.....	14
1.3. Les activités économiques	16
1.4. Equipements et services publics	17
1.5. Transports, déplacements et stationnements, réseaux	18
1.6. Organisation et formes urbaines.....	19
1.7. Application de la loi Littoral.....	20
1.8. Analyse de la consommation d'espaces et potentiel de densification	21
2. Etat Initial de l'Environnement : les points essentiels à retenir.....	25
2.1. Patrimoine naturel et biodiversité	25
2.2. Paysage	31
2.3. Ressources et capacités de développement	37
2.4. Air et énergies.....	39
2.5. Risques naturels et technologiques	40
Le Projet de PLU de Vensac	45
1. Le PADD de Vensac	47
2. Un projet qui prend corps notamment dans le zonage... ..	50
2.1. Présentation des différentes zones du PLU de Vensac et évolution par rapport au document en vigueur.....	50
2.2. Outils de préservation et de mise en valeur du territoire.....	52
2.3. Autres éléments figurant sur le règlement graphique.....	55
3. ... et dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation	55
4. La prise en compte de l'environnement dans le PLU	57

5. Un PLU qui s'articule avec le SCOT Médoc Atlantique.....	60
6. Des indicateurs pour suivre la mise en œuvre du PLU.....	60
Programme de suivi des effets du PLU sur la consommation d'espace, les volets socio-économique et mobilité.....	61
Programme de suivi des effets du PLU de Vensac sur l'environnement	63

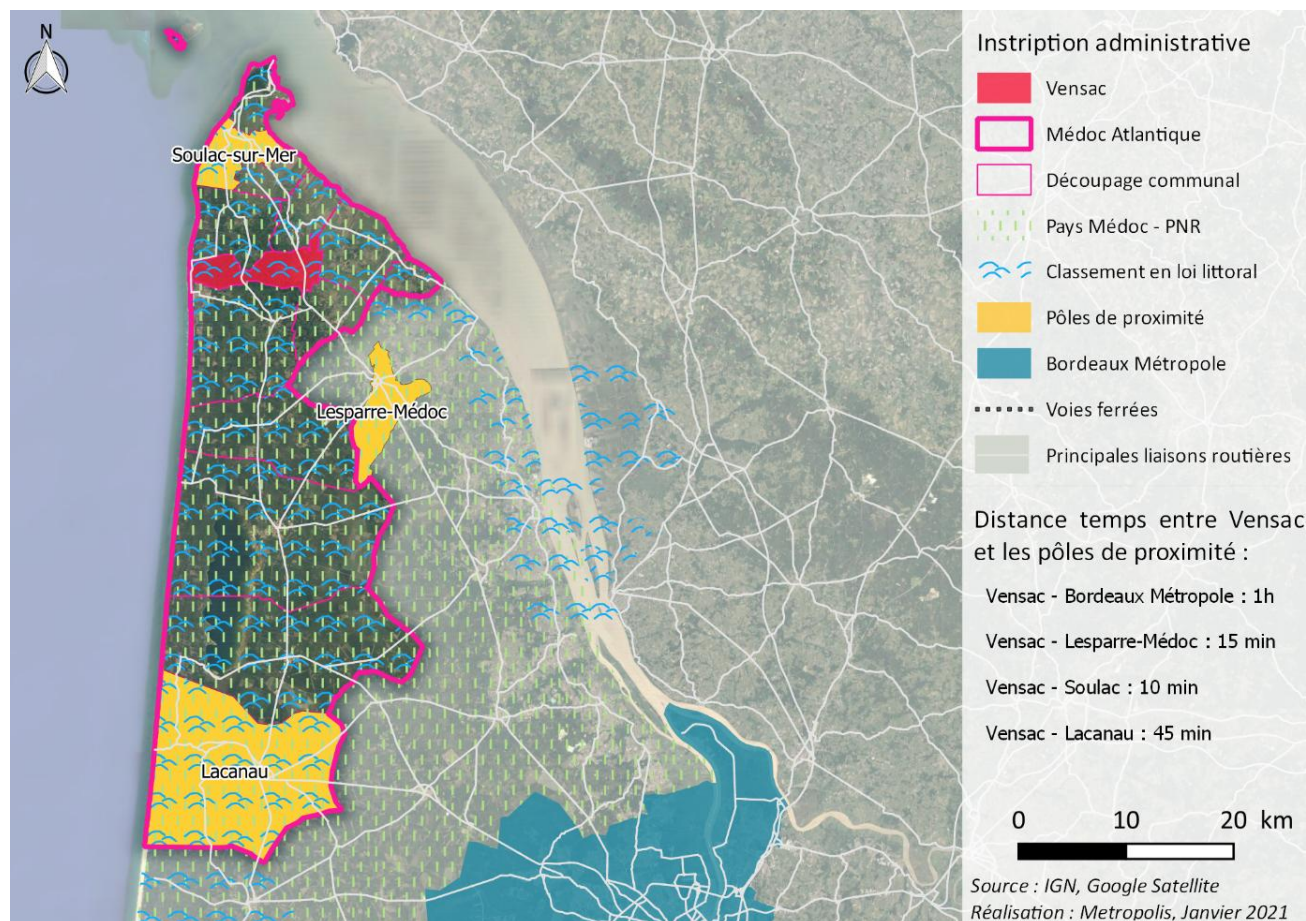
AVANT PROPOS

1. Préalable

Le présent dossier concerne le **projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vensac**, située dans le département de la Gironde (33) et comprise dans le périmètre de la Communauté de Communes de Médoc Atlantique. Vensac est une commune littorale de la pointe Médoc.

Le village se trouve à 20 minutes de Lesparre Médoc et en dehors de l'aire d'influence de l'agglomération bordelaise qui est à une heure de route.

hectares.

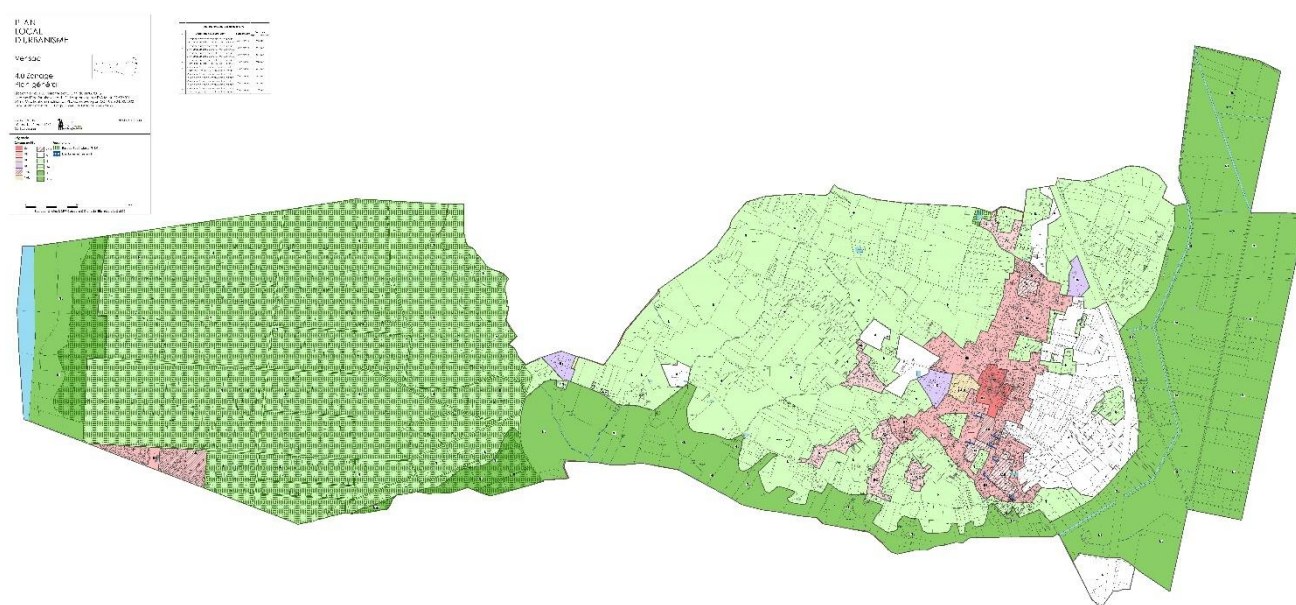


Plan de situation de la commune de Vensac



Focus sur la commune de Vensac

La commune est couverte actuellement par un PLU, approuvé par délibération le 11 août 2012 et a connu plusieurs évolutions. Le règlement graphique (zonage) en vigueur est présenté ci-après.



Zonage actuellement en vigueur sur la commune de Vensac

2. Limites et difficultés rencontrées lors de la procédure de révision du PLU

Le PLU de Vensac a connu plusieurs événements forts durant sa révision :

- *La pandémie liée au COVID-19, qui a influé sur le calendrier de révision du plan local d'urbanisme ;*
- *L'adoption d'un nouvel arrêté préfectoral fixant les volumes maximum prélevables autorisés pour le Syndicat de Saint-Vivien-de-Médoc, en sa qualité de maître d'ouvrage pour l'alimentation en eau potable du territoire. Le nouvel arrêté préfectoral, applicable depuis début 2023, a induit une réduction du volume prélevable de 117 000 m³/an.*
Plusieurs échanges ont eu lieu avec les bureaux d'études ANTEA et Advice Ingénierie (en charge du dossier de Déclaration d'Utilité Publique pour le forage du Grand Crohot). Le SMEGREG a également été sollicité. Des échanges ont eu lieu à plusieurs reprises et une visioconférence a notamment été organisée le 5 mai 2023, associant le SMEGREG, Metropolis et la mairie de Vensac.

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

Le présent PLU a donc fait l'objet de reprises afin d'intégrer les demandes de la préfecture, notamment pour mettre en œuvre une meilleure application de la loi littoral. Néanmoins, l'intégralité du document n'a pas été retravaillé, notamment au sein des éléments d'état initial de la commune. Par exemple dans le diagnostic, seule la partie traitant des éléments de la loi littoral à l'échelle de la commune ont été revus, conformément à ce qui avait été demandé par les services de la préfecture. De ce fait, des décalages peuvent apparaître entre les données initiales, la traduction réglementaire et la réalité du terrain, la commune ayant poursuivi son projet de développement en application du PLU en vigueur.

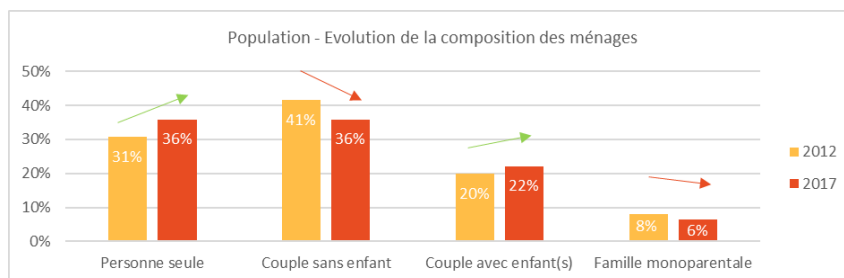
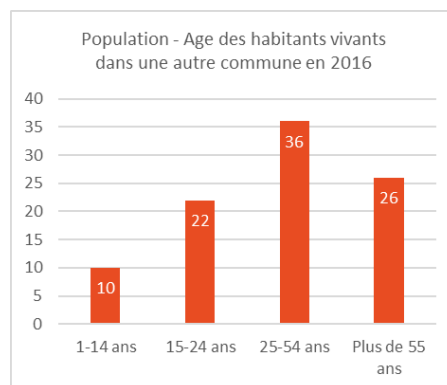
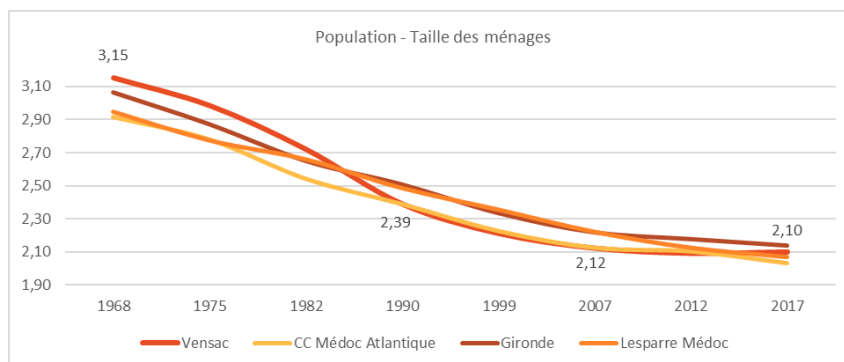
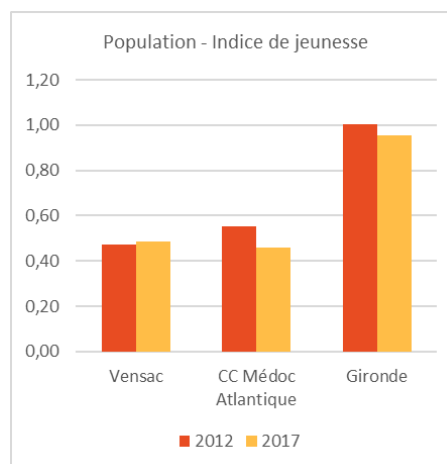
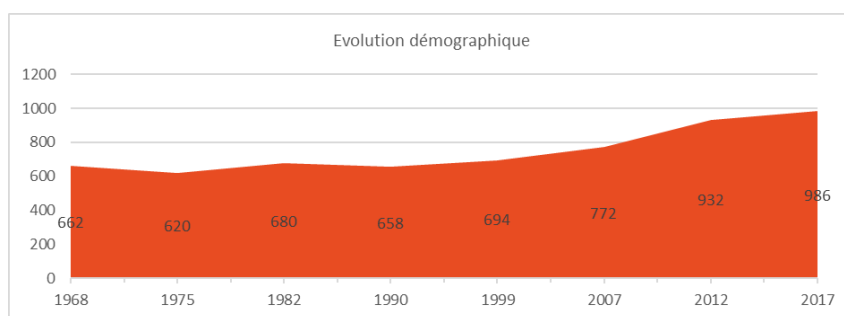
Par ailleurs, au début de la révision du PLU, le SCOT Médoc Atlantique était en cours d'élaboration. Au premier arrêt du PLU révisé, le SCOT était suffisamment avancé pour penser qu'il serait approuvé au moment de l'approbation du PLU. Toutefois, le PLU a été plus rapide et a ainsi été approuvé avant le SCOT, alors même que la compatibilité du PLU avait été réalisée avec celui-ci (objectifs de consommation d'espaces...). Ce point faisait également l'objet de remarques lors de la consultation partenaires publics. Aujourd'hui, le SCOT Médoc Atlantique a été approuvé, la compatibilité avec ce document a donc pu être réalisée conformément à la réglementation du Code de l'Urbanisme.

Diagnostic et Etat Initial de l'Environnement

1. Diagnostic : les points essentiels à retenir

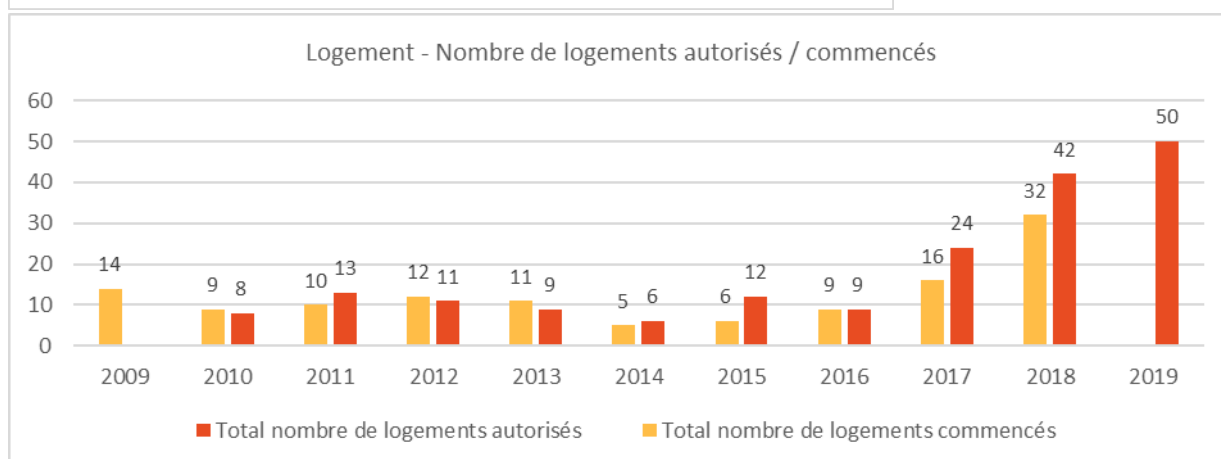
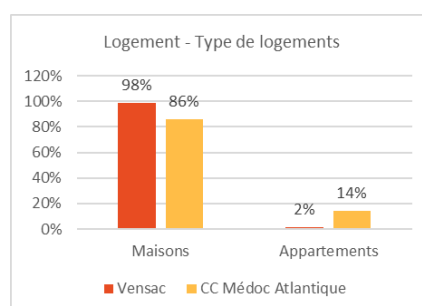
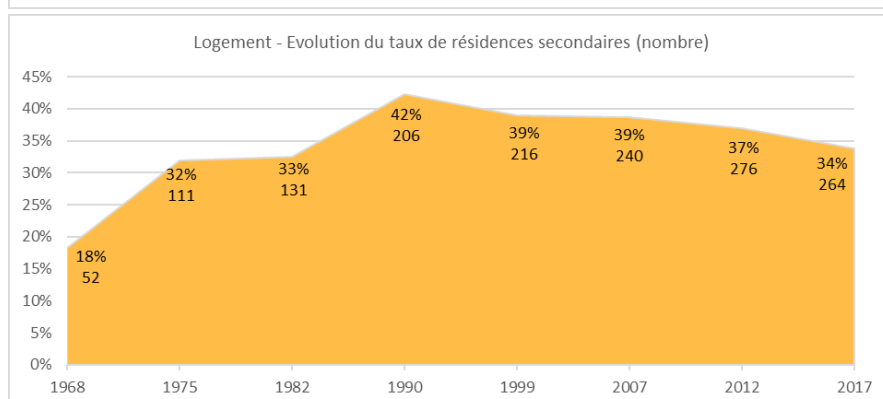
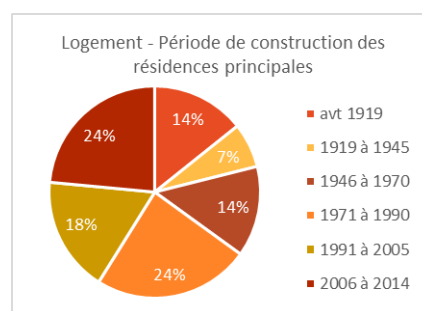
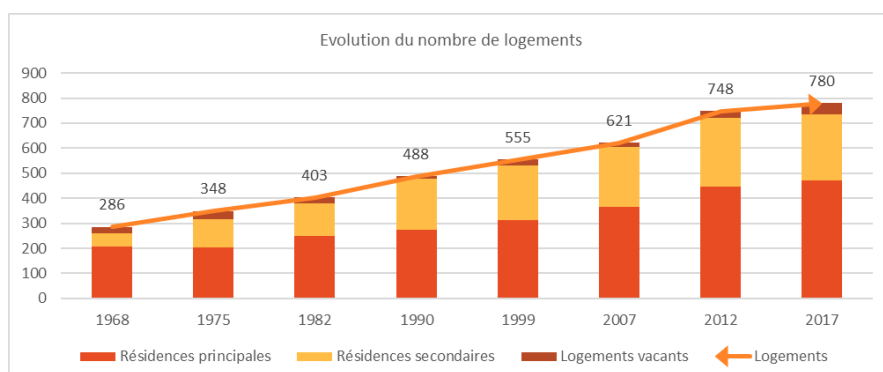
1.1. Analyses socio-démographiques et économiques

- 986 habitants à Vensac en 2017, 1146 habitants en 2022.
- +214 habitants en 10 ans, avec un taux de variation annuel moyen de 3,84% entre 2007 et 2012 puis de 1,13% entre 2012 et 2017.
- Une population âgée qui a tendance à rajeunir, l'indice de jeunesse est de 0,48 en 2017. Cela s'accompagne d'une taille des ménages qui se stabilise autour de 2,1, une baisse de la part des couples sans enfants au profit de ceux avec enfants. Un rajeunissement grâce à une forte attractivité de la commune.
- Des perspectives démographiques basées sur les dynamiques connues précédemment qui estiment un accueil de nouveaux habitants de +122 à +181. L'hypothèse haute correspond à l'hypothèse haute du SCOT (1,3% par an).



1.2. Habitat et logement

- Le **parc de logements est typique d'une commune rurale** : une majorité de grandes maisons, occupées par des propriétaires, et un grand nombre de pavillons récents. Un parc très peu diversifié.
- En tant que commune du littoral aquitain, Vensac dispose d'une part importante de résidences secondaires : 34% en 2017, mais de très peu de logements vacants.
- Un parc de logements qui a triplé en 50 ans. Une très forte production de logements sur les dernières années : 42 en 2018, 50 en 2019, contre une dizaine par an entre 2009 et 2016.
- **Au regard des perspectives démographiques passées, la mise sur le marché de 58 à 86 logements serait nécessaire, soit environ 6 à 9 logements par an.**
- Ces constats traduisent l'attractivité certaine de Vensac, qui connaît une demande foncière certaine.
- De ce fait, le développement urbain escompté doit mettre en œuvre les outils permettant un maintien voire un renforcement de la qualité du cadre de vie afin de pérenniser et de développer les équipements communaux, notamment scolaires et sportifs.



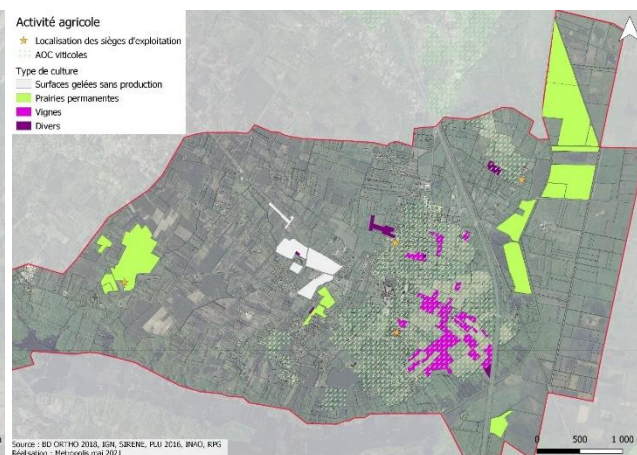
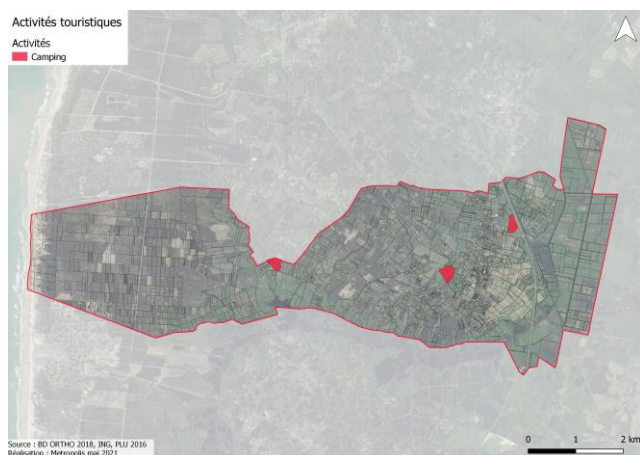
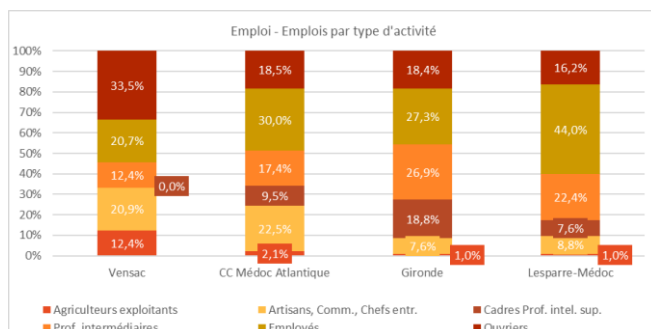
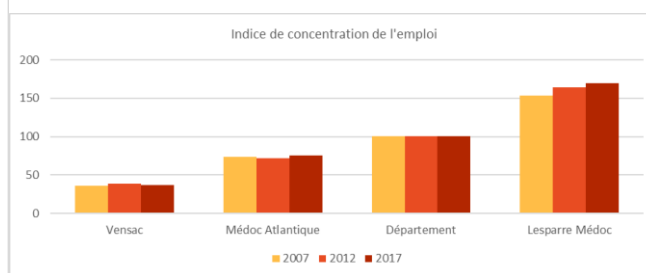
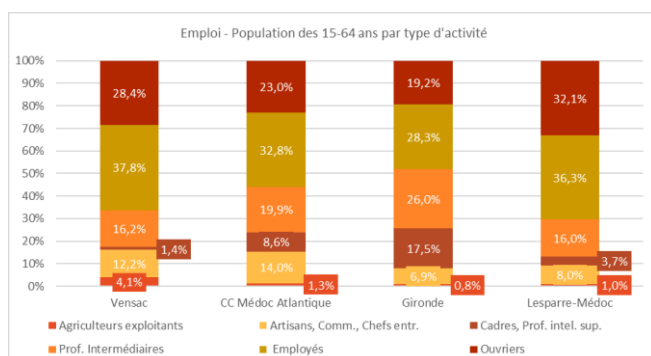
Et le « point mort » ?

Le calcul du « point mort » consiste à calculer le nombre minimal de logements à produire pour permettre le maintien d'une population constante en volume et pour répondre aux mutations structurelles des ménages et du parc de logements.

Sur la commune de Vensac, le point mort est de **77 logements**.

1.3. Les activités économiques

- Le caractère rural et résidentiel de Vensac ressort fortement de cette analyse économique caractérisé par peu d'emplois. Toutefois, l'attrait de la commune pour les personnes retraitées se conjugue à une part d'actifs peu élevée.
- La conséquence de cette carence en emplois et services de proximité est le déplacement quotidien des habitants dans les pôles proches, notamment à Lesparre Médoc.
- Il n'existe pas de zones d'activités économiques.
- L'enjeu principal relatif à l'économie est le maintien voire le développement de l'économie présentielle en centre bourg, même si le PLU permet l'accueil de quelques activités à l'Est du bourg.
- L'agriculture est présente, avec des superficies plantées en vigne, liées à la production de vin du Médoc, mais aussi pour de l'élevage. Une vaste partie Ouest de la commune est couverte par de la forêt de pins maritimes, boisements liés à la sylviculture.
- Une activité de tourisme développée, même si elle l'est moins que sur d'autres communes voisines, Vensac ne disposant pas de bourg sur le littoral. Trois campings sont implantés à Vensac, et l'activité de gîtes est également présente.



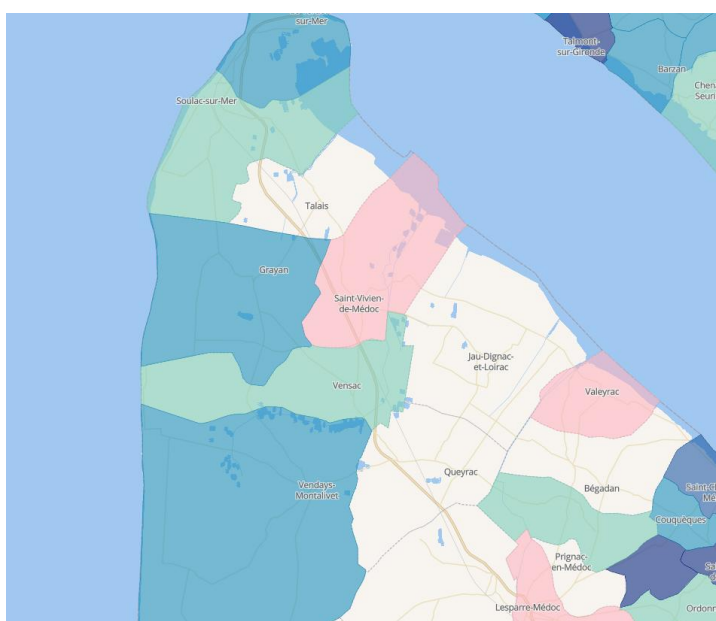
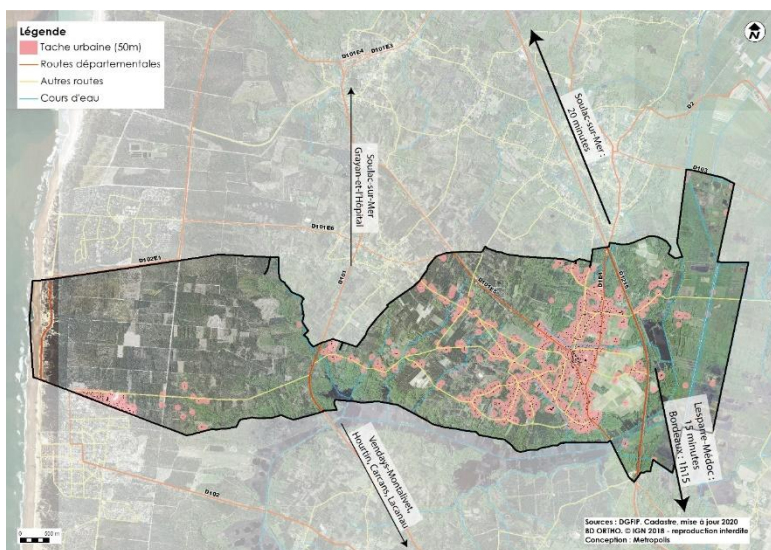
1.4. Equipements et services publics

- Le bourg de Vensac est identifiable aisément, notamment grâce à son pôle d'équipements. Ce sont les équipements qui créaient la centralité. Il se compose d'équipements administratifs, de loisirs, sportifs, scolaires, et de services médicaux. Tous sont regroupés le long de la RD101E5 autour de l'église et de la mairie, même si aujourd'hui, la polarité a été étendue vers le sud, avec une salle des fêtes, un petit pôle commercial et un projet de piscine.
- Plusieurs professionnels médicaux sont présents sur la commune, mais cela reste insuffisant pour couvrir les besoins de la population.



1.5. Transports, déplacements et stationnements, réseaux

- Vensac est traversée sur sa partie est par la RD 1215, reliant la pointe du Médoc à l'agglomération bordelaise.
- Plus à l'ouest, la commune est également traversée par une route secondaire allant du nord au sud du Médoc, la RD 101, qui devient plus au sud la RD 3.
- Vensac ne dispose pas d'offre en transports en commun régulier sur son territoire. 50% des ménages ont au moins une voiture, et près de 90% des actifs se rendent au travail en voiture. Le territoire est bien maillé par les pistes cyclables.
- Le stationnement est conséquent sur le centre-ville, permettant d'accéder aisément aux équipements commerces et services du centre-bourg.
- Enfin, concernant les réseaux numériques, le déploiement de la fibre est finalisé sur la commune.



COUVERTURE FTTH

Taux de locaux raccordables

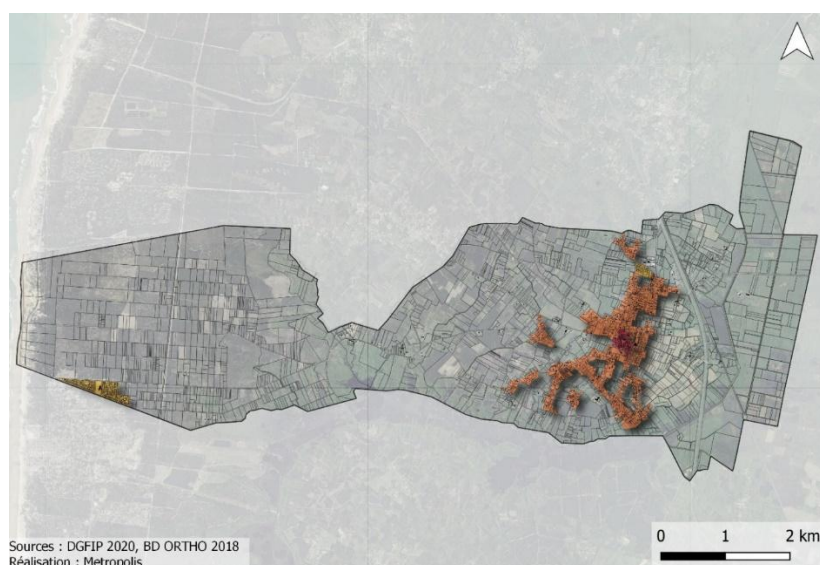


1.6. Organisation et formes urbaines

- Historiquement le Médoc est un territoire très peu développé. Il est maillé de petits bourgs dans les terres. Les espaces proches de la côte sont composés de marais et de landes. Les bourgs sont reliés par des voies de communication qui restent peu nombreuses.
- Cette commune est très attractive du fait de son cadre rural et de son caractère cotier.
- Ce qui fait l'intérêt paysager urbain :
 - vue sur le bourg ancien depuis la traversée de la commune,
 - paysages variés, ouverts sur la partie Est et plus fermés sur la partie ouest,
 - Les paysages ouverts sur l'océan en front de mer,
 - interfaces à maîtriser entre ruralité et urbanité en privilégiant l'intensification et la densification des enveloppes urbaines constituées.



Evolution du territoire sur photographie aérienne (source : Géoportail)



La carte d'Etat Major (1920-1968).

C'est au XIXème siècle qu'est prescrit l'assainissement des marécages et la plantation des pins qui donneront les paysages que nous connaissons aujourd'hui.

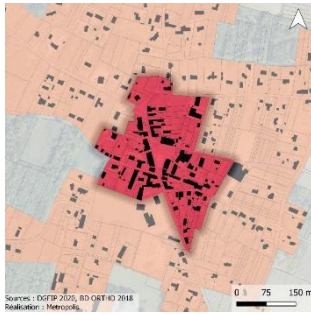
Le bourg de Vensac se situe à l'est du territoire communal, à l'écart de la côte et dans un espace transitionnel entre forêt, marais et espace agricole. Il s'est développé le long de la RD 101E5, qui était l'axe Bordeaux-Soulac-sur-Mer.

Le bourg se compose d'un noyau historique ramassé qui regroupe les équipements et commerces organisés le long de l'axe sur environ 250m. Plusieurs bâtis anciens étaient implantés à proximité du bourg et ont aujourd'hui été incorporés dans l'unité urbaine du bourg par le développement pavillonnaire galopant.

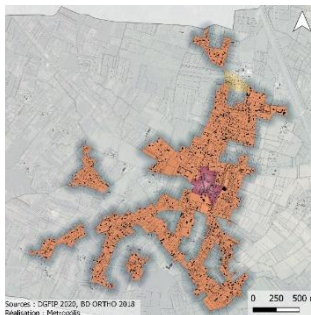
Quelques habitations viennent ensuite ponctuer la commune, mais elles sont très peu nombreuses et si peu conséquentes qu'elles ne constituent pas de hameau en tant que tel.

Les formes urbaines

Le bourg ancien



Les extensions contemporaines - linéaire



Le développement récent

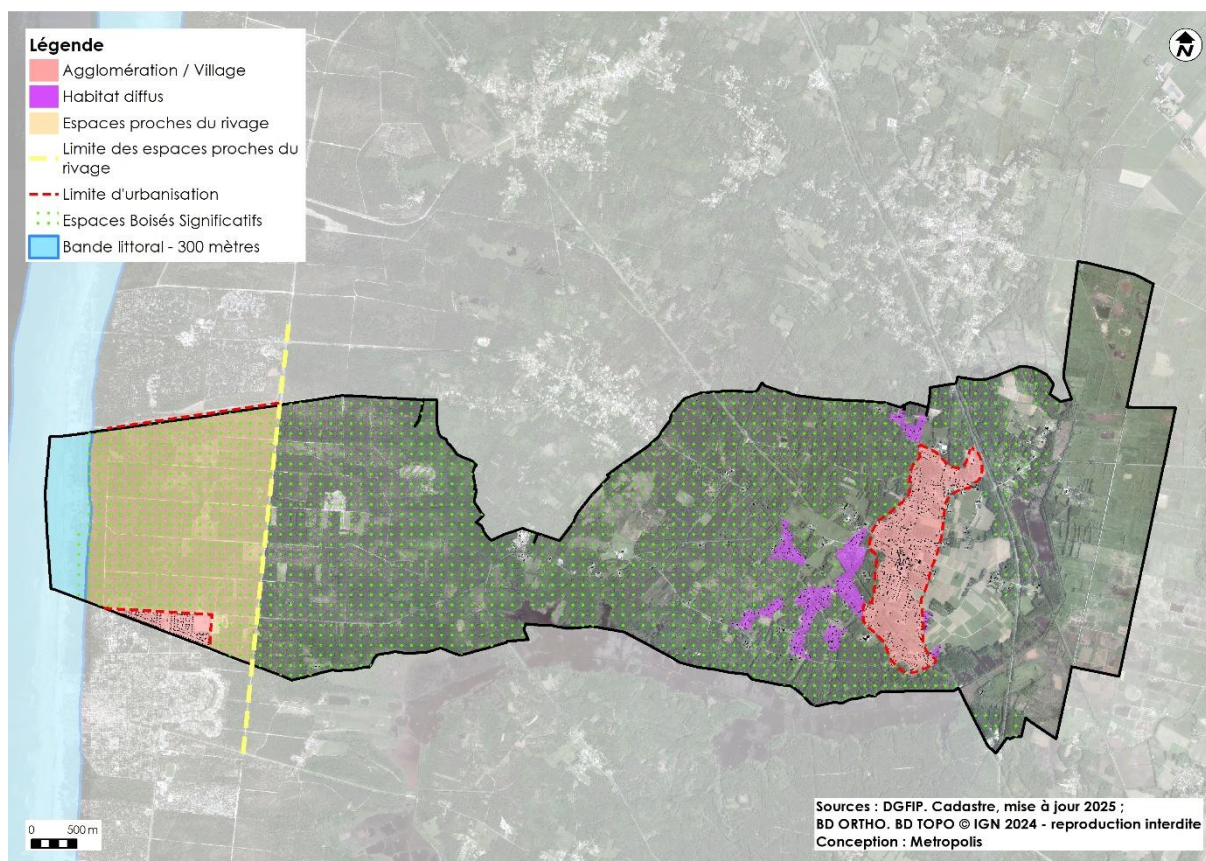


1.7. Application de la loi Littoral

La commune étant riveraine de l'océan Atlantique, Vensac est classée en commune littorale afin d'être préservée de la pression urbaine, des phénomènes d'érosion ou submersion marine.

En compatibilité avec le SCOT, sont ainsi retranscrits et définis plusieurs espaces :

- La bande littorale
- Les espaces proches du rivage
- Les espaces remarquables
- Les espaces boisés significatifs
- Les coupures d'urbanisation



1.8. Analyse de la consommation d'espaces et potentiel de densification

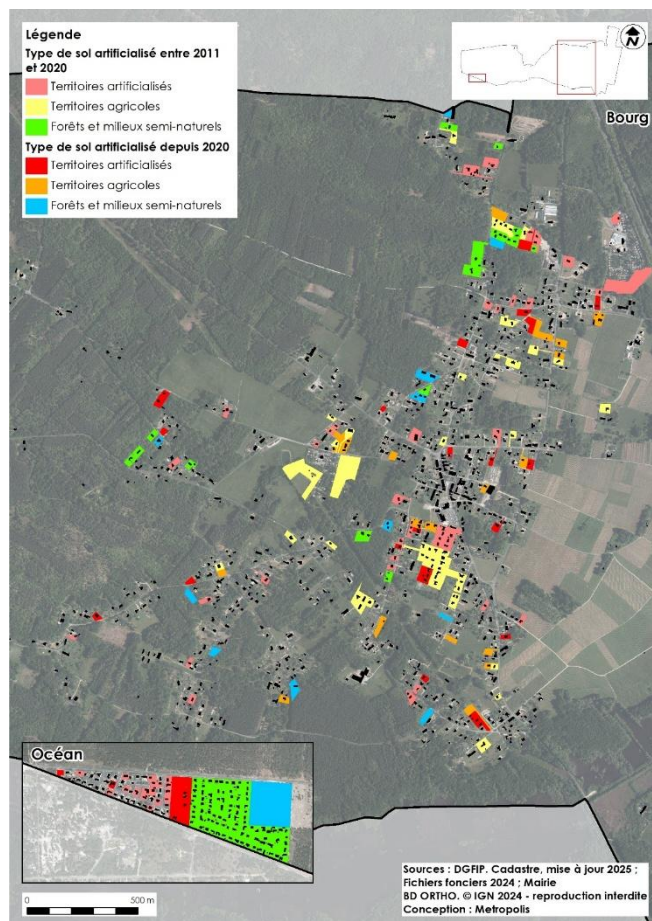
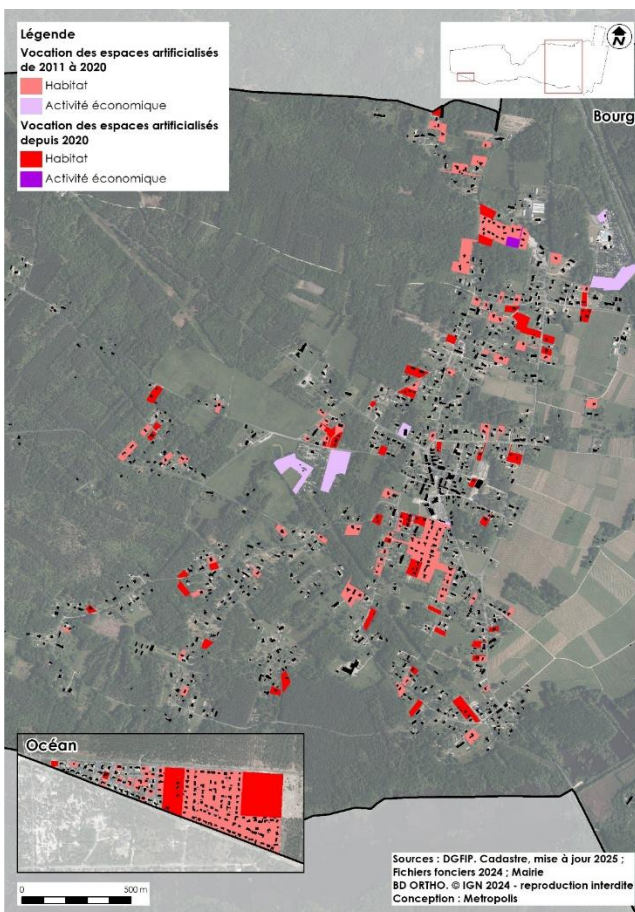
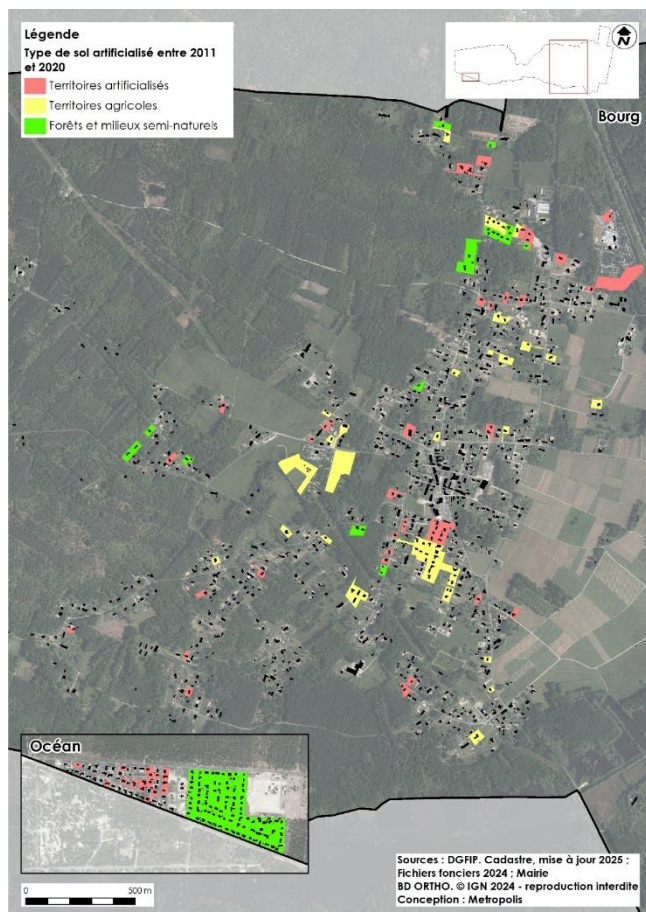
1.8.1. Consommation d'espaces

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestier référente au regard du code de l'urbanisme est de 22,28 hectares (données en rouge dans le tableau ci-dessous), dont 19,72 hectares pour de l'habitat et 2,56 pour de l'activité.

Consommation d'espaces entre 2010 et 2021, en hectares, surface brute

	Forêts et milieux semi-naturels	Territoires agricoles	Territoires artificialisés	Total général
Habitat	12,95	6,77	6,45	26,17
Activités économiques, industrielles ou commerciales	0,00	2,56	1,76	4,32
Total général	12,95	9,33	8,21	30,49

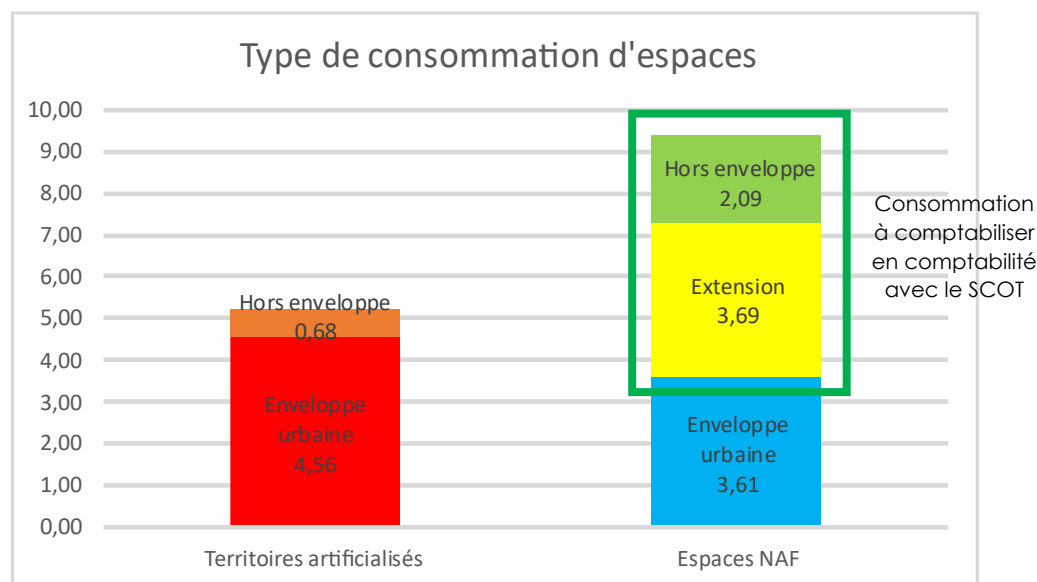
231 logements ont été réalisés sur 23,42 hectares net à vocation d'habitat (hors routes, réseaux et espaces communs), ce qui donne une surface moyenne de 1014m² par logement.



Consommation d'espaces NAF par période, selon le type de sol, en hectares, surface brute

	Territoires artificialisés	Espaces NAF	Total
2011-2020	4,80	5,48	10,28
2015-2020	3,41	16,80	20,22
2021-2024	5,25	9,39	14,64
Total	13,46	31,68	45,13

5,78 hectares d'espaces NAF ont été consommés depuis 2020 au sens du SCOT :



1.8.2.Espaces libres

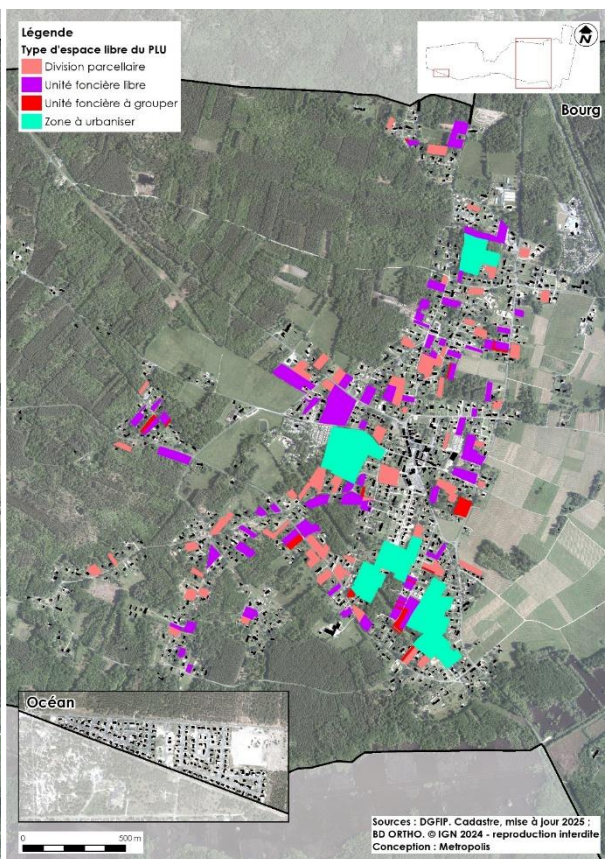
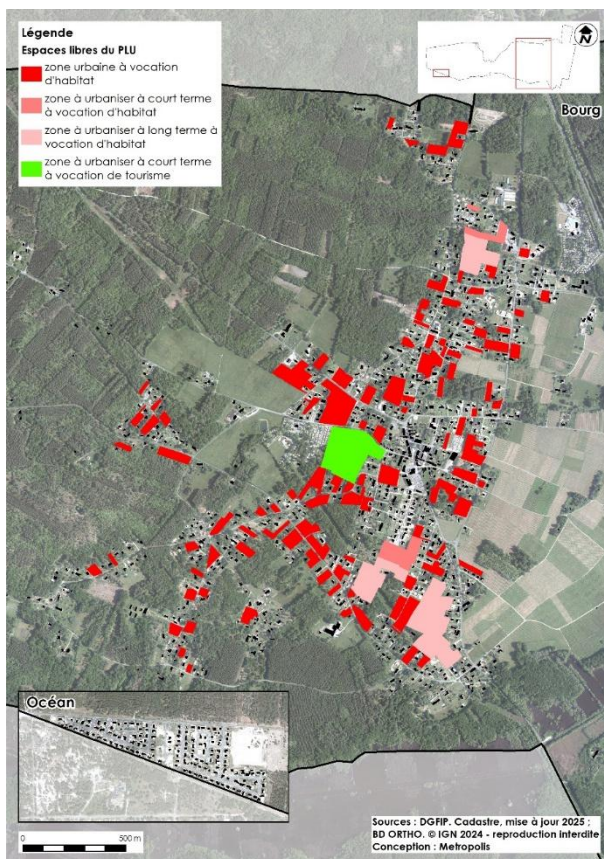
Dans le PLU en vigueur, 55,41 hectares sont constructibles au regard du plan de zonage :

- 5,07 hectares à vocation d'économie touristique en zone à urbaniser
- 50,34 hectares à vocation d'habitat, dont 36,31 hectares en zone urbaine (beaucoup de dents creuses sur lesquelles la rétention foncière peut être élevée).

Si on s'attache à regarder les zones à urbaniser à court terme à vocation d'habitat, cela représente 2,94 hectares.

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	4,76	6,32		11,08
Zone à urbaniser à court terme	0,49	1,91	0,54	2,94
Zone urbaine	19,85	7,36	9,10	36,31
Activités touristiques				
zone à urbaniser à court terme	5,07			5,07
Total général				
	30,18	15,59	9,64	55,41



2. Etat Initial de l'Environnement : les points essentiels à retenir

2.1. Patrimoine naturel et biodiversité

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> • Un contexte naturel et paysager qui permet au territoire de présenter une grande diversité de milieux naturels et agricoles, favorables à l'accueil d'une biodiversité riche, composée d'espèces communes ou plus patrimoniales. • Des espaces protégés par maîtrise foncière (sites du Conservatoire du Littoral, Espaces Naturels Sensibles et zones de préemption). • Peu de milieux artificialisés, et de vastes ensembles naturels préservés : milieux humides, dunaires littoraux, boisés (70% du territoire communal est couvert par la forêt), très favorables à l'expression d'une biodiversité riche. • La présence d'un réseau hydrographique marqué, en particulier de la chaîne de marais du Nord Médoc. Sur l'Est de la commune, il s'accompagne d'un réseau de haies relativement bien structuré et développé, de nature à renforcer la fonctionnalité et donc l'attractivité des milieux pour la biodiversité. • Des marais qui font l'objet d'une mise en valeur via la création d'un sentier de découverte. • La présence d'espaces agricoles (23% du territoire communal), concentrés à la marge Est du bourg (vignobles, prairies humides des palus estuariens permettant l'élevage de bovins notamment...). • Aucune activité industrielle recensée sur la commune pouvant impacter l'environnement. • Des espaces littoraux très peu aménagés, qui permettent de préserver la qualité écologique des milieux dunaires. 	<ul style="list-style-type: none"> • Des zonages d'inventaire (ZNIEFF) et réglementaires (Natura 2000) qui ne représentent qu'une faible partie de la superficie communale (les zonages n'étant présents que sur la frange Ouest de la commune, en façade littorale, et sur la frange Est et Sud) : les zonages du patrimoine naturel ne sont ainsi pas représentatifs de la qualité écologique propre au territoire.

Opportunités

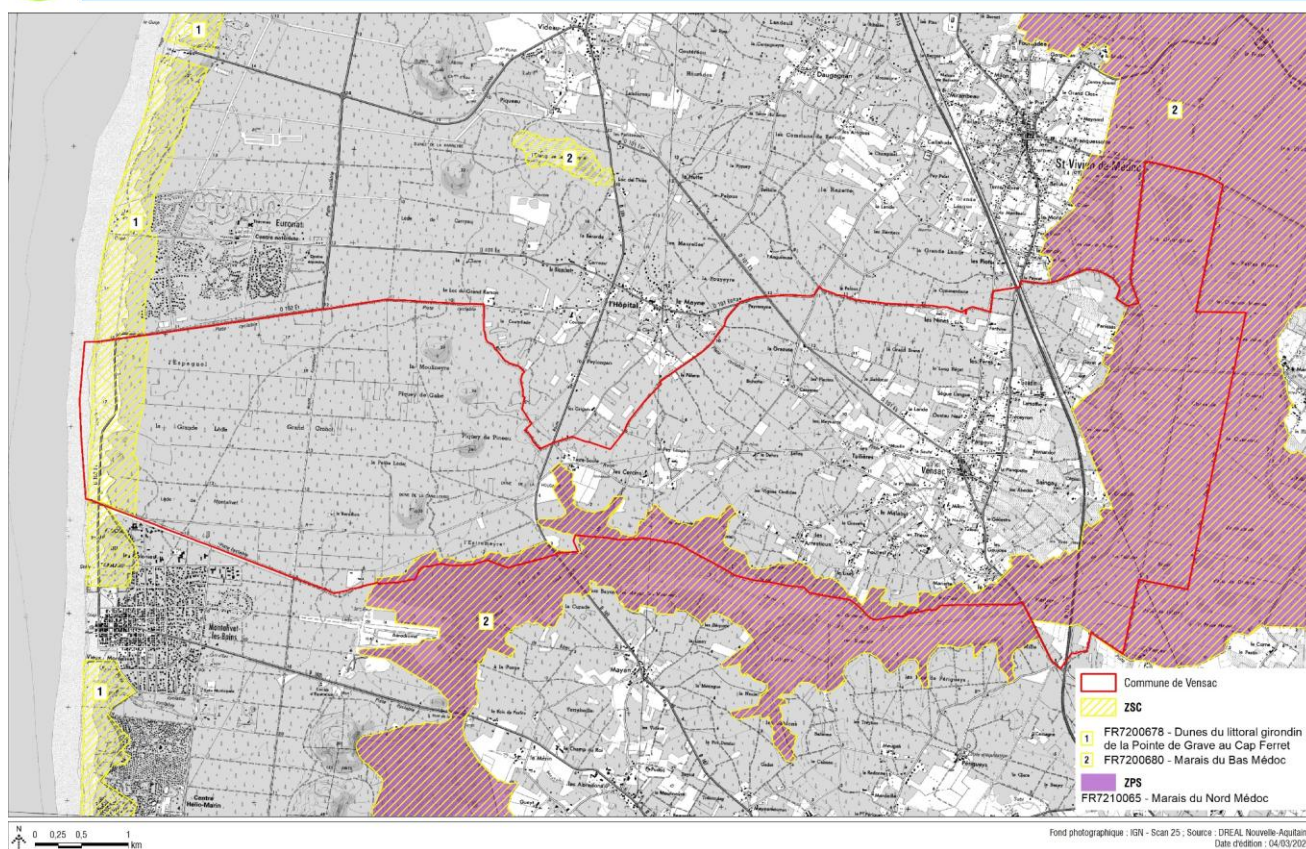
- La révision du PLU constitue l'opportunité de réinterroger les orientations de développement affichées dans le PLU en vigueur.
- Le SCOT Médoc Atlantique permet de disposer de dispositions règlementaires visant la préservation du capital écologique local, partagées au-delà des seules limites communales de Vensac

Menaces

- Le réchauffement climatique, qui fragilise les milieux, et la faune et la flore qui en dépendent, notamment la biodiversité inféodée aux zones humides.
- Le recul du trait de côte, qui va progressivement modifier les équilibres écologiques, et in fine la biodiversité qui est associée aux milieux dunaires sur les parties impactées.

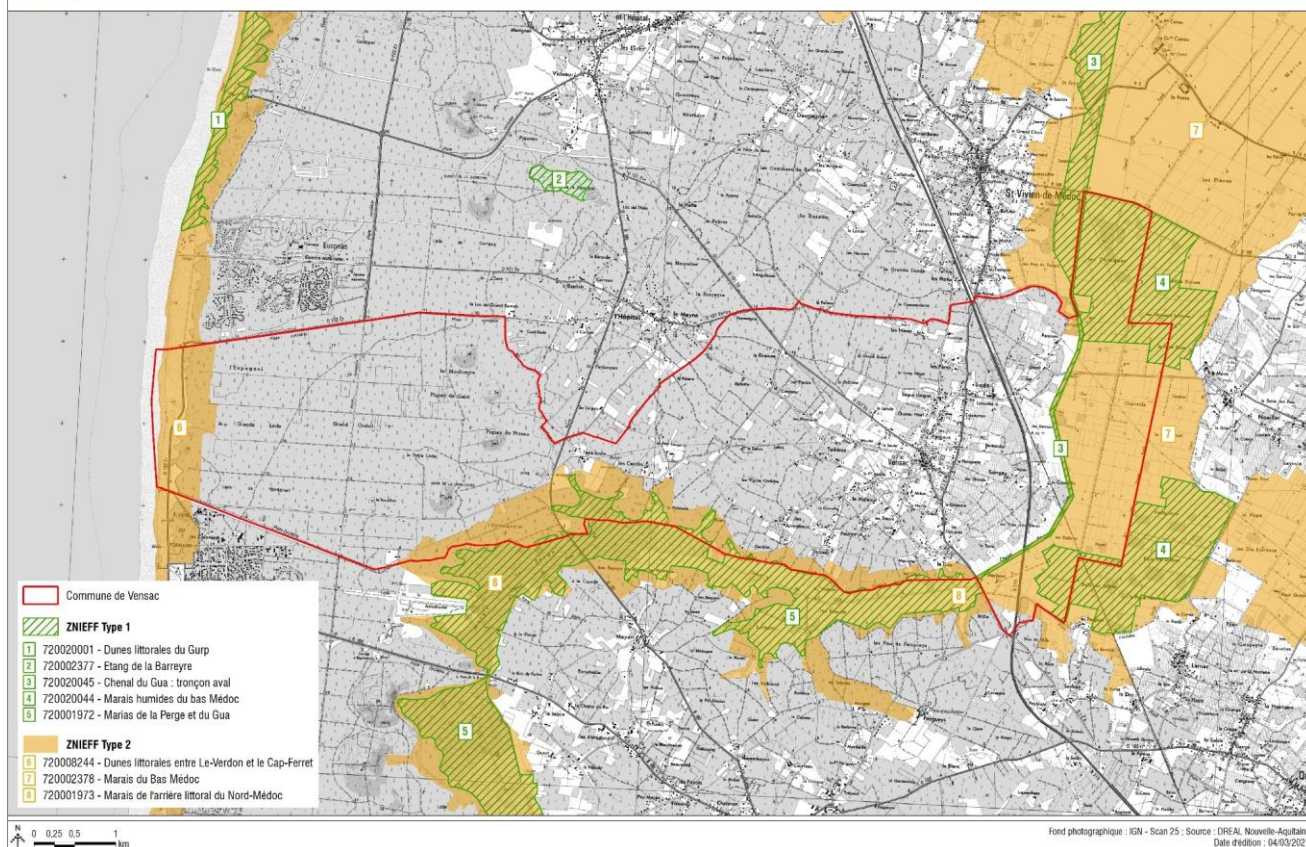
Les enjeux

- La préservation de la Trame Verte et Bleue, en évitant plus particulièrement la fragmentation des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.
- L'intégration des enjeux d'accueil et de maintien de la biodiversité inféodée aux milieux urbains.
- Une attention forte sur la gestion des eaux pluviales et les problématiques d'assainissement, compte-tenu de la prégnance des milieux humides sur la commune.
- L'anticipation du changement climatique, avec ses effets sur l'étiage des cours d'eau : la préservation des zones humides est un enjeu au regard de leur fonction de soutien en période d'étiage.

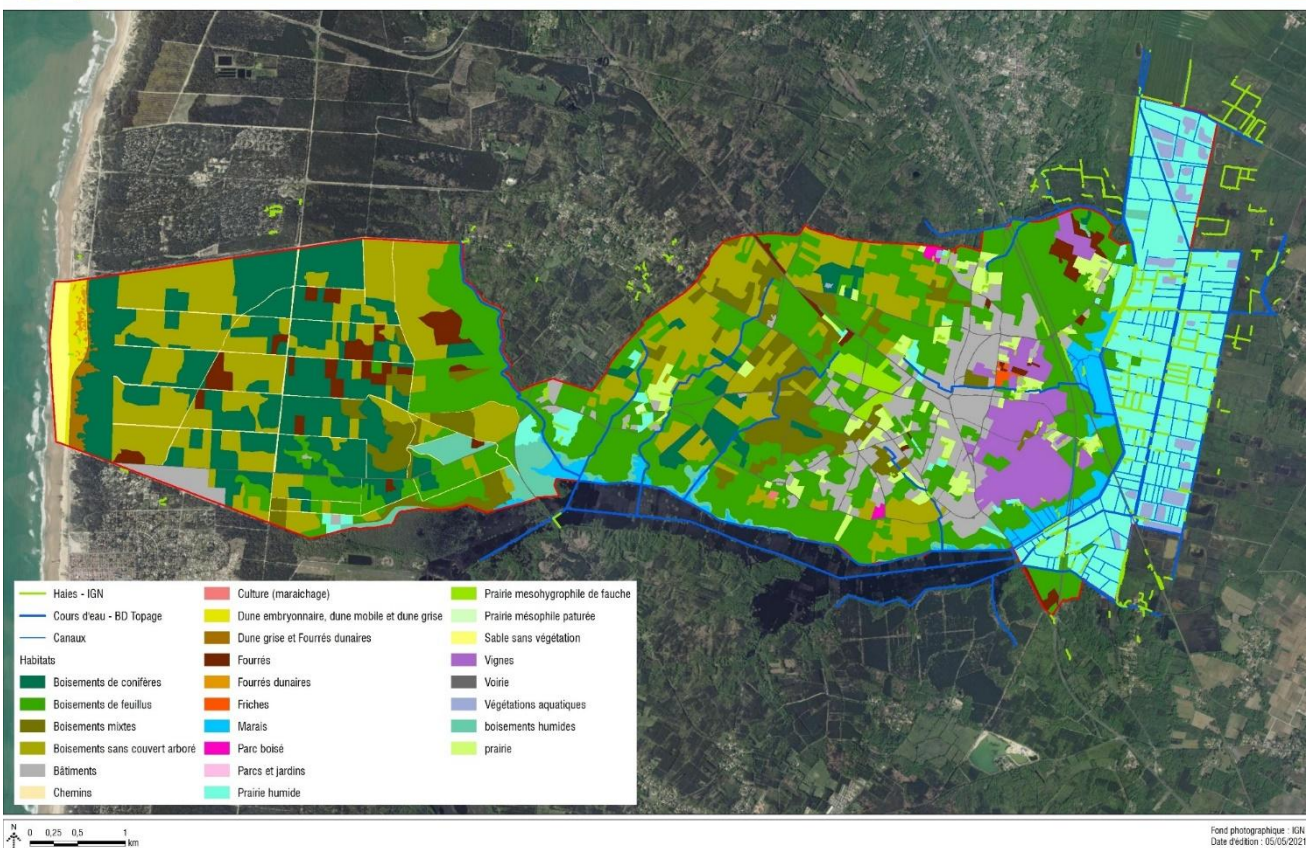
**INVENTAIRE DES SITES RÉGLMENTÉS**



INVENTAIRE DES SITES NATURELS SENSIBLES - ZNIEFF

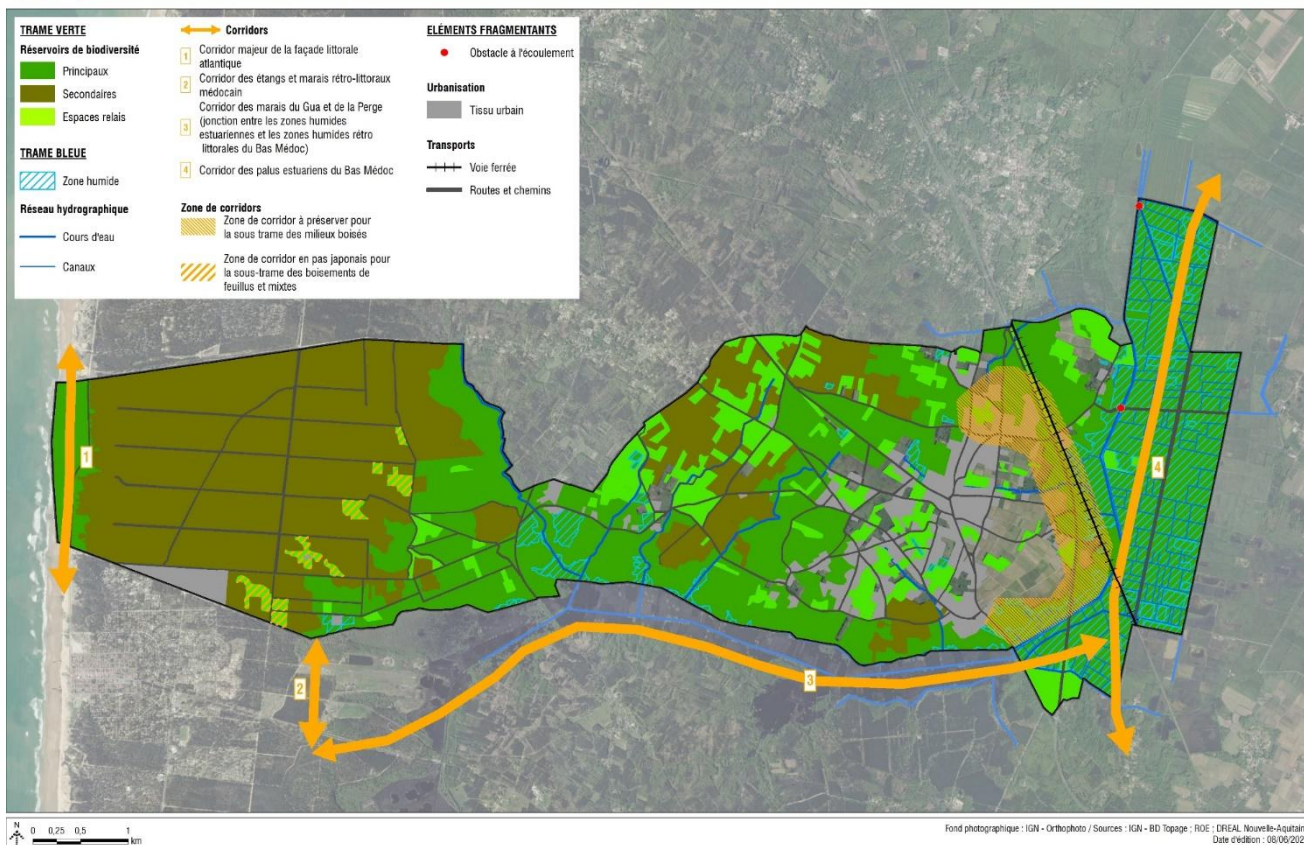


HABITATS

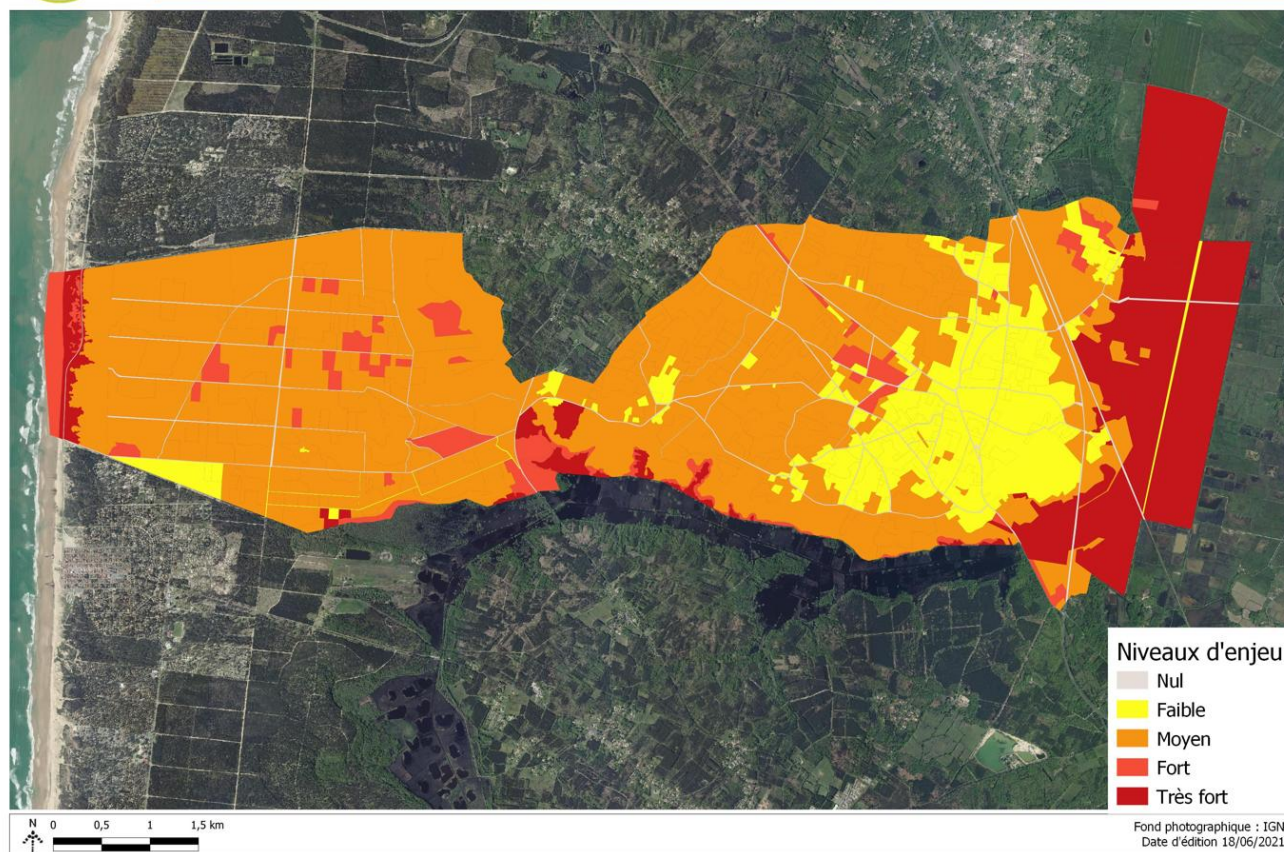




TRAME VERTE ET BLEUE DE LA COMMUNE DE VENSAC



HIERARCHISATION DES SECTEURS A ENJEUX FAUNE-FLORE-HABITATS NATURELS





Forêt mixte (THEMA Environnement)



Pinède arrière dunaire (THEMA Environnement)



Chênaie humide à molinie bleue (THEMA Environnement)



Lande humide (THEMA Environnement)



Prairie humide oligotrophe (THEMA Environnement)



La façade littorale de la commune de Vensac (Dune Embryonnaire, dune blanche et dune grise)



Roselière dunaire



Dune grise



Lézard ocellé



Elevage de bovins au pâturage, secteur « les Cercins »



Lièvre d'Europe

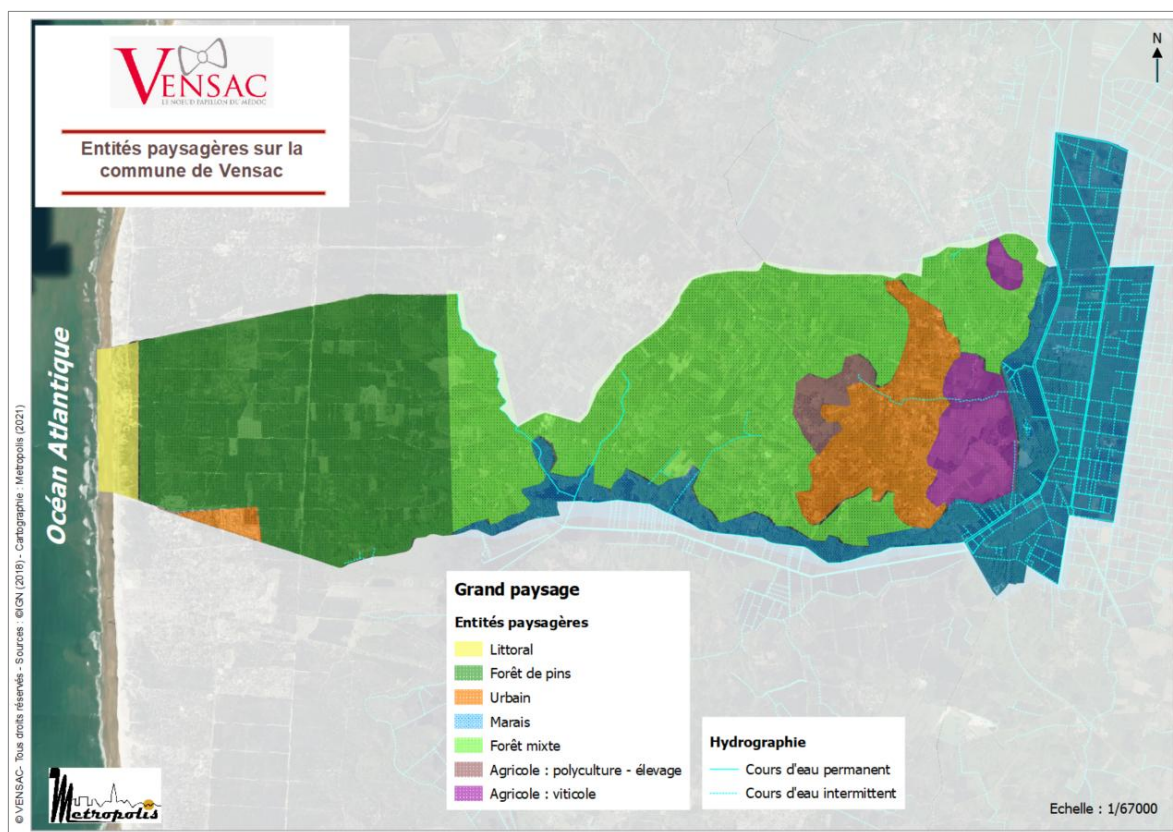


Faucon crécerelle

2.2. Paysage

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> • Une diversité paysagère relativement préservée en lien avec la présence des milieux naturels et agricoles tels que les milieux boisés, littoraux et humides. • À l'Est du bourg, des espaces viticoles peu touchés par la densification urbaine, en raison de la dynamique encore favorable liée à la production. • Le littoral, pourvoyeur d'un paysage en mouvement ; la présence de blockhaus, participant à l'attractivité des paysages littoraux. • Un patrimoine rural bâti présentant un intérêt paysager et architectural à préserver : église Saint-Pierre, moulin, bâtis anciens dont agricoles, blockhaus... • La présence de liaisons douces et de boucles de randonnée, supports pour le maillage du territoire et la découverte des paysages locaux. • L'identification des principaux points de vue perceptibles depuis les voies principales à préserver. 	<ul style="list-style-type: none"> • À l'Ouest du bourg, des espaces dédiés à la polyculture et à l'élevage, morcelés par une dynamique de déprise et généralement limités par des zones boisées. • Le littoral, constituant un ensemble à l'équilibre précaire en lien avec les phénomènes d'érosion de la côte et de régression de la dune vers l'Est ; la présence des blockhaus est aujourd'hui soumise aux effets néfastes du recul du trait de côte. • Des constructions dont les clôtures sont hétérogènes voire banalisantes, ne permettant pas d'établir une harmonie visuelle dans le paysage urbain local (Vensac Océan I).
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> • Le SCoT Médoc Atlantique, visant à proposer plusieurs outils d'information, de diagnostic et d'action en faveur du patrimoine et du paysage. 	<ul style="list-style-type: none"> • Une déqualification des paysages locaux par le développement d'un habitat résidentiel banalisé, qui peut tendre à dissoudre progressivement l'identité paysagère de Vensac.
Les enjeux	
<ul style="list-style-type: none"> • Le maintien des équilibres actuels et des espaces de transition entre espaces naturels et résidentiels et activités agricoles, artisanales... ; la limitation des mitages et la préservation des milieux fragiles (littoral, zones humides...) face aux impacts négatifs liés à la fréquentation touristique. • Le traitement des lisières entre zones urbanisées et espaces agricoles pour une meilleure intégration paysagère (et une limitation des conflits d'usage), en s'appuyant notamment sur les motifs naturels existants (tels que les haies). • La préservation des ensembles boisés, agricoles et humides (notamment des marais, constituant l'une des entités paysagères les plus riches du territoire communal), des points de vue et des panoramas. • L'affirmation de la notion de paysage comme bien commun de la collectivité et image qualitative du territoire. 	

Les entités paysagères locales



Quelques perceptions du territoire...

Paysage urbain

Le bourg et les développements urbains des dernières décennies



Centre bourg – place de la Mairie (METROPOLIS)



Rue principale (METROPOLIS)



Urbanisation diffuse des zones agricoles (à gauche) / densification du bâti ancien (à droite)



Urbanisation en bordure de voie



Zones pavillonnaires récentes sur le secteur du bourg (METROPOLIS)

Paysage agricole



Des perspectives profondes du fait de motifs paysagers (bosquets, haies...) moins présents (METROPOLIS)

Paysage de marais



Les forêts



Chenaie mixte mésophile (METROPOLIS)



Boisements de feuillus en fond de scène des paysages ruraux (METROPOLIS)



Vues sur la pinède de Vensac (METROPOLIS)



Landes à genêts au niveau du site de la lède de Montalivet (THEMA Environnement)

Le littoral



Vues sur les paysages littoraux et les milieux dunaires caractéristiques (METROPOLIS)



Les blockhaus, témoignages de l'Histoire, anciennement délaissés mais ayant fait l'objet d'une réappropriation contemporaine artistique (METROPOLIS)

Patrimoine



Moulin de Vensac (METROPOLIS)

Bâti agricole ancien (METROPOLIS)



Bâti ancien dans le bourg (METROPOLIS)

Patrimoine militaire



Blockhaus du Mur de l'Atlantique (METROPOLIS)

Patrimoine religieux



Eglise Saint-Pierre (METROPOLIS)



2.3. Ressources et capacités de développement

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> • Un réseau hydrographique relativement dense, du fait de la présence prégnante de la chaîne de marais du Nord Médoc. • Des masses d'eau souterraines qui présentent toutes un bon état chimique. • La mise en service à court terme du nouvel ouvrage captant du Grand Crohot. • Une eau potable distribuée de bonne qualité et conforme aux exigences sanitaires. • Une bonne qualité globale des eaux de baignade, et plus largement littorales. • Des stations d'épuration qui disposent de capacités résiduelles de traitement suffisantes pour ne pas constituer un facteur limitant le développement démographique. 	<ul style="list-style-type: none"> • Quatre masses d'eau souterraines (majoritairement captives) qui présentent un mauvais état quantitatif, du fait des fortes pressions exercées sur la ressource pour la production eau potable. • Des capacités résiduelles de prélèvements AEP qui constituent un facteur limitant le développement démographique. • La vulnérabilité de la masse d'eau superficielle « Estuaire de la Gironde aval » qui montre un état très dégradé sur les plans écologique et chimique (présence de cadmium). • Les stations d'épuration de Grayan-et-l'Hôpital et Vendays-Montalivet qui témoignent de problématiques d'intrusion d'eaux parasites.
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> • La révision du PLU de Vensac, pour établir un état des lieux renouvelé sur le plan de la ressource en eau potable, tout en intégrant la notion de « bien commun <u>partagé</u> à l'échelle girondine » (voire au-delà). • La mise en œuvre du SAGE Nappes Profondes, pour permettre le partage de la ressource en eau potable à l'échelle girondine. • L'application du SCOT Médoc Atlantique, qui permet une approche globale sur les problématiques autour de l'eau, et apporte une trajectoire commune en termes de gestion de la ressource et des milieux. • Les études engagées (ou prévues) pour répondre aux problématiques d'eaux parasites sur les réseaux de collecte des STEP traitant les eaux résiduaires urbaines de Vensac. 	<ul style="list-style-type: none"> • Le réchauffement climatique, avec ses conséquences sur l'étiage des cours d'eau (plus précoces, plus longs, plus nombreux...), et qui peut freiner (voire remettre en cause) l'atteinte des objectifs de la DCE.

Les enjeux

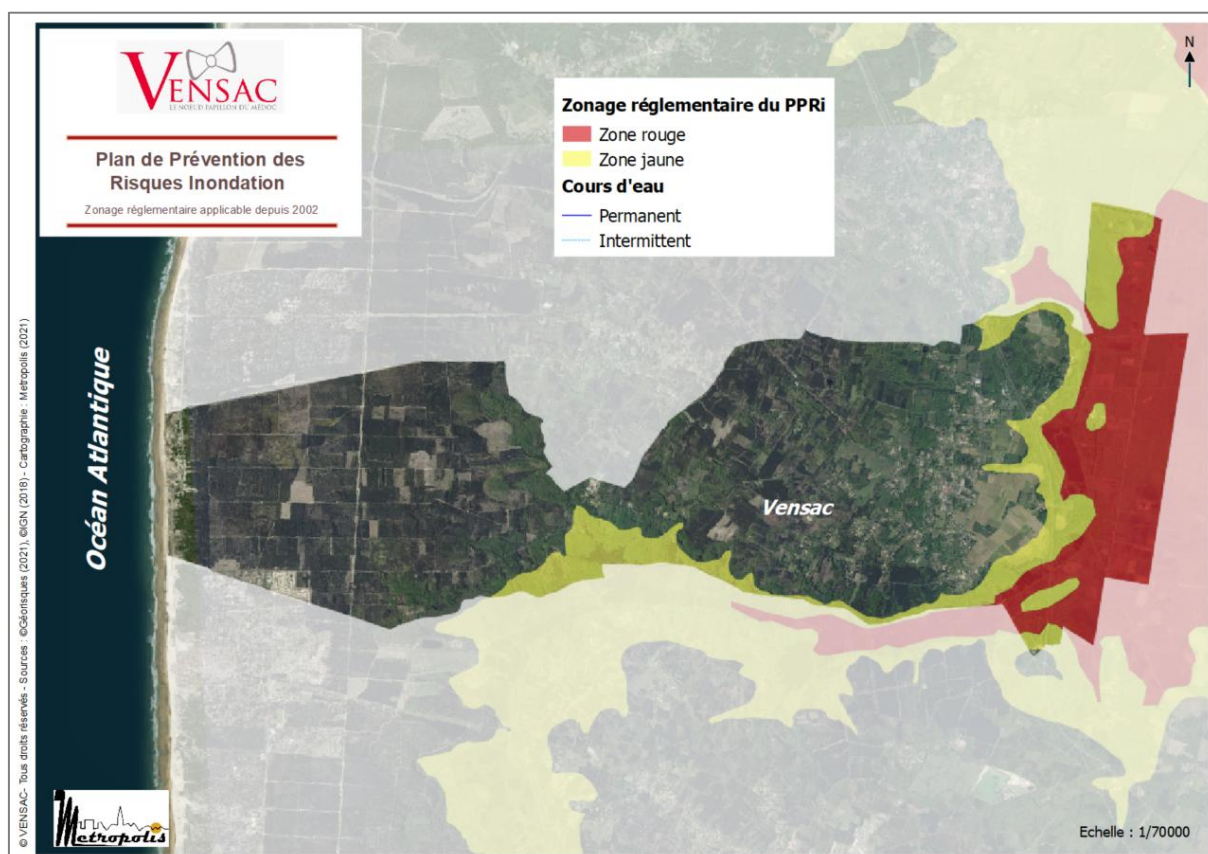
- La préservation des zones humides, des boisements ou encore des haies, contribuant au maintien (voire à la reconquête) de la qualité des eaux des cours d'eau et à lutter contre les pollutions diffuses.
- La compatibilité du développement urbain avec les capacités épuratoires du parc d'assainissement collectif.
- Œuvrer à la reconquête de la ressource en eau potable à une échelle élargie et organiser dans le temps le développement démographique de la commune afin qu'elle soit compatible avec la ressource.
- La sensibilisation de la population aux enjeux sur la ressource en eau, au regard de son caractère « limité », et en y intégrant la notion de « solidarité territoriale ».
- L'encouragement à des pratiques hydro-économes, tant au niveau privé (particuliers) que public (notion d'exemplarité).
- La bonne gestion des eaux pluviales afin de préserver la qualité des eaux superficielles, au regard du patrimoine naturel aquatique et semi-aquatique local.
- L'anticipation des effets du changement climatique sur l'eau, qu'elle soit milieu ou ressource.

2.4. Air et énergies

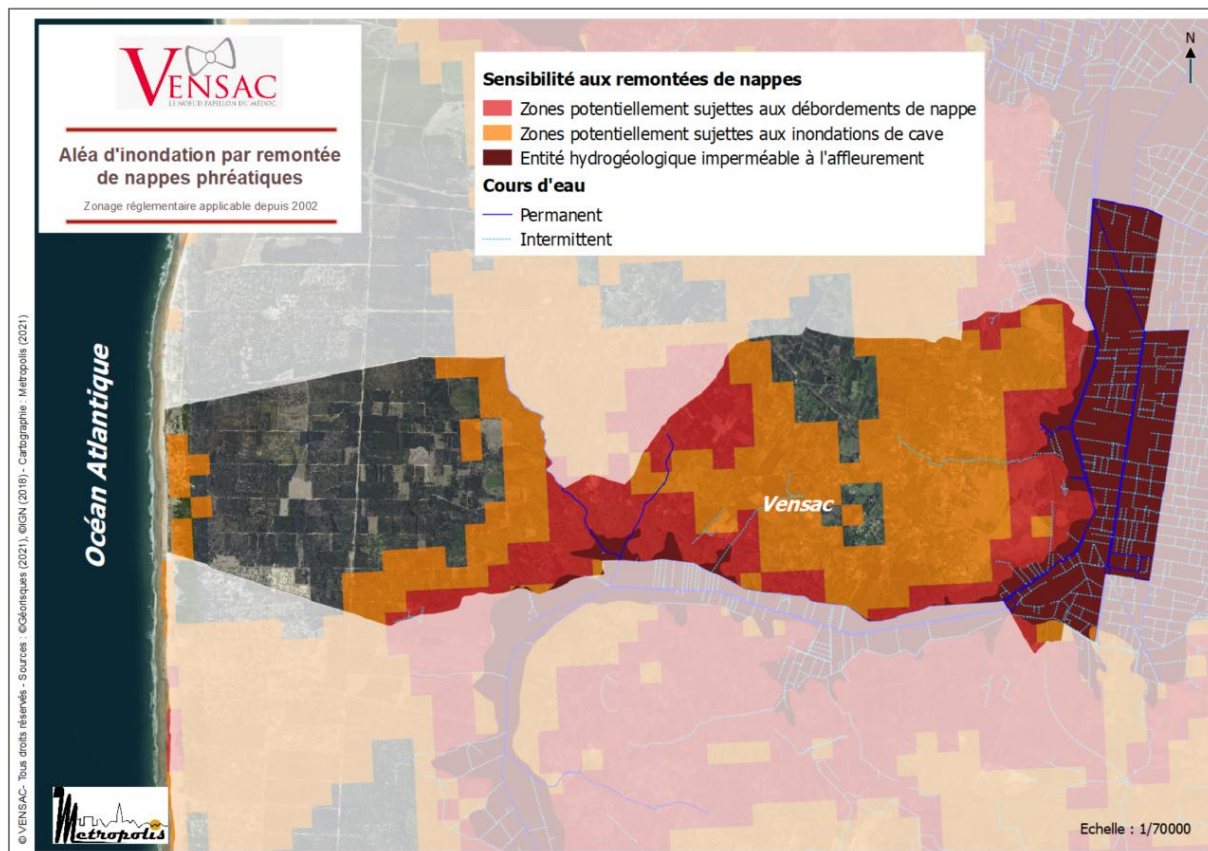
Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> • Un contexte local et climatique propice au développement des dispositifs solaires (18 sites de production ont été recensés sur la commune en 2021). • Un potentiel pour la géothermie, de surface ou profonde (à ce jour, aucune installation répertoriée). • Une ressource en bois valorisable, mais appelant à la bonne intégration des enjeux de préservation de la biodiversité et du capital paysager dans lequel Vensac s'inscrit. • Un potentiel lié à la valorisation énergétique des sous-produits de la vigne (sarments et ceps). • Un potentiel pour mixer les différentes sources de production d'énergies renouvelables sur le territoire. 	<ul style="list-style-type: none"> • Une dépendance à la voiture individuelle qui s'accroît, et une tonalité rurale qui limite les mobilités alternatives.
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> • Le développement du télétravail, qui permet de limiter les migrations pendulaires, et <i>in fine</i> l'impact du secteur routier. • La mise en œuvre de la Réglementation Environnementale 2020, vers des logements plus économes en énergie et moins émetteurs de gaz à effet de serre. • La mise en œuvre du PCAET de la Communauté de Communes Médoc Atlantique (en cours d'élaboration). • La mise en œuvre du SCOT Médoc Atlantique, permettant d'appliquer une stratégie énergétique commune et partagée à l'échelle du SCOT. 	<ul style="list-style-type: none"> • La raréfaction des produits pétroliers, qui va notamment impacter l'usage des voitures thermiques à brève échéance. • Des polluants et gaz à effet de serre à maîtriser, en lien avec le secteur routier notamment.
Les enjeux	
<ul style="list-style-type: none"> • Le développement des énergies renouvelables, voire l'engagement vers un mix énergétique plus important, et dans une logique de coopération à l'échelle intercommunale et l'échelle SCoT. • La promotion d'un développement urbain permettant de limiter les petits déplacements du quotidien, notamment en direction des équipements et services (ex : école, mairie), ou encore facilitant l'accès aux transports collectifs (notamment scolaires). • En cas d'extension urbaine, permettre la création de zones de transition (« espace tampon ») entre les espaces productifs agricoles et urbains, afin de limiter les conflits d'usages et l'exposition des personnes aux produits phytopharmaceutiques le cas échéants. 	

2.5. Risques naturels et technologiques

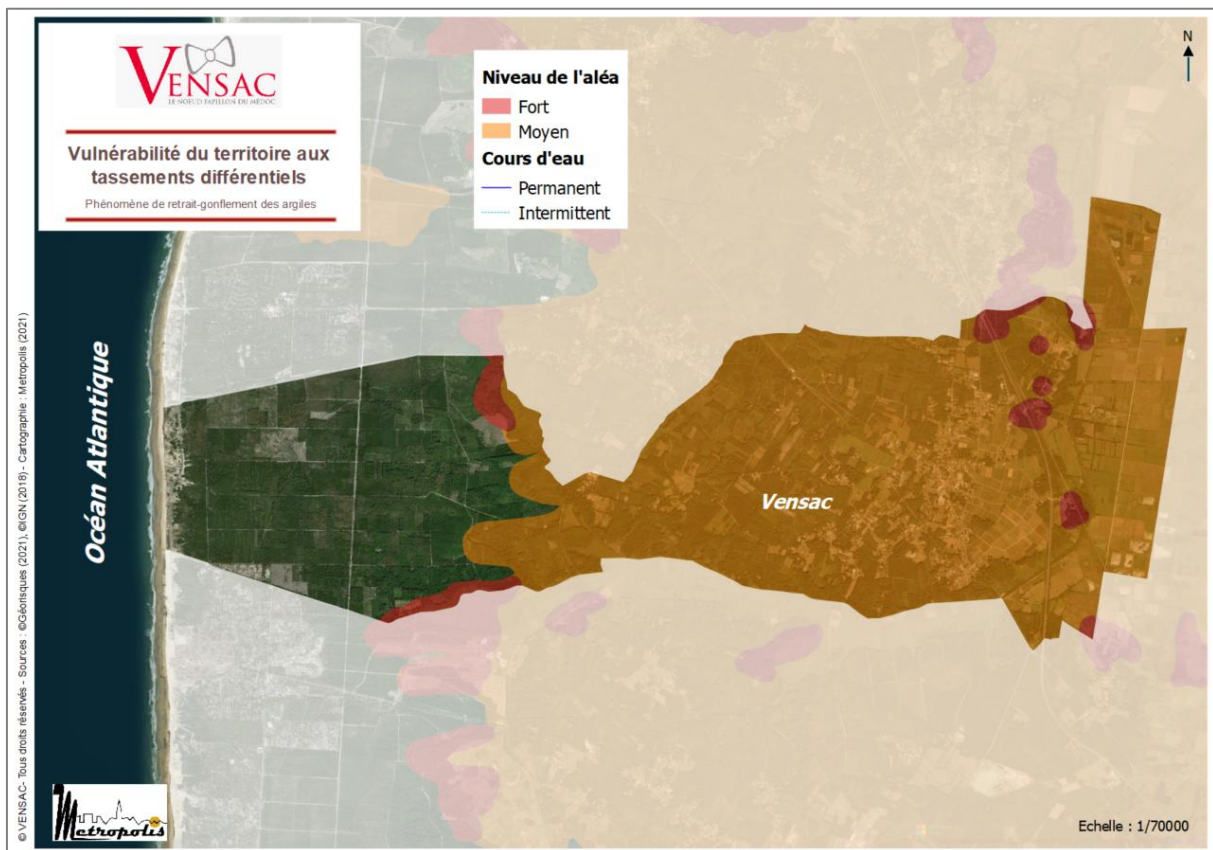
Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> • Une commune dotée de différents PPR naturels (PPRi, PPRL, PPRIF), contribuant à dresser un cadre réglementaire opposable aux tiers et à maîtriser l'exposition des personnes et des biens aux risques (inondation, feux de forêt, littoral). • Un territoire non concerné par les sites et sols pollués. • Une tonalité rurale qui a pour corollaire un territoire peu soumis aux nuisances sonores. • Aucun risque technologique majeur identifié sur la commune. • Des équipements de défense contre les incendies disponibles. • Une urbanisation récente sur la frange littorale, qui a gardé ses distances avec la côte et ne se situe pas dans les secteurs exposés potentiellement au recul du trait de côte d'après les projections du BRGM et de l'Observatoire de la Côte Aquitaine. 	<ul style="list-style-type: none"> • Une commune sensible aux risques de feu de forêt, du fait d'un contexte très boisé : importance du couvert forestier, forte prégnance des pins notamment. • Une commune sujette aux problématiques de retrait gonflement des argiles (aléa majoritairement moyen) et de remontées de nappes souterraines sur la moitié Ouest du territoire (partie la plus urbanisée). • Un territoire soumis au risque inondation (fluvio-maritime et montée des eaux dans les marais). • Un territoire concerné par le phénomène du recul du trait de côte.
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> • La révision du PLU, pour réinterroger les choix de développement urbain, notamment au regard de la problématique « feux de forêt ». 	<ul style="list-style-type: none"> • Le réchauffement climatique, avec des conséquences attendues sur : <ul style="list-style-type: none"> – la fréquence et l'intensité des périodes de sécheresse, et <i>in fine</i>, sur la vulnérabilité des secteurs identifiés comme sensibles aux phénomènes argileux et aux feux de forêt notamment ; – la montée des eaux.
Les enjeux	
<ul style="list-style-type: none"> • La promotion d'un développement urbain qui intègre les enjeux de sécurité des personnes et des biens par rapport à l'ensemble des risques identifiés sur la commune, et au regard des impacts du réchauffement climatique sur la vulnérabilité du territoire : ne pas créer de nouveaux secteurs à enjeux, éviter la juxtaposition directe des zones urbaines à venir avec des boisements (notamment de résineux)... • La bonne information de la population locale concernant les problématiques soulevées par la présence de risques : retrait-gonflement des argiles, inondations, feux de forêt, remontées de nappes souterraines, recul du trait de côte... 	



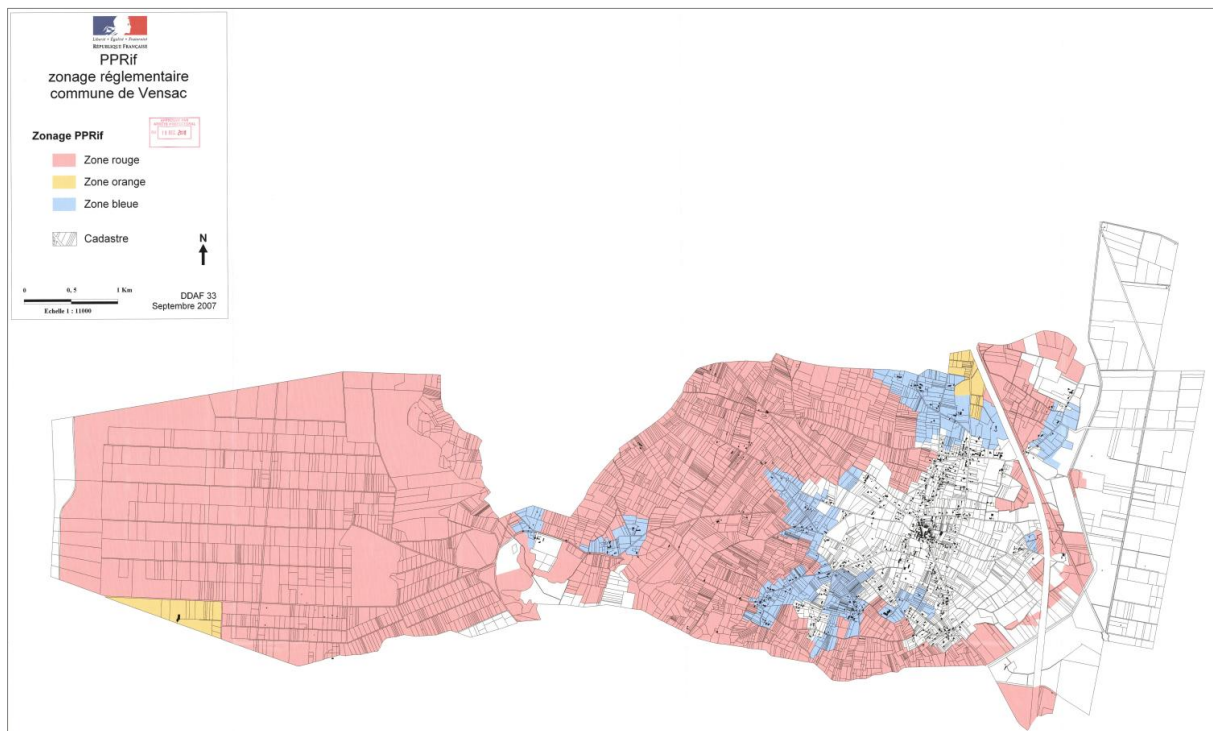
Plan de Prévention des Risques Inondation sur la commune de Vensac (Source : Géorisques)



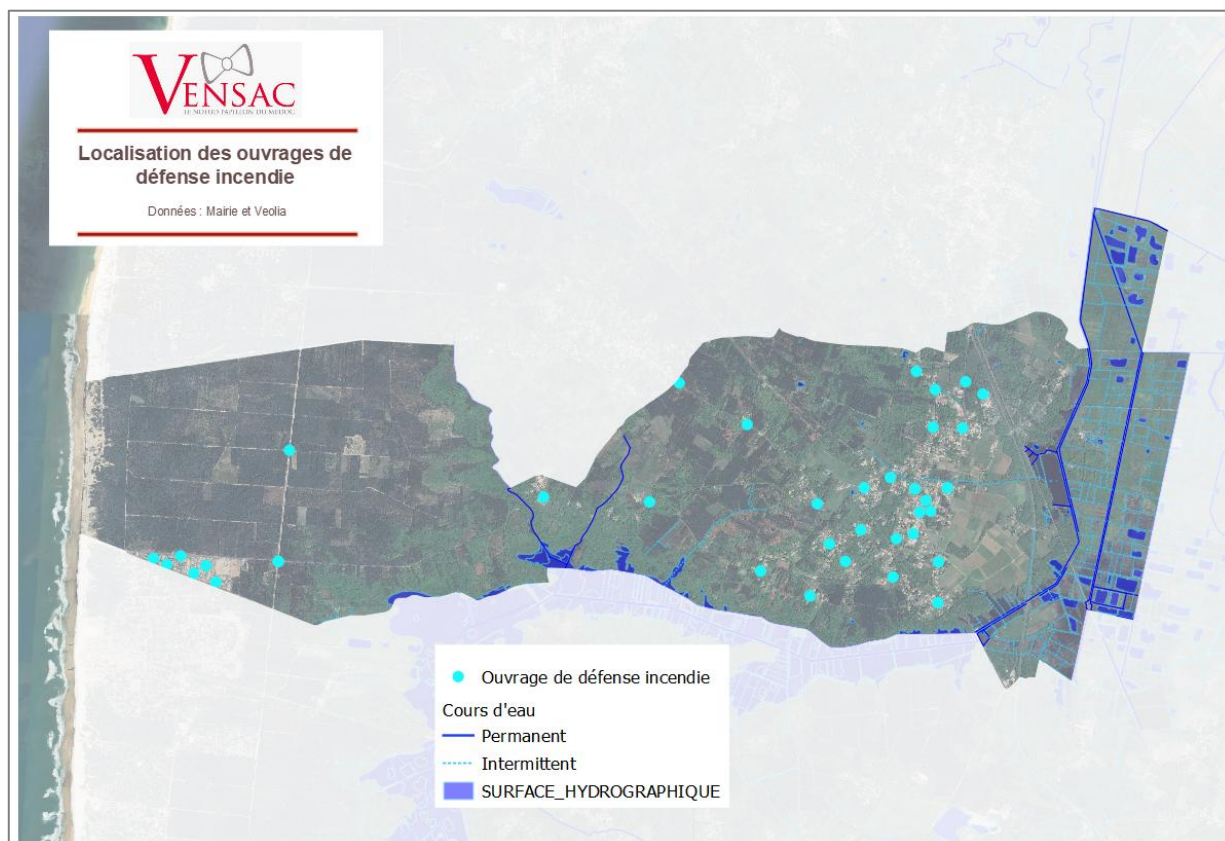
Aléa d'inondation par remontée de nappes phréatiques (Source : Géorisques)



Vulnérabilité de la commune de Vensac face au tassements différentiels (Source : Géorisques)



Plan de Prévention des Risques d'Incendie de Forêt – Zonage Réglementaire



Cartographie des hydrants sur la commune de Vensac (données : Commune de Vensac et Véolia)



Plan de Prévention des Risques Littoral sur la commune de Vensac (Source : Géorisques)

Le Projet de PLU de Vensac

1. Le PADD de Vensac

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) doit définir :

1. Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
2. Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Le PADD fixe également des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

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

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

Le développement de Vensac Océan, en continuité de Montalivet, s'est poursuivi avec Vensac Océan 3, qui est l'ultime développement possible sur la zone. La municipalité décide de réorienter complètement son mode de développement urbain pour **développer l'émergence d'une centralité urbaine permettant de fédérer les usages et la vie collective des habitants** autour du bourg historique. De plus, elle **souhaite une réglementation plus forte de l'urbanisme**, afin de faire de Vensac (et notamment du bourg) une commune qui privilégie avant tout le **cadre de vie** de ses habitants.

Orientations générales	Principaux moyen(s)
Structurer le développement urbain	<p>1. Affirmer l'attractivité de la commune pour tous La commune souhaite s'appuyer sur son attractivité en affichant des objectifs d'accueil de population ambitieux mais moins soutenu que lors des 20 dernières années. Ainsi, la commune se donne pour perspective l'accueil d'environ 140 à 170 nouveaux habitants supplémentaires d'ici à 2032, par la création d'environ 90 à 100 nouveaux logements, soit une moyenne de 9 à 10 logements par an. Vensac souhaite tendre progressivement vers une plus grande diversité de son parc de logements. Vensac souhaite tendre progressivement vers une plus grande diversité de son parc de logements.</p> <p>2. Etoffer le bourg et Vensac océan Des commerces et services de proximité, mais aussi des équipements sont présents sur le bourg : mairie, poste, école, équipements sportifs. Ces équipements, commerces et services sont autant d'éléments fédérateurs et moteurs de la vie du village.</p> <p>Pour la viabilité de ces équipements, commerces et services, et malgré les nombreuses contraintes existantes, l'accueil de nouveaux habitants se fera autant que possible en essayant de structurer l'urbanisation par un épaississement du tissu bâti existant.</p> <p>Il convient donc de parvenir à marier cette urbanisation dans le respect de la forme urbaine traditionnelle locale. La réussite du projet se mesurera à la</p>

	<p>capacité de maintenir une identité urbaine de « village » avec tout ce que cela peut supposer.</p> <p>Le confortement du bourg passe prioritairement par la densification des espaces urbanisés. Le secteur de Vensac Océan, en continuité du bourg de Montalivet, pôle touristique structurant à l'échelle du SCOT, doit être terminé et prendre sa part dans le développement communal.</p> <p>3. Structurer les contours urbains du bourg de Vensac</p> <p>Le PLU prévoit des secteurs à urbaniser, en continuité du bourg de Vensac uniquement, sur les cœurs d'îlots encore libres. En ce sens, les nouveaux secteurs bâtis devront dans la mesure du possible s'appuyer sur des limites naturelles, ou venir dessiner de nouvelles limites claires, pour limiter l'impact paysager. Pour cela, des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) seront portées sur chaque secteur de développement.</p> <p>Le projet communal prend également en compte les risques naturels, notamment en ne prévoyant pas de zone constructible sur les franges nord, bordées par la zone inondable, et les capacités des réseaux.</p> <p>4. Vers une gestion économe de l'espace</p> <p>Afin de s'inscrire dans une dynamique plus vertueuse en matière de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par l'urbanisation, le Plan Local d'Urbanisme ne remobilisera que l'équivalent d'environ 25% des espaces naturels, agricoles et forestiers consommés entre 2010 et 2021, soit environ 8 hectares, et conformément aux attendus du SCOT Médoc Atlantique approuvé.</p>
S'appuyer sur les activités et équipements moteurs	<p>1. L'agriculture comme composante importante de la commune</p> <p>L'agriculture, la sylviculture et la viticulture sont les principales activités économiques de la commune. Pour limiter leur déclin et préserver le potentiel agronomique du territoire, la consommation d'espaces agricoles sera fortement contrainte.</p> <p>2. Des équipements à valoriser</p> <p>La commune pourrait conforter sa vocation d'espace de loisirs, en accompagnement de son attractivité résidentielle déjà existante, pour valoriser le cadre de vie proposé à ses habitants. Pour cela, trois éléments sont à valoriser et à mettre en réseau :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Développement des pistes cyclables - Valoriser la façade littorale - Conforter les équipements du centre bourg, notamment par l'implantation d'une piscine <p>3. Favoriser le maintien de l'activité artisanale et commerciale sur la commune</p> <p>Il s'agit d'assurer la gestion des activités économiques existantes sur la commune pour assurer à minima le maintien voire le confortement des entreprises présentes.</p>
Valoriser le cadre de vie	<p>1. Préserver la variété des milieux et leur interconnexion</p> <p>Dans cette partie Est, secteurs très agricoles, aucune nouvelle construction ne sera autorisée de fait, par la compatibilité avec le classement en zone inondable. Gérer le site de production d'énergie renouvelable. Une attention particulière sera portée sur la gestion des eaux, notamment pluviales dans les zones à urbaniser, afin de ne pas dégrader les eaux superficielles.</p> <p>Le PLU doit protéger les espaces boisés qui accompagnent les marais, qui sont peu nombreux sur la commune.</p>

La préservation des espaces littoraux est inscrite dans le PLU afin de poursuivre une gestion conservatoire des espaces dunaires de façon durable, de limiter leur fréquentation et de les préserver de toutes atteintes.

Des trames vertes et bleues ainsi que des réservoirs de biodiversité et des espaces relais sont repérés et matérialisés au sein du règlement graphique afin de protéger cette richesse. Le maintien de l'agriculture est également favorisé en tant qu'activité qui participe à l'entretien des milieux.

2. Préserver l'identité du territoire par la valorisation des paysages

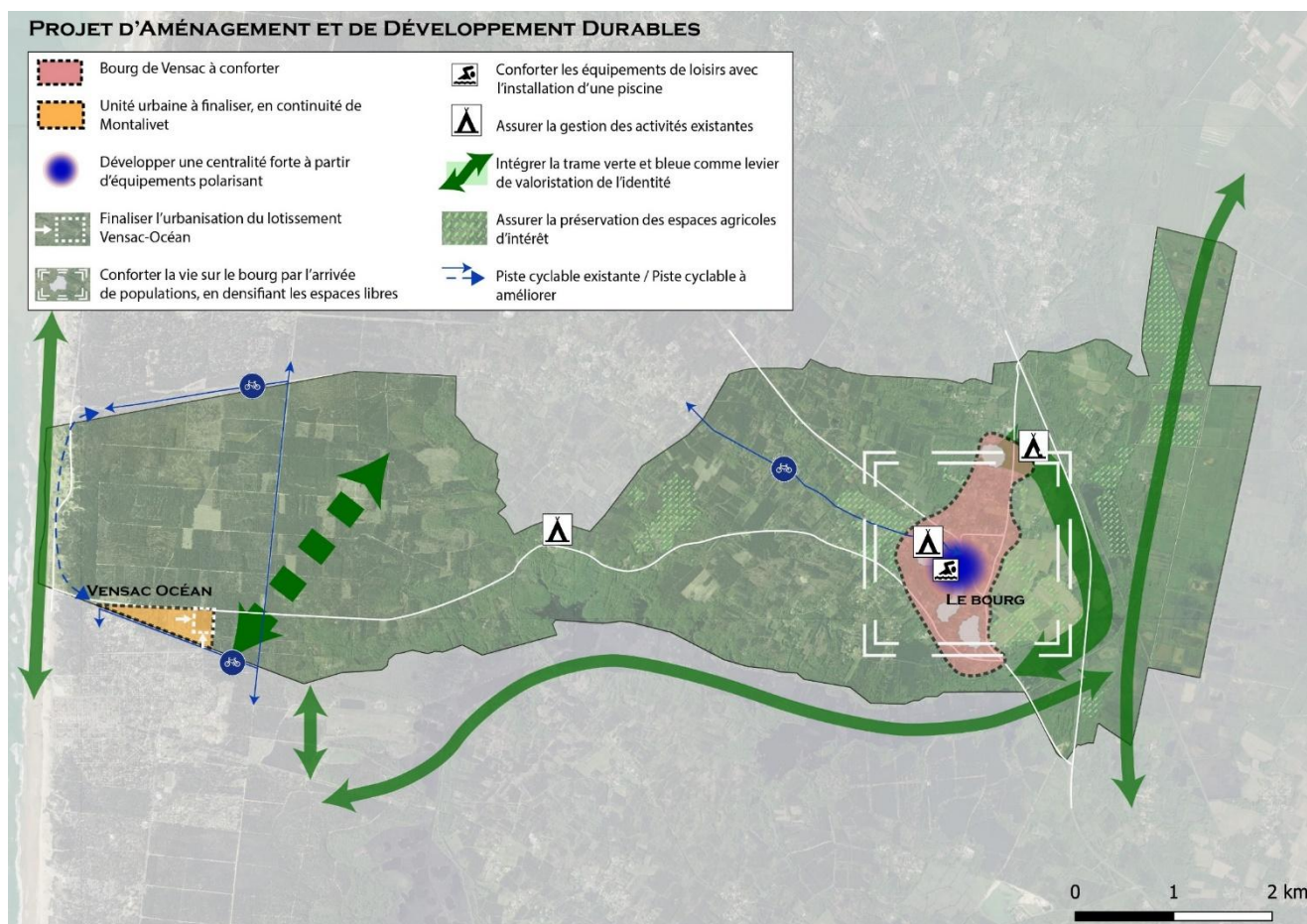
La trame verte et bleue constitue une ossature essentielle dans la perception des paysages. Ces différentes composantes doivent bénéficier d'une attention forte pour être pérennisées dans le temps.

Les espaces naturels qui viennent cerner ou traverser les espaces urbains, sont des éléments qualitatifs qui expliquent aussi l'attractivité du cadre de vie communale. Au-delà de leur rôle dans la Trame Verte et Bleue, ils doivent donc être préservés.

3. Des risques et nuisances connus aux effets limitants

La commune de Vensac est concernée par plusieurs risques qui doivent être pris en considération dans les orientations de développement futur. Il s'agit aussi bien du risque lié aux feux de forêt, aux phénomènes littoraux qu'aux inondations.

Il convient qu'aucune disposition aggravant le phénomène ne soit prise.



2. Un projet qui prend corps notamment dans le zonage...

2.1. Présentation des différentes zones du PLU de Vensac et évolution par rapport au document en vigueur

Le projet de planification urbaine de la commune de Vensac se décompose classiquement en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles. D'autres informations viennent se superposer à ce zonage : les espaces boisés classés, éléments de patrimoine au titre du L-151-23 ou L.151-19 du Code de l'Urbanisme, emplacements réservés...

Comme évoqué dans le Tome 3, les différentes zones et sous-secteurs du PLU sont les suivants :

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

- **La zone UA** couvre l'entité urbaine la plus ancienne de la commune et est en contact avec la zone d'équipements avec laquelle elles forment le centre bourg. Elle se caractérise par une densité plus importante et une implantation des constructions en rapport avec l'espace public.
 - **La zone UB** couvre une vaste entité urbaine qui encercle le centre-bourg ancien de Vensac. Elle combine des formes urbaines relativement peu dense correspondant souvent à de l'habitat individuel contemporain qui s'est développé à l'appui du centre-bourg historique. Cette zone pourra accueillir de nouvelles constructions en densification de l'enveloppe urbaine existante.
 - **La zone UC** concerne l'unité urbaine de Vensac Océan, en continuité du bourg de Montalivet et à proximité de l'océan. Cette zone s'est développée sous forme pavillonnaire.
 - **La zone UD** couvre les espaces urbanisés sous forme pavillonnaire, d'extension du bourg ou rattachés à des entités plus anciennes. Les zones UD sont localisées au-delà de coupures d'urbanisation. Pour cette raison, contrairement aux zones pavillonnaires de la zone UB, elles sont inconstructibles.
 - **La zone UE** est destinée à l'accueil des équipements d'intérêt collectif, publics ou privés : d'éducation, de sports, de loisirs, de santé, etc. La zone forme le cœur de bourg. Les emprises bâties sont bien plus conséquentes et organisées au sein de vastes espaces publics.
 - **Le secteur UX** est localisé en continuité du centre-bourg, à l'Est. C'est un secteur de petite taille qui couvre les emprises d'une entreprise existante et de terrains non utilisés.
 - **La zone UK** couvre les emprises des trois campings de la commune. Ces trois campings sont aménagés en Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL).
- **Les zones à urbaniser, zone AU** : Cette zone couvre des espaces réservés à l'urbanisation future. Il existe seulement une zone de type **zone 1AU** dans le projet.
- **La zone 1AU**, qui correspond aux espaces d'extension urbaine à court terme. La zone 1AU qui cernent des terrains non encore ou peu équipés, en extension du bourg de Vensac.

Les zones agricoles, zone A : les zones agricoles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « A ». Cette zone couvre les secteurs agricoles de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone A permet d'identifier clairement les sites où les sièges d'exploitations et l'activité agricole sont pérennisés sur le long terme.

Les zones naturelles, zone N : Ces zones couvrent les secteurs communaux, à protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, de leur qualité historique ou encore écologique. Ils répondent également aux enjeux de préservation lié au classement de la commune en loi littoral.

La zone N dispose de deux sous-secteurs :

- **Le sous-secteur Ne**, correspondant aux sites d'équipements publics ou d'intérêt collectif situés hors zone urbaine.
- **Le sous-secteur Nex**, correspondant à la gestion d'un espace dédié au dépôt de matériaux non polluants.

La zone NL, correspondant à la protection stricte des espaces remarquables et caractéristiques du littoral, instituée par l'article L121-23, dispose d'un sous-secteur :

- **le sous-secteur NLi**, correspondant aux secteurs non urbanisés dans la bande littorale, portée à 300 mètres par le SCOT Médoc Atlantique.

Le tableau ci-dessous permet d'apprécier avec finesse les superficies affectées aux différentes zones du PLU de Vensac, tout en le comparant au PLU en vigueur aujourd'hui.

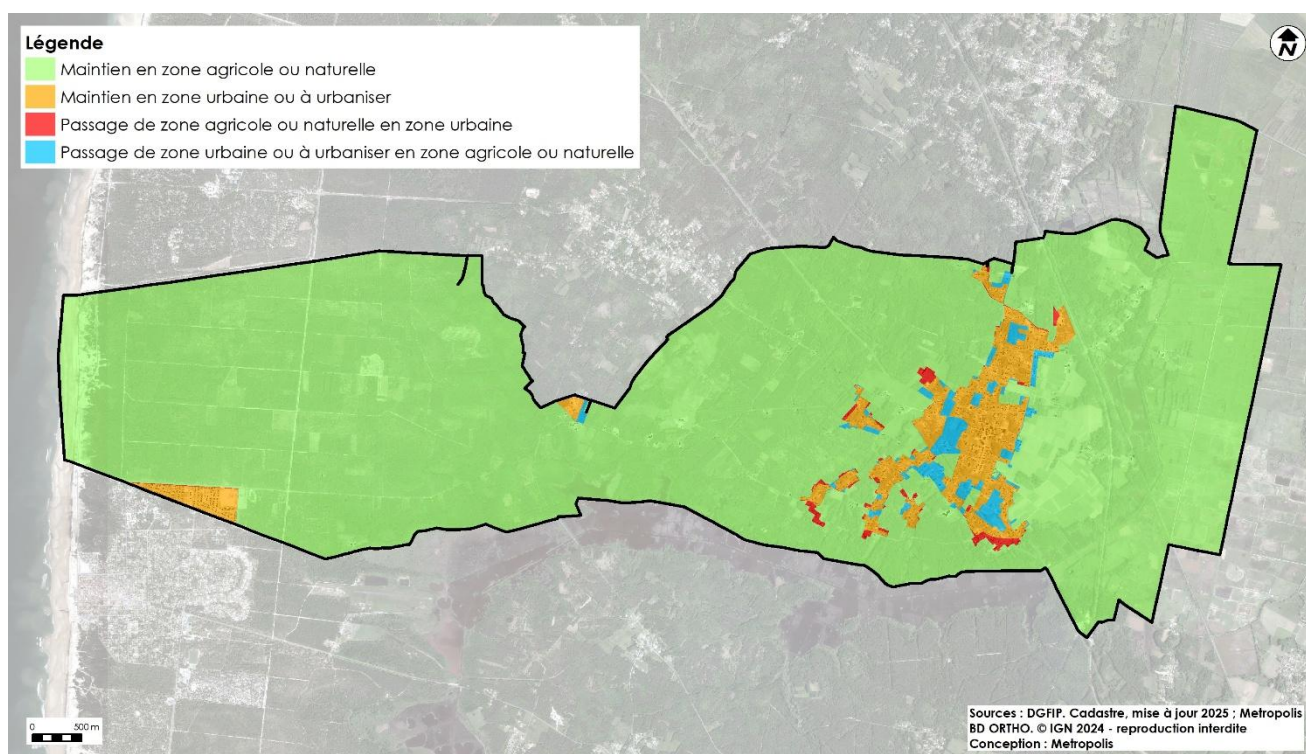
Type de zone	PLU 2022		PLU révisé	
	Superficie (ha)	Part du territoire communal	Superficie (ha)	Part du territoire communal
Zones urbaines				
UA	10,99	0,33%	5,63	0,17%
UB	128,75	3,81%	93,78	2,78%
UC	36,29	1,07%	21,84	0,65%
UD			55,20	1,64%
UE			3,06	0,09%
UK	17,99	0,53%	17,55	0,52%
UX			1,52	0,05%
Total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

L'analyse suivante rappelle les évolutions du zonage, entendu les évolutions des zones telles que définies dans le Code de l'Urbanisme : urbaine et à urbaniser, agricole et naturelle.

Évolution des espaces naturels et agricoles consommés entre le PLU 2010 et le PLU 2022

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

Ci-après est présentée la cartographie du bilan mis en évidence dans le tableau précédent.



2.2. Outils de préservation et de mise en valeur du territoire

a) Quels sont ces outils ?

Le PLU mobilise plusieurs outils complémentaires visant à préserver et mettre en valeur le territoire, notamment au regard de ses qualités paysagères, environnementale ou patrimoniale.

— L'outil « Espace Boisé Classé »

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

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

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

— **Les éléments du patrimoine remarquable architectural, paysager, naturel et écologique**

Deux outils complémentaires sont mobilisés dans le cadre du PLU de Vensac : l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 CU sont principalement des éléments linéaires (haies) localisés à l'Est de Vensac. Des alignements d'arbres et des boisements sont également repérés. Il s'agit-là de maintenir des motifs qui participent à la qualité du cadre de vie, mais aussi d'éviter la simplification du grand paysage.

Les éléments identifiés au titre de l'article L.151-23 CU ont pour objectif de s'assurer de la pérennité d'éléments naturels qui participent au fonctionnement écologique du territoire de Vensac : boisements et habitats d'intérêt communautaire sur la partie Est de la commune, ainsi que des zones humides répertoriées dans le bourg.

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

b) Evolution apportée par la révision du PLU

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

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

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

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

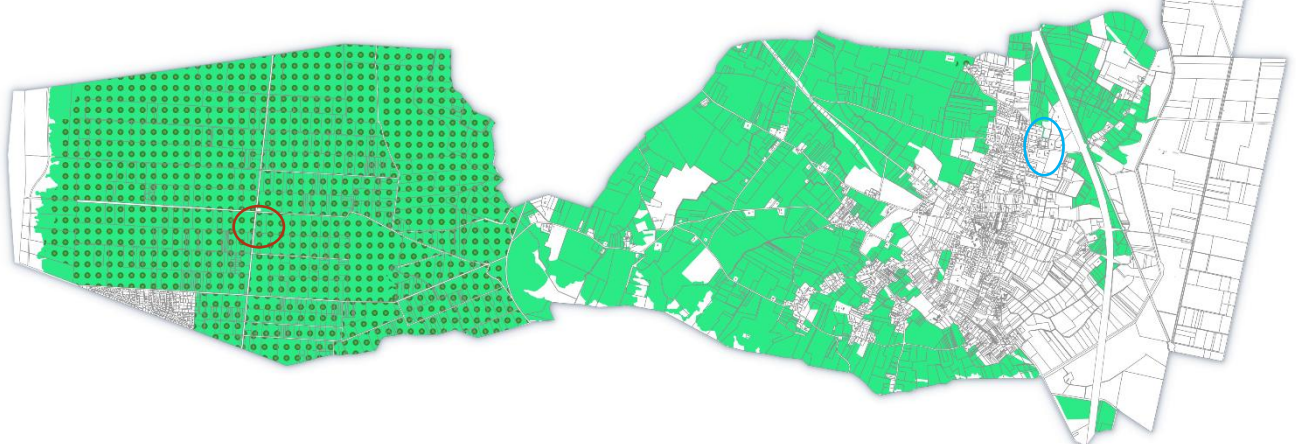
Légende

Espaces boisés classés du document en vigueur

Espace Boisé Classé

Projet de PLU

Espace Boisé Classé au titre de l'article L.121-27



Source : DGFIP, Cadastre, mise à jour 2025
 BD ORTHO - IGN 2024 - reproduction interdite
 Conception : Metropolis

0 1 2 km

Projet de PLU

Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-19 - entité boisée

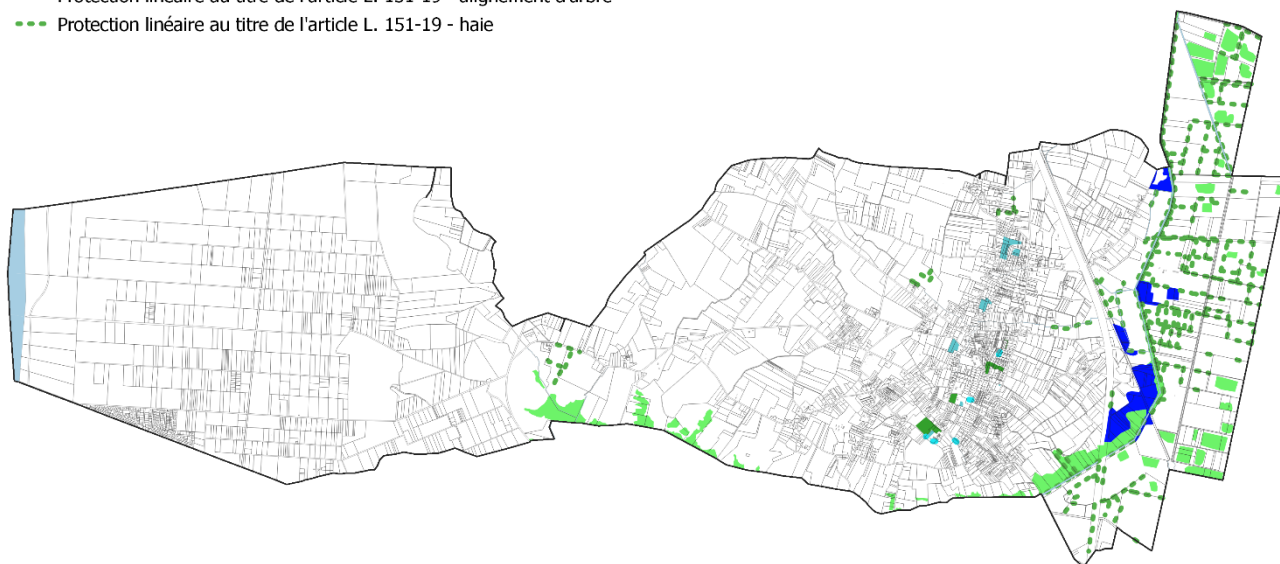
Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-23 - boisement

Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-23 - Habitat d'intérêt communautaire

Périmètre de protection au titre de l'article L.151-23 - zone humide

Protection linéaire au titre de l'article L. 151-19 - alignement d'arbre

Protection linéaire au titre de l'article L. 151-19 - haie



0 1 2 km

2.3. Autres éléments figurant sur le règlement graphique

Le zonage du PLU indique également (et entre autres) :

- **La présence de 4 emplacements réservés (ER)**, tous ont pour vocation l'aménagement de voiries.
- **Le secteur d'OAP**, repérant une OAP sur la partie sud du bourg, en continuité du dernier lotissement.
- **Le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI)** et le **Plan de Prévention des Risque d'avancée dunaire et de recul du trait de côte**, qui s'appliquent sur la commune de Vensac est également reporté afin d'assurer la bonne connaissance des secteurs concernés par l'application de celui-ci (les PPR sont opposables aux tiers).
- **La limite des espaces proches du rivage**, en application de la loi Littoral.
- **La bande littoral – 300 mètres**

3. ... et dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les dispositions opposables du PLU de Vensac prennent corps à travers :

- le règlement écrit ;
- le règlement graphique (zonage) ;
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les OAP sont opposables aux tiers en termes de compatibilité.

Elles sont composées notamment d'un schéma d'aménagement qui illustre les principes d'aménagement attendus, ainsi que de dispositions écrites.

Il est important de rappeler qu'**un périmètre d'OAP peut être différent du périmètre effectivement constructible** en zone U (ou AU). C'est d'ailleurs le cas sur la commune de Vensac, comme exposé ci-après.



Schéma d'aménagement proposé sur l'OAP du PLU révisé : Vensac Océan

Une OAP sectorielle a été conçue dans le cadre de la révision du PLU sur le centre-bourg de Vensac, au sud du lotissement communal :

- Elle est destinée à accueillir de l'habitat et prend en compte les enjeux écologiques répertoriés sur le site. L'emprise de l'OAP couvre **la zone 1AU et la zone NL** au sud-ouest matérialisant le caractère humide de la zone.

Notons que l'OAP sectorielle conçue dans le cadre de la révision du PLU distinguent 2 niveaux de compatibilité, et propose des préconisations (certaines dispositions n'étant pas de la compétence du PLU).

4. La prise en compte de l'environnement dans le PLU

La prise en compte de l'environnement (au sens large) dans le Plan Local d'Urbanisme de Vensac s'est exercée dès les premiers pas de l'émergence du projet. A travers les choix de préserver les continuités écologiques identifiées à l'échelle locale, la prise en compte de la loi littorale et la préservation de zones humides au sein du bourg, ainsi que la capacité de prélèvement en eau potable... Ainsi il a été notamment décidé de prévoir des protections spécifiques sur les secteurs à enjeu et de réduire fortement les zones à urbaniser (AU) dans l'attente d'une solution sur la ressource en eau potable. C'est donc autant de réponses qui ont été apportées dans le PLU, grâce aux outils réglementaires (zonage du PLU, mobilisation de l'EBC et des articles L.151-19 CU et L.151-23 CU).

Outre les lignes directrices qu'imposent déjà le SCOT Médoc Atlantique (et de façon incontournable), et celles de la loi littoral, il est nécessaire de composer avec des facteurs particuliers, et notamment le fort développement de la commune qui n'a pu être suffisamment maîtrisé du fait de l'application du PLU actuel.

La proximité avec les équipements structurants du territoire (école notamment), ont également guidé les choix de la collectivité.

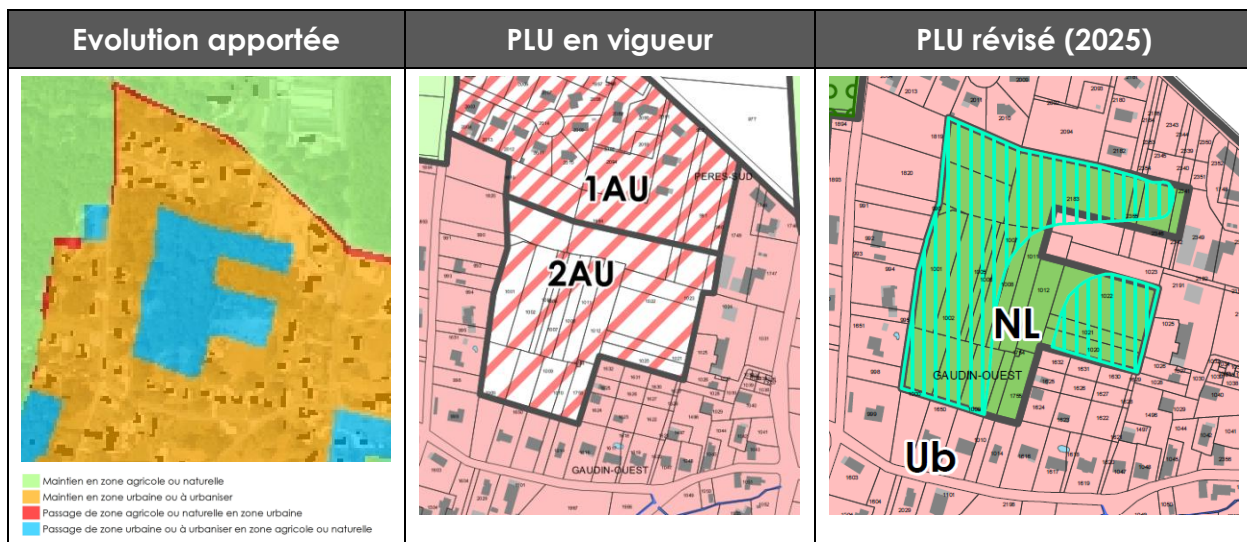
Les incidences du PLU, positives comme négatives, ont été évaluées sur l'ensemble des grandes thématiques environnementales.

Par rapport au PLU actuellement en vigueur, une attention plus forte a été accordée à la bonne **prise en compte du patrimoine naturel et paysager à l'échelle communale, ainsi qu'au maintien des continuités écologiques**. Cela se traduit notamment par des choix de zonage : création de secteurs A, N, NL NLi, identification au titre des EBC et des articles L.151-19 CU et L.151-23 CU...

La plus-value qu'apporte la révision du PLU de Vensac sur le plan écologique, peut s'illustrer notamment à travers trois exemples :

- **Préservation d'un pas japonais :**

Il est important de noter que la révision du PLU de Vensac contribue également à préserver un pas japonais de la sous-trame boisée, au niveau du secteur des Pères sur le bourg. En effet, dans le PLU en vigueur, celui-ci est notamment situé en zone 2AU, et donc voué à être urbanisé à long terme. Dans le projet de révision, ce boisement est maintenu et passe sous l'égide de la zone NL. De plus, est associé l'article L.151-23 CU afin de garantir la pérennité et son rôle à l'échelle locale, puisque caractéristique de zone humide.



○ **Préservation des zones humides identifiées lors de l'évaluation environnementale**

Durant la phase d'évaluation environnementale, des prospections de terrain ont été réalisées sur de nombreux sites, pouvant potentiellement muter. Plusieurs d'entre eux ont mis en exergue la présence de zones humides identifiées par les écologues de THEMA Environnement.

Afin de préserver l'intérêt écologique de ces habitats, le PLU de Vensac révisé classe ces derniers en zone NL, doublé d'une identification au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. De façon cumulé, le plan préserve 5,49 ha de zones humides, localisées au niveau du bourg.

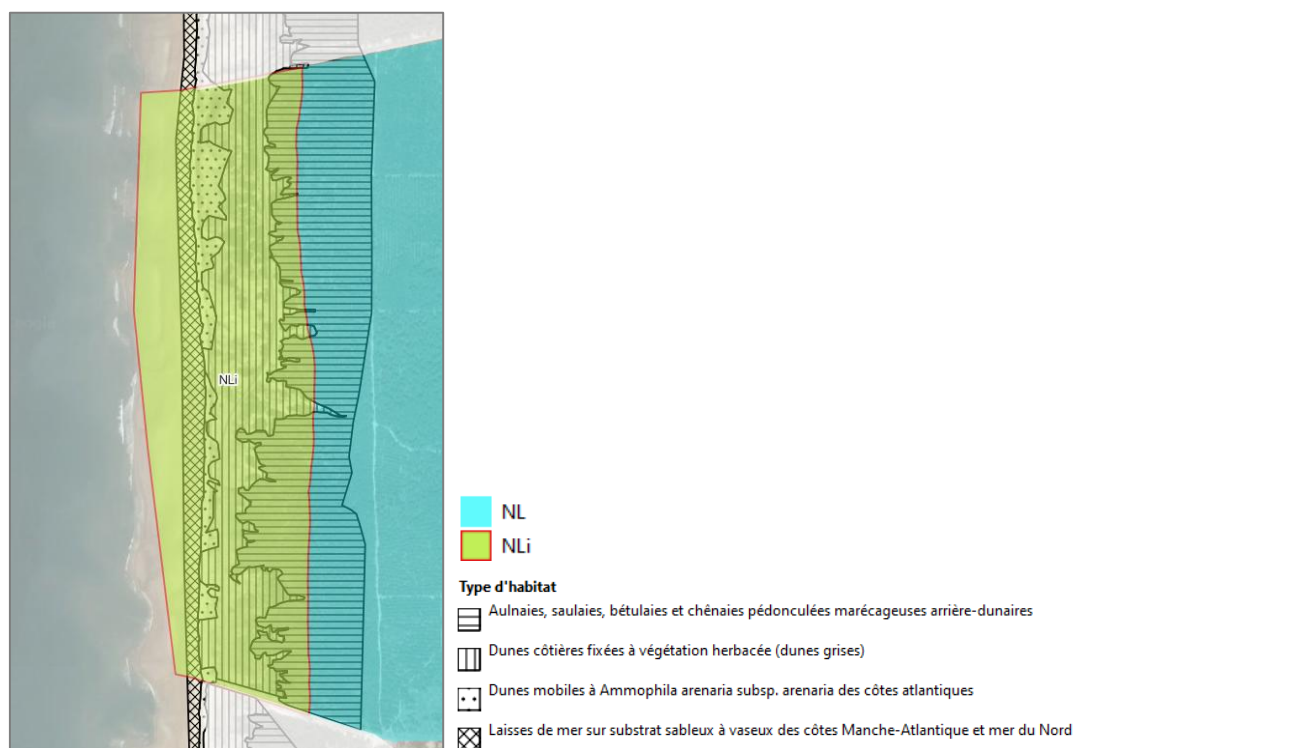
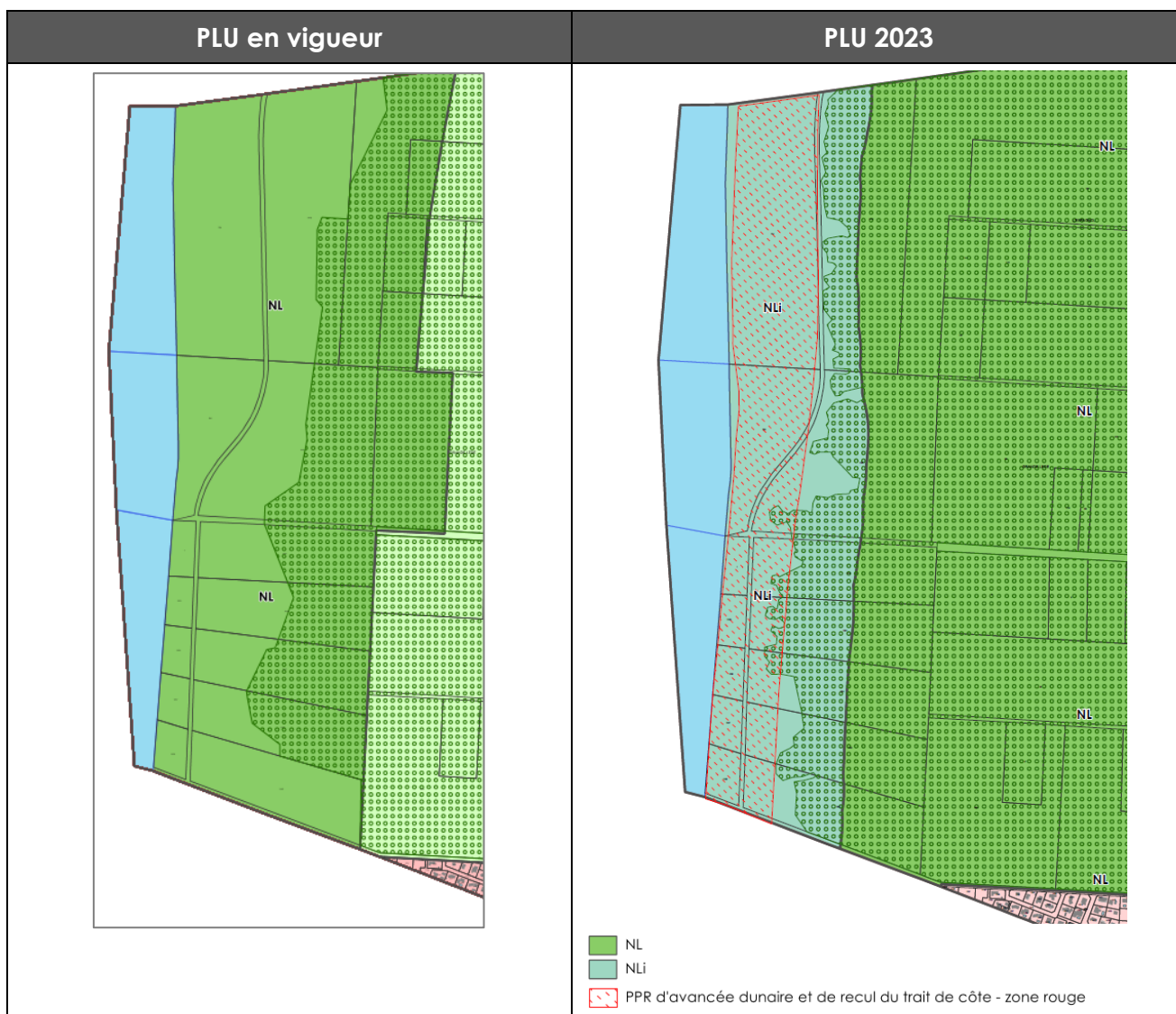
○ **Une préservation des milieux littoraux mieux prise en compte**

Les milieux littoraux (notamment dunaires) sont des écosystèmes sensibles. Ils recèlent une biodiversité adaptée aux fortes pressions naturelles liées à leur position littorale : l'érosion, la salinité, l'aridité, l'épandage de sables ...

Dans le cadre de la révision du PLU de Vensac, la « bande des 100 m » a été étendue afin d'atteindre une profondeur de 300 m. Par cette mesure, le PLU contribue à accroître la patrimonialité des milieux et des espèces faunistiques et floristiques accueillies, du fait d'un classement en zone NLi inconstructible. Les milieux au-delà sont en zone NL, également largement étendue par la révision du PLU vensacais.

Ainsi, par la révision du PLU :

- 82,49 ha sont classés en sous-secteur NLi (notamment la dune blanche et la dune grise), inconstructible (NLi qui n'existe pas dans le PLU en vigueur) ;
- 2863 ha en zone NL (contre 853 ha dans le PLU en vigueur), quasi doublés par l'outil EBC.



5. Un PLU qui s'articule avec le SCOT Médoc Atlantique

Le PLU de Vensac est couvert par le SCOT Médoc Atlantique, arrêté mais non encore approuvé. Il s'agit d'un document d'urbanisme de rang supérieur, **avec lequel le PLU se doit d'être compatible**. Le SCOT est également un document dit « intégrateur » car il a pour charge de s'articuler lui-même avec d'autres documents cadre (ex : SDAGE, SAGE...).

Une analyse de la bonne articulation du PLU avec le SCOT a été faite : les principales dispositions du PLU s'inscrivent dans les lignes directrices fixées dans le DOO du SCOT. Pour rappel, le SCOT a pour ambition les points formulés dans le tableau suivant.



1 : VALORISER ET PRÉSERVER L'IDENTITÉ ET LES RESSOURCES PATRIMONIALES DU TERRITOIRE
1.1. RENFORCER LA BIODIVERSITÉ EN LIEN AVEC LES ACTIVITÉS HUMAINES QUI ASSURENT SON MAINTIEN
1.2. VALORISER LE CADRE DE VIE POUR UN DÉVELOPPEMENT ADAPTÉ QUI RENFORCE LE CAPITAL PATRIMONIAL
1.3. VISER L'AUTONOMIE ÉNERGÉTIQUE
1.4. RÉDUIRE LES PRESSIONS DES POLLUTIONS SUR L'ENVIRONNEMENT PAR L'ENGAGEMENT DE TOUS LES ACTEURS DU TERRITOIRE
2 : PROTÉGER LES HABITANTS DES RISQUES POUR UN TERRITOIRE VIVANT ET DYNAMIQUE
2.1. DÉFINIR UNE CAPACITÉ D'ACCUEIL COHÉRENTE ET COMPATIBLE AVEC LES ENJEUX CLIMATIQUES ET LES RISQUES NATURELS
2.2 ASSURER ET CONFORTER LA PRÉSENCE HUMAINE
2.3. ORGANISER L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE POUR PRÉVENIR DES RISQUES NATURELS
3 : PROMOUVOIR LE DÉVELOPPEMENT ET LA RECONNAISSANCE DU TERRITOIRE
3.1 ASSEOIR LE DÉVELOPPEMENT SUR LES RICHESSES ET LES RESSOURCES DU TERRITOIRE
3.2 ORGANISER UNE OFFRE FONCIÈRE POUR PROMOUVOIR UNE FILIÈRE PRODUCTIVE ASSOCIÉE À L'INNOVATION ET DYNAMISER L'ÉCONOMIE RÉSIDENTIELLE
3.3 PROMOUVOIR UNE ÉCONOMIE CIRCULAIRE
3.4 OPTIMISER L'ACCESSIBILITÉ DU TERRITOIRE

6. Des indicateurs pour suivre la mise en œuvre du PLU

Une fois le PLU approuvé, sa mise en œuvre et ses incidences doivent être évaluées au regard des perspectives et des besoins identifiés dans le diagnostic et dans les orientations du PADD. Ce suivi permettra notamment d'évaluer la cohérence entre le projet de territoire et les hypothèses émises au cours de l'élaboration du projet et le développement effectif. L'évaluation permettra d'adapter les mesures prises en fonction des résultats et de faire face aux éventuelles incidences imprévues.

Programme de suivi des effets du PLU sur la consommation d'espace, les volets socio-économique et mobilité

Thème	Sous-thème	Objectif du suivi	Indicateur(s) retenu(s)	Source des données	Etat initial (valeur de référence) et objectif à poursuivre	Fréquence de suivi
Démographie	Population municipale	Evolution du nombre d'habitants	Populations légales	INSEE	2022 : 1 146 habitants +140 à +170 habitants	Annuelle
	Structure par âge	Capacité de renouvellement de la population	Indicateur de jeunesse	INSEE	2017 : 0,48 Tendre vers 0,55	Tous les 3 ans
Habitat	Logements neufs	Production de logements neufs	Logements commencés par années	SITADEL	Objectif : 9 à 10 nouveaux logements / an	Annuelle
	Logements locatifs	Production de logements locatifs	Part de ménages locataires dans le parc de résidences principales	INSEE	2017 : 18,3% Tendre vers 20% de logements locatifs	Annuelle
	Logements sociaux	Production de logements sociaux	Nombre de logements sociaux dans le parc de résidences principales	RPLS	2021 : 0 Pas d'objectif	Annuelle
Equipe-ments	Scolarité	Evolution des effectifs scolaires	Effectifs scolaires du premier degré	Commune	2 classes maternelle / 46 élèves Conservation des deux classes / 50aine d'élèves	Annuelle
Economie	Etablisse-ments	Nombre d'établissements actifs par secteurs d'activités		INSEE (Flores)	2019 : Ensemble : 25 Agriculture, sylviculture, pêche : 4 Commerces, réparation auto. et moto. : 5 Hébergement – restauration : 5 Activités financières et d'assurance : 1 Activités spécialisées, scientifiques et techniques : 1 Administration publique, enseignement, santé act.soc. : 3 Autres activités de services : 1 Objectif : augmenter les activités de service, de commerce de proximité	Annuelle

Thème	Sous-thème	Objectif du suivi	Indicateur(s) retenu(s)	Source des données	Etat initial (valeur de référence) et objectif à poursuivre	Fréquence de suivi
	Emplois	Nombre d'emplois totaux		INSEE	2017 : 121 Objectif : être en augmentation	Annuelle
		Nombre d'emplois actifs par secteurs d'activités		INSEE	2017 : Agriculture : 30 Industries : 0 Construction : 25 Commerces, transports, services : 30 Administration publique, ens., santé et action sociale : 25 Objectif être en augmentation	Annuelle
	Tourisme	Equipements d'hébergement touristique		INSEE BPE	2019 : 3 Objectif : maintenir les structures présentes	Tous les 3 ans
	Agriculture	Surface agricole utilisée		Agreste	2010 : 183 hectares Objectif : ne pas diminuer	Annuelle
Transports et mobilités	Desserte en transports en commun	Evolution de l'utilisation des transports en commun	Part d'actifs résidant utilisant la voiture pour leur déplacement domicile-travail	INSEE	2017 : 90 % Objectif : tendre vers 80 %	Tous les 3 ans
Consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain	Densité de logement	Surface moyenne consommée par logement		Commune	1049 m² nets sur les 10 dernières années Objectif : 850 m²	Annuelle
	Consommation d'espaces NAF	Artificialisation d'espaces NAF	Surfaces NAF artificialisées en ha	Portail de l'artificialisation des sols	22,28 hectares entre 2011 et 2020 Maximum à ne pas dépasser d'ici 2032 : 5,65 ha Maximum à ne pas dépasser d'ici 2032 en application des règles du SCOT : 1,28ha (zone 1AU)	Annuelle

Programme de suivi des effets du PLU de Vensac sur l'environnement

Les indicateurs de suivi des effets sur l'environnement sont conçus pour constituer une aide à la diffusion d'une information accessible, ainsi qu'une aide à l'évaluation et à la décision. Le but n'est donc pas d'établir un tableau de bord exhaustif de l'état de l'environnement, mais bien de proposer parmi ces familles d'indicateurs ceux qui reflètent le mieux l'évolution du territoire et l'impact des orientations et dispositions du document d'urbanisme.

Les indicateurs proposés ci-après ont été définis avec le souci d'être réalistes et opérationnels, simples à appréhender et facilement mobilisables (facilité de collecte et de traitement des données par les techniciens concernés).

Thème	Sous-thème	Objectif du suivi	Indicateur(s) retenu(s)	Source des données	Etat initial (valeur de référence) et objectif à poursuivre	Fréquence de suivi
Paysages	Grand paysage	Evolution des surfaces naturelles et forestières	Consommation des espaces naturels et forestiers (m ² de surface construite)	Commune Intercommunalité	/	Tous les 3 ans
		Evolution des éléments de patrimoine protégés	Maintien des linéaires identifiés au titre du L.151-19 CU Maintien des surfaces identifiées au titre du L.151-19 CU Maintien des surfaces identifiées au titre du L.151-23 CU Maintien des surfaces identifiées au titre des EBC	Commune Intercommunalité	Données 2025 : Linéaire inscrit au titre du L.151-19 CU = 31 076.12 ml Surfaces identifiées au titre du L.151-19 CU = 4,37 ha Surfaces identifiées au titre du L.151-23 CU = 129,86 ha Surfaces identifiées au titre des EBC = 2077,86 ha.	Tous les 3 ans
	Zonages du patrimoine naturel	Artificialisation des zonages d'inventaire de la biodiversité (ZNIEFF) et des zonages réglementaires (Natura 2000)	Nouvelle artificialisation en m ² et en % de la surface totale du périmètre compris au droit de la commune de Vensac	Commune Intercommunalité	Objectif : 0	Tous les 3 ans
	Continuités écologiques	Evolution des éléments boisés identifiés en qualité de Réservoirs de Biodiversité	Demandes de Défrichement/déboisement portant sur ces éléments	Commune Intercommunalité	Objectif : 0	3 ans
		Artificialisation des milieux agricoles identifiés en qualité de Réservoir de Biodiversité	Nouvelles surfaces construites au niveau des réservoirs zonés en A ou NL (en m ²)	Commune Intercommunalité	Objectif : 0	3 ans

Thème	Sous-thème	Objectif du suivi	Indicateur(s) retenu(s)	Source des données	Etat initial (valeur de référence) et objectif à poursuivre	Fréquence de suivi
Ressource en eau	Eau en tant que milieu	Evolution de la qualité des eaux superficielles	Etat de la masse d'eau « transition »	Agence de l'Eau Adour Garonne	Données 2022 (SDAGE 2022-2027) <u>Estuaire Gironde Aval :</u> Etat chimique : mauvais Etat écologique : médiocre	Annuelle
	Alimentation en eau potable	Evolution de la consommation en eau potable	Volume d'eau brute prélevé par ouvrage alimentant le territoire de Vensac (m³/an)	RPQS annuel réalisé par le maître d'ouvrage AEP Base de données SISPEA	Données 2023 Forage Videau 2 : 101700 m³ Forage Les Maurelles : 135557 m³ Forage Les Piots : 355699 m³ Forage La Loubie : 0 m³	Annuelle
		Evolution de la pression sur les ressources	Potentiel mobilisé par rapport aux volumes prélevables autorisés par Maître d'Ouvrage (%)	RPQS annuel réalisé par le maître d'ouvrage AEP Arrêtés préfectoraux concernant les captages AEP (approuvé en septembre 2025)	Potentiel mobilisé en 2023 Forage Videau 2 : <ul style="list-style-type: none"> ● Pression : 40,68% ● Max. prélevable : 250000 m³/an Forage Les Piots 3 : <ul style="list-style-type: none"> ● Pression : 177% ● Max prélevable : 200000 m³/an Forage les Maurelles 2 : <ul style="list-style-type: none"> ● Pression 45,2% ● Max prélevable : 300000 m³/an Forage Grand Crohot : <ul style="list-style-type: none"> ● Pression : non réalisé en 2023 	Annuelle

Thème	Sous-thème	Objectif du suivi	Indicateur(s) retenu(s)	Source des données	Etat initial (valeur de référence) et objectif à poursuivre	Fréquence de suivi
					<ul style="list-style-type: none">Max prélevable : 300000 m3/an	
		Evolution du rendement des réseaux	Rendement primaire du réseau de distribution (%)	RPQS annuel réalisé par le maître d'ouvrage AEP	Données 2023 : <i>Rendement : 82,54 %</i>	Annuelle
		Évolution de la consommation unitaire par abonné	Volume en m3/an/abonné	Maitre d'ouvrage AEP Base de données SISPEA	Données 2023 : <i>Conso : 86,1 m³/an/abonné</i>	Annuelle
Air Energie Climat	Consommation énergétique	Suivi de la consommation	Consommation d'électricité tout poste confondu	ENEDIS	Données 2023 : 5959 MWh	2 ans
			Part du résidentiel dans la consommation électrique totale	ENEDIS	Données 2023 : 76,2 %	2 ans
	Energies renouvelables	Evolution du nombre de site de production EnR	Nombre de site de production raccordé au réseau public de distribution d'électricité	ENEDIS	Données 2023 : Photovoltaïque : 28 Eolien : 0 Hydraulique : 0 Bioénergies :0 Cogénération :0	2 ans
			Production par type d'ENR raccordé au réseau public de distribution d'électricité	ENEDIS	Données 2023 : Solaire : 59 MWh Eolien : 0 Hydraulique : 0 Bioénergies :0 Cogénération :0	2 ans
		Evolution de la part d'EnR dans la consommation électrique du territoire	Comparaison « production/ consommation »	ENEDIS	Données 2023 : Ratio = 1%	3 ans
	Risques	Risques naturels	Suivi de l'évolution du nombre d'arrêtés de l'état de catastrophe naturelle : évaluer l'adaptation du territoire au changement climatique	Nombre total d'arrêtés d'état de catastrophe naturelle reconnu au Journal Officiel depuis 1982.	Géorisques	Données en juin 2022 : Vensac = 13
Nombre total d'arrêté d'état de catastrophe naturelle reconnu au Journal Officiel, pour le seul aléa « inondations et/ou coulées de boue »				Géorisques	Données en mai 2025 : Nombre total d'état de catastrophe naturelle reconnu et paru au Journal	Tous les 3 ans
Nombre total d'arrêté d'état de catastrophe						

Thème	Sous-thème	Objectif du suivi	Indicateur(s) retenu(s)	Source des données	Etat initial (valeur de référence) et objectif à poursuivre	Fréquence de suivi
			naturelle reconnu au Journal Officiel, pour le seul aléa « sécheresse »		Officiel pour l'aléa « inondations et/ou coulées de boue » sur Vensac = 4 Nombre total d'état de catastrophe naturelle reconnu et paru au Journal Officiel pour l'aléa « sécheresse » sur Vensac = 1	
	Incendie	Suivi de la mise en équipement DECI des secteurs identifiés comme non couverts ou partiellement couverts	Mise en place de la défense incendie dans un rayon de 200 mètres autour du site	Communes SDIS 33	Secteurs concernés : - Secteur des Tuilières (UD) - Secteur des Arrestieux (UD) - Secteur des Pargaux (UB)	Annuelle
		Ouvrages de défense incendie « indisponibles » selon le SDIS 33	Nombre d'ouvrages incendie « indisponibles » par rapport au nombre d'ouvrages répertoriés sur la commune	Comme SDIS 33	Etat en novembre 2024 : 1/38	Annuelle
		Superficie détruite suite à un incendie	Superficie forestière détruite en cumul depuis 2000 (en m²)	BDIFF	Période 2000-2022 Total détruit = 554679 m²	Annuelle