
VENDAYS MONTALIVET



Elaboration du PLU prescrite par D.C.M. du 27/04/2007
Projet de PLU arrêté par D.C.M. du 22 juin 2015
Dossier soumis à Enquête publique du 22 août 2016 au 30 septembre 2016
PLU approuvé par D.C.M. du 17 mars 2017
1ère Modification simplifiée du PLU approuvée par D.C.M. du 1^{er} juin 2018
2ème Modification de droit commun du PLU approuvée par D.C.M. du 29 août 2019
1ère Déclaration de projet valant mise en comptabilité du PLU approuvée par
D.C.M du 10 octobre 2025

PLAN LOCAL D'URBANISME

3.0 ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

METROPOLIS, atelier d'urbanisme
10 rue du 19 mars 1962
33 130 BEGLES



ATELIER DE PAYSAGE B et JN TOURNIER, paysagistes
35 rue Buhan
33 000 BORDEAUX

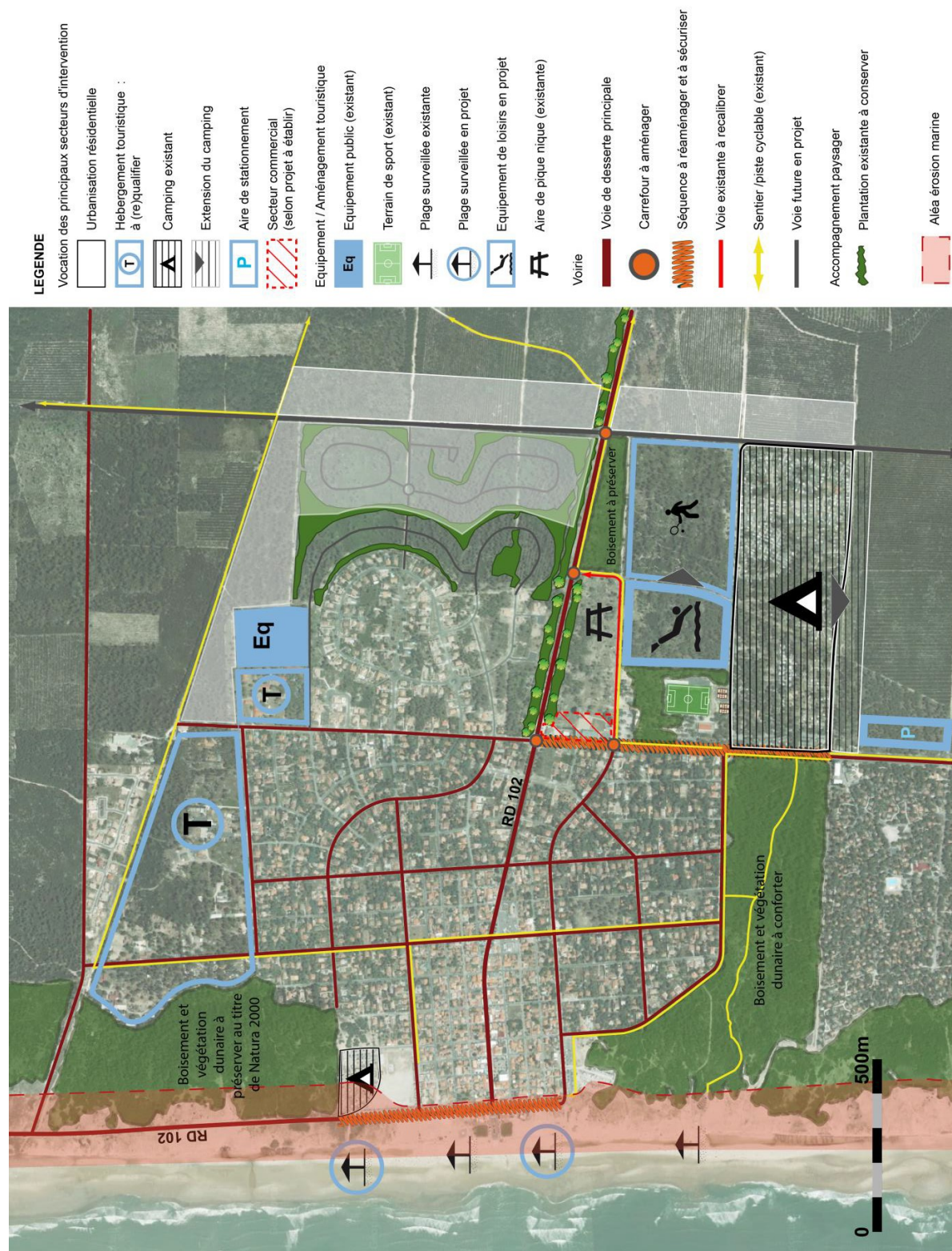


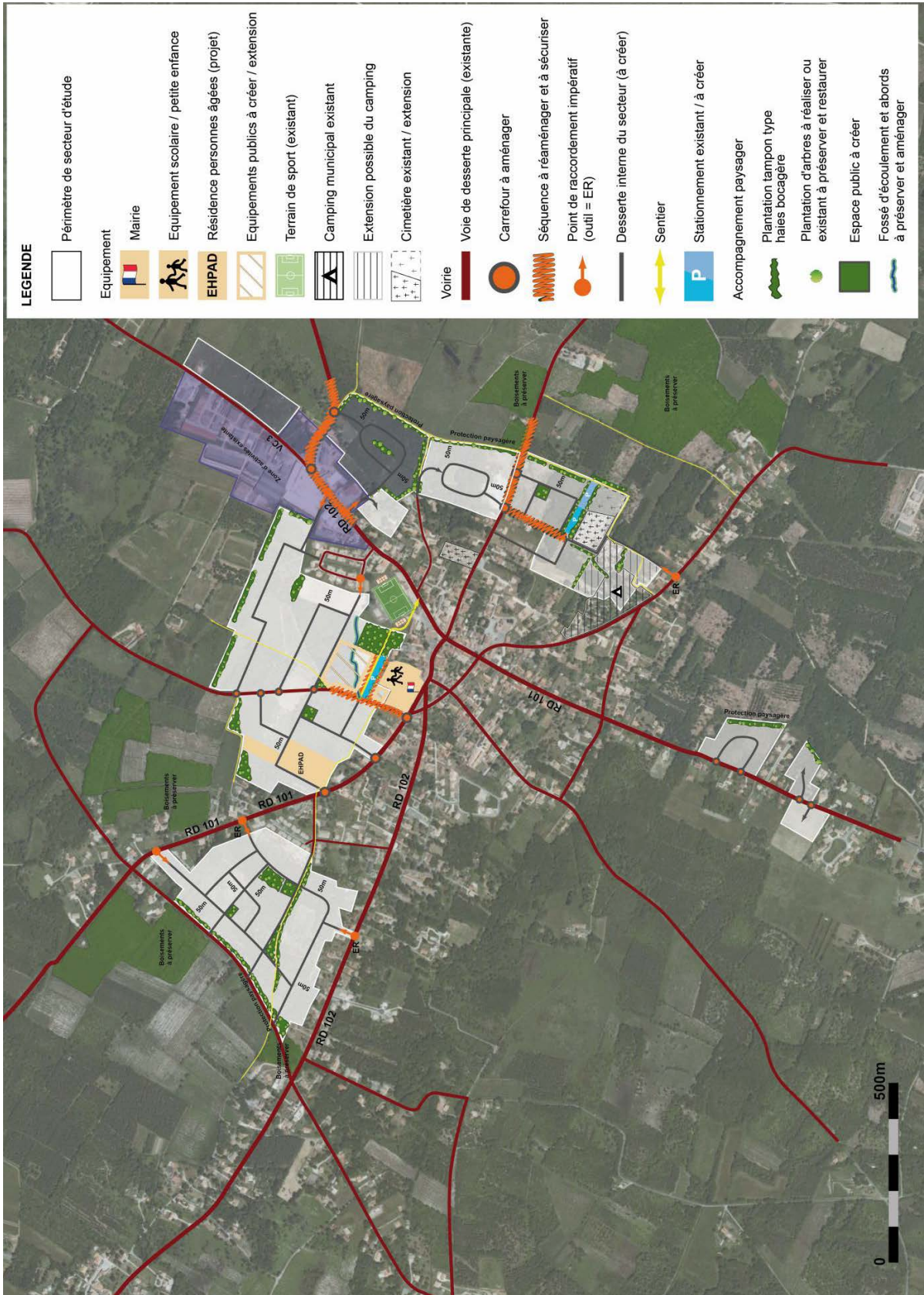
Frédérique HYDULPHE, architecte dplg
1971 – 2010 (†)

Sommaire

Situation des OAP	3
Secteur des Colonies Montalivet	6
Secteur du Lotissement des Pins de l'Océan	11
Secteur de Leyguebasse	15
Secteur des Barennes Laguipson	20
Secteur de la Route de Hourtin	25
Aire des gens du Voyage	29







2

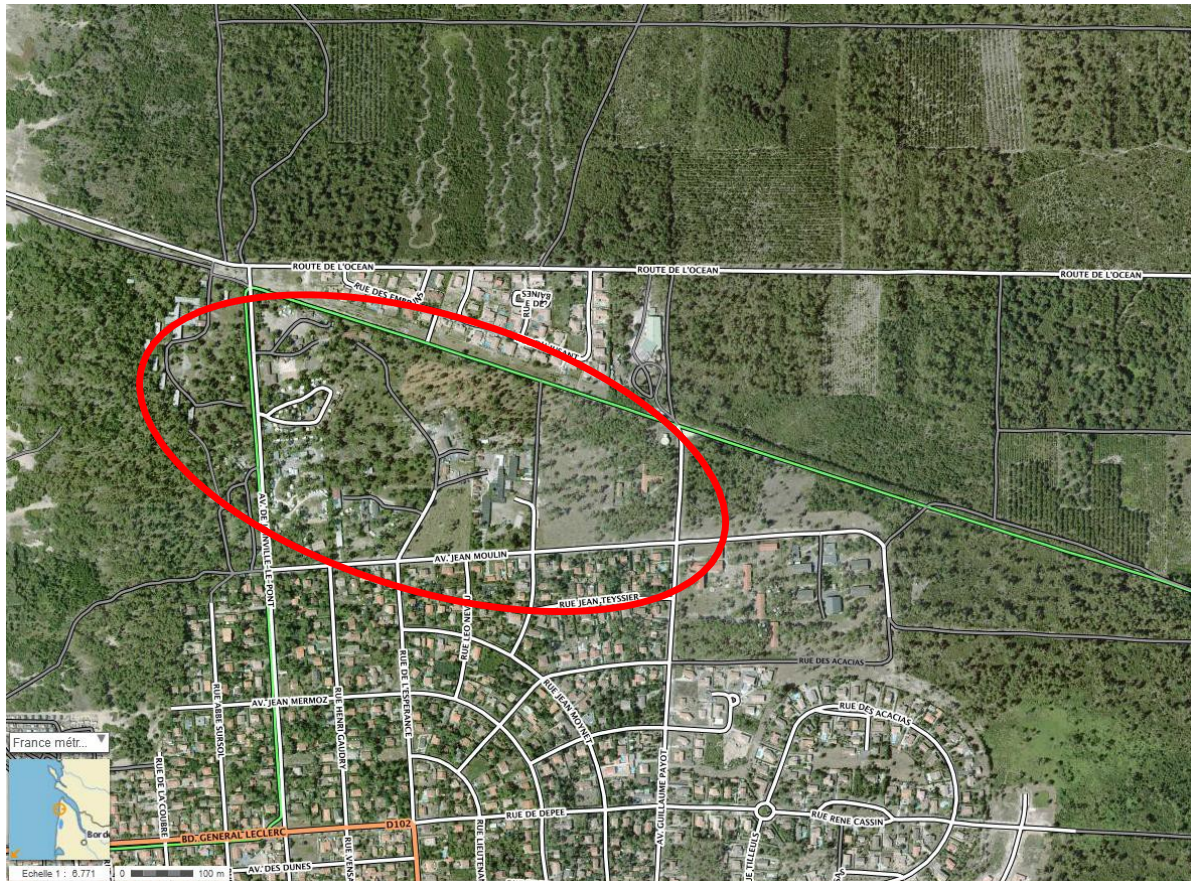
Secteur des Colonies Montalivet

Orientation d'aménagement et de programmation (O.A.P.) secteur des Colonies (Montalivet Nord)

1. Situation du projet

Le premier secteur d'aménagement se situe dans le bourg de Montalivet, le long de la piste cyclable, sur une frange de terrains construits et non construits inclus dans la zone urbaine.

Les rues de Joinville le Pont et Jean Moulin structurent ce vaste secteur sur la frange sud et ouest.



D'une superficie de 31,49 hectares, ce secteur est en situation stratégique, dans le bourg de Montalivet en continuité directe avec la zone urbaine de bourg.

Il constitue une des zones à urbaniser à vocation touristique.

2. Description des objectifs du projet

Le projet consiste à créer un secteur à vocation d'hébergement touristique.

Le secteur des Colonies à aménager se localise hors :

- PPRI, retrait de la côte
- TVB,
- Natura 2000,
- ZNIEFF,
- zone archéologique.
- Périmètre de protection des monuments historiques
- AOC
- Retrait et gonflement des argiles.

L'enjeu principal est d'éviter la fermeture complète de l'îlot sans qu'une voie structurante n'ait pu être réalisée préalablement afin de rationaliser la consommation d'espace nécessaire à la réalisation de nouveaux logements et d'équipements.

3. Conditions programmatiques

a. Conditions d'équipement

L'accès à la future zone se fera par :

- la rue de Joinville le Pont
- la rue Jean Moulin
- l'avenue Guillaume Payot

La desserte de la zone se fera par :

- La création d'une voie de desserte interne sur une emprise de 8m pour permettre de :
 - o séparer et de sécuriser les différents modes de circulation,
 - o créer des trottoirs accessibles (1,50m de large sans obstacle),
 - o créer des Aménagements d'espaces publics communs (en sur largeur), création de caniveaux, et raccordement aux réseaux d'eaux pluviales et infiltration des eaux pluviales des espaces publics dans les bandes enherbées, végétalisées ou plantées.
- La création d'une voie de desserte par l'impasse du Pin Franc, grâce à la mise en place d'un emplacement réservé au bénéfice de la commune, afin de permettre :
 - o Le bouclage viaire dans le secteur à aménager,
 - o Une meilleure desserte de la zone plus sécurisée

Les voies en impasse sont prosrites. Néanmoins, elles pourront être tolérées comme indiqué dans le schéma de principe pour rationaliser l'urbanisation du cœur d'îlot ou, durant une période donnée dans le cadre d'une coordination d'un aménagement de secteur. L'important est qu'à terme, toutes les voies créées soient connectées à un réseau de circulation contribuant au fonctionnement à l'échelle du quartier.

La future zone à urbaniser à vocation d'habitat et d'équipement sera raccordée par :

- le réseau électrique : extension du réseau à l'intérieur de l'opération ;
- le réseau d'assainissement collectif : le réseau d'assainissement collectif interne sera créé sous la chaussée lors de la création de la nouvelle voie ;
- le réseau numérique qui sera créé par la pose d'un fourreau sous la chaussée lors de la création de la nouvelle voie ;
- le réseau d'eau potable : un réseau d'eau potable interne sera créé sous la chaussée lors de la création de la nouvelle voie et raccordé au réseau d'eau potable existant.

La défense incendie est assurée depuis le domaine public en périphérie de de la future zone. Cependant, le propriétaire, le pétitionnaire ou le promoteur de la zone devront s'assurer que la défense incendie est assurée à l'intérieur de la zone et répondre aux exigences de la réglementation applicable :

Les ponts d'eau ne doivent pas être distants de plus de 200m du risque, sur des voies accessibles et offrant une force portante de 160 kilo-newton.

Le réseau de défense incendie doit assurer un débit de 120m/h pour ce type de zone.

Le secteur sera ouvert à l'urbanisation exclusivement à l'occasion d'une opération d'ensemble, sous réserve :

- de la desserte de la zone et du raccordement des constructions aux réseaux différents.

b. Conditions d'aménagement

- **Principales affectations des sols à conforter ou à créer**
 - Hébergement touristique
 - Equipements publics ou d'intérêt collectif

- **Traitement des espaces publics et des espaces plantés**

Afin de garantir une bonne insertion paysagère du projet, et de minimiser son impact sur les zones naturelle périphérique, il conviendra de :

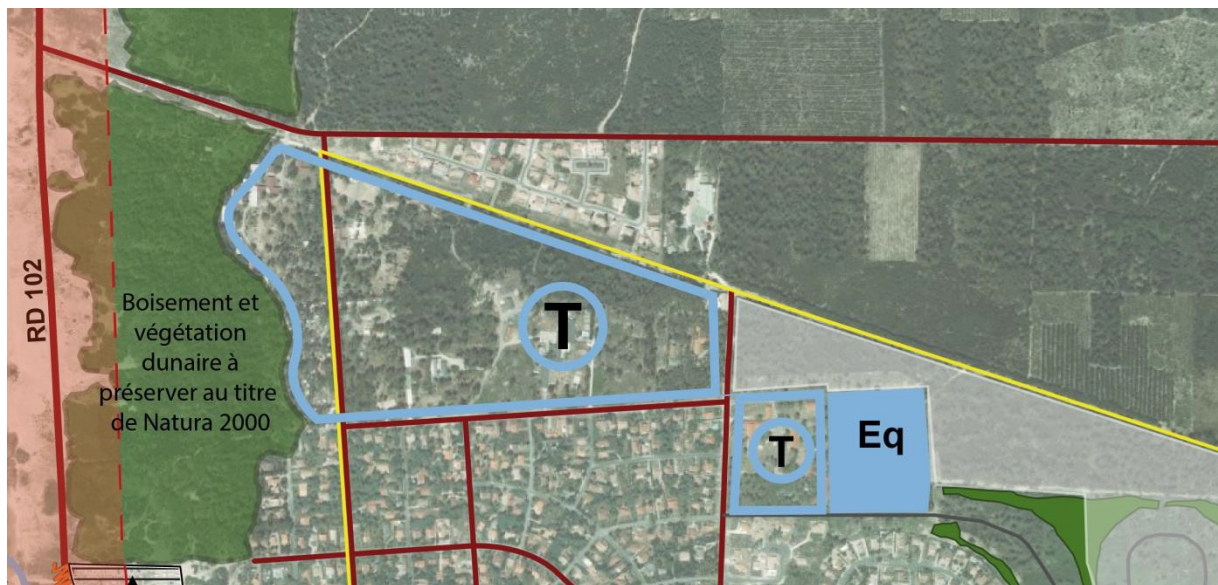
- paysager les limites de la zone, en créant des écrans végétaux diversifiés adaptés aux conditions du site : genêts, arbousiers, ajoncs, bruyères, etc...
- préserver, chaque fois que possible, les arbres existants (en dehors des pins trop âgés et/ou fragilisés), et notamment le feuillus (chênes communs, chênes verts, chênes lièges)
- Replanter les espaces libres avec des variétés issues ou proches du cortège végétal du site :

* Strate arbustive : genêts, arbousiers, ajoncs, bruyères, graminées, fougères, etc...

* Strate arborée : chênes communs, chênes verts, chênes lièges, pins parasols, etc...

Les reculs d'implantation des constructions seront plantés et végétalisés.

Afin de garantir une bonne circulation des eaux pluviales, des systèmes de récupération des eaux pluviales doivent être créés sur les parcelles ou sur les emprises des voies ouvertes au public afin de garantir la bonne circulation des eaux.



LEGENDE

Vocation des principaux secteurs d'intervention



Urbanisation résidentielle



Hebergement touristique : à (re)qualifier



Camping existant



Extension du camping



Aire de stationnement



Secteur commercial (selon projet à établir)

Equipement / Aménagement touristique



Equipement public (existant)



Terrain de sport (existant)



Plage surveillée existante



Plage surveillée en projet



Equipement de loisirs en projet



Aire de pique nique (existante)

Voirie



Voie de desserte principale



Carrefour à aménager



Séquence à réaménager et à sécuriser



Voie existante à recalibrer



Sentier / piste cyclable (existant)



Voie future en projet



Accompagnement paysager



Plantation existante à conserver



Aléa érosion marine

2

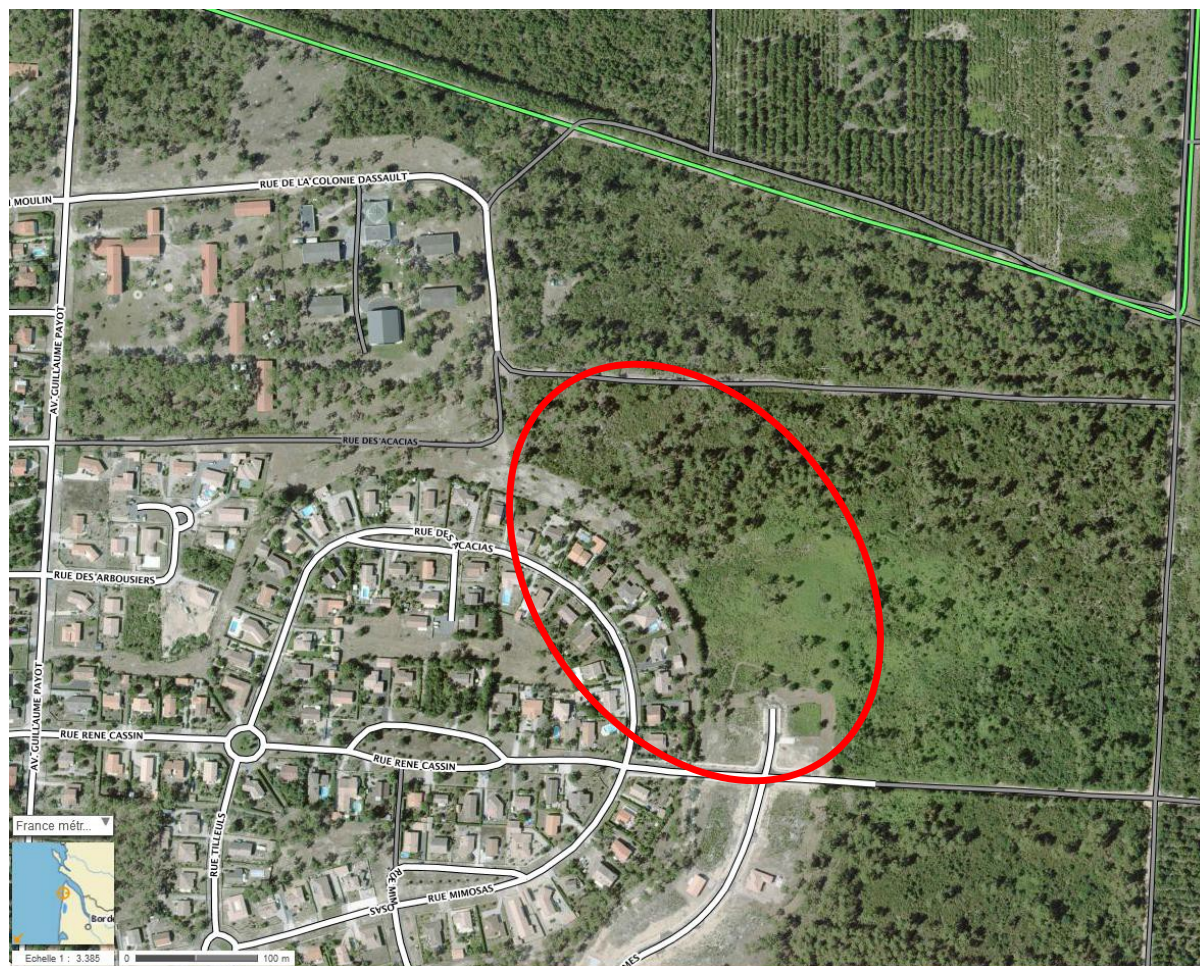
Secteur de Lotissement des Pins de l'Océan

Orientation d'aménagement et de programmation (O.A.P.) secteur du Lotissement les Pins

1. Situation du projet

Le second secteur concerné par une orientation d'aménagement et de programmation se situe à l'intérieur d'un lotissement.

D'une superficie de 5,99 hectares, ce secteur est l'occasion d'achever l'urbanisation du secteur à l'est de Montalivet en cœur d'îlot en constituant une zone habitée encore libre de toute construction.



Plan de situation

2. Description des objectifs du projet

Le projet consiste à créer un secteur à vocation habitat.

Le secteur à aménager se localise hors :

- PPRI, retrait de la côte
- TVB,
- Natura 2000,
- ZNIEFF,
- zone archéologique.
- Périmètre de protection des monuments historiques
- AOC
- Retrait et gonflement des argiles.

3. Conditions programmatiques

a. Conditions d'équipement

L'accès à la future zone se fera par :

- La rue des Ormes (accès voiture)
- La rue des Acacias (accès voiture)
- La rue de la Colonie Dassault (accès voiture)

La future zone à urbaniser sera raccordée par :

- le réseau électrique : extension du réseau à l'intérieur de l'opération ;
- le réseau d'assainissement collectif : le réseau d'assainissement collectif interne sera créé sous la chaussée lors de la création de la nouvelle voie ;
- le réseau numérique qui sera créé par la pose d'un fourreau sous la chaussée lors de la création de la nouvelle voie ;
- le réseau d'eau potable: un réseau d'eau potable interne sera créé sous la chaussée lors de la création de la nouvelle voie et raccordé au réseau d'eau potable existant.

La défense incendie est assurée depuis le domaine public en périphérie de de la future zone. Cependant, le propriétaire, le pétitionnaire ou le promoteur de la zone devront s'assurer que la défense incendie est assurée à l'intérieur de la zone et répondre aux exigences de la réglementation applicable :

Les ponts d'eau ne doivent pas être distants de plus de 200m du risque, sur des voies accessibles et offrant une force portante de 160 kilo-newton.

Le réseau de défense incendie doit assurer un débit de 120m/h pour ce type de zone.

Le secteur sera ouvert à l'urbanisation exclusivement à l'occasion d'une opération d'ensemble, sous réserve :

- que l'opération porte sur l'ensemble des 5,99 hectares du secteur à urbaniser.
- que l'opération d'aménagement d'ensemble devra contenir dans sa programmation la réalisation minimum de 15 logements à l'hectare.

Tous les réseaux sont en capacité suffisante pour assurer le raccordement de cette zone.

b. Conditions d'aménagement

- **Principales affectations des sols à conforter ou à créer**
 - Habitat
- **Forme urbaine**
 - Implantation des constructions en recul à l'alignement des voies et des emprises publiques.
 - Implantation des constructions sur limites séparatives, sur une des limites séparatives ou en recul par rapport aux limites séparatives.
- **Traitement des espaces publics et des espaces plantés**

Afin de garantir une bonne circulation des eaux pluviales, des systèmes de récupération des eaux pluviales doivent être créés sur les parcelles ou sur les emprises des voies ouvertes au public afin de garantir la bonne circulation des eaux.

Afin de garantir une bonne insertion paysagère du projet, et de minimiser son impact sur les zones naturelle périphérique, il conviendra de :

- paysager les limites de la zone, en créant des écrans végétaux diversifiés adaptés aux conditions du site : genêts, arbousiers, ajoncs, bruyères, etc...
- préserver, chaque fois que possible, les arbres existants (en dehors des pins trop âgés et/ou fragilisés), et notamment le feuillus (chênes communs, chênes verts, chênes lièges)
- Replanter les espaces libres avec des variétés issues ou proches du cortège végétal du site :
 - * Strate arbustive : genêts, arbousiers, ajoncs, bruyères, graminées, fougères, etc...
 - * Strate arborée : chênes communs, chênes verts, chênes lièges, pins parasols, etc...

Les reculs d'implantation des constructions seront plantés et végétalisés.

Le secteur sera ouvert à l'urbanisation exclusivement à l'occasion d'une opération d'ensemble, sous réserve :

- du respect des orientations urbaines et paysagères.



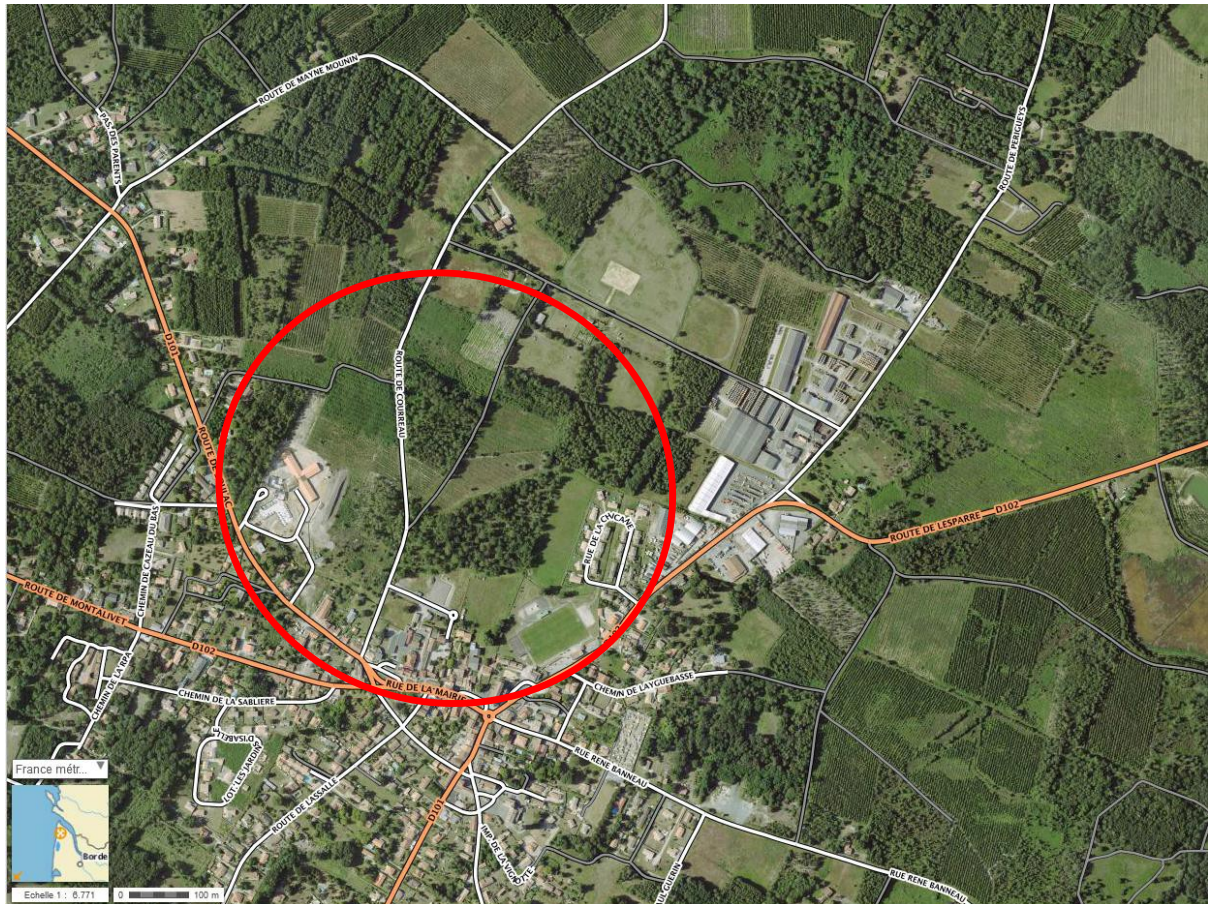


Orientation d'aménagement et de programmation (O.A.P.) secteur de Layguebasse

1. Situation du projet

Le troisième secteur concerné par une orientation d'aménagement et de programmation se situe à Vendays, en second rang d'un flot mixte du bourg (habitat et équipements), entre la route de Soulac (RD 101) et la route de Lesparre (RD 102).

D'une superficie de 23,07 hectares, ce secteur est l'occasion de développer l'urbanisation en continuité du bourg, d'affirmer la centralité du bourg et d'affirmer la priorité de l'habitat sur ce secteur.



Plan de situation

2. Description des objectifs du projet

Le projet consiste à créer un secteur à vocation habitat et d'équipements publics

Le secteur à aménager se localise hors :

- PPRI et retrait de la cote,
- TVB,
- Natura 2000,
- ZNIEFF,
- zone archéologique,
- Périmètre de protection des monuments historiques
- AOC

Par contre, ils se situent sur un secteur d'aléa faible de retrait et gonflement des argiles.

3. Conditions programmatiques

a. Conditions d'équipement

L'accès à la future zone se fera par :

- La route de Soulac,
- La route de Lesparre via le lotissement de Leyguebasse (rue de la Chicane),
- La route du Courreau.

La desserte de la zone se fera par :

- La création d'une voie de desserte interne sur une emprise de 8m minimum à partir de la route de Soulac, de la route de Courreau et de la rue de la Chicane :
 - o séparer et de sécuriser les différents modes de circulation,
 - o créer des trottoirs accessibles (1,50m de large sans obstacle),
 - o créer des Aménagements d'espaces publics communs (en sur largeur), création de caniveaux, et raccordement aux réseaux d'eaux pluviales et infiltration des eaux pluviales des espaces publics dans les bandes enherbées, végétalisées ou plantées.
 - o Le bouclage viaire dans le secteur à aménager,
 - o Une meilleure desserte de la zone plus sécurisée vers les zones à urbaniser et relier les opérations existantes.

Les voies en impasse sont proscrites. Néanmoins, elles pourront être tolérées comme indiqué dans le schéma de principe pour rationaliser l'urbanisation du cœur d'îlot ou, durant une période donnée dans le cadre d'une coordination d'un aménagement de secteur. L'important est qu'à terme, toutes les voies créées soient connectées à un réseau de circulation contribuant au fonctionnement à l'échelle du quartier.

Au maximum, un seul accès pour deux habitations sera autorisé.

La future zone à urbaniser sera raccordée par :

- le réseau d'adduction en eau potable, l'opération sera raccordée au réseau d'eau potable et ceci en capacité suffisante.
- le réseau d'électricité : la municipalité s'engage dans le renforcement du réseau électrique en périphérie de la zone (augmentation de puissance du transformateur au regard des besoins de la zone et des besoins de chaque construction qui peut venir s'implanter dans la zone : chauffage électrique, climatisation, pompe à chaleur, ...).
- le réseau d'assainissement collectif.
- le réseau de défense incendie.

La défense incendie est assurée en périphérie de de la future zone. Cependant, le propriétaire, le pétitionnaire ou le promoteur de la zone devront cependant vérifier que la défense incendie est assurée à l'intérieur de la zone et répondre aux exigences de la réglementation applicable : Les points d'eau ne doivent pas être distants de plus de 200m du risque, sur des voies accessibles et offrant une force portante de 160 kilo-newton. Le réseau de défense incendie doit assurer un débit de 60m³/h pour ce type de zone.

Le secteur sera ouvert à l'urbanisation exclusivement à l'occasion d'une opération d'ensemble, sous réserve :

- que la taille minimale pour la mise en œuvre d'une telle opération soit de 2500 m².
- que l'opération d'aménagement d'ensemble devra contenir dans sa programmation la réalisation minimum de 15 logements à l'hectare.
- de la desserte de la zone et du raccordement des constructions aux différents réseaux.

Tous les réseaux ne sont pas en capacité suffisante pour assurer le raccordement de cette zone. Cependant, la municipalité a programmé les travaux de renforcement des réseaux (voirie et électricité) afin de permettre une desserte optimale de la zone, cette zone est classée en deux secteurs : une partie en zone à urbaniser en priorité (1AU) où les réseaux sont en capacité suffisante.

Une seconde partie sera ouverte à l'urbanisation lorsque les réseaux seront mis en capacité suffisante sur la partie centrale (2AU).

b. Conditions d'aménagement

- Principales affectations des sols à conforter ou à créer
 - Habitat
 - Equipements publics (projet de crèche intercommunale et de salle des fêtes)

- **Forme urbaine**

- Implantation des constructions soit à l'alignement des voies et emprises ouvertes à la circulation, soit en recul à l'alignement des voies et des emprises ouvertes à la circulation,
- Implantation des constructions en limites séparatives ou en retrait par rapport aux limites séparatives,
- Implantation des constructions en recul par rapport au fossé existant et par rapport à la zone inondable.

- **Traitement des espaces publics et des espaces plantés**

Création d'espaces publics verts permettant également la desserte de l'ensemble des équipements aux différents types d'utilisateurs (automobilistes, cyclistes, piétons) et intégrant les normes d'accessibilité pour les personnes handicapées.

Les reculs d'implantation des constructions seront plantés et végétalisés.

Afin de garantir une bonne circulation des eaux pluviales, des systèmes de récupération des eaux pluviales doivent être créés sur les parcelles ou sur les emprises des voies ouvertes au public afin de garantir la bonne circulation des eaux.

Afin de garantir une bonne insertion paysagère du projet, et de minimiser son impact sur les zones agricoles périphériques, il conviendra de :

- paysager les limites de la zone, en créant des écrans végétaux diversifiés adaptés aux conditions du site en forme libre de haies bocagères et champêtres à base d'essences endémiques et rustiques : prunelliers, aubépines, chênes en baliveaux, sureaux, saules, peupliers, etc ...)
- préserver , chaque fois que possible, les arbres existants et notamment le feuillus (chênes communs, chênes verts, chênes lièges, saules, robiniers, platanes)
- Replanter les espaces libres avec des variétés adaptées au paysage et aux conditions du site du site :
 - * Strate arbustive : prunelliers, aubépines, lauriers nobles, sureaux, viornes, lilas, weigelia, saules, etc...
 - * Strate arborée : chênes communs, chênes verts, chênes lièges, pins parasols, platanes, fruitiers fleurs, etc...

Les reculs d'implantation des constructions seront plantés et végétalisés.



LEGENDE

Périmètre de secteur d'étude

Equipement

Mairie

Equipement scolaire / petite enfance

Résidence personnes âgées (projet)

Equipements publics à créer / extension

Terrain de sport (existant)

Camping municipal existant

Extension possible du camping

Cimetière existant / extension

Voirie

Voie de desserte principale (existante)

Carrefour à aménager

Séquence à réaménager et à sécuriser

Point de raccordement impératif (outil = ER)

Desserte interne du secteur (à créer)

Sentier

Stationnement existant / à créer

Accompagnement paysager

Plantation tampon type haies bocagère

Plantation d'arbres à réaliser ou existant à préserver et restaurer

Espace public à créer

Fossé d'écoulement et abords à préserver et aménager



Orientation d'aménagement et de programmation (O.A.P.) secteur de Barennes Laquipson

1. Situation du projet

Le quatrième secteur concerné par une orientation d'aménagement et de programmation se situe le long de la route de Hourtin (RD101) dans la continuité de la zone urbaine du bourg de Vendays.

D'une superficie de 16,80 hectares, ce secteur est l'occasion de compléter et de développer l'urbanisation en continuité du bourg, d'affirmer la centralité du bourg et d'affirmer la priorité de l'habitat sur ce secteur.



Plan de situation

2. Description des objectifs du projet

Le projet consiste à créer un secteur à vocation d'habitat et d'équipement public ou d'intérêt collectif.

Le secteur à aménager se localise hors :

- PPRI et retrait de la cote,
- Natura 2000,
- ZNIEFF,
- zone archéologique,
- Périmètre de protection des monuments historiques,
- AOC

Par contre, il se situe sur un secteur d'aléa faible de retrait et gonflement des argiles.

3. Conditions programmatiques

a. Conditions d'équipement

L'accès à la future zone se fera par :

- La route de Lesparre,
- La rue René Banneau,
- La route de Sarnac.

La desserte de la zone se fera par :

- La création de voie de desserte interne sur une emprise de 8m minimum à partir de la route de Lesparre, de la route de Sarnac et de la rue René Banneau :
 - o séparer et de sécuriser les différents modes de circulation,
 - o créer des trottoirs accessibles (1,50m de large sans obstacle),
 - o créer des aménagements d'espaces publics communs (en sur largeur), création de caniveaux, et raccordement aux réseaux d'eaux pluviales et infiltration des eaux pluviales des espaces publics dans les bandes enherbées, végétalisées ou plantées.
 - o Le bouclage viaire dans le secteur à aménager,
 - o Une meilleure desserte de la zone plus sécurisée vers les zones à urbaniser et relier les opérations existantes.

Les voies en impasse sont proscrites. Néanmoins, elles pourront être tolérées comme indiqué dans le schéma de principe pour rationaliser l'urbanisation du cœur d'îlot ou, durant une période donnée dans le cadre d'une coordination d'un aménagement de secteur. L'important est qu'à terme, toutes les voies créées soient connectées à un réseau de circulation contribuant au fonctionnement à l'échelle du quartier.

Au maximum, un seul accès pour deux habitations sera autorisé.

La future zone à urbaniser sera raccordée par :

- le réseau d'adduction en eau potable, l'opération sera raccordée au réseau d'eau potable et ceci en capacité suffisante.
- le réseau d'électricité : la municipalité s'engage dans le renforcement du réseau électrique en périphérie de la zone (augmentation de puissance du transformateur au regard des besoins de la zone et des besoins de chaque construction qui peut venir s'implanter dans la zone : chauffage électrique, climatisation, pompe à chaleur, ...).
- le réseau d'assainissement collectif.
- le réseau de défense incendie.

La défense incendie est assurée en périphérie de de la future zone. Cependant, le propriétaire, le pétitionnaire ou le promoteur de la zone devront cependant vérifier que la défense incendie est assurée à l'intérieur de la zone et répondre aux exigences de la réglementation applicable : Les points d'eau ne doivent pas être distants de plus de 200m du risque, sur des voies accessibles et offrant une force portante de 160 kilo-newton.

Le réseau de défense incendie doit assurer un débit de 60m³/h pour ce type de zone.

Le secteur sera ouvert à l'urbanisation exclusivement à l'occasion d'une opération d'ensemble, sous réserve :

- que la taille minimale pour la mise en œuvre d'une telle opération soit de 3200 m².
- que l'opération d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat devra contenir dans sa programmation la réalisation minimum de 15 logements à l'hectare.
- de la desserte de la zone et du raccordement des constructions aux différents réseaux.

Tous les réseaux ne sont pas en capacité suffisante pour assurer le raccordement de cette zone. Cependant, la municipalité a programmé les travaux de renforcement des réseaux (voirie et électricité) afin de permettre une desserte optimale de la zone, cette zone est classée en deux secteurs : une partie en zone à urbaniser en priorité (1AU) où les réseaux sont en capacité suffisante. Une partie de la zone à urbaniser qui jouxte le camping (zone UK) et le bourg (zone UBv) est définie. De même, de l'autre côté de la rue de l'Abbé Banneau, une partie du secteur des Barennes-laguipson est classée en zone à urbaniser jusqu'au chemin de Layguebasse.

Elle ne sera constructible qu'une fois l'extension des réseaux (voirie, électricité, eau potable, assainissement, défense incendie) et à la mise en capacité suffisante de ces réseaux auront été réalisés pour permettre la constructibilité de cette zone.

Une seconde partie sera ouverte à l'urbanisation lorsque les réseaux seront mis en capacité suffisante sur la partie centrale (2AU).

La partie nord de ce secteur sera ouverte à l'urbanisation à vocation économique une fois qu'un carrefour sécurisé aura été créé sur la route de Lesparre pour assurer une desserte adaptée à la vocation de la zone (2AUy)

b. Conditions d'aménagement

- Principales affectations des sols à conforter ou à créer

- Habitat
- Activités économiques
- Equipements publics (extension du cimetière et du stationnement adjacent)

- Forme urbaine

- Implantation des constructions soit à l'alignement des voies et emprises ouvertes à la circulation, soit en recul à l'alignement des voies et des emprises ouvertes à la circulation,
- Implantation des constructions en limites séparatives ou en retrait par rapport aux limites séparatives,
- Implantation des constructions en recul par rapport au fossé existant et par rapport à la zone inondable.

- Traitement des espaces publics et des espaces plantés

Création d'espaces publics verts permettant également la desserte de l'ensemble des équipements aux différents types d'utilisateurs (automobilistes, cyclistes, piétons) et intégrant les normes d'accessibilité pour les personnes handicapées.

Les reculs d'implantation des constructions seront plantés et végétalisés.

Afin de garantir une bonne circulation des eaux pluviales, des systèmes de récupération des eaux pluviales doivent être créés sur les parcelles ou sur les emprises des voies ouvertes au public afin de garantir la bonne circulation des eaux.

Afin de garantir une bonne insertion paysagère du projet, et de minimiser son impact sur les zones agricoles périphériques, il conviendra de :

- paysager les limites de la zone, en créant des écrans végétaux diversifiés adaptés aux conditions du site en forme libre de haies bocagères et champêtres à base d'essences endémiques et rustiques : prunelliers, aubépines, chênes en baliveaux, sureaux, saules, peupliers, etc ...)
- préserver, chaque fois que possible, les arbres existants et notamment le feuillus (chênes communs, chênes verts, chênes lièges, saules, robiniers, platanes)
- Replanter les espaces libres avec des variétés adaptées au paysage et aux conditions du site, pouvant être de type plus horticole pour marquer le caractère plus urbain :
 - * Strate arbustive : prunelliers, aubépines, lauriers nobles, sureaux, viornes, lilas, weigelia, abelias, cistes, photinia, cornouillers, saules, plantes de terre de bruyère, graminées, etc...
 - * Strate arborée : chênes communs, chênes verts, chênes lièges, pins parasols, platanes, fruitiers fleurs, muriers platane, érables, etc...

Les reculs d'implantation des constructions seront plantés et végétalisés.

LEGENDE

-  Périmètre de secteur d'étude
- Equipement**
-  Mairie
 -  Equipement scolaire / petite enfance
 -  EHPAD Résidence personnes âgées (projet)
 -  Equipements publics à créer / extension
 -  Terrain de sport (existant)
 -  Camping municipal existant
 -  Extension possible du camping
 -  Cimetière existant / extension
- Voirie**
-  Voie de desserte principale (existante)
 -  Carrefour à aménager
 -  Séquence à réaménager et à sécuriser
 -  Point de raccordement impératif (outil = ER)
 -  Desserte interne du secteur (à créer)
 -  Sentier
 -  Stationnement existant / à créer
- Accompagnement paysager**
-  Plantation tampon type haies bocagère
 -  Plantation d'arbres à réaliser ou existant à préserver et restaurer
 -  Espace public à créer
 -  Fossé d'écoulement et abords à préserver et aménager





Orientation d'aménagement et de programmation (O.A.P.) secteur de la route d'Hourtin

1. Situation du projet

Le cinquième secteur concerné par une orientation d'aménagement et de programmation se situe entre le long de la route d'Hourtin, au sud du Bourg de Vendays et se compose de trois sous-secteurs.

D'une superficie de 4,58 hectares, ce secteur est l'occasion de compléter et de développer l'urbanisation en continuité du bourg et d'affirmer la priorité de l'habitat sur ce secteur.



Plan de situation

2. Description des objectifs du projet

Le projet consiste à créer un secteur à vocation de commerce, d'habitat et d'équipement public ou d'intérêt collectif.

Le secteur à aménager se localise hors :

- PPRI et retrait de la côte,
- Natura 2000,
- ZNIEFF,
- zone archéologique,
- Périmètre de protection des monuments historiques,
- AOC.

Par contre, ils se situent un secteur d'aléa faible de retrait et gonflement des argiles.

3. Conditions programmatiques

a. Conditions d'équipement

L'accès à la future zone se fera par :

- La voie communale reliant la RD101 (Routé d'Hourtin).

La future zone à urbaniser sera raccordée par :

- le réseau viaire : La RD101
- le réseau d'adduction en eau potable, l'opération sera raccordée au réseau d'eau potable et ceci en capacité suffisante.
- le réseau d'électricité : la municipalité s'engage dans le renforcement du réseau électrique en périphérie de la zone (augmentation de puissance du transformateur au regard des besoins de la zone et des besoins de chaque construction qui peut venir s'implanter dans la zone : chauffage électrique, climatisation, pompe à chaleur, ...).
- le réseau d'assainissement collectif le long de la RD101.
- le réseau de défense incendie.

La défense incendie est assurée en périphérie de de la future zone (Emplacement réservé). Cependant, le propriétaire, le pétitionnaire ou le promoteur de la zone devront cependant vérifier que la défense incendie est assurée à l'intérieur de la zone et répondre aux exigences de la réglementation applicable :

- ***Les points d'eau ne doivent pas être distants de plus de 200m du risque, sur des voies accessibles et offrant une force portante de 160 kilo-newton.***
- ***Le réseau de défense incendie doit assurer un débit de 60m³/h pour ce type de zone.***

Le secteur sera ouvert à l'urbanisation exclusivement à l'occasion d'une opération d'ensemble, sous réserve :

- que la taille minimale pour la mise en œuvre d'une telle opération soit de 2793 m².
- que l'opération d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat devra contenir dans sa programmation la réalisation minimum de 15 logements à l'hectare.
- de la desserte de la zone et du raccordement des constructions aux différents réseaux.

Tous les réseaux sont en capacité suffisante pour assurer le raccordement de cette zone et l'accueil de ce nouvel équipement

b. Conditions d'aménagement

- **Principales affectations des sols à conforter ou à créer**
 - Habitat
- **Forme urbaine**
 - Implantation des constructions en recul à l'alignement des voies et des emprises ouvertes à la circulation,
 - Implantation des constructions au moins sur une des limites séparatives ou en retrait par rapport aux limites séparatives,
 - Hauteur des constructions : 1 niveau.
- **Traitement des espaces publics et des espaces plantés**

Création d'espaces publics verts permettant également la desserte de l'ensemble des équipements aux différents types d'usagers (automobilistes, cyclistes, piétons) et intégrant les normes d'accessibilité pour les personnes handicapées.

Les reculs d'implantation des constructions seront plantés et végétalisés.

Afin de garantir une bonne circulation des eaux pluviales, des systèmes de récupération des eaux pluviales doivent être créés sur les parcelles ou sur les emprises des voies ouvertes au public afin de garantir la bonne circulation des eaux.

Afin de garantir une bonne insertion paysagère du projet, et de minimiser son impact sur les zones agricoles périphériques, il conviendra de :

- paysager les limites de la zone, en créant des écrans végétaux diversifiés adaptés aux conditions du site en forme libre de haies bocagères et champêtres à base d'essences endémiques et rustiques : prunelliers, aubépines, chênes en baliveaux, sureaux, saules, peupliers, etc ...)

- préserver , chaque fois que possible, les arbres existants et notamment le feuillus (chênes communs, chênes verts, chênes lièges, saules, robiniers, platanes)
- replanter les espaces libres avec des variétés adaptées au paysage et aux conditions du site du site :
 - * Strate arbustive : prunelliers, aubépines, lauriers nobles, sureaux, viornes, lilas, weigelia, saules, etc...
 - * Strate arborée : chênes communs, chênes verts, chênes lièges, pins parasols, platanes, fruitiers fleurs, etc...

Les reculs d'implantation des constructions seront plantés et végétalisés.



6

Aire d'accueil des gens du voyages

Orientation d'aménagement et de programmation (O.A.P.) pour l'aire d'accueil des gens du voyage

1. Situation du projet

Le sixième secteur concerné par une orientation d'aménagement et de programmation se situe entre le long de la route de Vendays (RD102).

Le site de l'ancienne décharge près de laquelle se situe le projet d'aire d'accueil des gens du voyage, a fait d'objet d'une réhabilitation du site. Le site est maintenant entièrement dépollué. Le site de l'ancienne décharge correspond maintenant à une zone de pelouse.

D'une superficie de 5800 mètres carrés, ce secteur est l'occasion d'appliquer le Schéma départemental des aires d'accueil des gens du voyage en créant un secteur d'équipements de portée intercommunale par l'implantation d'une aire mieux organiser que l'occupation sauvage actuelle.

Le site de l'ancienne décharge ayant été dépollué, aucune incidence n'est donc susceptible d'impacter et de gêner la réalisation de cette aire d'accueil sur le site.

Plan de situation



2. Description des objectifs du projet

Le projet consiste à créer un secteur à vocation d'habitat, d'hébergement et d'équipement public ou d'intérêt collectif.

Le secteur à aménager se localise hors :

- PPRI et retrait de la côte,
- Natura 2000,
- ZNIEFF,
- zone archéologique,
- Périmètre de protection des monuments historiques,
- AOC,
- aléa faible de retrait et gonflement des argiles.

3. Conditions programmatiques

a. Conditions d'équipement

L'accès à la future zone se fera par :

- La voie communale reliant la RD102 (Route de Vendays) par la voie communale du Moto cross et de l'aérodrome.

La future zone à urbaniser sera raccordée par :

- le réseau viaire : La RD102
- le réseau d'adduction en eau potable, l'opération sera raccordée au réseau d'eau potable et ceci en capacité suffisante.
- le réseau d'électricité : la municipalité s'engage dans le renforcement du réseau électrique en périphérie de la zone (augmentation de puissance du transformateur au regard des besoins de la zone et des besoins de chaque construction qui peut venir s'implanter dans la zone : chauffage électrique, climatisation, pompe à chaleur, ...).
- le réseau d'assainissement collectif sous la voie communale.
- le réseau de défense incendie.

La défense incendie est assurée en périphérie de de la future zone (Emplacement réservé). Cependant, le propriétaire, le pétitionnaire ou le promoteur de la zone devront cependant vérifier que la défense incendie est assurée à l'intérieur de la zone et répondre aux exigences de la réglementation applicable :

- ***Les points d'eau ne doivent pas être distants de plus de 200m du risque, sur des voies accessibles et offrant une force portante de 160 kilo-newton.***
- ***Le réseau de défense incendie doit assurer un débit de 60m³/h pour ce type de zone.***

b. Conditions d'aménagement

- **Traitement des espaces publics et des espaces plantés**

Afin de garantir une bonne circulation des eaux pluviales, des systèmes de récupération des eaux pluviales doivent être créés sur les parcelles ou sur les emprises des voies ouvertes au public afin de garantir la bonne circulation des eaux.

Afin de garantir une bonne insertion paysagère du projet, et de minimiser son impact sur les zones agricoles périphériques, il conviendra de :

- paysager les limites de la zone, en créant des écrans végétaux diversifiés adaptés aux conditions du site : genêts, arbousiers, ajoncs, bruyères, etc...
- préserver , chaque fois que possible, les arbres existants (en dehors des pins trop âgés et/ou fragilisés), et notamment le feuillus (chênes communs, chênes verts, chênes lièges)
- Replanter les espaces libres avec des variétés issues ou proches du cortège végétal du site et quelques variétés plus horticoles pour la strate arborée:
 - * Strate arbustive : genêts, arbousiers, ajoncs, bruyères, graminées, fougères, etc..
 - * Strate arborée : chênes communs, chênes verts, chênes lièges, pins parasols, platanes, fruitiers fleurs, muriers platane, érables, etc..