

# COMMUNE DE VENSAC

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### **2.0 Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

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

## Table des matières

|    |                                                                                    |    |
|----|------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. | INTRODUCTION – CADRE LEGISLATIF .....                                              | 4  |
| 2. | VENSAC, VISION A 2032.....                                                         | 6  |
| 1. | Structurer le développement urbain .....                                           | 7  |
| A. | Affirmer l'attractivité de la commune pour tous .....                              | 7  |
| B. | Etoffer le bourg et Vensac-Océan.....                                              | 7  |
| C. | Structurer les contours urbains du bourg de Vensac .....                           | 8  |
| D. | Vers une gestion économe de l'espace .....                                         | 9  |
| 2. | S'appuyer sur les activités et équipements moteurs .....                           | 9  |
| A. | L'agriculture comme composante importante de la commune .....                      | 9  |
| B. | Des équipements à valoriser .....                                                  | 10 |
| C. | Favoriser le maintien de l'activité artisanale et commerciale sur la commune ..... | 10 |
| 3. | Valoriser le cadre de vie .....                                                    | 10 |
| A. | Préserver la variété des milieux et leur interconnexion.....                       | 10 |
| B. | Préserver l'identité du territoire par la valorisation des paysages .....          | 11 |
| C. | Des risques et nuisances connus aux effets limitants .....                         | 11 |
| 4. | Illustration du projet communal.....                                               | 12 |

## 1. INTRODUCTION – CADRE LEGISLATIF

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

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

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

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

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

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

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

## 2.VENSAC, VISION A 2032

## 1. Structurer le développement urbain

Vensac est une commune qui a connu un rythme de développement soutenu, ce malgré son caractère rural et son niveau de services inférieur à celui de certaines communes voisines et de son bassin de vie. L'accueil démographique y a été soutenu depuis 30 ans, notamment par l'accueil d'une jeune population. Vensac est aujourd'hui devenue une commune « familiale », avec une uniformité du parc de logements en milieu rural.

Face à un développement urbain devenu important, qui s'explique par une attractivité due à son positionnement géographique à l'interface de différents bassins de vie et bassins d'emplois, Vensac s'inscrit dans la volonté de mieux maîtriser les conditions de son développement au regard de son caractère rural, littoral et de la capacité de ses réseaux et équipements.

### A. 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, tout en restant compatibles avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale Médoc Atlantique (SCOT) et avec ses obligations en application de la loi littoral. La commune souhaite donc positiver son attractivité pour en faire un levier de structuration du développement urbain.

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

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

### B. 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.

**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.** En effet, l'utilisation des équipements publics est plus naturelle lorsque les habitants peuvent y accéder aisément.

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

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

tirer des enseignements sur l'implantation des constructions anciennes et traditionnelles,

tenir compte de la variété des implantations des constructions plus contemporaines,

préserver des espaces non artificialisés sur les terrains,

poursuivre le travail de la collectivité sur la qualité apportée aux espaces publics.

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

**Le confortement du bourg passe prioritairement par la densification des espaces urbanisés**, en vue de limiter la logique de développement linéaire, qui a prédominé jusqu'à présent et qui engendre aujourd'hui des problématiques onéreuses de confortement des réseaux et de sécurisation des accès.

Toutefois, en complément du Bourg, **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.**

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

### C. Structurer les contours urbains du bourg de Vensac

Le bourg de Vensac qui joue un rôle de pôle d'équipement et de commerces de proximité est l'enveloppe urbaine la plus conséquente de la commune. Le développement doit se faire à partir et au plus proche de ce noyau historique pour maintenir son dynamisme.

**Le PLU prévoit donc des secteurs à urbaniser, en continuité du bourg de Vensac uniquement, sur les cœurs d'îlots encore libres.** Ces extensions seront modérées pour limiter la pression sur les espaces naturels et agricoles environnants.

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.** L'objectif est de concevoir de nouveaux quartiers qui s'intègrent à l'existant et qui valorisent d'un point de vue paysager les franges urbaines et le paysage environnant.

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



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

En application de la loi littoral et du SCOT Médoc Atlantique, ces secteurs déjà urbanisés ne peuvent plus assurer de développement urbain même en remplissage de dents creuses.

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

## D. Vers une gestion économe de l'espace

Le projet communal vise une modération de la consommation de l'espace, par une densification des espaces urbanisés, et en confortant le bourg.

Le SCOT repère le bourg comme un village, espace aggloméré structurant (village centralité principale) qui concentre le développement communal sur ce secteur. Toutefois, aux vues de ses fonctions, Vensac Océan et Montalivet sont aussi identifiés comme un village centralité principale, au même titre que le bourg de Vensac.

**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 remobilise que l'équivalent d'environ 25% des espaces naturels, agricoles et forestiers consommés entre 2010 et 2021, soit environ 8 hectares\*.** La mobilisation prioritaire des espaces au sein des espaces urbanisés du bourg de Vensac appuie cette orientation et vise à limiter la pression exercée sur les espaces naturels et agricoles et sur la ressource en eau potable.

Ainsi, le nouveau Plan Local d'Urbanisme s'inscrit pleinement vers un effort devant conduire à plus long terme le territoire communal vers le concept de Zéro Artificialisation Nette.

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

### A. L'agriculture comme composante importante de la commune

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. Le PLU prévoit de :

- gérer les interfaces entre milieu agricole et milieu urbanisé afin de limiter les conflits d'usage (reculs, haies) ;
- gérer les constructions existantes dans les espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- densifier les espaces urbanisés du bourg ;
- s'appuyer sur les limites naturelles.

Les espaces agricoles et donc productifs seront au maximum préservés du développement urbain, notamment en compatibilité avec les espaces classés en AOC. Ainsi des reculs devront être définis entre les habitations nouvelles et les zones agricoles.

## B. Des équipements à valoriser

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 :

- La partie ouest de la commune est traversée par la **piste cyclable**, permettant de relier Soulac à Lacanau. Il s'agit d'un levier potentiel important pour déployer la mobilité douce en direction des plages de la CDC aussi que celle, plus sauvage de la commune et inciter les habitants et les vacanciers à fréquenter la piste cyclable comme espace de loisirs.
- **La façade littorale**, qui se situe à proximité immédiate de Vensac-Océan, est un site naturel et de sports de glisse ayant une certaine notoriété.
- Le **projet de piscine** dans la partie centrale bourg de Vensac, viendrait compléter l'offre de ce type d'équipement dans cette partie de la pointe du Médoc. Les différents équipements qui ponctuent le bourg sont par ailleurs autant de sites attractifs qui pourront être mis en réseau au fil du temps, via des cheminements doux ou cyclables complémentaires.

## C. Favoriser le maintien de l'activité artisanale et commerciale sur la commune

Des activités économiques, souvent artisanales, sont présentes sur la commune de Vensac. Sans être en capacité de constituer un espace économique clairement identifié et d'intérêt communautaire, il s'agit en revanche d'assurer la gestion des activités économiques existantes sur la commune pour assurer à minima le maintien voire le confortement des entreprises présentes.

# 3. Valoriser le cadre de vie

## A. Préserver la variété des milieux et leur interconnexion

La commune dispose de milieux variés qu'il est intéressant de protéger et mettre en réseau.

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

Sur la partie Sud, les boisements, notamment en accompagnement du marais et en continuité du chenal du Gua et du chenal de de Ceinture, et la diversité des milieux sont intéressants et favorables à la biodiversité. Au sein de ces espaces, notamment ceux en continuités du bourg, **seuls les changements de destination seront éventuellement possibles**, le projet communal se portant uniquement sur le développement du bourg de Vensac. **Le PLU doit protéger ces espaces boisés qui sont peu nombreux sur la commune.**

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

**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**, notamment sur la partie sud de la commune.

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

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

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

Les espaces naturels qui viennent cerner 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 dans le Plan Local d'Urbanisme, même si la pression foncière y est forte. C'est notamment le cas sur dans le bourg de Vensac ou Vensac-Océan.

## C. 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. Si possible des mesures d'amélioration de la situation pourront être mises en place progressivement.

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

## 4. Illustration du projet communal



## PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

- |                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Bourg de Vensac à conforter                                                                  |  Conforter les équipements de loisirs avec l'installation d'une piscine      |
|  Unité urbaine à finaliser, en continuité de Montalivet                                       |  Assurer la gestion des activités existantes                                 |
|  Développer une centralité forte à partir d'équipements polarisant                            |  Intégrer la trame verte et bleue comme levier de valorisation de l'identité |
|  Finaliser l'urbanisation du lotissement Vensac-Océan                                         |  Assurer la préservation des espaces agricoles d'intérêt                     |
|  Conforter la vie sur le bourg par l'arrivée de populations, en densifiant les espaces libres |  Piste cyclable existante / Piste cyclable à améliorer                       |

