

# COMMUNE DE VENSAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

## Rapport de présentation - Diagnostic

### 1.1 Diagnostic

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 : Justification des choix ;
- Tome 4 : Analyse des incidences et mesures d'évitement-réduction-compensation, indicateurs de suivi ;
- Tome 5 : Résumé non technique ;

**Le présent document formalise le Tome 1.**

## Table des matières

Préambule.....	5
1. La situation communale.....	6
2. Élaboration du Plan Local d'Urbanisme.....	9
Diagnostic socio-démographique et de l'habitat.....	11
1. Démographie .....	13
A. Une commune attractive .....	13
B. Une commune de petits ménages.....	14
C. ... A la population âgée mais qui a tendance au rajeunissement.....	15
D. Exemple des nouvelles populations arrivant sur la commune – Vensac Océan 2...	16
E. Chiffres clés comparés.....	17
2. Habitat et logement .....	18
A. Une production de logements soutenue .....	18
B. Un parc inoccupé important .....	19
C. Un parc récent, très peu diversifié.....	22
D. Chiffres clés comparés.....	25
3. Projections démographiques et de production de logements à l'horizon 2033 .....	27
A. Compatibilité avec les documents de rang supérieur .....	27
B. Accueil démographique .....	27
C. Perspectives théoriques de mises sur le marché de logements .....	29
Economie, équipement et mobilités .....	31
1. Économie et emploi .....	33
A. Caractéristiques de la population active résidant à Vensac.....	33
B. Structure de l'offre d'emploi local.....	35
C. Le tourisme.....	38

D. L'activité agricole : la viticulture et l'élevage.....	39
2. Équipements, commerce, services et réseaux .....	41
A. Une offre commerciale et de service en cœur de bourg .....	41
B. Mais une forte dépendance aux villes proches .....	41
C. Mobilités .....	44
D. Couverture numérique.....	49
Urbanisme .....	51
1. Structuration urbaine, typologies bâties et patrimoine.....	53
A. Une centralité organisée historiquement autour de l'axe Bordeaux-Soulac-sur-Mer.....	53
B. Typologies bâties .....	54
C. Patrimoine.....	57
2. Application de la loi Littoral .....	58
A. Contexte règlementaire .....	58
B. Ce que dit le SCOT Médoc Atlantique .....	60
C. La loi littoral à l'échelle communale .....	67
3. consommation d'espace et potentiel de densification.....	76
A. 22,28 hectares d'espaces agricoles, naturels et forestiers consommés entre 2011 et 2020 .....	76
B. 5,78 hectares d'espaces NAF consommés selon le SCOT depuis 2020.....	81
C. 55,41 hectares d'espaces disponibles dans le PLU en vigueur, dont 50,34 hectares à vocation d'habitat .....	83
Annexes .....	87
1. Démographie .....	89
2. Logements .....	90
3. Perspectives d'accueil démographique et de production de logements.....	91
4. Bilan de la consommation d'espaces en vue de la programmation du PLU.....	94
A. Consommation d'espaces entre 2011 et 2020.....	94
B. Consommation d'espaces depuis 2020, à comptabiliser dans le projet de PLU .....	95



## Préambule

## 1. La situation communale

Vensac est un village à la fois viticole, forestier et côtier. Vensac est rattachée à la Communauté de Communes Médoc Atlantique, intercommunalité qui s'étend de Lacanau à la pointe de l'estuaire de la Gironde, au sein du Parc Naturel Régional Médoc. Au sein de ce territoire, Vensac se trouve dans le nord du Médoc, entre Lesparre-Médoc et la Pointe de Grave. Médoc Atlantique compte 26300 habitants, sur 1000km<sup>2</sup> de territoire. Vensac compte près de 1000 habitants, et s'étend sur 34 km<sup>2</sup> (source INSEE 2017).

Vensac appartient au bassin de vie et à la zone d'emploi de Lesparre Médoc, bien que n'étant pas dans la même intercommunalité. 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.

Vensac est une commune à la fois résidentielle et touristique.

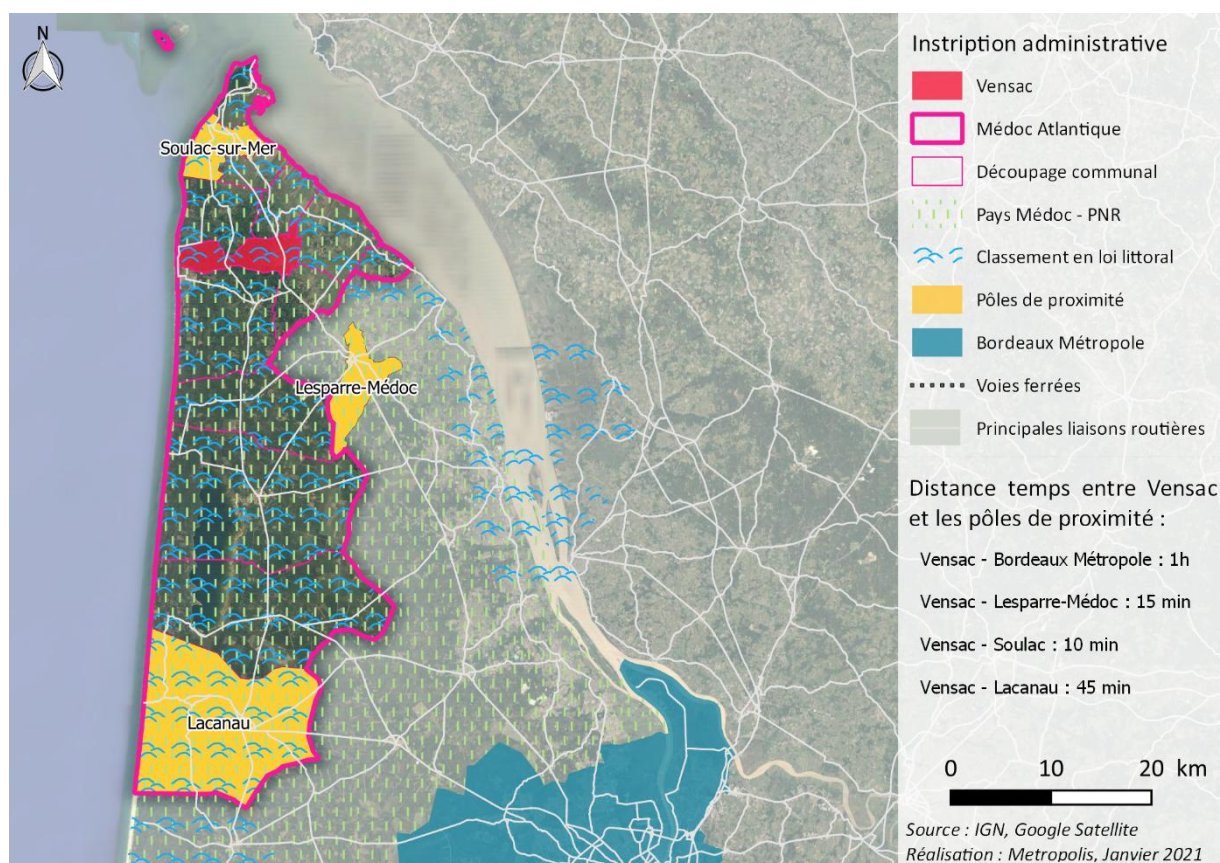


Tableau synthétique des structures intercommunales auxquelles la commune adhère

Structures intercommunales	Compétences / Actions
Communauté de communes Médoc Atlantique	<p>Compétences obligatoires</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Développement économique : Création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire et aéroportuaire</li> <li>Stratégie de développement économique et touristique</li> <li>Politique locale du commerce et de l'artisanat</li> <li>Promotion du tourisme</li> <li>Espace communautaire : Aménagement de l'espace pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire</li> <li>Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et schéma de secteur</li> <li>Ordures ménagères : collecte et traitement des déchets</li> <li>Gens du voyage : création, aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil</li> <li>Gestion des milieux aquatiques, prévention des inondations : Entretien et aménagement des cours d'eau, canaux, lacs, plans d'eau...</li> <li>Défense contre les inondations et l'océan</li> <li>Protection et restauration des sites, des écosystèmes aquatiques...</li> </ul> <p>Compétences optionnelles</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Politique du logement et du cadre de vie</li> <li>Actions en faveur du logement des personnes défavorisées</li> <li>Protection et mise en valeur de l'environnement</li> <li>Création, aménagement et entretien de la voirie</li> <li>Développement et aménagement</li> <li>Création et gestion de maisons de services au public</li> <li>Diagnostic du territoire et définition des orientations du contrat de ville</li> <li>Action sociale d'intérêt communautaire</li> </ul> <p>Compétences supplémentaires</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gestion des voies et équipements « itinérance douce » : pistes cyclables, circuits de randonnées pédestres et équestres</li> <li>Aménagement, promotion, amélioration des services et des conditions d'accueil des ports</li> <li>Aménagement de l'espace de la Zone industrialo-portuaire du Verdon-sur-Mer</li> <li>Contribution au SDIS</li> <li>Gestion des sites Natura2000 des Lacs Médocains</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Soutien et accompagnement aux initiatives, aux événements et manifestations du territoire et du Médoc</li> <li>• Soutien financier aux communes pour des manifestations et fêtes communales</li> <li>• Entretien des plans plages océaniques communaux</li> </ul>
<b>Syndicat Mixte du Pays Médoc</b>	<p>Couvre l'ensemble du Médoc (4 communautés de communes du Médoc, Eysines, Blanquefort, Parempuyre), avec 4 missions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Développement touristique territorial</li> <li>• Développement sanitaire et social</li> <li>• Développement agri-environnemental</li> <li>• Études et recherches sur l'aménagement et le développement du territoire</li> </ul>
<b>Parc Naturel Régional Médoc</b>	<p>51 communes regroupées à travers 4 communautés de communes du Médoc. La Charte du PNR a trois vocations :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Accorder les activités humaines avec les dynamiques naturelles</li> <li>• Prendre soin des équilibres du Médoc pour renforcer son essor</li> <li>• Structurer la relation avec la Métropole</li> </ul>
<b>Syndicat d'électrification du Médoc</b>	<p>51 communes du Médoc membres</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Distribution d'énergie : électricité</li> </ul>
<b>Syndicat intercommunal d'adduction en eau potable de saint-Vivien de Médoc</b>	<p>4 communes : Grayan-et-l'Hôpital, Saint-Vivien-de-Médoc, Talais, Vensac</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Production, transfert et distribution de l'eau potable</li> </ul>
<b>Syndicat intercommunal pour le regroupement pédagogique intercommunal</b>	<p>3 communes : Grayan-et-l'Hôpital, Talais et Vensac</p>
<b>Syndicat mixte des bassins versants de la Pointe Médoc</b>	<p>2 communautés de communes : Médoc Atlantique et Médoc Cœur de Presqu'île</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique</li> <li>• Entretien et aménagement d'un cours d'eau, canal, lac ou plan d'eau</li> <li>• Défense contre les inondations et contre la mer</li> <li>• Protection et restauration des sites, des écosystèmes aquatiques, des zones humides et des formations boisées riveraines</li> <li>• Maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement ou la lutte contre l'érosion des sols</li> </ul>

## 2. Élaboration du Plan Local d'Urbanisme

Le PLU de Vensac a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 10 août 2012. Le PLU a connu plusieurs modifications simplifiées, mais près de 9 ans après, il paraît nécessaire de procéder à sa révision pour le faire plus profondément évoluer.

***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, excepté des adaptations à la marge, seule la partie traitant des éléments de la loi littoral à l'échelle de la commune a été revue, 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.***

Les données sont issues du traitement du recensement principal et complémentaire de 2017 de l'INSEE – sauf mention contraire. Toutes les évolutions sont exprimées sur la période 2012-2017, sauf mention contraire.

Les dernières données INSEE sont définies sur la géographie communale en date du 01/01/2020. Le traitement effectué par Métropolis par intercommunalité est défini sur la géographie intercommunale en date du 01/01/2020.



## **Diagnostic socio-démographique et de l'habitat**



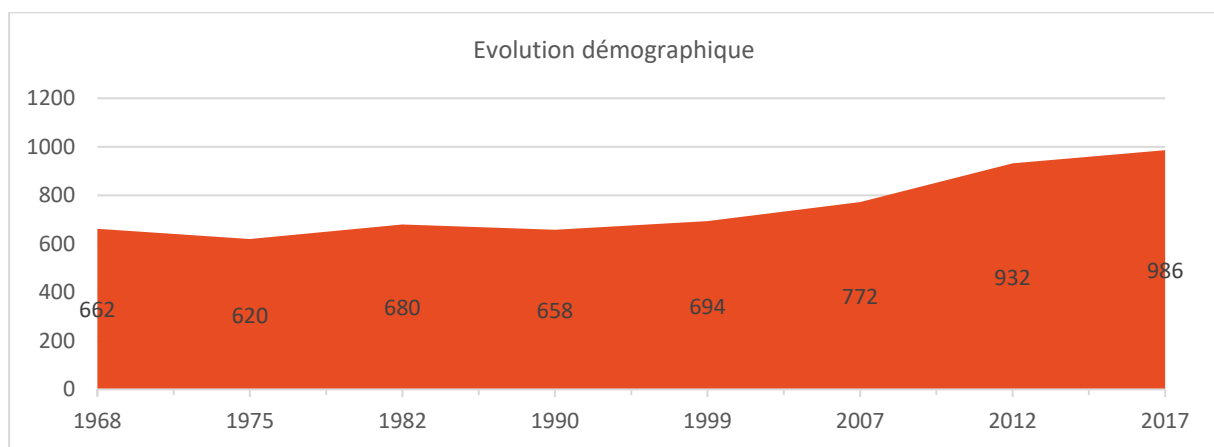


# 1. Démographie

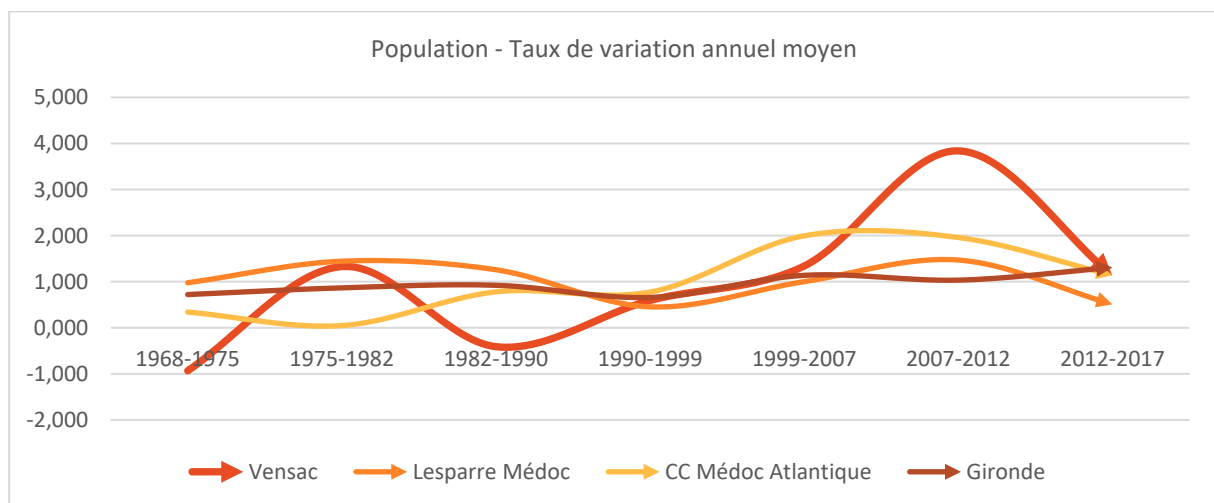
## A. Une commune attractive

Avec 1095 habitants en 2021, Vensac passe du statut de village à celui de ville. Jusqu'aux années 2000, la population était plutôt stable, oscillant entre 600 et 700 habitants. Mais avec une croissance démographique régulière depuis 1990, Vensac a dépassé le seuil des 1000 habitants. La population légale pour 2018, parue au 1<sup>er</sup> janvier 2021, est de 1003 habitants.

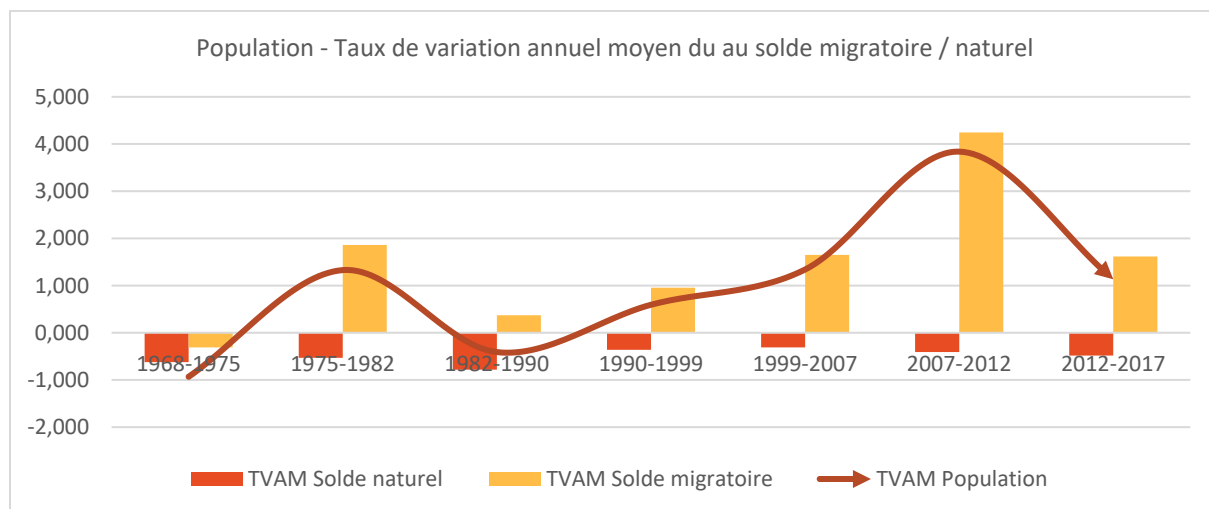
Pour rappel, nous ne parlons ici que de la population permanente et non des populations liées au tourisme. Pour autant dans le projet de territoire, il sera nécessaire de prendre en compte cette population supplémentaire, qui est notamment utilisatrice des équipements (assainissement, réseau viaire...).



Si on compare le taux de variation annuel moyen de Vensac à celui des autres niveaux géographiques dans lesquels il s'inscrit (CC Médoc Atlantique, Gironde) ou le territoire voisin (Lesparre Médoc), on constate une attractivité récemment amplifiée sur la commune. Alors qu'avant les années 90, Vensac était plutôt moins attractive que les territoires de comparaison, elle affiche à partir des années 2000 des taux d'attractivité supérieurs, avec une période qui ressort particulièrement : 2007-2012.



Cette dynamique démographique récente est due à l'arrivée de nouvelles populations sur la commune. Le solde naturel est toujours légèrement négatif, quand le solde migratoire varie très fortement selon la période. Entre 2007 et 2012, la commune a accueilli 177 nouveaux habitants, soit plus de deux fois plus que sur les périodes précédentes et suivante.

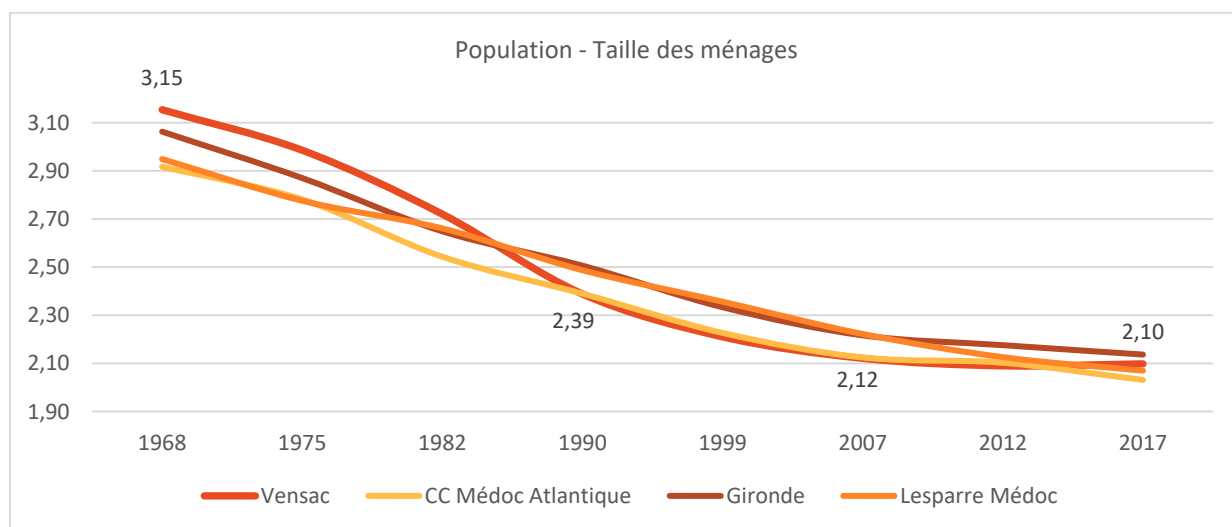


## B. Une commune de petits ménages...

Comme au niveau national et local, la taille des ménages a fortement chuté depuis les années 60. Elle est en 2017 de 2,1 personne.

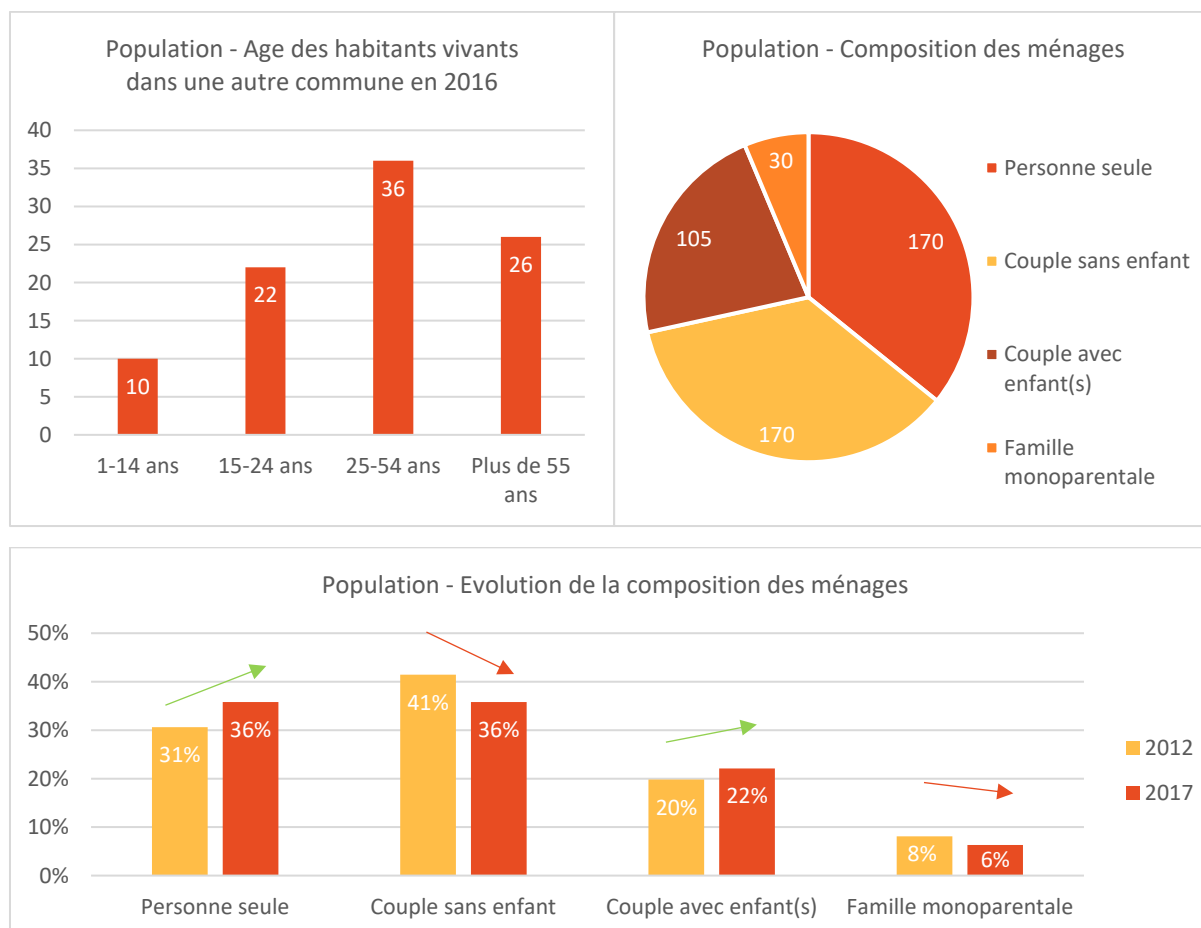
En 2017, la taille des ménages est inférieure à celle du département (2,14), mais supérieure à celle de l'intercommunalité (2,03) et de Lesparre-Médoc (2,07). Cette variation de la taille des ménages semble se stabiliser depuis 2007, ce qui laisse penser qu'elle pourrait trouver son équilibre autour de 2,1 personnes. Cette stabilisation est le fruit de l'arrivée de familles sur la commune.

La baisse de la taille des ménages est multi-factuelle : allongement de l'espérance de vie, décohabitation diminution du nombre d'enfants par couple ...



Les nouveaux habitants sont en effet principalement des jeunes avec enfants. Toutefois, la commune est également attractive pour les plus de 55 ans.

Les couples sans enfants et les personnes seules sont sur-représentées. Plus d'un tiers des ménages Vensacais est composé de personne seule et plus d'un autre tiers des ménages est composé de couples sans enfant. Seuls 28% des ménages vivent avec des enfants. Ceci explique à la fois la faible taille des ménages de la commune, et sa stabilisation avec l'arrivée de familles qui permettent de maintenir une taille des ménages légèrement supérieure à deux personnes.



Cela nécessite une offre diversifiée en logements, pour favoriser le maintien de chacun sur la commune tout au long de son parcours résidentiels.

### C. ... A la population âgée mais qui a tendance au rajeunissement

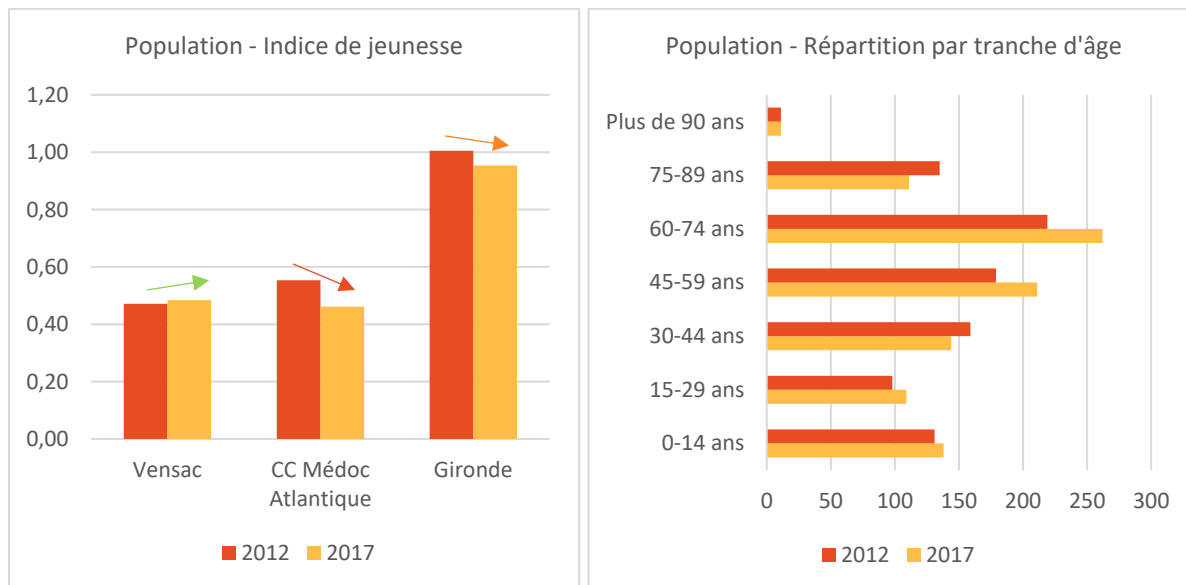
Les classes d'âge les plus représentées sont les 45-59 ans et les 60-74 ans. Elles sont aussi les classes d'âge qui ont connu la plus forte hausse entre 2012 et 2017.

L'indice de jeunesse<sup>1</sup> est de 0,48 en 2017. Il témoigne d'une population âgée sur la commune, représentative des populations présentes à l'échelle intercommunale. Toutefois entre 2012 et

<sup>1</sup>L'indice de jeunesse est le rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans sur un territoire donné. Lorsqu'il est supérieur à 1, la population dominante est jeune. Plus l'indice est proche de 0, plus la population est âgée. A Vensac, les plus de 60 ans sont donc plus de deux fois plus nombreux que les moins de 20 ans.

2017, l'indice de jeunesse a légèrement augmenté, alors que celui de l'intercommunalité et celui de la Gironde montrent une tendance au vieillissement.

En effet, le nombre des moins de 30 ans a augmenté sur la période 2012-2017. La commune est donc également attractive pour les familles avec enfants.



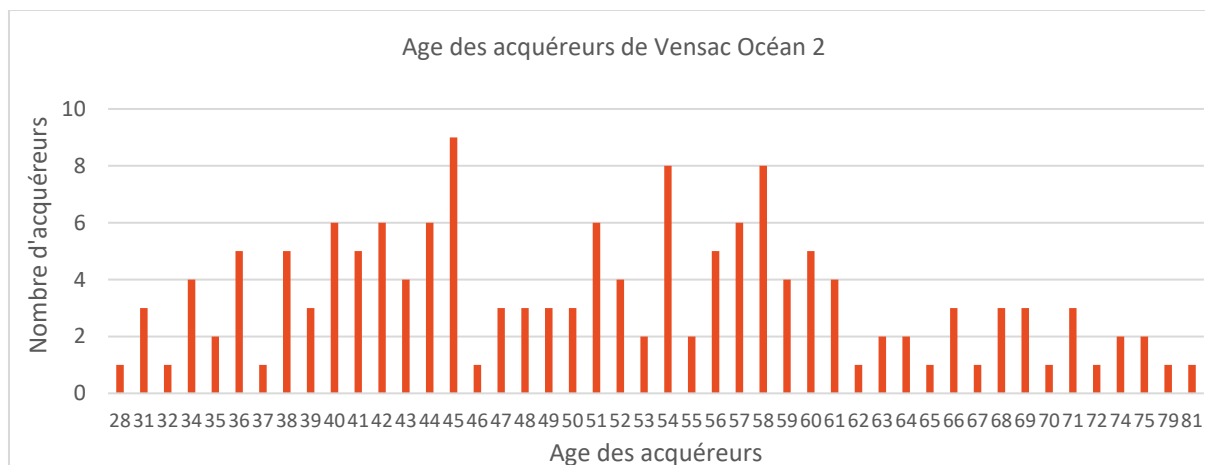
Vensac se trouve en dehors de l'influence de grandes villes. Son attractivité n'est donc pas très importante, mais malgré son éloignement et sa population âgée, la commune a su capter des ménages, et notamment des familles.

#### D. Exemple des nouvelles populations arrivant sur la commune – Vensac Océan 2

La mairie ayant vendu les terrains du lotissement Vensac Océan 2, elle dispose des dates de naissance des acquéreurs. Cela permet d'avoir un échantillon des nouveaux habitants de la commune, même si ces données ne sont pas exhaustives. En effet, de nombreux ménages sont venus s'installer au niveau du bourg. Par ailleurs, de nombreux logements sur le lotissement sont des résidences secondaires. Le détail de cette donnée sera traité dans la partie « Habitat et logement ».

Sur les 155 acquéreurs de Vensac Océan 2, la moyenne d'âge est de 51 ans, le plus jeune ayant 28 ans et le plus âgé 81 ans.

Deux tendances ressortent de ces données : un groupe d'acquéreurs de jeunes ménages, qui ont entre 36 et 45 ans, et donc en âge d'avoir des enfants vivant au domicile, et un deuxième groupe d'acquéreurs qui ont entre 56 et 61 ans, de jeunes retraités ou pré retraités. Au total ce sont 61 acquéreurs qui ont moins de 45 ans, et 59 qui ont plus de 56 ans. Dans les deux cas, il peut s'agir de personnes construisant sur la commune à vocation de résidence secondaire comme de résidence principale.



## E. Chiffres clés comparés

### Chiffres clés

	Population 2017	Taux de variation annuel moyen de la population 2007-2012	Taux de variation annuel moyen de la population 2012-2017	Taille des ménages	Indice de jeunesse
Vensac	986	3,84%	1,13%	2,1	0,50
CC Médoc Atlantique	26292	1,96%	1,14%	2,03	0,48
Gironde	1583384	1,03%	1,31%	2,14	1,01

La commune de Vensac semble être une commune attractive au niveau intercommunal, avec un taux de variation annuel de la population parfois similaire parfois bien supérieur. Cette attractivité récente est donc à confirmer sur une période plus longue.

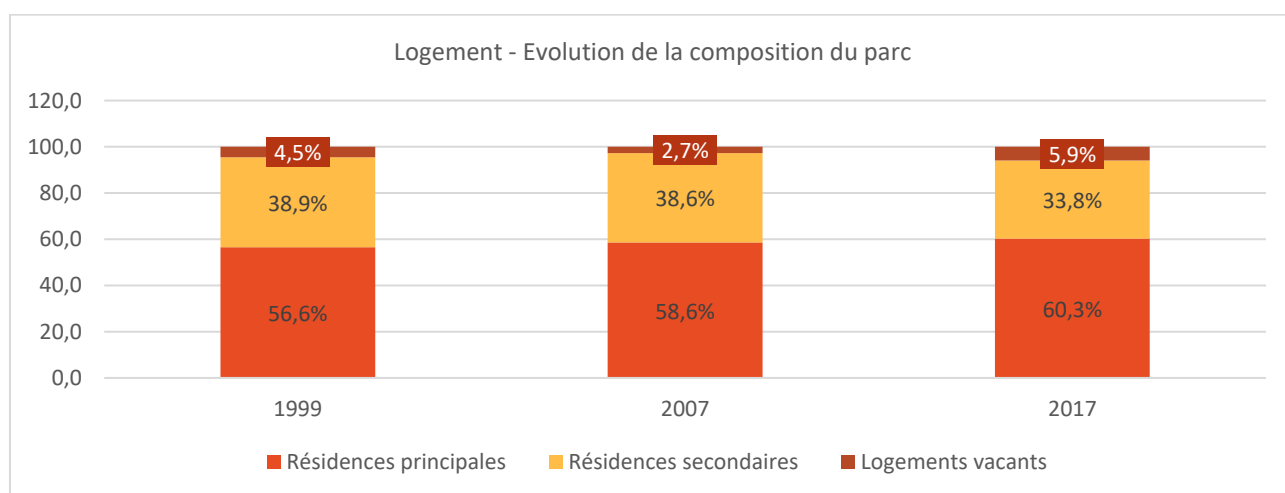
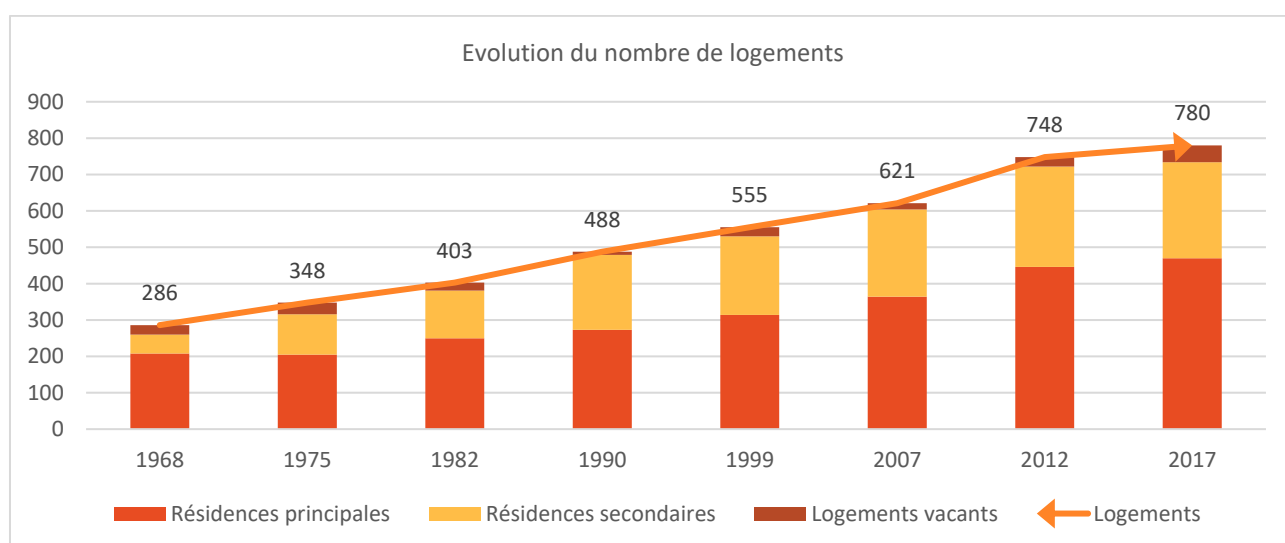
La taille des ménages et l'indice de jeunesse sont faibles, notamment si on les compare avec les niveaux constatés en Gironde. Cela signifie que la commune dispose de plus de ménages de 1 ou 2 personnes que de familles, et de plus de personnes de plus de 60 ans que de jeunes. L'attractivité de la commune dépendrait donc davantage de la venue de retraités que de jeunes ménages. Cette analyse est à valider avec les futures données sur la période récente et à mettre en parallèle avec l'analyse de l'économie et de l'emploi.

## 2. Habitat et logement

### A. Une production de logements soutenue

En 2017, Vensac compte 780 logements. En 50 ans, le parc de logements a presque triplé, transformant considérablement le paysage communal. Cette augmentation s'est faite de manière très régulière, sans lien avec les oscillations démographiques.

Vensac compte 780 logements pour 986 habitants. Le parc de logements peut paraître conséquent, mais il faut compter que Vensac se situe sur la côte atlantique. Le parc de logement a certes pour vocation de loger la population communale, mais beaucoup de logements sont aussi des résidences secondaires.



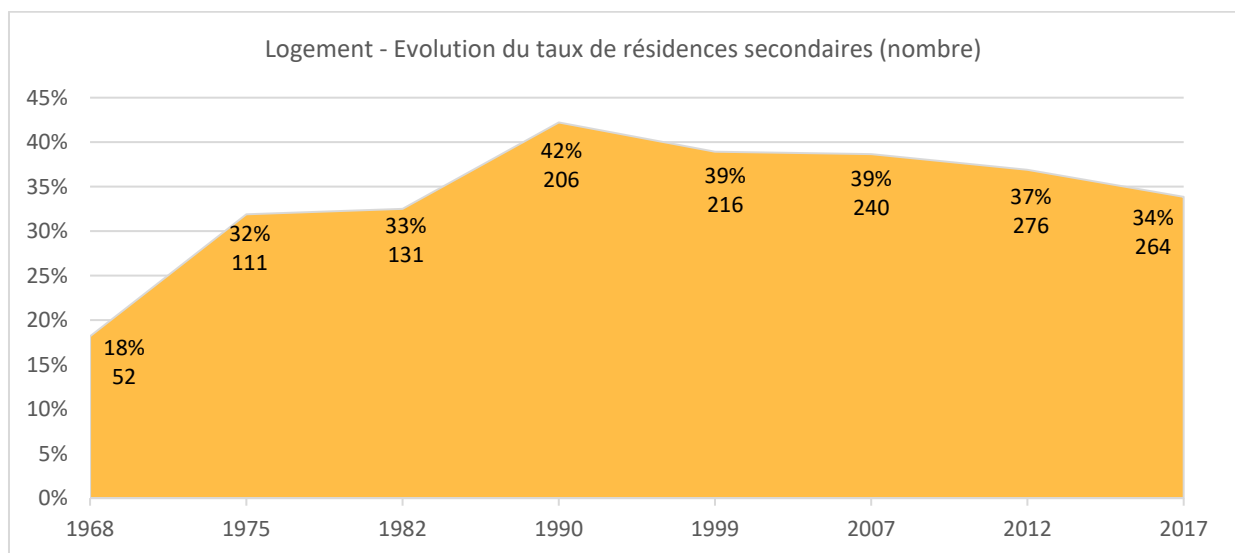
## B. Un parc inoccupé important

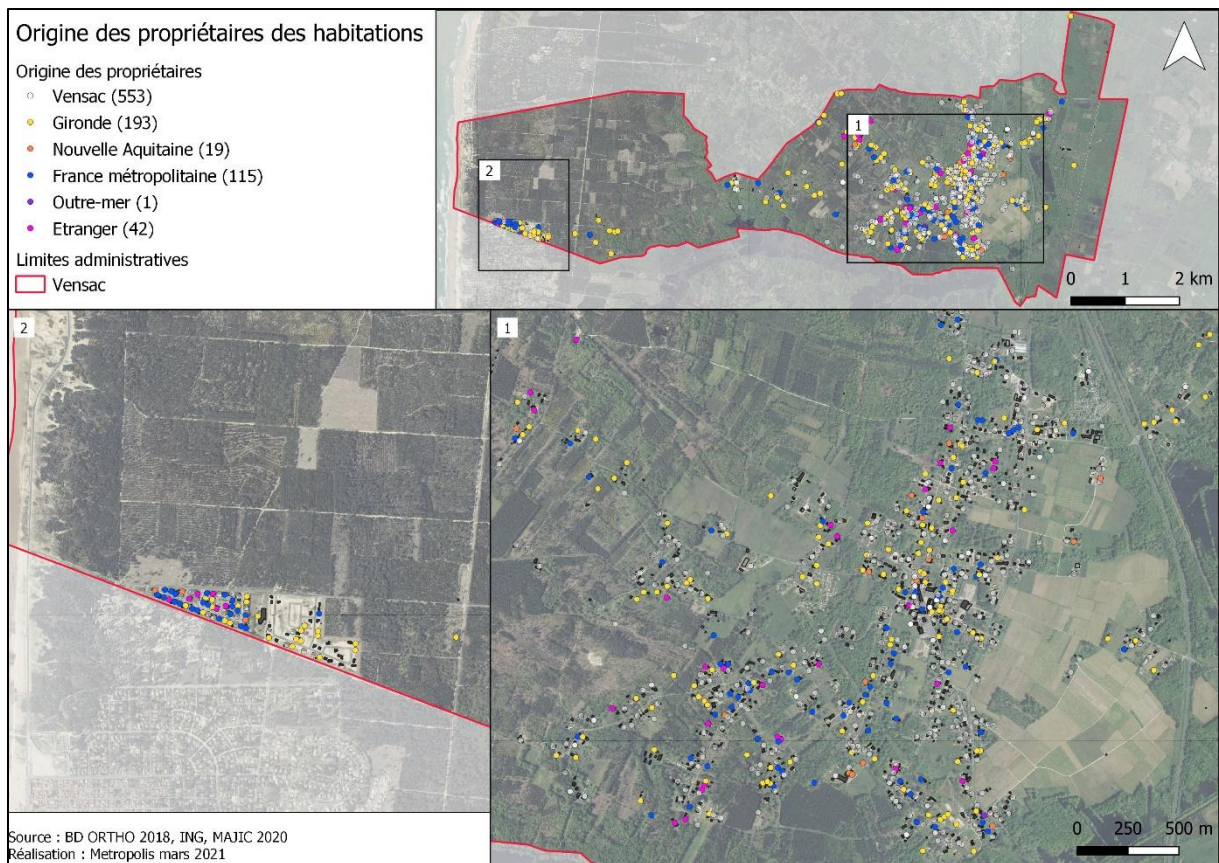
En 2017, 40% du parc est inoccupé ou occupé qu'une partie de l'année. Cela représente 310 logements.

### Un nombre croissant de résidences secondaires

Alors que le parc de résidences secondaires représente 18% du parc en 1968, il représente près de 34% en 2017, soit 264 logements. Le parc de résidences secondaires a donc largement contribué à la production de logements. Cette forte part des résidences secondaires s'explique par le cumul de deux facteurs : la proximité avec l'océan, site touristique, et le retrait par rapport aux agglomérations attractives. Le territoire a donc une fonction touristique forte.

Toutefois, plus récemment, le rythme de production de résidences secondaires a décéléré au profit du parc de résidences principales. La part de résidences principales a ainsi augmenté sur les dernières périodes, passant de 56,6% en 1999 à 60,3% du parc en 2017.





Pour avoir une vision de la destination des logements créés ces dernières années, il est possible de prendre l'exemple du lotissement Vensac Océan. En effet, ce lotissement en deux phases comptait 53 lots pour sa phase 1 puis 98 lots pour sa phase 2, soit un panel représentatif. Les élus ont travaillé sur la vocation résidentielle ou secondaire des logements :

- Sur Vensac Océan 1, sur les 53 lots, 33 sont à vocation de résidence secondaire, soit 62%, et donc seulement 38 à vocation de résidence principale.
- Sur Vensac Océan 2, sur les 98 lots, une dizaine de lots n'ont pas encore de permis de construire en mars 2021, et sur les lots bâtis la tendance paraît évoluer. Il semble que la moitié des logements soient des résidences secondaires et la moitié des résidences principales.

Toutefois, et vue la localisation du lotissement, très proche de l'océan et du centre de Montalivet, station balnéaire, il est probable que la tendance à la production de résidences principales soit moins forte que sur le bourg de Vensac.

### **Très peu de logements vacants, mais une évolution à surveiller**

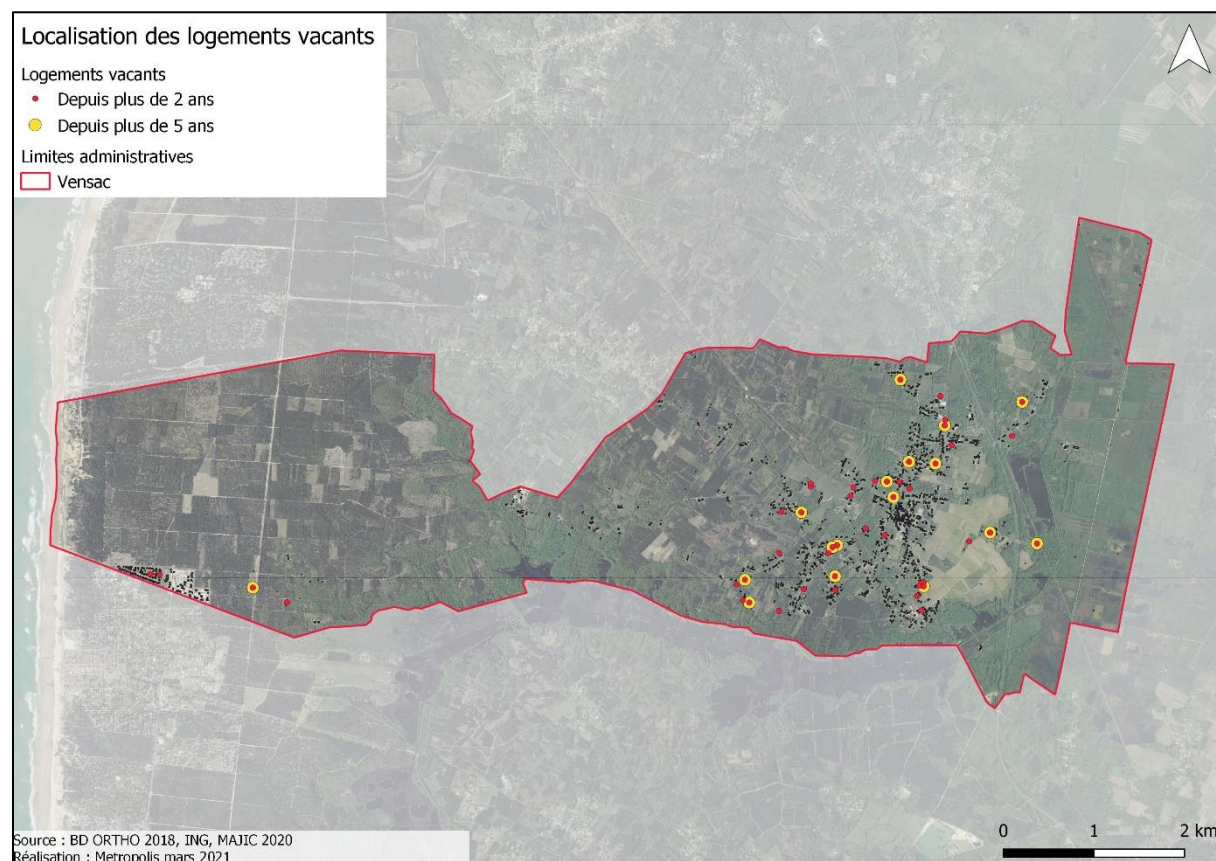
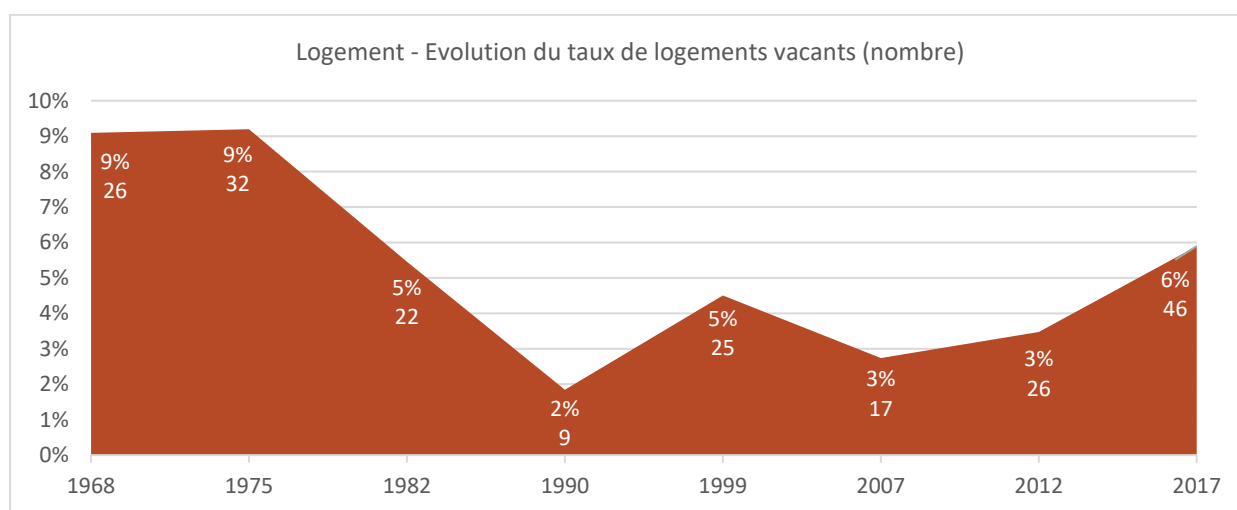
La commune compte 5,9% de logements vacants, ce qui représente 46 logements. Vensac a une vacance qui est considérée comme une variable d'ajustement nécessaire au marché de l'immobilier.



En effet, un taux de vacance est considéré comme raisonnable lorsqu'il est en dessous de 7% car il est constitué de plusieurs types de logements vacants :

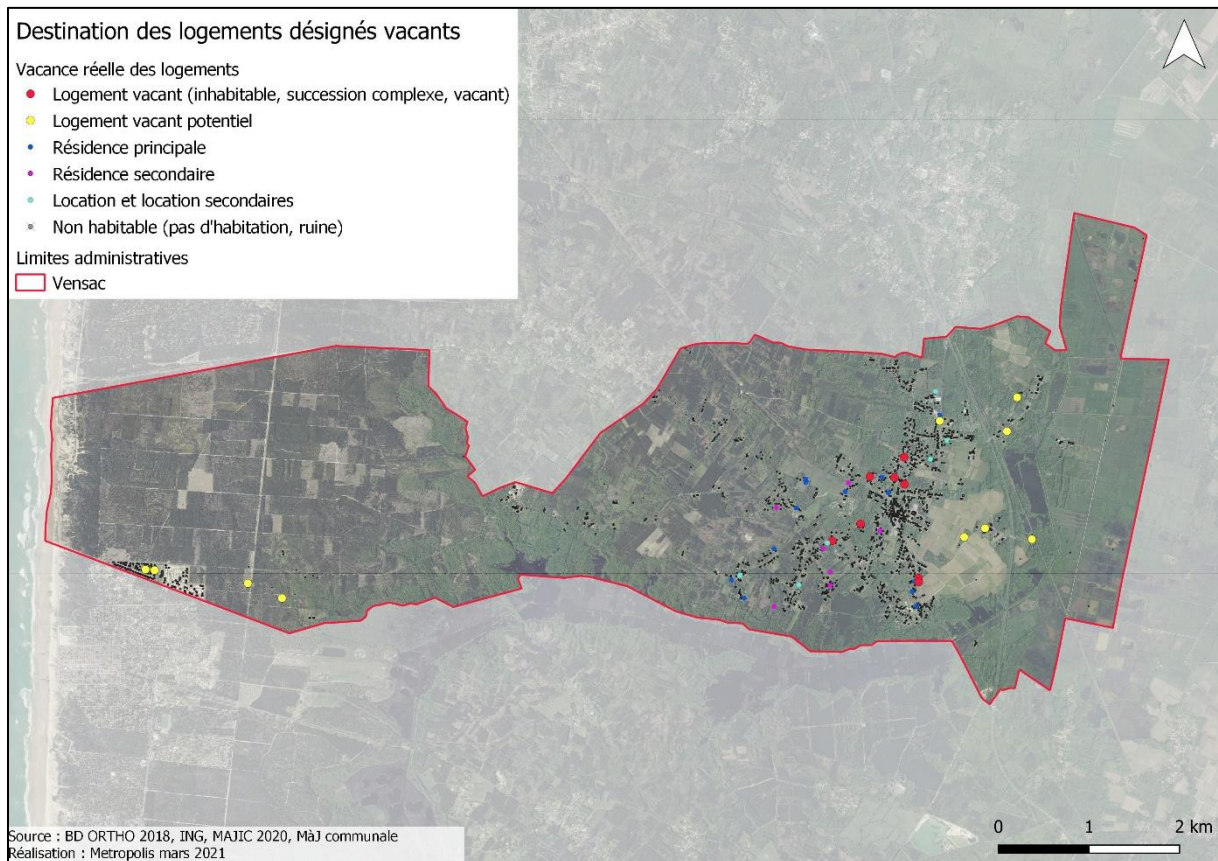
- Une vacance frictionnelle, nécessaire au parcours des ménages, qui garantit les parcours résidentiels et l'entretien des logements (bien mis en vente ou en location, bien qui fait l'objet d'une succession...)
- Une vacance structurelle, de longue durée (logement vétuste qui ne peut être mis sur le marché sans bénéficier de travaux lourds, logements bloqués par le règlement d'une succession, logements en indivision conflictuelle par exemple).

Toutefois, le taux de vacance à Vensac a eu tendance à augmenter sur la dernière période, passant de 2,7% en 2007 à 5,9% en 2017. Il est donc nécessaire de contrôler que ce taux de logements vacants n'évolue pas à la hausse dans les prochaines années.



Pour compléter ces données et être au plus proche de la réalité de la commune, les élus ont affiné ces données sur la vacance des logements. Il en ressort, qu'une grande partie des logements est en réalité occupée (par évolution depuis la réalisation de la base de données MAJIC, ou par inexactitude de la base de données), utilisée comme résidence secondaire, louée ou à l'état de ruine.

Ainsi seuls 8 logements sont réellement vacants sur la commune, donnée bien différente de ce qui ressort des statistiques.

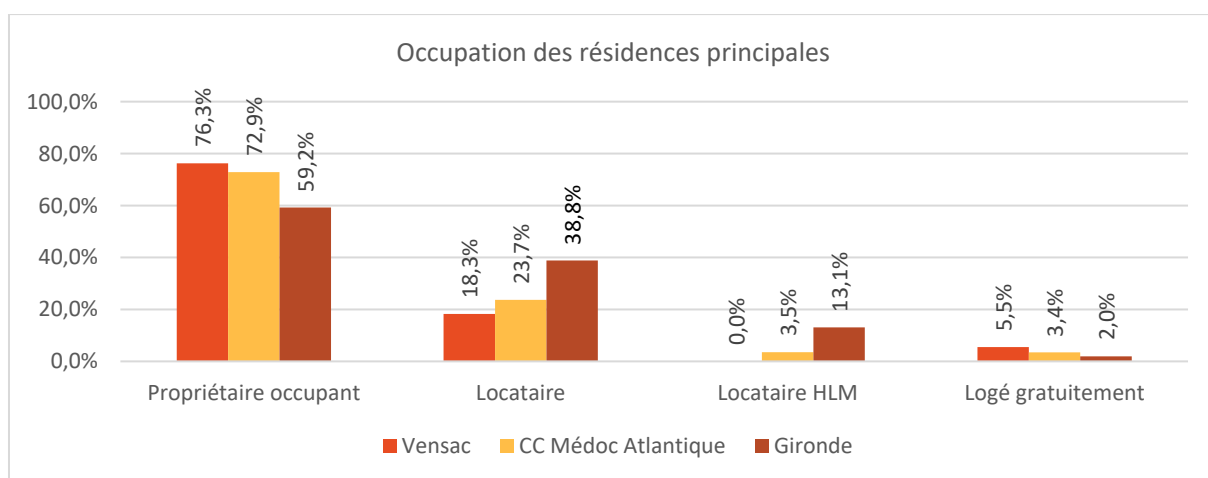
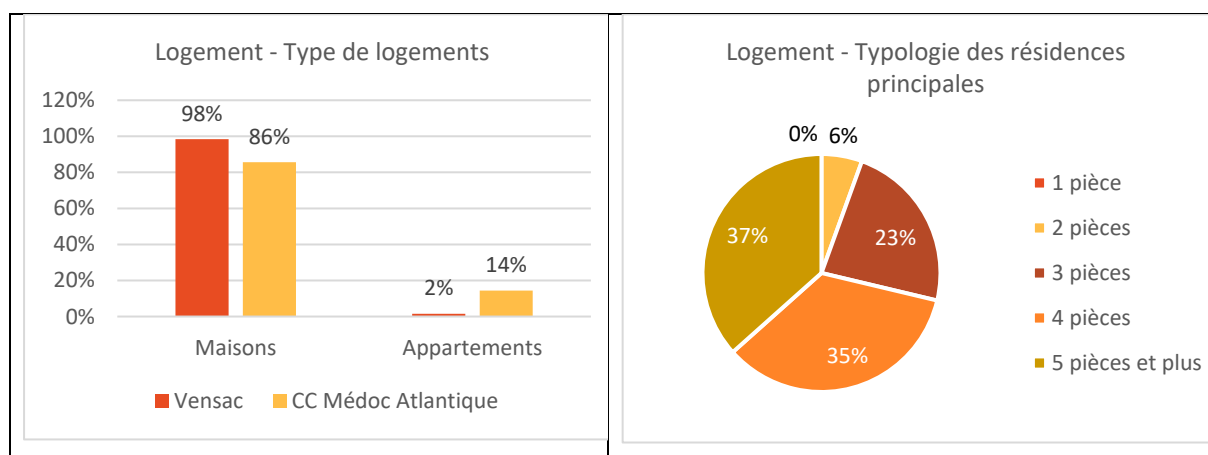


### C. Un parc récent, très peu diversifié

#### Un parc de grands pavillons occupés par des propriétaires

Le parc de logements de Vensac est typique des communes rurales. On ne trouve quasi exclusivement que des maisons, à 98%. Seulement 12 appartements sont comptabilisés sur la commune.

Les résidences principales sont très majoritairement des grands logements. Aucun studio n'est recensé à Vensac et seulement 26 logements de 2 pièces. A contrario, plus du tiers des logements sont des logements de 5 pièces et plus.



Vensac ne compte pas de logement social<sup>2</sup>.

Le parc de logements n'est pas facilitateur des parcours résidentiels, contraignant ainsi l'accueil d'une population diversifiée, on pense notamment aux jeunes ménages, mais aussi le maintien des populations présentes sur place (personnes âgées, décohabitations...). Cette carence contraint les possibilités de mixité sociale et générationnelle, et explique aussi le profil socio-démographique des habitants de Vensac.

Les logements sont également majoritairement récents<sup>3</sup>. En effet, à peine plus du tiers des logements datent d'avant 1970. Ces logements se trouvent en très grande majorité au cœur du centre ancien. Ces logements ne correspondent pas toujours aux normes de confort largement demandées. Leur attractivité répond plutôt à des critères d'ordre patrimonial et ne sont pas nécessairement des biens dégradés. Il est cependant important de surveiller ce parc qui peut potentiellement être de qualité médiocre.

<sup>2</sup> Source : RPLS 2020

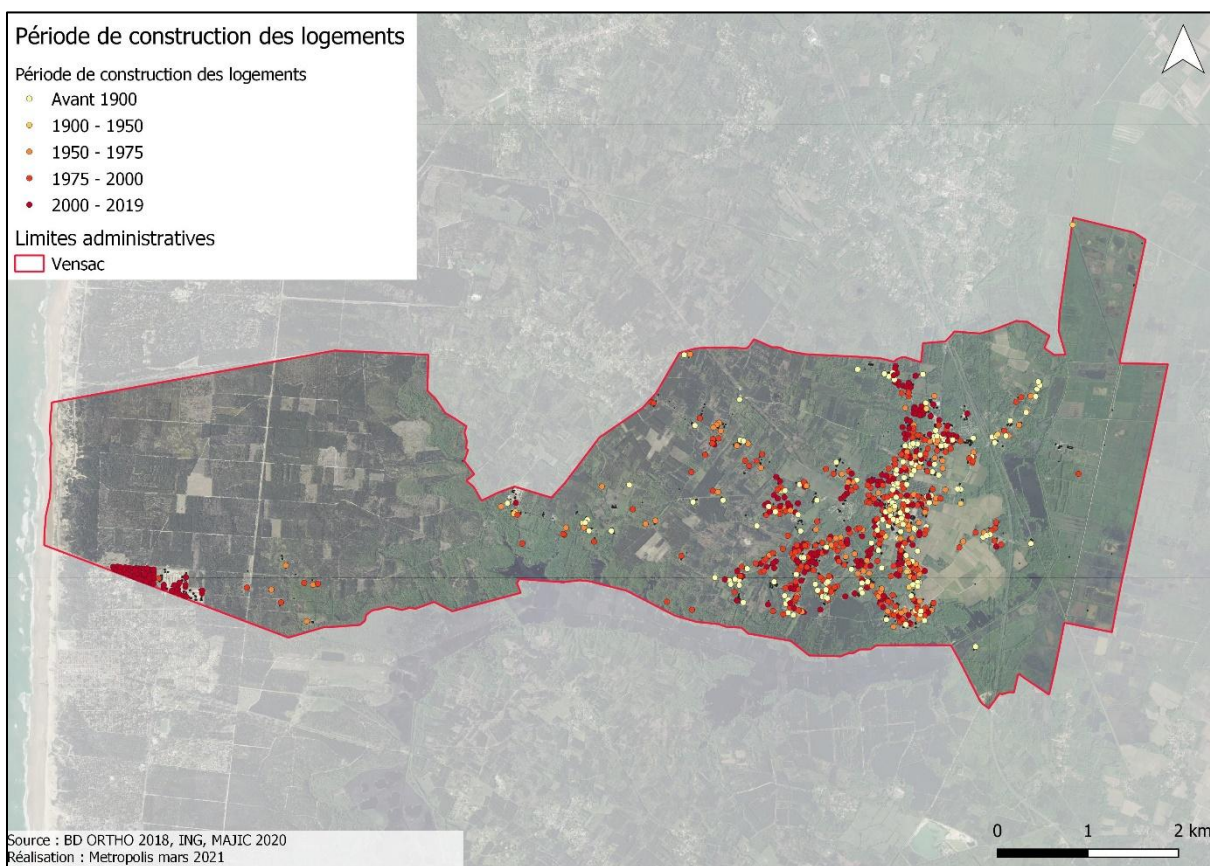
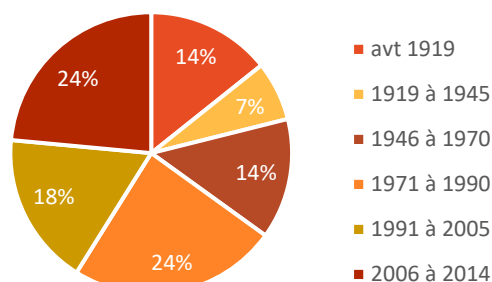
<sup>3</sup> Habitations construites après 1970, période à laquelle les premières réglementations de qualité des logements sont apparues (RT 1974).



### Une construction récente très importante

Les logements sont donc en grande partie récents et se sont développés sur un modèle pavillonnaire, avec un développement sur la période très récente -après 2000- conséquent. La production de logements s'est même accélérée à partir des années 2000.

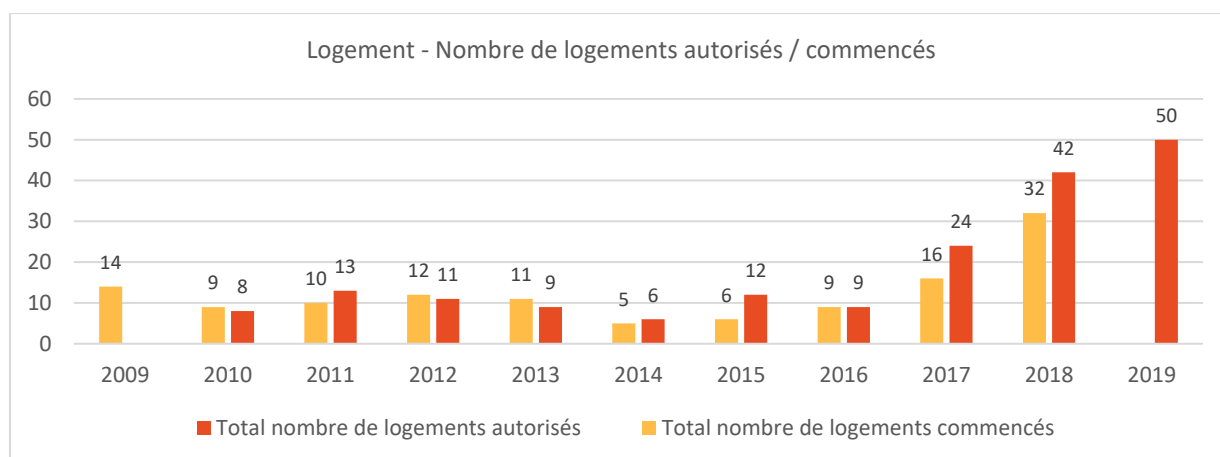
Logement - Période de construction des résidences principales



L'analyse des données Sitadel<sup>4</sup> est donc intéressante pour analyser la production de logements récente, sur les 10 dernières années, et compléter les données de l'INSEE.

Les données Sitadel font apparaître une très forte accélération du nombre de permis de construire autorisés à partir de 2017. Alors que le nombre de logements commencés était globalement stable, autour de 10 logements par an, ce nombre a brutalement augmenté pour atteindre 32 logements en 2018. En 2018 et 2019, le nombre de logements autorisés est encore supérieur -50 en 2019- laissant supposer une augmentation croissante du nombre de logements commencés dans les dernières années, et laissant percevoir une poursuite de cette dynamique.

<sup>4</sup> Sitadel est une base de données qui recense les opérations de construction, ici uniquement à usage d'habitat, à partir des permis de construire.



Source : Sit@del – données arrêtées fin novembre 2020

Cette production de logements s'est faite en majorité en individuel pur, accentuant la spécialisation du parc. Seulement 3 logements ont été réalisés en collectifs et 14 en individuel groupé<sup>5</sup> sur les 124 logements commencés.

Selon les élus, cette production de logements est majoritairement destinée à de la résidence principale. Cette production neuve serait donc synonyme d'une explosion démographique sur les toutes dernières années.

Les évolutions socio-démographiques à l'œuvre, découlant de la production de logements de ces dernières années ne peuvent donc être prises en compte dans le présent diagnostic faute de données existantes. Il faut donc utiliser les données statistiques et l'analyse faite précédemment avec précaution. Avec une telle arrivée de population, toutes les cartes sont rebattues : évolutions démographiques, pôles d'emploi, équipements communaux et du bassin de vie, réseaux...

## D. Chiffres clés comparés

### Chiffres clés

	Nombre de logements en 2017	Taux de résidences principales	Taux de résidences secondaires	Taux de logements vacants	Part des maisons	Taux d'évolution annuel des logements 2012-2017	Part des logements de moins de 2 pièces (T1 T2)	Part des logements de plus de 4 pièces (T4 T5)
Vensac	780	60%	34%	6%	98%	0,86%	6%	71%
CC Médoc Atlantique	35903	36%	61%	4%	86%	1,07%	9%	69%
Gironde	838293	85%	9%	6%	62%	1,87%	20%	60%

Le taux d'évolution annuel du nombre de logements est moindre que sur les territoires de référence. Toutefois, étant donné l'analyse des logements autorisés et commencés, le taux d'évolution devrait être bien supérieur pour les années suivant 2017.

<sup>5</sup> Les logements groupés sont ceux qui ont fait l'objet d'un seul permis de construire pour plusieurs logements individuels (lotissement).

Ce qu'il est important de noter pour Vensac, est que son caractère côtier et touristique est moins marqué que pour les autres communes de Médoc Atlantique : le taux de résidences principales et de résidences secondaires est inversement proportionnel entre la commune et l'intercommunalité. Alors que Médoc Atlantique affiche un taux de résidences secondaires de 61%, la commune n'en a que 34%. A l'inverse, le taux de résidences principales est de 60% à Vensac quand il est de 36% au niveau de Médoc Atlantique. Vensac est donc, contrairement aux communes voisines attractive pour du résidentiel.

Le taux de résidences secondaires en Gironde est par contre bien inférieur à celui de Vensac, malgré le potentiel touristique du département. La commune joue donc un rôle résidentiel au niveau local, mais tout de même un rôle touristique au niveau départemental.

Le caractère rural de Vensac est aussi plus marqué qu'au niveau intercommunal avec un taux de maisons bien plus important (98% contre 86% au niveau intercommunal), avec moins de petits logements et plus de grands logements<sup>6</sup>. La différence est moindre lorsqu'on regarde la taille des logements, toutefois ces données découlent également de la moindre part de résidences secondaires. En effet, beaucoup d'appartements dans ces territoires sont destinés à de la résidence secondaire.

Si on compare ces chiffres avec le niveau départemental, les écarts constatés avec l'échelle intercommunale sont décuplés du fait du poids que représente le parc de logements de l'agglomération Bordelaise.

---

<sup>6</sup> Vensac compte 6% de petits logements quand la communauté de communes en compte 9%. A l'inverse, la part des grands logements est moindre : 71% quand la communauté de communes en compte 69%.

### 3. Projections démographiques et de production de logements à l'horizon 2033

Il s'agit ici de réaliser des perspectives théoriques d'évolution démographique, modélisées à partir des dynamiques passées connues sur la commune et à une échelle élargie. Il s'agit d'hypothèses théoriques, mais néanmoins nécessaires pour encadrer et justifier le projet de développement du territoire.

Cette projection est réalisée pour une période de 10 ans : 2023 – 2033.

#### A. Compatibilité avec les documents de rang supérieur

Le SCOT Médoc Atlantique a été approuvé en 2024. Le PLU doit donc être compatible avec celui-ci.

Le SCOT Médoc Atlantique ne pose pas la croissance démographique comme une fin en soi. Néanmoins à l'horizon 2040, l'évolution maximale souhaitée de la population est affichée pour Vensac à 1300 habitants, soit un taux de variation de population maximal de 1,12%. Le nombre de logements à créer est de 178.

Pour répondre à cette croissance, le SCOT envisage la création de 7 515 logements à son échelle d'ici à 2040, afin de conforter prioritairement Lacanau, Soulac-sur-Mer et Hourtin.

***Les analyses suivantes avaient été réalisées lors du premier arrêt du document, à partir d'éléments du SCOT Médoc Atlantique en projet. Les objectifs et taux de variation ont pu évoluer, mais restent globalement cohérents avec ceux du document approuvé.***

#### B. Accueil démographique

Vensac a connu une très forte augmentation du nombre d'habitants entre 2017 et 2022, qui fait suite à une augmentation plus légère depuis les années 1990. Il est très difficile d'établir une tendance à Vensac étant donné que nous n'avons pas de chiffres vérifiés récemment, et que ces fortes augmentations sont liées en grande partie à l'ouverture de lotissements, alors que dans les prochaines années, de tels projets ne seront pas nécessairement portés par la commune.

A l'échelle du SCOT Médoc Atlantique, une croissance prévisionnelle est envisagée entre 1,3 et 1,6% pour une capacité de développement maîtrisée, au service de l'objectif de faire de Lacanau, Soulac et Vendays Montalivet, des villes océanes à l'année, et de renforcer la centralité également structurante de Hourtin. Il est donc nécessaire de prendre en compte ces objectifs établis pour l'ensemble des communes du SCOT.

À l'échelle du SCOT de la Pointe Médoc, la croissance prévisionnelle envisagée est de 1,4%/an.

Si les dynamiques démographiques à l'œuvre à Vensac sont bien supérieures à ces projections, la commune devra cependant prévoir un développement compatible avec ces ambitions. La volonté communale est de revenir à un développement plus raisonné, qui ne tienne pas compte des lotissements de Vensac Océan qui étaient des projets spécifiques. Les perspectives démographiques peuvent donc être appréhendées au regard des dynamiques passées qui ne prennent pas en compte ce très récent développement.

## Taux de croissance annuels moyens

	1990-2017	1999-2017	2007-2017	2012-2017
<b>Vensac</b>	<b>1,51</b>	<b>1,97</b>	<b>2,48</b>	<b>1,13</b>
CC Médoc Atlantique	1,42	1,75	1,55	1,14
Gironde	0,99	1,16	1,17	1,31

Dans l'armature territoriale du SCOT, Vensac est identifiée comme un pôle de proximité et n'est donc pas support à un fort développement pour maintenir les équilibres. L'ambition porte sur le développement des « Villes Océanes à l'année » comme indiqué ci-avant.

Selon les dynamiques précédentes, les ambitions du territoire portées à travers le SCOT et les volontés communales de revenir à un développement moins soutenu, les perspectives théoriques d'évolution démographique seront basées sur les hypothèses suivantes :

Une **hypothèse basse à 1.1% par an**, marquant une nette diminution de l'attractivité sur le long terme, mais qui correspond mieux à ce qui s'est produit entre 2012 et 2017.

Une **hypothèse moyenne à 1,3% par an**, correspondant à l'hypothèse basse du SCOT Médoc Atlantique.

Une **hypothèse haute à 1,6% par an**, correspondant à l'hypothèse haute du SCOT Médoc Atlantique et légèrement supérieure à la croissance démographique connue entre 1990 et 2017 au niveau communal.

**Selon les hypothèses du SCOT, la commune pourrait ainsi accueillir entre 122 et 181 habitants en 10 ans.**

## Perspective d'accueil de population

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



## C. Perspectives théoriques de mises sur le marché de logements

Le calcul des perspectives de production de logements se base sur deux éléments :

- Les besoins liés à l'évolution démographique,
- Les besoins liés à l'évolution du parc de logements et aux évolutions structurelles démographiques. C'est le calcul du « point mort » qui consiste à calculer le nombre minimal de logements à produire pour permettre le maintien d'une population constante en volume à l'année N. Ce calcul inclut généralement 3 variables :
  - **Le desserrement des ménages** : plus la dynamique de baisse de la taille des ménages est forte, plus le nombre de logements à mettre sur le marché est important pour maintenir le même nombre d'habitants.  
 La baisse de la taille des ménages a été forte sur le temps long. Toutefois, depuis les années 2000, elle paraît se stabiliser et a même légèrement rebondi sur la dernière période. Il est trop tôt pour dire que ce rebondissement perdurera dans le temps, d'autant que la commune accueille une large part de jeunes retraités dans ses nouveaux lotissements. En effet le vieillissement de la population est le premier facteur de la croissance du nombre de ménages. Toutefois ces secteurs en développement attirent aussi les jeunes ménages.  
 De nombreux indicateurs au niveau national laissent penser que la taille des ménages ne peut diminuer davantage : le nombre de personnes vivant seule semble se stabiliser, le taux de divorces n'augmente plus, les jeunes restent plus longtemps au domicile familial ...  
 Autant d'éléments qui limitent la baisse de la taille des ménages. Par ailleurs, il y aurait un seuil en dessous duquel la taille des ménages ne peut descendre et qui serait légèrement en dessous de 2. Nous pouvons donc estimer que la taille des ménages restera autour de 2,1, voire augmentera très légèrement, vue l'attractivité de la commune. Si la taille des ménages augmente très légèrement, passant de 2,10 à 2,11 puis 2,12, cela représenterait **2 logements** qui pourraient être libérés.
  - **Le renouvellement du parc** : le besoin lié au renouvellement du parc correspond au nécessaire remplacement du nombre de logements retirés du marché (démolis, reconvertis...). Pour rester sur une dynamique moyenne, et ne pas prendre en compte la production de logements sur Vensac Océan, il faut que le calcul se base sur les données antérieures à 2016 (entre 2011 et 2016). Sur cette période, il y a eu environ 9 logements produits par an. Parallèlement, l'INSEE dénombre une moins forte augmentation du nombre de logements. Le nombre de logements à produire pour renouveler le parc est évalué à **32 logements** pour les 10 prochaines années.
- **Fluidité du marché** : il s'agit de prendre en compte l'évolution du nombre de résidences secondaires et du nombre de logements vacants qui deviennent des résidences principales et inversement.
  - **Résidences secondaires** : A l'échelle du SCOT, l'objectif est de diminuer la part des résidences secondaires. Toutefois, à Vensac, la part des résidences secondaires est presque deux fois moins élevée qu'au niveau intercommunal, et est très variable d'une période à l'autre, montrant bien le caractère résidentiel de la commune. Toutefois, il est possible d'envisager une très légère diminution du nombre de résidences secondaires. Avec un taux de variation annuel moyen de -0,5%, **13 logements** pourraient sortir du statut de résidence secondaire.
  - **Logements vacants** : Pour les logements vacants, un travail de repérage des logements vacants a été réalisé. Seuls 6 logements sont réellement vacants et

habitables. L'objectif peut donc être de **ne pas avoir de nouveaux logements vacants** sur la commune.

*Perspectives de mise sur le marché de logements pour l'accueil de nouveaux habitants*

		Hypothèse basse 1,1%	Hypothèse médiane 1,3%	Hypothèse haute 1,6%
Date d'Arrêt N	2022			
N+1	2023	6	7	8
N+2	2024	11	13	16
N+3	2025	17	20	24
N+4	2026	22	26	33
N+5	2027	28	33	41
N+6	2028	34	40	50
N+7	2029	40	47	59
N+8	2030	46	54	68
N+9	2031	52	61	77
N+10	2032	58	69	86
Logements supplémentaires		<b>+58</b>	<b>+69</b>	<b>+86</b>

*Perspective du nombre de logements à mettre sur le marché*

	Hypothèse basse 1,1%	Hypothèse médiane 1,3%	Hypothèse haute 1,6%
Habitants supplémentaires	122	145	181
Logements pour l'accueil de nouvelles populations	58	69	86
Logements pour le maintien des populations déjà résidentes		/	
Logements pour la fluidité du parc		-13	
Logements pour le renouvellement du parc		32	
<b>Nombre de logements à produire</b>	<b>+77</b>	<b>+88</b>	<b>+105</b>

On peut donc considérer que le besoin de production de logements se situe entre 77 et 105 logements. C'est très largement l'accueil démographique qui influence ces perspectives de production de logements. Ces perspectives restent donc ambitieuses. Dans le cadre de la révision du PLU, la municipalité s'inscrit dans l'hypothèse haute de développement, en fixant un besoin maximal de 100 logements.

Cet objectif est compatible avec les objectifs de développement urbain du SCoT Médoc Atlantique arrêté.

## Economie, équipement et mobilités



# 1. Économie et emploi

## A. Caractéristiques de la population active résidant à Vensac

### Une population active présente mais peu importante, de nombreux retraités

Entre 2012 et 2017, le nombre d'actifs<sup>7</sup> dans la population des 15-64 ans a augmenté. Le taux d'activité est ainsi passé de 69,1% à 70,5% de la population des 15-64 ans, soit 36 actifs supplémentaires en 5 ans. Le taux d'activité reste cependant inférieur à celui de Médoc Atlantique, mais surtout à celui de la Gironde.

Si la part des actifs ayant un emploi est légèrement inférieure à celle de Médoc Atlantique, la part des chômeurs est légèrement supérieur.

Toutefois, les taux d'activité et d'inactivité sont similaires à ceux de Médoc Atlantique. Si on les compare au niveau départemental, le taux d'activité y est plus important ; avec un taux de chômage moindre et malgré un taux d'étudiants plus importants. Dans cette tranche d'âge, ce sont les retraités qui sont bien moins représentés, ainsi que les autres inactifs et les chômeurs au niveau départemental comme au niveau communale et intercommunal.

Vensac se trouve dans le bassin de vie et dans la zone d'emploi de Lesparre Médoc. Il est donc important de comparer les données relatives à l'emploi avec ceux de cette commune. La commune de Lesparre paraît avoir une population plus précaire, avec un taux d'activité moindre mais une part de chômeurs de 16% bien plus élevée qu'à Vensac et qu'au niveau départemental, et un taux d'inactifs plus important avec la part des autres inactifs plus importante.

Activité de la population de 15 à 64 ans

	Pop 15-64 ans en 2017	Taux d'activité 2012	Taux d'activité 2017	Part des actifs ayant un emploi	Part des chômeurs	Taux d'inactifs	Part des inactifs étudiants	Part des retraités et pré-retraités	Part des autres inactifs
Vensac	555	66,6%	70,5%	58,2%	12,3%	29,5%	7,4%	12,4%	9,7%
CC Médoc Atlantique	14655	69,1%	71,6%	59,6%	12,0%	28,4%	6,1%	12,8%	9,5%
Gironde	995856	72,6%	74,2%	64,3%	9,9%	25,8%	12,3%	6,1%	7,4%
Lesparre-Médoc	3388	68,4%	69,6%	53,6%	16,0%	30,4%	6,5%	9,3%	14,5%

### Une population d'employés et ouvriers

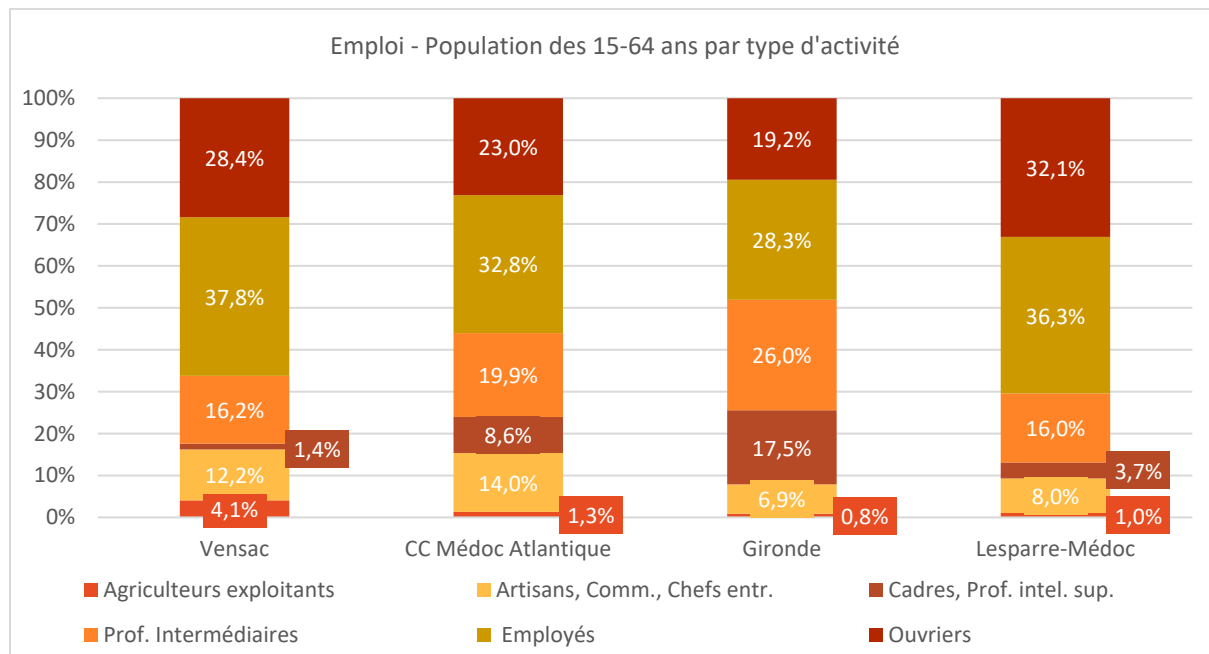
Deux tiers des Vensacais sont employés ou ouvriers. C'est un taux très élevé si il est comparé au taux départemental, qui compte beaucoup plus d'habitants 'professions intermédiaires' ou 'cadres et professions intellectuelles'<sup>8</sup>. En effet les 'cadres et professions intellectuelles' sont 2,5 fois moins nombreux à Vensac qu'au niveau départemental. Ces populations sont moins importantes au niveau intercommunal que départemental, mais sont proportionnellement bien plus représentées qu'au niveau communal. Ces tendances font écho aux activités présentes à proximité, ainsi beaucoup de 'cadres et professions intellectuelles' et de 'professions intermédiaires' vivent au sein des grandes agglomérations.

<sup>7</sup> Population active : regroupe la population active occupée, ayant un emploi et les chômeurs

<sup>8</sup> Les professions intermédiaires et cadres et professions intellectuelles sont 43,5% au niveau départemental contre 17,6% à Vensac

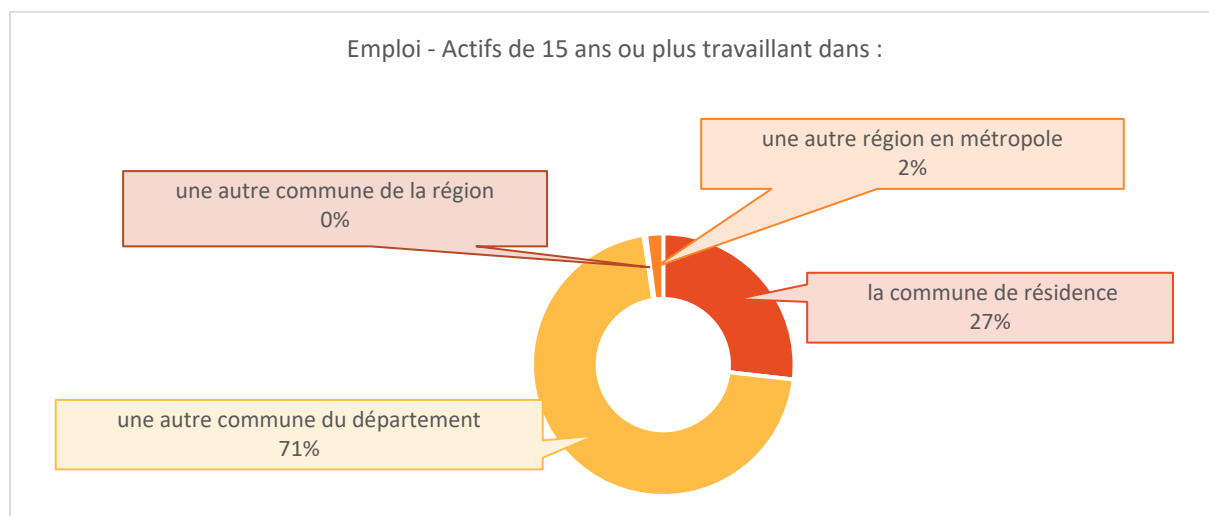
La population active de Vensac a une activité similaire à celle des habitants de Lesparre-Médoc, plus que de celle de Médoc Atlantique.

La principale distinction de la population de Vensac et la proportion d'agriculteurs exploitants et d'artisans, commerçants et chefs d'entreprises.



### Des actifs travaillant à proximité de leur domicile

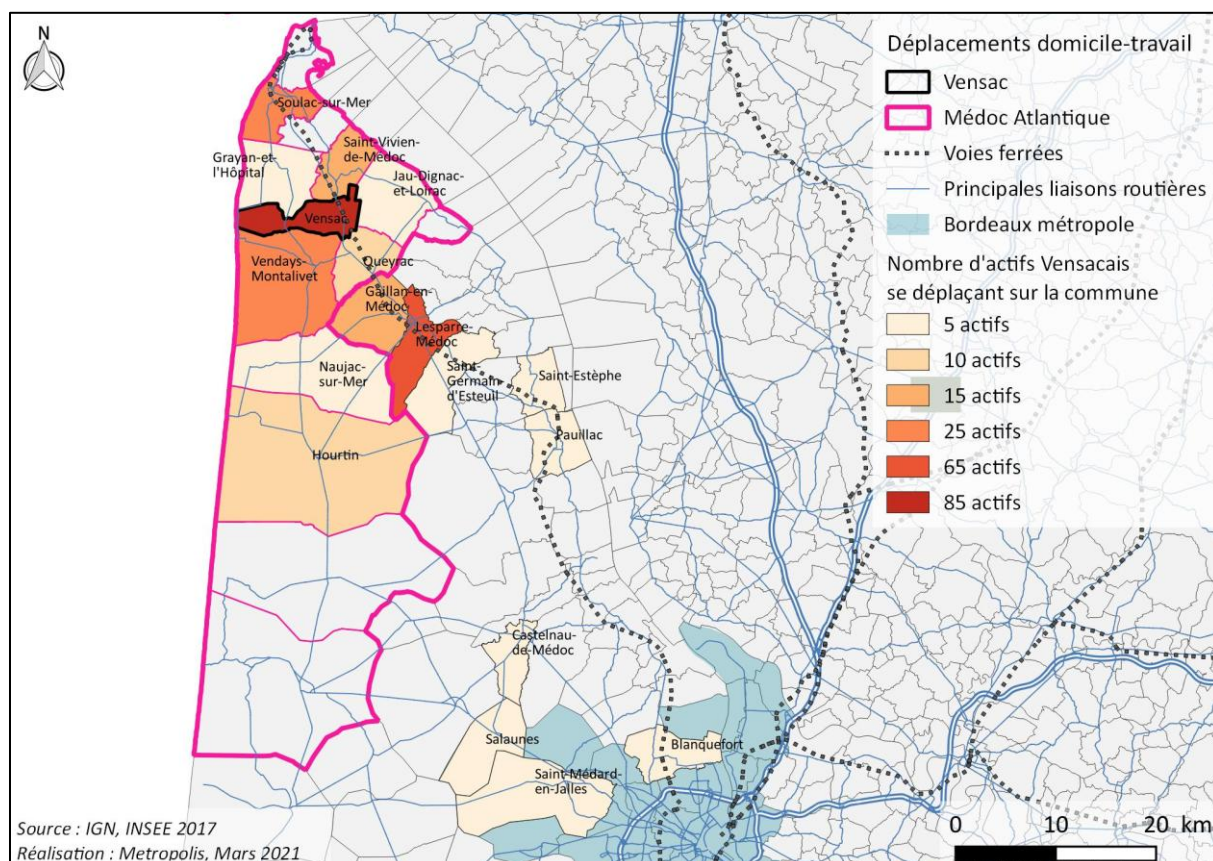
Plus d'un quart des actifs travaillent sur leur commune de résidence. C'est un taux élevé pour une commune rurale avec peu d'activités présentes sur la commune. A cela s'ajoute plus de 70% des actifs qui travaillent au sein d'autres communes du département, et donc à proximité de leur domicile. Seuls 8 actifs travaillent en dehors du département.



Il est alors intéressant de s'attarder un peu plus précisément sur le lieu de travail des Vensacais.

Les actifs qui se déplacent pour se rendre sur leur lieu de travail restent à plus de 60% sur l'intercommunalité, dont près de 30% à Vensac même. 32% des actifs travaillent au sein de l'intercommunalité voisine, la Communauté de communes Médoc Cœur de Presqu'île, dont 68% à Lesparre-Médoc. Lesparre-Médoc est ainsi la deuxième commune au sein de laquelle les Vensacais travaillent, après Vensac.

Il existe ensuite quelques situations d'actifs se déplaçant au-delà, en direction de l'agglomération bordelaise : à Castelnau-de-Médoc et à Salaunes pour la communauté de communes Médullienne, ainsi qu'à Blanquefort et à Saint-Médard-en-Jalles au sein de Bordeaux Métropole.



## B. Structure de l'offre d'emploi local

### Vensac, une commune résidentielle

Vensac est une commune résidentielle très peu pourvoyeuse d'emplois. Elle offre seulement 121 emplois, soit moins de 2% de l'emploi intercommunal.

Au niveau intercommunal, deux communes ressortent comme pourvoyeuses d'emplois : Lacanau avec 1614 emplois et Soulac-sur-Mer 1237 emplois. Plusieurs actifs Vensacais se déplacent en effet à Soulac-sur-Mer pour travailler, par contre aucun actif ne se déplace vers Lacanau qui se trouve à 45 minutes en voiture. Vensac est à seulement 15 minutes de Lesparre-Médoc, et se trouve dans sa zone d'emploi<sup>9</sup> selon l'INSEE.

<sup>9</sup> La zone d'emploi et la zone géographique au sein de laquelle la plupart des actifs travaillent et résident.

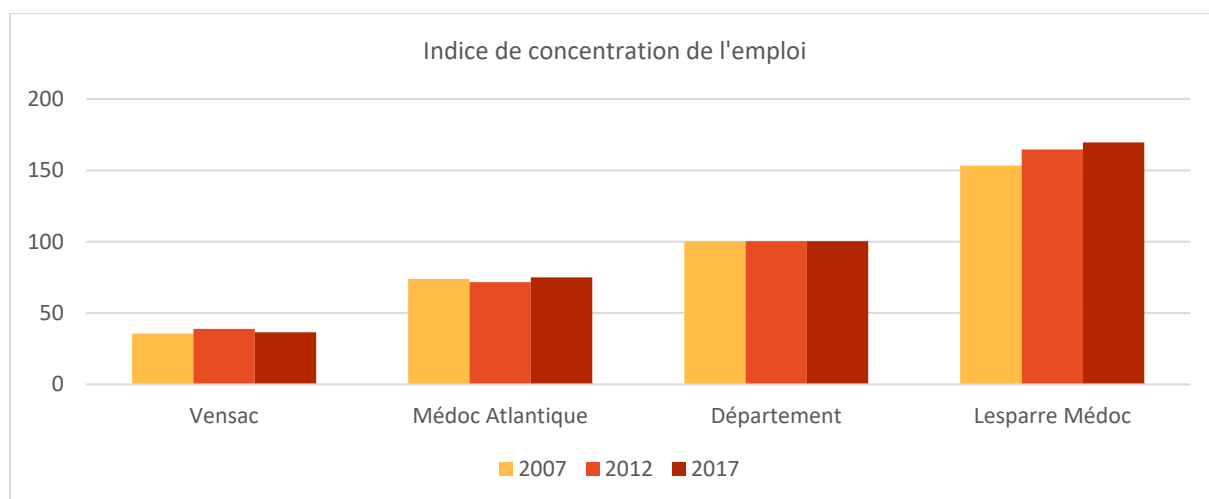
En effet, l'indicateur de concentration de l'emploi<sup>10</sup> sur la commune est déficitaire. Les habitants doivent donc se tourner vers des emplois au-delà de ceux proposés sur la commune. Si on regarde la situation intercommunale, là encore l'indice de concentration de l'emploi indique une carence en emplois pour la population de Médoc Atlantique. Il n'y a donc pas suffisamment d'emplois au niveau intercommunal pour la population active présente. Lesparre-Médoc, quant à elle, ressort bien comme polarité à l'échelle du territoire, avec un indicateur de concentration de l'emploi très élevé. Celui-ci est nettement supérieur à l'indice de la Gironde, faisant nettement ressortir le rôle de pôle de la commune.

A Vensac et au niveau de la Communauté de communes, si le nombre d'emplois a augmenté depuis 2007, le nombre d'actifs a lui aussi évolué, dans des proportions presque égales. A Lesparre-Médoc, la situation est différente : le nombre d'emplois augmente, même si cette augmentation se fait à un rythme moins soutenu qu'au sein de Médoc-Atlantique, mais par contre le nombre d'habitants a tendance à décroître. L'indice de concentration de l'emploi, en plus d'être très élevé, augmente rapidement.

En conséquence, la dépendance de Vensac aux territoires extérieurs est plutôt stable. Très récemment, des commerces se sont développés permettant une augmentation et une diversification de l'emploi qui devrait être visible lors des prochains recensements. Toutefois ces commerces de proximité appuient le caractère résidentiel de la commune, sans réellement permettre un fort développement de l'emploi.

Chiffres clés de l'emploi à Vensac

	Vensac			Médoc Atlantique			Lesparre-Médoc		
	2007	2012	2017	2007	2012	2017	2007	2012	2017
Nombre d'emplois dans la zone	90	120	121	5843	6158	6676	2846	3067	3128
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	253	308	332	7902	8586	8906	1857	1863	1844
Indicateur de concentration de l'emploi	35,7	38,9	36,5	73,9	71,7	75	153,3	164,6	169,6



<sup>10</sup> L'indicateur de concentration de l'emploi mesure le rapport entre le nombre d'emplois total sur le nombre de résidents d'un même territoire. Il permet d'informer sur l'attractivité liée à l'emploi d'un territoire.

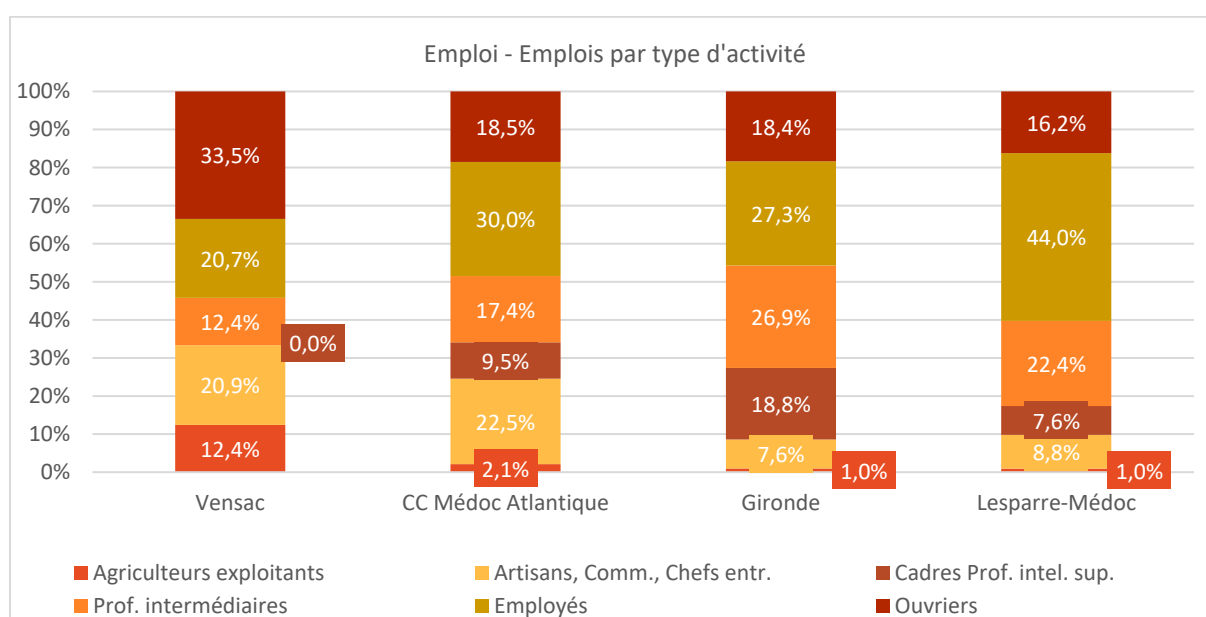


### Des emplois adaptés à la population locale

A Vensac, un tiers des emplois sont des emplois ouvriers, 20% sont des emplois d'employé et 20% des artisans, commerçants et chefs d'entreprises. Parallèlement, on ne trouve aucun emploi de cadre. Ce sont donc des emplois peu qualifiés, qui ne dépendent pas d'une organisation et d'une spécialisation économique du territoire. L'évolution de l'offre d'emploi suivant globalement les caractéristiques des actifs, permet de mieux fixer les actifs et les emplois sur le long terme, en favorisant un développement local.

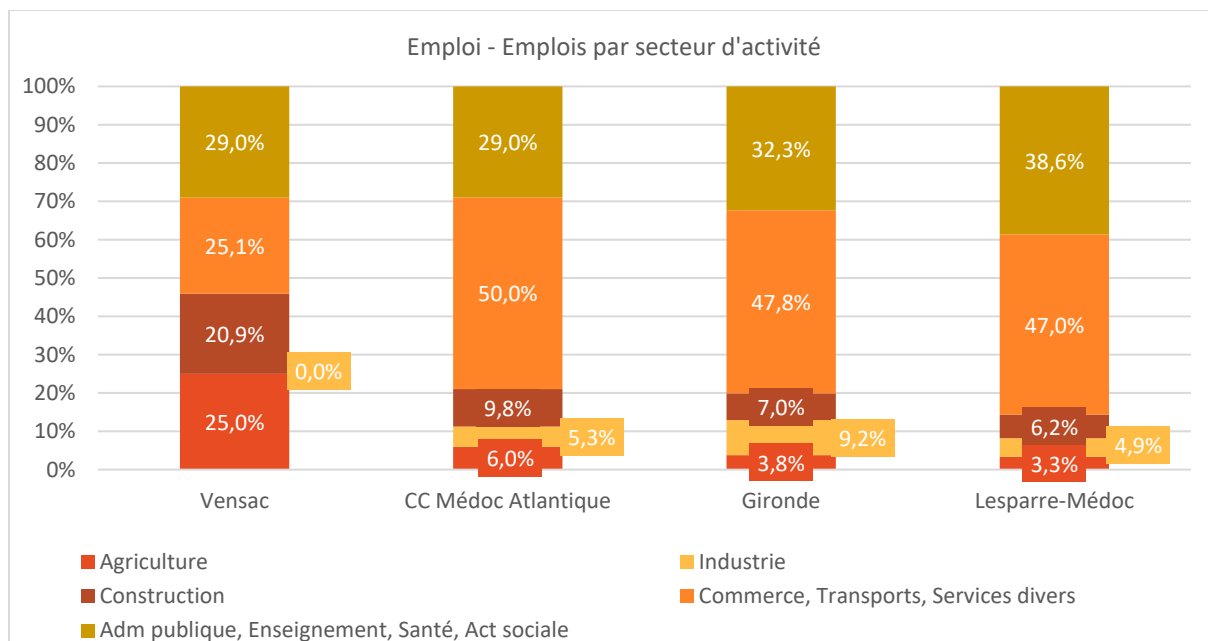
Au niveau intercommunal et à Lesparre-Médoc, la part des employés et des professions intermédiaires est plus élevée. On trouve aussi de plus nombreux postes de cadres et professions intellectuelles, permettant aux habitants de la commune de trouver des emplois plus variés, et notamment des emplois plus qualifiés.

Les emplois communaux et des pôles de proximité correspondent au profil socio-démographique que l'on trouve sur la commune.



Les secteurs d'activité que l'on retrouve sur les pôles de proximité pour les Vensacais sont, en premier lieu, les 'Commerces, transports et services divers' puis le secteur de 'l'administration publique, enseignement, santé et action sociale'. Cette plus grande diversité tient à la présence d'un maillage de commerces de proximité à la présence de zones d'activités, d'administrations et d'établissements hospitaliers à Lesparre-Médoc. Ceci explique la part conséquente d'emplois employés et de professions intermédiaires.

A Vensac, la part de l'emploi du secteur agricole est très importante, en comparaison aux autres territoires, véhiculant l'image d'une commune marquée par la ruralité. Cette activité fait l'objet d'une partie spécifique.



### C. Le tourisme

Si Vensac n'est pas la principale commune touristique du Médoc, elle connaît une arrivée de populations durant la saison estivale. Ainsi, plusieurs entreprises bénéficient de cette attractivité relative, ce qui permet de maintenir, voire de développer une offre en commerces et services à l'année au niveau communal. Néanmoins, Vensac est moins identifiée comme commune balnéaire et reste moins attractive à ce titre que les communes voisines. Par ailleurs, la saison touristique a une durée plutôt réduite, puisqu'elle concerne principalement les mois de juillet et août, les mois de juin et septembre étant très calmes (campings occupés à moins de 50%).

La commune compte plusieurs commerces et services de proximité comme des cafés-restaurants, une supérette, un fleuriste, la poste. Ces établissements participent à l'animation de la vie vensacaise, mais la question de leur maintien se poserait peut-être s'il n'existait pas cette saison touristique estivale.

La commune ne compte pas d'hôtel, mais 3 campings, dont deux se trouvent en continuité du bourg, et un plus au centre de la commune, au sud du bourg de l'Hôpital. La capacité de ces campings est de :

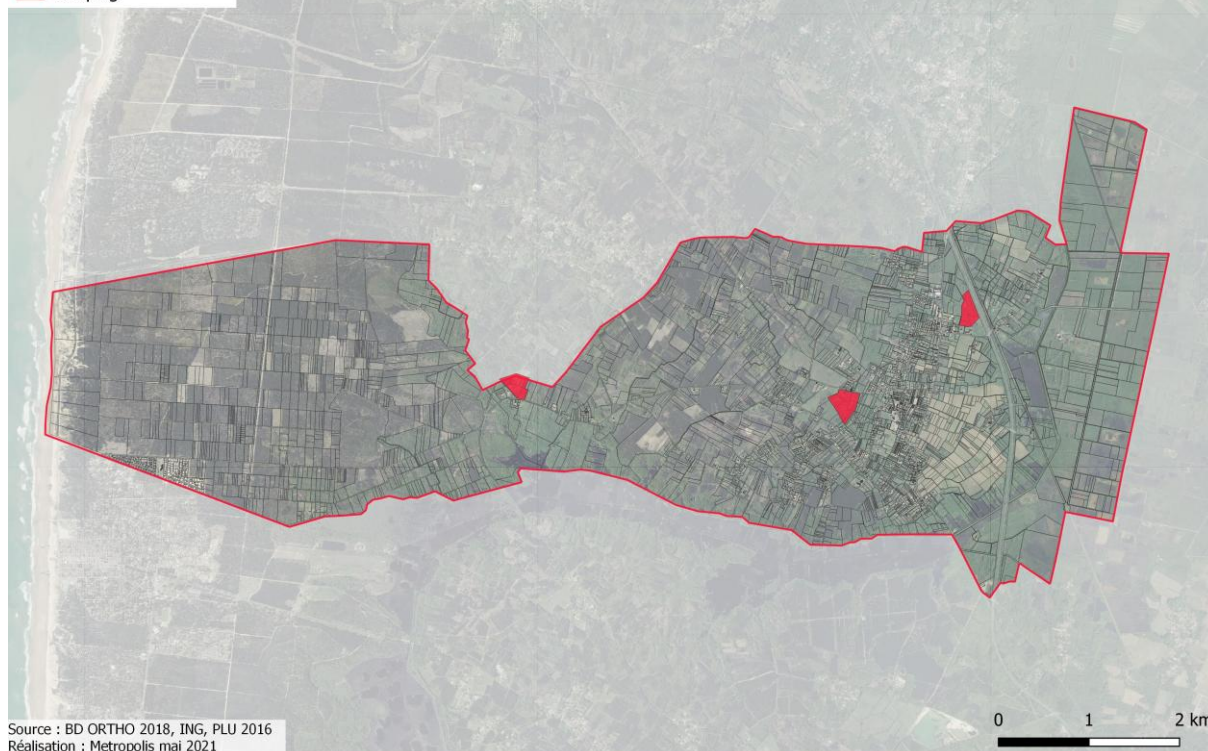
- Camping Yellow Village, au nord du bourg : 201 emplacements
- Camping du Vieux Moulin, à l'ouest du bourg : 289 emplacements
- Camping de Tastesoule, au centre de la commune : 152 emplacements

L'accueil de touristes se fait aussi grâce aux locations saisonnières bien que cette activité soit peu identifiée par les élus. Néanmoins, sur le site Airbnb, une trentaine de logements sont recensés sur la commune. En ce sens, il pourrait y avoir des changements de destination de bâtiments agricoles en gîtes, pour un tourisme balnéaire et rural de qualité.

## Activités touristiques

## Activités

■ Camping



## D. L'activité agricole : la viticulture et l'élevage

Vensac compte 21 exploitations en 2010, un nombre en baisse puisqu'il en existait 26 en 2000 et 38 en 1988<sup>11</sup>. Les exploitations sont très majoritairement des exploitations individuelles, non organisées en sociétés. Certaines exploitations peuvent donc être fragiles ou précaires. Ce sont des exploitations familiales qui n'emploient pas de salariés permanents, et seules 4 exploitants travaillent avec leur conjoint.

Quatre sièges d'exploitation se trouvent sur la commune, dont deux au sein du bourg de Vensac.

L'activité agricole sur la commune est peu diversifiée. On y trouve principalement de la viticulture et de l'élevage.

Vensac est concernée par plusieurs Appellations d'Origine Contrôlées (AOC) en lien avec l'activité viticole :

- AOC Bordeaux
- AOC Médoc

Il existe un château viticole sur la commune : le Château David<sup>12</sup>.

Les exploitations faisant de l'élevage ont principalement des cheptels de bovins et vaches. Cela concerne 6 exploitations avec des cheptels de 253 bovins et 5 exploitations avec des cheptels de 109 vaches allaitantes. 4 exploitations ont des brebis pour 46 têtes et 3 exploitations ont des chèvres pour 13 têtes<sup>13</sup>. Les superficies agricoles non plantées en vignes sont vouées à

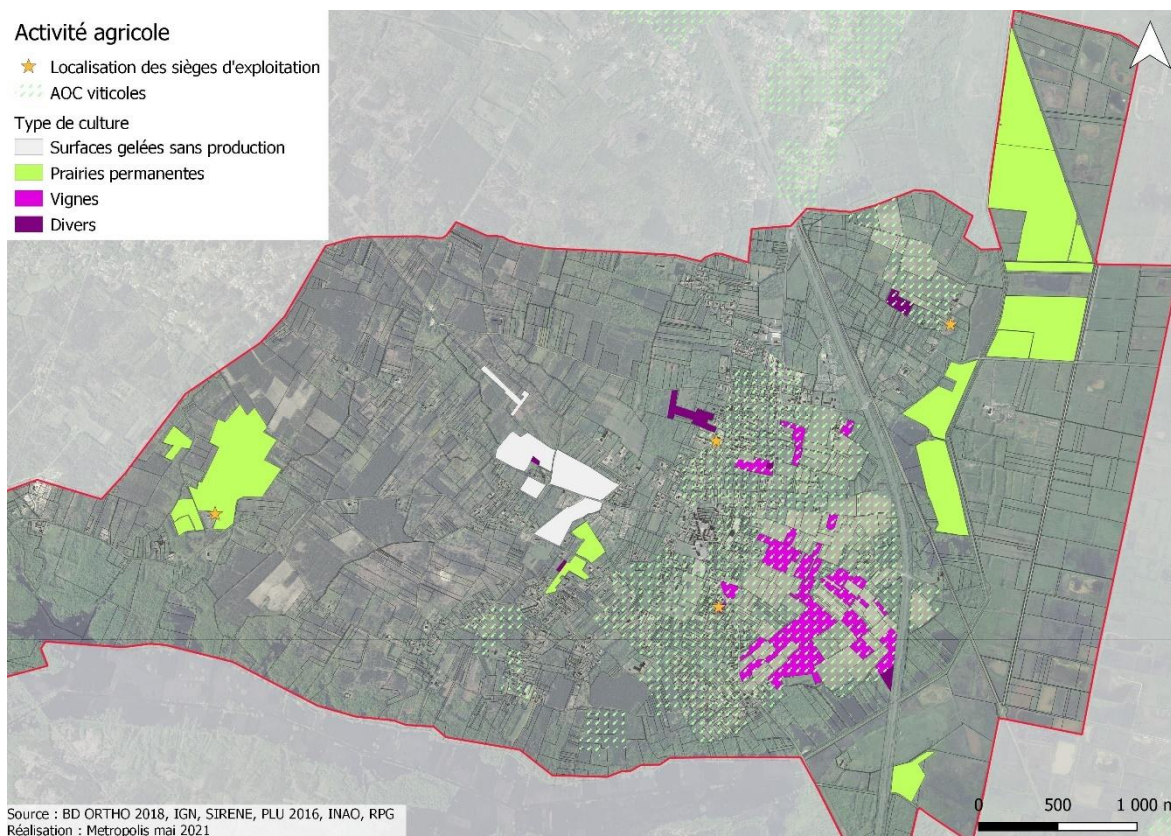
<sup>11</sup> Données Agreste

<sup>12</sup> Source : site internet de la maire de Vensac.

<sup>13</sup> Source : Recensement AGRESTE de 2010

cette activité d'élevage : 274 hectares dédiés à la culture de fourrages et en superficies en herbe<sup>13</sup>.

Les superficies plantées en vigne se trouvent sur la partie Est de la commune, à l'est du bourg. Elle représente 131 hectares<sup>14</sup>. Toutefois elle représente des surfaces peu importantes par rapport aux autres cultures permanentes, annuelles et prairies, qui elles représentent 654 hectares. Certaines parcelles plantées en vigne se trouvent en contact avec le bourg. Ces secteurs à enjeux ne doivent pas se développer pour ne pas apporter de contraintes à l'activité viticole.



Vensac a fait l'objet d'un remembrement sur 878 hectares et qui s'est achevé en 1981.

La superficie boisée de la commune est d'environ 2200 hectares, représentant un taux de boisement de près de 65%<sup>15</sup>. Sur la partie ouest de la commune, il s'agit principalement de pins des landes et sur la partie ouest, de boisements de feuillus et mixtes.

<sup>14</sup> Source : Corine Land Cover. Surfaces qui peuvent comprendre des hameaux ou constructions isolées.

<sup>15</sup> Source : IGN – zone de végétation 2020 et IGN - BD Forêt 2017

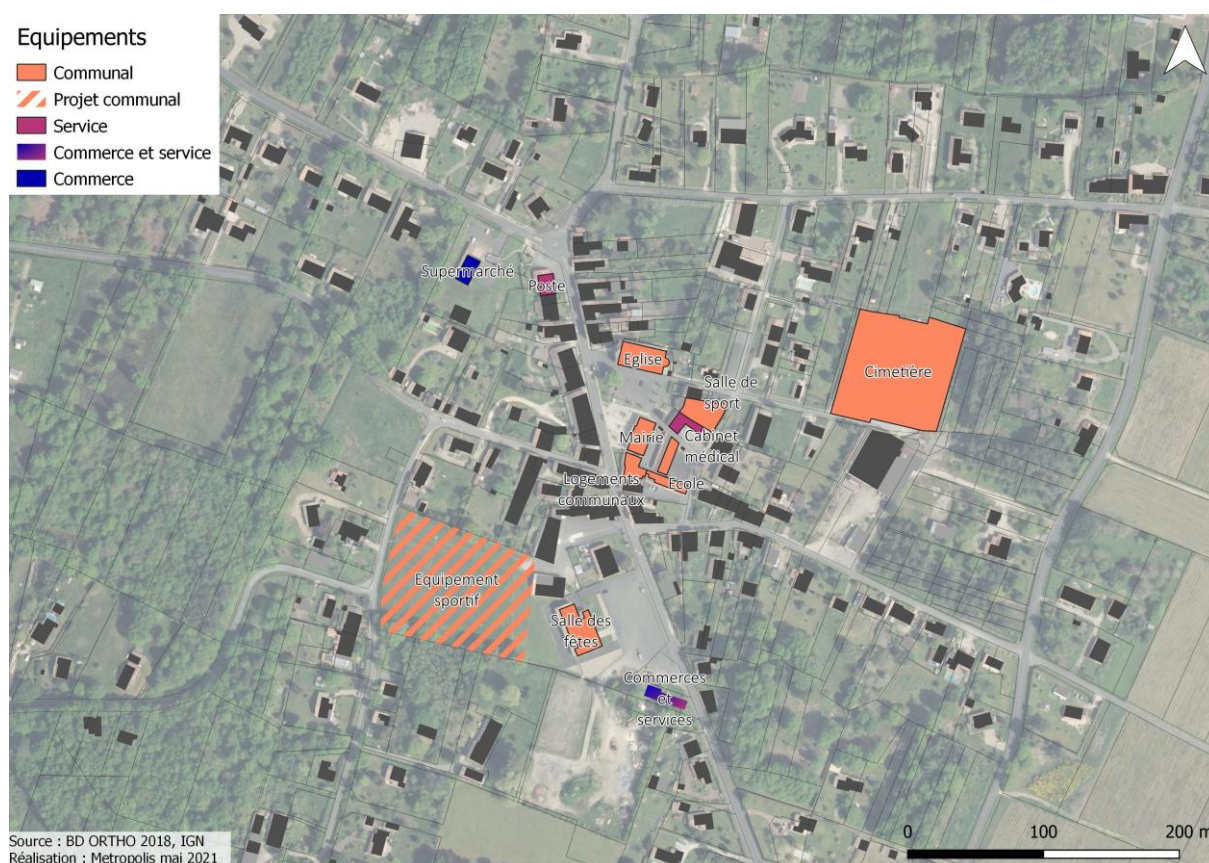


## 2. Équipements, commerce, services et réseaux

Il existe plusieurs éléments qui concourent au développement du territoire : la géographie que nous avons vue préalablement, les équipements qui créaient la centralité, et les infrastructures de réseaux qui permettent de connecter les lieux entre eux.

### A. Une offre commerciale et de service en cœur de bourg

Les équipements sont historiquement concentrés autour de la place de l'église et de la mairie. On y trouve les équipements publics (église, mairie, école...), des équipements de santé et des commerces. Cette organisation est modifiée par la création d'une nouvelle centralité plus au sud qui accueille une salle des fêtes, un bâtiment à vocation commerciale, et où se trouveront prochainement la mairie et la piscine. Le centre-ville se voit ainsi légèrement plus étalé, avec un centre qui est déporté vers le sud. Toutefois, l'ensemble des commerces et équipements se trouvent dans un rayon de 300m, et les locaux vacants de la mairie seront réaménagés pour étendre l'école et accueillir un cabinet médical et des locaux associatifs. Les récents aménagements sont bénéfiques au confortement du centre-ville.

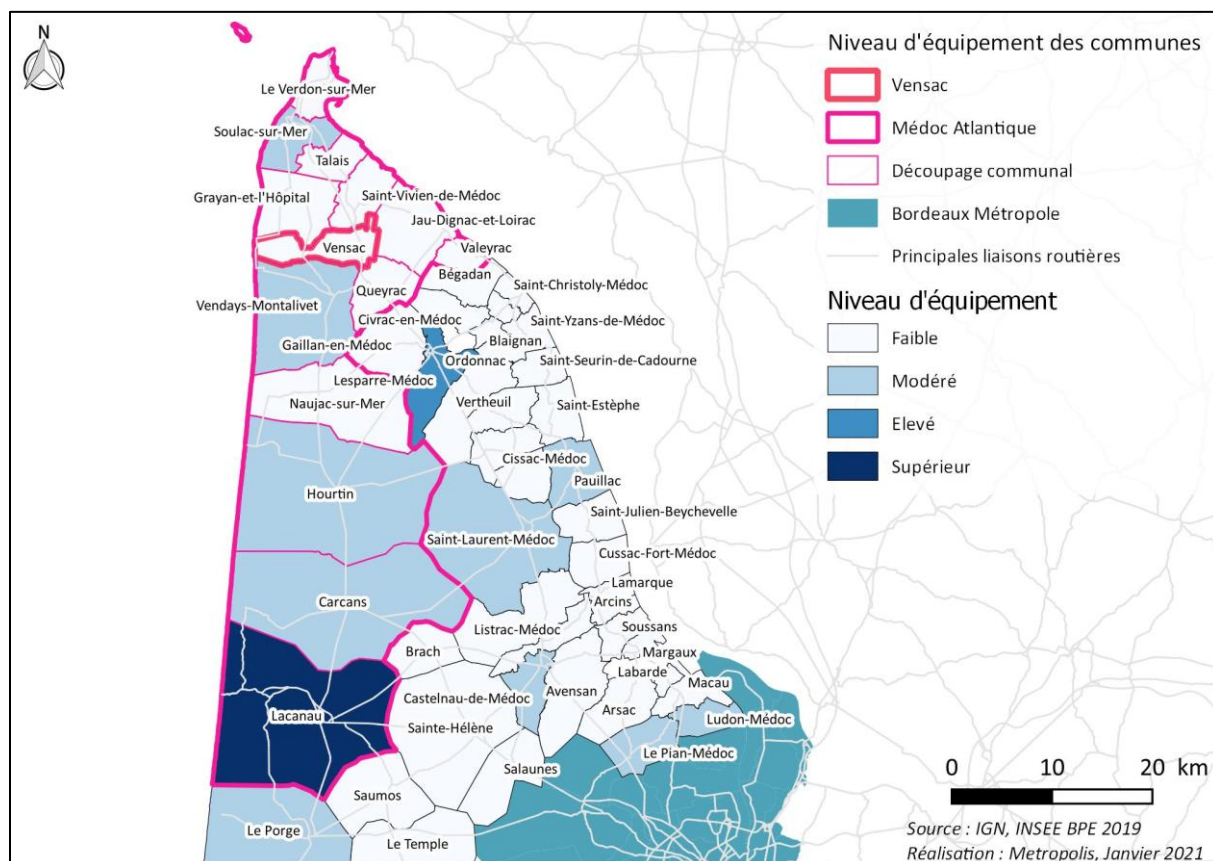


### B. Mais une forte dépendance aux villes proches

Toutefois Vensac dispose d'un faible niveau d'équipements<sup>16</sup>, avec principalement une gamme de proximité mais pas d'équipement de gamme intermédiaire ou supérieure. Il est donc nécessaire pour les habitants de se rendre sur les communes voisines pour pallier au manque local.

<sup>16</sup> Source : BPE 2019

Les habitants peuvent se rendre à Soulac-sur-Mer (à 20 minutes), Vendays-Montalivet (à 10 minutes) ou Lesparre-Médoc (à 15 minutes) qui disposent d'un bon niveau d'équipements. Les habitudes de consommation des Vensacais les amène à privilégier Lesparre-Médoc, qui n'est pas dans la même intercommunalité. Lesparre-Médoc dispose d'un meilleur niveau d'équipements, d'un plus grand nombre de commerces, d'une bonne desserte, et de nombreux ménages s'y rendent également pour travailler ou étudier. Vendays-Montalivet est néanmoins bien dotée également en commerces et services et en établissements médicaux.



### Une faible offre de services médicaux et paramédicaux

La commune compte un médecin généraliste, deux infirmières et un kinésithérapeute. La présence de ces professionnels de santé est positive pour une commune de la taille de Vensac, mais insuffisant pour répondre aux besoins de la population.

## Équipements médicaux, paramédicaux et d'aide sociale – BPE 2019

	Médecin généraliste	Médecins spécialisés	Infirmiers	Spécialistes paramédicaux	Urgences	Maternité	Pharmacie	Ambulance	Laboratoire d'analyses et biologie médicale	Total médical et social
Lesparre-Médoc	7	31	21	12	1	1	4	3	1	90
Pauillac	7	25	14	8	0	0	3	4	1	67
Castelnau-de-Médoc	6	21	18	12	0	0	3	1	1	66
Lacanau	5	20	15	13	0	0	2	1	1	58
Saint-Laurent-Médoc	6	7	15	10	0	0	1	1	0	44
Le Pian-Médoc	5	6	13	9	0	0	3	0	0	40
Margaux-Cantenac	11	8	6	7	0	0	2	1	1	37
Hourtin	4	13	6	9	0	0	1	1	1	36
Soulac-sur-Mer	5	11	8	2	0	0	2	0	1	33
Ludon-Médoc	6	9	10	5	0	0	1	0	0	32
Vensac	1	1	2	0	0	0	0	0	0	4

Lorsqu'on prend en compte l'ensemble des professionnels à l'échelle du Médoc, Lesparre-Médoc ressort comme le pôle principal. La présence de la Clinique Mutualiste du Médoc qui est le principal équipement médical du territoire rassemble de nombreux professionnels de santé et des équipements qu'on ne trouve pas dans les autres communes.

Il est donc évident que les Vensacais sont utilisateurs de ces équipements et professionnels. Soulac ressort parmi les communes les mieux dotées, toutefois dans de bien moins grandes proportions que Lesparre-Médoc.

### Une organisation en RPI pour l'école primaire

De la même manière, on trouve une école maternelle, élément intéressant pour la vitalité du cœur de bourg de Vensac, puis les élèves doivent se rendre sur d'autres communes pour poursuivre leur cursus scolaire. L'école de Vensac s'inscrit dans un Regroupement Pédagogique Intercommunal (RPI) avec les communes de Grayan-et-l'Hôpital et Talais.

On trouve ainsi 7 collèges dans le Médoc, dont 2 à Lesparre-Médoc et 1 à Soulac-sur-Mer, et seulement un lycée général, technologique et professionnel à Pauillac.

Ce manque contraint les élèves à faire des déplacements longs à partir du lycée, et peut freiner certaines familles à venir s'installer au sein du territoire.

Vensac projette la réalisation d'une piscine municipale. En effet, si le Médoc est bien doté en équipements touristiques et de loisirs, on dénombre seulement 3 piscines à l'échelle du Médoc : à Lesparre-Médoc, à Pauillac et à Soulac-sur-Mer, soit une piscine pour 35 000 habitants quand on en compte 1 pour 30 000 à l'échelle de la Gironde.

Il n'existe pas de structure pour la petite enfance sur la commune, les familles doivent donc se tourner vers des structures ou professionnels privés. Il existe une maison d'assistantes maternelles au cœur du bourg de Vensac.



## C. Mobilités

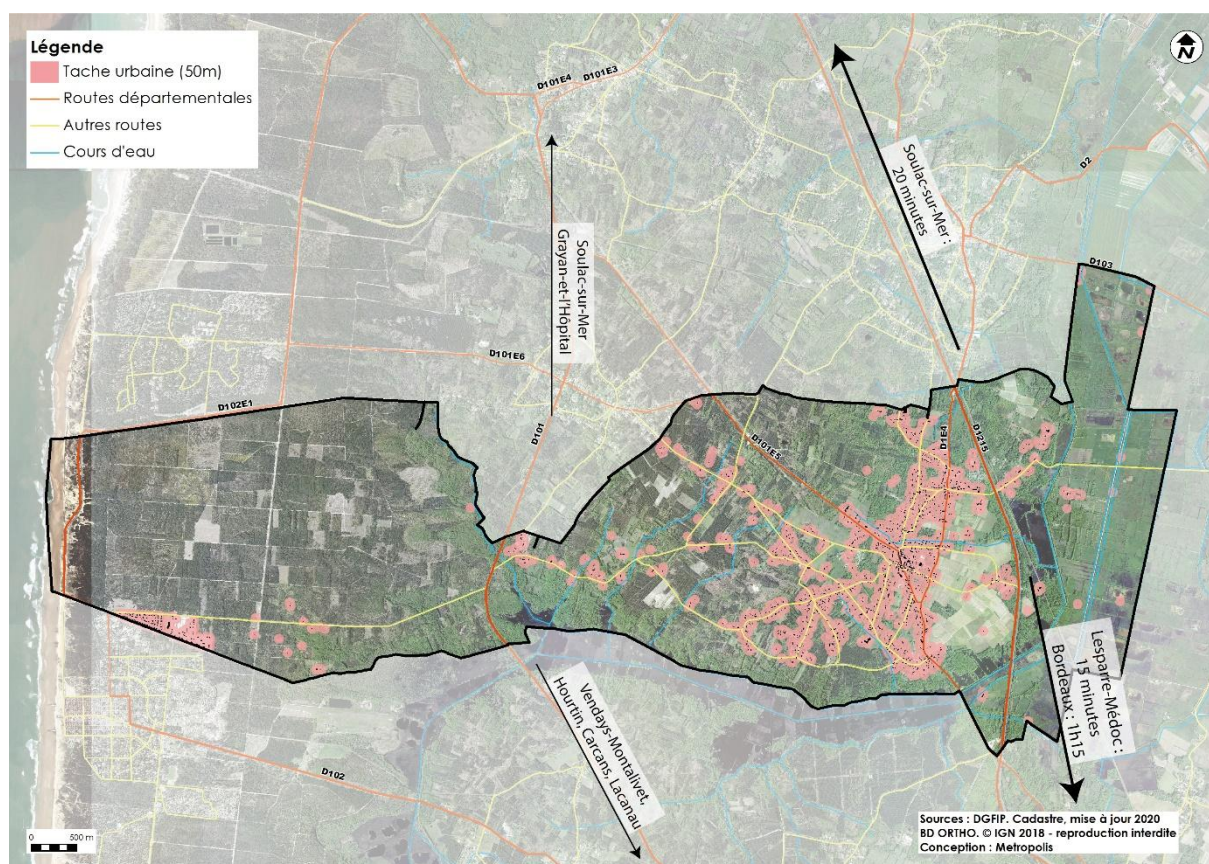
### Une bonne liaison routière : la RD 1215

Vensac est traversée sur sa partie est par la RD 1215, reliant la pointe du Médoc à l'agglomération bordelaise. Cet axe structure tout le médoc et permet de rejoindre Soulac-sur-Mer, Lesparre-Médoc et Bordeaux plus au sud. 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.

La RD 1215 passe très près du bourg de Vensac tout en le contournant, permettant ainsi de bénéficier d'une bonne desserte mais pas des nuisances. Un maillage viaire dessert ensuite le bourg et l'ensemble des hameaux. Une route longe la côte de Montalivet au nord de Vensac.

Ces deux axes principaux, la RD 1215 et la RD 101 permettent de faire la connexion avec les territoires extérieurs, alors que les autres voiries, permettent d'assurer les déplacements au sein de la commune et avec les communes limitrophes.

Les déplacements des Vensacais sont donc principalement véhiculés. 50% des ménages ont au moins une voiture, , et près de 90% des actifs se rendent au travail en voiture. 5% n'ont pas de déplacement à faire.



### Des alternatives à la voiture peu utilisées

Il est à noter que si la voie ferrée traverse la commune, en longeant la RD 1215, il n'y a pas d'arrêt sur la commune. Il faut donc s'arrêter à Soulac-sur-Mer ou à Lesparre-Médoc. La ligne permet de rejoindre Bordeaux en environ 1h20 depuis Lesparre-Médoc. Il y a 10 allers et 10 retours par jour.



La commune est desservie par une ligne de bus régionaux 713, qui va de la pointe-de-Grave à Lesparre-Médoc en 1 heure. La ligne effectue 5 allers et 5 retours par jour. Les horaires permettent d'avoir une correspondance avec le train ou la ligne de bus qui va à Bordeaux.

La ligne 703 relie Lesparre-Médoc à Bordeaux en moins de 2 heures. Les bus réalisent 10 allers et 10 retours par jour.

Carte du réseau de bus régionaux – [transports.nouvelle-aquitaine.fr](https://transports.nouvelle-aquitaine.fr)



Ainsi seuls 2% des déplacements pour se rendre au travail se font en transport en commun.

### Stationnement : un bon accès aux équipements

Le stationnement est un enjeu fondamental pour permettre l'accès automobile aux commerces et aux équipements, et pour accueillir à proximité des logements les voitures des visiteurs et des habitants.

Sur le centre-bourg, les espaces de stationnement sont conséquents et permettent une bonne desserte des équipements et commerces présents. Un vaste espace de stationnement a d'ailleurs été prévu sur la partie sud du bourg pour permettre l'accès au nouveau pôle d'équipements qui est en cours de développement (salle des fêtes, mairie, piscine...).

En front de mer, un vaste espace de stationnement est proposé en linéaire le long de la route qui longe le littoral. Cet espace est aménagé très simplement.

La forme pavillonnaire très représentée sur la commune laisse une large place au stationnement sur l'espace privé, toutefois, la taille des parcelles étant vouée à se réduire, et les constructions récentes pas toujours suffisantes en termes d'espaces de rangement font que les véhicules sont souvent sortis des garages et des parcelles.

Dans les nouveaux lotissements, et notamment à Vensac Océan, aucun espace de stationnement sur la voie publique n'est matérialisé. Les habitants utilisent les espaces de

trottoirs qui sont très larges pour stationner leurs véhicules, même si chacun a la possibilité de rentrer sa voiture sur sa parcelle. Il serait intéressant de mieux matérialiser des espaces de stationnement pour chaque opération à vocation d'habitat pour limiter le stationnement anarchique.



### Absence de borne de recharge électrique

Aucune borne de recharge pour les véhicules électriques n'est recensée sur le bourg et sur l'ensemble de la commune. Dans le cadre du développement des véhicules décarbonés pour une réduction des émissions de gaz à effet de serre, il est aujourd'hui essentiel que chaque commune propose une offre d'infrastructures de recharge, d'autant que cette offre est faible dans le Médoc et essentiellement concentrée sur les communes pôles : Vendays-Montalivet, Soulac-sur-Mer, Lesparre-Médoc, Pauillac<sup>17</sup>.

### Aménagement pour les modes actifs

Les principaux espaces urbanisés, et surtout le centre-ville favorise les déplacements piétons. Des aménagements ont été réalisés : aménagement des trottoirs, dispositifs pour éviter le stationnement gênant, passages piétons, dispositifs pour limiter la vitesse des voitures...

Depuis le centre-ville de Vensac, il est possible de rejoindre via une piste cyclable la côte via le centre de Grayan-et-l'Hôpital.

Des aménagements cyclables existent sur la commune. Même si la vocation touristique n'est pas première de Vensac, elle bénéficie de la piste du médoc, une voie entièrement en site propre sur la commune qui traverse le Médoc du nord au sud.

<sup>17</sup> Source : MObiVE, réseau de bornes de recharges pour véhicules électriques.



Une autre voie entièrement en site propre longe la limite communale avec Vendays-Montalivet et donc le lotissement Vensac Océan. Des accès directs depuis le lotissement permettent aux habitants de se rendre sur la piste cyclable sans emprunter la route de l'océan. Sur la frange nord, il existe également une piste cyclable qui longe le site Euronat de Grayan-et-l'Hôpital. Ces deux pistes cyclables rejoignent la piste cyclable du Médoc.

*Grand rue de Vensac*



*Espace de stationnement – nouveau pôle d'équipement et commercial*



Source : Métropolis

*Piste du Médoc*



*Voie cyclable longeant Vendays-Montalivet*



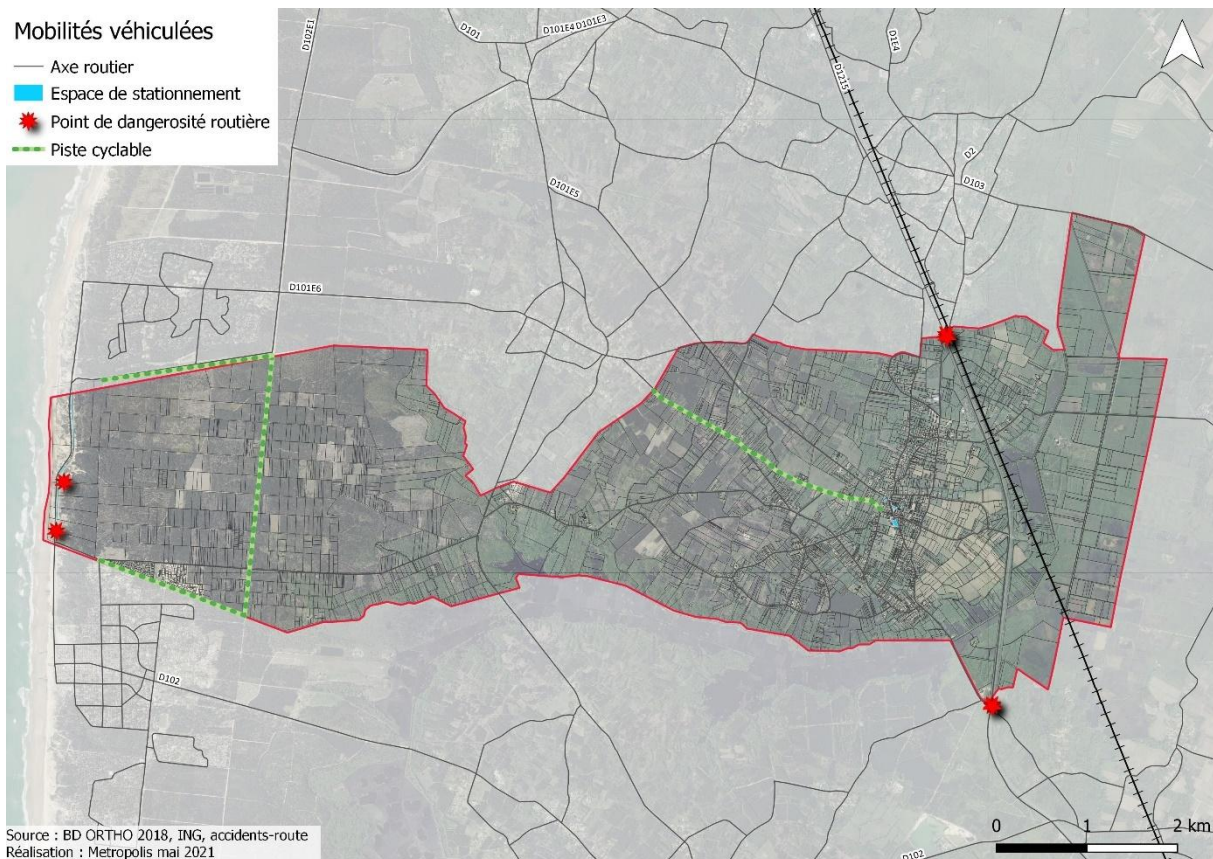
*Voie cyclable entre le bourg et Grayan-et-l'Hôpital*



*Voie cyclable longeant Grayan-et-l'Hôpital*



Source : GoogleMaps



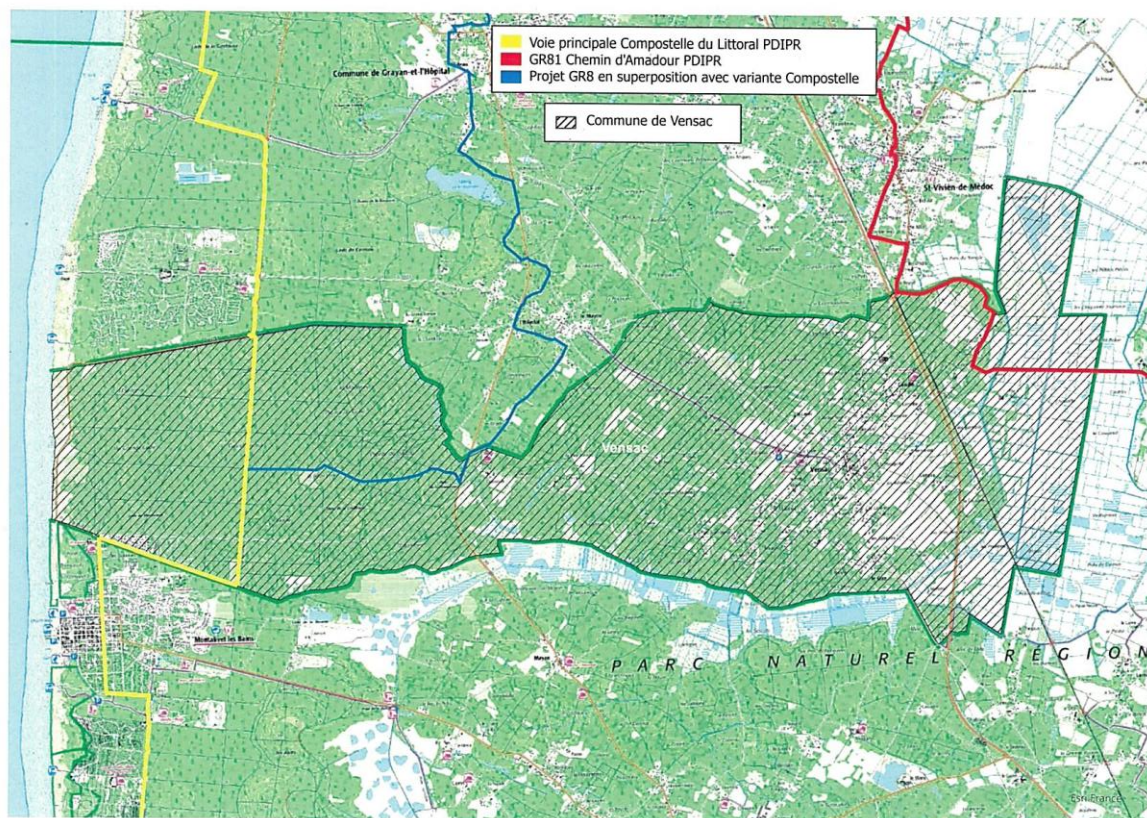
### Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR)

La commune est concernée par plusieurs boucles et itinéraires au titre du PDIPR : l'itinéraire de grande randonnée (GR-Chemin d'Amadour) et la Voie du Littoral (Chemin de Saint-Jacques de Compostelle) qui traversent la commune.

L'ancienne boucle locale de Vensac et le « circuit des lacs médocains ont été désinscrits du PDIPR dans le cadre de la mise en œuvre du nouveau schéma communautaire de randonnée porté par la Communauté de Communes Médoc Atlantique et doivent faire l'objet d'un déséquipement. Des cheminements doux pour compenser ces anciens circuits pourront être réfléchis au niveau intercommunal.



## Plan des itinéraires de randonnée – Conseil Départemental

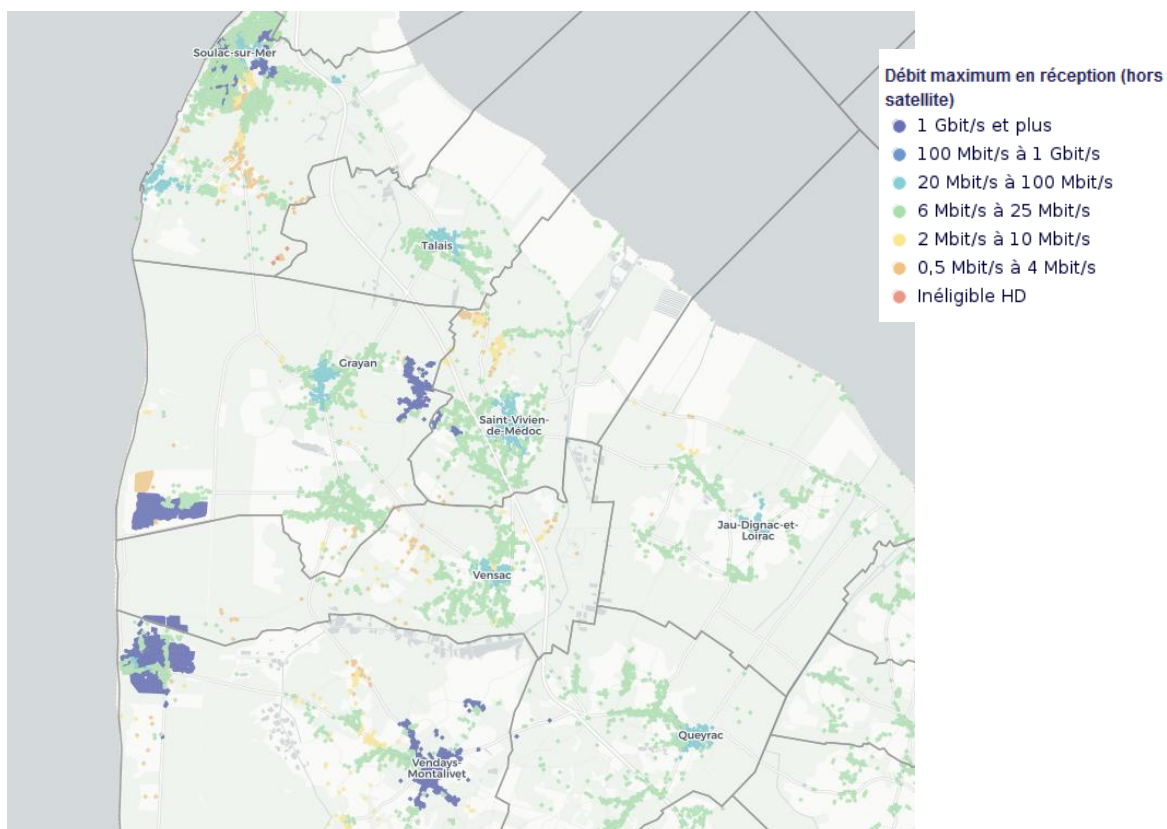
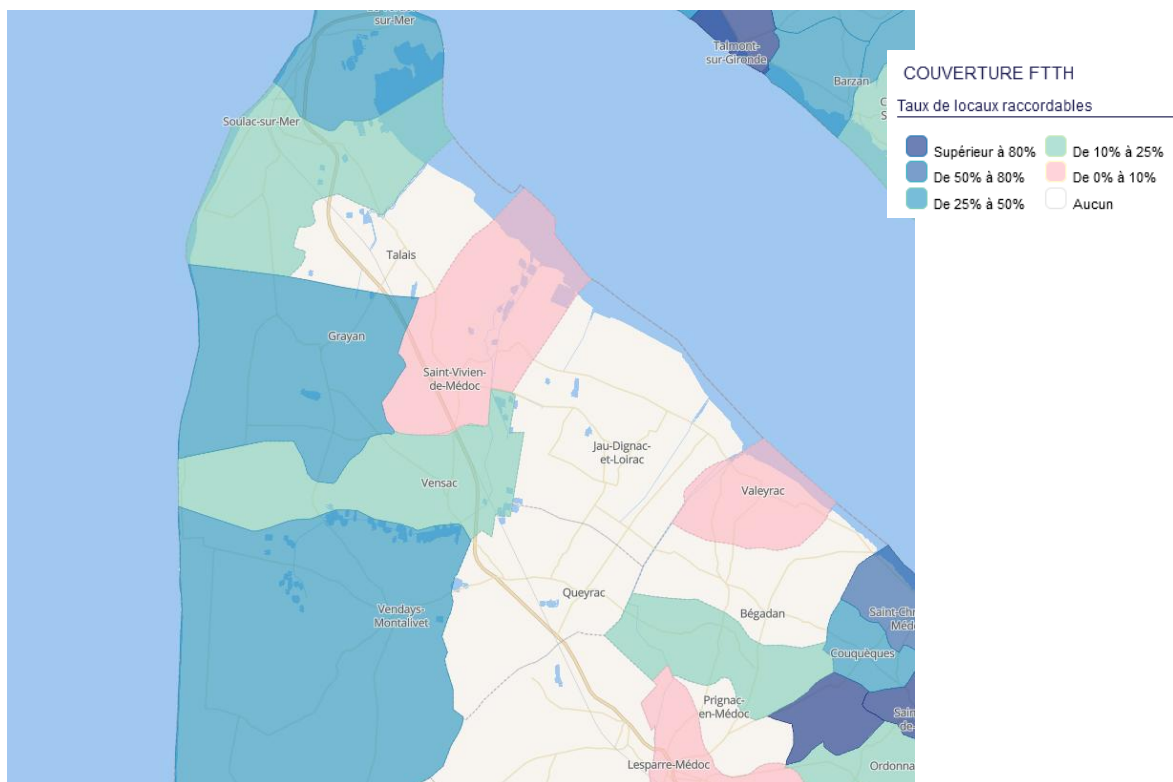


### D. Couverture numérique

Vensac dispose de réseaux numériques de qualité moyenne selon l'ARCEP<sup>18</sup>. Le déploiement de la fibre est en cours, mais seulement moins de 25% des locaux d'habitation et professionnels sont raccordables au 31 décembre 2020. Le syndicat Gironde Numérique mène le déploiement de la fibre au niveau départemental (excepté pour les agglomération de Bordeaux et de Libourne).

Le réseau téléphonique et de 4G est bon, avec une couverture par les principaux opérateurs (Orange, SFR, Bouygues Télécom et Free).

<sup>18</sup> Autorité de Régulation des Communications Électroniques, des Postes et de la Distribution de la Presse, données du 31 décembre 2020.



## Urbanisme





## 1. Structuration urbaine, typologies bâties et patrimoine

### A. Une centralité organisée historiquement autour de l'axe Bordeaux-Soulac-sur-Mer

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.

Carte de Cassigny (XVIIIème siècle)

Source : Géoportail



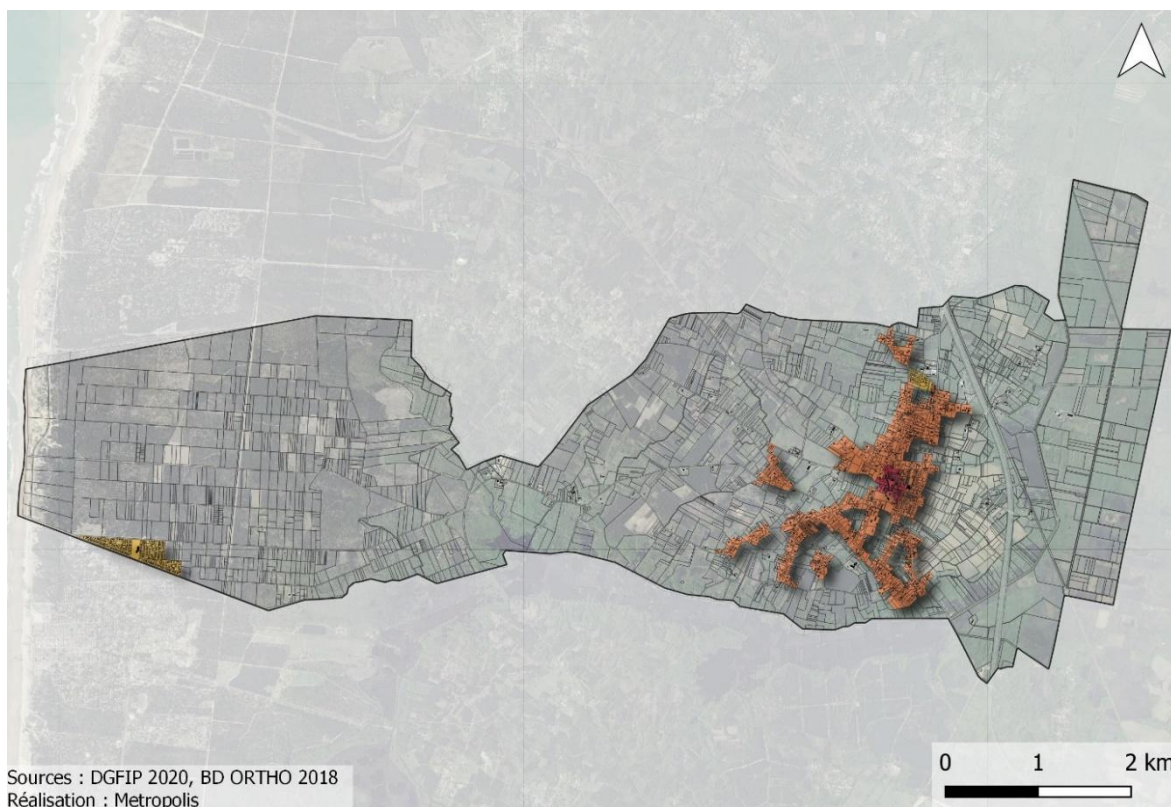
C'est au XIXème siècle qu'est prescrit l'assainissement des marécages et la plantation des pins qui donneront les paysages que nous connaissons aujourd'hui. Si le territoire s'était développé au XVIIIème et XIXème siècle, ce sont ces changements qui ont porté l'essor du Médoc et de Vensac.

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 avant que la RD1215 qui contourne les bourgs ne soit construite.

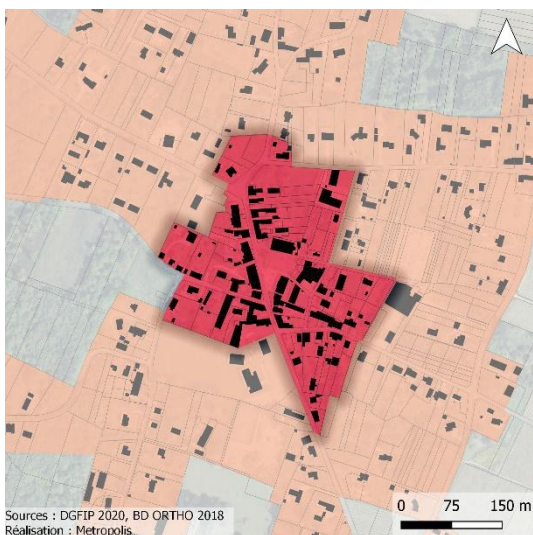
Le bourg se compose d'un noyau historique ramassé qui regroupe les équipements et commerces organisés le long de l'axe sur environ 250m. Plusieurs bâtis anciens étaient implantés à proximité du bourg et ont aujourd'hui été incorporés dans l'unité urbaine du bourg par le développement pavillonnaire galopant.

Vensac compte une seconde unité urbaine, proche de la côte et en continuité du village de Montalivet. Cette entité est récente et s'est développée sous forme de lotissement pavillonnaire.

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.



## B. Typologies bâties



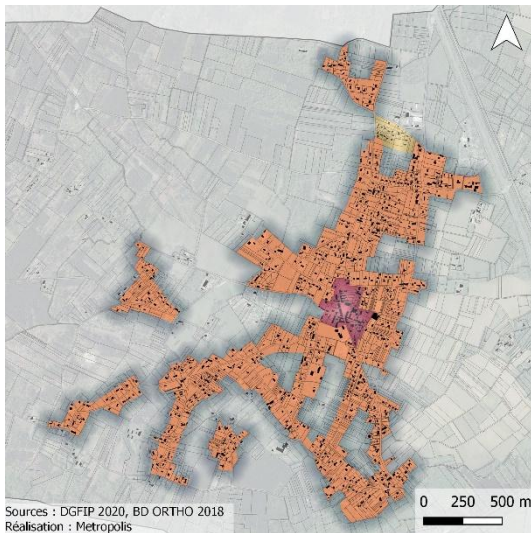
### Le Bourg

Le bourg historique s'est organisé autour de l'axe principal du territoire de l'époque, la RD101E5 et autour de la place de la mairie et de l'église. La structure historique initiale n'a pas changé, et l'espace étant dense, il n'y a pas eu de construction venant se juxtaposer dans cet espace bâti. La place autour de l'église et de la mairie a été valorisée.

Les parcelles sont légèrement en lanière mais de taille irrégulière, permettant à chacun de disposer d'un espace extérieur privatif sur l'arrière. La densité y est relativement dense, autour de 20 logements à l'hectare. De nombreux bâtis se sont implantés en accroche à la voirie et en léger retrait. Les bâtis sont bas, édifiés en rez-de-chaussée ou élevés d'un étage.

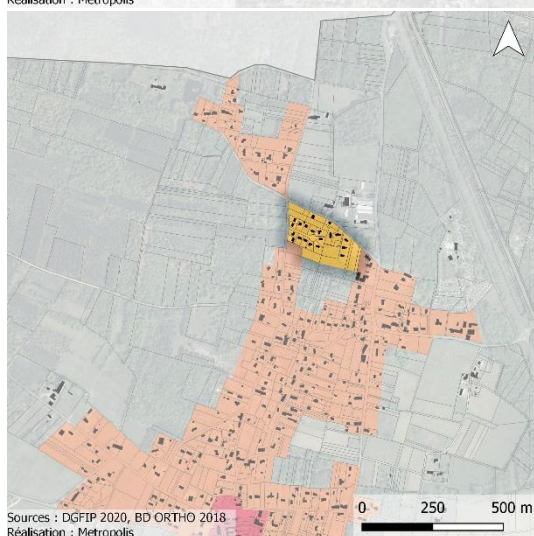
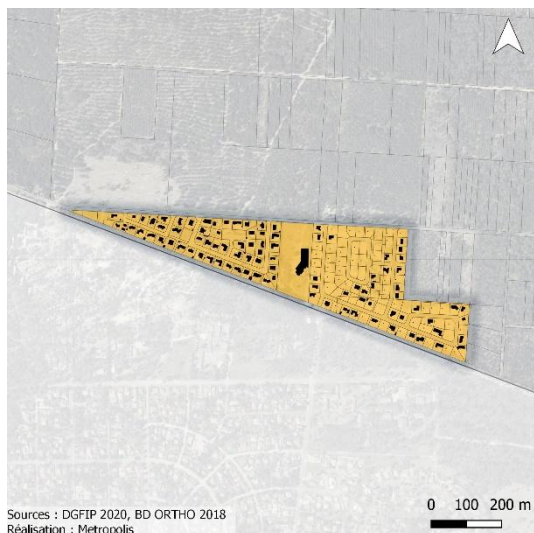






### Les extensions contemporaines

Autour de l'unité du bourg historique très resserré, des extensions urbaines contemporaines se sont développées, en linéaire le long des routes existantes. Il s'agit d'un bâti pavillonnaire discontinu et lâche. Les parcelles sont de taille variable, mais font généralement plus de 2000m<sup>2</sup>. Ce mode de développement est très consommateur d'espaces et a créé de vastes cœurs d'îlot « agricoles », difficilement exploitables et difficilement mobilisables à l'urbanisation. Cette urbanisation s'est faite sans cohérence avec le bâti ancien, que ce soit en terme de forme urbaine, de parcellaire, ou encore d'aspect des constructions. Elle contribue donc à la banalisation des paysages. Ces constructions sont généralement en rez-de-chaussée mais peuvent ponctuellement être édifiées en R+1. Elles s'insèrent dans un environnement végétal, donnant un esprit rural champêtre.



### Le développement récent

Le développement récent s'est fait sous forme pavillonnaire, mais de manière plus organisée que les extensions contemporaines. Un travail dans l'épaisseur a été réalisé, permettant la création de quartiers et avec une gestion plus raisonnée de l'espace. En ce sens, la taille des lots a été fortement réduite. Les lots sont en dessous de 1000m<sup>2</sup> (entre 700 et 1000m<sup>2</sup>).

Le principal site de développement est celui de Vensac Océan qui se trouve en continuité de la ville voisine de Montalivet.

Ce modèle permet aussi de réduire les conflits d'usage avec les zones agricoles et sylvicoles et de limiter les ruptures dans les continuités écologiques.

Vensac possède un bourg ancien typique et qui dispose de commerces et services. Une densification du tissu urbain le plus proche de celui-ci serait intéressant pour conforter cette identité de bourg et pour une meilleure utilisation des commerces, services et équipements qui y sont proposés. En ce sens, Vensac-Océan ne devrait pas connaître un nouveau développement, qui profite davantage à Montalivet qu'à Vensac bourg.

## C. Patrimoine

Le patrimoine de Vensac tient plus au caractère et à la variété de ses paysages qu'au patrimoine bâti. Il n'existe d'ailleurs pas sur la commune de site classé ou inscrit.

La mairie de Vensac a recensé sur son site internet les principaux monuments :

### Église Saint-Pierre

L'église se trouve au centre du bourg de Vensac. De style Roman, son abside date du XIIème siècle et le corps principal a été édifié au XVIIème siècle.

### Notre Dame des Pilar

Cette colonne serait la reproduction de la Vierge Marie apparue miraculeusement à Saint-Jacques de Compostelle et à Saragosse sur un pilier de marbre blanc. La colonne de Vensac est de construction récente, d'autres répliques existent dans le médoc et jalonnent les routes du littoral empruntées par les pèlerins du chemin de Compostelle.

### Le Moulin de Vensac

Moulin du XVIIIème siècle en état de fonctionnement. Il a subi un changement de site en 1858 (a été démonté et reconstruit à l'identique avec l'aménagement de certains mécanismes). Le moulin peut être visité.

*Église Saint-Pierre*



*Notre Dame de Pilar*



*Moulin de Vensac*



Source : Metropolis

## 2. Application de la loi Littoral

### A. Contexte réglementaire

La loi Littoral concerne les communes riveraines de la mer, de grands lacs, estuaires ou Deltas. Ainsi la commune de Vensac, en tant que commune littorale est concernée par cette réglementation qui vise à préserver les territoires de la pression urbaine, les phénomènes d'érosion ou submersion marine.

Elle est ainsi soumise à des principes d'urbanisation et de protection des espaces sensibles, dispositions décrites aux articles L.121-1 à L.121-51 et R.121-1 à R.121-43 du Code de l'urbanisme.

Les articles L121-21 et L121-22 du Code de l'urbanisme explicite les dispositions spécifiques aux documents d'urbanisme qui doivent faire l'objet d'une justification. Les documents d'urbanisme doivent répondre aux dispositions concernant la détermination des capacités d'accueil et la préservation des coupures d'urbanisation.

*« Article L.121-21 : Détermination des capacités d'accueil*

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

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

*1° bis De l'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine ;*

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

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

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

*« Article L.121-22 : Préservation des coupures d'urbanisation*

*Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation. »*

Le PLU doit aussi préserver les espaces remarquables ou caractéristiques et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques, conformément aux articles L.121-23 du même Code. Ces espaces et milieux à préserver sont fixés par décret.

Les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs doivent être classés en Espace Boisé Classé (EBC) (Article L121-27).

Sur l'ensemble du territoire, toute extension de l'urbanisation doit se faire en continuité des zones urbanisées (Article L121-8 à 12) et pour les espaces proches du rivage, l'urbanisation doit répondre à la règle de l'extension limitée de l'urbanisation (Article L121-13 à 15).

Pour Vensac, deux entités ressortent :

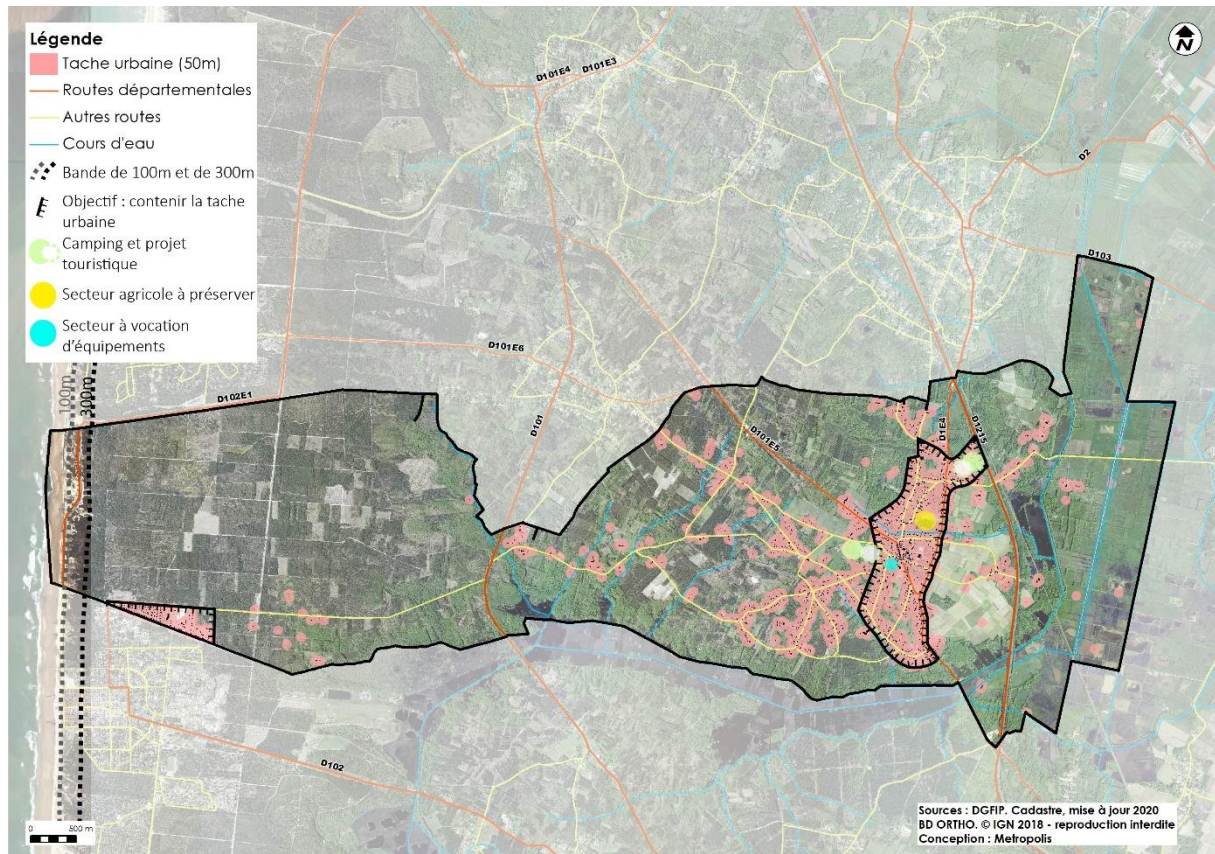
- Le bourg de Vensac, qui regroupe toutes les fonctions urbaines (habitat, commerces et services, équipements...). La tache urbaine du bourg de Vensac est très étendue, et est parfois discontinue. Le développement a laissé des vastes espaces libres non construits en cœur d'îlot. L'urbanisation est plus ou moins dense selon les secteurs, permettant d'identifier le bourg et les hameaux anciens et le développement



pavillonnaire récent, souvent en linéaire. Ce développement récent a fait le lien entre des taches urbaines qui étaient autrefois distinctes.

- Le lotissement de Vensac-Océan qui est une continuité du bourg de Montalivet sur la commune de Vendays-Montalivet. Ce secteur d'habitat dense, qui se situe en dehors de la bande des 100m mais au sein des espaces proches du rivage, n'aura plus vocation à s'étendre davantage, après la troisième phase en cours de réalisation.

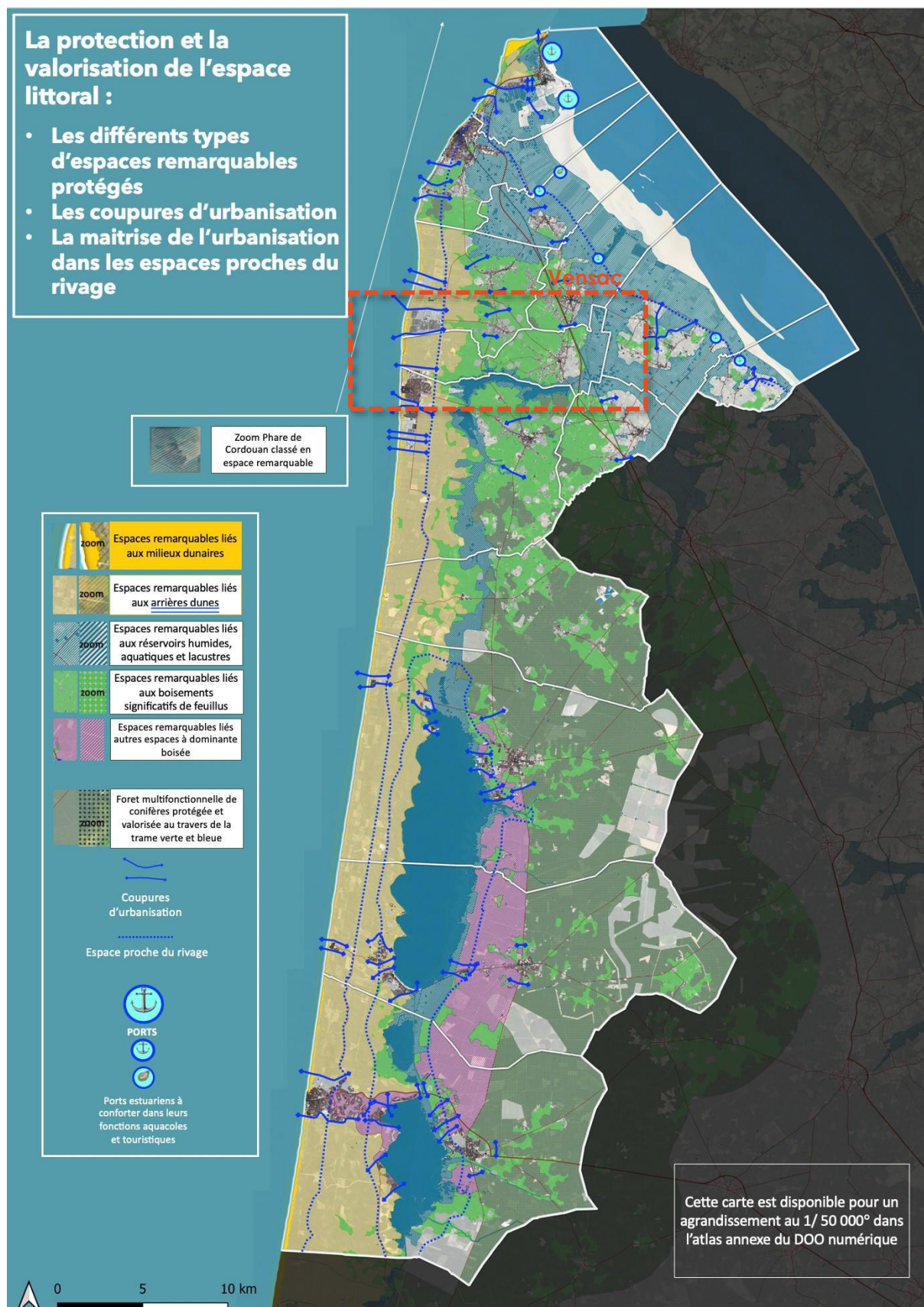
#### Enjeux et prise en compte de la loi littoral



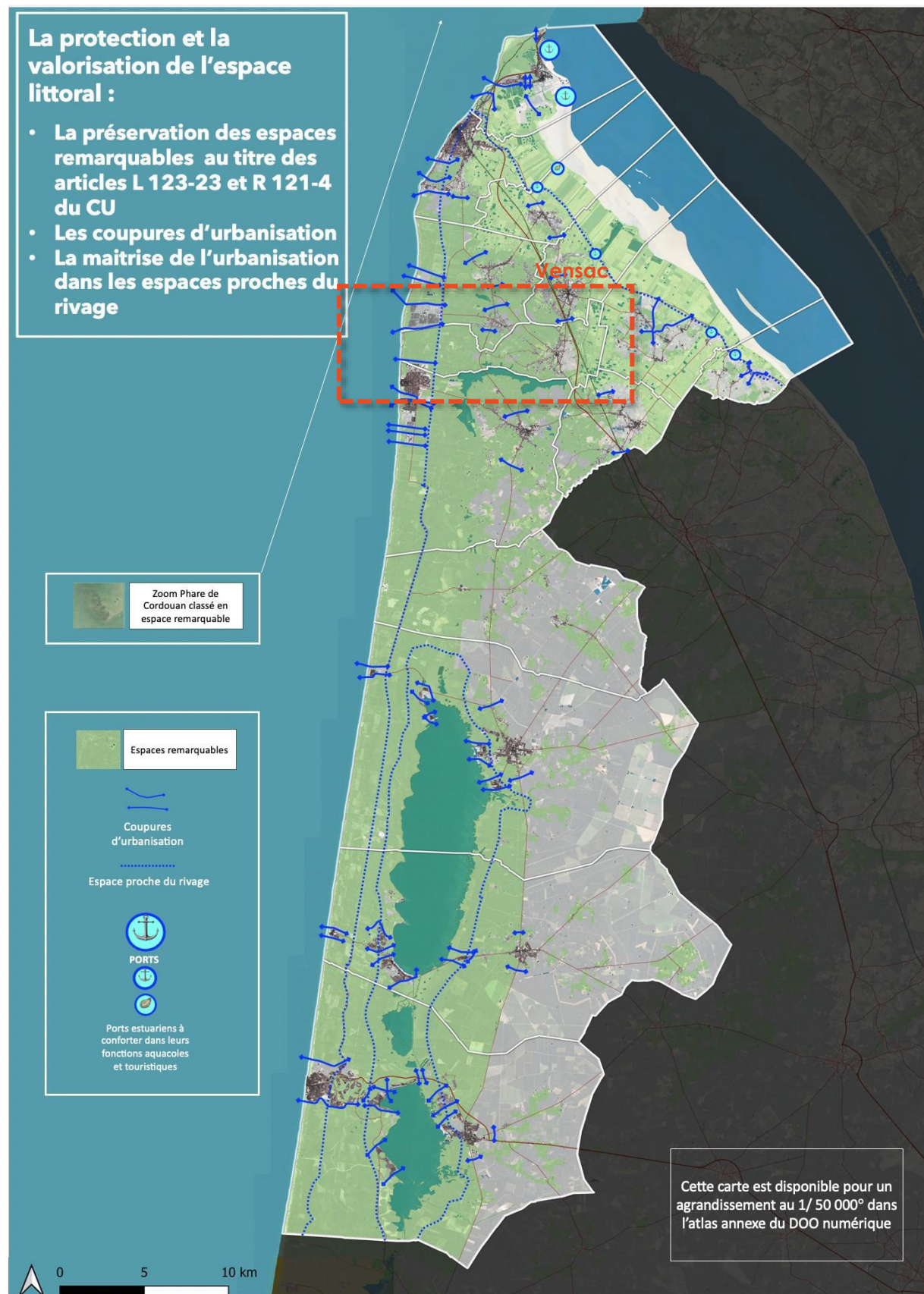


## B. Ce que dit le SCOT Médoc Atlantique

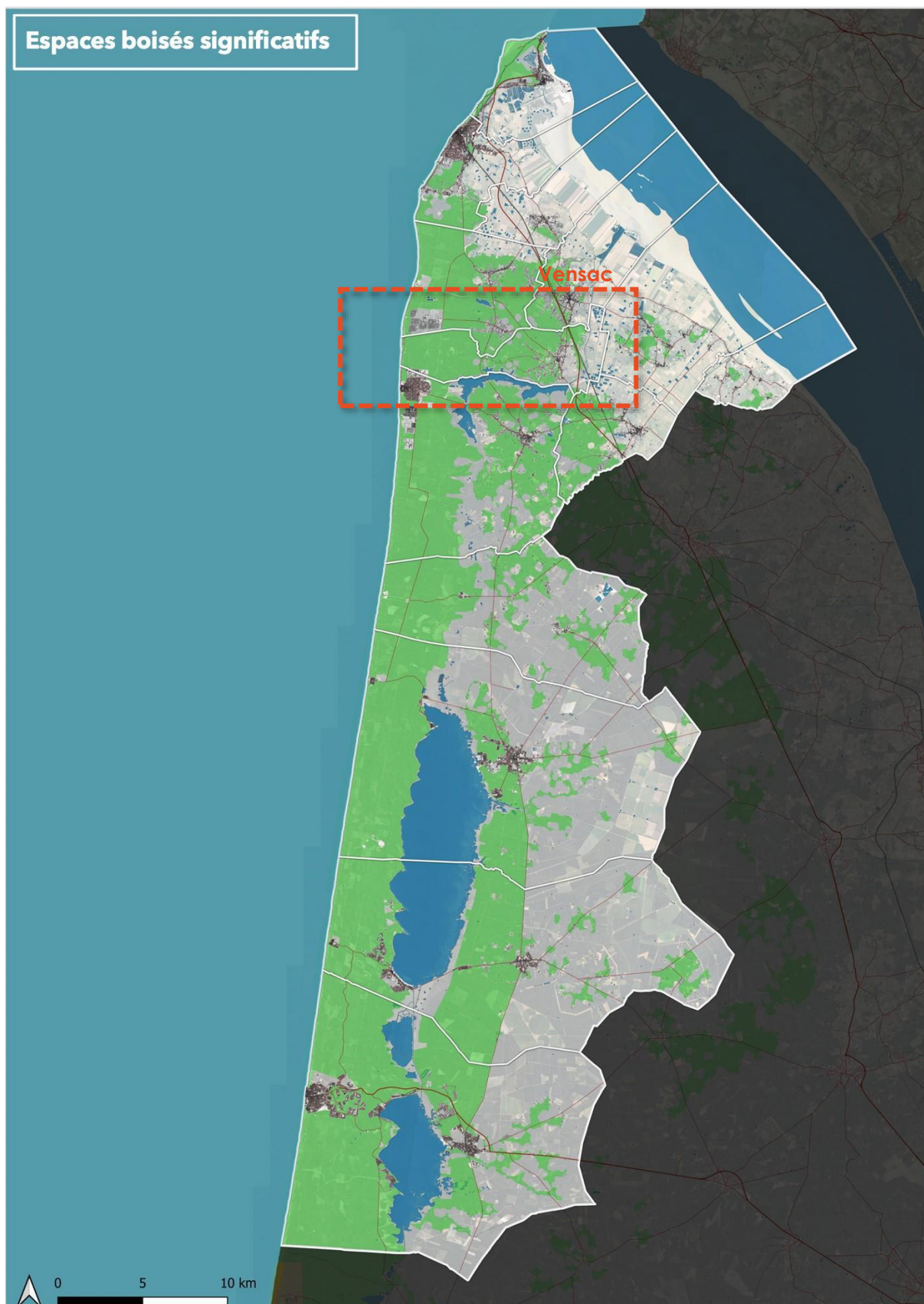
Protection et valorisation de l'espace littoral – DOO SCOT Médoc Atlantique





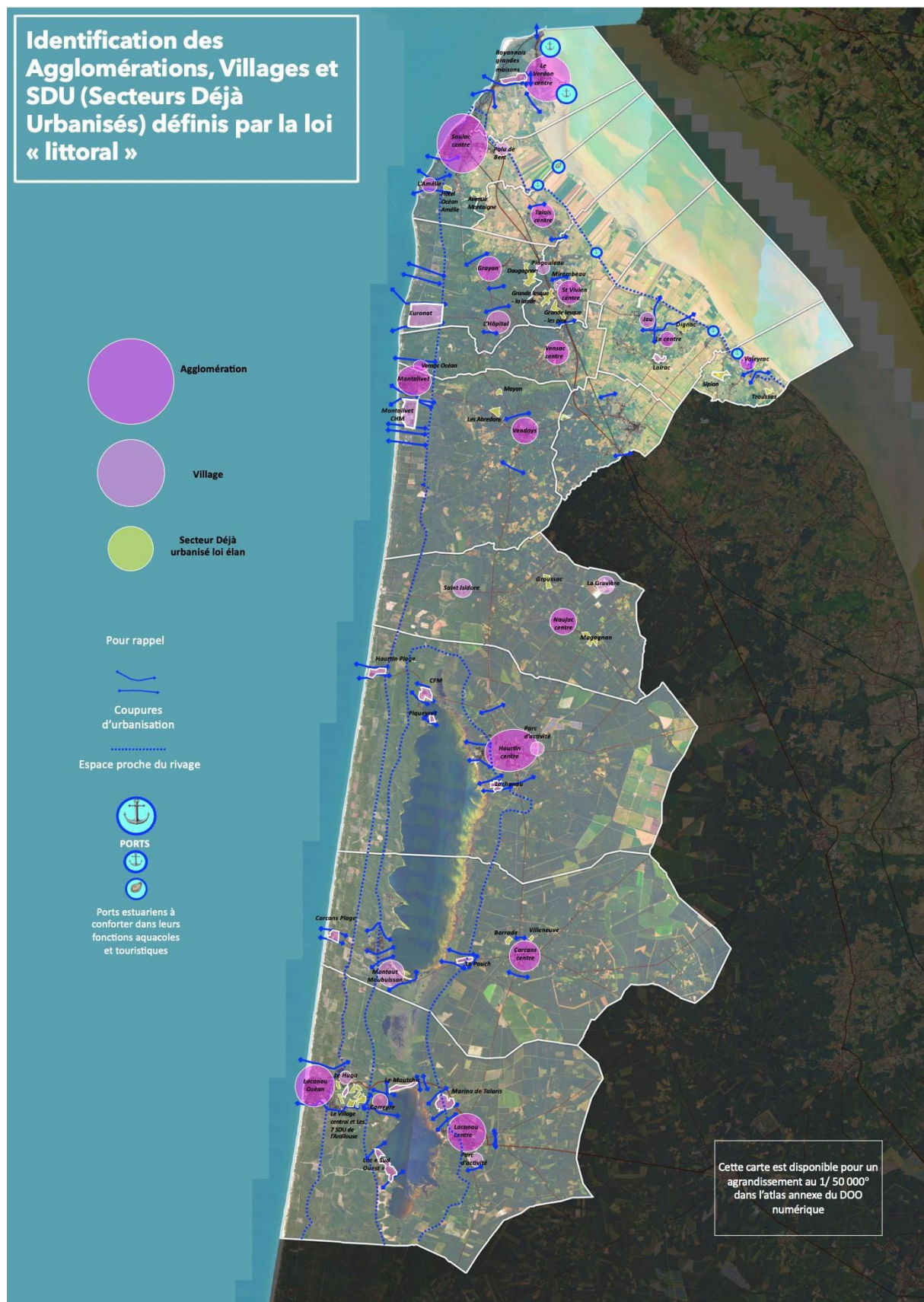


Protection et valorisation de l'espace littoral (les espaces boisés significatifs) DOO SCOT Médoc Atlantique





## Développement urbain et protection des espaces naturels – DOO SCOT Médoc Atlantique

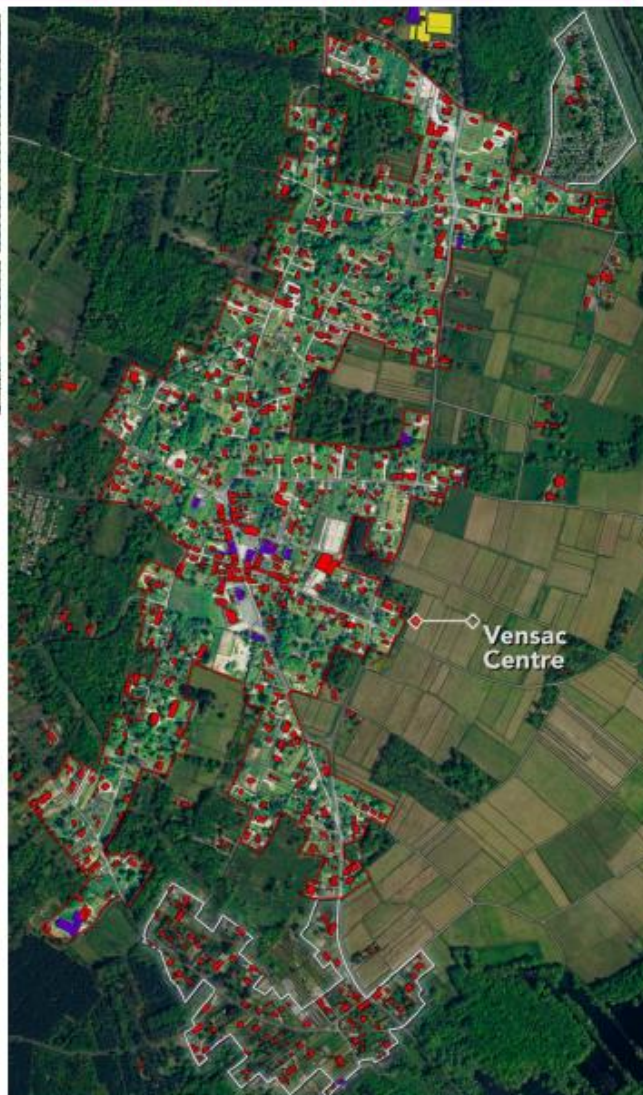




Vensac dispose donc de deux unités identifiées : Vensac Centre identifié comme agglomération et Vensac Océan repéré comme village du fait de la présence du bourg de Montalivet. Il n'existe pas de Secteur Déjà Urbanisé (SDU) sur la commune.

➤ Vensac centre :

VENSAC Centre		Rythme d'implantation, interdistance	Continuité Densité	Nombre de constructions
<b>LOI LITTORAL : AGGLOMERATION</b>		Structuration forte au centre puis rythmée et continue le long des axes.	6 bâtis durs hors annexes /ha	Plus de 650 bâtis durs dont plus de 500 hors annexes
Voirie	Services publics et réseaux	Vitalité /logements	Structuration Vitalité/a ctivités	Histoire
Réseau complexe	Oui	+ de 300	Oui forte mixité	Au début du XVIIIème, Vensac est une paroisse entourée de nombreuses parcelles cultivées.
<b>Environnement, paysage/parti d'aménagement du SCOT</b>		<b>Inscription dans l'armature</b>		
Le développement du site en extension est limité outre les objectifs de limitation de la consommation d'espace, par la présence d'espaces remarquables liés aux réservoirs et boisements significatifs à proximité immédiate.		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ VENSAC, autre pôle à d'échelle SCOT</li> <li>▪ Agglomération principale à l'échelle communale</li> <li>▪ En lien avec son rôle de centralité à l'échelle communale, Vensac dispose d'une mixité fonctionnelle importante. La densité du bâti reste proche de la moyenne malgré des écarts.</li> </ul>		





## ➤ Vensac Océan

VENSAC Vensac Océan		Rythme d'implantation, interdistance	Continuité Densité	Nombre de constructions
LOI LITTORAL : VILLAGE		Très structuré en continuité de MONTALIVET	7 bâtis durs hors annexes /ha	Plus de 150 bâtis durs dont plus de 140 hors annexes
Voirie	Services publics et réseaux	Vitalité /logements	Structuration Vitalité/a ctivités	Histoire
Réseau complexe	Oui	+ de 1500	Oui forte mixité	Implantation depuis l'an 2 000 en mitoyenneté de la station balnéaire de Montalivet, créée en 1852.
Environnement, paysage/parti d'aménagement du SCOT			Inscription dans l'armature et prescription supplémentaire nécessaire le cas échéant	
Le développement du site en extension est limité outre les objectifs de limitation de la consommation d'espace, par la présence d'espaces remarquables à proximité immédiate, couplés à des coupures d'urbanisation, et concerné par le retrait de la bande littoral à 300 mètres. Extension à l'Est en cours de réalisation			<ul style="list-style-type: none"> <li>Village à dominante résidentielle confortant les capacités d'accueil de VENDAYS-MONTALIVET, pôle économique et touristique à l'échelle SCOT (Agglomération touristique intercommunale)</li> <li>Qualification de village retenue par la CAA de Bordeaux</li> </ul>	





Le SCOT identifie Vensac comme un pôle « de proximité », au même titre que Jau-Dignac-et-Loirac, Naujac-sur-Mer, Queyrac, Talais et Valeyrac. Ils se distinguent des pôles dits « structurants » et des pôles dits « d'équilibre économique et touristique », en accueillant principalement des résidents à titre permanent, et en proposant une offre de logement encore accessibles financièrement, des services de proximité liés à la vie quotidienne.

C'est ainsi que le développement des Agglomérations et Villages a vocation à respecter :

1. L'armature urbaine du territoire qui vise à renforcer prioritairement les pôles structurants, puis les pôles d'équilibre économiques et touristiques et le développement prioritaire des centralités principales au sein des communes pour faciliter le développement des services et l'organisation des mobilités.
2. Les enjeux localisés de capacité d'accueil déterminés à l'échelle du SCoT pour limiter le développement notamment en extension de certains Villages.
3. Le renforcement prioritaire de l'urbanisation au sein des enveloppes urbanisées pour éviter la consommation d'espace.

## C. La loi littoral à l'échelle communale

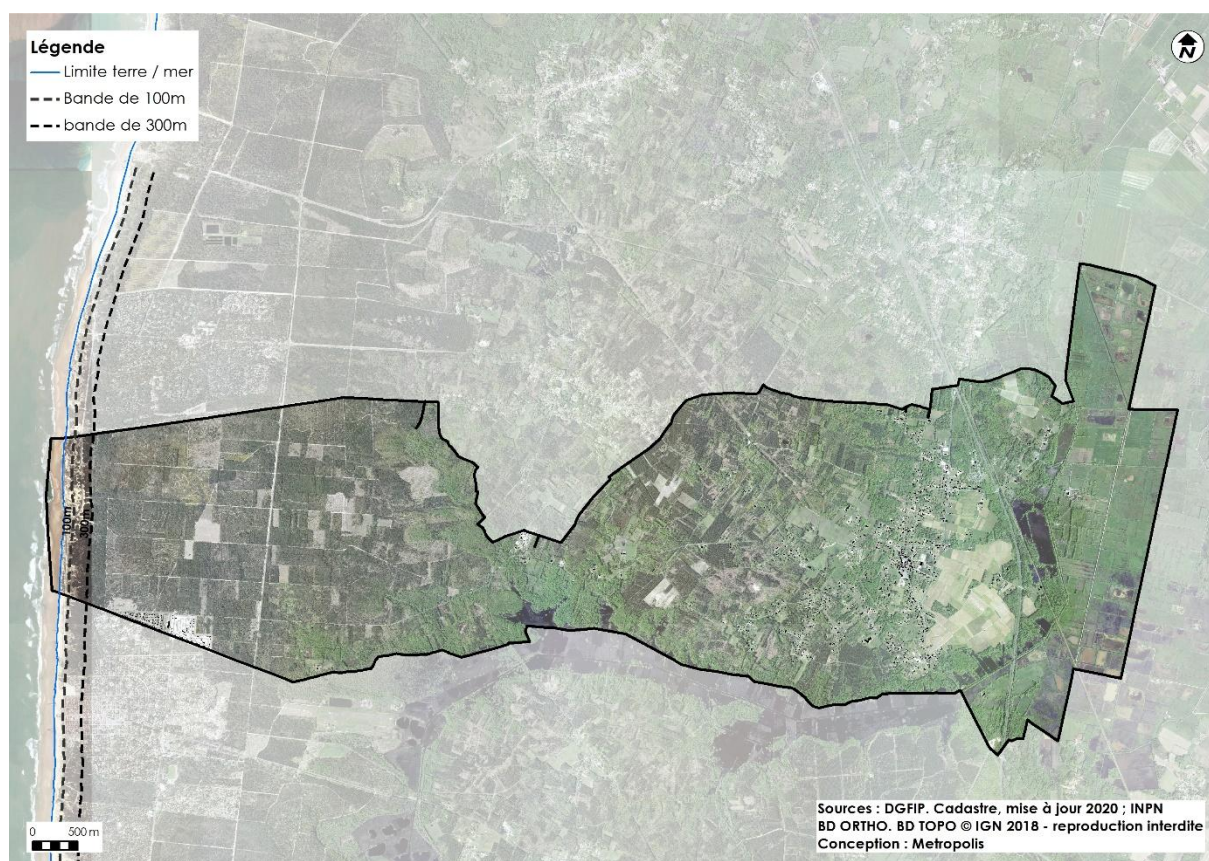
### La bande de 100m

Les articles L. 121-16 à L. 121-19 du code de l'urbanisme fixent les règles applicables dans la bande littorale des 100 mètres.

L'article L. 121-16 du code de l'urbanisme dispose qu'en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage ou, pour les plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares, à compter de la limite des plus hautes eaux.

L'objectif de cette règle est de préserver de l'urbanisation cette zone particulièrement sensible dans laquelle le principe de protection de l'environnement doit primer sur le principe d'aménagement.

Le SCOT Médoc Atlantique porte la bande des 100m à 300m. A Vensac, cette bande correspond à un espace naturel non construit maîtrisé par le conservatoire du littoral. Il s'agit donc d'un espace majeur préservé de tout aménagement et de toute construction.



### Les espaces remarquables

L'article L. 121-23 du code de l'urbanisme dispose que les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

La protection des espaces remarquables et caractéristiques du littoral instituée par l'article L.121-23 du code de l'urbanisme est très large et dépasse le champ des seules autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

La qualification d'espace remarquable au titre de l'article L. 121-23 du code de l'urbanisme suppose la réunion de plusieurs critères.

Les espaces protégés au titre de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme sont soumis à une inconstructibilité de principe sous réserve des quelques exceptions, limitativement prévues par le code de l'urbanisme.

Dans les espaces remarquables et caractéristiques du littoral, c'est le principe d'interdiction de construire qui s'applique. Par conséquent, un plan local d'urbanisme doit classer les espaces remarquables et caractéristiques en zone A ou N dont le règlement interdira toute construction ou installation, exception faite de celles limitativement autorisées au titre de l'article R. 121-5 du code de l'urbanisme.

Cette inconstructibilité de principe s'applique à tout terrain situé sur le territoire d'une commune littorale et ayant les caractéristiques définies à cet article, que ce terrain soit ou non situé à proximité du rivage (CE, 27 septembre 2006, n° 275923).

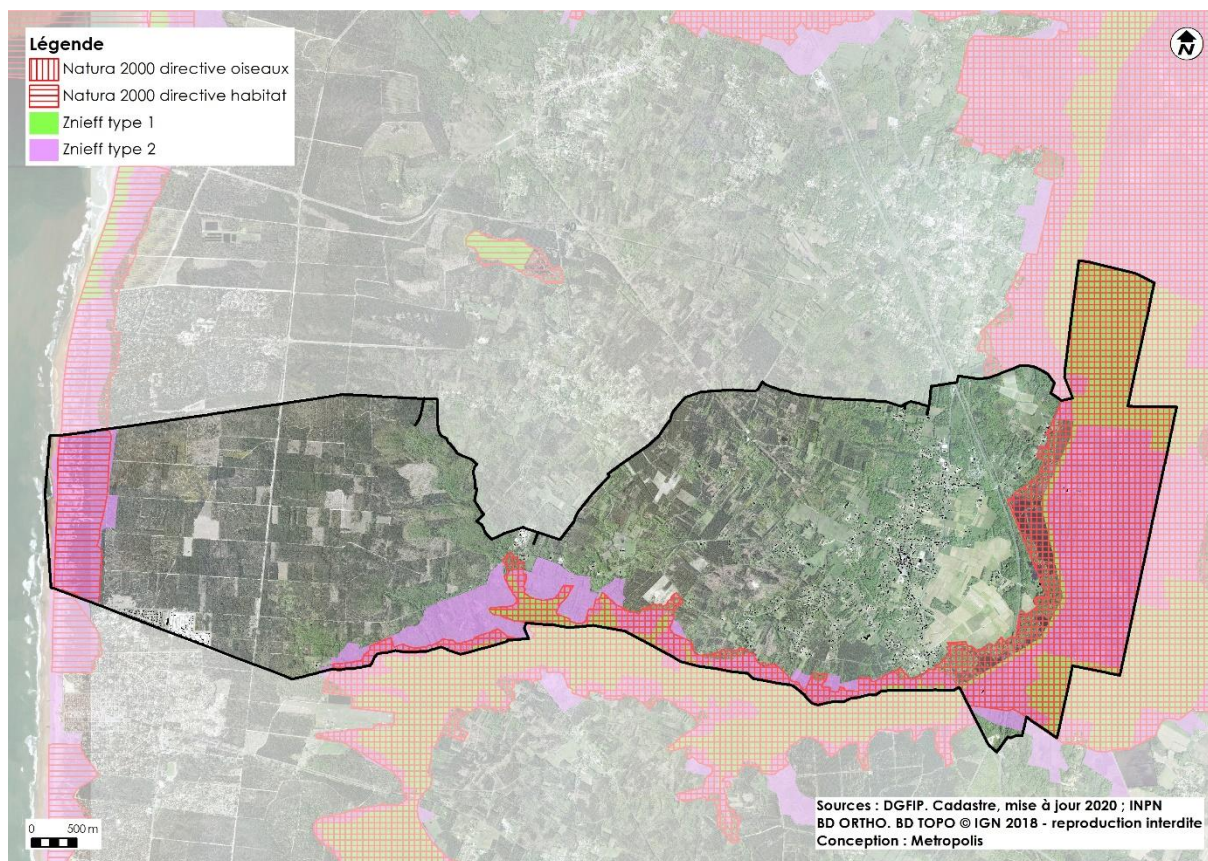
Aucune urbanisation n'étant permise dans les espaces remarquables et caractéristiques du littoral, le principe d'extension de l'urbanisation en continuité avec les agglomérations et les villages existants est privé d'effet. Il en est de même, lorsque l'espace à préserver se situe en espaces proches du rivage, de la règle de l'extension limitée de l'urbanisation fixée à l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, dès lors qu'un espace présente les caractéristiques d'un espace remarquable ou caractéristique au sens de l'article L. 121-23 du code de l'urbanisme, il ne peut pas bénéficier, au surplus des aménagements limitativement énumérés à l'article R. 121-5 du code de l'urbanisme, des dérogations autorisées dans la bande de 100 mètres lorsqu'il se situe dans cette zone. Il ne peut y avoir cumul des dérogations.

Les zones de la commune concernées par la loi Littoral sont :

- Le Site Natura 2000 FR7200678 « Dunes du littoral girondin de la pointe de Grave au Cap ferret », classé au titre de la Directive Habitats.
- Le Site Natura 2000 FR7200680 « Marais du bas Médoc », classé au titre de la Directive Habitats
- Le Site Natura 2000 « Marais du Nord Médoc », classé au titre de la Directive Oiseaux.
- Les ZNIEFF de type 2 :
  - Dunes littorales entre le Verdon et le Cap ferret ;
  - Marais du Bas Médoc ;
  - Marais de l'arrière littoral du Nord-Médoc,
- Les ZNIEFF de type 1 intersectant en tout ou partie la commune de Vensac :
  - Chenal du Gua : tronçon aval ;
  - Marais de la Perge et du Gua.
  - Marais humides du bas Médoc ;





### Les espaces boisés significatifs

L'article L.121-7 du Code de l'urbanisme impose au plan local d'urbanisme de classer en Espace Boisé Classé, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. S'il s'agit d'un article différent de celui du classement d'EBC de droit commun au titre de l'article L.113-1, les effets sont les mêmes.

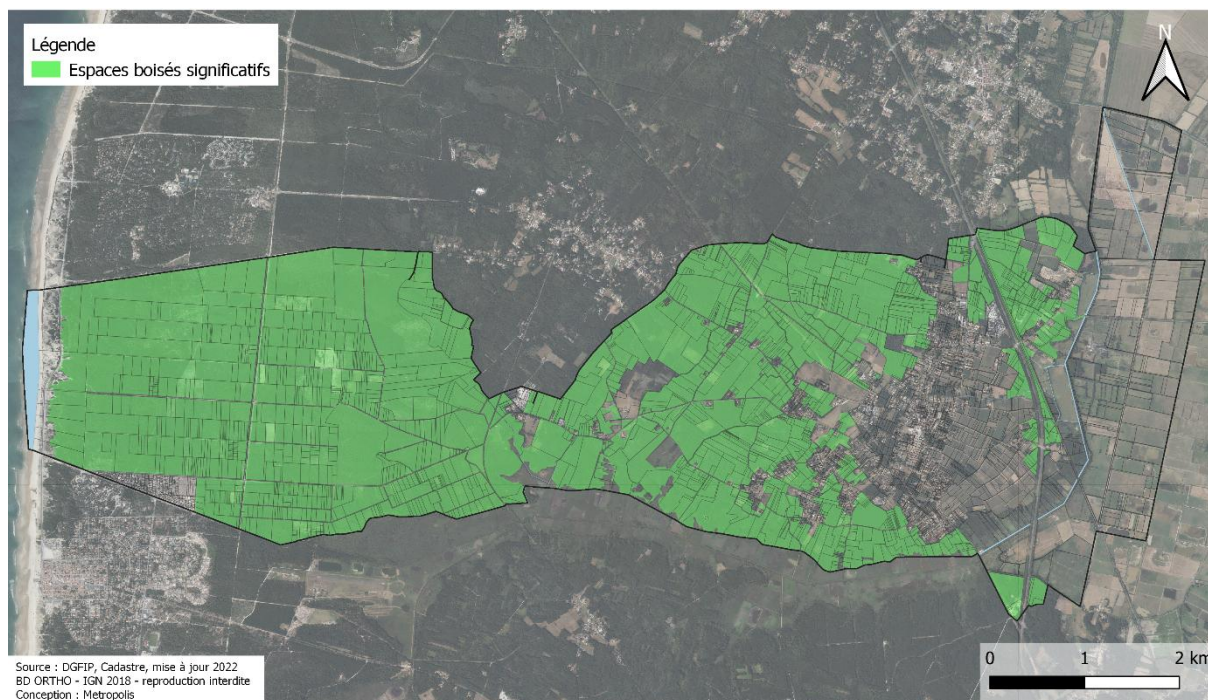
Afin d'apprécier si un parc ou ensemble boisé est l'un des plus significatifs du territoire, sont examinés :

- La configuration des lieux (superficie du terrain, présence de constructions, caractère urbanisé ou non des espaces à proximité),
- Le caractère et l'importance du boisement (nombre d'arbres, boisement et sa qualité).

Les dispositions des articles L. 113-1 et L. 113-2 du code de l'urbanisme sont applicables sur les secteurs situés en espaces boisés classés. Si ces articles n'interdisent pas toute construction, ils prohibent tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements (CE, 19 novembre 2008, n° 297382).

Les espaces boisés significatifs ont été répertoriés par le SCOT Médoc Atlantique. Ils seront repris en tant qu'EBC au sein du PLU de Vensac.

Cette protection fait l'objet de la prescription 28 – « Protéger les espaces remarquables du littoral » du DOO du SCOT Médoc Atlantique, avec les espaces remarquables du littoral.



### Les agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés

L'article 121-8 du code de l'urbanisme, dans son premier alinéa, pose le principe selon lequel, dans les communes littorales, l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les agglomérations et villages existants.

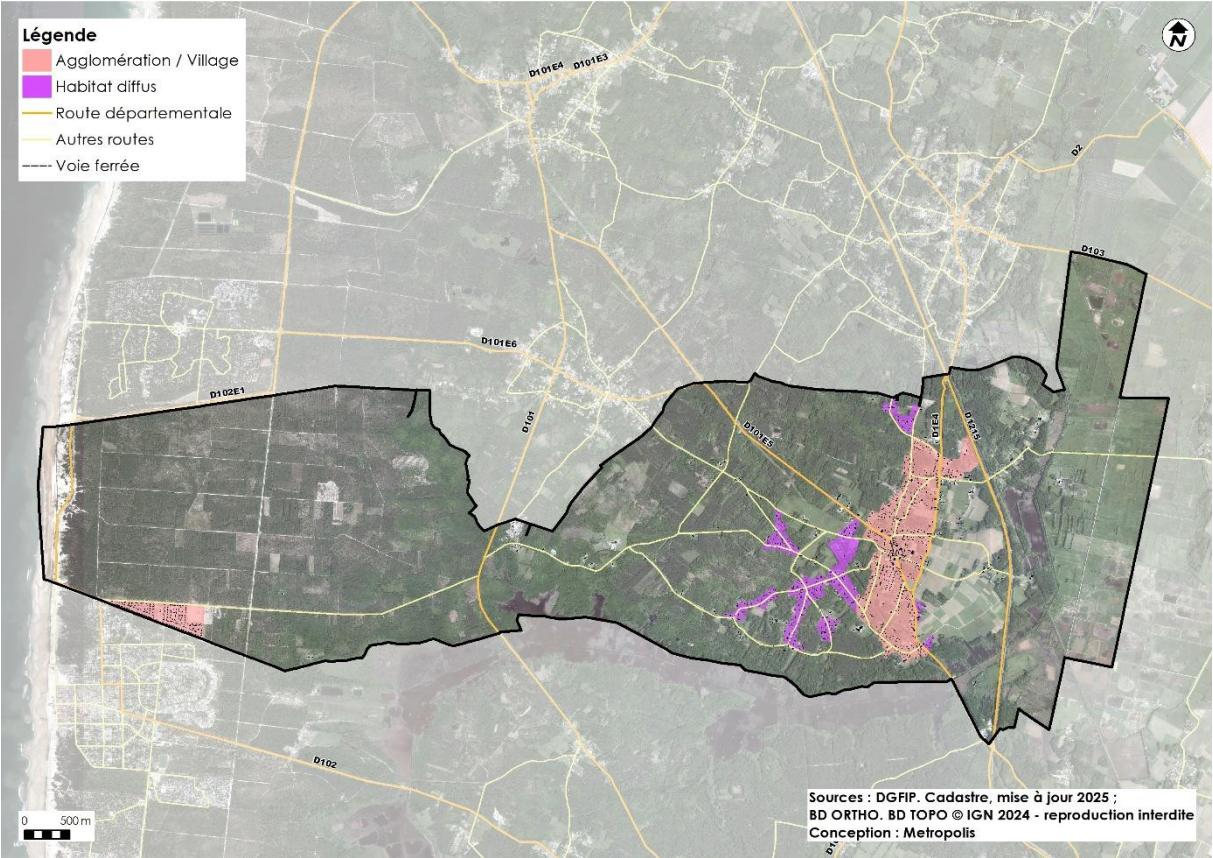
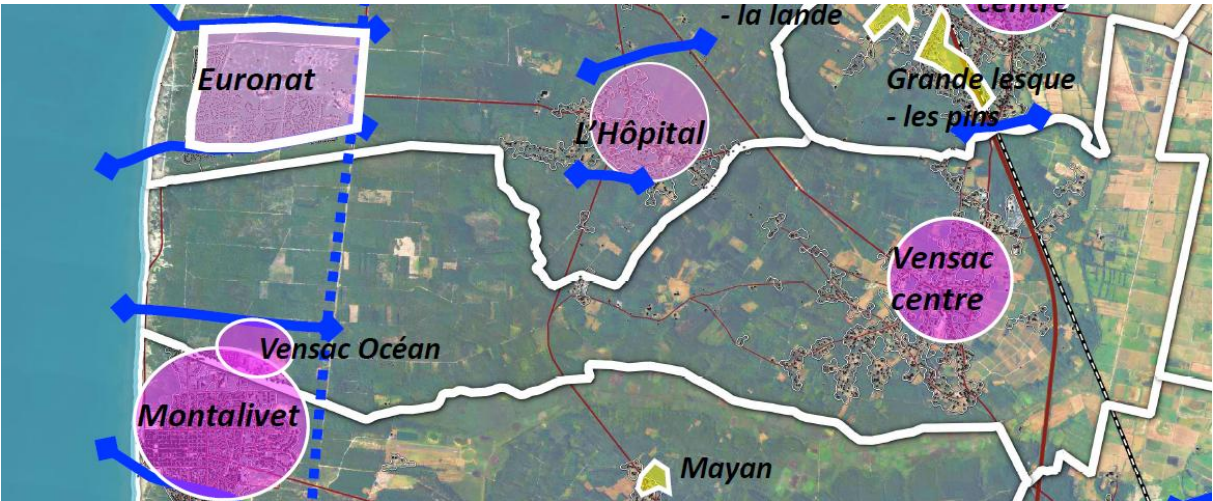
L'agglomération, au sens de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, se définit comme un ensemble à caractère urbain composé de quartiers centraux d'une densité relativement importante comprenant un centre-ville ou un bourg et de quartiers de densité moindre présentant une continuité dans le tissu urbain.

Le village s'organise autour d'un noyau traditionnel, assez important pour avoir une vie propre tout au long de l'année. Le village se distingue du hameau par une taille plus importante et par le fait qu'il accueille encore ou a accueilli des éléments de vie collective, comme par exemple une place de village, une église, quelques commerces de proximité (boulangerie, épicerie) ou des services publics, même si ces derniers n'existent plus compte tenu de l'évolution des modes de vie.

Le SCOT définit deux secteurs correspondant aux agglomérations et villages : le bourg de Vensac et Vensac Océan. Aucun secteur déjà urbanisé n'est retenu pour la commune.



Extrait de la cartographie du SCOT



## Les coupures d'urbanisation

L'article L. 121-22 du code de l'urbanisme dispose que les schémas de cohérence territoriale (SCOT) et les plans locaux d'urbanisme (PLU(i)) doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation. L'objectif est de séparer les différentes parties agglomérées et d'empêcher l'urbanisation de l'intégralité du front de mer.

Le SCOT Médoc Atlantique définit que :

*« Les documents d'urbanisme les délimitent en veillant à les préserver en profondeur. Ils peuvent affiner leur tracé afin que ces coupures d'urbanisation ne recouvrent aucun espace urbanisé même si des constructions ponctuelles peuvent y figurer.*

*Comme pour les espaces remarquables, les coupures d'urbanisation ne peuvent recevoir d'urbanisation.*

*Seuls peuvent être admis des constructions ou aménagements ne compromettant pas le caractère naturel de la coupure :*

- Équipements légers de sport et de loisirs ;
- Équipements liés à la gestion de l'espace (exploitation des voiries existantes ainsi que leur évolution et réaménagement dès lors qu'ils sont permis par ailleurs par les dispositions et règlements applicables, équipements de sécurité civile, etc.) ;
- Réfection, mise aux normes et extension mesurée des bâtiments existants notamment des exploitations agricoles hors bande des 100 m.

*Toutefois, et sous réserve d'une insertion paysagère de qualité et d'une emprise compatible avec l'objectif de préservation des vues larges, sur l'estuaire notamment, les PLU pourront organiser les coupures de manière à mettre en œuvre la dérogation au principe de continuité de l'urbanisation prévues par l'article L 121-10 pour les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières hors espaces proches du rivage ou aux cultures marines, y compris dans les espaces proches du rivage.*

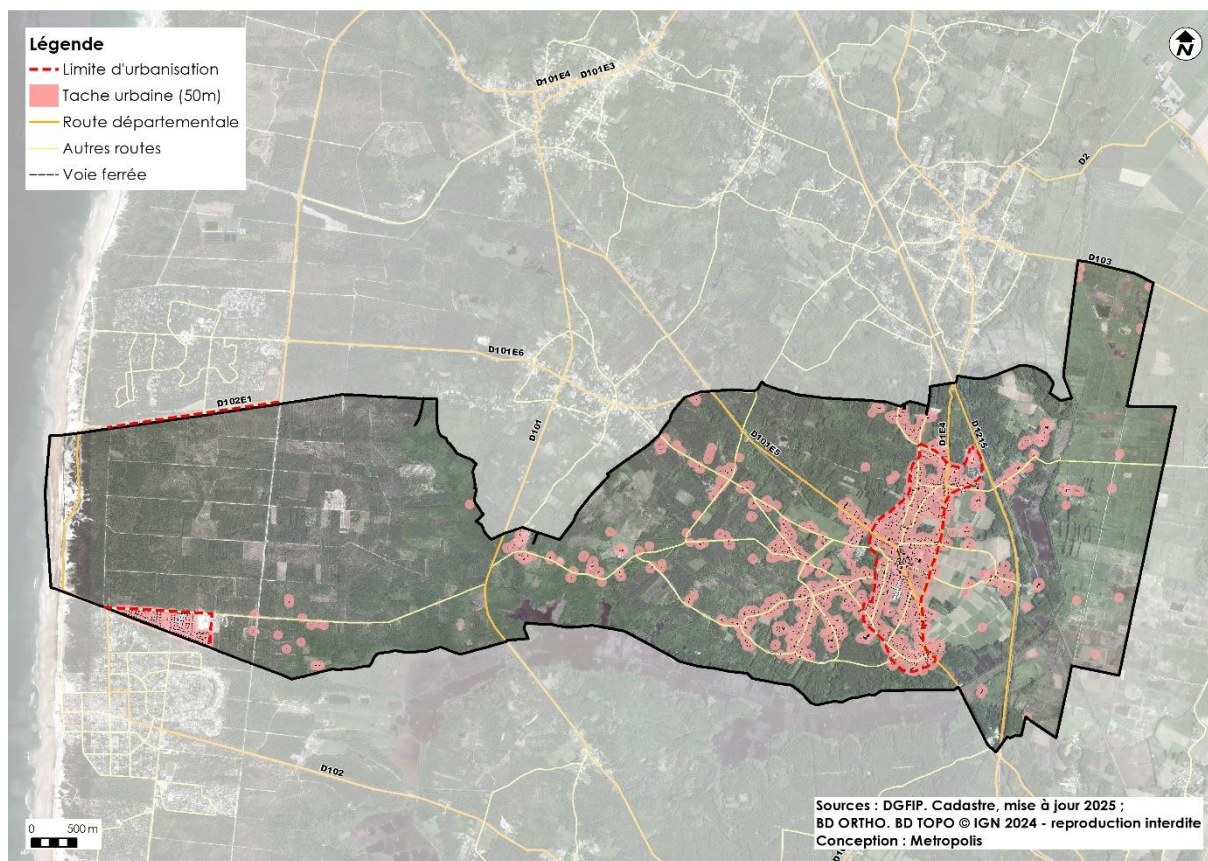
*Enfin, il appartient au PLU de prévoir les autres coupures nécessaires à son échelle, pour compléter celles que le SCOT définit à l'échelle du territoire en lien avec la prescription 15. »*

Les coupures d'urbanisation ont été réalisées à partir du tracé de l'enveloppe urbaine existante. Elles suivent souvent les routes départementales, qui formalisent souvent la limite entre un espace urbanisé et des espaces qui sont plus naturels ou agricoles. C'est notamment le cas le long de la RD1E4 sur l'entrée sud de Vensac, et jusqu'à la route de la Halte, où côté ouest de la route, l'urbanisation est organisée, conséquente et rejoint le centre-bourg de Vensac, quand côté est, l'urbanisation est plus ponctuelle, dans un contexte plus agricole, et souvent organisé le long d'axes perpendiculaires à la RD1E4.

C'est aussi le cas au nord du bourg, chemin des Pères : au nord de la route se trouve une pépinière et des espaces agricoles, alors qu'au sud de la route, on trouve des maisons en continu, sur un secteur qui s'est fortement développé récemment.

Le long de la rue du Gua, la logique a été un peu différente, car sur sa partie sud, l'urbanisation s'est développée des deux côtés de la route, ainsi, d'un point de vue paysager et urbain, il n'y a pas une nette différence. C'est pourquoi, sur les portions les plus denses, la coupure d'urbanisation ne suit pas le chemin du Gua, mais intègre les habitations qui se trouvent au sud.





### Les espaces proches du rivage

L'article L. 121-13 du code de l'urbanisme dispose que, dans les espaces proches du rivage, l'extension de l'urbanisation doit être limitée et être justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. L'objectif est d'éviter une urbanisation linéaire le long du littoral et d'inciter à réaliser l'urbanisation nouvelle en zone rétro-littorale.

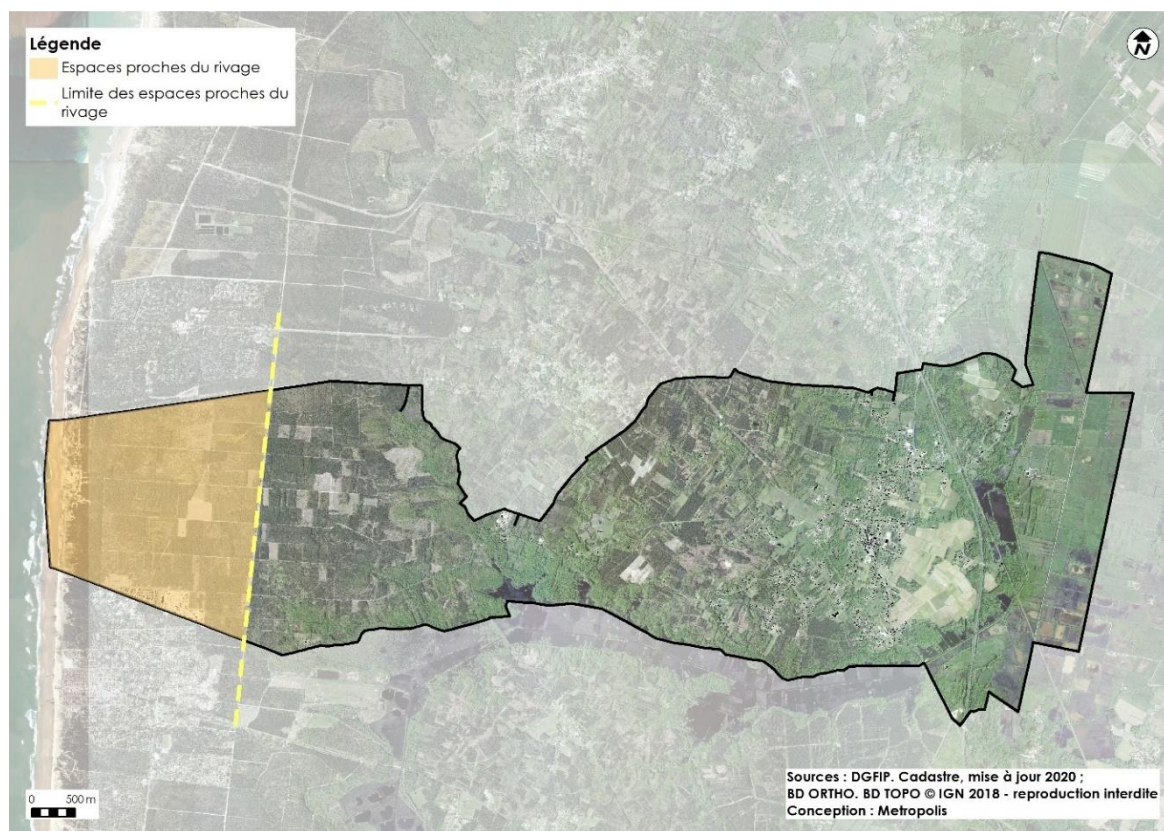
Pour déterminer si une zone peut être qualifiée d'espace proche du rivage, il convient d'analyser, de manière combinée plusieurs critères :

- La distance par rapport au rivage ;
- Les caractéristiques des espaces séparant les terrains de la mer : caractère urbanisé ou non, existence d'une coupure physique, relief et configuration des lieux ;
- L'existence d'une co-visibilité entre les secteurs concernés et la mer. La visibilité est donc appréciée aussi bien depuis le rivage que depuis l'intérieur des terres.

Dans les espaces déjà urbanisés, cette méthode conduira en général à considérer que seule la partie la plus proche du rivage est située en espaces proches du rivage.

Toutefois, une zone déjà urbanisée devra être retenue dans sa totalité comme un espace proche du rivage si elle forme un ensemble urbanisé cohérent (CE, 3 juin 2009, Commune de Rognac, n° 310587). Si le rivage est bordé d'espaces naturels, même supportant quelques constructions éparses, de plus vastes espaces pourront être considérés comme proches du rivage compte tenu des caractéristiques géographiques spécifiques de ces espaces ou s'ils relèvent d'une même unité paysagère.

Le SCOT définit les espaces proches du rivage, qui sont repris dans le PLU de Vensac, en cherchant la continuité et la cohérence des éléments permettant d'apprécier cette limite. La mise en œuvre des critères de co-visibilité, de distance par rapport au rivage ainsi que de la nature et de l'occupation de l'espace ont été mis en œuvre de la manière suivante.

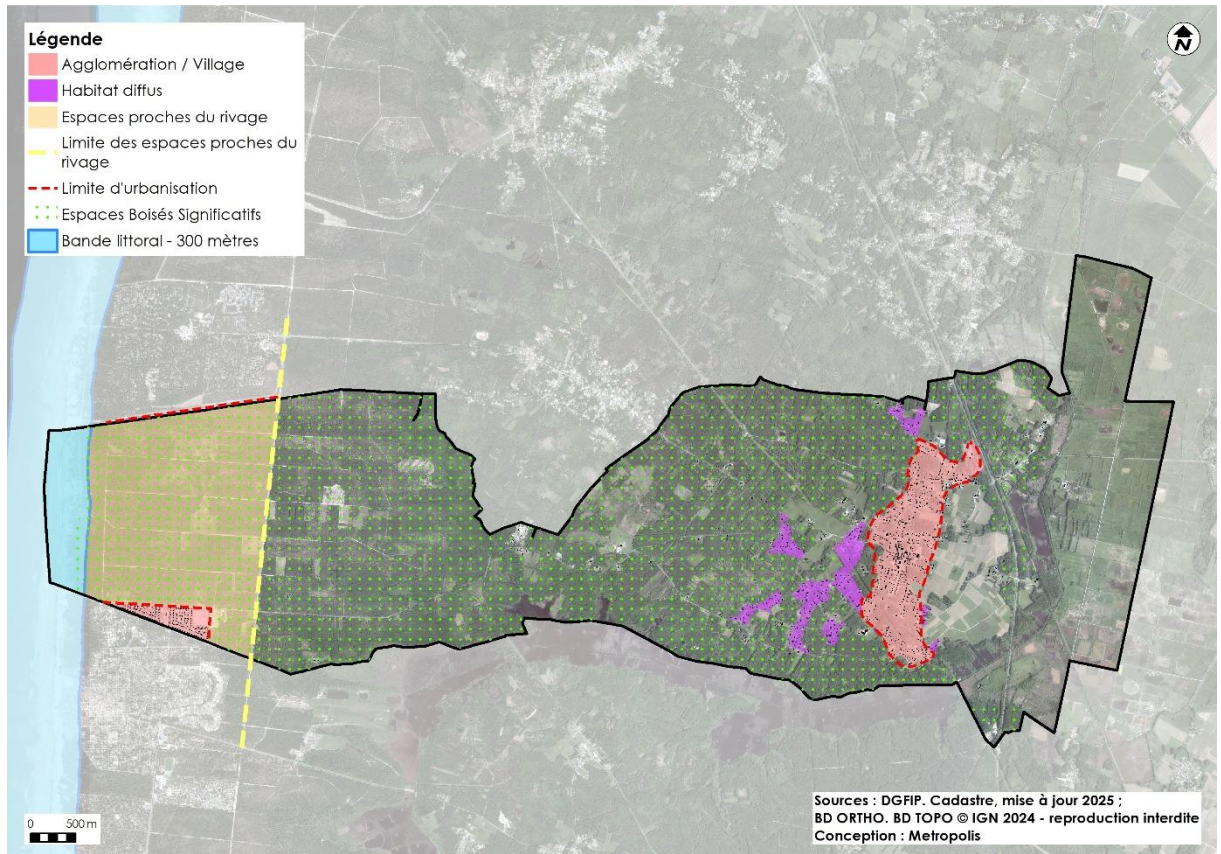




### Synthèse de l'application de la loi littoral

Le développement de Vensac devra intégrer les préservations portées par la Loi littoral, notamment :

- La préservation des espaces et milieux constitutifs des espaces remarquables ;
- Le maintien des espaces boisés significatifs ;
- Le confortement des espaces repérés comme villages par le SCOT Médoc Atlantique en définissant les coupures d'urbanisation ;





### 3. consommation d'espace et potentiel de densification

#### A. 22,28 hectares d'espaces agricoles, naturels et forestiers consommés entre 2011 et 2020

Toutes les données sont exprimées en surface brute, sauf précision. Sont ainsi comptabilisés les espaces communs, de voirie, de réseaux divers...

Il s'agit de constater la consommation d'espace effective : toute surface de terre sur laquelle est réalisée un « aménagement » ne permettant pas d'envisager un retour rapide et aisé à la parcelle vers son statut initial sans faire appel à des travaux plus ou moins conséquents de remise en état.

##### Consommation d'espaces par vocation

La période de référence retenue correspond à 2011-2020, conformément aux attendus de la loi Climat et Résilience. Le repérage a été effectué à partir des derniers fichiers fonciers disponibles pour localiser les nouvelles constructions depuis 2011. En complément de ces données et aux vues des fortes évolutions récentes, les deniers permis de construire et la connaissance des élus ont permis d'actualiser ces données. L'Occupation du sol à grande échelle régionale de la Nouvelle-Aquitaine a permis de définir le type de sol consommé sur la période d'étude.

Le lotissement au sud du centre-bourg est pris en compte sur cette période, le permis d'aménager et les aménagements de voirie et réseaux ayant été réalisés avant 2021.

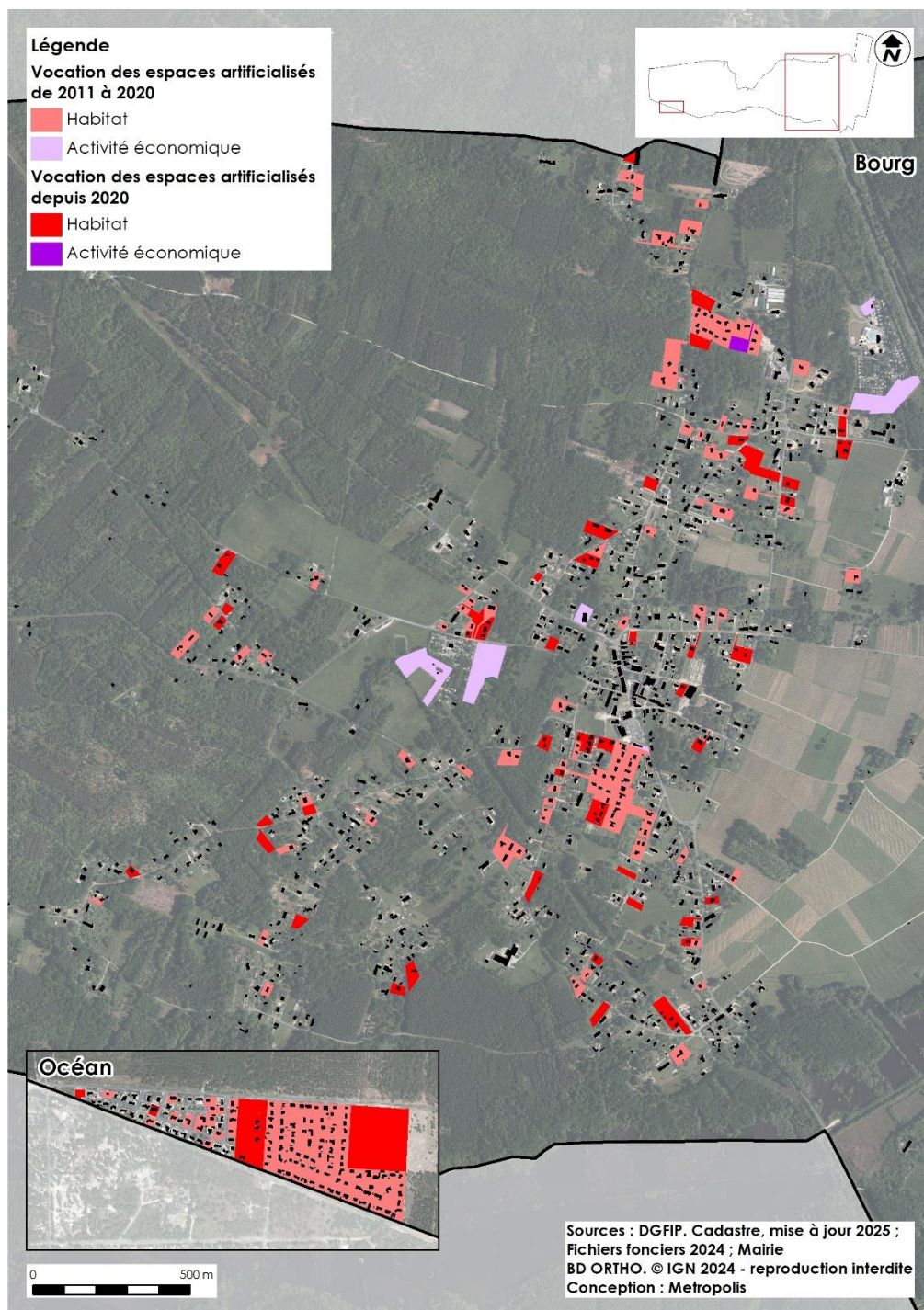
Sur cette période de 10 années, 30,49 hectares ont été urbanisés : 26,17 hectares soit 86% de l'espace urbanisé a permis de développer l'habitat et 4,32 hectares soit 14% pour les activités économiques, industrielles ou commerciales.

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 2011 et 2020, 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
<b>Total général</b>	<b>12,95</b>	<b>9,33</b>	<b>8,21</b>	<b>30,49</b>

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 1014m<sup>2</sup> par logement. Cette densité peut paraître élevée, néanmoins il y a une grande hétérogénéité dans les tailles de terrains des nouvelles constructions. En effet, une maison a été construite sur 360m<sup>2</sup> (le plus petit terrain) quand une autre l'a été sur 5799m<sup>2</sup> (le plus grand terrain).



La consommation jusqu'en 2024 est aussi réalisée. Afin de connaître la consommation des 10 dernières années, et ce, afin de répondre au Code de l'urbanisme, la période 2011-2020 est redécoupée. Voici le détail de la consommation d'espaces NAF :

*Consommation d'espaces NAF par période selon la vocation, en hectares, surface brute*

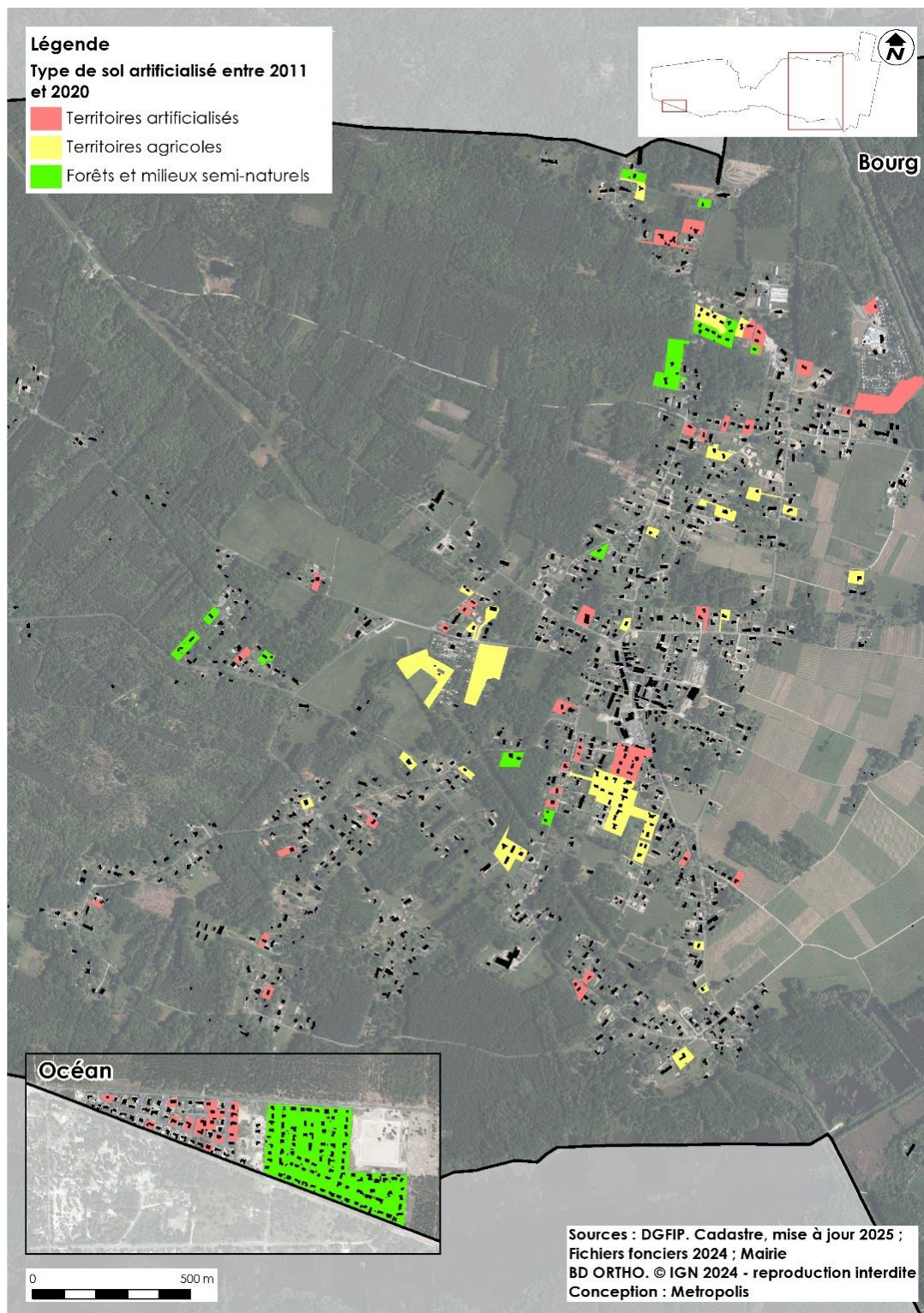
	Habitat	Activités économiques	Total
<b>2011/2014</b>	6,29	3,99	10,28
<b>2015/2020</b>	19,88	0,33	20,22
<b>2021/2024</b>	14,36	0,28	14,64
<b>Total général</b>	40,54	4,60	45,13



Sur la période de référence, entre 2011 et 2020, la consommation d'espaces NAF a donc été de 30,49 hectares.

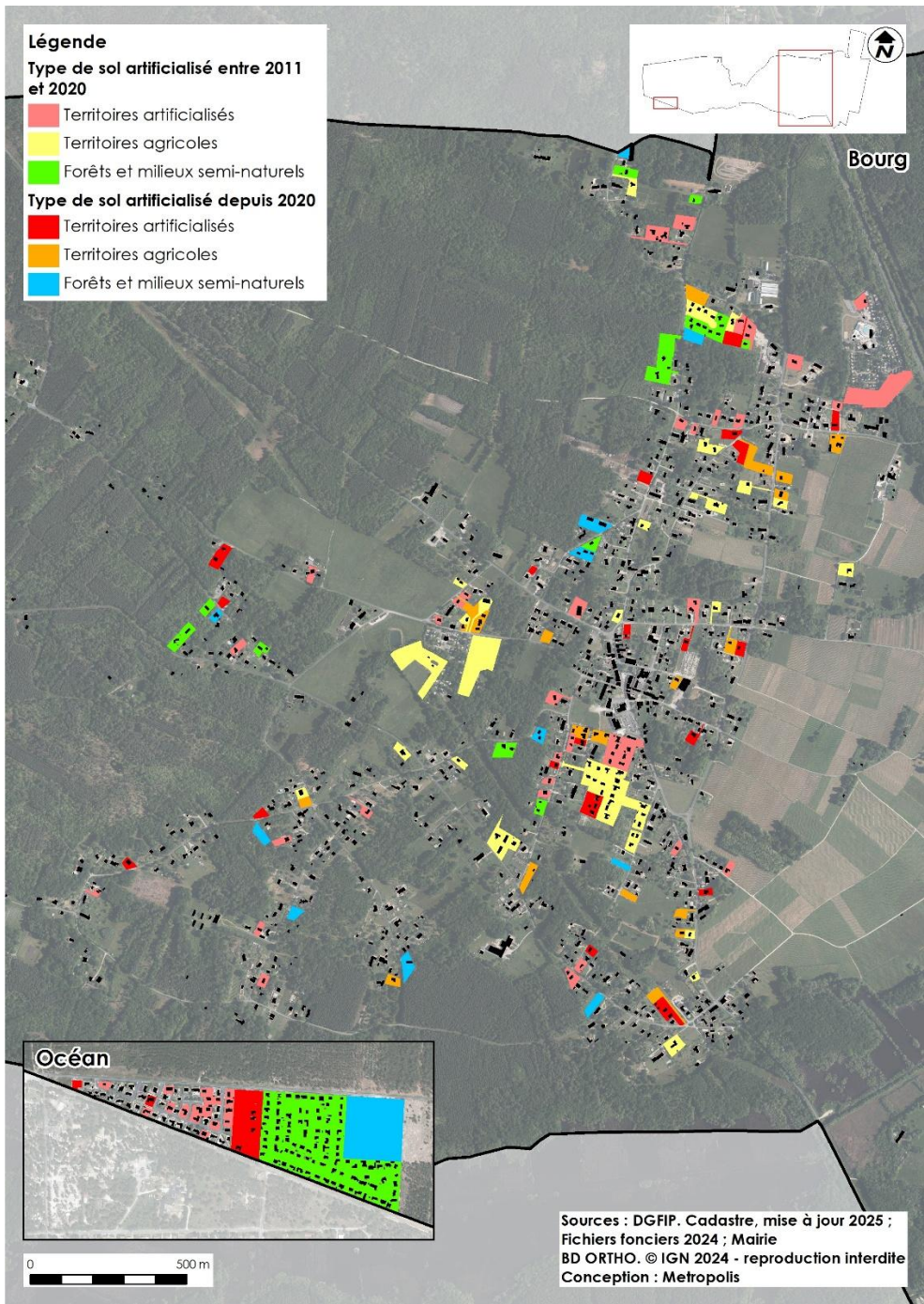
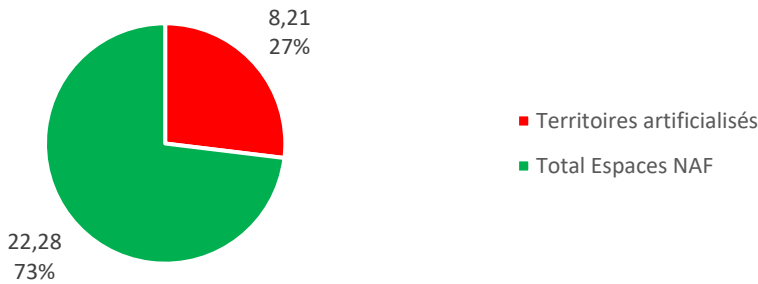
Sur les 10 dernières années, entre 2015 et 2024, 34,86 hectares d'espaces NAF ont été consommés.

### Consommation d'espaces par type de sols





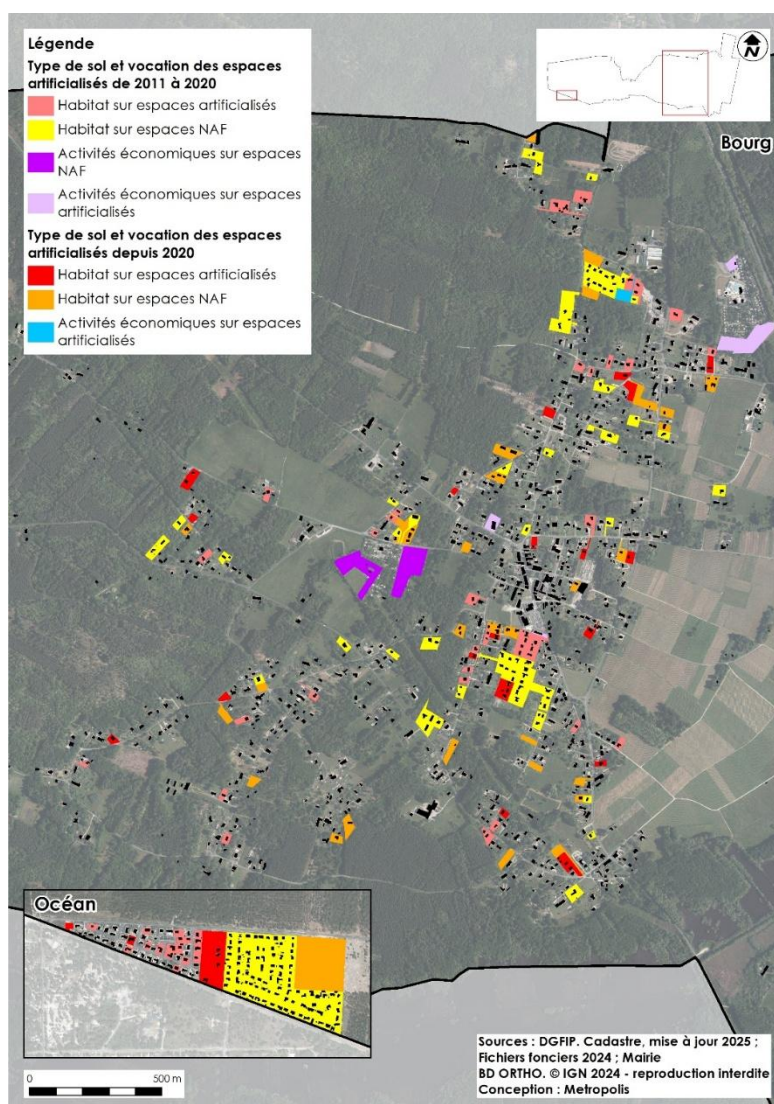
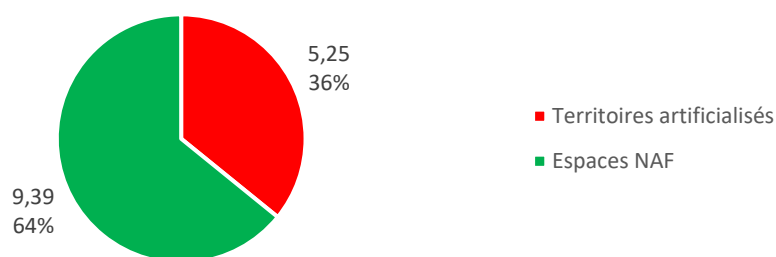
30,49 hectares consommés entre 2011 et 2020



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

14,64 hectares consommés entre 2021 et 2024



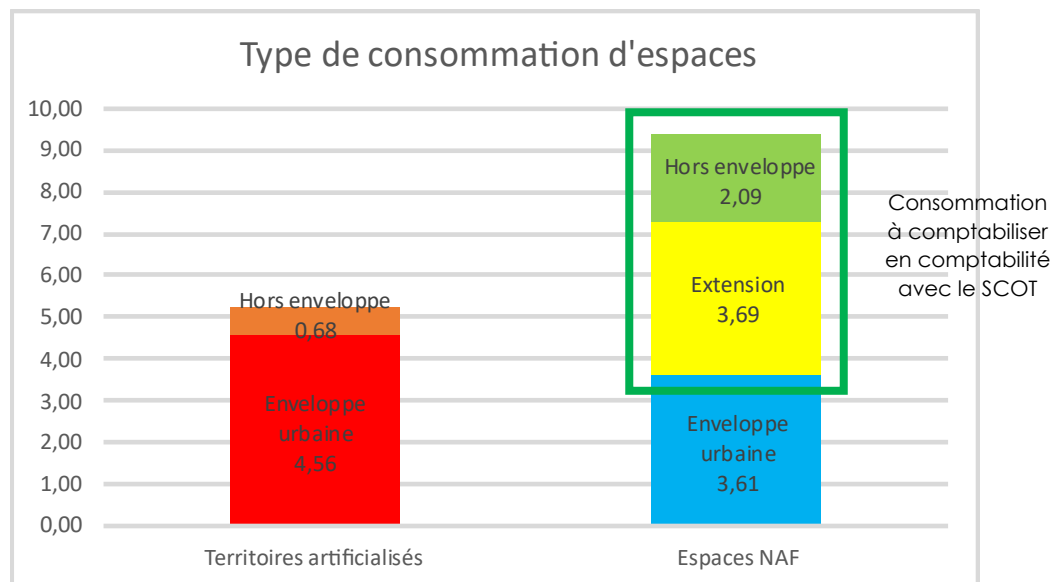


## B. 5,78 hectares d'espaces NAF consommés selon le SCOT depuis 2020

A partir de 2020, le SCOT comptabilise en consommation d'espaces NAF :

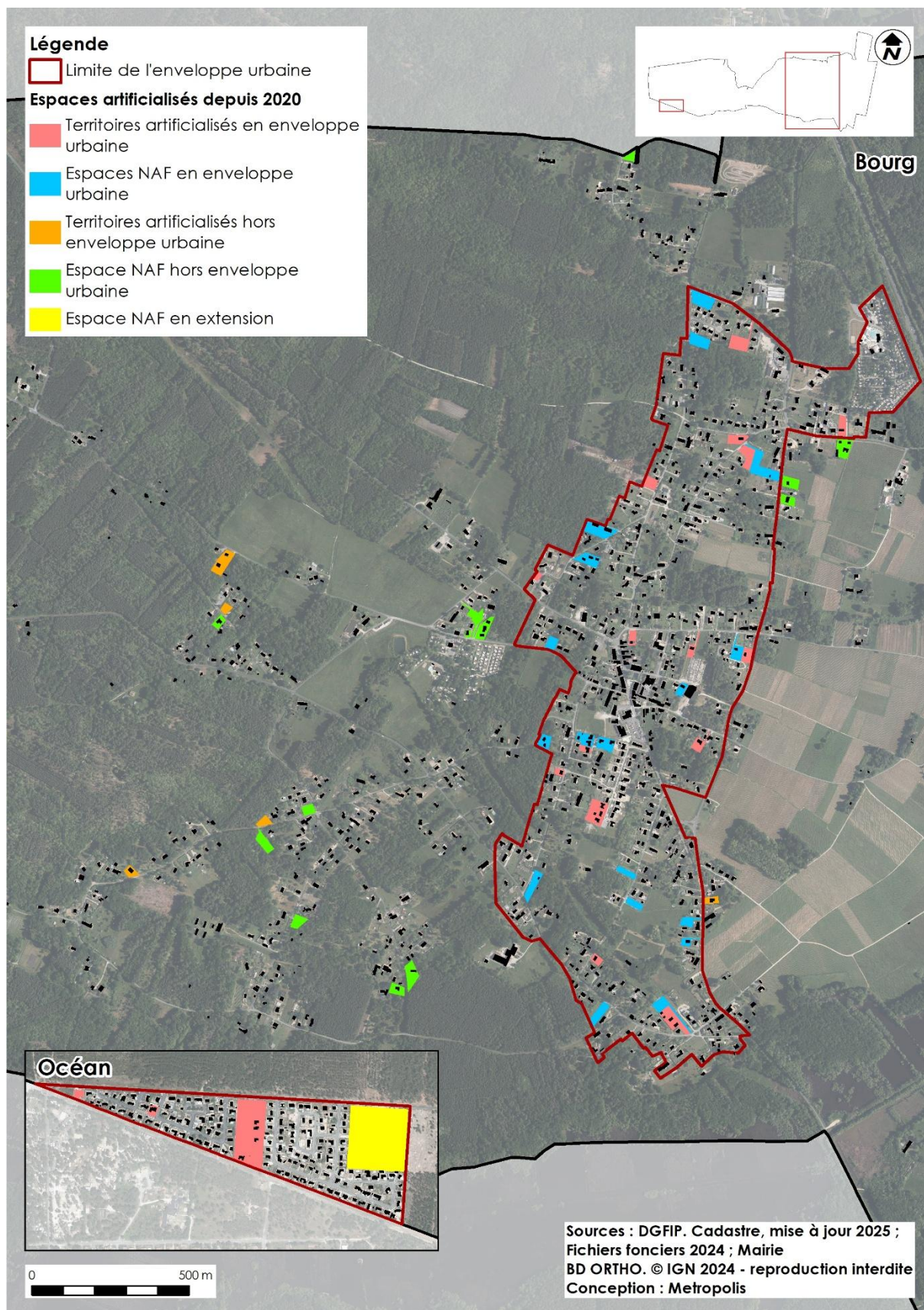
- Les constructions en dehors des espaces urbanisés,
- Les constructions au sein des espaces urbanisés, qui viennent consommer un espace non bâti supérieur à 5000m<sup>2</sup>.

En ce sens, la consommation d'espaces NAF est moins importante qu'indiquée sur l'analyse précédente, qui donne la donnée brute.



Seuls les espaces hors enveloppe et les espaces en extension au sein de l'enveloppe urbaine sont comptabilisés. L'enveloppe urbaine prise en compte pour ce repérage et celle de l'agglomération au sens du SCOT, afin d'avoir une analyse qui porte régulièrement sur le même périmètre.

**Ainsi, la consommation d'espaces NAF depuis 2020 s'élève à 5,78 hectares.** Le détail de ces surfaces est visible sur la cartographie ci-dessous, avec le tracé de la zone agglomérée par l'application de la loi Littoral.



### C. 55,41 hectares d'espaces disponibles dans le PLU en vigueur, dont 50,34 hectares à vocation d'habitat

Au-delà du bilan à tirer de l'usage du PLU en vigueur dans la production urbaine générée ces dernières années, dans les fonctionnements et dysfonctionnements observés, il s'agit également de tirer un bilan quantitatif des espaces actuellement planifiés comme urbanisables à court et long terme.

#### *Méthodologie de l'analyse de « capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis »*

Il s'agit de constater la consommation d'espace planifiée dans le document d'urbanisme. Il ne s'agit pas de consommation effective mais potentielle au regard du droit à construire permis par le document d'urbanisme communal.

L'occupation du sol est une donnée fournie par l'IGN, indépendante de la notion de tâche ou de zone urbaine, agricole ou naturelle au sens urbanistique.

L'analyse est réalisée à partir de la définition des zones urbaines et à urbaniser du PLU en vigueur, qui peut ne pas correspondre exactement à la tâche urbaine définie en application des critères du SCoT Médoc Atlantique.

Certaines unités foncières sont de plus exclues du champ de l'étude : nouvelles constructions (ou constructions en cours) non inscrites au cadastre, secteurs couverts par une servitude, prise en compte des marges de recul imposées aux constructions, ...

L'analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis est réalisée par un traitement SIG permettant de déterminer les espaces densifiables au sein des zones constructibles. Les unités foncières mobilisables, la surface potentiellement constructibles (exprimé en m<sup>2</sup> ou en hectares) et le nombre de logements potentiellement constructibles sont identifiés en application d'une surface mobilisable différenciée en fonction des formes urbaines définies en application de la surface moyenne consommée dans le passé pour un logement, fonction des formes urbaines attenantes. Ces premiers résultats obtenus sont revus « à la main », au cas par cas en fonction de la réelle capacité de mobilisation foncière, en excluant par exemples les espaces contraints par la topographie, les problématiques d'accès, la position générale des terrains et du bâti déjà existant, les risques et aléas non couverts par une servitude (inondation, écoulement des eaux pluviales, incendies...), la connaissance locale des élus et techniciens, ...

Cette méthodologie ne prend pas en compte la rétention foncière.

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.

Néanmoins, certains de ces espaces peuvent être en cours d'urbanisation et seront a priori urbanisés à l'approbation du PLU. Ces surfaces sont donc à relativiser.

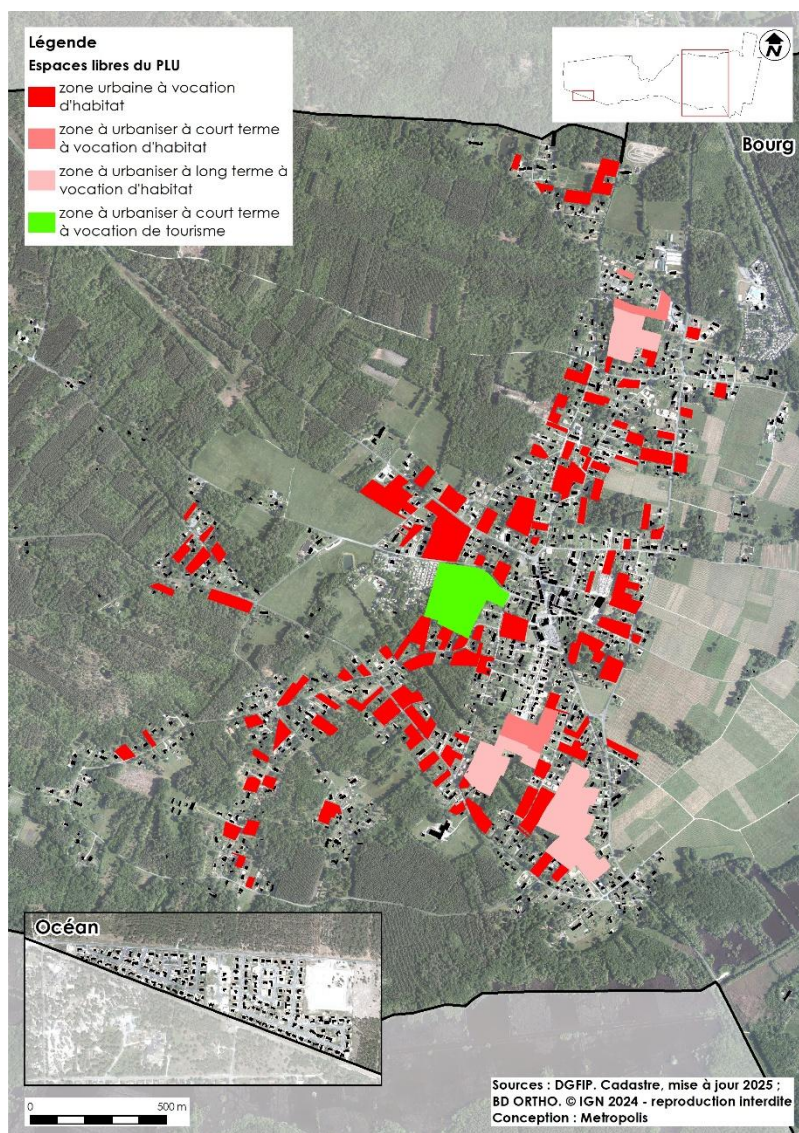
Une partie de ces espaces pourront être repris dans le règlement graphique comme zone à urbaniser puisqu'ils constituent la continuité du projet communal déjà mis en œuvre.



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
<b>Habitat</b>				
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
<b>Activités touristiques</b>				
zone à urbaniser à court terme	5,07			5,07
<b>Total général</b>				
	<b>30,18</b>	<b>15,59</b>	<b>9,64</b>	<b>55,41</b>

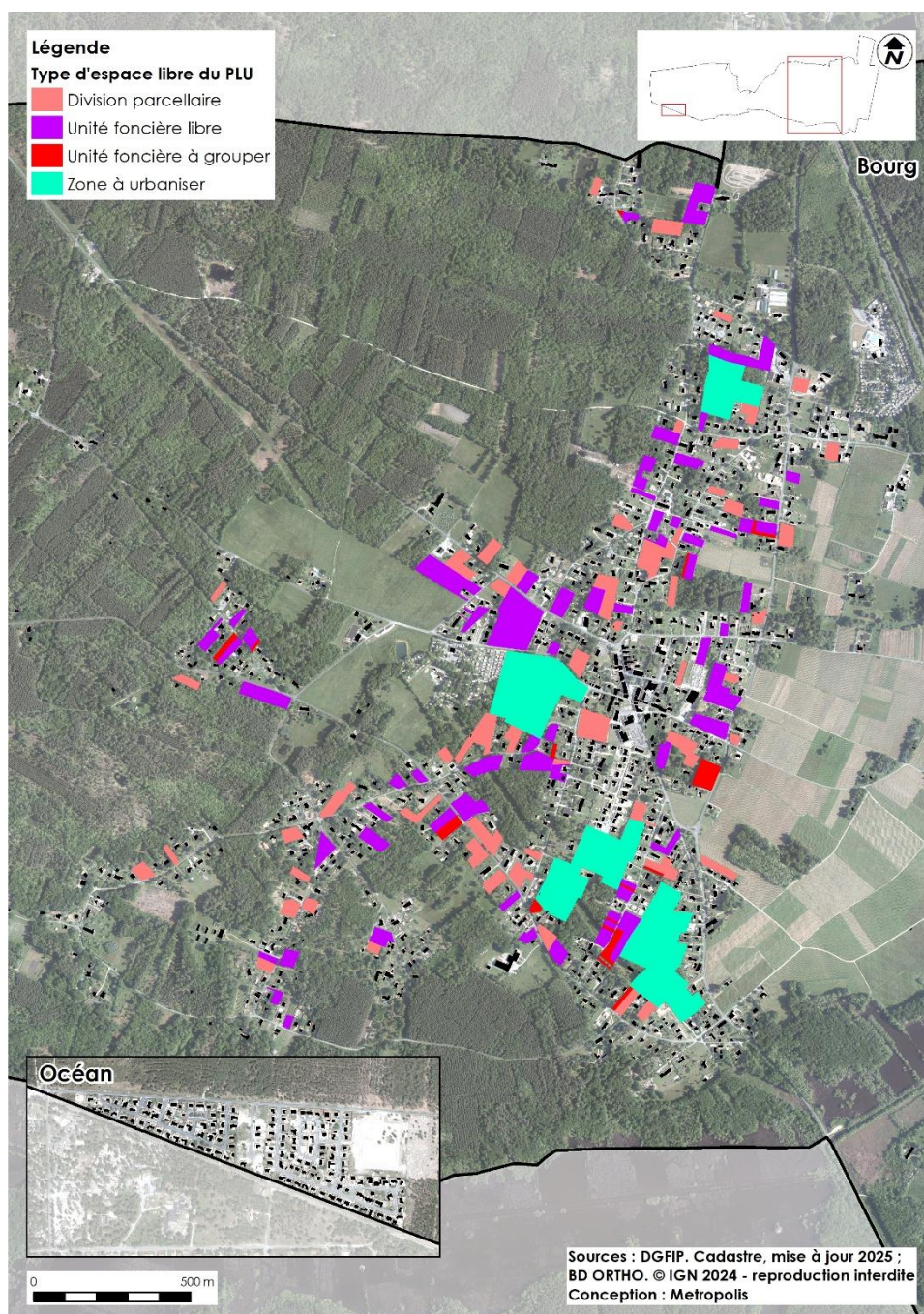
Le détail par type d'espace libre permet d'avoir une vision sur la faisabilité. En effet il est plus facile d'aménager un nouveau quartier sur une zone à urbaniser ou de construire une habitation sur une unité foncière libre que de mobiliser une parcelle par division ou une unité foncière à grouper.





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

	Division parcellaire	Unité foncière libre	Unité foncière à grouper	Zone à urbaniser	Total général
<b>Habitat</b>					
Zone à urbaniser à long terme				11,08	11,08
Zone à urbaniser à court terme	0,13	0,90		1,91	2,94
Zone urbaine	15,09	19,16	2,06		36,31
<b>Activités touristiques</b>					
Zone à urbaniser à court terme				5,07	5,07
<b>Total général</b>					
	<b>15,22</b>	<b>20,07</b>	<b>2,06</b>	<b>18,06</b>	<b>55,41</b>



Pour rappel la surface moyenne par logement a été de 1014m<sup>2</sup>. La densité moyenne produite est donc de 9,8 logements à l'hectare. Pour calculer le potentiel de production de logements au sein de ces espaces, nous pouvons nous baser sur une densité similaire de 10 logements à l'hectare.

*Nombre de logements réalisables dans les 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
<b>Habitat</b>				
Zone à urbaniser à long terme	48	63		111
Zone à urbaniser à court terme	5	19	5	29
Zone urbaine	199	74	91	363
<b>Total général</b>				
	<b>251</b>	<b>156</b>	<b>407</b>	<b>503</b>

*Nombre de logements réalisables dans les espaces densifiables et mutables du PLU en vigueur, en fonction du type d'espace libre, surfaces brutes en hectares*

	Division parcellaire	Unité foncière libre	Unité foncière à grouper	Zone à urbaniser	Total général
<b>Habitat</b>					
Zone à urbaniser à long terme				111	111
Zone à urbaniser à court terme	1	9	0	19	29
Zone urbaine	151	192	21	0	363
<b>Total général</b>					
	<b>152</b>	<b>201</b>	<b>21</b>	<b>130</b>	<b>503</b>

Au total, 503 logements pourraient être construits à Vensac par l'application du PLU actuel. Néanmoins, 111 seraient réalisables au sein de zones à urbaniser fermées. 392 logements seraient réalisable immédiatement, sans procédure d'évolution du document.

72% des potentiels urbanisables se trouvent en zone urbaine, pourtant si la dynamique de production de Vensac est soutenue, les potentiels en zone U sont encore très importants. Cela explique que le rythme de construction ne réponde pas à cette possibilité. En effet, bon nombre sont des jardins, dont les propriétaires ne souhaitent pas se défaire.



## Annexes

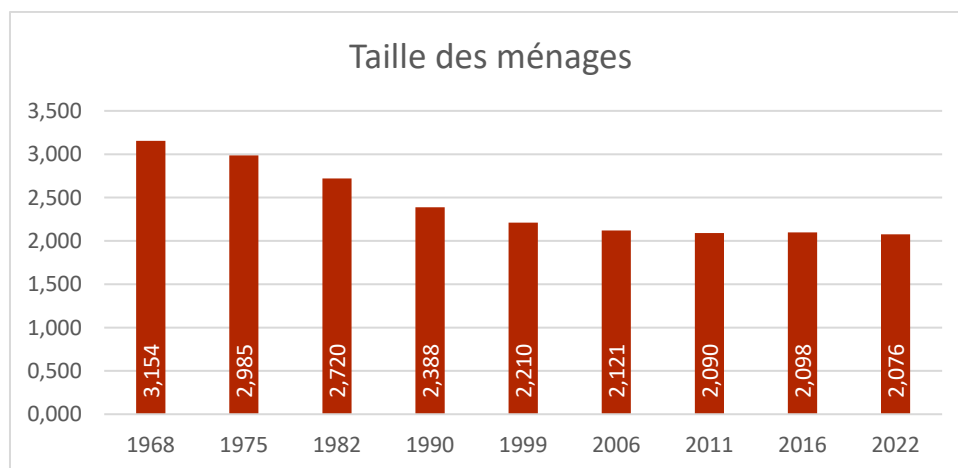
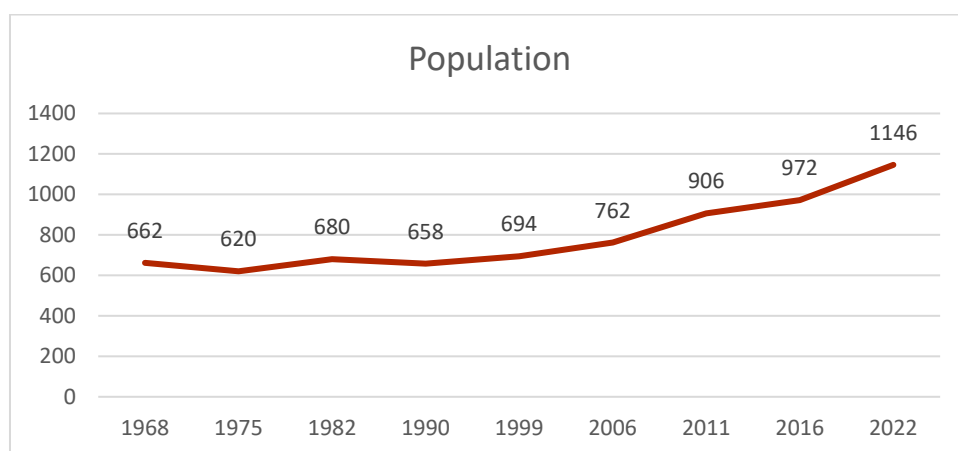


Ces données de cadrage sont produites en complément du diagnostic ci-dessus, afin de disposer de données plus actualisées. Le PLU de Vensac a été approuvé en février 2024, mais la délibération d'approbation a été retirée afin de pouvoir intégrer des modifications demandées par contrôle de légalité. Le projet règlementaire a donc été retravaillé, néanmoins, le diagnostic n'a été qu'en partie modifié et le PADD n'a pas pu évoluer. Des incohérences peuvent donc apparaître entre ce qui avait été projeté et ce qui s'est réellement passé entre temps.

Il s'agit donc à la fois d'une mise à jour des principales données démographiques et d'habitat, et d'un résumé des données sur la consommation d'espaces, qui sont les principales données à prendre en compte pour établir le projet de zonage.

## 1. Démographie

Données INSEE RP 2022

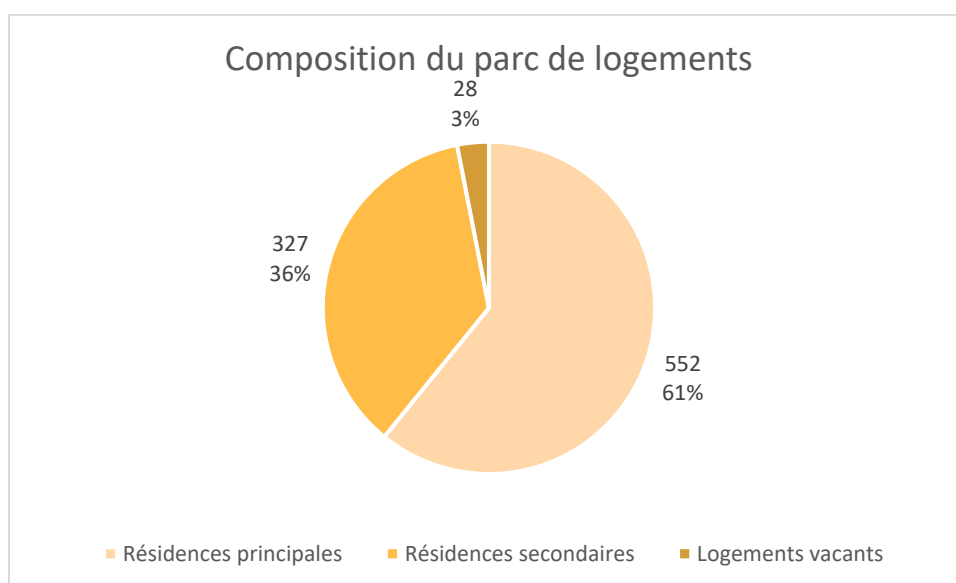
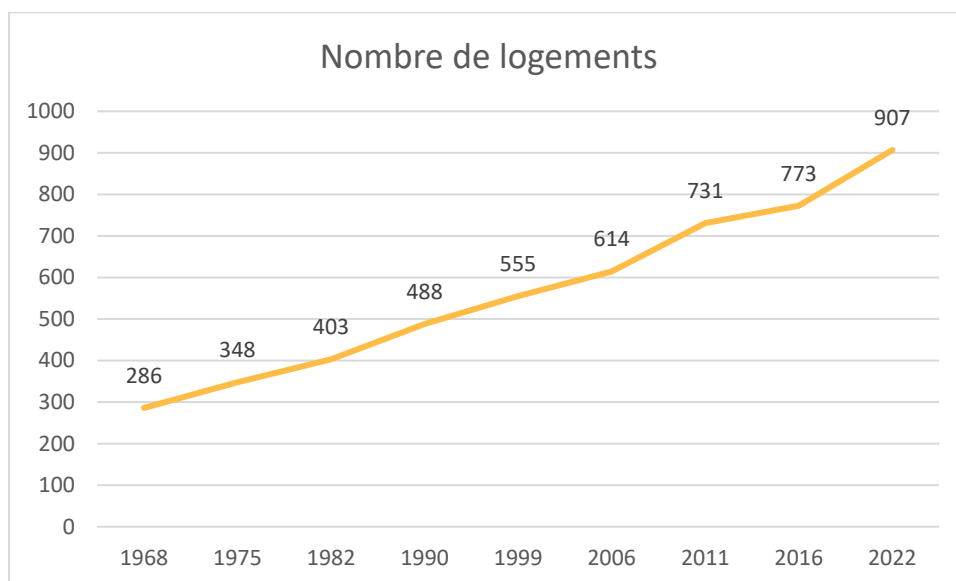


	2006-2011	2011-2016	2016-2022
<b>TVAM population</b>	+3,522	+1,416	+2,783
<b>TVAM taille des ménages</b>	-0,296	+0,078	-0,172



## 2. Logements

Données INSEE RP 2022



	2006-2011	2011-2016	2016-2022
TVAM nombre de logements	3,531	1,124	2,706
TVAM résidences principales	3,830	1,337	2,960
TVAM résidences secondaires	2,660	-0,604	3,673
TVAM logements vacants	8,685	12,406	-7,963

### 3. Perspectives d'accueil démographique et de production de logements

Les perspectives de croissance démographique recalculées se basent sur :

- Une première hypothèse à **1,40%** correspondant au TVAM de la population 1999 et 2006 et celle de 2011 et 2016, périodes les plus basses depuis les années 2000,
- Une hypothèse haute à **2,40%** correspondant au TVAM moyen des périodes longues 1999-2022, 2006-2022, 2011-2022 et 2016-2022.

Enfin, l'hypothèse SCOT à **1,12%** est reprise ; celle-ci est inférieure aux deux hypothèses qui sont basées sur le vécu du territoire. De fait, l'application de la perspective SCOT limitera le développement communal.

Ces hypothèses se basent :

- Sur un nombre de 1146 habitants en 2022, qui évolue dès 2023 selon les hypothèses de croissance ci-dessus, puisque le PADD est établi pour la période 2022-2032.
- Sur une taille des ménages qui diminue selon le rythme connu entre 2016-2022, puis qui est diminué par 2 à partir de 2029.
- Sur un nombre de 907 logements en 2022, qui évolue en fonction :
  - o Des perspectives de croissance démographique,
  - o Des logements pour le point mort :
    - Afin de maintenir la population déjà résidente,
    - Pour la fluidité du parc,
    - Pour le renouvellement du parc (cette analyse ne permettant pas d'obtenir un résultat cohérent, elle n'est finalement pas prise en compte).

Perspectives d'accueil démographique				
		Hypothèse basse 1,40%	Hypothèse haute 2,40%	Hypothèse SCOT 1,12%
Date d'Arrêt N	2025	1195	1231	1185
N+1	2026	1212	1260	1198
N+2	2027	1228	1290	1212
N+3	2028	1246	1321	1225
N+4	2029	1263	1353	1239
N+5	2030	1281	1385	1253
N+6	2031	1299	1419	1267
N+7	2032	1317	1453	1281
Habitants supplémentaires		171	307	135

Desserrment des ménages et nombre de logements induits				
		Maintien population	Taille des ménages	Résidences principales
Date d'Arrêt N	2023	1148	2,07	554
	2024	1150	2,07	556
	2025	1152	2,07	558
	2026	1152	2,06	559
N+3	2027	1152	2,06	560
N+4	2028	1152	2,06	561
N+5	2029	1152	2,05	561
N+6	2030	1152	2,05	562
N+7	2031	1152	2,05	562
N+8	2032	1152	2,05	563
Logements à produire				5

Perspectives de production de logements			
	Hypothèse basse 1,40%	Hypothèse haute 2,40%	Hypothèse SCOT 1,12%
Habitants supplémentaires	171	307	135
Logements pour l'accueil de nouvelles populations	+83	+150	+66
Logements pour le maintien des populations déjà résidentes		+5	
Logements pour la fluidité du parc		+72	
Logements pour le renouvellement du parc		/	
<b>Nombre de logements à produire</b>	<b>+160</b>	<b>+227</b>	<b>+143</b>

Avec la mise à jour des données (INSEE 2022), le point mort s'élève à 77 logements :

- Les logements pour le maintien de la population, avec une taille des ménages qui diminue, demande la création de 5 logements supplémentaires,
- Les logements pour la fluidité du parc correspondent uniquement à la variation des résidences secondaires, bien qu'à partir de 2029 le taux appliqué, correspondant à l'évolution connue sur la période XXX-XXX, a été réduit de 50%. Le taux de variation annuel moyen est de 3,67% jusqu'en 2028, et passe à 1,83% à partir de 2029. Le nombre de logements vacants étant très faibles (28 logements en 2022, soit 3% du parc), aucune évolution de ce parc n'est prise en compte de manière à ne pas aggraver la pression foncière. 72 logements sont donc à créer pour la fluidité du parc.
- Le renouvellement du parc n'est pas pris en compte, car les données SITADEL sont incohérentes avec celles de l'INSEE, certainement du fait de très fortes variations dans la production de logements d'une année sur l'autre à Vensac. Le renouvellement du parc n'est donc pas pris en compte ici.

Ces perspectives de production de logements sont cohérentes avec les objectifs du SCOT. Le besoin de logements à créer à l'horizon 2040 est de 178 selon le DOO du SCOT.



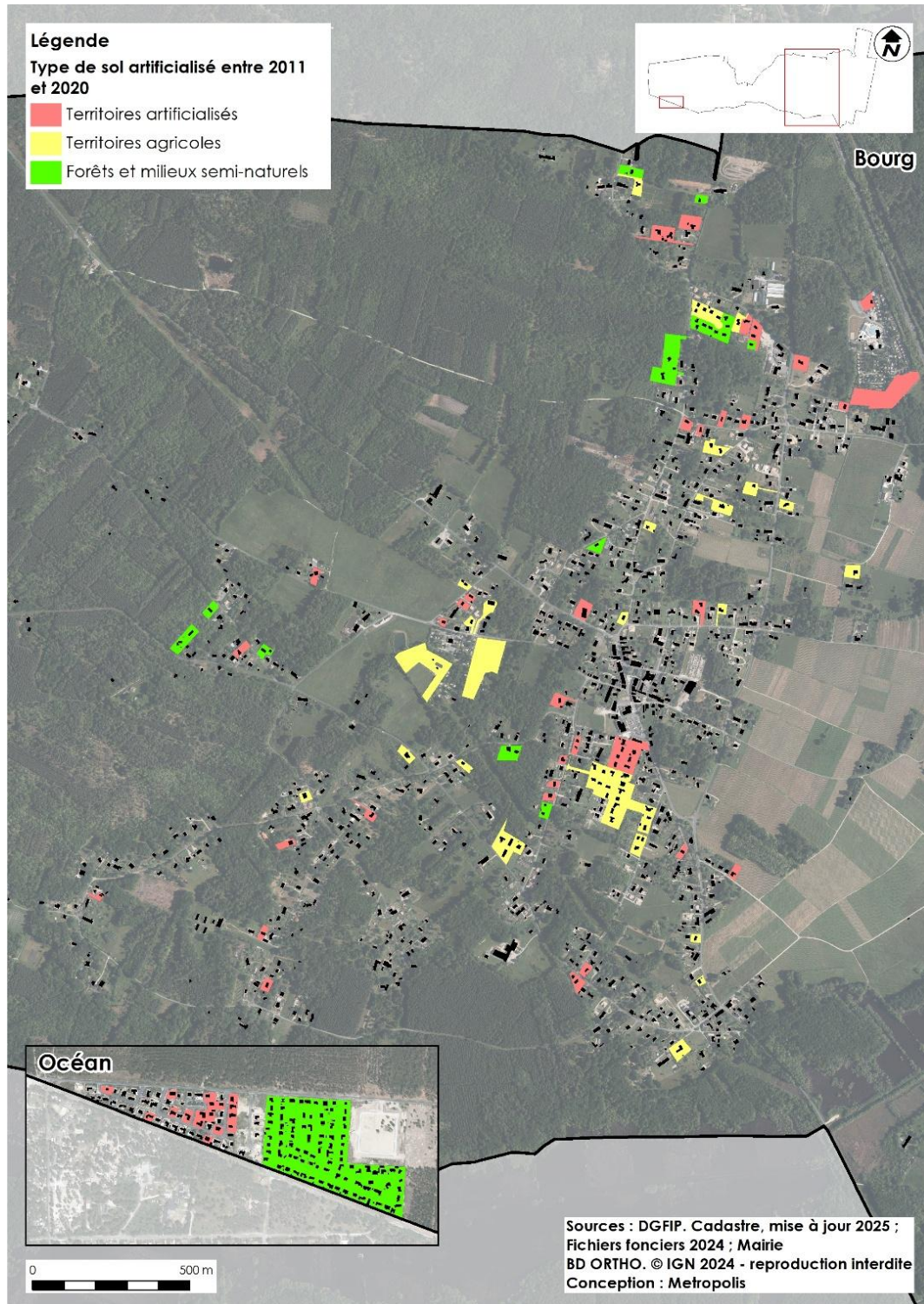
## GESTION DE L'ESPACE DE L'OFFRE RESIDENTIELLE A 2040 (révolu)

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

Extrait de la page 68 du DOO du SCOT.

## 4. Bilan de la consommation d'espaces en vue de la programmation du PLU

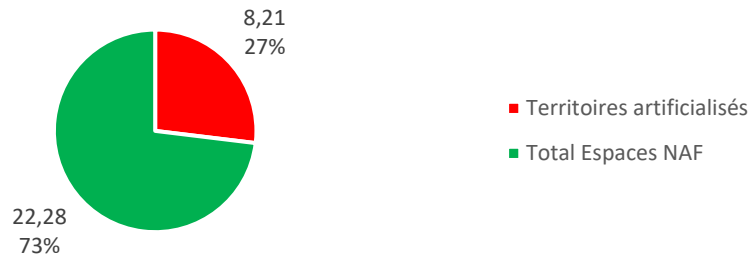
### A. Consommation d'espaces entre 2011 et 2020



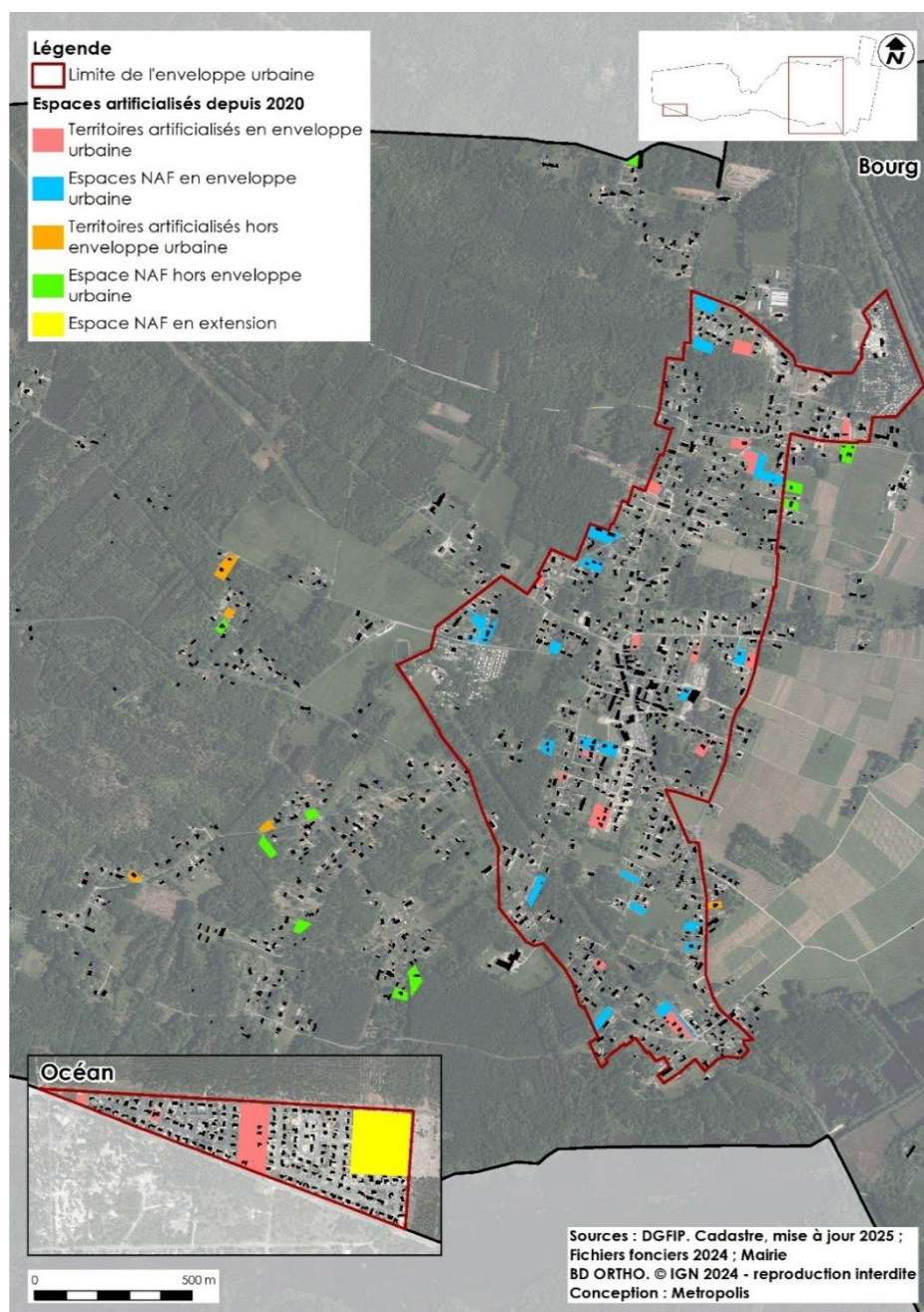
Entre 2011 et 2020, la consommation d'espaces brute est de 30,49 hectares, dont 22,28 hectares d'espaces NAF.



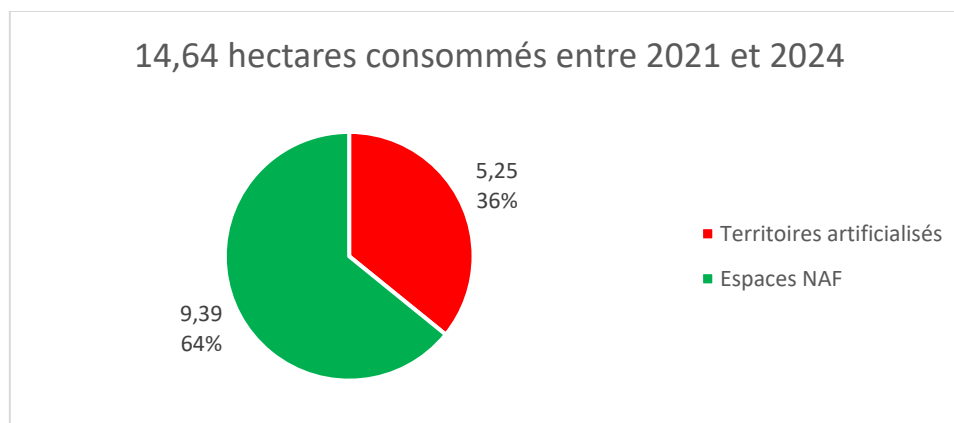
## 30,49 hectares consommés entre 2011 et 2020



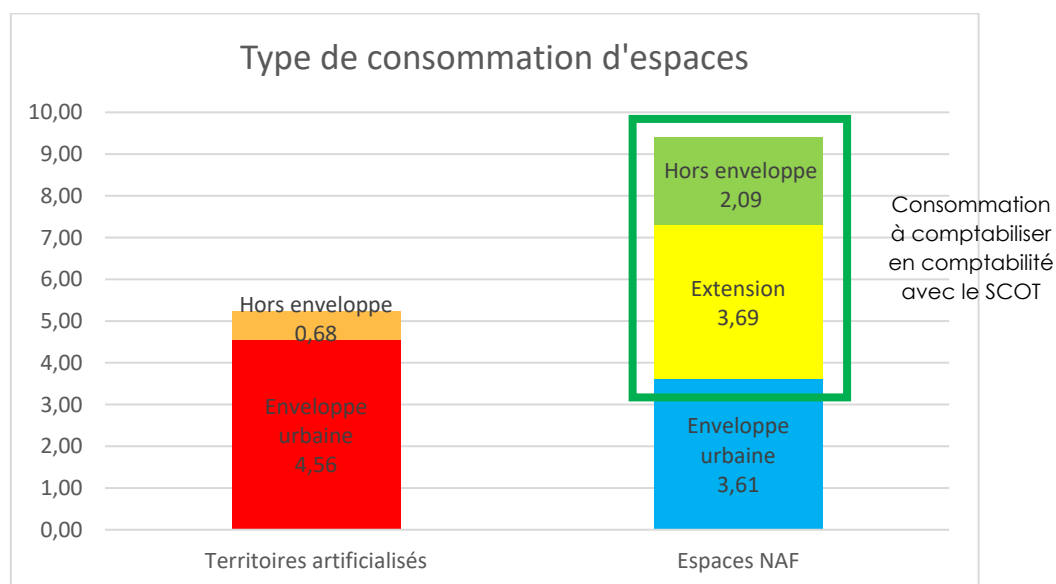
## B. Consommation d'espaces depuis 2020, à comptabiliser dans le projet de PLU



9,39 hectares d'espaces NAF ont déjà été consommés entre 2021 et 2024.



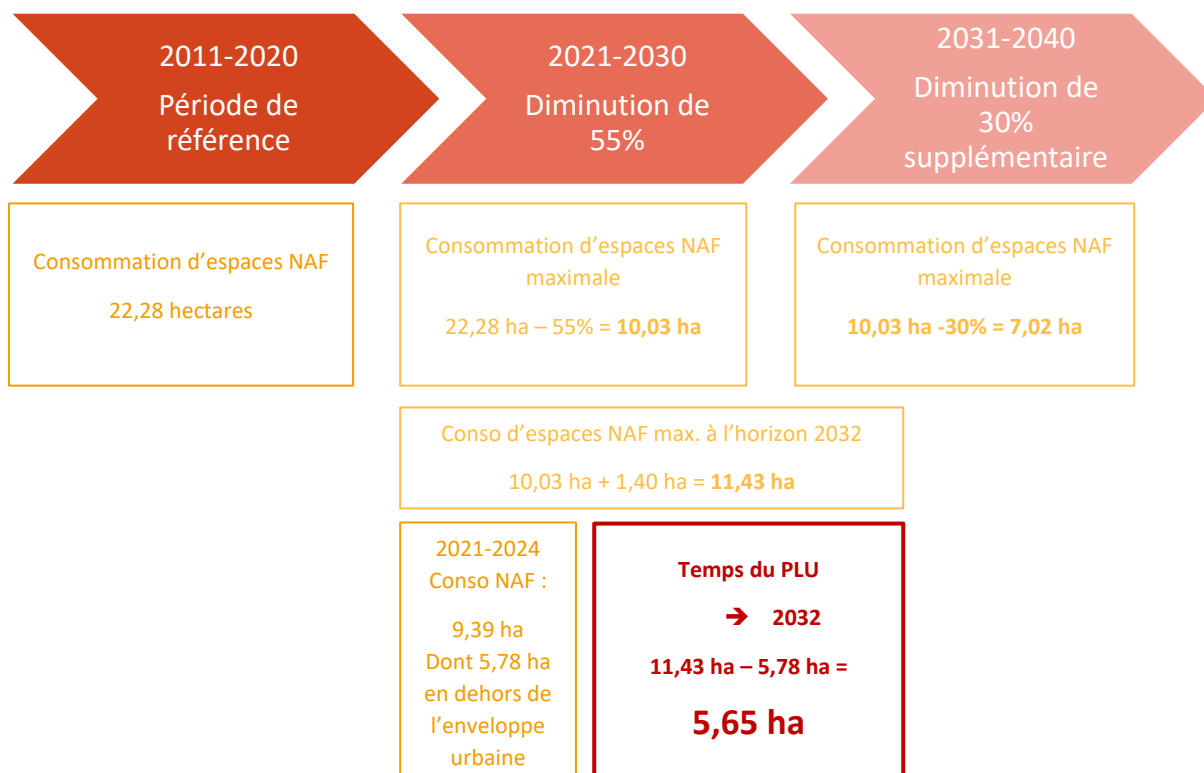
Au sens du SCOT, seuls les espaces NAF consommés en dehors de l'enveloppe urbaine ou venant consommer plus de 5000m<sup>2</sup> doivent être comptabilisés, soit 5,78 hectares.



*Liste des territoires et des objectifs décennaux associés de réduction du rythme de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de l'artificialisation des sols*

Profil de territoire	Objectif avec/sans bonification des efforts passés	2021/2031 Taux de réduction minimum du rythme de consommation d'espaces <sup>14</sup>	2031/2041 Taux de réduction minimum du rythme d'artificialisation <sup>15</sup>	2041/2050 Taux de réduction minimum du rythme d'artificialisation <sup>16</sup>	Périmètres territoriaux concernés
Territoires littoraux et rétro-littoraux	Objectif de réduction	-55%	-30%	-30%	SCoT de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique ; SCoT de l'île de Ré ; SCoT de Marenne Adour Côte Sud ; SCoT de Rochefort Océan ; SCoT du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre ; SCoT du Born ; SCoT du Pays Marennes Oléron ; SCoT Medoc 2033 ; SCoT Médoc Atlantique
	Objectif de réduction avec bonification	-54%	-30%	-30%	SCoT Côte Landes Nature





La commune ayant déjà consommé 5,78 hectares d'espaces NAF au sens de la loi Climat et Résilience et en application des règles du SCOT, il resterait 5,65 hectares d'espaces NAF à consommer d'ici à 2032, et 11,27 hectares d'espaces NAF à consommer d'ici 2040.

En outre, le SCOT Médoc Atlantique fixe des objectifs chiffrés concernant la consommation d'espaces NAF. Pour Vensac, 8 hectares sont alloués à la commune, 5 hectares entre 2020 et 2030 et 3 hectares entre 2030 et 2040.

Extrait du SCOT Médoc Atlantique

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

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