

SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE



1 RAPPORT DE PRESENTATION 1-3 Explication des choix

SOMMAIRE

1. Des enjeux du Diagnostic au PADD	3
2. DU PADD AU DOO	20
3. La mise en œuvre de la loi littoral en cohérence avec le parti d'aménagement du SCOT	33

1. Des enjeux du diagnostic au PADD

LES 7 ENJEUX TRANSVERSAUX DU DIAGNOSTIC

Un mode de développement dual

A une économie de subsistance, liée au terroir et au climat, s'est ajoutée une action publique volontariste de développement forestier au 19^e siècle, puis touristique et industrialo-portuaire inachevée au 20^e siècle.

Cette partie du Médoc reste marquée par cette dualité, malgré une économie et une population en développement.

Si la crise COVID a aujourd'hui un impact important sur l'économie touristique, c'est bien la tendance lourde d'une demande d'un tourisme connecté à la nature qui sera durable.

Cette crise COVID aura vraisemblablement un impact sur l'aménagement du territoire en lien avec le développement du télétravail et l'aspiration de certains pour vivre dans des espaces plus proches de la nature, mais néanmoins à proximité relative de la métropole régionale.

Les enjeux :

En s'appuyant sur les atouts hérités du passé et sur l'identité et les ancrages territoriaux forts qui en sont la conséquence, ils sont de deux ordres :

- Surmonter et dépasser cette dualité ;
- Mettre en place un développement économique équilibré renforçant l'association « économie touristique », et « économie productive locale ».

A ce stade, il convient de souligner, dès ce premier point, la nouvelle donne qui fait suite à l'épisode Covid en termes de vécu et d'aspirations de la société pour de nouveaux modes de vie.

En effet, le territoire de Médoc Atlantique figure aujourd'hui parmi les territoires les plus attractifs, opportunité et nouveau défi dont la Communauté de communes a pleinement conscience tout en étant confortée dans ses choix.

Un territoire inscrit dans « l'économie des flux »

Médoc-Atlantique est un « territoire de flux » surtout touristiques, mais les infrastructures, les services de transport et le développement portuaire au Verdon ne sont pas d'un niveau suffisant. Médoc-Atlantique est à la fois un territoire de flux et un territoire enclavé.

Dans une période d'arbitrages délicats, l'enjeu sera de faire prendre conscience aux acteurs majeurs des mobilités (Etat, Région, Département) de la situation pénalisante de l'enclavement du territoire et, parallèlement, d'organiser au mieux les différents flux pour améliorer l'accessibilité interne et externe.

La poursuite du bon fonctionnement de ces flux et la qualité des milieux qui la favorise, constitue une condition de l'attractivité touristique et résidentielle.

Le changement climatique et la crise sanitaire donnent une dimension toute particulière à cette réflexion. Elle doit aider à imaginer le mode de développement de demain dans un cadre innovant et durable n'opposant pas les flux à la qualité de vie et à l'image du fonctionnement de la biodiversité.

En effet, la préservation voire le développement d'une biodiversité de qualité est lié aux échanges et aux flux impliquant la préservation de corridors ou connexions au travers d'écosystèmes fonctionnels.

Un potentiel d'exception pour le cadre de vie et la santé

Le territoire présente des qualités paysagères et environnementales exceptionnelles, tout en étant encore peu exposé aux pollutions et aux nuisances.

Ces qualités sont à la base des développements que le territoire a connu dans la dernière période.

Les potentialités restent très fortes, et Médoc-Atlantique peut confirmer son positionnement en termes de sport et de santé : les politiques d'urbanisme et d'aménagement peuvent utilement contribuer au développement des mobilités actives propices à une bonne hygiène de vie et répondant à une attente de plus en plus forte.

En revanche, en dehors des loisirs et du tourisme, la bonne échelle doit être trouvée pour les mobilités du quotidien compte tenu des grandes distances entre les communes et, en leur sein, de leurs composantes bâties.

A cet égard, un schéma des mobilités est engagé sur le territoire, en association avec le PnR Médoc. La Communauté de communes doit poursuivre le projet de création de moyens de déplacement à partir des pôles ferroviaires de Lesparre et de Soulac sur Mer.

Une liberté de choix à assumer, condition de l'attractivité

Les habitants et acteurs économiques du territoire subissent des limitations qui sont souvent celles des territoires ne comprenant pas une ville importante : dépendance à l'égard des grands pôles de service et d'emploi, faible diversité du parc résidentiel, absence de base industrielle forte, faiblesse des emplois très qualifiés, etc.

Toutefois, la vocation touristique a permis de renforcer les capacités de services et commerces pour tous les usagers.

L'enjeu sera de faciliter une diversification et une « montée en gamme » des activités, des emplois et des qualifications, en s'appuyant sur l'image forte du territoire.

L'attractivité doit être aussi orientée vers des actifs qualifiés dans un contexte de modification des modes de vie et de travail et d'une stratégie économique permettant de renforcer un système économique local intégrant une base productive plus forte.

Si cette diversification peut s'appuyer sur le cadre de vie et l'accès à une nature diversifiée, elle dépend aussi fortement de l'amélioration de l'offre de très haut débit sur l'ensemble du territoire.

Les risques au cœur du fonctionnement du territoire

Les risques naturels, accentués par le changement climatique sont de très grande ampleur et rappellent la formation géologique spécifique de ce territoire, notamment ceux relatifs à l'avancée dunaire et au recul du trait de côte, et aux inondations, ainsi que le risque incendie.

La gestion de ces risques, la politique de prévention, une politique d'aménagement innovante, seront déterminantes pour l'avenir. Leur gestion constitue l'élément clé de la capacité d'accueil du territoire.

Au-delà de la nécessaire sécurité des biens et des personnes, le développement de la culture du risque est à conforter par des actions d'information et de sensibilisation des populations.

Une gestion de l'espace dont la maîtrise est à poursuivre

Au cours des dernières années, la consommation d'espace illustre un mode d'aménagement peu dense ou relativement « lâche », lié aux spécificités du territoire et de sa construction (noyaux urbains peu denses, implantations le long des routes et dispersées dans la forêt).

La qualité des extensions urbaines à réorganiser et le potentiel de renouvellement urbain seront déterminants pour l'avenir...

Il s'agira de tenir compte des enjeux liés aux risques qui appellent une stratégie de recomposition spatiale sur le long terme impliquant de prendre en compte le potentiel urbain rétro-littoral en privilégiant le renforcement dans leurs enveloppes des urbanisations de taille significative au sens de la loi littoral.

Un équilibre territorial à renforcer autour de la place de chaque commune

L'équilibre du territoire (entre l'océan, les lacs et l'estuaire, entre le nord et le sud), reste un enjeu fort.

Le défi pour Médoc-Atlantique, est de créer les conditions d'un développement équilibré :

- Qui facilite les mobilités du quotidien par une organisation multipolaire rendue nécessaire par les distances, associée à des solutions de mobilité nouvelles.
- Qui « assume les différences » et permette à chaque commune de jouer, en fonction de ses caractéristiques propres, sa propre partition pour affirmer la place et le rôle d'une presqu'île d'exception.

CONCLUSION PARTAGEE

Un territoire de contrastes au potentiel contrarié

Le territoire de la Communauté de Communes Médoc Atlantique, que doit recouvrir le Schéma de cohérence territoriale (SCoT), est vaste, contrasté et rassemble, à lui seul, tous les caractères de la presqu'île médocaine : entre océan et fleuve, influence urbaine, attrait littoral et déshérence rurale. Il fait, au sein d'un patrimoine remarquable, cohabiter la côte atlantique sableuse et touristique ; un patrimoine remarquable ; la forêt artificielle du massif landais ; les espaces lacustres ; la vigne, les polders et les marais de l'estuaire.

En forme d'hameçon, ce territoire qui s'étend sur plus de 100 kilomètres à l'Ouest et 30 kilomètres à l'Est, couvre 1 035 km² (soit l'une des plus grandes intercommunalités de l'Hexagone) pour une population permanente d'environ 26 000 habitants et saisonnière de plus de 210 000 personnes.

Sous l'influence de la Métropole bordelaise en expansion, au Sud, la presqu'île du Médoc, et tout particulièrement le territoire de Médoc Atlantique, au Nord, subit une problématique de fort enclavement, au Nord, résultant de l'insuffisance criante des infrastructures de déplacement, qui en fait le parent pauvre des grands estuaires français, franchis depuis des décennies par des ouvrages d'art (ceux de Normandie pour la Seine, celui de Saint Nazaire pour la Loire) et dont les ports d'embouchure sont desservis, contrairement au Verdon, par de fortes infrastructures ferroviaires et autoroutières depuis les Métropoles situées en amont (Paris et Rouen pour la Seine, Nantes pour la Loire).

Son économie, essentiellement touristique, présentielle et agricole souffre, à de rares exceptions, d'une quasi-absence d'activités secondaires alors qu'il a longtemps été promis à jouer les premiers rôles avec la zone industrialo-portuaire du Verdon.

Aux prises avec des risques naturels majeurs et évolutifs (érosion, inondation, submersion, feux de forêt), il doit en intégrer les préventions, les protections et les coûts afférents.

Sans pôle central, structuré autour de pôles de taille modérée (Hourtin, Lacanau, Soulac sur Mer) et de pôles périphériques (Bordeaux, Lesparre, Royan) il est contraint par les mobilités pour lesquelles la Communauté de Communes est subordonnée au bon vouloir des collectivités (départementales, régionales) et à l'Etat.

Fort de son histoire, voué à rechercher dans ses richesses naturelles et patrimoniales les sources de ses ambitions et de sa valorisation, il est décidé à affirmer sa volonté de ne pas céder à la fatalité d'un dépérissement progressif et à construire un développement aussi diversifié que raisonné.

Un schéma commun pour de nouveaux défis

Le Schéma de cohérence territoriale de la Communauté de Communes Médoc Atlantique couvre l'ensemble du territoire issu de la fusion des Communautés « Pointe du Médoc » et « Lacs Médocains ». Il succède ainsi aux Schémas de cohérence territoriale élaborés par ces deux Communautés, respectivement en 2011 et 2012.

Ces deux schémas ont fait l'objet d'une évaluation en 2018 et 2019. A cette occasion, les élus des deux anciennes Communautés se sont déclarés satisfaits de ces documents bien qu'ils aient fortement réduit les capacités de constructibilité tout en définissant un équilibre entre les nécessaires protections des territoires et préservations de l'environnement, d'une part, et les facultés de développement dont certaines restent dramatiquement sans suite comme l'avant-port commercial du Verdon, d'autre part.

Les espaces constructibles des P.L.U. ont été réduits drastiquement alors que la population a continué de croître.

Quant à la préservation de l'environnement, elle a été appréciée lors de l'élaboration de la Charte du Parc Naturel Régional dont elle a été le support.

Fort de ces réalités et des nouvelles exigences réglementaires, il importe aujourd'hui de bien circonscrire les périmètres de constructibilité des bourgs, villages, hameaux et secteurs déjà urbanisés afin de réduire les espaces constructibles tout en tenant compte de la croissance réelle de la population et des perspectives à moyen terme dans un contexte sanitaire, économique, social, psychologique et environnemental complexe.

Le nouveau périmètre du SCOT impose aussi de clairement caractériser et identifier les pôles structurants, principaux et secondaires, autour desquels peuvent s'articuler les bassins de vie ainsi que les indispensables zones d'activités où les entreprises de l'économie présente mais aussi celles qui pourraient être porteuses de développement, auraient le souhait de s'implanter.

Des problématiques prégnantes

Tout cela, en compatibilité avec la prise en compte des risques, la valorisation de l'environnement, du patrimoine, et l'appréciation des infrastructures.

S'agissant des risques, la Communauté de Communes définit des stratégies sur le littoral océanique qui comporte, en matière d'érosion, des points de défense de zones à enjeux forts ainsi que des prévisions de recul ou d'éventuelles relocalisations impliquant l'élargissement pouvant aller jusqu'à 300 mètres de la bande littorale inconstructible hors des espaces urbanisés et la définition de zones prioritaires de repli.

Sur l'estuaire, désormais maîtresse d'ouvrage des digues de protection et du réseau hydraulique intérieur, la Communauté de communes est décidée à en assurer la pérennité pour protéger, non seulement des espaces agricoles, mais tout un territoire qui, sans cela, reviendrait à la situation insulaire de l'époque gallo-romaine, avant l'intervention, au XVII^e siècle, des hollandais pour poldériser le territoire.

Quant aux feux de forêt, elle est décidée à cesser toute nouvelle urbanisation à risque, mais considère que les secteurs déjà urbanisés en lisière, par la présence humaine, l'aération des boisements et l'entretien permanent, peuvent être préservés, de sorte à éviter l'écueil des feux de forêt, de la fermeture des milieux naturels et de l'appauvrissement subséquent de la biodiversité.

L'environnement et le patrimoine constituent la richesse majeure du territoire, aujourd'hui symbolisée par la création du Parc Naturel Régional Médoc.

Ils sont donc au cœur du projet du Schéma de cohérence territoriale qui vise à les mettre en valeur pour accompagner la vie et le développement du territoire, sans que leur préservation soit source d'étouffement de la présence humaine, dans une recherche fine de préservation, de compatibilité et d'intégration dans une vision de développement raisonné.

Quant aux infrastructures, dont on sait, de tout temps, qu'elles sont la clef du développement, la Communauté est décidée à prendre sa part mais sait bien qu'elle ne peut maîtriser qu'un maillage local. Elle doit s'attacher à convaincre les acteurs départementaux, régionaux, nationaux et européens des efforts à conduire pour contribuer au désenclavement du Médoc, spécialement du Nord, et à l'inscrire dans les perspectives d'aménagement du territoire que l'Etat semble vouloir redécouvrir et que la Région prétend planifier.

Le Schéma de cohérence territoriale Médoc Atlantique devra donc être, pour les 20 prochaines années, le guide d'un développement raisonné et d'une coopération entre collectivités sans lesquels le territoire périliterait, voire se désertifierait.

LES SCENARIOS DE DEVELOPPEMENT ET LA CAPACITE D'ACCUEIL

Quelles alternatives pour Médoc-Atlantique ?

Trois hypothèses d'évolution ou scénarios peuvent représenter les « futurs possibles » du territoire en fonction d'une logique d'intervention plus ou moins importante des collectivités :

Le renoncement et l'opportunisme d'aménagement correspondent à certaines tendances perceptibles dans l'évolution du territoire. Ils constituent les possibles de deux premières hypothèses, malgré d'évidentes limites.

Une troisième hypothèse est fondée sur un investissement fort des collectivités et la prise en compte des atouts et handicaps réels du territoire, au compte d'un projet de développement raisonné et du territoire de Médoc Atlantique.

1 - Une mise sous cloche attentiste ?

Dominante :

Une stricte logique de « préservation » en « attendant » l'arrivée des risques naturels et le changement climatique avec leurs impacts sociaux, environnementaux et économiques.

Prospective probable :

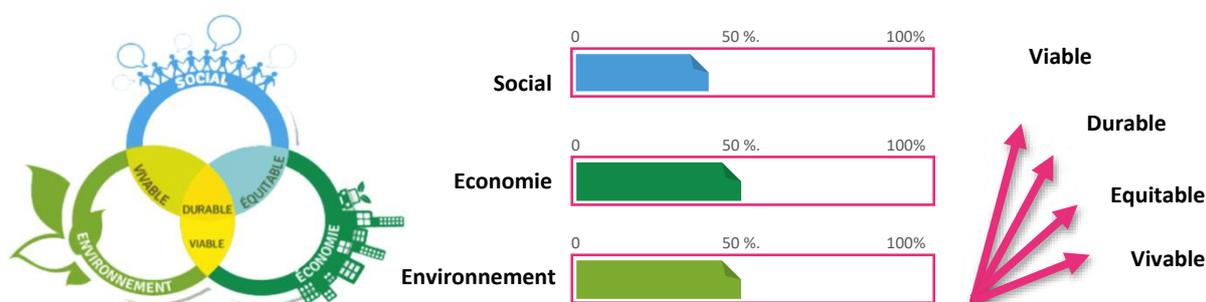
- Le modèle dual perdure avec un épuisement progressif de ses deux composantes :
 - Un tourisme qui peine à se relancer et se réinventer après la crise COVID ;
 - Un système économique local qui se réduit avec un vieillissement de la population, une baisse d'activité des artisans et une production primaire qui tend à stagner, le port du Verdon étant déjà au point mort ;
- Les problèmes sociaux se renforcent avec un enjeu accru sur l'accessibilité aux services et à l'emploi et une précarisation conjuguée avec un enclavement qui suscite un sentiment d'isolement ;
- L'aménagement et le développement urbain sont limités, mais la consommation d'espace n'est pas négligeable, tout en restant compatible avec les obligations légales, compte-tenu de la faible densification et du peu de recours au renouvellement urbain ;
- Une absence de réflexion des partenaires sur l'enclavement et les infrastructures notamment portuaires ;
- **Sur le plan environnemental :**
 - **Le tarissement des financements**, notamment croisés, est un risque en ce qui concerne la compétence GEMAPI ;
 - **Les enjeux « feux de forêt »** ne sont pas contenus par une démarche d'aménagement sur les franges urbaines ;
 - **Le PNR** peine à valoriser le patrimoine environnemental par des actions de gestion et concentre son rôle sur le contrôle réglementaire.

Ce scénario a donné lieu aux projections chiffrées suivantes :

Données et scénarios		Population	Emplois	Taux de concentration de l'emploi	Logements	Résidences secondaires	% de résidences secondaires	Consommation d'espace (Ha.)*	Consommation d'espace annuelle (Ha.)
Données d'origine	Chiffres	25 956	6 559	0,76	35 610	21 722	61%	450	45
	% évolution	21%	16%	-3%	19%	15%	-2%		-74%
Scénario 1	Chiffres	31 500	7 600	0,74	42 500	25 075	60%	230	12
	% évolution								

* La consommation d'espace du territoire dans les données d'origine est la consommation d'espace 2011/2021, les autres données d'origine étant celles de 2016, données sur la base desquelles les scénarios avaient été réalisés

Du point de vue du développement durable, une « cotation » du scénario a été effectuée :



Explication :

Trois domaines sont associés à la notion de développement durable (« social », « économie », « environnement ») Pour cela, les impacts potentiels suivants du scénario sont pris en compte :

- ✓ Sur le plan environnemental : la capacité à préserver, restaurer, voire renforcer les ressources (eau, air, biodiversité, etc..) ; à protéger sur le plan des risques, à lutter et s'adapter face au changement climatique
- ✓ Sur le plan social : la capacité d'accès au logement, à l'emploi, aux services (éducation, santé, commerces, etc...)
- ✓ Sur le plan économique : la capacité du territoire à créer de la valeur ajoutée et des emplois afin de pourvoir aux besoins des acteurs (population, entrepreneurs, collectivités...) et favoriser le développement du système économique local et les ressources notamment pour des actions environnementales

Mais c'est bien leur interaction qui définit un projet de développement durable qui doit être :

- ✓ Viable, donc faisable pour l'ensemble des acteurs intégrant ainsi la dimension financière de cette faisabilité par les acteurs
- ✓ Durable en ne générant pas à court terme des besoins de réintervention massif liés à des déséquilibres environnementaux, sociaux, ou économiques qui remettent en cause les autres composantes
- ✓ Équitable, en ce qu'il ne doit pas générer des inégalités sociales ou d'accès aux ressources
- ✓ Vivable, en permettant à chacun de bénéficier d'un cadre de vie de qualité

La cotation prend en compte ces interactions c'est pourquoi dans le scénario 1 et même si la préservation environnementale en constitue l'axe principal, la cotation atteint seulement 50% sur cet axe environnemental car la viabilité et l'équité sont mis à mal au travers de déséquilibres forts prévisibles sur les plans économiques et social faisant peser un risque sur le territoire pour sa capacité future à gérer les risques et s'adapter au changement climatique.

L'objectif est ici de démontrer que ce scénario est inacceptable en ce qu'il constitue une approche déséquilibrée à courte vue.

2 - Une stratégie opportuniste maximisant le potentiel en extension

Dominante :

Un niveau d'intervention limité, utilisant les capacités de développement dans le cadre légal et réglementaire en vigueur, sans changement significatif des modes de production économique et résidentiel.

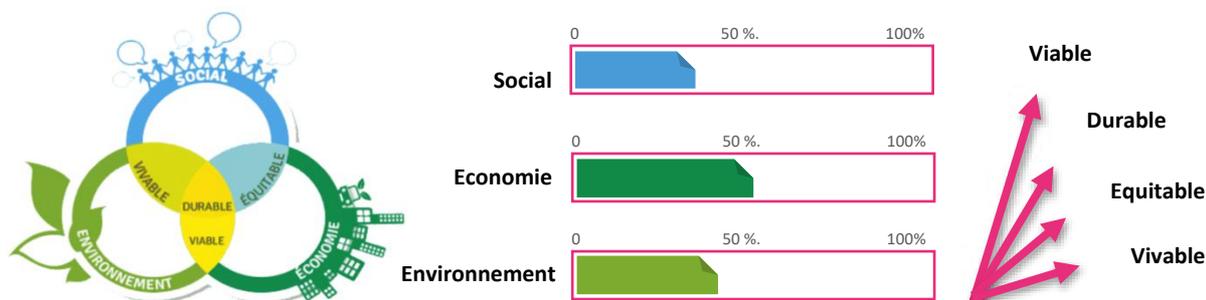
Prospective probable

- **Le modèle dual évolue en fonction d'une relance quantitative** de la production de logements, pour les résidences secondaires comme pour les résidences principales ;
 - Mais **les effets induits de cette politique sur l'activité économique et le tourisme sont faibles**, avec une dépendance vis-à-vis des espaces extérieurs qui reste à un niveau élevé ;
 - La diversité résidentielle évolue peu et **les déséquilibres sociaux** sont maintenus ;
 - Ce scénario n'agit sur le **désenclavement et les mobilités** de façon limitée
 - **Sur le plan environnemental**, le développement démographique crée des ressources, mais celles-ci ne sont utilisées que ponctuellement, en fonction des aménagements en extension urbaine, et ne modifient que marginalement le fonctionnement environnemental du territoire, et n'améliorent que faiblement la prise en compte des risques, notamment littoraux.
 - **Au total, ce scénario ne permet pas de surmonter le caractère dual du développement du territoire, ni du point de vue de la « montée en gamme » de ses activités, ni du point de vue de la protection globale de l'environnement.**
- Ce scénario a donné lieu aux projections chiffrées suivantes :

Données et scénarios		Population	Emplois	Taux de concentration de l'emploi	Logements	Résidences secondaires	% de résidences secondaires	Consommation d'espace (Ha.)*	Consommation d'espace annuelle (Ha.)
Données d'origine	Chiffres	25 956	6 559	0,76	35 610	21 722	61%	450	45
	% évolution	33%	23%	2%	28%	27%	-1%		-73%
Scénario 2	Chiffres	34 500	8 100	0,77	45 500	27 500	60%	240	12
	% évolution	33%	23%	2%	28%	27%	-1%		-73%

* La consommation d'espace du territoire dans les données d'origine est la consommation d'espace 2011/2021, les autres données d'origine étant celles de 2016, données sur la base desquelles les scénarios avaient été réalisés

Du point de vue du développement durable, une « cotation » du scénario a été effectuée :



De la même manière que pour le scénario 1 la cotation de ce scénario est induite par une approche qui fait fi de l'équité tant sur le plan de l'accès au logement que sur l'accès et la gestion durable des ressources au-delà de la protection intangible de certains espaces environnementaux. Ce scénario induit des déséquilibres qui seront coûteux à restaurer. Là encore il s'agit de démontrer en quoi ce scénario est inacceptable.

3 - Une stratégie volontariste et structurante encadrée par une capacité d'accueil adaptée aux enjeux

... Une intervention très forte des collectivités permettant d'affirmer les spécificités du territoire

Le renoncement et l'opportunisme d'aménagement correspondent à certaines tendances perceptibles dans l'évolution du territoire. Mais elles recèlent d'évidentes limitations.

Une troisième hypothèse a fait l'objet d'investigations, dans le cadre d'un investissement fort des collectivités et d'une option de prise en compte des atouts et handicaps réels du territoire, au compte d'un projet d'évolution rapide et importante des éléments fondamentaux de Médoc-Atlantique.

Prospective probable

A l'inverse des deux précédentes hypothèses, cette stratégie forte sur le long terme viserait :

- **A affirmer un rôle économique dépassant la dualité « économie de cueillette » et « tourisme »** vers une économie intégrée : activités primaires, tourisme, résidentiel et économie productive (services-industrie-port), énergie ;
- **A s'inscrire rapidement dans la transition énergétique ;**
- **A mieux gérer les enjeux de risques naturels et valoriser les atouts patrimoniaux** du territoire d'exception qu'est Médoc-Atlantique, en mettant en œuvre une réorganisation spatiale et un aménagement adapté ;
- **A affirmer pour cela une multipolarité en réseau plus forte, qui permette aussi une nouvelle approche des mobilités.** L'objectif est d'organiser un maillage plus lisible à la fois des espaces urbains, de leurs enveloppes et des espaces agricoles et naturels en affirmant un mode de développement et des mobilités différents. Cette stratégie d'aménagement est un élément-clé pour organiser la solidarité

territoriale et l'irrigation des services dont il faut rappeler qu'elle est le ciment du projet communautaire.

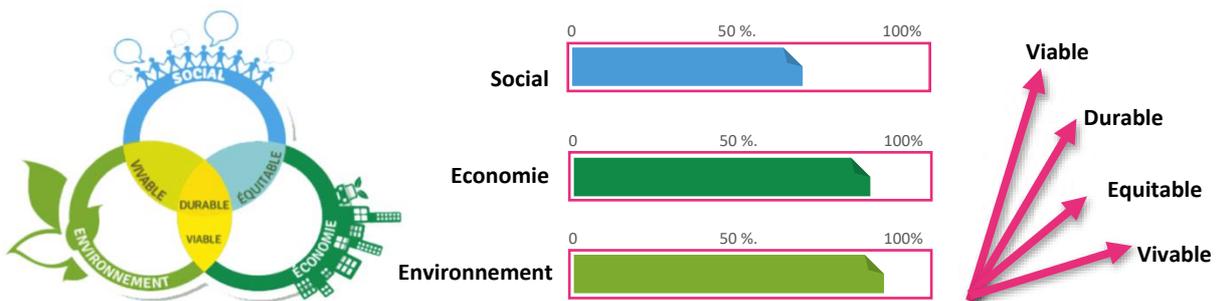
- **A organiser le désenclavement du territoire.**

Ce scénario a donné lieu aux projections chiffrées suivantes :

Données et scénarios		Population	Emplois	Taux de concentration de l'emploi	Logements	Résidences secondaires	% de résidences secondaires	Consommation d'espace (Ha.)*	Consommation d'espace annuelle (Ha.)
Données d'origine	Chiffres	25 956	6 559	0,76	35 610	21 722	61%	450	45
	% évolution	41%	43%	7%	25%	13%	-10%		-81%
Scénario 3	Chiffres	36 500	9 400	0,81	44 500	24 500	55%	170	9
	% évolution	41%	43%	7%	25%	13%	-10%		-81%

* La consommation d'espace du territoire dans les données d'origine est la consommation d'espace 2011/2021, les autres données d'origine étant celles de 2016, données sur la base desquelles les scénarios avaient été réalisés

Du point de vue du développement durable, une « cotation » du scénario a été effectuée :



Ce scénario a été construit dans une logique d'équilibre et de développement durable, il est donc logique que sa cotation reflète les objectifs qui le fondent

VERS LA STRATEGIE RETENUE

Les projections chiffrées des trois scénarios peuvent être comparés entre elles :

Données et scénarios		Population	Emplois	Taux de concentration de l'emploi	Logements	Résidences secondaires	% de résidences secondaires	Consommation d'espace (Ha.)*	Consommation d'espace annuelle (Ha.)
Données d'origine	Chiffres	25 956	6 559	0,76	35 610	21 722	61%	450	45
	% évolution								
Scénario 1	Chiffres	31 500	7 600	0,74	42 500	25 075	60%	230	12
	% évolution	21%	16%	-3%	19%	15%	-2%		-74%
Scénario 2	Chiffres	34 500	8 100	0,77	45 500	27 500	60%	240	12
	% évolution	33%	23%	2%	28%	27%	-1%		-73%
Scénario 3	Chiffres	36 500	9 400	0,81	44 500	24 500	55%	170	9
	% évolution	41%	43%	7%	25%	13%	-10%		-81%

* La consommation d'espace du territoire dans les données d'origine est la consommation d'espace 2011/2021, les autres données d'origine étant celles de 2016, données sur la base desquelles les scénarios avaient été réalisés

Ces scénarios et les projections chiffrées associées montraient à la fois la nécessité d'une action volontariste des collectivités pour éviter les risques territoriaux, et la nécessité d'inscrire cette action dans une prise en compte des spécificités du territoire, de ses potentiels.

Si les deux premiers scénarios ne répondaient pas à cette exigence, le troisième est apparu le plus à même de constituer la base du projet du territoire.

A titre liminaire, il convient de souligner que cette troisième voie stratégique, retenue par les élus du territoire, repose sur les constats suivants :

- L'attractivité de chaque commune au cours de ces 10 dernières années, depuis la pandémie en 2020 et la généralisation du télétravail rendue possible par l'extension de la desserte en fibre optique du territoire ;
- La capacité foncière contrainte par la combinaison des multiples facteurs de limitation ou d'interdiction des constructions ;
- Les choix locaux déterminés par les équipements ou infrastructures existants ou projetés tout autant que par le cadre de vie souhaité ;
- En n'oubliant jamais que dans un système qui demeure libéral, les outils et le pouvoir de contrainte ne peuvent que rester limités.

A partir de ce troisième scénario étudié, le projet vise à « affirmer et conforter la présence humaine dans un espace qui valorise son originalité héritée du passé en se projetant dans l'avenir pour une attractivité choisie ».

Certaines évolutions récentes et marquantes, comme la COVID, le mouvement des gilets jaunes, la révolution numérique interrogent sur la perspective d'une nouvelle étape dans l'aménagement du

territoire qui se ferait aux dépens des grands centres urbains et en faveur de territoires de qualité, préservés et connectés.

Ce mouvement a commencé. Médoc Atlantique peut en bénéficier d'autant que la Communauté de Communes, dans sa diversité, dispose de nombreux atouts dont certains d'exception.

Pleinement conscients de l'ampleur du défi, les élus de Médoc Atlantique veulent accompagner ce mouvement :

- En faisant évoluer un territoire qui doit aussi rester lui-même ;
- En coopérant avec la Métropole, l'autre rive de l'Estuaire et Lesparre ;
- En offrant à ses habitants actuels et futurs un cadre de vie épanouissant et durable adapté aux enjeux de demain, qui seront des transitions territoriales, économiques, écologiques, numériques et énergétiques.

Les axes

Le SCOT Médoc Atlantique viserait donc à :

- Affirmer un rôle économique dépassant la dualité « économie de cueillette » / « tourisme » pour une économie diversifiée et tournée vers l'innovation à partir de ses atouts : activités primaires, tourisme, résidentielle, et économie productive (services-industrie-port), énergie ;
- Composer avec la Nature, gérer les enjeux de risques naturels et valoriser les atouts patrimoniaux du territoire d'exception qu'est Médoc-Atlantique, en mettant en œuvre une réorganisation spatiale et un aménagement adapté aux longues distances de ce territoire ;
- Affirmer pour cela une multipolarité en réseau plus forte, plus solidaire, et qui permette aussi une nouvelle approche des mobilités.

L'objectif est d'organiser un maillage plus lisible des espaces urbains, de leurs enveloppes et des espaces agricoles et naturels en affirmant un mode de développement ainsi que de nouveaux modes de transport.

Cette stratégie d'aménagement est un élément clé pour organiser l'implantation des services et la solidarité territoriale, dont il faut rappeler qu'elle est le ciment du projet communautaire ;

- Affirmer la transition des principaux pôles littoraux vers des « villes balnéaires à l'année »
- S'engager dans la transition énergétique ;
- Agir avec détermination sur les politiques publiques pouvant contribuer au désenclavement du territoire nécessaire pour assurer un avenir durable à Médoc-Atlantique.

Les objectifs

Pour décliner les grands axes de la stratégie du SCoT de Médoc Atlantique, le PADD est articulé autour de trois principaux objectifs :

PRESERVER et VALORISER durablement l'identité et les ressources patrimoniales du territoire

Préserver le bon fonctionnement des écosystèmes, la qualité paysagère et patrimoniale donc la qualité du cadre de vie ; valoriser les atouts propres de son identité et de son positionnement d'exception entre océan, lac et estuaire ; s'appuyer sur la nature pour s'engager dans la transition énergétique.

PROTEGER les habitants des risques pour un territoire vivant et dynamique

Mettre en œuvre une réorganisation spatiale en plaçant la gestion des risques et la valorisation des atouts patrimoniaux comme enjeux prioritaires pour la pérennisation des activités et la protection des habitants ; utiliser tous les potentiels, le développement d'un niveau de service associé au développement démographique, l'accueil de nouveaux actifs, le renforcement du tissu économique local et la lutte contre la précarité dans une armature multipolaire.

PROMOUVOIR le développement et la reconnaissance du territoire

Développer Médoc-Atlantique pour lui-même dans un rapport de coopération avec l'ensemble des entités du Médoc, l'autre rive de l'estuaire et la Métropole, dès lors que le territoire est reconnu pour lui-même, pour son potentiel et sa capacité à développer une économie robuste et mixte s'appuyant sur le quatuor : Tourisme-Activités primaires-Services-Activités productives.

Les conditions

Cette stratégie doit s'inscrire dans une articulation avec les partenaires institutionnels et une gestion du temps (le court et le long terme) essentielle à sa réussite :

Agir vite est indispensable pour ne pas laisser le territoire en suspens et lui permettre d'organiser rapidement ses réponses aux sujets cruciaux du moment.

De plus, au travers du SCOT, les élus de Médoc Atlantique ne peuvent ni concevoir ni agir seuls. La gestion du temps est aussi le corollaire d'une compétence qui doit s'articuler avec celles des Régions, du Département, de l'Etat sur des actions et des infrastructures.

Le SCOT de Médoc Atlantique a vocation à organiser l'aménagement du territoire de manière à promouvoir et à faciliter la réalisation d'actions portées avec ses partenaires, dont certaines seront inscrites dans un plus long terme dépassant parfois l'horizon du SCOT.

LA CORRESPONDANCE ENTRE LES ENJEUX DU DIAGNOSTIC ET LA STRATEGIE RETENUE

Le tableau ci-dessous montre la profonde correspondance entre ce projet et les enjeux repérés en phase diagnostic :

ENJEUX DU DIAGNOSTIC		STRATEGIE DU PADD
Un mode de développement dual	Un développement marqué par une dualité, malgré une économie et une population en développement, qui appelle à mettre en place un développement économique équilibré renforçant l'association « économie touristique », et « économie productive locale ».	Développer Médoc-Atlantique pour lui-même. Développer une économie robuste et mixte s'appuyant sur le quatuor : Tourisme-Activités primaires-Services-Activités productives
Un territoire inscrit dans « l'économie des flux »	Un « territoire de flux » surtout touristiques, mais les infrastructures, les services de transport et le développement portuaire au Verdon ne sont pas d'un niveau suffisant.	Utiliser tous les potentiels, le développement d'un niveau de service associé au développement démographique, l'accueil de nouveaux actifs. Agir avec détermination sur les politiques publiques pouvant contribuer au désenclavement du territoire.
Un potentiel d'exception pour le cadre de vie et la santé	Des qualités paysagères et environnementales exceptionnelles, tout en étant encore peu exposé aux pollutions et aux nuisances.	Préserver le bon fonctionnement des écosystèmes, la qualité paysagère et patrimoniale donc la qualité du cadre de vie ; valoriser les atouts propres de son identité et de son positionnement d'exception entre océan, lac et estuaire ; s'appuyer sur la nature pour s'engager dans la transition énergétique.
Une liberté de choix à assumer, condition de l'attractivité	Une dépendance à l'égard des grands pôles de service et d'emploi, faible diversité du parc résidentiel, absence de base industrielle forte, faiblesse des emplois très qualifiés, malgré une vocation touristique.	Mettre en œuvre un rapport de coopération avec l'ensemble des entités du Médoc, l'autre rive de l'estuaire et la Métropole. Affirmer une multipolarité en réseau plus forte, plus solidaire, et qui permette aussi une nouvelle approche des mobilités.
Une gestion de l'espace dont la maîtrise est à poursuivre	Un mode d'aménagement peu dense ou relativement « lâche ». La qualité des extensions urbaines seront déterminantes pour l'avenir et	Mettre en œuvre une réorganisation spatiale. Organiser un maillage plus lisible des espaces urbains, de leurs enveloppes et des espaces agricoles et naturels en affirmant un mode de développement ainsi que de nouveaux modes de transport

	devront tenir compte des enjeux liés aux risques	
Un équilibre territorial à renforcer autour de la place de chaque commune	Un équilibre du territoire qui facilite les mobilités du quotidien par une organisation multipolaire	Utiliser le renforcement du tissu économique local et la lutte contre la précarité dans une armature multipolaire.
Les risques au cœur du fonctionnement du territoire	Les risques naturels sont accentués par le changement climatique sont de très grande ampleur (notamment l'avancée dunaire, le recul du trait de côte, les inondations, et le risque incendie.	Placer la gestion des risques et la valorisation des atouts patrimoniaux comme enjeux prioritaires pour la pérennisation des activités et la protection des habitants.

2. Du PADD au DOO

LA CORRESPONDANCE ENTRE LA STRATEGIE RETENUE DANS LE PADD ET LES OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DU DOO

Le tableau ci-dessous met en évidence la correspondance entre le projet énoncé dans le PADD et les objectifs du DOO traduits par des prescriptions concrètes et détaillées, à l'appui d'une cartographie précise.

STRATEGIE DU PADD	ORIENTATION ET OBJECTIFS DU DOO
<p>Développer Médoc-Atlantique pour lui-même.</p> <p>Développer une économie robuste et mixte s'appuyant sur le quatuor : Tourisme-Activités primaires-Services-Activités productives</p>	<p>Le DOO affirme la vocation productive du territoire au travers de l'ensemble de son axe 3 : innovation, productions locales, mutation du tourisme, utilisation des espaces urbains, diversification de l'agriculture, viticulture, circuits courts, économie circulaire, aménagements portuaires...</p> <p>Le DOO prévoit le développement d'un réseau de parcs d'activité à destination des industries innovantes, des PME, des artisans, de la production énergétique et des activités liées à la mer, tout en fixant une limite précise (50 Ha.) aux surfaces aménagées à cet effet, ce qui est rendu possible par les orientations visant à utiliser le tissu urbain existant pour développer l'économie et l'emploi.</p>
<p>Utiliser tous les potentiels, le développement d'un niveau de service associé au développement démographique, l'accueil de nouveaux actifs.</p> <p>Agir avec détermination sur les politiques publiques pouvant contribuer au désenclavement du territoire.</p>	<p>Le DOO précise l'organisation multipolaire du territoire, précise la dynamisation des centres-villages et centres-villes et promeut une offre plus large et supérieure en gamme dans les pôles structurants de Soulac-sur-Mer, Hourtin et Lacanau comme dans les pôles économiques et touristiques de Carcans, Grayan-et-l'Hôpital, Le Verdon sur Mer, Saint Vivien de Médoc, Vendays-Montalivet.</p> <p>Dans ce cadre de cette architecture multipolaire, le DOO prévoit une offre de services de proximité qui contribue à la qualité de vie en priorisant le commerce de centre-ville et en précisant dans le DAAC les conditions d'implantation des commerces.</p>
<p>Préserver le bon fonctionnement des écosystèmes, la qualité paysagère et patrimoniale donc la qualité du cadre de vie ; valoriser les atouts propres de son identité et de son positionnement d'exception entre océan, lac et estuaire ; s'appuyer sur la nature pour s'engager dans la transition énergétique.</p>	<p>Le DOO consacre tout son axe 1 à cette question, autour de la trame verte et bleue multifonctionnelle, la qualité écologique des cours d'eau, la maîtrise de la ressource en eau.</p> <p>A ces objectifs sont associés des prescriptions relatives aux paysages, à la santé, au cadre de vie, ainsi qu'à la sobriété énergétique ; le document amorce une trajectoire vers un territoire « autonome » en énergie en s'appuyant sur la production d'énergies renouvelables, sur la réduction des besoins d'énergies fossiles pour les consommations dans le parc immobilier ainsi que pour les transports, avec l'objectif d'une « autonomie énergétique » appuyée par une gestion énergétique des projets urbains et, plus généralement, à l'échelle bâtie.</p>

<p>Mettre en œuvre un rapport de coopération avec l'ensemble des entités du Médoc, l'autre rive de l'estuaire et la Métropole.</p> <p>Affirmer une multipolarité en réseau plus forte, plus solidaire, et qui permette aussi une nouvelle approche des mobilités.</p>	<p>Le DOO organise des mobilités adaptées en cohérence avec la géographie de l'armature urbaine définie, autour de pôles multimodaux et de rabattement vers Lesparre, tout en prévoyant les mobilités douces.</p> <p>Il envisage l'étude de l'accroche du territoire est espaces voisins : estuaire, port du Verdon, aérodromes, desserte ferroviaire, amélioration de la desserte routière.</p>
<p>Mettre en œuvre une réorganisation spatiale.</p> <p>Organiser un maillage plus lisible des espaces urbains, de leurs enveloppes et des espaces agricoles et naturels en affirmant un mode de développement ainsi que de nouveaux modes de transport</p>	<p>Le DOO prévoit les conditions de la réorganisation spatiale du territoire, autour de l'architecture des pôles urbains, de la valorisation le patrimoine bâti, de la transformation et la réutilisation du bâti existant, et de la fixation d'objectifs croissance maîtrisée au service de l'objectif de faire vivre des villes océanes à l'année et de renforcer la structuration du territoire autour de Soulac, Hourtin et Lacanau.</p> <p>A ces objectifs sont associées des prescriptions relatives au nombre de logements nécessaires, à la limitation de la croissance des résidences secondaires, à la construction au sein des enveloppes urbaine, à la diversité du logement pour tous les publics s et à la détermination de surfaces maximales pour les extensions urbaines à vocation résidentielle.</p>
<p>Utiliser le renforcement du tissu économique local et la lutte contre la précarité dans une armature multipolaire.</p>	<p>Le DOO prévoit le développement des activités, du logement et des services en fonction de l'architecture des polarités déterminée.</p> <p>Une attention spécifique est donnée à la diversité des logements et à une politique foncière et immobilière permettant la diversité du logement, en particulier pour ce qui concerne l'accès au logement pour les ménages les moins aisés et les actifs primo accédants, en donnant une utilité sociale sur le long terme aux nouveaux espaces urbanisés en extension.</p>
<p>Placer la gestion des risques et la valorisation des atouts patrimoniaux comme enjeux prioritaires pour la pérennisation des activités et la protection des habitants.</p>	<p>Le DOO prévoit les conditions de protection des habitants vis-à-vis des risques, et organise le développement du territoire pour prévenir les risques, et notamment les risques de submersion marine, d'inondation, de feux de forêt, les risques technologiques.</p> <p>Cette prévention est rendue possible par le cadre spatial prévu par le DOO, pour les espaces littoraux, mais, de façon générale, pour tout le territoire.</p>

POINTS D'ATTENTION SPECIFIQUES

Un certain nombre de questions font l'objet d'une attention particulière dans le DOO. Elles sont traduites par des prescriptions explicites donnant corps aux axes du PADD et permettant de constituer un ensemble normatif qui cadre le mode de développement du territoire à long terme (généralement à 2040).

Ces questions sont les suivantes :

- **L'architecture des polarités du territoire**
- **La programmation résidentielle**
- **Les projets économiques**
- **Les projets commerciaux**
- **La trame verte et bleue**
- **Les orientations de mise en œuvre de la Loi littoral et de la loi ELAN (cf. partie 3 ci-après)**

L'architecture des polarités du territoire

Le PADD définit deux types de pôles (cf. carte du PADD page suivante) :

- Des pôles de centralité : Soulac-sur-Mer, Lacanau et Hourtin.
- Des pôles économiques et touristiques : Carcans, Grayan-et-L'Hôpital, Le Verdon-sur-Mer, Saint-Vivien-de-Médoc, et Vendays-Montalivet.

A cette architecture territoriale, le PADD donne des objectifs précis :

*« L'enjeu est de développer l'économie présentielle sur l'ensemble du territoire (commerces et services marchands, tissu des petites et moyennes entreprises) et de **poursuivre une politique commerciale** qui priorise les centres villes et n'autorise le développement du grand commerce (commerces dont l'ouverture est subordonnée à la CDAC) que dans le cadre des objectifs suivants :*

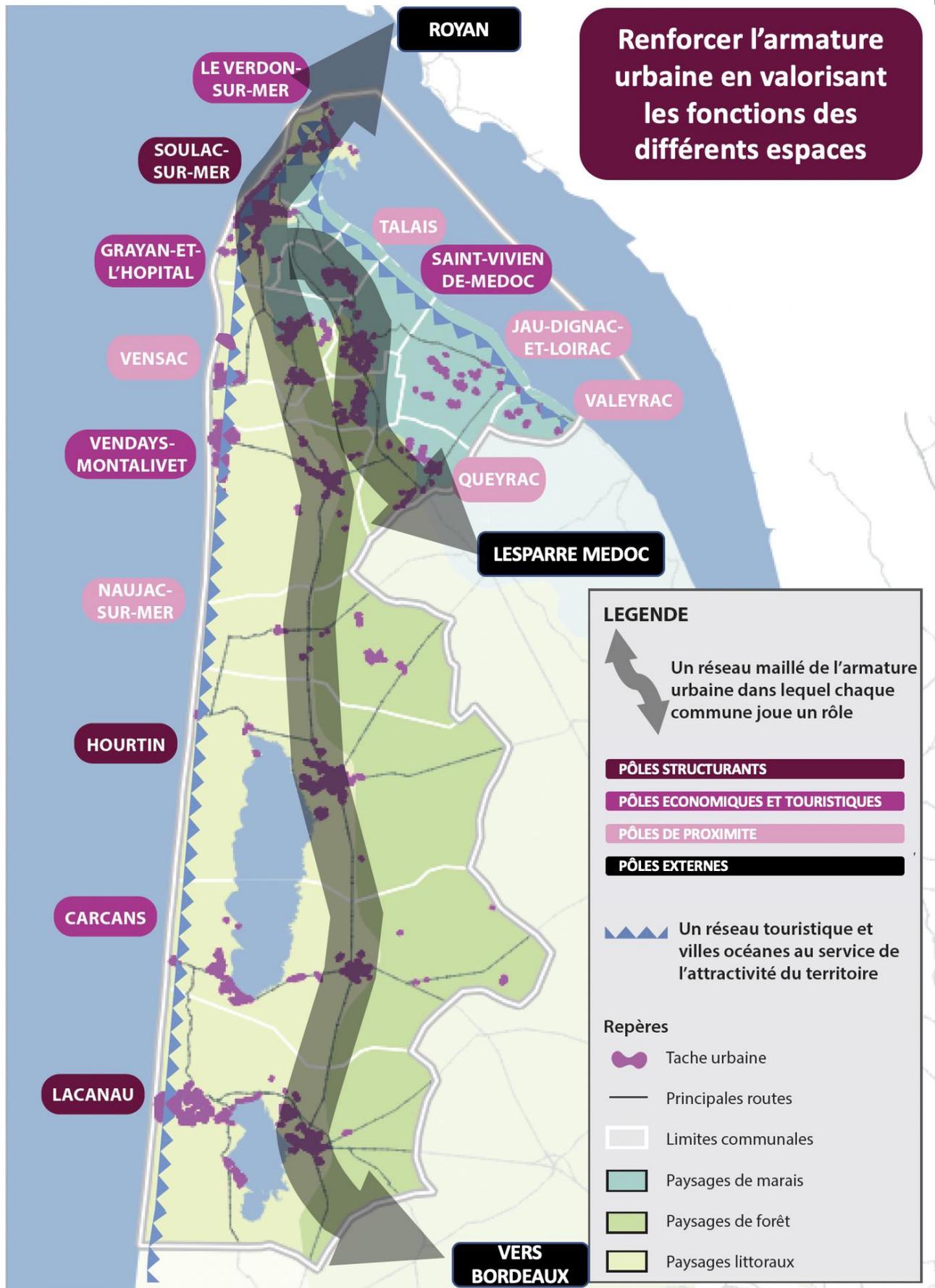
- ✓ *Modernisation de l'offre existante pour répondre notamment aux nouveaux besoins de services*
- ✓ *Élargissement de l'offre sur les pôles de Lacanau et Soulac-sur-Mer (notamment pour l'équipement de la maison, de la personne et l'élargissement des services et des gammes : bio, etc...)*

- ✓ *Soutenir l'évolution des stations balnéaires de Lacanau Océan et Montalivet vers l'objectif de ville océane des 4 saisons ».*

Le DOO du SCoT, du point de vue de l'urbanisme et de l'aménagement qui est le cœur de la compétence du SCoT, permet de conforter cette architecture, au travers :

- Des principes de définition d'une capacité d'accueil cohérente et compatible avec les risques naturels et les enjeux climatiques ;
- De la précision par pôle des objectifs de création de logements, de résidences principales et de résidences secondaires au sein et hors de l'enveloppe urbaine, avec les surfaces associées, ce qui donne un cadre chiffré et localisé précis aux orientations de confortement des pôles du territoire, les pôles principaux (Lacanau, Hourtin, Soulac-sur-Mer) voyant leur part de population augmenter de 43 à 49 % (en 2040), avec une part supérieure de logements à créer au sein de l'enveloppe urbaine ;
- D'une stratégie d'accueil des entreprises axée sur les pôles du territoire ;
- D'un développement commercial axé sur le commerce de proximité en centralité, avec une définition précise et cartographiée des conditions d'implantation dans les pôles principaux ;
- De la reconnaissance du rôle des villages et agglomérations, en leur associant une gestion différenciée au regard de leurs caractéristiques et de leur rôle dans l'armature multipolaire ;
- Des orientations sur la santé et les nouveaux modes de vie ;
- De l'élévation de la qualité énergétique des projets urbains ;
- Des orientations relatives aux mobilités douces urbaines ;
- Des orientations relatives à la place de la nature en ville ;
- D'une politique foncière et immobilière pour créer des logements accessibles ;
- Des objectifs de densité urbaine et de modes constructifs sobres sur le plan foncier ;
- Des objectifs de transformation et de réutilisation du patrimoine bâti existant ;
- Des objectifs d'organisation de lisières urbaines qualitatives, et de reconnaissance/mise en valeur des paysages urbains, du patrimoine avec un accent tout particulier mis sur la qualité paysagère du développement urbain et les entrées de ville.

Page suivante : carte des polarités du PADD et principe du réseau maillé de l'armature urbaine du territoire.



La programmation résidentielle

Comme évoqué précédemment, cette programmation est réalisée de façon détaillée, à l'échelon communal en fonction des différents facteurs constatés, évalués et assumés par chaque équipe municipale, pour les différents facteurs de la croissance démographique et résidentielle, le DOO précisant que « les collectivités s'appuient sur le tableau ci-contre pour définir la capacité d'accueil maximale de leurs documents d'urbanisme »

BESOIN EN LOGEMENTS A 2040 REVOLU :

Armature urbaine des pôles de Médoc Atlantique		OBJECTIFS POPULATION 2040				Variables retenues			Besoin de logements à créer	
		évolution maximale souhaitée de la population à 2040	objectif Taux de variation population	Poids de population 2019	Poids de population projeté en 2040	niveau d'effort sur la période d'ici 2040	population en moyenne par RP (Résid. Ppale) à 2040	taux RS actuel (résid. seconda ires)		part des RS à 2040 dans la nouvelle offre
STRUCTURANTS	Lacanau	8 000	2,09%				1,95	72%	50%	2 399
	Hourtin	5 000	1,24%	44%	47%	58%	1,95	45%	35%	918
	Soulac-sur-Mer	4 300	1,93%				1,95	69%	50%	1 216
D'EQUILIBRES ECONOMIQUE & TOURISTIQUE	Vendays-Montalivet	3 400	1,58%				1,85	66%	50%	834
	Carcans	3 000	0,99%				2,10	71%	50%	425
	Saint-Vivien-de-Médoc	2 300	1,14%	35%	33%	29%	1,95	24%	20%	355
	Grayan-et-l'Hôpital	2 000	1,36%				1,90	72%	50%	455
	Le Verdon-sur-Mer	1 500	0,56%				1,77	60%	50%	161
DE PROXIMITE	Queyrac	1 700	1,00%				2,04	21%	18%	204
	Vensac	1 300	1,12%				2,02	28%	20%	178
	Naujac-sur-Mer	1 200	0,47%	21%	19%	13%	2,20	34%	20%	73
	Jau-Dignac-et-Loirac	1 100	0,64%				2,01	26%	18%	93
	Talais	1 000	1,23%				2,09	32%	20%	142
	Valeyac	650	0,85%				2,20	13%	10%	60
TOTAL		36 450	1,40%	100%	100%	100%	1,96	61%	30%	7 515

MISE EN ŒUVRE DE LA PROJECTION

La projection est établie de la manière suivante :

- Sur la base de la population projetée, soit par exemple 8000 habitants sur LACANAU, on applique un taux représentant à 2040 le rapport estimé du nombre de personne par logement soit ici 1,95 à 2040 contre 2,03 en 2019

POURQUOI: Au regard du taux de 2019, on projette une baisse tendancielle car ce taux continue de baisser à l'échelle nationale (vieillesse, décohabitation...) mais à un rythme plus faible en lien avec la faiblesse de l'offre de logement mais aussi la stratégie du SCOT visant à attirer aussi des actifs;

- on multiplie le nombre d'habitants projetés par ce taux estimé de "population par logement" pour obtenir le besoin total de logements pour loger ces habitants : soit ici 8000 * 1,95 ce qui nous donne le besoin total de logements à 2040 pour le parc de résidences principales soit 4103 logements

3. on retire le nombre de logement déjà existant dans le parc de résidences principales (ici 2503) ce qui donne le nombre de résidence principales supplémentaires nécessaires à 2040, soit 1599 résidences principales à créer
4. Mais on doit aussi prendre en compte le fait que certains logements créés seront utilisés en résidences secondaires, et que, certaines résidences secondaires deviendront des résidences principales. La stratégie du SCOT visant à renforcer l'économie locale et les possibilités d'accueil d'actifs, la projection s'appuie sur un objectif de diminution de la part des résidences secondaires pour la nouvelle offre par rapport à celle constaté jusqu'ici : Ainsi pour LACANAU on table sur un taux de 50% des RP à créer alors qu'actuellement il est de 72% de la totalité du parc en 2019. C'est une projection très ambitieuse qui aboutit à un besoin de logement supplémentaire de seulement 800 logements
5. Ainsi c'est bien 1599 +800 = 2399 logements que le SCOT envisage comme capacité supplémentaire à 2040 sur le territoire de Lacanau

Il convient de mettre en relation l'ambition forte de diminution du parc de résidences secondaires et les objectifs de population : c'est bien la réalité de la diminution du poids des résidences secondaires qui permettra ou non d'aboutir à l'évolution de la population estimée. Ainsi, c'est bien la capacité d'accueil maîtrisée et mobilisant pour une part significative des ressources bâties et urbanisées existantes qui commandera l'évolution de population.

GESTION DE L'ESPACE DE L'OFFRE RESIDENTIELLE A 2040 REVOLU:

Armature urbaine des pôles de Médoc Atlantique		Besoin de logements à créer	GESTION DE L'ESPACE				PHASAGE		
			logements à créer dans l'enveloppe urbaine (dents creuses renouvellement et transformation RS)	logements potentiellement réalisés en extension	objectifs de densité en extension mais hors intégration d'espaces naturels communs à fonction environnemental	consommation maximale en ha	Consommation 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&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

Mise en œuvre de la projection

1. Pour estimer la consommation future maximale, le SCOT définit un objectif pour les logements que l'on veut créer dans les enveloppes urbaines existantes. Parmi ces créations sont compris les transformations de bâtiments existants, le renouvellement urbain et la rénovation pour basculer de Résidence Secondaire (RS) en Résidence Principale (RP).

2. Par soustraction on obtient le nombre de logements qui resteraient à réaliser hors cette enveloppe urbaine en consommant de l'espace.
3. On y associe une densité moyenne à l'échelle de la commune pour l'ensemble des extensions hors enveloppe urbaine
4. On soustrait seulement 10% pour équipements ainsi que 4 ha sur Lacanau et 1 ha sur Soulac pour obtenir ainsi le nombre d'ha maximal que le SCOT prescrit, hors intégration d'espaces à fonction environnemental non artificialisés.
5. Il est également précisé que la consommation d'espace comprend celles liées aux équipements collectifs, à l'habitat et à l'activité économique, hors zone d'activité, dès lors que seulement 1 établissement sur 10 est implanté sur une ZA et que :
 - ✓ 81,4% des établissements de la Communauté de communes n'ont aucun salarié,
 - ✓ 98,3% des établissements de la Communauté de communes comptent moins de 10 salariés
 (source : Schéma développement économique Cdc Médoc Atlantique –Mars 2018)
 Le phasage est ensuite mis en œuvre pour répondre aux règles fixées par la loi

Cette capacité d'accueil est non seulement maximale mais a été définie dans le plein et entier respect de la loi « Climat et Résilience », soit, à l'échelle du territoire, une rupture forte par rapport à la décennie précédente.

Les projets économiques

Le DOO identifie les secteurs économiques en demande sur le territoire : industrie innovante. PME liées à la maintenance mais aussi et surtout à la construction et la rénovation, production d'énergies, activités en lien avec le surf.

Le DOO organise précisément les priorités : accueil des activités qui s'y prêtent dans les espaces urbains, développement des ZAE, activités artisanales, économie circulaire.

Le DOO prévoit une consommation résidentielle de **60 hectares au maximum à 2040**, cette consommation est justifiée par le tableau ci-dessous :

ECONOMIE / EMPLOIS : SITUATION 2019		ECONOMIE / EMPLOIS : OBJECTIFS 2040	
POPULATION	26 292	POPULATION	36 450
population 15 /64 ans	14 843	population de 15/ 64 ans	20 777
%pop totale	56%	%pop totale	57%
actifs	10 786	actifs	15 375
taux d'activité	73%	taux d'activité	74%
actifs occupés	9 135	actifs occupés	13 089
taux d'emploi	62%	taux d'emploi	63%
nombre d'emplois	6 624	nombre d'emplois en 2035	10 210
taux concentration de l'emploi	73%	taux concentration de l'emploi	78%
<i>(emplois/actifs occupés)</i>		emplois à créer	3 586
		<i>dans l'enveloppe urbaine et disponibilités de zones déjà</i>	66%
		<i>hors enveloppe urbaine</i>	34%
		besoin en ha sur la base d'un objectif moyen de 20 emplois /ha	61 Ha

Mise en œuvre de la projection

1. Pour estimer la consommation future maximale, le SCOT définit un objectif pour les emplois dont on souhaite favoriser la création . Les objectifs de populations sont le point de départ
2. L'objectif étant de renforcer l'économie locale et réduire la dépendance extérieure, on cherche à améliorer le niveau d'activité (de 73% à 74%) le taux d'actifs occupés (de 62 à 63%) pour diminuer le chômage et le taux de concentration de l'emploi (de 73 à 78%)
3. Cette hypothèse aboutie à un besoin de création de 3600 emplois environ (3586 dans la simulation).
4. Compte tenu du tissu économique, du projet de renforcement de l'armature pour augmenter le niveau de service, on estime que 66 % des emplois ont vocation à se créer dans le tissu urbain
5. Pour les autres et sur la base d'un objectif moyen de 20 emplois/ha , on estime le besoin à 60 ha ce qui s'avère cohérent avec la capacité d'accueil potentielle en termes de développement des parcs d'activités eu égard aux enjeux de préservation des espaces environnementaux

La consommation passée s'établit à 170 ha

La consommation totale pour l'activité (industrie, tertiaire, activité-, commerce, artisanat) est limitée dans le DOO à 50 hectares majorée d'une enveloppe mutualisable de 10 ha pour des activité économiques ou touristiques soit un total **de 60 hectares à 2040**.

Là encore il s'agit d'une rupture forte au-delà des obligations légales issues de la loi Climat et Résilience

La stratégie d'accueil des entreprises s'articule principalement autour des pôles suivants, pour lesquels les documents d'urbanisme locaux organiseront les conditions de faisabilité de leur renforcement selon les situations, soit dans le périmètre aménagé soit par extension lorsqu'elle apparaît possible, soit par création nouvelle :

- Renforcement :
 - Le parc du Verdon-sur-Mer dans le périmètre de la zone industrialo-portuaire du Grand Port Maritime de Bordeaux, dont la consommation d'espaces NAF est imputable à l'enveloppe de l'Etat ;
 - Le parc Palu de Bert à Soulac-sur-Mer, sur la RD 1215, par densification dans les limites du périmètre autorisé ;
 - Le Parc de Pingouleau à Saint-Vivien-de-Médoc par densification dans la limite du périmètre initialement autorisé ;
 - Le parc de la Gravière autour du SMICOTOM, à Naujac-sur-Mer, pour les activités circulaires et énergétiques ;
 - Les parcs de Lacanau, au Huga (par densification) et de la Meule (extension, en cours de commercialisation) ;
 - Le parc des Bruyères à Hourtin, en continuité du bourg.
- Création :
 - Le parc en cours d'aménagement de Queyrac, en bordure de la RD 1215 ;
 - Dans la continuité de la scierie de Carcans, en direction du bourg, de manière à assurer la continuité entre les deux secteurs, pour l'accueil des nombreux artisans présents sur la commune ;
 - Garrigua Est à Lacanau pour l'accueil des industries du surf et des sports nature.
- Potentiel d'accueil :

Sur le territoire de Grayan et-l'Hôpital, à l'Ouest du bourg de L'Hôpital, le long de la route de Dée, existe un potentiel d'accueil d'entreprises, identifié par le PLU actuel, autour des entreprises déjà implantés sur 2 hectares (Société Strato-Compo et brasserie La Plagiste). L'extension de l'urbanisation du bourg de l'Hôpital en direction du site de « Strato compo » serait de nature à permettre la concrétisation de ce potentiel, orienté sur les activités artisanales, commerciales, des petites industries ou des entrepôts.

Le DOO détaille la programmation de l'ancien site militaire du CFM à Hourtin, en lien avec le tertiaire, la recherche et l'innovation.

Au total, le DOO définit un cadre spatial précis et localisé des activités économiques, répondant à la fois aux objectifs de développement du territoire, limitant la consommation d'espace, et fournissant un guide pour la réalisation des PLU.

Les projets commerciaux

Les orientations du DOO et du DAAC prolongent sur le terrain du commerce l'architecture maillée des polarités du territoire, avec une priorité clairement affichée pour le commerce de centre-ville.

Cette orientation est clairement affirmée dans le DAAC qui définit les localisations préférentielles d'implantation du commerce au sein des enveloppes urbaines (avec une exception pour les activités telles les stations-services, les garages et l'artisanat).

Le DOO cible limitativement les communes où les commerces soumis à CDAC ont vocation à s'implanter ou s'étendre : pôles structurant de Soulac-sur-Mer, Lacanau et Hourtin, et Montalivet, dans le cadre de l'objectif de ville océane à l'année (à l'instar de Lacanau-Océan inclus dans le pôle de Lacanau ci-avant), avec une exigence de qualité énergétique, environnementale et paysagère.

Le DAAC cartographie les emplacements potentiels des commerces soumis à CDAC dans ces pôles. Il offre une vision à long terme du développement commercial du territoire, participant de la mise en évidence du maillage des pôles de Médoc Atlantique.

La trame verte et bleue

La trame verte et bleue du SCoT est précisée cartographiquement dans le DOO, la carte étant disponible pour un agrandissement au 1/ 50 000° dans l'atlas annexe du DOO.

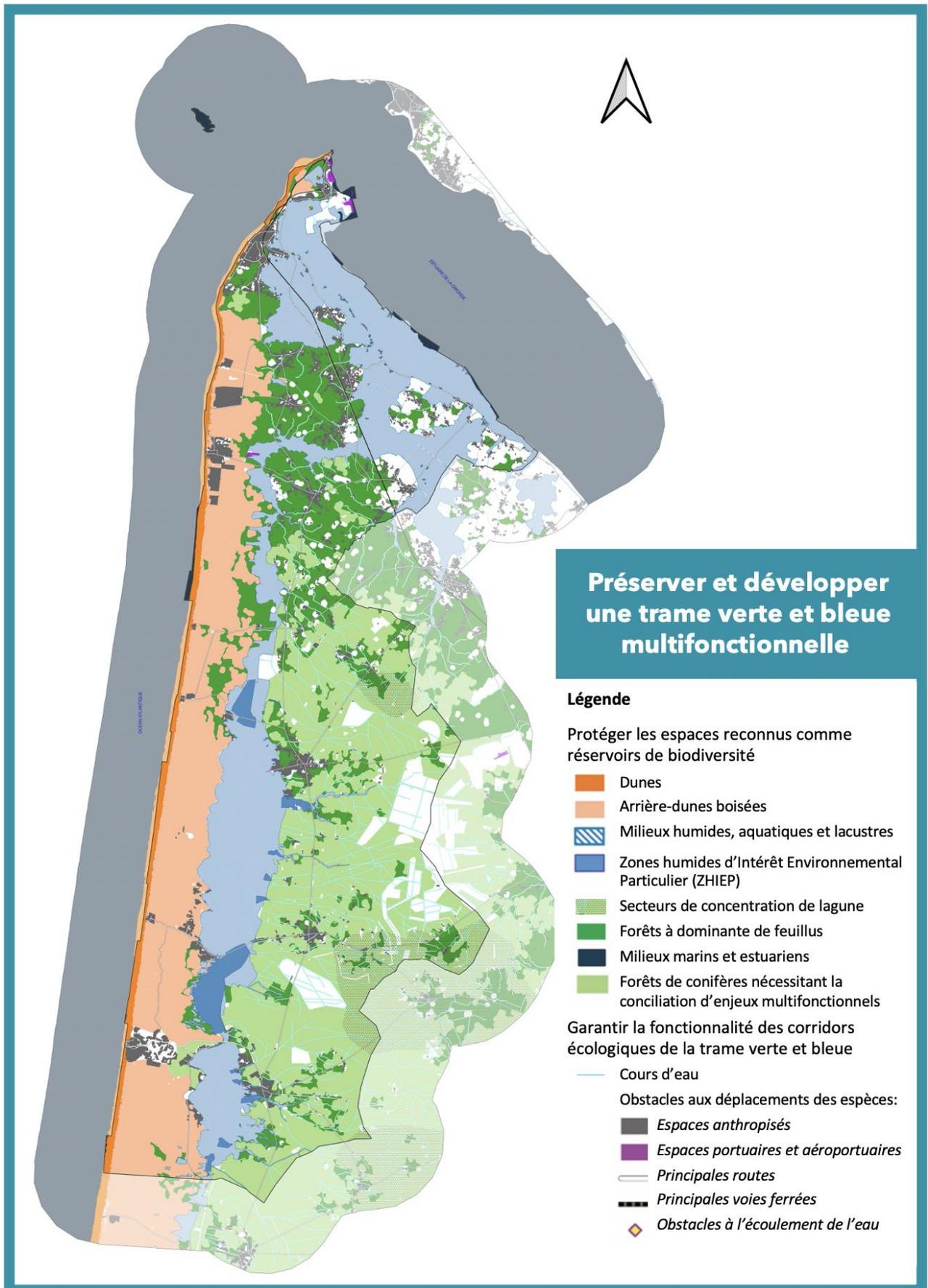
Le DOO donne les moyens de mettre en œuvre effectivement cette TVB sur le long terme, au travers des prescriptions suivantes :

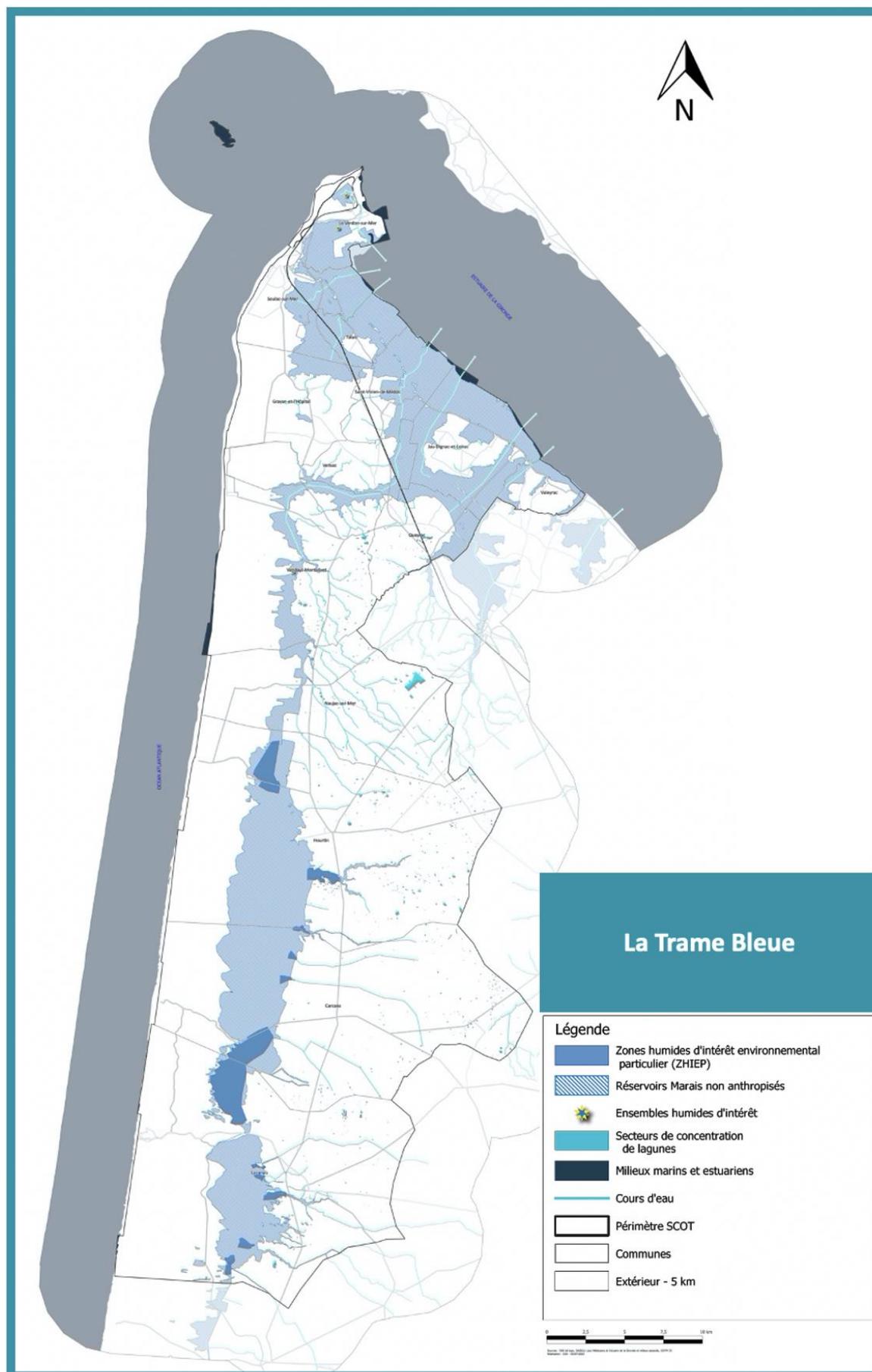
« Les « Réservoirs bleus » doivent être délimités par les documents d'urbanisme locaux qui proposeront une protection de ces zones par un dispositif réglementaire, en cohérence avec les enjeux de protection des espaces constitutifs de la trame verte et bleue (...).

L'emprise des zones humides particulières et des ZHIEP délimitées par les SAGE est à reporter dans les documents d'urbanisme locaux. Elles sont des espaces à protéger afin qu'elles soient exemptes de tous aménagements et travaux à l'exception de ceux qui permettront une

restauration du milieu où s'imposeraient, faute d'alternative raisonnable pour la sécurité des personnes et des biens.

La réalisation de projets d'aménagements ou de travaux au sein des réservoirs « Milieux aquatiques, humides et lacustres » doit être précédée d'un diagnostic du site de projet afin d'éviter leur réalisation dans une zone humide avérée ou hébergeant des espèces protégées. Ainsi les projets seront implantés dans les zones qui n'auront pas d'impact négatif direct (tel qu'une destruction) ou indirect (tel qu'une déconnexion hydraulique) sur une zone humide. »





3. La mise en œuvre de la loi littoral en cohérence avec le parti d'aménagement du SCOT

La Communauté de Communes Médoc Atlantique partage pleinement les attendus de la loi Littoral et le dispositif législatif qui lui fait suite en matière de protection et de développement raisonné du territoire. Ce faisant, le SCoT est fondé sur la démarche méthodologique définie ci-après.

3-1 Les critères d'analyse des espaces urbanisés dans MEDOC ATLANTIQUE

- La loi Littoral amendée par la loi ELAN

L'article 42 (I) de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite « loi ELAN », a modifié plusieurs dispositions issues de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite « loi Littoral » actuellement codifiée aux articles L. 121-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Notamment, la « loi ELAN » modifie les articles L. 121-3 et L. 121-8 de ce code.

Désormais, l'article L. 121-3 du Code de l'urbanisme habilite le schéma de cohérence territoriale (SCoT) à définir les modalités d'application de la « loi Littoral ». Il fait par ailleurs obligation au SCoT de déterminer les critères d'identification des « agglomérations », des « villages », et autres « secteurs déjà urbanisés » prévus à l'article L. 121-8 du même code, avant d'en définir la localisation.

Ainsi, alors que depuis sa promulgation en 1986, la « loi Littoral » ne permet l'urbanisation que dans la continuité de l'urbanisation existante, formée soit par des « agglomérations », soit par des « villages », il est désormais aussi possible, sous certaines conditions, de densifier des « secteurs déjà urbanisés ».

Au passage, la loi « ELAN » supprime la possibilité de réaliser une urbanisation en « hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ».

Désormais en effet, selon l'article L. 121-3 du Code de l'urbanisme :

« Le schéma de cohérence territoriale précise, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les modalités d'application des dispositions du présent chapitre. Il détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L. 121-8, et en définit la localisation »

L'article L. 121-8 du même code prévoit :

« L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.

Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.

Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs. »

- Le rôle du SCOT

Il appartient au SCOT de définir de déterminer « les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L. 121-8, et d'en définir la localisation ».

Il appartient ensuite au plan local d'urbanisme de les délimiter.

Selon la loi, dans les communes littorales, il existe donc trois types de secteurs urbanisés, les « agglomérations », les « villages » et les secteurs « déjà » urbanisés qui se distinguent des « espaces d'urbanisation diffuse ».

En effet, en plus des « agglomérations » et des « villages », dont les critères d'identification ont été notamment déterminés par l'interprétation que le juge administratif a fait de ces notions, l'article L. 121-8 en question ajoute qu'il est aussi possible d'autoriser des constructions et des installations dans des « secteurs déjà urbanisés ».

Ce même article du Code de l'urbanisme précise que : « Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs ».

Les critères d'identification de ces « secteurs déjà urbanisés » (densité, continuité, structuration de l'urbanisation) sont suggérés par le Code de l'urbanisme sans que rien n'interdise de les préciser ou d'en ajouter¹ dans le SCoT.

Ces critères légaux sont physiques, ils caractérisent une morphologie urbaine. Ils sont donc cohérents avec la jurisprudence administrative.

Pour autant, cette cohérence des critères n'impose pas leur mise en œuvre uniforme dans tous les SCoT de France et, de même, selon qu'il s'agit d'une « agglomération », d'un « village » ou d'un « secteur déjà urbanisé », puisque ces derniers sont précisément les moins urbanisés des trois, et parce que la loi ne fournit pas d'indices s'agissant des critères propres aux « agglomérations » et aux « villages ».

Ainsi au travers de ces dispositions, le législateur révèle une gradation de ces espaces « urbanisables ».

En particulier, les exigences propres aux « secteurs déjà urbanisés » -- espaces que la loi distingue de ceux où l'urbanisation est diffuse, qui ne peuvent être étendus, etc. -- indiquent que leur niveau d'urbanisation est moindre que celui des « agglomérations » et des « villages », mais pas au point de relever de l'urbanisation diffuse.

METHODOLOGIE SIG POUR CONSTITUER LA BASE DE TRAVAIL PERMETTANT L'ÉVALUATION DE LA CONSISTANCE DES ESPACES URBANISÉS

- Élaboration d'une base sous SIG en programmant la reconnaissance des groupements de construction par agglomération des chevauchements de « buffer » à 25 m autour de chaque construction. La détermination du périmètre d'un groupe bâti est ensuite opérée par érosion la encore de 25m pour ne pas prendre d'espace au-delà du bâti périphérique
 - Cela signifie que des que deux cercles de 25m se touchent, les bâtis sont liés et forme une enveloppe ensuite érodée
- Sur cette base, on obtient la taille et le nombre de construction d'un noyau qu'il convient ensuite d'étudier visuellement groupe bâti par groupe bâti en ne retenant que ceux de l'ordre 50 bâtis.
- Ce premier tri a donc été suivi d'un travail, d'adaptation vérification, sélection, rattrapage faisant prévaloir continuité intégrant rythme et topographie associée, et structuration au regard des critères ci-après.
- Critère nécessaire « structuration et continuité »:
- présence de rupture d'urbanisation par espace diffus interstitiel
- ou au contraire dissociation erronée de deux espaces que le SIG n'a pu connecté mais qui ne témoigne pas d'une rupture
- Confrontation à une photo aérienne et aux espaces urbanisés identifiés par CLC par satellite
- Critère nécessaire : réseaux

¹ Cf. [...] « Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, [...] ».

- Critère rattrapage de noyau historique pour ne pas éliminer des centralités vécues et centralités vécues dans une commune regroupée
- Critères qui renforcent: équipements commerces services

Critères d'identification

Le SCOT Médoc Atlantique, étant justement habilité à déterminer les critères d'identification de ces trois types de secteurs urbanisés, détermine les « *agglomérations* », les « *villages* » et les « *secteurs déjà urbanisés* » en fonction de leurs morphologies respectives.

Outre ces critères « socles » d'origine légale, parce que le SCoT est un projet de territoire qui a vocation à traduire la mise en application de la règle de rang supérieur au regard des spécificités locales, Médoc Atlantique a choisi de retenir des critères complémentaires, liés au parti d'aménagement retenu pour son territoire, afin d'inscrire pleinement le projet dans le cadre du développement durable.

L'habilitation législative à déterminer les critères d'identification des secteurs « suffisamment » urbanisés de son territoire que seraient les « *agglomérations* », les « *villages* » et les « *secteurs déjà urbanisés* », conduit donc Médoc Atlantique à déterminer non seulement des critères d'ordre quantitatifs et morphologiques (critères « socles »), mais aussi des critères d'ordre qualitatif, convergeant avec les précédents, qui traduisent le parti d'aménagement (critères complémentaires).

La « loi Littoral »² ne définit pas les notions qu'elle utilise, comme le principe de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante, « *l'agglomération* » ou encore le « *village* ».

Pourtant, l'interprétation de ces notions est déterminante, notamment en ce qui concerne les critères d'identification des secteurs urbanisés, puisque c'est bien au sens de ladite loi que cette urbanisation est reconnue ou non³.

L'interprétation de ces notions, faute d'une définition législative qui n'aurait pas pu tenir compte de la diversité des littoraux, est essentiellement réalisée par le juge administratif (jurisprudence) et par l'État (doctrine administrative). Depuis la promulgation de la « loi Littoral » en 1986, de nombreuses décisions ont été rendues par la justice administrative, le plus souvent par rapport à des situations locales. Il en résulte un cadre jurisprudentiel dont il faut dégager des principes généraux afin de ne pas s'en écarter mais apprécier les motifs, en cohérence avec la Loi « Littoral », qui justifieraient des adaptations au territoire.

Ainsi, pour déterminer les critères d'identification des secteurs urbanisés, Médoc Atlantique choisit de s'inscrire dans ces cadres, sans perdre de vue ni la nécessaire gradation entre les trois types de secteurs urbanisés, ni les spécificités locales de son territoire.

A. La continuité des constructions existantes entre-elles est un critère préliminaire à l'identification d'un secteur urbanisé au sens de la « loi Littoral ».

Le critère préliminaire à la définition du caractère urbain d'ensembles de constructions est l'identification de continuités dans le tissu bâti. Cette « continuité » résulte nécessairement d'une proximité des constructions entre-elles et de l'absence de ruptures.

Il appartient au juge administratif d'apprécier la disposition des parcelles contiguës entourant un projet en fonction de leur proximité, de leurs constructions et de leur ouverture sur des discontinuités.

Les continuités d'urbanisation peuvent s'apprécier selon deux critères d'analyse que sont le rythme d'implantation du bâti et les interdistances. Il s'agit ici d'identifier les symétries dans la distance entre les

² Loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral

³ Le Conseil d'État a jugé que c'est bien au sens de la « loi Littoral », et non selon le langage courant que s'entendent ces notions.

constructions, afin de prendre en compte les récurrences sur un secteur et d'observer la présence ou non d'une homogénéité des distances entre bâtis au sein d'un tissu urbain.

L'analyse des continuités permet d'identifier si les bâtis correspondent à un ensemble cohérent. Un rythme d'implantations irrégulier ou des interdistances trop importantes, peuvent indiquer, soit que des bâtis en extension n'affichent pas les critères suffisants à justification d'une continuité, soit qu'un tissu bâti est trop diffus pour constituer un secteur urbain continu en soi.

Outre les rythmes et les interdistances, la notion de continuité s'affirme par opposition aux discontinuités, que constituent notamment les zones tampon, les séparations naturelles ou artificielles. Pour autant, il s'agit d'apprécier au cas par cas si les discontinuités représentent ou non des ruptures d'urbanisation.

Médoc Atlantique, sans définir de critères d'interdistances chiffrés, fait le choix de la cohérence dans la prise en compte des continuités, en adaptant l'analyse de celles-ci selon les trois niveaux de secteurs urbanisés que sont les « *agglomérations* », les « *villages* » et les « *secteurs déjà urbanisés* ».

La présence d'équipements publics, de zones d'activités économiques ou portuaires, d'équipements touristiques, impliquent des changements dans les rythmes de construction et les interdistances des bâtiments. La notion de continuité tient compte de ces cas, au vu de l'importance de leurs fonctions, notamment au regard de la mixité fonctionnelle qu'elles apportent aux secteurs urbanisés. L'appréciation de la continuité tend à dépendre toutefois des niveaux de secteurs urbanisés qu'il s'agisse des « *agglomérations* », des « *villages* » et des « *secteurs déjà urbanisés* », tout en prenant en compte l'importance des équipements au sein des secteurs.

B. La consistance par la densité et le nombre de construction

Il s'agit d'établir qu'un secteur est suffisamment consistant pour caractériser son urbanisation. Cette « consistance » résulte nécessairement d'une quantité de constructions existantes.

A ce sujet maintes fois le juge administratif a rappelé que l'urbanité d'un secteur est caractérisée par « un nombre et une densité significative de constructions »⁴.

La densité s'apprécie par comparaison entre les différents espaces urbanisés au sein du territoire et dans les territoires comparables.

D'une manière générale, le calcul de la densité prend en compte le nombre total de constructions. Toutefois, dans un souci de précision, et afin de mieux prendre en compte l'enjeu de densification, le Médoc Atlantique fait le choix d'un affinement des critères de densité en comptabilisant uniquement le nombre de constructions en bâti dur, excluant ainsi les bâtis légers et les annexes. Les annexes, parfois nombreuses, notamment dans les localités historiques, conduisent à afficher des valeurs de densité plus élevées, sans pour autant que cette densité soit représentative des secteurs urbanisés, étant relativement peu élevée sur le territoire.

C. La structuration de l'urbanisation et lieux de vie

Un secteur comportant des constructions est d'autant plus « urbanisé » qu'il concentre des populations et des constructions pour les accueillir.

D'évidence, les « *agglomérations* » sont notablement structurées, et ce critère interroge plus les « *villages* » et les « *secteurs déjà urbanisés* ».

Pour mesurer à quel point la structuration des lieux contribue à son urbanité et qualifier un « *village* », la jurisprudence recherchait traditionnellement la présence de commerce d'équipements et de réseaux publics.

Mais en 2016 intervient une jurisprudence maintes fois confirmée et notamment sur le territoire de Médoc Atlantique

⁴ Conseil d'État, 9 novembre 2015 Commune de Porto Vecchio n° 372531,

CAA Nantes, 5 février 2016, n° 15NT00387 :

-cet espace « **d'une cinquantaine de constructions à usage d'habitations et d'un grand camping de plus de 150 habitations légères de loisir**, répartis sur un espace s'étendant en longueur sur environ 350 mètres, de part et d'autre de la route de la Baie, sur une profondeur d'environ 50 mètres à partir de celle-ci du côté le moins construit et comprise entre 100 et 130 mètres en son côté Nord, **sans rupture nette d'urbanisation**, les constructions à usage d'habitation déjà présentes sur place étant soit directement voisines les unes des autres, soit voisines du camping ; que le lieu-dit Tréhervé se caractérise ainsi par un nombre et une densité significatifs de constructions et présente, par suite, les caractéristiques d'un espace urbanisé au sens du I de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme, **sans que puisse y faire obstacle l'absence d'équipements publics et de commerces permanents** »

Par ailleurs, la loi prévoit qu'un « *secteur déjà urbanisé* » se distingue de l'urbanisation diffuse par une structuration fondée sur des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.

Si cette recherche perd son utilité dans le contexte d'un nombre élevé de constructions denses⁵ inhérent aux agglomérations, c'est quand le binôme « nombre et densité des constructions » se réduit que le critère tiré de la structuration des lieux gagne en opportunité.

De plus, le niveau d'exigence ne saurait être le même lorsqu'il s'agit de la qualification d'un « *village* » ou d'un « *secteur déjà urbanisé* ».

Dans la notion de structuration, on recherche donc les critères de base d'équipements viaires et de services/réseaux, mais encore faut-il que ce lieu « fonctionne », en répondant aux besoins de ceux qui l'occupent (vivre ensemble, « faire société », etc.), ce qui dépend en particulier :

- ✓ de la mixité des fonctions et des équipements qui structurent le fonctionnement de la société locale et fait automatiquement sens pour les centralités principales que le SCOT qualifie d'Agglomérations,
- ✓ et du dynamisme du lieux de vie pour les centralités secondaires que le SCOT qualifie de Villages

Ainsi le SCOT établit les critères suivants :

Les Agglomérations, centralités principales

Dans l'acception de la loi Littoral, les Agglomérations sont des centralités principales des communes caractérisées par :

- **Une structuration, une taille et une densité significatives matérialisées de la façon suivante :**
 - ✓ Un nombre de constructions variant d'une petite centaine (+ de 90 pour Valeyrac) à 5 000 ainsi que des densités de l'ordre de 7 à 10 constructions/ha, non inclus des coeurs d'ilots enclavés à Talais, Grayan-et-l'Hôpital, Naujac-sur-Mer et Vensac.
- **Une mixité fonctionnelle caractéristique des centralités principales :**
 - ✓ Soutenue notamment par le caractère historique de leur implantation et/ou une mixité des fonctions (équipements, services, activités...) en rapport avec leur taille.

Certaines communes, par leur configuration, peuvent en détenir plusieurs car elles fonctionnent distinctement à grande distance entre terre et bord de l'océan.

⁵ La complexité d'un réseau viaire en agglomération est évidente.

Ce faisant, les Agglomérations identifiées sont de deux ordres :

- **La centralité principale** dans chaque commune.
Pour Jau-Dignac-et-Loirac, « Le Centre » constitue la centralité principale.
- **Des centralités principales supplémentaires** compte tenu de leurs fonctions : Lacanau Océan et Montalivet, pour les communes de Lacanau et Vendays-Montalivet.

Les Villages, centralités secondaires

Les Villages, centralités secondaires, sont caractérisés par une structuration, une taille et une densité significatives matérialisées de la façon suivante :

- Lorsque ces Villages sont à dominante résidentielle :
 - ✓ De l'ordre de plus de 70 constructions et une densité supérieure à 7 constructions/ha, sauf présence d'ilots végétalisés significatifs pouvant expliquer une plus faible densité ou une centralité principale de densité structurellement plus faible (5 à 6 constructions/ha).
 - ✓ Et le dynamisme d'un lieu de vie constaté au travers :
 - D'un nombre de logements (au moins une trentaine) révélateur d'une vie sociale propre.
 - D'un caractère historique, pour les petites communes, qui permet de caractériser une vie sociale.
 - De la présence facultative d'équipements, de services ou d'activités économiques et touristiques.
- Lorsque ces Villages sont à dominante économique (artisanale, industrielle et commerciale) :
 - ✓ Ils ont pour caractéristiques communes :
 - La présence d'activités rassemblées sur un même site.
 - L'existence d'un réseau viaire complet.
 - Une surface d'au moins 4 000 m² d'emprise de constructions et d'aménagements urbains caractérisant une artificialisation manifeste du sol (stationnement, installations et aires techniques de transformation, de livraison et stockage, cheminement piétons et trottoirs, réserve incendie).
 - ✓ Ils sont de deux nature :
 - Ceux dont la superficie est inférieure à 10 hectares sont sans extension.
Il s'agit des parcs d'activités de Palu de Bert à Soulac-sur-Mer et Pingouleau à Saint-Vivien-de-Médoc, existants de longue date. Ils ne pourront pas faire l'objet d'extension, en raison de leur localisation, mais seulement de densification dans les limites de leur périmètre autorisé.
 - Ceux, existants ou en projet, dont la superficie est égale ou supérieure à 10 hectares pourront faire l'objet d'extension.

Il s'agit bien d'espaces urbanisés significatifs entrant dans la qualification de la loi Littoral par leur taille et leur morphologie, dans un contexte où l'emprise au sol des bâtiments et installations concourt à la perception de densité et à sa visibilité depuis les routes structurantes dans le contexte géographique et paysager local.

- Lorsque ces Villages sont majoritairement affectés à de l'hébergement et à des services touristiques, avec de l'habitation de loisirs et des résidences secondaires, par leur taille et le nombre de constructions cadastrées (plus de 1 000), la présence éventuelle d'équipements touristiques dans le cadre d'une structuration forte et cohérente aboutissant à la qualification de Village au sens de la loi Littoral.

Les Secteurs déjà urbanisés, identifiés au titre de la Loi ELAN

La loi ELAN modifie l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme en supprimant les hameaux nouveaux intégrés à l'environnement et en introduisant la notion de « Secteurs Déjà Urbanisés » (SDU) pour laquelle elle énonce une liste de critères d'identification, dont le Conseil d'Etat a rappelé la portée (22/04/2022 – « Office 64 de l'habitat » - Requête n 450229) :

Les secteurs déjà urbanisés constituent donc une catégorie nouvelle de périmètre d'urbanisation qui se distingue d'une appellation générique par des caractéristiques définies par la loi et des critères alternatifs, non exclusivement cumulatifs, où la densité des constructions n'a pas de caractère décisif (conclusions de Laurent Domingo, rapporteur public).

Fondés sur ces dispositions, les critères retenus pour la définition des SDU reprennent le texte de la fiche technique établie en juin 2021 (instruction du gouvernement), intitulée « Littoral et Urbanisme : agglomération, village, autres secteurs déjà urbanisés ».

Ce document indique que les critères tenant à la densité, à la continuité, à la structuration par les voies et les réseaux et à la présence d'équipements publics prévus par l'alinéa 2 de l'article L. 121-8 constituent une liste de critères non limitative que les porteurs de SCoT doivent décliner, voire compléter, afin de tenir compte des particularités du territoire couvert.

Ainsi, les Secteurs déjà urbanisés ne sont volontairement pas définis au niveau national pour permettre une définition de ces secteurs adaptée selon les territoires.

La loi ELAN donne toutefois une liste de critères pour aider à leur identification :

- Densité de l'urbanisation.
- Continuité de l'urbanisation.
- Structuration de l'urbanisation par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets.
- Présence d'équipements ou de lieux collectifs.

Les critères de cette liste ne sont pas cumulatifs. Cela signifie que si ces critères doivent être étudiés, ils ne doivent pas nécessairement tous être remplis. Par exemple, l'absence d'équipements ou de lieux collectifs ne conduit pas automatiquement à exclure une zone de la qualification de Secteur déjà urbanisé. La densité, le nombre et la continuité de l'espace urbain restent des critères à privilégier.

Au regard des particularités de Médoc Atlantique et sur la base d'une analyse détaillée des espaces urbanisés du territoire (cf. pièce 1.3 Explication des choix - Atlas), le SCoT a retenu des critères permettant de répondre de manière appropriée aux conditions fixées par l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme.

Ainsi, ont été retenus comme SDU, au titre de la loi ELAN, des secteurs déjà urbanisés (bâties et équipés) ne pouvant être qualifiés de Village par leurs caractéristiques et ne pouvant faire l'objet d'extension.

Spécialement, outre les conditions relatives aux dessertes et réseaux, ont été retenus ceux qui étaient caractérisés par :

- Un regroupement de constructions (de l'ordre de 50) et une structuration manifeste en lien avec la topographie.
- Une identification lisible dans l'espace se traduisant par la présence d'un nombre significatif de logements (une trentaine environ) qui traduit le dynamisme du lieu de vie.
- Une implantation historique qui induit une ou des fonctions au sein de chaque commune.
- La présence de réseaux d'accès aux services publics.

Les espaces construits présentant des ruptures d'urbanisation fortes ou répétées ont été écartés ou réduits pour ne pas intégrer ces ruptures.

3-2 Le parti d'aménagement du SCOT pour gérer le développement des espaces urbanisés dans MEDOC ATLANTIQUE

Sur la base de cette identification, le SCOT régit ensuite le développement des espaces urbanisés reconnus en conformité avec la loi mais aussi en mettant en œuvre son propre parti d'aménagement.

Ce parti d'aménagement 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 SCOT pour limiter le développement notamment en extension de certains villages identifiés nominalement
3. Le renforcement prioritaire de l'urbanisation au sein des enveloppes urbanisés pour éviter la consommation d'espace

Atypique et résultant de pratiques productives anciennes et actuelles du territoire, l'armature multipolaire du territoire peut se décrire comme suit :

Des pôles dits « structurants » de Hourtin, Lacanau et Soulac-sur-Mer.

Les différentes communes rendent des services et remplissent des fonctions qui varient selon leur capacité d'accueil à usage d'habitat et d'activité. Ce constat permet de caractériser une armature territoriale, à partir de laquelle peut être projeté et anticipé le parti d'aménagement qui tient compte de la dualité des usages du territoire entre accueil des résidents permanents et accueil touristique. Les élus souhaitent également, que la population nouvellement accueillie durant la période de validité du SCOT se concentre autour des pôles structurants du territoire, qui possèdent la grande majorité du panel des services sociaux, sanitaires, économiques, commerciaux et éducatifs, en particulier les collèges.

Des pôles dits « d'équilibre économique et touristique » sont au nombre de cinq : Carcans, Grayan-et-l'Hôpital, Saint-Vivien-de-Médoc, Le Verdon-sur-Mer et Vendays-Montalivet.

Il s'agit de communes indispensables à un fonctionnement efficient du territoire sur le plan de l'habitat et de ses services associés (approvisionnement, éducation, maison de retraite, service enfance, services récréatifs...), de l'hébergement touristique et de l'activité économique.

En effet, les communes de Carcans (Maubuisson-Bombannes), de Grayan-et-l'Hôpital (Euronat) et Vendays-Montalivet (CHM) ont des capacités d'hébergement touristique et de services qui complètent et confortent l'offre existante sur les pôles structurants.

Pour le Verdon-sur-Mer, outre sa capacité d'hébergement touristique, la commune compte un port de plaisance de plus de 1 000 anneaux, le port d'embarquement et de débarquement des bacs amphidromes du Département de la Gironde, ainsi que la zone industrialo-portuaire du Verdon-sur-Mer qui constitue l'avant-port en eaux profondes de Bordeaux.

Enfin, la commune de Saint-Vivien-de-Médoc remplit les fonctions éducatives, commerciales et d'accès au service public (CLSH, marché, maison de retraite, poste...), de sorte qu'elle constitue une centralité incontournable de la partie estuarienne du territoire.

Des pôles dits « de proximité » qui sont au nombre de six : Jau-Dignac-et-Loirac, Naujac-sur-Mer, Queyrac, Talais, Valeyrac et Vensac.

Ces six communes accueillent principalement des habitants résidant à titre permanent sur le territoire et proposent, outre une offre de logement encore accessibles sur le plan financier, des services de proximité liés à la vie quotidienne (école maternelle et primaire, boulangerie, multiservices...).

Ainsi, les communes traduisent dans leur projet de développement les objectifs de renforcement de l'armature urbaine ci-contre.

Les agglomérations qui constituent les centralités principales ont vocation à constituer la capacité d'accueil principale de la commune en lien avec leur rôle dans l'armature urbaine dont l'objectif est de renforcer le poids en population des pôles structurants

Les centralités secondaires ont vocation à constituer une capacité d'accueil complémentaire que la centralité principale n'est pas en mesure d'accueillir mais aussi de faire vivre un lieu de vie dynamique de la commune, là encore en priorisant le développement au sein des enveloppes urbaines existantes à la date d'approbation du SCOT

Le tableau page suivante met en œuvre les critères permettant de définir les Agglomérations, Villages et SDU.

Il est complété par un atlas (document indicé 1-3-1 : annexe 1) qui décrit spatialement ces différentes entités de façon très précise et des tableaux d'identification de chaque village (document indicé 1-3-2 : annexe 2).

	ARMATURE	NOM	Nombre bâti dur (ordre de grandeur)	Surface en ha	Bâti dur hors annexes en dur	Densité hors annexes en dur	Justification densité	Historicité	Nombre logements	Mixité fonctionnelle	Total bâti activité service équipement
AGGLOMERATIONS	SOULAC-SUR-MER	Soulac Centre	5190	462,0	4014	9	densité moyenne du territoire	OUI	3876	forte SCOT	198
	SOULAC-SUR-MER	Lilhan Ouest route des lacs OU continuité SOULAC CENTRE	430	75,1	391	5	comprend HLL non cadastrées		239	forte activité et services touristiques	19
	LACANAU	Lacanau Océan	3550	261,6	2967	11	forte densité /fonctions touristiques		3304	forte SCOT	161
	HOURTIN	Hourtin Centre	3070	333,7	2398	7	densité moyenne du territoire	OUI	2436	forte SCOT	95
	MONTALIVET(continuité/Vensac)	Montalivet	2400	214,5	1544	7	densité moyenne du territoire	OUI	1400	forte SCOT	88
	LACANAU	Lacanau centre	2000	180,6	1464	8	densité moyenne du territoire	OUI	1195	forte SCOT	88
	LE VERDON-SUR-MER	Le Verdon	1750	197,3	1358	7	densité moyenne du territoire	OUI	1204	centralité et SCOT/port	86
	SAINT-VIVIEN-DE-MEDOC	Saint Vivien Centre	1260	136,5	995	7	densité moyenne du territoire	OUI	642	forte SCOT	59
	VENDAYS-MONTALIVET	Vendays	1210	145,0	970	7	densité moyenne du territoire	OUI	675	forte SCOT	70
	CARCANS	Carcans Centre	1080	116,7	831	7	densité moyenne du territoire	OUI	697	forte SCOT	54
	TALAIS	Talais Centre	840	109,1	662	6	centralité principale	OUI	416	forte SCOT	13
	GRAYAN ET L'HOPITAL	Grayan	780	115,9	637	5	centralité principale	OUI	382	forte SCOT	15
	VENSAC	Vensac Centre	660	90,9	531	6	centralité principale	OUI	304	forte SCOT	15
	JAU-DIGNAC-ET-LOIRAC	Le Centre	200	21,4	156	7	densité moyenne du territoire	OUI	102	mairie école commerces	8
	NAUJAC-SUR-MER	Naujac Centre	290	44,7	230	5	centralité principale	OUI	151	oui centralité communale	8
	VALEYRAC	Valeyrac centre	90	6,7	80	12	densité forte	OUI	35	oui centralité communale	4
	VENDAYS MONTALIVET	CHM Montalivet	1350	120,5	1349	11	forte densité /fonctions touristiques		233	forte SCOT & TOURISME	55
	GRAYAN ET L'HOPITAL	Euronat	1180	258,1	1178	5	comprend HLL non cadastrées		1122	forte SCOT & TOURISME	32
	CARCANS	Le Montaut Maubuisson	1130	117,0	937	8	densité moyenne du territoire		1067	forte communale touristique	48
	LACANAU	Lac Sud Ouest	540	49,6	467	9	forte densité /fonctions touristiques		255	rôle touristique /equip service	10
	LACANAU	Marina de Talaris	470	61,0	394	6	habitat structuré avec des îlots végétalisés (parc) qui font baisser artificiellement la densité		412	oui accompagnement	2
	LE VERDON-SUR-MER	Royannais Grandes Maisons	460	49,0	374	8	densité moyenne du territoire		420	oui accompagnement	6
	HOURTIN	Lachanau	450	24,1	357	15	forte densité /fonctions touristiques		311	rôle touristique /hébergement	1
LACANAU	Le Huga	440	53,0	395	7	avec bâtiments significatifs activités		374	forte activité et services touristiques	43	
GRAYAN ET L'HOPITAL	L'Hôpital	400	73,2	310	4	centralité historique avec 3 îlots végétaux enclavé qui font baisser artificiellement la densité	OUI	218	village historique avec activités industrielles	2	
LACANAU	Carreyre	390	37,8	304	8	densité moyenne du territoire		297	rôle touristique /equip sportif	6	
CARCANS	Carcans Plage	270	14,3	228	16	forte densité /fonctions touristiques		264	forte activité et services touristiques	19	
SOULAC-SUR-MER	L'Amélie	260	36,6	238	7	comprend HLL non cadastrées		200	forte activité et services touristiques	14	
LACANAU	Le Moutchic	250	14,1	198	14	forte densité /fonctions touristiques		202	forte, services touristiques	8	
HOURTIN	Hourtin Plage	230	12,4	176	14	forte densité /fonctions touristiques		191	forte, services touristiques	10	
NAUJAC-SUR-MER	Saint-Isidore	230	15,8	181	11	densité forte	OUI	62	forte, services touristiques	10	
CARCANS	Le Pouch	220	17,5	172	10	densité forte		129	rôle touristique /equip service	1	
JAU-DIGNAC-ET-LOIRAC	Jau	310	34,3	253	7	densité moyenne du territoire	OUI	136	2° centralité communale	6	
HOURTIN	CFM	170	27,3	130	10	grands bâtiments d'équipements (coefficient multiplicateur de 2		65	forte, services touristiques	13	
VENSAC (continuité/Montalivet)	Vensac Océan reconnu même seul par la CAA Bordeaux	150	20,0	142	7	densité moyenne du territoire	OUI	142	oui accompagnement et continuité agglomération Montalivet	2	
HOURTIN	Piqueyrot	130	3,8	110	29	forte densité /fonctions touristiques		103	rôle touristique /equip service	1	
JAU-DIGNAC-ET-LOIRAC	Loirac	180	16,1	148	9	densité moyenne du territoire	OUI	75	village historique part significative population	0	
LACANAU	Village central de l'Ardlouse	120	8,0	90	11	densité forte		80	Village central du Golf intégrant des équipements et services	4	
SAINT-VIVIEN-DE-MEDOC	Mirambeau (poss Continuité)	120	13,8	91	7	densité moyenne du territoire		64	proximité services aggro principale	1	
HOURTIN	Autour du Parc d'activité les Bruyères/ peut être considéré en continuité	64	22,0	61	8	densité = coefficient multiplicateur /emprise des bâtiments activité + prise en compte HLL non cadastrés		14	sans objet mais oui activité tourisme résidentiel	38	
LACANAU	Parc d'activité la Meule	71	15,8	64	8	densité= coefficient multiplicateur de 2 /emprise des bâtiments		17	sans objet /activités et commerces	45	
SOULAC	Parc d'activité Palu de Bert	20	4,5	16	7	Plus de 4 000 m² d'emprise de construction et aménagements: coefficient multiplicateur de 2 lié à des bâtiments entre 350 et 550 m2 moyen		0	sans objet	16	
SAINT-VIVIEN-DE-MEDOC	Parc d'activité de Pingouleau	10	4,7	10	9	Plus de 6 000 m² d'emprise de construction et aménagements: coefficient multiplicateur de 4 lié à des bâtiments entre 1000 et 3000 m2		0	sans objet	10	
NAUJAC-SUR-MER	Parc d'activité de la Gravière		60 (hors plan d'eau)		50%	Sur environ 80 ha, présence de 20 ha de plan d'eau/Emprise des installations du SMICOTOM de 12 ha intégrant batis plateformes et superstructures		0	sans objet	5	
SDU	GRAYAN ET L'HOPITAL	Daugagnan	210	36,3	210	6	grandes parcelles , beaucoup de logts et de population	OUI	119	vitalité logements et population et emergence activités	1
	SAINT-VIVIEN-DE-MEDOC	Grande Lesque- les-Pins	190	25,5	147	6	grandes parcelles en long mais densité structurée autour des voie + nb de logt		92	vitalité logements et population et emergence activités services	2
	LACANAU	Les 7 SDU de l'ARDLOUSE	entre 110 et 140	entre 7 et 13 ha	entre 90 et 120	8	densité moyenne du territoire		entre 80 et 115	résidentiel en lien avec le golf	1
	SAINT-VIVIEN-DE-MEDOC	Grande Lesque- la-Lande	110	19,0	92	5	densité affaiblie par la linéarité malgré la continuité		53	nombre logement et population significative a l'échelle communale	0
	VENDAYS-MONTALIVET	Les Abredons	115	14,9	94	6	nettement + densé hors îlot vegetal central	OUI	44	OUI	4
	JAU-DIGNAC ET LOIRAC	Dignac	110	8,2	98	12	densité forte	OUI	47	village historique part significative population	0
	NAUJAC-SUR-MER	Groussac	95	13,8	70	5	grandes parcelles et densité de 7 avec les annexes , nbre logt et densité interne	OUI	63	nombre logement et population significative a l'échelle communale	0
	SOULAC-SUR-MER	Océan hotel Amélie	75	8,0	75	9	densité moyenne du territoire		60	équipement touristique intégrant hébergement équipement et services	3
	VALEYRAC	Troussas	70	6,9	57	8	château fait baisser densité sinon 12	OUI	32	château avec développement touristique	1
	VALEYRAC	Sipian	125	15,0	115	8	densité affaiblie par le parc du château qui lie les 2 côtés de SÏPIAN	OUI	95	restaurant + château	2
	CARCANS	Barrade	65	11,0	46	4	densité - car comprend HLL non cadastrées qui font monter la densité		42	vitalité secteur	3
	VENDAYS-MONTALIVET	Mayan	54	5,9	47	8	densité moyenne du territoire		25	équipement sport	0
	NAUJAC-SUR-MER	Magagnan	54	13,7	40	3	implantation agricole et forestière historique	OUI	39	nombre logement et population significative a l'échelle communale	0
CARCANS	Ville neuve	49	5,6	45	8	densité moyenne du territoire		39	vitalité secteur	0	
SOULAC-SUR-MER	Avenue Montaigne	56	8,0	56	7	PVR approuvées et opposables		30	vitalité secteur et PVR	0	