

SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE



3. DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS (DOO)

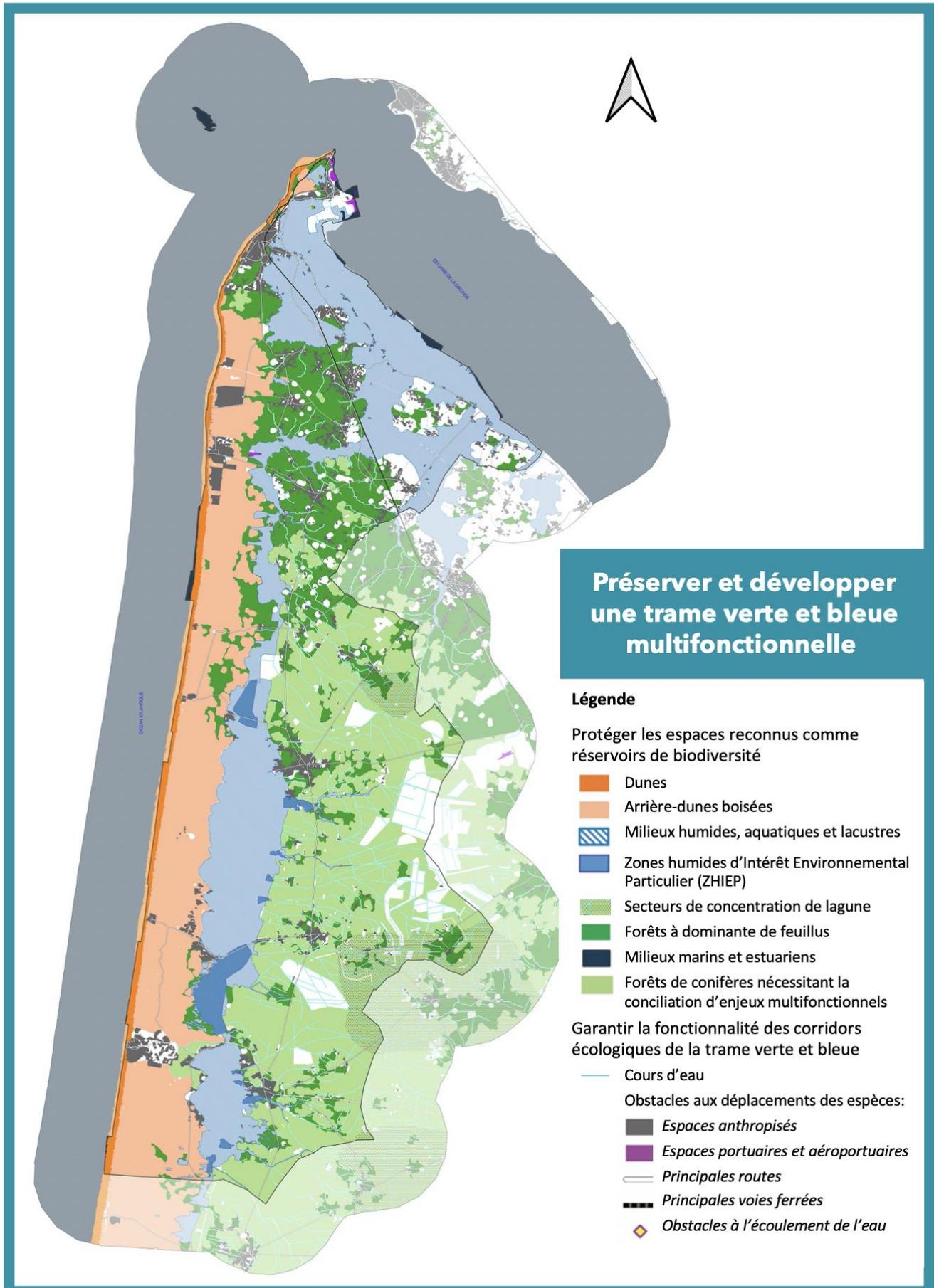
Annexe à la délibération d'Approbation du SCoT le 22/02/2024

SOMMAIRE

1. VALORISER et PRESERVER l'identité et les ressources patrimoniales du territoire	4
1.1. Renforcer la biodiversité en lien avec les activités humaines qui assurent son maintien ...	6
1.1.1. Préserver et développer une Trame Verte et Bleue multifonctionnelle	6
1.1.2. Gérer sur le long terme la qualité écologique des cours d'eau par une approche amont/aval du réseau hydrographique	15
1.1.3. Maîtriser l'usage et gérer quantitativement la ressource en eau sur le long terme	17
1.2. Valoriser le cadre de vie pour un développement adapté qui renforce le capital patrimonial.....	19
1.2.1. Préserver « l'esprit des lieux » porté par les paysages de Médoc Atlantique	19
1.2.2. Apporter des réponses adaptées aux besoins en logement et à la valorisation du bâti ...	24
1.2.3. Créer un cadre de vie de qualité propice à la santé et aux nouveaux modes de vie	26
1.3. Viser l'autonomie énergétique	28
1.3.1. Développer la sobriété énergétique et la production à l'échelle projet	29
1.3.2. Développer les installations de production d'énergie renouvelable	31
1.4. Réduire les pressions des pollutions sur l'environnement par l'engagement de tous les acteurs du territoire	32
1.4.1. Réduire les déchets à la source	32
1.4.2. Optimiser la gestion des déchets et favoriser le recyclage	33
2. PROTÉGER les habitants des risques pour un territoire vivant et dynamique	35
2.1 Définir une capacité d'accueil cohérente et compatible avec les enjeux climatiques et les risques naturels	36
2.1.1 Un cadre spatial à la capacité d'accueil, mise en œuvre au travers de la loi Littoral	36
2.1.2 Une gestion des espaces urbanisés au sens de la loi Littoral au service de l'optimisation de la capacité d'accueil dans un cadre environnemental et paysager authentique	44
2.1.3 Les objectifs pour une attractivité choisie cohérente avec la capacité d'accueil ainsi définie	65
2.2 Assurer et conforter la présence humaine	72
2.2.1 Mettre en œuvre un développement multipolaire maîtrisé	72
2.2.2 Document d'Aménagement Artisanal et Commercial	74
Les conditions d'implantation suivantes devront être respectées pour les commerces relevant du DAAC.	74

2.2.3 Organiser des mobilités adaptées en cohérence avec la géographie et cette armature	78
2.3 Organiser l'aménagement du territoire pour prévenir des risques naturels	84
2.3.1. Prévenir les risques inondations et submersion marine	87
2.2.2. Prévenir le risque feux de forêt dans un contexte de changement climatique	96
2.2.3. Prévenir les risques technologiques	97
3. PROMOUVOIR le développement et la reconnaissance du territoire	99
3.1 Asseoir le développement sur les richesses et les ressources du territoire	100
3.1.1 Valoriser, développer et innover en matière de productions locales.....	100
3.1.2 Faciliter les mutations pour un tourisme innovant et diversifié	103
3.2 Organiser une offre foncière pour promouvoir une filière productive associée à l'innovation et dynamiser l'économie résidentielle	110
3.2.1 Affirmer la vocation productive du territoire.....	110
3.2.2 Développer les activités productives dans les espaces urbains pour mieux soutenir l'économie résidentielle.....	112
3.3 Promouvoir une économie circulaire	114
3-4 Optimiser l'accessibilité du territoire	117
3.4.1 Faire aboutir l'amélioration de la desserte par la route	117
3.4.2 Améliorer la desserte ferroviaire pour les passagers comme pour le fret en lien avec la stratégie portuaire	119
3.4.3 Mieux tirer parti de l'estuaire et du fleuve	119
3.4.4 Capitaliser sur la présence d'aérodromes.....	120
4. CONCLUSION	121

**1. VALORISER et
PRESERVER
l'identité et les
ressources
patrimoniales du
territoire**



Cette carte est disponible pour un agrandissement au 1/ 50 000° dans l'atlas annexe du DOO.

1.1. Renforcer la biodiversité en lien avec les activités humaines qui assurent son maintien

1.1.1. Préserver et développer une Trame Verte et Bleue multifonctionnelle

Le SCoT met en œuvre des mesures de préservation de la biodiversité en établissant une Trame Verte et Bleue (TVB) à son échelle et en relation avec les continuités écologiques à plus grande échelle.

Cette trame est constituée par :

- Des « réservoirs de biodiversité », où la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée.
- Des « corridors écologiques », qui assurent les continuités des échanges entre ces réservoirs.

Reconnaitre la Trame Verte et Bleue a pour objectif d'organiser la préservation, la gestion et la remise en bon état des milieux nécessaires aux déplacements des espèces, en prenant en compte toutes les fonctions de l'espace (urbanisation, déplacements, agriculture, sylviculture, productions d'énergie...).

En effet, elle est multifonctionnelle, car elle est également porteuse d'attractivités et de services pour le territoire, pour les loisirs, la culture et la reconnaissance patrimoniale, mais aussi pour la santé et la gestion des risques.

Il s'agit de faciliter et/ou d'organiser :

- La préservation des espaces importants pour la biodiversité ;
- La préservation de la qualité de l'eau ;
- La prise en compte des liens terre-mer et des connexions aquatiques ;
- Le maintien de la qualité paysagère ;
- La prévention des risques naturels (notamment l'inondation et la submersion marine) ;
- Le bien-être des populations dans un environnement sain.

La Trame Verte et Bleue contribue également à l'adaptation au changement climatique et à la préservation des espaces agricoles sur lesquels elle s'appuie.

Prescription 1

Protéger les espaces reconnus comme « réservoirs de biodiversité »

Les « réservoirs de biodiversité » sont les espaces qui accueillent potentiellement une forte densité d'espèces à enjeux de conservation ou à enjeux spécifiques à certains milieux agricoles, forestiers, aquatiques et humides.

Le SCoT distingue quatre catégories de réservoirs de biodiversité à protéger :

- Les **dunes littorales**, avec un distinguo entre dunes et arrières-dunes boisées ;
- Les **milieux aquatiques, humides et lacustres** : il s'agit des milieux humides prioritaires à l'échelle du SCoT ;
- Les **forêts à dominante de feuillus** : ceux-ci constituent les milieux arborés prioritaires à l'échelle du SCoT, dont l'enjeu principal est le maintien de la diversité du couvert forestier ;
- Les **forêts de conifères**, en conciliant les enjeux multifonctionnels de ces massifs.

Les « réservoirs de biodiversité » identifiés au SCoT doivent être directement reportés dans les zonages des documents d'urbanisme locaux qui préservent la vocation naturelle, agricole ou forestière de ces espaces. Les ajustements des contours, à la marge, permettent de traduire au mieux la réalité du terrain en termes de fonctionnalité et de bon état des « réservoirs de biodiversité ». Les lisières doivent faire

l'objet d'une vigilance particulière, a fortiori si elles jouxtent des espaces anthropisés pouvant induire des pressions.

Les documents d'urbanisme locaux préciseront les dispositions nécessaires pour la réalisation d'équipements garantissant la continuité des corridors existants et améliorant la préservation des espèces, en particulier aux abords des voiries les plus fréquentées.

Les « réservoirs de biodiversité » du SCoT incluent certains espaces dont les contours cartographiques doivent être directement reportés dans les zonages des documents d'urbanisme locaux. Ces espaces sont représentés dans l'annexe cartographique du SCoT. Il s'agit de :

- La Réserve Naturelle Nationale de l'étang de Cousseau ;
- La Réserve Naturelle Nationale des dunes et marais d'Hourtin ;
- La Réserve Biologique Dirigée de Vire Vieille, Vignotte et Batejin ;
- Les Zones Humides d'Intérêt Environnemental Particulier (ZHIEP) du SAGE Lacs Médocains ;
- L'enveloppe des principales zones humides et les zones humides particulières du SAGE Estuaire de la Gironde et milieux associés lorsque ces dernières ont été cartographiées.

Prescription 2

Protéger les dunes et arrières-dunes littorales et leurs aménités

Le territoire s'inscrit dans le vaste ensemble dunaire de la façade atlantique, caractérisé notamment par la présence de plantes rares ou protégées.

Ces milieux sont particulièrement vulnérables, en particulier à la surfréquentation. Ils sont porteurs d'enjeux forts pour la prévention des risques littoraux. Ils nécessitent une vigilance et une gestion durable constantes pour les maintenir face au processus naturel d'érosion dunaire.

Par ailleurs, outre les fonctions écologiques, les milieux dunaires sont des paysages emblématiques du territoire, jouant un rôle clé pour l'accueil du public dans le cadre d'activités de découverte et de loisirs.

Cet objectif de protection des dunes s'articule avec la mise en œuvre par le SCoT de la loi Littoral.

Les dunes sont représentées sur la carte de la Trame Verte et Bleue par le figuré suivant :  Dunes

Les dunes littorales non boisées sont à protéger dans les documents d'urbanisme en tant que « réservoirs de biodiversité ». Elles doivent donc demeurer inconstructibles.

Les arrières-dunes boisées sont représentées sur la carte de la Trame Verte et Bleue par le figuré suivant :

 Arrières-dunes boisées

Les forêts dunaires doivent être préservées afin de ne pas entraver les enjeux spécifiques à ces milieux :

- Protection des forêts et de l'arrière-pays contre l'ensablement ;
- Conservation d'un patrimoine biologique et paysager ;
- Stockage du sédiment au plus près de sa source ;
- Préservation d'un paysage apprécié et attractif, facteur de développement touristique ;
- Milieu d'étude des processus dynamiques et indicateur de tendances évolutives.

Recommandation : Poursuivre la gestion durable des dunes

Le SCoT recommande de prendre en compte les enjeux suivants afin de conserver ces écosystèmes typiques, fonctionnels et diversifiés :

- Le maintien des processus naturels qui contribuent à la genèse et au fonctionnement des dunes, tout en stabilisant le trait de côte par une gestion douce (ré-ensablement) et des expérimentations induites par les stratégies communautaires de gestion du trait de côte ;
- L'exclusion des reboisements de dunes grises et de toute introduction d'espèces exogènes ;
- Un usage très limité des remodelages mécaniques.

Il recommande, en adéquation avec la Charte du PNR, de poursuivre une gestion conservatoire adaptée au caractère mobile et évolutif du cordon de dune, de la forêt dunaire littorale et des dépressions humides associées par une maîtrise foncière publique intégrant ces objectifs dans sa stratégie. Il conviendrait également, toujours en adéquation avec la Charte du PNR, d'assurer la maîtrise et l'encadrement de la fréquentation touristique des sites dunaires en adéquation avec les exigences écologiques des espèces et des habitats des dunes et forêts littorales (cf. Plan de Parc et mesures 332 et 334).

Prescription 3

Protéger les « réservoirs bleus » constitués par les milieux humides, aquatiques et lacustres

Les milieux humides, aquatiques et lacustres sont omniprésents et très divers en Médoc Atlantique. Leur qualité dépend fortement des mesures de gestion mises en œuvre qui permettent de concilier les usages historiques dans ces espaces. Le maintien de leurs fonctionnalités par les connexions entre les zones humides, les lacs et les flux d'eau douce est un objectif important.

Le SCoT entend par « réservoirs bleus » les quatre catégories d'espaces suivants :

Ces espaces sont représentés sur la carte de la Trame Verte et Bleue par les figurés suivants :

-  Milieux humides, aquatiques et lacustres
-  Zones humides d'Intérêt Environnemental Particulier (ZHIEP)
-  Secteurs de concentration de lagunes
-  Cours d'eau

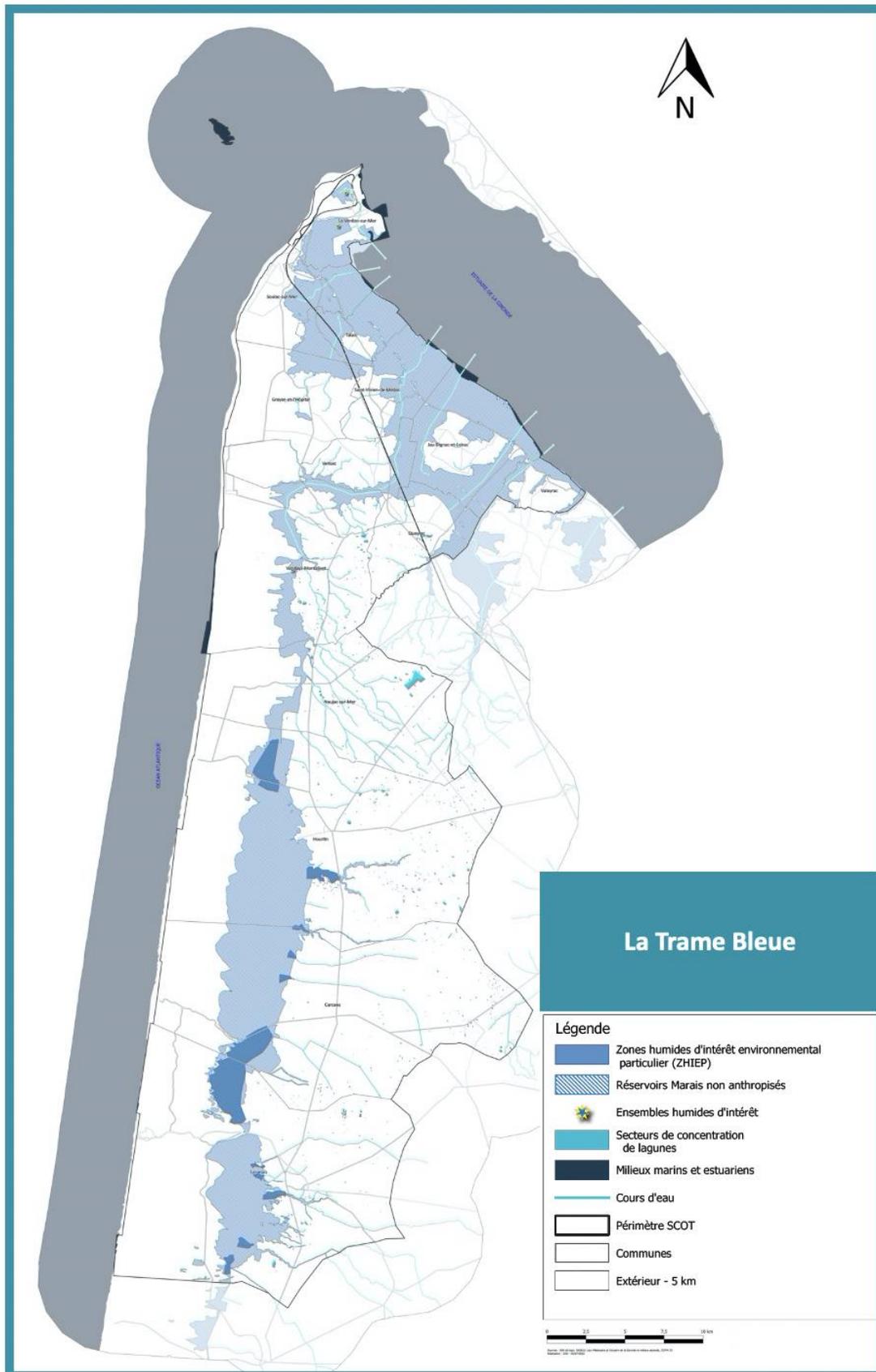
Ils sont également représentés dans l'annexe cartographique du SCoT.

En référence au plan de gestion du Parc Naturel Marin de l'Estuaire de la Gironde et de la Mer des Pertuis, qui vaut document d'objectifs (DOCOB) des trois sites Natura 2000 situés dans l'emprise du PNR Médoc, les « réservoirs bleus » du SCoT s'appuient sur :

- Les habitats naturels humides d'intérêt communautaire du site Natura 2000 « marais du Bas-Médoc » ;
- Les habitats naturels humides d'intérêt communautaire du site Natura 2000 « zones humides d'arrière-dune du littoral girondin » ;
- Les réservoirs de biodiversité spécifique de la Trame Verte et Bleue du PNR Médoc (milieux aquatiques et milieux humides) ;
- Les zones humides prioritaires du SAGE Lacs Médocains et l'enveloppe territoriale des zones humides principales du SAGE Estuaire de la Gironde et milieux associés ainsi que les zones humides particulières et les ZHIEP ;
- Les « réservoirs de biodiversité » spécifiques liés à la concentration de lagunes du massif forestier.

Prendre en compte l'évolution de la connaissance sur les autres zones humides :

Les PLU devront identifier, à l'échelle locale, l'ensemble des autres zones humides, spécialement celles susceptibles d'urbanisation. Celles-ci sont davantage imbriquées dans une mosaïque d'habitats et représentent des superficies beaucoup plus ténues. Leur qualité et leur intérêt peuvent également être variables. Elles relèvent d'une analyse à l'échelle des documents d'urbanisme locaux.



Cette carte est disponible pour un agrandissement au 1/50 000 dans l'atlas annexe du DOO. Pour la lecture des prescriptions, on se reporte aux figurés de la carte de la Trame Verte et Bleue concernant les secteurs de concentration de lagune en pointillé sur fond vert des forêts de conifères dans lesquels ils se situent alors qu'ils qui sont ici en pointillés bleu turquoise sur fond blanc.

En particulier, les réservoirs liés à la concentration de lagunes sont identifiés dans la Trame Verte et Bleue du SCoT à partir des données informatives du Parc naturel régional Médoc. Le SCoT délimite, en conséquence, des secteurs de concentration de lagunes potentielles.

La présence et l'état des lagunes doivent être précisés à l'échelle communale, dans le cadre des documents d'urbanisme locaux, en s'appuyant sur les études les plus récentes disponibles, complétées si besoin par des inventaires communaux. Les PLU devront définir des zonages adaptés de type NZh ou Nlag associés à un règlement.

Une étude d'identification de zone humide doit être réalisée avant l'ouverture à l'urbanisation de toute zone d'extension.

Les « réservoirs bleus » et notamment les lagunes, 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 (par exemple, un règlement graphique adapté, un élément de paysage à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, etc.). Toutefois, le classement en Espace Boisé Classé est à éviter sur les zones humides afin de ne pas bloquer des opérations de restauration qui nécessitent souvent la réouverture de sites.

L'emprise des zones humides particulières et des ZHIEP délimitées par les SAGE est à reporter dans les documents d'urbanisme locaux. Ce sont des espaces à protéger afin d'être exempts 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.

A l'exception des zones humides particulières du SAGE Estuaire de la Gironde et milieux associés et des ZHIEP du SAGE Lacs Médocains où seuls sont admis les travaux nécessaires pour la sécurité des personnes s'il n'existe pas d'alternative réalisable à un coût raisonnable, il est admis certains aménagements nécessitant la proximité immédiate de l'estuaire ou se rapportant à des enjeux de sécurité publique ou à des pratiques agricoles à condition qu'ils ne remettent pas en cause les fonctionnalités des zones humides.

Le SCoT, prenant appui sur les actions de gestion et restauration des zones humides menées par les collectivités locales et le Syndicat de Gestion du SAGE Lacs Médocains, SIAEBVELG, identifie les secteurs de compensation stratégique qui permettraient de préserver la qualité de l'eau des lacs.

Ainsi, les mesures de compensation éventuellement nécessaires dans le cadre de la démarche « Eviter Réduire Compenser », seront priorisées dans ces secteurs. Ils concernent :

- **Le secteur sur la commune de Hourtin qui porte un enjeu de préservation de la Berle de Lupian ;**
- **Le secteur à l'Est du canal entre les deux lacs, marais de Gnac et de Devinas, qui formerait un ensemble cohérent avec la réserve naturelle de Cousseau.**



Recommandation : Promouvoir et développer les actions en faveur de la préservation des lagunes

Il est recommandé, en adéquation avec la Charte du PNR (mesures 111/121) de promouvoir la reconnaissance du caractère exceptionnel des lagunes par l'acquisition et le partage de connaissances sur leur fonctionnement (hydrologie, hydraulique, dynamique de végétation, cortèges faunistiques...) et la sensibilisation des propriétaires, gestionnaires et usagers.

Pour rappel : Règlement du SAGE Lacs Médocains

Article 1 : Préserver les zones humides

Cette règle permet de réaliser les objectifs définis aux dispositions D7, D8 et D9 du PAGD.

Les installations, ouvrages, travaux ou activités (IOTA) soumis à la rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature annexée à l'article R. 214-1 du code de l'environnement (ou à toute modification réglementaire de cette rubrique) et les ICPE définies à l'article L.511-1 du même code et entraînant par conséquent l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai de zone humide ou de marais, y compris de manière indirecte en cas d'aménagement situé sur le bassin d'alimentation de la zone humide, sont interdits sur les zones humides prioritaires du SAGE, dont la carte est jointe à la disposition D7 du PAGD.

Cet article ne s'applique pas aux projets relevant de l'article 2 du présent règlement et aux programmes de restauration de milieux visant une reconquête ou un renforcement des fonctions écologiques d'un écosystème.

Article 2 : Compenser la destruction de zones humides

Cette règle permet, en application de la disposition C46 du SDAGE Adour Garonne, de réaliser les objectifs définis aux dispositions D7, D8 et D9 du PAGD.

Dans le cadre de projets déclarés d'utilité publique, ou de travaux intéressant la sécurité des personnes, et pour lesquels il a été démontré, au moyen d'une analyse technique et économique approfondie, qu'aucune autre alternative à la destruction d'une zone humide ne peut être envisagée à un coût économiquement acceptable, les mesures compensatoires, à la charge du maître d'ouvrage, doivent correspondre au moins à 150% de la surface détruite, de préférence près du projet, au sein du territoire du SAGE. Elles permettront :

- la restauration ou la reconstruction de zones humides dégradées, de fonctionnalité équivalente ;
- la création d'une zone humide de fonctionnalité équivalente,
- un panachage de ces deux mesures si nécessaire. Cet article ne s'applique pas aux programmes de restauration de milieux visant une reconquête ou un renforcement des fonctions écologiques d'un écosystème.

Pour rappel : Règlement du SAGE Estuaire de la Gironde et milieux associés

Règle 1 : Protéger les Zones Humides d'Intérêt Environnemental Particulier (ZHIEP) et les Zones Stratégiques pour la Gestion de l'Eau (ZSGE)

Conformément à l'article L.211-1 du Code de l'environnement, les zones humides sont préservées, et ce grâce à une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau. Les ZHIEP et ZSGE sont protégées de toute dégradation de leur patrimoine biologique et/ou de leurs fonctionnalités. Les remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchements, drainages et mises en eau y sont interdits.

Cet alinéa ne s'applique pas aux programmes de restauration des milieux visant une reconquête ou un renforcement des fonctions écologiques d'un écosystème, ni aux travaux intéressant la sécurité des personnes et pour lesquels aucune autre alternative ne peut être envisagée.

Cette règle s'applique à tous les projets, qu'ils relèvent de la police du maire ou de la police de l'eau.

Règle 2 : Eviter, ou à défaut, compenser l'atteinte grave aux zones humides

Cette règle concerne tous les projets portant une atteinte grave aux zones humides (assèchement, mise en eau, perméabilisation, remblaiement), pour lesquels il a été démontré, au moyen d'une analyse technique et économique approfondie, qu'une solution alternative plus favorable au maintien des zones humides est impossible à un coût raisonnable. Seuls peuvent être autorisés les projets privilégiant les solutions les plus respectueuses de l'environnement.

Conformément à la mesure C46 du SDAGE, des mesures d'atténuation (exemple : localisation fine des aménagements...) et/ou des mesures de compensation proportionnées aux atteintes portées aux milieux, seront exigées à la charge du maître d'ouvrage des projets précités et auteur de la demande d'autorisation, de la déclaration ou de l'enregistrement au titre des articles L.214-1, L.512-1 et L.512-8 du Code de l'environnement, après concertation avec les élus locaux et les acteurs de terrain (exemples de mesures de compensation : sécurisation foncière ou conventionnement/acquisition ou création de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et sur le plan de la biodiversité, à hauteur de 150% au minimum de la surface perdue, à trouver au sein du périmètre du SAGE).

Prescription 4**Maintenir la diversité du couvert forestier dans les réservoirs à dominante de feuillus**

Ces espaces sont représentés sur la carte de la Trame Verte et Bleue par le figuré suivant : ■ Forêts à dominante de feuillus

Les PLU devront veiller à leur préservation, voire à leur remise en état lorsque cela s'avère nécessaire. Lors de la réalisation de projets de constructions ou d'aménagements pouvant être admis au sein de zones naturelles ou agricoles, il s'agira de veiller :

- Aux fonctionnalités des milieux afin de maintenir leur perméabilité pour les espèces ;
- Aux fonctionnalités des espaces agricoles pour le maintien de l'activité.

Devra alors être prescrite la mise en œuvre de dispositifs de préservation, de gestion de l'environnement ou le cas échéant de compensation en application de la démarche « Eviter-Réduire-Compenser ». Celle-ci amène à ne faire intervenir la compensation qu'en dernier lieu, en cas de présence d'un impact résiduel persistant après évitement et réduction.

Si la compensation est nécessaire, elle devra prendre la forme de plantation de feuillus, en privilégiant les essences prélevées et en évitant l'emploi d'espèces exotiques envahissantes.

Prescription 5**Concilier les enjeux multifonctionnels sur le massif de conifères**

Ces espaces sont représentés sur la carte de la Trame Verte et Bleue par le figuré suivant : ■ Forêt de conifère

Le massif de conifères et les milieux associés composent un système écologique fonctionnel dont le caractère peu fragmenté doit être préservé.

Les « landes permanentes » doivent être protégées des extensions d'urbanisation dans les documents d'urbanisme locaux. Les mesures de protection veilleront à ne pas empêcher les objectifs de lutte contre les incendies.

La vocation sylvicole est reconnue et doit être confortée, en permettant les aménagements et équipements nécessaires à l'exploitation, la protection et l'entretien du massif. Il s'agit notamment :

- De veiller aux possibilités de passages de camions longs voire de convois exceptionnels et au maintien des accès aux forêts de production sylvicole ;
- De préserver et faciliter l'entretien des chemins d'accès et de traverse des grands espaces forestiers permettant l'accès aux véhicules de secours pour le risque incendie et implantations de réserve d'eau en cas de nécessité (à justifier avec le SDIS) ;
- De prévoir les besoins de stockage du bois.

Les aménagements destinés à une fonction récréative ou à l'implantation de projets d'intérêt général devront être compatibles avec les objectifs de valorisation sylvicole et de préservation des milieux, ainsi que la prise en compte du risque « feux de forêt ».

Par ailleurs, les PLU intègrent, dans leur dispositif réglementaire, les règles de la Défense des Forêts Contre les Incendies (DFCI), le Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt (PPRIF) et le Plan de Protection des Forêts contre les Incendies (PPFCI).

Pour ce faire, les communes peuvent s'appuyer sur le guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne pour l'élaboration de leur PLU.

Prescription 6 Préserver les milieux marins et l'estran

Ces espaces sont représentés sur la carte de la Trame Verte et Bleue par le figuré suivant :  Milieux marins et estuariens

Les milieux marins et estuariens d'intérêt écologique font partie soit du Parc Naturel Marin de l'Estuaire de la Gironde et de la Mer des Pertuis, soit de la zone marine protégée au droit de l'étang d'Hourtin.

La préservation de ces milieux se met en œuvre par les dispositions de transposition de la loi Littoral au titre de leur caractérisation en espace remarquables.

De plus, c'est au travers de la gestion amont/aval du cycle de l'eau que le territoire peut agir, en assurant le bon fonctionnement des marais et en protégeant les ripisylves et végétation jouant un rôle épuratoire autour des cours d'eau (prescription 7).

Enfin, pour les espaces portuaires, la récupération des eaux grises et noires des bateaux ainsi que des espaces de carénage permettant la récupération des eaux souillées doit être assurée.

Recommandation

Renforcer les connaissances concernant les interactions estuaire-marais/mer et diffuser notamment les retours d'expériences favorables à la qualité des milieux, par exemple : la connaissance des habitats côtiers ; l'évolution des modalités de gestion des aires de carénage ; les impacts des pratiques de loisirs.

Prescription 7 Assurer la continuité écologique des cours d'eau

Ces espaces sont représentés par le figuré suivant : 

La trame bleue de Médoc Atlantique est constituée par un réseau hydrographique dont le bon fonctionnement est essentiel pour les « réservoirs des milieux humides et aquatiques » présentés plus haut. La continuité écologique est à maintenir, voire restaurer pour les cours d'eau suivants du fait du cumul d'enjeux qu'ils représentent : Berle de Lupian, Canal des Etangs, Berle Cruchade-Levade et Craste de l'Eyron (cf. SAGE Lacs Médocains).

Pour l'ensemble des cours d'eau et canaux, les objectifs suivants sont poursuivis :

- Permettre la reconnexion entre les cours d'eau et les zones humides attenantes ;
- Eviter l'artificialisation des berges et maintenir autant que possible une bande d'accès non aménagée le long des cours d'eau pour leur surveillance et leur entretien ;
- Maintenir, ou restaurer le cas échéant, les ripisylves et la végétalisation rivulaire des crastes, canaux et cours d'eau pour bénéficier de leurs multiples fonctions (de biodiversité, d'épuration des eaux...).

Les documents d'urbanisme locaux, à l'appui de la cartographie départementale au titre de la loi sur l'eau et des cartographies actualisées du SAGE :

- **Identifient les cours d'eau et les espaces rivulaires associés comme éléments de la trame bleue locale ;**
- **Protègent les cours d'eau sur le long terme et leur champ d'expansion de crues en établissant des règles d'occupation du sol compatibles afin d'assurer leur préservation et la prévention des risques ;**
- **Mettent en œuvre des bandes inconstructibles dans les projets d'aménagement urbain de part et d'autre des berges. La profondeur de ce retrait est à adapter en fonction des contextes locaux, de la dynamique des champs d'expansion des crues et en conformité avec les zonages de protection et les directives des services de la police de l'eau ;**

- **Au sein de ces espaces inconstructibles, peuvent être admis les aménagements qui ne portent pas atteinte à la qualité des milieux ou au bon fonctionnement hydraulique ;**
- **Préservent les continuités latérales permettant la reconnexion entre les cours d'eau et les zones humides attenantes.**

Recommandation

*En partenariat avec les acteurs des SAGE et en prenant appui sur les techniciens rivière, poursuivre une sensibilisation des riverains et des professionnels aux enjeux d'entretien des cours d'eau et aux techniques et modalités les plus appropriées afin de concilier la gestion hydraulique, la qualité biologique, la régulation des sédiments. Le SCoT recommande **de porter une attention particulière aux grandes continuités avec les territoires voisins** limitrophes, en particulier leurs trames vertes et bleues. Il s'agit de poursuivre la mise en œuvre d'une gestion de la biodiversité qui dépasse le cadre de Médoc-Atlantique et qui peut se concevoir à différentes échelles : cela passe avant tout par le travail partenarial au sein des 2 Parcs naturels (PNR Médoc et Parc Naturel Marin de l'Estuaire de la Gironde et de la Mer des Pertuis).*

Médoc Atlantique doit jouer pleinement sur son emplacement à la charnière entre ces deux Parcs, mais également prendre en compte sa localisation au sein du vaste corridor du massif landais.

Prescription 8

Reconnaître l'importance de la « nature ordinaire » et préserver la trame noire

On entend par « nature ordinaire » les autres espaces participant au maintien global d'une biodiversité sur le territoire, favorables à des espèces davantage communes et jouant un rôle divers d'aménités pour les habitants : cadre de vie, loisirs, gestion des risques, lutte contre l'îlot de chaleur... Ces espaces de « nature ordinaire » peuvent être naturels ou agricoles ou en milieu urbain ou en zones de loisirs (campings...).

Ceux-ci ne sont pas cartographiés par le SCoT. Ils sont déterminés par les collectivités qui les préservent en fonction des enjeux locaux.

Les documents d'urbanisme locaux identifieront le cas échéant, afin de les préserver, des espaces complémentaires à la Trame Verte et Bleue du SCoT tels que les maillages de haies (haies champêtres, haies de tamaris), petits boisements ou prairies...

Recommandation

Il est recommandé que ces espaces de « nature ordinaire » soient pris en compte dans les OAP des futures zones de développement, afin de maintenir la perméabilité des déplacements des espèces et de préserver les services rendus par ces milieux.

Afin de préserver la biodiversité, il est également important de préserver la trame noire en maîtrisant l'éclairage public et en évitant le mitage.

Cet objectif renvoie aux prescriptions de définition des lisières de Agglomération et Villages et aux objectifs de priorisation du développement dans l'enveloppe urbaine.

Recommandation

Gérer l'éclairage communal en prenant en compte ces enjeux, et pour économiser l'énergie.

1.1.2. Gérer sur le long terme la qualité écologique des cours d'eau par une approche amont/aval du réseau hydrographique

Au-delà des prescriptions 6 et 7, les objectifs complémentaires visent à :

- Limiter le transfert de polluants vers les milieux aquatiques ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols ;
- Assurer la santé et la sécurité sanitaire des activités de loisirs, de baignade.

La préservation de la ressource en eau (d'un point de vue quantitatif et qualitatif) est un enjeu primordial pour l'ensemble du territoire, compte-tenu de ses dimensions patrimoniales, paysagères et de ses différents usages : résidentiel, agricole, touristique. Le SCoT porte un objectif d'amélioration de la qualité des eaux : en privilégiant l'assainissement collectif, en favorisant une dynamique naturelle des ruissellements (« chemin de l'eau ») et en protégeant, au moyen de la Trame Verte et Bleue, les éléments naturels filtrants (haies/fossés, noues végétalisées, ripisylves) afin de protéger les cours d'eau, les plans d'eau, les eaux de baignade et les zones humides.

Une attention particulière sera accordée aux problématiques relevant des activités économiques.

Prescription 9

Renforcer la maîtrise des rejets pouvant induire le transfert de polluants vers les milieux aquatiques. Assurer la santé et la sécurité sanitaire des activités de loisirs et de baignade

Le raccordement des habitations aux dispositifs collectifs d'assainissement doit être privilégié.

Les équipements qui connaissent des intrusions d'eaux claires parasites sont à améliorer avant toute extension des capacités de traitement.

Les caractéristiques de certains secteurs peuvent limiter la mise en place de l'assainissement autonome, notamment en raison de la proximité de la nappe ou de la vulnérabilité des milieux récepteurs. Dans ces secteurs, le développement urbain sera fortement limité.

Dans le cadre des documents d'urbanisme locaux, l'urbanisation (en extension ou en renouvellement urbain) sera réalisée en cohérence avec :

- **La capacité des réseaux collectifs d'assainissement ;**
- **L'adaptation, si nécessaire, des équipements en améliorant prioritairement les rendements des réseaux au regard des eaux claires parasites en prévision des projets de développement urbain qui seront alors conditionnés à la réalisation dans le temps de ces adaptations ;**
- **La capacité à limiter les transferts d'eaux usées vers les lacs médocains classés comme masses d'eau sensibles à l'eutrophisation, par l'infiltration des rejets en dehors du bassin versant des lacs ;**
- **La capacité des secteurs, le cas échéant, à recevoir des dispositifs d'assainissement non collectifs des eaux usées dans des conditions permettant d'éviter le risque de transfert.**

Recommandation

Réaliser un schéma de gestion des eaux pluviales pour les communes qui n'en sont pas actuellement dotées. Limiter l'infiltration des eaux pluviales et usées dans les zones exposées au risque d'inondations et de pollution ainsi que dans les zones de baignades ou exposées à l'eutrophisation.

Maintenir en bon état les puits et autres dispositifs de gestion des eaux pluviales, par l'entretien et la mise à niveau si besoin du dimensionnement.

Poursuivre les travaux de restauration des réseaux d'eaux usées pour éviter les débordements en période de fortes pluies.

*Poursuivre les opérations de contrôle et de mise aux normes des assainissements individuels.
Favoriser le recours à la phytoépuration associée à tout rejet d'eaux usées traitées et pluviales.
Inciter les PLU à étudier les facultés de désimperméabilisation dans les secteurs à enjeux pour la gestion des eaux pluviales.*

Prescription 10 **Limiter l'imperméabilisation des sols**

Les collectivités et les gestionnaires de l'eau veillent à limiter les ruissellements d'eau afin de réduire au maximum le lessivage des sols des milieux urbains vers les lacs et les zones de baignade. Pour cela, les projets d'aménagement et les documents d'urbanisme favorisent l'infiltration des eaux pluviales le plus en amont possible.

Les projets doivent favoriser au mieux l'infiltration à la parcelle afin de limiter les transferts de polluants vers les cours d'eau et les lacs.

Les documents d'urbanisme locaux prennent les dispositions nécessaires pour limiter l'imperméabilisation des sols par les aménagements ou projets d'urbanisation, au travers des outils réglementaires, par exemple :

- **Instauration d'une emprise au sol maximale en lien avec les enjeux identifiés en matière de gestion des eaux pluviales (topographie, perméabilité des sols, nappe affleurante...) ;**
- **Instauration d'un coefficient de pleine terre ou de biotope, limitant ou interdisant l'imperméabilisation des sols sur tout ou partie des parcelles ouvertes à l'urbanisation, et sur les aires de stationnement ;**

Le Coefficient de Biotope par Surface décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface éco-aménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Il est défini suivant le type de surface en fonction des objectifs de biodiversité, d'adaptation au changement climatique, d'infiltration des eaux pluviales et de maîtrise des ruissellements au regard du contexte local qui permettra de déterminer certains coefficients selon les secteurs :

- *Les surfaces de pleine terre sont prises en compte à 100 %, un sol non artificialisé impliquant que les racines des arbres puissent s'enfoncer sans limite dans le sol, que l'eau pluviale puisse s'infiltrer afin d'éviter les ruissellements, les transferts de pollution et limiter les risques d'inondation, et que le couvert végétal puisse se développer au profit de la biodiversité et de la lutte contre la chaleur ;*
- *Les espaces verts sur dalle disposant d'une épaisseur de terre végétale (de 80 cm minimum) qui contribuent à la perméabilité écologique et à la lutte contre les îlots de chaleur peuvent être aussi pris en considération pour un pourcentage de leur surface moindre à déterminer par le PLU ;*
- *Les surfaces perméables avec végétation pouvant le cas échéant accueillir du stationnement (ex. dalle-gazon, evergreen ...) peuvent être aussi pris en considération pour un pourcentage de leur surface encore moindre à déterminer par le PLU ;*
- *Les murs ou toitures végétalisés (ex. façade aveugle) qui contribuent à la perméabilité écologique et à la lutte contre les îlots de chaleur peuvent également être pris en considération, voire les surfaces perméables sans végétation (ex. revêtement drainant) au titre de la gestion hydraulique.*

- **Protection (éléments de paysage L151-23 CU) des arbres, bosquets, bandes boisées, haies, espaces verts... susceptibles de limiter le phénomène de ruissellement, dans les zones urbaines ou ouvertes à l'urbanisation ;**
- **OAP intégrant la création de fossés et la plantation des abords.**

1.1.3. Maîtriser l'usage et gérer quantitativement la ressource en eau sur le long terme

Le territoire est soumis au SAGE Nappes Profondes qui encadre les prélèvements d'eau dans les nappes souterraines d'où provient la totalité de la ressource pour l'alimentation en eau potable de Médoc Atlantique. Le SCoT est concerné par les unités de gestion de ce SAGE : « littoral » (Carcans, Hourtin, Lacanau, Naujac-sur-Mer) et « estuaire » pour les autres communes.

L'objectif est d'organiser sur le long terme la gestion quantitative de l'eau en cohérence avec le SAGE Nappes Profondes de Gironde dans le cadre d'une coopération avec les autres territoires de la Gironde et notamment la Métropole.

Prescription 11

Maîtriser la gestion quantitative de l'eau en optimisant l'usage de la ressource

Le territoire ne se fixe pas d'objectifs démographiques en soi mais constate une attractivité forte qu'il souhaite concilier avec sa capacité d'accueil. Cette capacité d'accueil tient compte d'un équilibre global économique, social et environnemental dans un contexte associant la lutte contre le changement climatique à la transition énergétique, numérique et économique. La capacité à alimenter la population du territoire en eau potable et à s'inscrire dans une politique de gestion solidaire de la ressource est une des conditions de l'attractivité de Médoc Atlantique.

Conformément aux dispositions du SAGE Nappes Profondes de Gironde, l'optimisation des usages de l'eau par économie d'eau et maîtrise de la consommation, ou par micro-substitution, est une priorité et c'est un impératif pour les prélèvements dans les nappes à l'équilibre ou à risque d'intrusion d'eau salée (Eocène et Campano-Maastrichien) (disposition 13 du SAGE).

C'est dans le cadre des estimations de croissance démographiques, issues de l'attractivité tendancielle encadrée et maîtrisée par la capacité d'accueil portée par le SCoT, que la coopération avec la Métropole doit se fonder pour la gestion partagée de la ressource en eau et la reconnaissance des besoins de Médoc Atlantique.

Par ailleurs les collectivités mettent en place les moyens d'optimiser les usages de l'eau :

- Par des mesures d'économie d'eau, notamment pour le service public de l'eau, dans le respect des dispositions du SAGE Nappes Profondes : l'équipement en matériels hydro-économiques des bâtiments, l'adaptation des espaces verts afin d'en limiter l'arrosage, l'entretien et l'amélioration de la performance des réseaux de distribution de l'eau potable ;
- Par la prise en compte dans les documents d'urbanisme locaux des dispositifs de récupération d'eau pour des usages ne nécessitant pas d'eau potable et de l'obligation d'équipement en matériels hydro-économiques des bâtiments neufs, qu'ils soient publics ou privés, et quel qu'en soit l'usage (dispositions 18 et 19 du SAGE) ;
- En incitant à la réutilisation des eaux grises des bâtiments, en complément de la récupération des eaux pluviales ;
- Les documents d'urbanisme locaux feront état du diagnostic de réseau actualisé, ces diagnostics étant obligatoires pour tous les services alimentés en tout ou partie par une ressource concernée par le SAGE (disposition 27).

Afin d'apprécier l'efficacité de ces mesures, des indicateurs de suivi seront établis, notamment pour évaluer :

- La performance des réseaux de distribution d'eau potable sur la base de leur ILP (Indice linéaire de pertes) et de la grille arrêtée par la Commission locale de l'eau.
- La consommation par habitant par service d'eau (déclarée dans SISPEA).
- Le ratio, par service d'eau, volumes d'eau prélevés rapportés aux volumes autorisés.

Recommandations

Le SCoT recommande aux collectivités et aux porteurs de projets d'aménagement d'informer la Commission Locale de l'Eau du SAGE Lacs Médocains de tout projet susceptible d'avoir une incidence sur le fonctionnement hydraulique et/ou la gestion quantitative de l'eau, afin que celle-ci soit en mesure d'évaluer les impacts cumulés des projets du territoire, conformément à la disposition B5 du SAGE Lacs Médocains.

A ces différents titres, une coordination sera mise en place entre les services d'eau potable et la communauté de communes Médoc Atlantique afin de permettre aux communes membres d'anticiper les possibles difficultés d'accès à la ressource en eau.

Conformément aux dispositions du SAGE Nappes Profondes de Gironde, et au schéma d'alimentation en eau du Nord Médoc approuvé en 2009, les prélèvements pour répondre aux besoins futurs en eau potable sur les communes de l'estuaire ne doivent pas accentuer la pression sur la nappe à l'équilibre du Campano-Maastrichien.

1.2. Valoriser le cadre de vie pour un développement adapté qui renforce le capital patrimonial

1.2.1. Préserver « l'esprit des lieux » porté par les paysages de Médoc Atlantique

L'identité paysagère de Médoc Atlantique est plurielle, offrant un camaïeu d'espaces imprégnés des ambiances maritimes, lacustres et forestières qui constituent une matrice dans laquelle s'inscrivent les projets de développement du territoire, en veillant à ne pas porter atteinte à ces grands équilibres de composition paysagère qui déterminent « l'esprit des lieux » :

- Paysages de nature et d'eau et paysages forestiers, aussi bien imbriqués aux zones urbaines où les lisières sont à définir que s'étalant en grands massifs,
- Paysages bâtis aux caractéristiques architecturales à mettre en valeur,
- Paysages naturels et agricoles, notamment ceux supports de productions sous signes d'identification de la qualité et de l'origine, à découvrir depuis les voies de déplacement, chemins, routes et voie ferrée.

Le SCoT assoit son projet sur le Cahier des paysages issu de la Charte du Parc naturel Médoc et s'inscrit également dans la perspective du Plan Paysage Embouchure de l'estuaire de la Gironde en cours d'élaboration.

Prescription 12

Maintenir la qualité paysagère emblématique de Médoc Atlantique

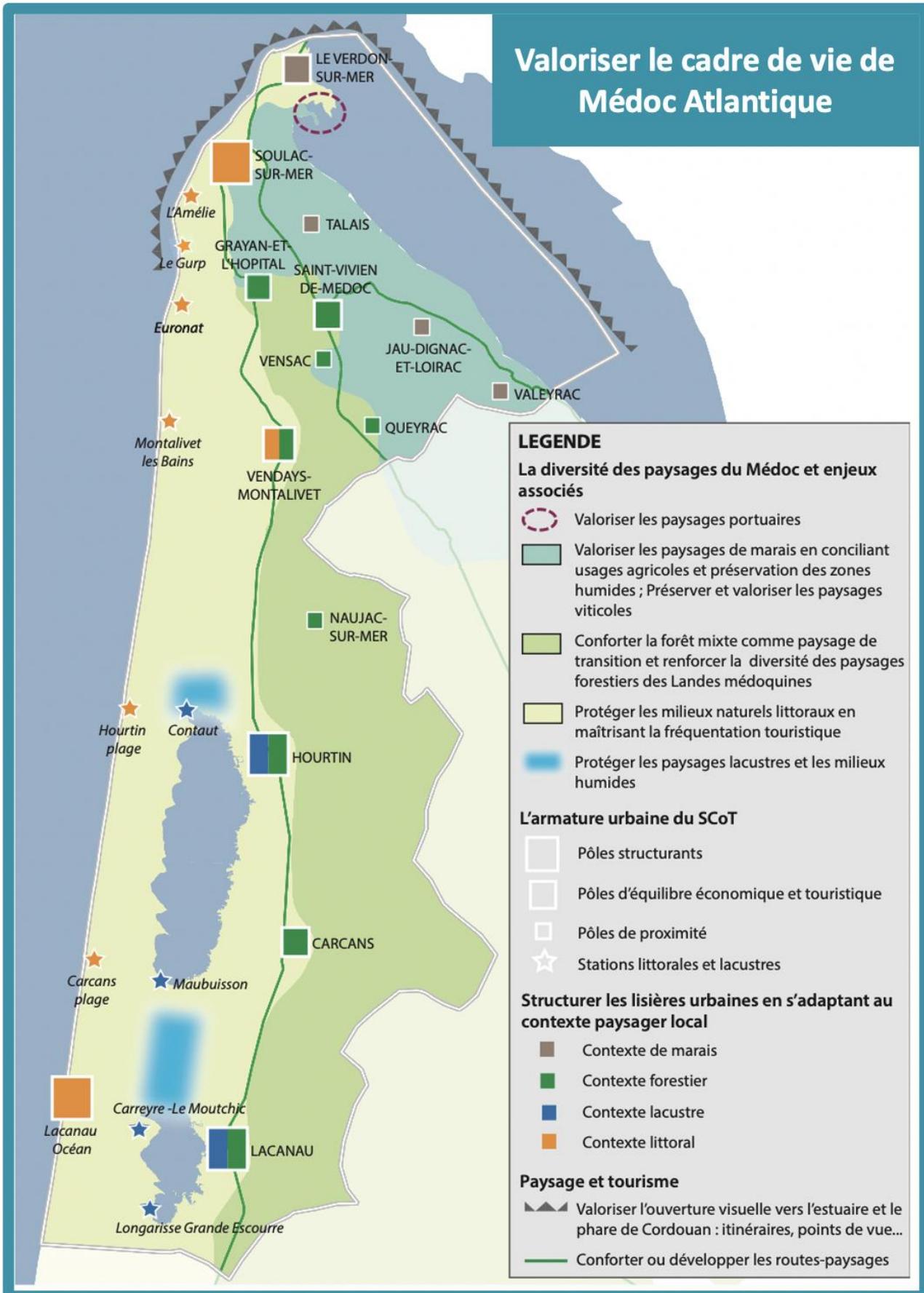
Les paysages de Médoc Atlantique ont une valeur patrimoniale et constituent un moteur essentiel de la qualité de vie pour les résidents habituels et du développement touristique au sein du territoire.

Les prescriptions ci-avant jouent un rôle majeur dans la valorisation des paysages naturels et sont complétées par les dispositions suivantes.

Les documents d'urbanisme locaux s'appuient sur le Cahier des paysages du Parc naturel régional et veillent notamment à :

- **Respecter les coupures d'urbanisation figurant dans la Charte du Parc et définies dans le Plan de Parc ;**
- **Organiser des lisières urbaines lisibles, qualitatives et protectrices en fonction des situations locales ;**
- **Interdire la poursuite de l'urbanisation linéaire le long des axes de communication en structurant l'urbanisation existante en cohérence avec la mise en œuvre de la loi Littoral sur la gestion de la continuité ;**
- **Favoriser des formes urbaines de qualité, inscrites dans leur site et leur contexte ;**
- **Reconnaître la diversité et la richesse des différents sites et formes bâties qu'ils ne tendent pas à homogénéiser.**

Valoriser le cadre de vie de Médoc Atlantique



Prescription 13

Mettre en valeur les routes de découverte des paysages médocains

Le SCoT identifie plusieurs routes qui ont une fonction particulière pour la découverte des paysages, d'autant qu'elles sont des voies structurantes pour la desserte du territoire et de ce fait offrent une vitrine panoramique sur les espaces environnants :

Le territoire conforte la vocation de « route paysage » de la D 1215 qui relie la pointe de Grave à la Métropole bordelaise :

- **En aménageant les bords de route de manière à révéler les ouvertures sur le paysage : identification de points de vue, aires d'arrêt et d'observation, points d'information, tables d'orientation... :**
 - **Ces aménagements devront être anticipés dans les documents d'urbanisme locaux afin de faciliter la gestion foncière nécessaire à leur réalisation (emplacements réservés) et d'établir une réglementation adaptée ;**
- **En assurant, en partenariat entre le Parc naturel régional et les collectivités territoriales, l'encadrement de l'affichage publicitaire et l'harmonisation de la signalétique.**

Les routes de traversée des paysages de landes seront mises en valeur :

- **Par l'aménagement des abords des routes qui font la transition entre la pinède et les paysages de grandes clairières cultivées en y favorisant les espaces nécessaires pour les mobilités actives ;**
- **De manière générale, de « grandes ouvertures visuelles » vers les éléments d'intérêt paysager naturels, ou bâtis, dont les éléments de patrimoine vernaculaire, devront être préservés et mis en valeur.**

Enfin, la poursuite de la valorisation du patrimoine fluvial et estuarien pour une découverte maritime de Médoc Atlantique, ainsi que le phare de Cordouan et la basilique de Notre-Dame-de-la-fin-des-Terres, doit également être mise en œuvre.

A cette fin, les documents d'urbanisme locaux veilleront :

- **A définir des règles d'insertion paysagère pour les bâtiments et installations autorisés dans le cadre de la loi Littoral pour l'aquaculture ;**
- **A faire respecter la qualité des installations des ports fluviaux et à promouvoir des aménagements aux abords notamment pour les mobilités, privilégiant la légèreté, et la mise en valeur conjointe des espaces naturels et humides qui les jouxtent (cf. prescription 14 ci-dessous).**

Prescription 14

Reconnaitre et mettre en valeur le patrimoine et les qualités des paysages urbains, littoraux et forestiers

Dans le cadre de leur document d'urbanisme, les collectivités sont amenées à poursuivre leur action de reconnaissance, de protection et restauration du patrimoine architectural, culturel et naturel typique du territoire : religieux, rural, maritime, vernaculaire... :

- Elles prennent en compte ces éléments de patrimoine, afin de ne pas dénaturer ni disqualifier le caractère et le paysage de l'espace dans lequel les nouvelles opérations d'aménagement s'insèrent ;
- Elles préservent les caractéristiques architecturales et les typicités des éléments de patrimoine qu'elles identifient, tout en intégrant les enjeux de restauration, de rénovation et d'usage ;
- Dans le cadre d'agrandissement, adaptation ou rénovation, il est possible de recourir à des formes contemporaines afin de conserver un patrimoine vivant (habitabilité / confort correspondant aux besoins d'aujourd'hui...) sous réserve de maintenir une harmonie d'ensemble du bâti.

L'objectif est aussi de mettre en œuvre des formes architecturales et urbaines qui soient des vitrines des villes littorales.

A cette fin et en cohérence avec la valorisation de la diversité des formes bâties (prescription 12), les documents d'urbanisme veilleront à ne pas densifier davantage les fronts de mer en cohérence avec la gestion de risques. Les paysages arborés imbriqués aux tissus urbains seront valorisés.

Notamment, il s'agira d'assurer le maintien et la conservation des secteurs du patrimoine bâti singulier de Soulac-sur-Mer, regroupé au sein d'un site patrimonial remarquable (SPR), comprenant la basilique Notre-Dame-de-la-fin-des-Terres inscrite au patrimoine de l'humanité par l'UNESCO, en application d'une différenciation au travers du SCoT et dans le but de le protéger notamment dans le cadre de la gestion du trait de côte (Etude historique, typologique, urbanistique et architectural de l'ensemble urbain de type balnéaire de Soulac-sur-Mer 1989/1990 - I Berger-Wagon et Olivier Lescorce).

L'accueil dans les espaces naturels doit être amélioré et organisé en ayant une attention particulière sur la question des déplacements et du stationnement.

- Les aires de campings et de stationnement des camping-cars devront faire l'objet d'une intégration paysagère ;
- La mise en œuvre du réseau d'itinérances devra être compatible avec la préservation des milieux naturels, en particulier les circuits de découverte des lacs et des marais. La fréquentation doit être raisonnée et canalisée afin de ne pas remettre en cause leurs fonctionnalités écologiques ;
- Les promenades et parkings devront être aménagés et/ou réaménagés de manière à offrir des espaces d'accueil de qualité, en maximisant les espaces non imperméabilisés, et une bonne gestion des circulations ;
- La Pointe de Grave devra faire l'objet d'un traitement particulier en lien avec les conclusions de l'étude Aménagement Durable des Stations (ADS) Nord Médoc par la valorisation des lieux de patrimoine (fort, phare de Grave), l'aménagement des espaces publics, l'organisation de la circulation et le confortement de l'identité de Port Bloc.

Prescription 15

Affirmer une qualité paysagère dans le développement urbain et les entrées de ville

Les limites de l'urbanisation doivent être identifiées et affirmées dans les documents d'urbanisme locaux :

- Les lisières entre l'urbanisation et les paysages agricoles ou naturels environnants devront être aménagées ou traitées en prenant appui, autant que possible, sur des structures naturelles existantes : boisements, cours d'eau ou canaux... En transition avec l'espace forestier, ces lisières constituent des espaces ouverts en prévention des risques incendie ;
- Les projets s'implantant en entrée de ville devront faire l'objet de prescriptions paysagères pour le traitement des lisières soit dans le cadre d'une OAP projet, soit au travers de dispositions réglementaires, soit au travers d'une OAP thématique relative au traitement paysager de ces lisières :
 - Les activités économiques doivent s'implanter dans le cadre d'un aménagement prenant en compte les enjeux d'intégration paysagère et prévoir le traitement des interfaces avec les espaces attenants, qu'il s'agisse des espaces naturels et agricoles comme des espaces résidentiels afin de limiter les nuisances (bruit, odeurs, vues...) ;
- Des coupures d'urbanisation non constructibles seront mises en œuvre pour affirmer la discontinuité de certains espaces urbains (cf. loi Littoral) et maintenir la présence de la pinède ou d'espaces naturels interstitiels qui favorisent le fonctionnement de la Trame Verte et Bleue.

Recommandation

Poursuivre la démarche d'enfouissement des réseaux aériens. Pour cela, les collectivités, en s'appuyant sur leurs documents d'urbanisme locaux, sont encouragées à mobiliser les outils nécessaires pour l'acquisition de la maîtrise foncière (emplacements réservés, préemption...).

Porter une grande exigence d'accompagnement et d'intégration urbaine de la part des opérateurs commerciaux s'implantant sur le territoire.

1.2.2. Apporter des réponses adaptées aux besoins en logement et à la valorisation du bâti

Prescription 16

Valoriser le patrimoine bâti, et permettre la transformation et la réutilisation du bâti existant

Le SCoT s'appuie sur l'attractivité du territoire et sa maîtrise de l'urbanisation pour privilégier l'utilisation du bâti existant et sa réutilisation.

Les documents d'urbanisme locaux veilleront à faciliter les extensions du bâti dans une perspective de valorisation. L'approche doit être différenciée selon la qualité du bâti faisant l'objet de la rénovation et la qualité du bâti adjacent. A cette fin, les documents d'urbanisme veilleront :

- **A définir des règles facilitant les extensions hors zones de risque en privilégiant la cohérence (gabarits, traitement extérieur et toitures, clôture) avec le bâti que l'on souhaite valoriser (objet de la rénovation ou de l'extension, ou bâti adjacent) ;**
- **A définir des règles permettant, hors zones de risque fort, la construction de bâti annexe permettant de recevoir des fonctions de bureau, résidentielles ou de loisirs privés ;**
- **A définir des règles facilitant la transformation de bâtis affectés à d'autres vocations au sein ou en continuité des espaces urbanisés du SCoT, en cohérence avec la loi Littoral.**

Cette densification doit se faire en cohérence avec les règles de prospect et d'implantation en vigueur sur l'existant, qui peuvent être assouplies sans créer de rupture forte au regard des modes de construction patrimoniaux existants.

Ces règles ne doivent pas être contradictoires avec l'amélioration énergétique de la construction. Toutefois, ces dispositifs peuvent faire l'objet d'intégration paysagère notamment les panneaux solaires en toiture.

Ces règles doivent être adaptées pour intégrer, le cas échéant, en fonction de la taille du bâti et de l'extension, des ajouts plus contemporains.

Prescription 17

Mettre en place une politique foncière et immobilière pour créer des logements accessibles

L'évolution du marché immobilier à la hausse dans les espaces littoraux, en particulier ceux peu éloignés des métropoles, s'est trouvée accentuée par la crise COVID. Si l'arrivée de nouveaux ménages plus aisés peut avoir un impact positif en permettant une valorisation du bâti existant (cf. prescription 16), ce type de projet peut s'avérer onéreux pour des « primo-accédants ».

L'objectif est de préserver une offre accessible aux jeunes actifs, notamment ceux qui travaillent sur le territoire, impliquant la mise en place d'une politique foncière.

En application du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage, une aire d'accueil saisonnier de 25 places est prévue à Vendays-Montalivet.

Les collectivités identifient, dans les PLU, les emprises foncières dans l'enveloppe urbaine ou en extension en continuité, qui permettent de réaliser des opérations dans le cadre d'un coût maîtrisé pour en assurer la maîtrise foncière.

Elles mettent en place des outils favorisant cette maîtrise notamment : par des emplacements réservés, des servitudes de mixité, des objectifs de mixité sociale dans une OAP ou le règlement, pour encadrer la faisabilité des opérations au travers de modes de financement imposés garantissant la réalisation de logements aidés, soit en location, soit en accession, soit au travers de baux réels et solidaires.

Les formes urbaines recherchées pour répondre aux besoins des actifs avec enfants impliquent la réalisation de jardins ou d'autres espaces extérieurs privés.

Prescription 18

Favoriser les modes constructifs visant à optimiser la consommation de l'espace

Si les modes constructifs typiques du territoire ne sont pas très denses, à l'exception des cœurs de ville ou village, la valorisation patrimoniale n'interdit pas de mieux structurer le tissu urbain pour favoriser sa densification maîtrisée. C'est notamment au travers de l'aménagement qu'une meilleure utilisation du tissu urbain et des projets en extension, peut permettre d'économiser l'espace.

Les documents d'urbanisme locaux organisent l'aménagement d'espaces urbains mal irrigués au moyen d'outils permettant de désenclaver des îlots ou de favoriser l'urbanisation de dents creuses mal desservies (OAP, emplacements réservés pour des voiries...).

Les règlements des documents d'urbanisme locaux doivent être adaptés à cet objectif d'une meilleure utilisation du tissu urbanisé au travers des règles de prospect ou d'emprises au sol.

Les capacités foncières situées dans des secteurs adjacents aux espaces le plus denses doivent permettre la mise en œuvre de modes constructifs plus denses en lien avec ces espaces et intégrer notamment des formes intermédiaires voire des petits immeubles collectifs favorisant par leur emplacement l'accès aux services. Cette forme répondra notamment aux besoins de personnes âgées ou aux jeunes habitants qui souhaitent s'en rapprocher.

1.2.3. Créer un cadre de vie de qualité propice à la santé et aux nouveaux modes de vie

Un urbanisme propice à la santé physique et mentale, c'est un urbanisme qui, notamment, facilite les mobilités actives, valorise et développe la nature en ville, limite les nuisances et les risques (qualité de l'air, bruit, odeurs, risques mettant en cause la sécurité des biens et les personnes...).

Prescription 19

Développer les mobilités actives et organiser des parcours de santé

Au-delà de l'amélioration des mobilités cyclables prévues dans la partie 2-2-2 sur l'organisation des mobilités, il s'agit d'anticiper sur les besoins en cheminements doux à l'échelle des quartiers pour favoriser l'accès aux services de centres-villes.

Les collectivités prévoient, dans les documents d'urbanisme locaux, la possibilité de réalisation de liaisons douces inter-quartier vers les lieux de services. Dans les OAP réalisées pour de nouvelles opérations, tant en extension que dans l'enveloppe urbaine, les PLU prévoient des modes d'aménagement intégrant les voies douces en lien avec les espaces urbanisés adjacents en privilégiant l'accès vers les centralités.

Elles cherchent également à aménager des parcours de santé si possible accessibles par des modes doux.

Prescription 20

Renforcer la présence de la nature en ville

En lien avec la reconnaissance des espaces de « nature ordinaire » (Cf. 1-1 Trame Verte et Bleue), le maintien d'espaces de nature dans les villes et villages contribue au bien-être des populations, particulièrement dans un contexte de changement climatique pour lutter contre les îlots de chaleur mais aussi pour l'apport esthétique, paysager, apaisant, et enfin le rôle de puit de carbone de la végétation.

Les documents d'urbanisme locaux assurent le maintien et/ou prévoient la création d'espaces végétalisés en tissu urbain (espaces verts, parcs et jardins publics, espaces verts privés, parcs de stationnement arborés...) dans les opérations de rénovation urbaine comme dans les projets d'extensions urbaines. Il s'agira notamment :

- De conforter ces espaces de nature en ville par un zonage approprié à leur fonctionnalité ou par un outil spécifique de protection : espaces boisés classés ou les éléments de paysage remarquable ;
- De conforter, le cas échéant, des continuités naturelles en aménageant des chemins piétons ou en végétalisant l'espace public ;
- De mettre en place un coefficient de biotope par surface pour éviter l'imperméabilisation des espaces non construits dès lors qu'ils possèdent un intérêt pour la gestion des eaux pluviales, mais aussi pour la qualité du cadre de vie urbain et pour réduire les effets d'îlot de chaleur urbain par la présence du végétal ;
- De programmer des plantations dans les OAP et dans le règlement pour les parcelles privées dans le cadre des autorisations de construire ;
- De prévenir l'introduction et la propagation d'espèces exotiques envahissantes, qui sont aujourd'hui considérées comme l'une des principales menaces pour la biodiversité :
 - En intégrant cet enjeu dans les projets de travaux d'aménagement et en y proscrivant les plantes invasives pour le fleurissement des espaces publics et privés (Jussie, le Lagarosiphon et l'Egeria, la Renouée du Japon, l'Herbe de la Pampa, le Baccharis...) ;

- **En privilégiant les essences locales et en poursuivant l'information des publics, particuliers et professionnels, sur ce sujet.**

Recommandations : Limiter la présence des espèces végétales envahissantes

Certains sites connaissent une prolifération d'espèces végétales envahissantes telles que la Jussie, le Lagarosiphon et l'Egeria, la Renouée du Japon, l'Herbe de la Pampa, le Baccharis ...

Le SCoT recommande de poursuivre les interventions permettant de freiner leur prolifération, notamment par l'arrachage.

Le SCoT recommande de lutter contre la propagation et l'introduction des espèces envahissantes

- *En recourant aux espèces végétales adaptées au climat local dans les opérations d'aménagement et les espaces publics pour conforter la biodiversité du territoire ;*
- *En maintenant une surveillance de la propagation des espèces envahissantes. A ce titre, les données de l'Observatoire de la Flore Sud Atlantique (OFSA) pourront utilement être mobilisées ;*
- *En adossant un guide de recommandations à leur document d'urbanisme local à destination des aménageurs et des propriétaires.*

Il est recommandé aux communes de s'appuyer sur les travaux menés par le PNR Médoc et les syndicats mixtes des SAGE pour renforcer la sensibilisation des professionnels et des particuliers sur les espèces invasives recensées et les risques afférents à leur prolifération.

Prescription 21

Réduire les nuisances et les risques

La qualité de l'air est un marqueur important pour la santé que le SCoT préserve au travers d'une politique de limitation des gaz à effet de serre (cf. Partie 2 du DOO « Organiser les mobilités », et Partie 1 ci-dessous « Viser l'autonomie énergétique »).

Concernant les nuisances relatives au bruit, aux odeurs et aux paysages de proximité immédiate, il s'agit de gérer la mixité des fonctions et la protection d'un usage résidentiel apaisé en gardant néanmoins à l'esprit que la mixité des fonctions constitue un atout pour la vitalité des communes.

Les collectivités gèrent le risque de nuisances (air, bruit, odeurs, paysage) en prévoyant, dans les documents d'urbanisme locaux, des espaces tampons autour des activités en fonction des impacts qu'elles génèrent et en veillant à leur insertion paysagère. Il s'agira notamment d'apporter une attention toute particulière à l'intégration des équipements de collecte des déchets (déchetterie de Soulac-sur-Mer), en anticipant les nuisances et en s'assurant de la compatibilité avec les dispositions de la loi Littoral
Dans les zones résidentielles, certaines activités sont interdites lorsque des mesures d'aménagement ne suffisent pas à limiter ces nuisances tant en raison de leur imbrication dans le tissu que du type d'activité réalisé.

Les risques sont traités en Partie 2 du DOO.

1.3. Viser l'autonomie énergétique

L'objectif est d'impulser fortement la transition énergétique du territoire par une action convergente de tous ses acteurs comme moyen d'innovation et de croissance mais aussi pour lutter et s'adapter face au changement climatique, en particulier pour le territoire, face aux risques littoraux et de feux de forêt.

Le territoire tire parti de ses potentiels pour répondre aux défis du changement climatique avec pour objectif de devenir autonome en matière d'énergie en utilisant toutes les ressources disponibles : solaire, biomasse, force houlomotrice... L'optimisation des ressources doit associer, dans une gestion équilibrée et dans le cadre des planifications locales et régionale en cours d'élaboration, la production individuelle comme la production collective.

A cette fin, le territoire réalise un PCAET qui concourra à la réalisation des prescriptions suivantes. La détermination des objectifs du territoire résulte des travaux menés dans le cadre de l'élaboration du PCAET et formulée dans le projet de rapport stratégique (juin 2023), sur la base des hypothèses de croissance, énoncées dans le présent document en prescription 33. Ces objectifs concernent :

Objectif stratégique	Objectif chiffré du territoire
Maîtrise de la consommation d'énergie finale	Réduire de 32% les consommations énergétiques du territoire à horizon 2050 par rapport à 2019, soit consommer moins de 510 GWh en 2050
Production d'énergies renouvelables, valorisation des potentiels d'énergie de récupération	Atteindre l'autonomie énergétique en 2050 via une production supplémentaire d'énergie d'origine renouvelable de 681 GWh, soit une multiplication par 2,5 de la production de 2019
Livraison d'énergie renouvelable et de récupération par les réseaux de chaleur	Souhait d'intégrer le sujet du développement des petits réseaux de chaleur (bois ou géothermie) pour les bâtiments publics dans leur stratégie du PCAET
Réduction des émissions de gaz à effet de serre	Réduire de 65% les émissions de gaz à effet de serre du territoire à horizon 2050 par rapport à 2019
Renforcement du stockage carbone sur le territoire	Le niveau de séquestration retenu est de 75 kt CO ₂ e en 2050 (en tenant compte du niveau actuel), soit une multiplication par un facteur 4,4 du stockage annuel actuel de carbone par le sol et les végétaux du territoire en 2050. Neutralité carbone : couvrir plus de 100% des émissions de gaz à effet de serre résiduelles du territoire grâce aux puits de carbone
Réduction des émissions de polluants atmosphériques et de leur concentration	SO ₂ : + 5% entre 2018 et 2050 soit 19 t émises en 2050 Nox : - 15% entre 2018 et 2050 soit 416 t émises en 2050 COVNM : - 20% entre 2018 et 2050 soit 240 t émises en 2050 NH ₃ : - 10% entre 2018 et 2050 soit 216 t émises en 2050 PM _{2,5} : - 68% entre 2018 et 2050 soit 34 t émises en 2050

1.3.1. Développer la sobriété énergétique et la production à l'échelle projet

Prescription 22

Élever la qualité énergétique des projets urbains

Le SCoT 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. Cela doit se traduire, a minima, par les objectifs suivants à mettre en œuvre dans les documents d'urbanisme et dans l'aménagement qui s'articulent avec les objectifs de développement urbain et de préservation des milieux.

Les documents d'urbanisme locaux favorisent une bonne performance thermique et énergétique, notamment au travers des OAP, par :

- La forme urbaine (densification, compacité...) ;
- La proximité entre habitat et équipements ;
- Les voies de circulation pour les mobilités actives ;
- L'approche bioclimatique (orientation du bâti, exposition au vent, végétalisation des toitures et/ou façades...).

Ils veillent également à :

- Favoriser le développement des petites installations de production d'énergies renouvelables (solaire thermique, photovoltaïque, petit éolien...) sous forme individuelle ou mutualisée en veillant à leur intégration paysagère et architecturale ;
- Faciliter la mise en place de réseau partagé de chaleur et de froid ;
- Instaurer un taux de performances énergétiques et environnementales dans des secteurs à enjeux en conditionnant la réalisation de projets urbains ou de certaines constructions à des performances énergétiques et environnementales renforcées (imposition d'une production minimale d'énergie renouvelable).

Recommandations

Inciter à l'exemplarité énergétique des constructions

- Expérimenter le bonus de constructibilité pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.
- Encourager le développement des constructions dépassant la réglementation thermique en vigueur (BBC, Effinergie +, BEPOS...).

Instaurer un taux de performances énergétiques et environnementales dans des secteurs à enjeux en conditionnant la réalisation de projets urbains ou de certaines constructions à des performances énergétiques et environnementales renforcées (imposition d'une production minimale d'énergie renouvelable).

Encourager au développement des réseaux de chaleur, notamment à Soulac-sur-Mer (eau naturellement chaude) et Lacanau (Carbonex) : Les collectivités sont encouragées à étudier la possibilité de création –ou extension s'ils existent– de réseaux de chaleur utilisant majoritairement un mix énergétique renouvelable, en profitant d'opérations de densification, d'extension ou d'interconnexion, pour accroître la part d'énergie renouvelable et de récupération dans la consommation du territoire.

- Identifier les espaces éventuellement nécessaires pour les projets d'installation (chaufferie collective...) et les boucles locales de chaleur en les réservant le cas échéant.
- S'appuyer sur des projets d'importance tertiaire et/ou résidentielle ou des projets combinant logements et équipements.

Prescription 23

Faciliter une gestion de l'énergie à l'échelle bâtie (économie et production) qui renforce la sobriété énergétique

L'objectif est d'inscrire le développement résidentiel et économique dans une démarche favorable à la résilience climatique par la performance énergétique des nouvelles constructions et l'amélioration de la performance énergétique du bâti existant.

Les documents d'urbanisme locaux facilitent :

- La rénovation énergétique des constructions en permettant les évolutions du bâti telles que l'isolation thermique par l'extérieur ;
- La végétalisation des toitures ou des façades ;
- Les modes constructifs et l'utilisation de matériaux innovants par leur sobriété énergétique (tels que les « matériaux biosourcés »).

Les documents d'urbanisme locaux permettent l'installation, sur le bâti, des équipements de production d'énergies renouvelables à toutes les échelles de projet (constructions neuves ou existantes d'habitat, d'équipements publics, de bâtiments d'activités, opérations d'aménagement...) sous forme individuelle ou collective. Cet objectif se met en œuvre en veillant à l'insertion urbaine, architecturale et paysagère des dispositifs, en fonction des caractéristiques patrimoniales locales.

Pour les activités économiques, la mise en œuvre de toitures photovoltaïques est obligatoire dans les conditions suivantes :

- Définir une proportion obligatoire pour l'installation de panneaux solaires photovoltaïques ou la végétalisation des toitures dans les documents d'urbanisme locaux, pour les bâtiments agricoles, les entrepôts et immeubles professionnels de 500 m² ou plus, à construire ou faisant l'objet de rénovations lourdes.

Les actions visant à la rénovation énergétique des bâtiments publics et privés, ainsi que des équipements publics doivent être renforcées :

- Par la rénovation du parc de logements existant notamment afin de lutter contre la précarité énergétique ;
- Par la rénovation des équipements publics et services d'intérêt collectif du territoire (éclairage public, équipements communaux, établissements scolaires...).

Recommandation

Les projets de constructions sont encouragés à intégrer le bioclimatisme permettant de réduire les besoins de chauffage et d'éclairage par l'orientation optimale des bâtiments pour capter le rayonnement solaire aux périodes de printemps, automne et hiver.

1.3.2. Développer les installations de production d'énergie renouvelable

Prescription 24

Accompagner les projets de production en prenant en compte les besoins et impacts

L'objectif est de gérer finement l'espace et le foncier pour les différentes ressources que sont : le solaire, la biomasse, la force houlomotrice..., notamment dans le cadre des priorités données par les élus dans le **PCAET de Médoc Atlantique** en cours d'élaboration.

Pour les ressources mobilisées, il s'agit également d'apprécier, au cas par cas, l'usage le plus approprié prenant en compte les enjeux globaux de production primaire, de biodiversité, de gestion paysagère, d'usage maritime et de production énergétique afin de concilier plusieurs fonctions.

Les documents d'urbanisme locaux prennent en compte l'objectif de développement d'installations de production d'énergie renouvelable en anticipant les besoins et conditions suivantes :

- Traduire les besoins résultant de l'étude à réaliser pour un projet d'ouvrage multifonctionnel de protection contre les inondations et de production d'énergies renouvelables, sur l'estuaire de la Gironde ;
- Accompagner les besoins en expérimentation ou en exploitation d'installations hydroliennes ou d'installation d'autres digues de protection littorale associée à la production d'électricité issue de l'énergie houlomotrice ;
- Prendre en compte le projet du Grand Port Maritime de Bordeaux pour valoriser son foncier disponible en installant des panneaux solaires ;
- Favoriser l'implantation de fermes photovoltaïques sur des friches, des sols artificialisés et non valorisables par les activités agricoles et forestières au-delà des toitures (Cf. prescriptions ci-dessus) ;
- Autoriser les installations qui apportent directement un service à l'exploitation agricole pour des projets d'agrivoltaïsme avérés ;
- Concilier les enjeux de production d'énergie renouvelable et de qualité des eaux en réalisant des projets de lagunage à l'aval des terrains couverts par des panneaux photovoltaïques ;
- Faciliter la réalisation des projets d'équipement de valorisation énergétique de la biomasse et/ou de méthanisation en prenant en compte les objectifs de production soit en autoconsommation, soit pour alimenter un réseau de chaleur, soit pour un raccordement aux réseaux gaz... :
 - La proximité nécessaire à un espace urbanisé pour un réseau de chaleur efficace implique une gestion spécifique des nuisances liées au bruit, aux odeurs et au paysage de proximité avec des mode de réalisation différenciés à prendre en compte ;
- Favoriser l'équipement en toiture et sur ombrières dans les zones d'activités et les zones commerciales.

1.4. Réduire les pressions des pollutions sur l'environnement par l'engagement de tous les acteurs du territoire

Pour devenir, à terme, un territoire « Zéro Déchet, Zéro Gaspillage », Médoc Atlantique s'engage dans des actions directes ou de sensibilisation de tous les acteurs du territoire : collectivités, habitants permanents et visiteurs, entreprises, exploitants agricoles et forestiers.

L'objectif est de réduire les déchets à la source et d'optimiser leur gestion à l'échelle locale. A cette fin, le territoire réalise un PCAET qui concourra à la réalisation des prescriptions suivantes.

1.4.1. Réduire les déchets à la source

Prescription 25

Réduire les déchets organiques à la source

Les collectivités insistent auprès des acteurs sur l'importance du développement des composteurs pour réduire les déchets à la source.

Les documents d'urbanisme locaux prennent en compte, dans le dispositif réglementaire et les OAP, les besoins pour installer des composteurs chez les particuliers et surtout chez les gros producteurs de déchets organiques (campings, restaurants, voire grand commerce pour les produits végétaux invendus et impropres à la consommation...) :

- Dans la gestion des espaces à l'intérieur de la parcelle ;
- Au travers de mesures incitatives permettant, le cas échéant, de déroger sous condition à certaines règles pour les composteurs (emprises au sol, gestion du coefficient de biotope...).

Il s'agit également d'encourager le commerce à déployer l'offre vrac pour réduire les emballages, limiter le gaspillage en organisant le don ou la vente à prix faibles des produits en limite de péremption, proscrire les sacs non biodégradables dans des délais réduits.

Ces objectifs s'inscrivent dans les politiques contractuelles de développement commercial, notamment dans le cadre du CDAC régie par le DAAC du SCoT (cf. Partie 2) ou au travers de mesures incitatives (Cf. recommandation ci-après).

Recommandation

Les collectivités pourraient développer un label « écoresponsable » propre à Médoc Atlantique où les actions pour réduire les déchets à la source seraient un des paramètres d'obtention.

Le but serait de mettre en avant les opérateurs associés à ce label dans le cadre de la stratégie touristique (cf. Partie 3).

1.4.2. Optimiser la gestion des déchets et favoriser le recyclage

Prescription 26

Favoriser le recyclage et l'économie circulaire

Parmi les produits recyclables ou valorisables, on trouve notamment sur le territoire :

- La récupération/valorisation des huiles de restauration pour du biocarburant (10 litres peuvent produire 8 litres de biocarburant) : les secteurs concernés sont les hôtels ou hébergements avec restaurants, la restauration rapide, les établissements de santé, les cantines d'autres équipements publics et privés, la grande distribution, le BTP et autres. La collecte pour valorisation est obligatoire pour une production de plus de 60 litres par an ;
- Il peut s'agir également de la récupération et recyclage des mégots ;
- La valorisation des déchets verts des collectivités et résidus agricoles... ;
- Les résidus liés à la viticulture ;
- La valorisation des productions sylvicoles non admissibles en qualité au bois d'œuvre.

Les documents d'urbanisme locaux doivent organiser l'aménagement de manière à optimiser les possibilités de ramassage des déchets triés, mais aussi des déchets spécifiques par des voiries et, le cas échéant, des espaces de retournement adaptés aux véhicules. Une attention particulière sera portée aux secteurs où s'implantent les installations susceptibles de générer des déchets spécifiques valorisables.

Il s'agit également de favoriser la valorisation et le réemploi par la mise en place de démarches d'Ecologie Industrielle Territoriale (ETT), d'économie circulaire et d'Economie Sociale et Solidaire (ESS).

Cet objectif est traité conjointement avec les prescriptions 64 et 65 en Partie 3 relative au développement de l'économie circulaire.

Prescription 27

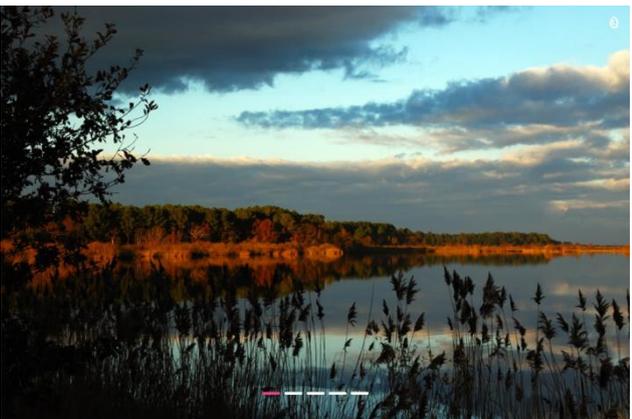
Optimiser la gestion des déchets

Le territoire s'engage dans la recherche d'une solution locale pour le traitement de ses déchets en coopération avec une ou plusieurs intercommunalités voisines. Cet objectif permet d'éviter l'« exportation » des déchets et l'émission concomitante de Gaz à Effet de Serre par les transports. Il permet également de développer une approche écoresponsable à l'échelle du territoire associée à l'objectif « Zéro Déchet, Zéro Gaspillage ».

Les espaces liés à la zone urbanisée du SMICOTOM intégrant déchetterie, recyclerie, lagunage, production d'énergie photovoltaïque... constituent le site préférentiel d'implantation dans le cadre d'une stratégie cohérente sur la transition énergétique. Le document d'urbanisme local compétent devra prévoir la possibilité d'implantation de cet équipement.

Plus généralement, la réalisation des équipements nécessaires à la collecte, la gestion et à l'élimination des déchets (déchetteries, incinérateur...) devra être effectuée de manière à :

- Faciliter les processus de traitement et l'accessibilité ;
- Éviter les nuisances pour le voisinage ;
- Prévoir les espaces ou équipements permettant de disposer d'une solution en cas de déchets exceptionnels (par exemple, issus de tempêtes).



2. PROTEGER les habitants des risques pour un territoire vivant et dynamique

2.1 Définir une capacité d'accueil cohérente et compatible avec les enjeux climatiques et les risques naturels

Les enjeux du diagnostic montrent l'importance, dans un contexte d'attractivité résidentielle soutenue, de renforcer le système socio-économique local et l'équilibre entre fonctions économique et résidentielle. Il s'agit de répondre aux besoins des habitants mais aussi de limiter les déplacements par un accès optimisé à l'emploi. L'enjeu est donc d'accueillir aussi des actifs vivant à l'année sur le territoire.

Toutefois, le territoire de Médoc Atlantique ne pose pas la question de la croissance démographique comme une fin en soi. Le projet politique s'appuie sur cette attractivité résidentielle mais pour la maîtriser au regard d'une capacité d'accueil viable qui ne remette pas en cause ce qui fonde son attractivité (paysage, biodiversité authentique, cf. Partie 1 du DOO), qui puisse s'inscrire dans sa gestion des enjeux climatiques et des risques et qui favorise le renforcement du système socio-économique local en s'appuyant sur son attractivité choisie.

Appliquée au territoire singulier de Médoc Atlantique, l'ambition du SCoT est de trouver un équilibre entre le capital naturel du territoire, façonné par la main de l'Homme depuis des temps immémoriaux, et les dynamiques à l'œuvre sur le territoire, afin que les générations futures puissent répondre à leurs besoins économiques, sociaux et environnementaux. Au regard des capacités propres au territoire, il s'agit de concilier les modes de vies actuels avec des aspirations nouvelles et le constat d'une attractivité réelle du territoire, dont on ne sait si elle sera conjoncturelle ou structurelle, dans le sens d'une amélioration qualitative plutôt que quantitative.

2.1.1 Un cadre spatial à la capacité d'accueil, mise en œuvre au travers de la loi Littoral

Prescription 28 Protéger les espaces remarquables du littoral

En cohérence avec la préservation de la Trame Verte et Bleue sur laquelle il s'appuie, le SCoT localise à son échelle sur la carte ci-contre, comme **espaces remarquables au sens de la loi Littoral**, l'ensemble des espaces mentionnés aux articles L. 121-23 et R.121-4 du code de l'urbanisme.

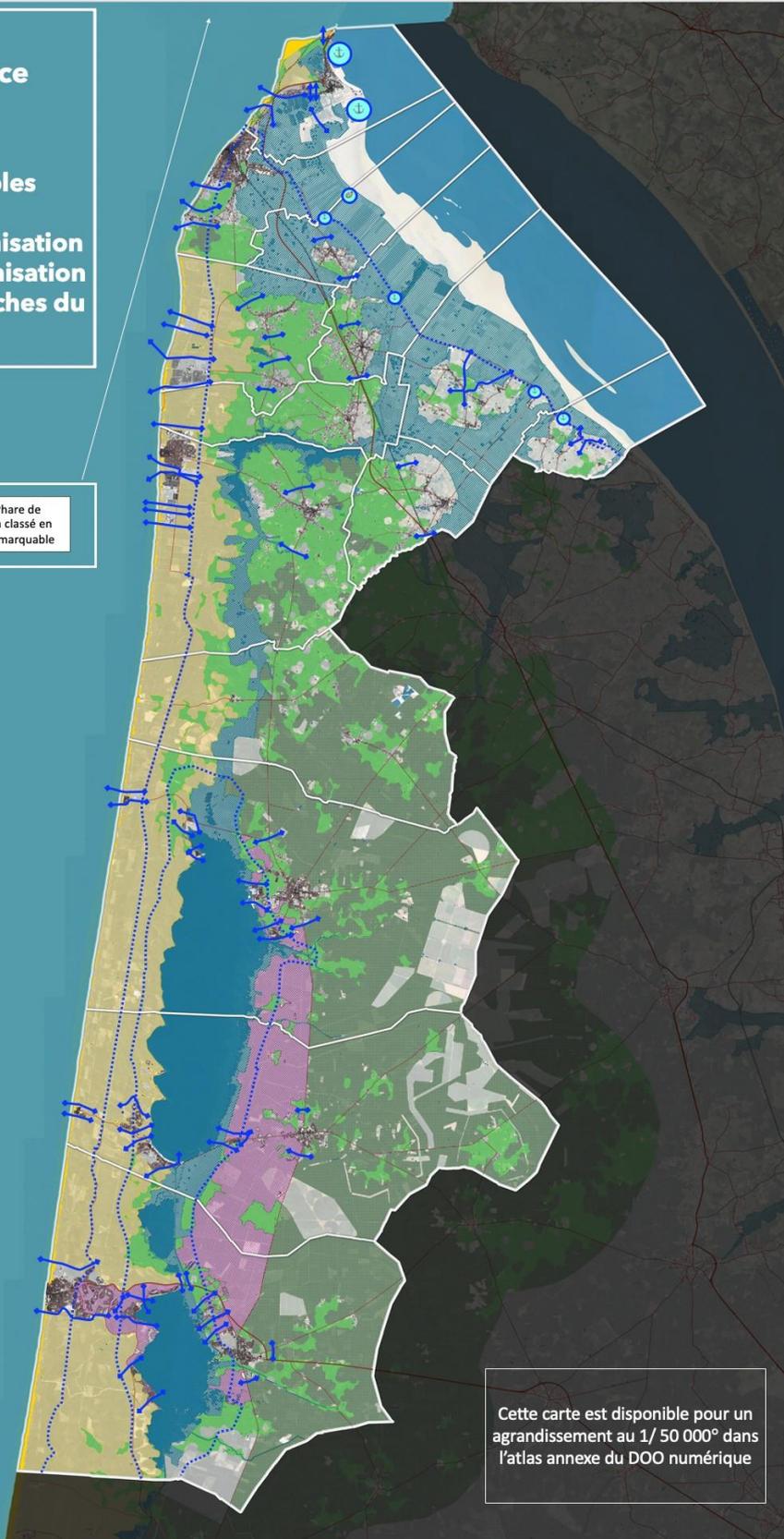
Les documents d'urbanisme locaux précisent, à leur échelle, la délimitation des espaces remarquables à partir des enveloppes proposées à l'échelle du SCoT, en se fondant sur les dispositions de l'article L. 121-24 du Code de l'urbanisme :

- **Ils tiennent compte notamment des espaces ne présentant pas de caractère remarquable, incluant les espaces dégradés ou artificialisés, tels les espaces occupés par des bâtiments agricoles ainsi que leurs abords, qui ne présentent pas de caractère remarquable afin de permettre le cas échéant les évolutions bâtimentaires possibles au regard des autres dispositions de la loi Littoral si elles sont nécessaires pour mieux assurer la pérennité sur le long terme de l'agriculture qui façonne le paysage et permet le bon fonctionnement environnemental des sites remarquables adjacents.**

La protection et la valorisation de l'espace littoral :

- Les différents types d'espaces remarquables protégés
- Les coupures d'urbanisation
- La maîtrise de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage

Zoom Phare de Cordouan classé en espace remarquable



Cette carte est disponible pour un agrandissement au 1/ 50 000° dans l'atlas annexe du DOO numérique

La protection et la valorisation de l'espace littoral :

- La préservation des espaces remarquables au titre des articles L 123-23 et R 121-4 du CU
- Les coupures d'urbanisation
- La maîtrise de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage



Zoom Phare de Cordouan classé en espace remarquable



Espaces remarquables



Coupures d'urbanisation

Espace proche du rivage



PORTS



Ports estuariens à conforter dans leurs fonctions aquacoles et touristiques



0 5 10 km

Cette carte est disponible pour un agrandissement au 1/ 50 000^e dans l'atlas annexe du DOO numérique

- Ils prennent en compte les enjeux liés aux boisements significatifs de feuillus notamment pour la diversification des espèces et le risque incendie ;
- Ils protègent ces espaces par un dispositif règlementaire où seuls peuvent y être réalisés (sous réserve des modalités et exceptions prévues par les lois et règlements en vigueur) :
 - Les travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux ;
 - Des aménagements légers, lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère remarquable du site.

Les plans classent en espaces boisés classés, au titre de l'article L. 113-1, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs après avis de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Rappel article R 121-5 du CU

Seuls peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-24, dans les conditions prévues par cet article, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.

2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.

3° La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques.

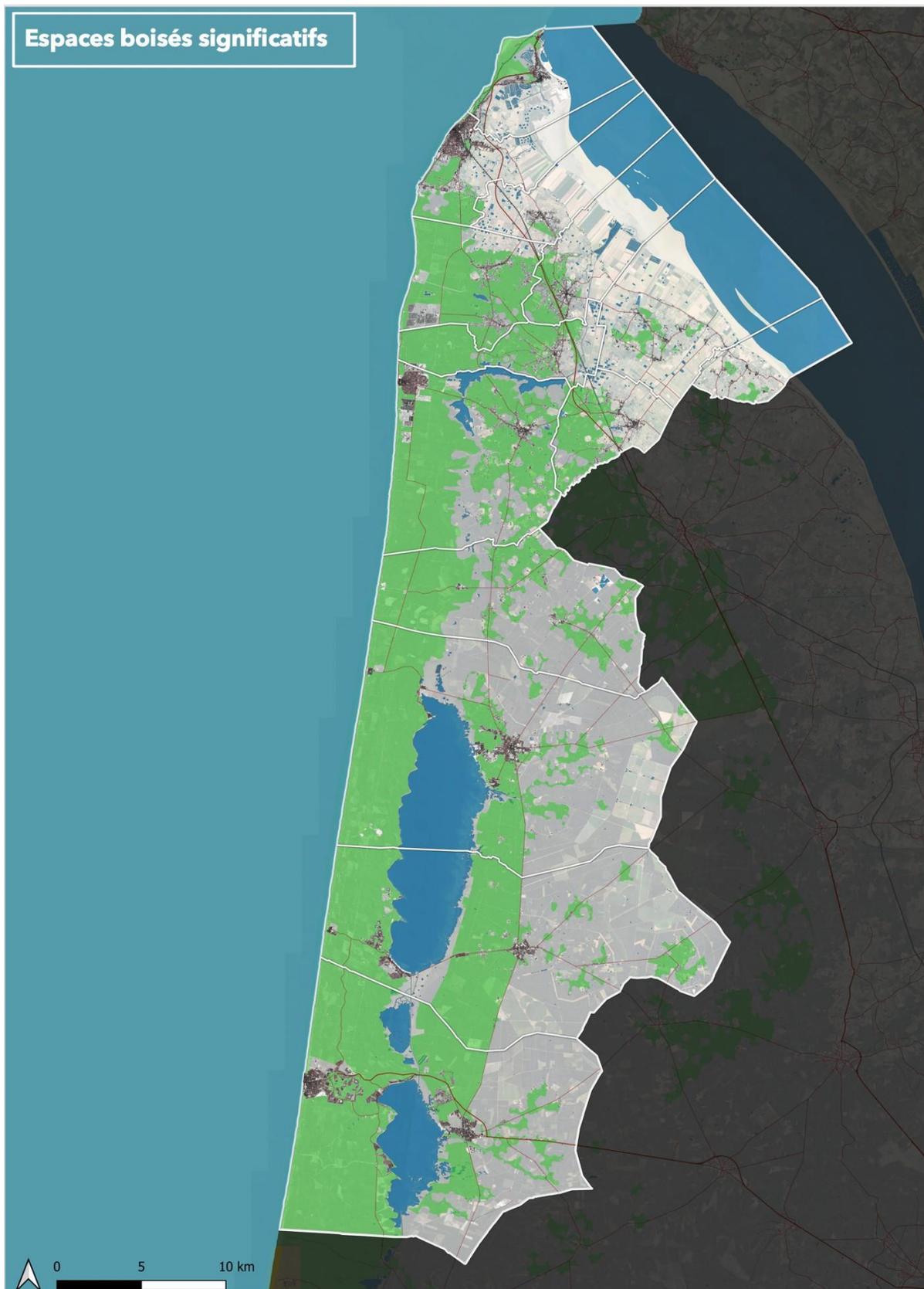
4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- *Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont, à la fois, la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;*
- *Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;*
- *A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés.*

5° Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

6° Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° et les réfections et extensions prévues au 3° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.



Prescription 29

Protéger les coupures d'urbanisation révélant les paysages littoraux, estuariens et lacustres emblématiques du territoire

Le SCoT localise, à son échelle, les coupures d'urbanisation au sens de la loi Littoral (cf. carte).

Elles épousent les limites physiques de l'urbanisation existante tant en largeur qu'en profondeur, notamment dans la zone littorale. Elles assurent, en priorité, la continuité des corridors écologiques identifiés par le PNR Médoc.

Les documents d'urbanisme locaux les délimitent en veillant à les préserver en profondeur en lien avec la nature des milieux naturels qui seront repérés dans ces documents selon la grille de lecture suivante :

Zone littorale	Zones humides Ruptures topographiques
Zone estuarienne	Zones humides (même partiellement asséchées) Craques et fossés
Zone lacustre	Zones humides Cours d'eau partiellement asséchés Craques et fossés Ruptures topographiques

Ils peuvent affiner leur tracé afin que ces coupures d'urbanisation ne recouvrent aucun espace urbanisé même si des constructions ponctuelles peuvent y figurer.

Comme pour les espaces remarquables, les coupures d'urbanisation ne peuvent recevoir d'urbanisation. Seuls peuvent être admis des constructions ou aménagements ne compromettant pas le caractère naturel de la coupure :

- Équipements légers de sport et de loisirs ;
- Équipements liés à la gestion de l'espace (exploitation des voiries existantes ainsi que leur évolution et réaménagement dès lors qu'ils sont permis par ailleurs par les dispositions et règlements applicables, équipements de sécurité civile...)
- Réfection, mise aux normes et extension mesurée des bâtiments existants notamment des exploitations agricoles hors bande des 100 mètres pour la façade estuarienne et 300 mètres pour la façade océanique, hors des espaces urbanisées (en cohérence avec le 2.3 du PADD et la prescription 45).

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

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

Prescription 30

Mettre en œuvre une densification maîtrisée et localisée au sein des espaces proches du rivage en cohérence avec la valorisation patrimoniale, la gestion des risques littoraux, et des « villes océanes à l'année »

Le SCoT définit les espaces proches du rivage (cf. carte) à l'échelle de l'intercommunalité, c'est-à-dire en cherchant la continuité et la cohérence des éléments permettant d'apprécier cette limite.

La mise en œuvre des critères de co-visibilité, de distance par rapport au rivage ainsi que de la nature et de l'occupation de l'espace est établie de la manière suivante :

- **La distance**, d'environ 2 000 mètres par rapport aux rivages océanique et estuarien, à l'exception de Valeyrac compte tenu de la configuration de l'estuaire.
- **La co-visibilité**, premier critère pour la façade atlantique.
Pour les espaces urbanisés, le tracé est plus proche lorsque le front urbain est dense, ce qui est moins le cas pour les grands équipements touristiques.
- **Les influences maritimes à travers le paysage ou l'occupation du sol**, hors espace urbanisé.
Dans un contexte d'arrières-dunes sur une grande profondeur, il a été considéré comme perdant de sa pertinence au regard de la distance.

En application de ces principes, la barrière physique constituée par les voiries a été retenue comme « repère » pour une délimitation précise :

- Dans le contexte d'arrières-dunes, les voies significatives ont pu servir de points d'appui au tracé.
- Sur l'estuaire, la méthode du SCoT Pointe du Médoc, s'appuyant sur les routes, a été reprise.
- Autour des lacs, on retrouve les principes de la façade atlantique associés à des jalons tels des pistes cyclables dans un contexte d'ambiance végétalisée.

Le détail du tracé des limites est le suivant (du Nord vers le Sud) :

Secteurs	Limites
Littoral	
Soulac-sur-Mer / Le Gurg	Passes forestières
Le Gurg / Euronat	D102E1
Euronat / Montalivet	Passes forestières (passe Blanche)
Montalivet / Hourtin Plage	Piste cyclable (Piste 200)
Hourtin Plage / Carcans Plage	Route des Phares
Carcans Plage / Le Huga	D6E1
Le Huga / Le Porge	D6 GR8 et GRE9 Pistes forestières dont Nouveau garde-feu Central

Secteurs	Limites
Estuaire	
Soulac-sur-Mer / Talais	D1E4
Talais / Saint-Vivien-de-Médoc	Passé de la Castillonnaise puis route du port,
Saint-Vivien-de-Médoc / Valeyrac	D2

Lacs	
<i>Rive Ouest</i>	
Nord de Contaut	Piste cyclable
Contaut / Centre d'essais des Landes	Passé forestière
Centre d'essais des Landes / Bombannes	Passé forestière et chemin
Bombannes / Maubuisson	Voirie d'espaces urbanisés
Maubuisson / Le Huga	Piste cyclable
Le Huga / Carreyre	Passes et pistes forestières
Carreyre / La Grande Escoure	Chemin forestier et passé forestière
La Grande Escoure / Longarisse	Passé forestière
Longarisse / Le Porge	Avenue puis route du Porge
<i>Rive Est</i>	
Nord de Contaut	Piste cyclable
Contaut / Hourtin Port	Passage à l'ouest de la maison de la Chasse/bordure ouest de la rue du stand de Tir/RD101E7(route du Contaut)/chemin A Pegnaou, Rue de Mauricet
Hourtin Port / Lachanau	Route non revêtue
Lachanau / Berle de Lupian et de Couture	Zone humide jusqu'à Lupian
Berle de Lupian et de Couture / Pitrot	Passé forestière et route non revêtue (via Sainte-Hélène/Hourtin)
Pitrot / Talaris	Piste cyclable et voirie d'espaces urbanisé
Talaris / Lacanau	Piste cyclable et craste de l'Aiguillonne
Lacanau / Le Porge	Piste cyclable Passé de l'Esquirot Piste 51 du Pont de Lartigue

Pour le renforcement du système socio-économique local, le projet vise notamment à faire de Lacanau, Soulac-sur-Mer et Vendays-Montalivet des « villes océanes à l'année ». Cet objectif doit être géré finement pour articuler une politique cohérente de l'extension limitée des espaces proches du rivage.

Les documents d'urbanisme locaux précisent, à leur échelle, les espaces proches du rivage localisés par le SCoT.

Dans les espaces proches du rivage les documents d'urbanisme locaux gèrent le caractère limité de l'extension pour :

- **Appréhender de manière différenciée les secteurs en articulation avec la gestion des risques, de limitation de l'imperméabilisation et la nature en ville, pour mieux organiser la densification/extension sur des espaces moins soumis à ces pressions. Il s'agit de cibler des secteurs stratégiques en capacité d'accueillir un développement plus significatif par rapport à d'autres**

espaces où la densification pourrait être interdite en raison des risques, en particulier pour les zones urbanisées situées en bordure des lacs et sur le littoral océanique.

- Favoriser l'implantation d'une partie des hébergements touristiques, notamment hôteliers, nécessaires à la stratégie du SCoT, principalement sur la façade océanique dans le but d'étendre la fréquentation touristique sur les ailes de saison ;
- Eviter le cloisonnement des activités résidentielles et économiques, tant sur le plan de la mixité fonctionnelle que de la mixité sociale ;
- Répondre à l'enjeu urbanistique d'amélioration des franges urbaines au travers d'une morphologie plus lisible et présentant une meilleure insertion paysagère ;
- Prendre en compte la réalisation d'aménagements indispensables tels que des parkings paysagés et non imperméabilisés évitant le stationnement sauvage près du rivage lorsque le stationnement et la gestion des flux automobiles n'ont pu être réglés en amont ou pour les parkings nécessaires au fonctionnement d'ouvrages de mise à l'eau des bateaux. Dans cet exercice, les documents d'urbanisme locaux pourront s'appuyer sur les réflexions et programmations intercommunales et communales suivantes :
 - Plans plages océaniques : Carcans Plage, Hourtin Plage, Lacanau Plage Nord, Lacanau Plage Sud, Montalivet.
 - Plans plages lacustres : Maubuisson, Piqueyrot, Hourtin Port, Le Moutchic, la Grande Escoure.
 - Plans plages océaniques à créer : le Gurp à Grayan-et-l'Hôpital dans le cadre de l'étude ADS Nord Médoc.
 - Aménagement des ports estuariens : port aux huîtres du Verdon-sur-Mer, port de Neyran à Soulac-sur-Mer, port aux huîtres de Talais, port aux huîtres de Saint-Vivien-de-Médoc, phare de Richard, port de Richard à Jau-Dignac-et-Loirac, port de Goulée à Valeyrac.
- Définir, pour les nouvelles urbanisations, un plan d'aménagement favorisant la perméabilité aux flux de déplacements inter-quartiers, en particulier pour les communes de Soulac-sur-Mer, Vendays-Montalivet, Hourtin et Lacanau.

2.1.2 Une gestion des espaces urbanisés au sens de la loi Littoral au service de l'optimisation de la capacité d'accueil dans un cadre environnemental et paysager authentique

En articulation avec la politique de valorisation patrimoniale, l'objectif est de renforcer la capacité d'accueil au sein des espaces urbanisés pour mieux organiser la lisibilité des lisières et limiter la consommation d'espace. Les communes du territoire s'organisent fréquemment sur plusieurs centralités et l'optimisation de la capacité d'accueil de certains espaces permet aussi de favoriser progressivement un redéploiement au regard des risques littoraux.

La multipolarité permet d'irriguer un territoire de longues distances qui sera associé à une politique de mobilité renforcée (cf. ci-après). En revanche, une hiérarchisation est nécessaire ainsi que la limitation forte du développement en extension. L'objectif du SCoT vise, pour valoriser et protéger le paysage mais aussi pour prévenir le risque feux de forêt, à conforter les espaces urbanisés en travaillant la cohérence et la lisibilité des lisières et interrompre le développement linéaire.

La première étape consiste donc à reconnaître les espaces urbanisés au sens de la loi Littoral en prenant en compte le fait que chaque commune dispose de plusieurs lieux de vies issus de modes de constructions anciens mais aussi du développement touristique organisé par la MIACA avec des espaces urbanisés et structurés autour de complexes d'hébergements et d'activités touristiques. En revanche, certains espaces bâtis, sont trop peu structurés et trop diffus pour être reconnus tant du point de vue de la loi Littoral que du parti d'aménagement du SCoT.

Prescription 31

Reconnaitre les Agglomérations, Villages et SDU (Secteurs Déjà Urbanisés) définis par la loi Littoral

La spatialisation de l'urbanisation du territoire de Médoc Atlantique est le reflet des activités humaines anciennes de production exercées, le plus souvent en lien avec l'exploitation de la forêt et l'agriculture au sens large (culture, élevage, aquaculture, viticulture, ostréiculture...) A partir du XXème siècle et le développement continu du tourisme, le territoire de Médoc Atlantique, dans sa partie littorale atlantique, a connu une croissance importante de l'urbanisation, en grande partie portée par les politiques nationales d'aménagement du territoire. Dans les deux cas, la configuration des implantations humaines a été subordonnée à la prise en compte du relief (anciennes îles estuariennes, secteur plat ou vallonné par les dunes) et les contraintes liées à l'exploitation des ressources naturelles, puis touristiques.

Cette logique très pragmatique d'implantation aboutit à l'apparition de formes urbaines spécifiques et à la dispersion de l'habitat, héritées du passé s'agissant des quartiers urbains.

A ce titre (cf. l'article L. 121-8 du Code de l'Urbanisme dans sa version issue de la loi du 23 novembre 2018), il appartient au schéma de cohérence territoriale applicable de déterminer les critères d'identification des Agglomérations, Villages et Secteurs Déjà Urbanisés et de définir leur localisation, dès lors qu'ils sont suffisamment précis et compatibles avec les dispositions législatives particulières au littoral.

Malgré des formes urbaines peu denses héritées des usages du passé, l'objectif du SCoT est bien de limiter l'urbanisation trop diffuse et consommatrice d'espaces naturels.

Remarque liminaire

A l'échelle d'un territoire rural, la notion d'Agglomération et de Village a fait l'objet de définitions qui peuvent être résumées comme suit :

- L'Agglomération se présente comme un ensemble bâti d'architecture urbaine d'une densité relativement importante, avec une continuité dans le tissu urbain, desservi par les réseaux et structuré sur le plan viaire, siège des services publics de proximité essentiels (mairie, école, collège, poste, service de l'eau...). Il s'analyse comme un lieu de vie permanent et présente une mixité de fonctions (habitat, tourisme, économie, services sanitaires et sociaux, services publics) structurantes pour le territoire de Médoc Atlantique ou la commune.
- Le Village se présente comme un ensemble bâti d'une densité relativement importante, avec une continuité dans le tissu urbain, desservi par les réseaux et structuré sur le plan viaire, qui remplit une fonction principale d'habitat, avec ou sans activité socio-économique. Par exception et compte tenu de la nécessité d'assurer le maintien des activités existantes sur le territoire, le Village peut remplir à titre exclusif une fonction économique ou touristique.

Les Agglomérations

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'îlots 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.

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

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'îlots 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.

A la lumière de l'atlas et du tableau d'identification du rapport de présentation (pièces 1.3.1 et 1.3.2), les villages identifiés sont décrits ci-après.

CARCANS	
<p>Village à dominante résidentielle</p> <p>Montaut-Maubuisson</p>	<p>Comme le démontrent l'atlas et le tableau d'identification du rapport de présentation, ce secteur est qualifié de Village dès lors qu'il est densément urbanisé et structuré.</p> <p>Situé au cœur du triptyque marais-lac-forêt, et doté d'équipements publics dont un front de lac, ce secteur est une des principales zones d'accueil résidentiel, prisée des touristes et des habitants de la métropole bordelaise. Il dispose de tous les services de proximité nécessaires (superette, commerces de détails, boulanger, poissonnier, cinéma, office de tourisme, restauration...). Bordé d'une plage lacustre aux eaux calmes, le quartier de Montaut-Maubuisson constitue un réel point d'attractivité pour les familles avec des enfants en bas âge.</p> <p>Par le jeu de sa desserte cyclable, ce lieu constitue également un site de report et d'approvisionnement pour les usagers de la base de Bombannes.</p>
<p>Village à dominante résidentielle</p> <p>Le Pouch</p>	<p>Historiquement considéré comme un hameau sur la voie pavée édifée en 1873 reliant le bourg de Carcans à l'écluse des étangs située au lieu-dit « Le Montaut », prisé pour la pêche et la chasse, à proximité de la rive Est du lac, le secteur du Pouch a connu une croissance significative des constructions à partir des années 40 correspondant à des concessions accordées sur les anciens terrains des « Eaux et Forêts » pour la construction de « cabanes de loisirs », puis il a connu le développement des résidences secondaires.</p> <p>Il dispose d'un château d'eau. Il est desservi par un arrêt du service régional de bus. L'évolution du nombre des constructions, couplée à une résidentialisation accentuée par la proximité des deux campings de Capdeville et l'installation de deux activités artisanales à domicile caractérisent désormais un Village au sens de la loi Littoral, sans possibilité d'extension compte de tenu de la présence des risques « feux de forêt » et « inondations », tout en permettant un renouvellement urbain et une éventuelle densification, sans consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, comme le démontrent l'atlas et le tableau d'identification du rapport de présentation. [Pièces 1.3.1 et 1.3.2] [cf. Prescription 32]</p>
<p>Village à dominante résidentielle</p> <p>Carcans Plage</p>	<p>Il s'agit de la vitrine océane de la commune, prise entre des zones dunaires et forestières protégées. C'est également la traduction de l'aménagement des villages océaniques issus de la MIACA, possédant une artère commerçante (supérette, restaurants, vente de location de matériels aquatiques...) remontant aux années 60, confortée par des zones d'habitat touristique à l'Est et au Nord (camping de plein air, résidence de tourisme) et doté de véritables « plan plages » nécessaires à l'accueil des usagers de la plage océane.</p> <p>Le SCoT le qualifie de Village, sans possibilité d'extension, compte de tenu de l'existence du risque « feux de forêt » et des risques « recul dunaire et érosion », tout en permettant un renouvellement urbain et une éventuelle densification, sans consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, comme le démontrent l'atlas et le tableau d'identification du rapport de présentation. [Pièces 1.3.1 et 1.3.2] [cf. Prescription 32]</p>

GRAYAN-ET-L'HOPITAL	
<p>Village à dominante résidentielle</p> <p>L'Hôpital</p>	<p>Halte des pèlerins sur le Chemin de Compostelle depuis le XVème siècle, le village de l'Hôpital s'est structuré autour de l'église de Saint-Jean-Baptiste de l'Hôpital et développé à partir du carrefour entre la route de Dépée et l'actuelle route départementale 101.</p> <p>Comme le constate l'atlas des villages du rapport de présentation [Pièces 1.3.1 et 1.3.2], ce secteur accueille un nombre significatif de constructions à vocation d'habitat mais aussi économique, puisque deux activités artisanales (brasserie, construction navale) se développent à l'Ouest du village en direction d'Euronat. Ce village dispose de secteurs pouvant également accueillir une densification de l'urbanisation sans dénaturer le caractère paysager et patrimonial des lieux.</p>
<p>Village à dominante touristique</p> <p>Euronat</p>	<p>Véritable « ville dans la ville » dont l'aménagement progressif a débuté en 1975, le secteur du village naturiste d'Euronat, situé au droit de la plage de Dépée à l'Hôpital, est qualifié de Village eu égard au nombre de constructions et à la structuration d'un ensemble qui comprend des habitations, des locations touristiques, un camping, un réseau viaire interne structuré, des équipements sportifs et de loisirs, une plage surveillée, des restaurants et des commerces organisés autour d'une place et un espace bien-être.</p> <p>Le SCoT le qualifie de Village sans possibilité d'extension compte de tenu de la présence du risque « feux de forêt » et du risque « érosion », tout en permettant un renouvellement urbain et une éventuelle densification, sans consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, comme l'exposent l'atlas et le tableau d'identification du rapport de présentation. [Pièces 1.3.1 et 1.3.2] [cf. Prescription 32]</p>

HOURTIN	
<p>Village à dominante résidentielle</p> <p>Lachanau</p>	<p>Au XVIIIème siècle, le secteur de Lachanau constituait une commune appelée Berre, située à l'embouchure de la Berle devenue, à partir des années 50, un lieu de villégiature apprécié des bordelais.</p> <p>D'abord occupé par des constructions démontables, le secteur de Lachanau connaît un durcissement de l'urbanisation à partir des années 80 et une véritable structuration urbaine s'organisant autour de plusieurs rues et accueillant deux bar-restaurants, qui en font un véritable lieu de vie.</p> <p>Dans un souci de préservation de ces formes urbaines en espace forestier et vu sa situation en espaces proches du rivages, le SCoT le qualifie de Village sans possibilité d'extension compte de tenu de l'existence des risques « feux de forêt » et du risque « inondations », tout en permettant un renouvellement urbain et une éventuelle densification, sans consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, comme l'exposent l'atlas et le tableau d'identification du rapport de présentation. [Pièces 1.3.1 et 1.3.2] [cf. Prescription 32]</p>

HOURTIN	
<p>Village à dominante résidentielle</p> <p>Le site du CFM</p>	<p>Friche militaire depuis 2000, le site du Centre de Formation de la Marine Nationale couvre près de 27 hectares. Il a successivement accueilli une base d'hydravions, puis les classes des appelés du contingent (environ 1 800 marins apprentis par mois et environ 600 cadres permanents).</p> <p>Plusieurs projets de réhabilitation des bâtiments et espaces militaires, à des fins d'habitat et d'activité touristique, ont été avancés par des promoteurs en lien avec la commune qui possède une partie du foncier en bord de lac, sur des terrains en grande partie artificialisés (environ 20 hectares).</p> <p>En 2019, une étude « aménagement durable des stations », menée en partenariat avec le GIP Littoral, a conclu à la nécessité de « réinterroger » et de « réinvestir » le bâti existant, qui offre une capacité d'accueil importante, à des fins d'habitat et économiques.</p> <p>Le SCoT qualifie ce site de Village, sans possibilité d'extension, compte tenu de la présence de la réserve naturelle du Contaut, de l'existence du risque « feux de forêt » et du risque « inondations », tout en permettant un renouvellement urbain et une éventuelle densification, sans consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, comme le démontrent l'atlas et le tableau d'identification du rapport de présentation. [Pièces 1.3.1 et 1.3.2] [cf. Prescription 32]</p>
<p>Village à dominante résidentielle</p> <p>Piqueyrot</p>	<p>Depuis 1948, le village de Piqueyrot s'est développé autour de la pratique de la voile avec la création d'un yacht club (CVHM), y compris en partenariat avec l'activité du Centre de Formation de la Marine jusqu'à sa fermeture.</p> <p>Très apprécié des familles, ce site lacustre, doté d'une importante halte nautique pour la navigation sur le lac, a connu une urbanisation significative et le développement d'activités de loisirs. Il constitue aujourd'hui un réel village lacustre offrant des services de location de paddle, d'apprentissage de la natation et de la voile, de stationnement de bateaux et de restauration.</p> <p>Compte tenu de la volonté de maintenir les formes urbaines existantes intégrées à l'environnement, en espaces remarquables, mais exposé au risque « feux de forêt » et « inondations », le SCoT le qualifie de Village sans possibilité d'extension, tout en permettant un renouvellement urbain et une éventuelle densification, sans consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, comme le démontrent l'atlas et le tableau d'identification du rapport de présentation. [cf. Prescription 32]</p>
<p>Village à dominante résidentielle</p> <p>Hourtin Plage</p>	<p>C'est, à Hourtin, le pendant de Carcans Océan. Il s'agit de la vitrine océane de la commune prise entre des zones dunaires et forestières protégées, avec une marque moins présente de la MIACA (projet inabouti de centre de thalassothérapie et de bain artificiel), dotée d'une artère commerçante (restaurant, supérette, vente et location de matériel de glisse...) et historique, confortée par des zones d'habitats touristiques (camping de plein air), disposant de véritables « plan plages » nécessaires à l'accueil des usagers de la plage océane.</p> <p>Le SCoT le qualifie de Village sans possibilité d'extension compte tenu des risques « feux de forêt » et « recul dunaire et érosion », tout en permettant un renouvellement urbain et une éventuelle densification, sans consommation d'espaces naturels et forestiers, comme le démontrent l'atlas et le tableau d'identification du rapport de présentation. [Pièces 1.3.1 et 1.3.2] [cf. Prescription 32]</p>

<p>Village à dominante économique</p> <p>Parc d'activité ZAE Les Bruyères</p>	<p>S'étendant sur un peu plus de 10 hectares, cette zone d'activité économique, située en continuité de l'agglomération d'Hourtin, accueille déjà 16 entreprises, plutôt à vocation artisanale et de services, ainsi que le Centre technique municipal. Une vingtaine de lots viabilisés sont en cours de commercialisation.</p>
------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

JAU-DIGNAC-ET-LOIRAC

<p>Village à dominante résidentielle</p> <p>Jau</p>	<p>Jau-Dignac-et-Loirac résulte de la fusion de trois communes. Elle s'est structurée autour de villages historiques construits sur d'anciennes îles : Jau, Dignac, Loirac et le Centre.</p> <p>Si le SCoT qualifie Dignac de secteur déjà urbanisé au sens de la loi Elan, en raison d'un enserrement complet entre zone viticole en AOC et espaces remarquables liés à la présence de zones humides, le secteur de Jau est, quant à lui, qualifié de Village au regard de la présence d'un nombre important d'habitations, conforté par plusieurs activités (siège technique du syndicat des bassins versants, château Haut-Gravat, vente de minéraux et garage automobile). Malgré un environnement contraint, il dispose d'une capacité d'accueil résiduelle et complémentaire de l'agglomération de « Jau-Dignac et Loirac – Le Centre » située à 1,2 kilomètre.</p>
<p>Village à dominante résidentielle</p> <p>Loirac</p>	<p>A la différence de Dignac, secteur urbanisé compact qualifié de secteur déjà urbanisé au sens de la loi Elan par le SCoT, enserré entre zone viticole en AOC et espaces remarquables liés à la présence de zones humides, Loirac est qualifié de Village doté d'un tissu urbain relativement lâche susceptible de supporter une densification à vocation d'habitat ou d'activités (principalement de services à la population et aux exploitants agricoles), en complément de l'agglomération de « Jau-Dignac et Loirac – Le Centre », dont il est distant de 1,5 kilomètre par la route. Le Village est le siège de l'exploitation du château Loirac et des vignobles Gillet.</p> <p>L'urbanisation de ce Village, organisé autour d'un réseau viaire structurant, est toutefois prescrite sans extension, compte tenu de l'objectif de limitation de la consommation d'espace, de la proximité d'espaces remarquables et de vignes en AOC. Le SCoT tend seulement à le conforter dans le cadre d'une densification adaptée, sans extension consommatrice d'espaces naturels, agricoles et forestiers. [cf. Prescription 32]</p>

LACANAU

<p>Village à dominante résidentielle</p> <p>Le Huga</p>	<p>Zone d'hébergement et d'activités (station-service, restauration, artisanat, jardinerie, camping...) rétro littorales de l'agglomération supplémentaire de Lacanau Océan, le village du Huga est doté d'un réseau viaire structurant, desservi par les transport en commun et dispose d'une liaison cyclable.</p> <p>Sur le plan fonctionnel, le village joue un rôle majeur en pleine saison estivale puisqu'il accueille le logement des renforts saisonniers de sécurité et la base Hélicoptère de la Sécurité Civile qui est un moyen opérationnel de secours aux victimes de noyade et d'accidents sur l'ensemble du littoral médocain.</p>
----------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

LACANAU	
<p>Village à dominante résidentielle</p> <p>Carreyre</p>	<p>L'ensemble urbanisé de Carreyre, lieu de villégiature estivale prisé en bord du lac, comprend plus de 300 maisons dont la construction résulte de lotissements successifs aménagés depuis les années 60. Ces opérations ont structuré le réseau viaire du village, le long de la petite baie lacustre de Carreyre.</p> <p>Ce secteur accueille un château d'eau, une tour de guet, des activités de vente au détail (pêche) et de service touristique (camping, bien-être), complémentaires de celles du Moutchic.</p> <p>A son extrémité Nord, entre la route départementale 6E4 et le village, existe une zone déjà partiellement artificialisée : siège de l'ancien centre médico-scolaire du Moutchic (succédant au sanatorium pour enfants tuberculeux ouvert en 1922) et présence de la stèle commémorative de l'US Naval Air Station en l'honneur de la base américaine « The Moutchic Naval Air Station 001 » ouverte en juillet 1917 est fermée en 1919. Cette zone, située en continuité du village a vocation à être urbanisée en conciliant habitat, mémoire historique du site et activité sanitaire et médico-sociale.</p>
<p>Village à dominante résidentielle</p> <p>La Marina de Talaris</p>	<p>Le secteur de Talaris constitue une entité urbanisée particulière, pleinement intégrée dans un milieu naturel et inspirée par les principes de l'urbanisation structurée. Elle a été édifée à partir des années 70 sous la forme de hameaux successifs, intégrés à l'environnement lacustre : « <i>les pieds dans l'eau</i> » sous couvert boisé.</p> <p>D'une qualité environnementale remarquable, ce secteur est qualifié de Village par le SCoT au regard du nombre de constructions, de sa structuration autour d'un réseau viaire et de nombreuses liaisons douces, comme le démontrent l'atlas et le tableau d'identification du rapport de présentation. [Pièces 1.3.1 et 1.3.2]</p> <p>Situé entre le Moutchic, la route départementale 6 et Lacanau ville, la Marina de Talaris offre de nombreux services d'hébergement touristique (camping, résidence de tourisme) et d'équipement sportifs et récréatifs (centre équestre, tennis avec restauration, port lacustre).</p> <p>Compte tenu de sa situation en espace remarquable lacustre soumis à un potentiel risque d'inondation, le SCoT prescrit une densification de l'urbanisation, pour assurer un renouvellement urbain, sans consommation d'espaces naturels et forestiers. [cf. Prescription 32]</p>
<p>Village à dominante résidentielle</p> <p>Le Moutchic</p>	<p>Plage lacustre surveillée, très appréciée des familles et siège de nombreuses activités touristiques (services récréatifs, restauration...), le Moutchic est un important point d'intérêt du territoire.</p> <p>Cependant, pris entre la forêt, la route départementale 6 et le lac, il dispose d'une capacité d'accueil réduite, exposée au feu de forêts et de potentielles inondations lacustres. Des réflexions sont en cours afin de repenser le plan-plage actuel et améliorer son insertion paysagère, à proximité de la maison du Commandant située en direction du village de Carreyre.</p> <p>Le SCoT qualifie ce site de Village sans possibilité d'extension compte tenu de la présence des risques « feu de forêt » et « inondations », tout en permettant un renouvellement urbain et une éventuelle densification, sans consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, comme l'exposent l'atlas et le tableau d'identification du rapport de présentation. [Pièces 1.3.1 et 1.3.2] [cf. Prescription 32]</p>

LACANAU	
<p>Village à dominante résidentielle</p> <p>Le village central de l'Ardilouse (Golf)</p>	<p>Ce secteur accueille la zone hôtelière, d'équipements et de services golifiques, comme le précisent l'atlas et le tableau d'identification du rapport de présentation. [Pièces 1.3.1 et 1.3.2]. Il constitue un atout majeur pour l'attractivité de la station banéaire de Lacanau. Dans la perspective d'une station des « 4 saisons » et d'adaptation à la demande, il s'agit de permettre à l'exploitation de poursuivre l'amélioration et la modernisation des équipements et des services afin de répondre aux besoins et attentes des usagers des lieux. Ce secteur est ainsi qualifié de Village par le SCoT.</p>
<p>Village à dominante résidentielle</p> <p>Lac Sud-Ouest (qui intègre de manière continue les lieux dits Grande Escoure et Longarisse)</p>	<p>Ce secteur devait faire l'objet d'un ambitieux projet d'aménagement initié par la MIACA mais inachevé. Ce devait être une zone d'équipements nautiques, touristiques et sportifs en lien avec le lac.</p> <p>Il en résulte, toutefois, le « <i>triptyque</i> » Grande Escoure-Nerpes-Longarisse qui présente une urbanisation continue avec de nombreuses voies de desserte interne (place, allées, rues et avenues).</p> <p>Il s'agit d'un pôle d'attractivité nautique important avec la présence du centre de voile de Guyenne à la Grande Escoure qui comprend également une activité de restauration. On note la présence d'une chapelle, d'un artisan paysagiste, de services de promenade lacustre et de location de matériels nautiques.</p> <p>Le SCoT le qualifie de Village sans possibilité d'extension compte tenu de du risque « feux de forêt », tout en permettant un renouvellement urbain et une éventuelle densification, sans consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, comme le démontrent l'atlas et le tableau d'identification du rapport de présentation. [Pièces 1.3.1 et 1.3.2] [cf. Prescription 32]</p>
<p>Village à dominante économique</p> <p>Parc d'activité</p> <p>ZAE de la Meule</p>	<p>Etendue sur un peu plus de 10 hectares et accessible par la route départementale 3, la zone d'activité de La Meule compte 54 lots dont 30 sont désormais occupés. Elle accueille le centre technique municipal, le centre de tri postal, de nombreuses activités artisanales et de services (transport, garage automobile, construction, terrassement, mécanique bateau...).</p> <p>Confrontée à un phénomène de résidentialisation, la dernière zone d'activité existante de Lacanau connaît un développement important que le SCoT entend encadrer par une qualification en Village économique au titre de la loi Littoral.</p>

LE VERDON-SUR-MER	
<p>Village à dominante résidentielle</p> <p>Le Royannais / Grandes Maisons</p>	<p>Bordé par la route départementale 1215 au Nord et limitrophe de la zone naturelle du Grand Port Maritime de Bordeaux au Sud, le secteur du Royannais / Les Grandes Maisons constitue l'entrée de ville Sud du Verdon-sur-Mer, en particulier depuis Soulac-sur-Mer. Très structurée sur le plan viaire, il s'agit d'une zone résidentielle qui comporte notamment une importante copropriété constituée de trois immeubles collectifs, un centre de vacances, deux campings, une exploitation ostréicole et des commerces (cuisiniste, vente de bijoux).</p> <p>Eu égard à la présence d'espaces remarquables liés aux arrières-dunes, aux réservoirs humides, aquatiques et lacustres à proximité immédiate, couplés à des coupures d'urbanisation, le SCoT qualifie ce secteur urbanisé de Village sans extension, tout en permettant un renouvellement urbain et une éventuelle densification, sans consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, comme le démontrent l'atlas et le tableau d'identification du rapport de présentation. [Pièces 1.3.1 et 1.3.2] [cf. Prescription 32]</p>

NAUJAC-SUR-MER	
<p>Village à dominante résidentielle</p> <p>Saint-Isidore</p>	<p>Saint-Isidore s'est développé à partir du XIXème siècle à la faveur de l'exploitation de la forêt et d'une distillerie de résine appartenant à la Société du Flamand. Il comprenait un village ouvrier comptant originellement une vingtaine de maisons, un gymnase, une école et une chapelle.</p> <p>Situé sur la route du Pin Sec et structuré par plusieurs voies de desserte interne, le village accueille une cinquantaine de logements, une importante, société d'exploitation forestière gérant également une activité de gîtes et salle de réception, un bar-restaurant et des équipements sportifs (terrains de tennis, fronton de pelote basque).La revalorisation, après dépollution, de l'ancienne distillerie de résine et scierie est un enjeu majeur pour ce secteur, et la commune de Naujac-sur-Mer, sur lequel est envisagée la construction d'un établissement touristique sous forme de gîtes, 25 logements, des commerces de proximité (boulangerie, vente de produits biologiques) et un spa.</p>
<p>Village à dominante économique</p> <p>Parc d'activité ZA de la Gravière</p>	<p>La ZA de la Gravière est une vaste zone de 80 hectares (dont 20 ha occupés les plans d'eau techniques de la gravière) comptant quatre entreprises et organisée par une voirie en « Y » (routes de la Gravière et de la Grange) résultant de l'exploitation d'une gravière par la société Colas, de l'unité de production béton de CEMEX, et du centre d'enfouissement du SMICOTOM. C'est un site potentiel de concentration de toutes les activités du SMICOTOM (activité d'enfouissement, de collecte des déchets, de recyclerie et siège administratif) et de production d'énergies renouvelables sur et autour des zones d'enfouissement sur environ 13,5 hectares.</p> <p>Déjà artificialisée sur plus de 4 000 m², par le stockage de déchets (12 ha) et l'exploitation de la gravière(16 ha), la zone pourrait également accueillir, à partir de 2035, un incinérateur mutualisé avec d'autres territoires. Toutes ces activités, actuelles ou en projet, nécessitent un éloignement des espaces habités eu égard aux contraintes et à l'exposition des populations aux nuisances de fonctionnement, telles que le bruit, les odeurs et le trafic routier. Elle est déjà équipée d'une unité d'Enedis de transformation en électricité (pour revente) de biogaz issu de l'enfouissement des déchets et les sites du SMICOTOM et de la gravière Colas sont susceptibles d'être inscrits dans une zone d'accélération des EnR (dossier en cours d'instruction).</p>
SAINT-VIVIEN-DE-MEDOC	
<p>Village à dominante résidentielle</p> <p>Mirambeau</p>	<p>Il s'agit d'un quartier périphérique de Saint-Vivien-de-Médoc marquant l'entrée de l'agglomération par le Nord, dont il n'est séparé que par un espace boisé protégé. Ce secteur a une fonction résidentielle importante et accueille un pôle médico-social, lié à l'activité de maison de retraite qui génère de nombreux déplacements professionnels et familiaux.</p> <p>Eu égard à son caractère excentré, en bordure de forêt, mais fonctionnellement rattaché au centre de Saint-Vivien-de-Médoc, ce quartier a été qualifié de Village sans possibilité d'extension de sorte à permettre un renouvellement urbain et une densification, sans consommation d'espaces naturels et forestiers, comme le démontrent l'atlas et le tableau d'identification du rapport de présentation. [Pièces 1.3.1 et 1.3.2] [cf. Prescription 32]. Par ailleurs, ce secteur pourrait à terme faire l'objet d'une jonction avec la centralité principale de l'agglomération de Saint-Vivien-de-</p>

	Médoc en continuité depuis le bourg.
Village à dominante économique Parc d'activité ZAE de Pingouleau	<p>En bordure de la route départementale 1215, desservie par la route de Pingouleau et une voie intérieure, cette zone d'activité, antérieure à la loi Littoral (création en 1983, confirmée dans le POS approuvé en 1984), s'étend sur une surface de l'ordre de 4,7 hectares.</p> <p>Sur plus de 6 000 m² d'emprises, elle accueille une importante activité d'entretien de véhicules (station-service, garage, carrosserie, centre de contrôle technique automobile), de vente de matériel d'horticulture et ferronnerie, une enseigne de vente de matériaux et d'outillage de construction, un atelier de fabrication de toiles et ombrages, une activité de stockage, et un restaurant.</p> <p>Elle présente de réelles possibilités de densification au Sud, desservi depuis la route départementale 1215 par la route de Pingouleau et une voirie intérieure en « T » qui structure la zone.</p> <p>Le SCoT la qualifie de Village économique sans possibilité d'extension compte tenu de la nécessité d'accompagner un renouvellement urbain et une éventuelle densification à l'intérieur du périmètre initialement autorisé, afin d'assurer une adéquation entre les demandes de la population et l'offre commerciale, le tout sans consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, comme le démontrent l'atlas et le tableau d'identification du rapport de présentation. [Pièces 1.3.1 et 1.3.2] [cf. Prescription 32]</p>

SOULAC-SUR-MER	
Village à dominante résidentielle Quartier de l'Amélie	<p>Depuis le premier lotissement remontant à 1888, il s'agit d'un quartier balnéaire historique (présence d'une chapelle) de la commune Soulac-sur-Mer qui offre une importante capacité d'hébergements touristiques (plage surveillée avec parking, villas balnéaires, hôtel, résidence de tourisme et campings) et des services alternatifs et complémentaires de l'agglomération soulacaise (restauration, alimentation, location de vélo, bien-être).</p> <p>Exposé de longue date au risque d'érosion, le SCoT préconise une poursuite de l'urbanisation raisonnée vers l'Est dans l'axe de la protection existante, entretenue par la Communauté de communes Médoc Atlantique.</p>
Village à dominante économique Parc d'activité ZAE de Palu de Bert	<p>Située en bordure de la route départementale 1215, desservie par la route de Talais et l'allée Jean Bénier et couvrant environ 4,5 hectares, cette zone d'activité créée en 1991 comprend 25 lots dont 13 sont actuellement bâtis et exploités, sur 4 000 m², dans l'attente de la commercialisation des lots issus de l'extension autorisée en 2013, dont la viabilisation a été achevée en 2018. A ce jour, la zone accueille des activités principalement orientées vers l'artisanat (plombier couvreur, menuiserie, entretien des espaces verts et de locaux, maçonnerie), l'équipement de la maison (vente d'électroménager, alarmes, fabrication de stores) et de stockage.</p> <p>Afin de permettre aux entreprises d'adapter leur bâti professionnel en fonction de leurs contraintes d'exploitation, cette zone a été qualifiée de Village économique sans possibilité d'extension de sorte à permettre un renouvellement urbain et une densification, sans consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. [Pièces 1.3.1 et 1.3.2] La zone qualifiée de Village ne pouvant faire l'objet que d'une densification à l'intérieur du périmètre autorisé. [cf. Prescription 32]</p>

VENDAYS-MONTALIVET	
<p>Village à dominante touristique</p> <p>Centre CHM</p>	<p>Lieu historique de la pratique du naturisme, le secteur du CHM est qualifié de Village eu égard au nombre de constructions et à la structuration de cet ensemble qui comprend des habitations, des locations touristiques, un réseau viaire interne structuré, une plage surveillée, des équipements sportifs et de loisirs, des restaurants, un centre commercial et un parc aquatique.</p> <p>Le SCoT le qualifie de Village sans possibilité d'extension compte de tenu de la présence des risques « feux de forêt » et « érosion », tout en permettant un renouvellement urbain et une éventuelle densification, sans consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, comme l'exposent l'atlas et le tableau d'identification du rapport de présentation. [Pièces 1.3.1 et 1.3.2] [cf. Prescription 32]</p>

VENSAC	
<p>Village à dominante résidentielle</p> <p>Vensac Océan</p>	<p>Le secteur de Vensac Océan comporte plus d'une centaine de maisons d'habitation groupées, bordées au Nord par la route de l'Océan et au Sud par un chemin matérialisant la frontière entre les communes de Vensac et de Vendays-Montalivet. Ces constructions sont desservies par plusieurs voies internes telles que la rue des Embruns, la rue du Jusant ou encore la rue des Baleines.</p> <p>Au regard de ses caractéristiques (nombre et densité significatifs de constructions), le secteur est qualifié de Village (cf. CAA Bordeaux, 02/02/2023, req. n° 21BX01437).</p>

Notas :

- Les villages océaniques (Carcans Plage, Hourtin Plage, l'agglomération de Lacanau Océan) et lacustres (Le Moutchic, Carreyre, Longarisse et La Grande Escoure, Le Montaut-Maubuisson, Piqueyrot, Hourtin Port) sont la concrétisation inachevée de la volonté d'aménagement portée par la Mission Interministérielle d'Aménagement de la Côte Aquitaine (MIACA) créée par décret n°67-931 du 20 octobre 1967 et dissoute en 1988. Ces secteurs constituaient les Unités Prioritaires d'Aménagement (UPA) n°2 et n°3 du schéma d'aménagement de la Côte Aquitaine.

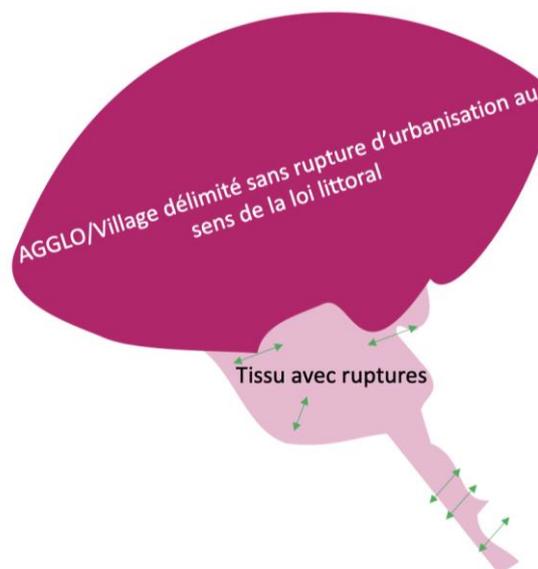
Malgré le caractère inabouti de la plupart de ces ensembles bâtis, le territoire doit assurer la gestion de ces poches d'urbanisation implantées, le plus souvent, au milieu d'espaces naturels, en prévoyant des possibilités de renouvellement urbain pour s'adapter à une forme de résidentialisation et aux nouvelles attentes de la clientèle touristique, y compris en proscrivant, parfois, toute extension d'urbanisation consommatrice d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

- Le secteur Lilhan Ouest - route des Lacs est considéré en continuité de l'agglomération soulacaise mais, dans tous les cas, il dispose des caractéristiques d'un Village dans la présente définition. Cette double justification possible est stratégique car le secteur entre D 101 / route des Lacs et la D 101 E2 / avenue Guy Albospeyre (zone du CCAS déjà artificialisée et sécurisée du point de vue des risques inondations et érosion et située à plus d'un kilomètre des EPR) est en continuité de Lilhan Ouest - route des Lacs. Cela permet d'envisager, à moyen et long terme, l'accueil de nouveaux habitants et la relocalisation éventuelle d'enjeux et d'habitations exposés aux risques littoraux.

Les documents d'urbanisme locaux précisent, à leur échelle, les enveloppes urbanisées de ces Agglomérations et Villages.

A cette fin, les PLU apprécient les éventuelles ruptures de continuités.

Cette enveloppe constitue le point de référence pour un développement en continuité au sens de la loi Littoral pour les Agglomérations et Villages sous réserve du parti d'aménagement du SCoT tel que prescrit ci-après.



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 (bâtis 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.

Dans ces conditions, ont été retenus les SDU suivants, décrits dans le tableau ci-après :

- Barrade et Villeneuve à Carcans.
- Daugagnan à Grayan-et-l'Hôpital.
- Dignac à Jau-Dignac-et-Loirac.
- 7 secteurs de l'Ardilouze dans le golf de Lacanau.
- Groussac et Magagnan à Naujac-sur-Mer.
- Le secteur Grande Lesque les Pins et Grande Lesque La Lande à Saint-Vivien-de-Médoc.
- L'Océan Hôtel Amélie et l'Avenue Montaigne à Soulac-sur-Mer.
- Troussas et Sipian (« ancien » et « nouveau ») à Valeyrac.
- Les Abredons et Mayan à Vendays-Montalivet.

CARCANS	
Barrade Plus de 50 constructions	Hameau historique situé à proximité de Carcans Centre (à l'Ouest). Le site intègre des habitations légères de loisirs qui ne sont pas cadastrées et non prises en compte dans la densité, de fait plus élevée.
Villeneuve Près de 50 constructions	Le secteur de Villeneuve situé à proximité immédiate (250 mètres) de Carcans Centre (au Nord), rassemble les principaux caractères d'un SDU et a été validé en tant que tel lors de l'enquête publique.
GRAYAN-ET-L'HOPITAL	
Daugagnan Plus de 150 constructions	La structuration de Daugagnan a débuté au XIX ^{ème} siècle. C'est un espace de vie à l'échelle communale, proche de Grayan Centre, en milieu boisé, qui affiche un nombre important de constructions et de logements.

JAU-DIGNAC-ET-LOIRAC	
Dignac Plus de 100 constructions	<p>La paroisse rurale de Dignac, fondée autour d'une église et d'un cimetière, existe depuis le Xème siècle. Elle est demeurée paroisse jusqu'en 1791 ce qui lui confère une antériorité et un caractère historique.</p> <p>Sa vocation viticole explique son caractère compact et une densité élevée. La proximité d'espaces remarquables et protégés n'autorise pas d'extension.</p>
LACANAU	
7 secteurs dans le golf de l'Ardilouse 90 à 120 constructions par SDU	<p>Les SDU considérés sont parties prenantes de la ZAC de l'Ardilouse initiée par la MIACA sous l'égide de l'Etat. Leur nombre résulte de la structuration spécifique de cet espace urbanisé.</p>
NAUJAC-SUR-MER	
Groussac Environ 100 constructions	<p>Groussac possède un nombre de logements important et une population significative à l'échelle communale.</p>
Magagnan Plus de 50 constructions	<p>Magagnan est une composante historique de Naujac-sur-Mer, identifiée dès le début du XVIIIème siècle, qui a conservé des caractéristiques agricoles (dans la partie Sud) malgré son urbanisation.</p>
SAINT-VIVIEN-DE-MEDOC	
Grande Lesque les Pins Environ 150 constructions	<p>Son urbanisation a débuté dans les années 80 et s'est accélérée au cours des années 90. Il compte un nombre important de constructions et de logements. Sa vitalité est liée aux actifs qui s'y installent.</p>
Grande Lesque La Lande Plus de 100 constructions	<p>Il est articulé autour de plusieurs poches bâties, structurées autour d'un axe central, au sein d'un tissu moyennement dense. Proposant un rythme d'implantation cohérent, le secteur justifie d'une certaine continuité d'urbanisation.</p>
SOULAC-SUR-MER	
L'Océan Hôtel Amélie Plus de 75 constructions	<p>Particulièrement ramassé, totalement équipé et desservi, ce secteur ne peut faire l'objet d'extension de périmètre en raison de sa localisation mais autorise une capacité de densification.</p>
Avenue Montaigne Plus de 50 constructions	<p>Entièrement urbanisé depuis l'instauration d'une participation pour voirie et réseau en 2006 et désormais desservi, conformément aux dispositions de la loi ELAN, par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement, de collectes des déchets, d'éclairage public (41 lampadaires) et de bornes d'incendie.</p> <p>A l'issue de l'enquête publique, ce secteur a été considéré par les Commissaires enquêteurs comme étant « l'une des seules réserves foncières disponibles de Soulac-sur-Mer qui ne soit pas soumise aux risques naturels et aux impératifs environnementaux ».</p>
VENDAYS-MONTALIVET	
Les Abredons Plus de 100 constructions	<p>Espace urbanisé dont les premières habitations datent du XIXème siècle.</p>
Mayan Plus de 50 constructions	<p>Il est fait mention de Mayan au début du XVIIIème siècle, son développement s'est poursuivi ultérieurement.</p>

VALEYRAC	
Troussas Plus de 50 constructions	Héritier d'un village identifié au début du XVIIIème siècle.
Sipian ancien et Sipian nouveau Plus de 50 constructions pour chaque SDU	Sipian revêt un caractère historique avec la présence d'un village identifié dès le début du XVIIIème siècle, structuré autour d'un ensemble patrimonial constitué d'un château et d'un vaste parc situé au cœur du SDU.

L'étude d'un périmètre de SDU au lieu-dit « la Verdasse » à Valeyrac a été engagée mais il a semblé préférable d'en renvoyer l'identification et la définition au PLU mutualisé, actuellement en cours d'élaboration, entre les communes de Valeyrac et de Jau-Dignac-et-Loirac.

Les PLU, sur la base de l'identification et de la localisation établies par le SCoT, apprécient la délimitation des Secteurs Déjà Urbanisés afin que d'éventuelles nouvelles constructions n'aient pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant et de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.

Pour cela :

- **Le PLU organise l'implantation du bâti en distinguant les trames végétales de qualité à protéger lorsqu'elles participent à la qualité paysagère et morphologique et favorisent la perméabilité environnementale ;**
- **Le PLU peut, outre le périmètre du zonage associé, instituer des zones non aedificandi, pour limiter les risques d'extension ou de densification remettant en cause la morphologie des lieux ;**
- **Le règlement associé ne doit pas permettre de modification significative des gabarits constatés dans le secteur et maintenir les rythmes d'implantation résultant des règles de prospect et d'emprise au sol ainsi que de hauteurs compatibles avec l'esprit des lieux.**

Les constructions et installations peuvent être autorisées dans ces secteurs à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics.

Prescription 32

Associer une gestion différenciée du développement des Agglomérations et Villages au regard de leurs caractéristiques et de leur rôle dans l'armature multipolaire

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...).

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

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

OBJECTIFS POPULATION 2040						
Armature urbaine des pôles de Médoc Atlantique		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
STRUCTURANTS	Lacanau	8 000	2,09%			
	Hourtin	5 000	1,24%	44%	47%	58%
	Soulac-sur-Mer	4 300	1,93%			
D'EQUILIBRES ECONOMIQUE&TOURISTIQUE	Vendays-Montalivet	3 400	1,58%			
	Carcans	3 000	0,99%			
	Saint-Vivien-de-Médoc	2 300	1,14%	35%	33%	29%
	Grayan-et-l'Hôpital	2 000	1,36%			
	Le Verdon-sur-Mer	1 500	0,56%			
DE PROXIMITE	Queyrac	1 700	1,00%			
	Vensac	1 300	1,12%			
	Naujac-sur-Mer	1 200	0,47%			
	Jau-Dignac-et-Loirac	1 100	0,64%	21%	19%	13%
	Talais	1 000	1,23%			
	Valeyrac	650	0,85%			
TOTAL		36 450	1,40%	100%	100%	100%

Le niveau d'effort sur la période d'ici 2040 définit la part de population qu'il faut accueillir pendant cette période pour atteindre le poids de population consolidé à 2040

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.

Associer une gestion différenciée du développement des Agglomérations et Villages au regard de leurs caractéristiques et de leur rôle dans l'armature multipolaire

PÔLES STRUCTURANTS DE L'ARMATURE URBAINE

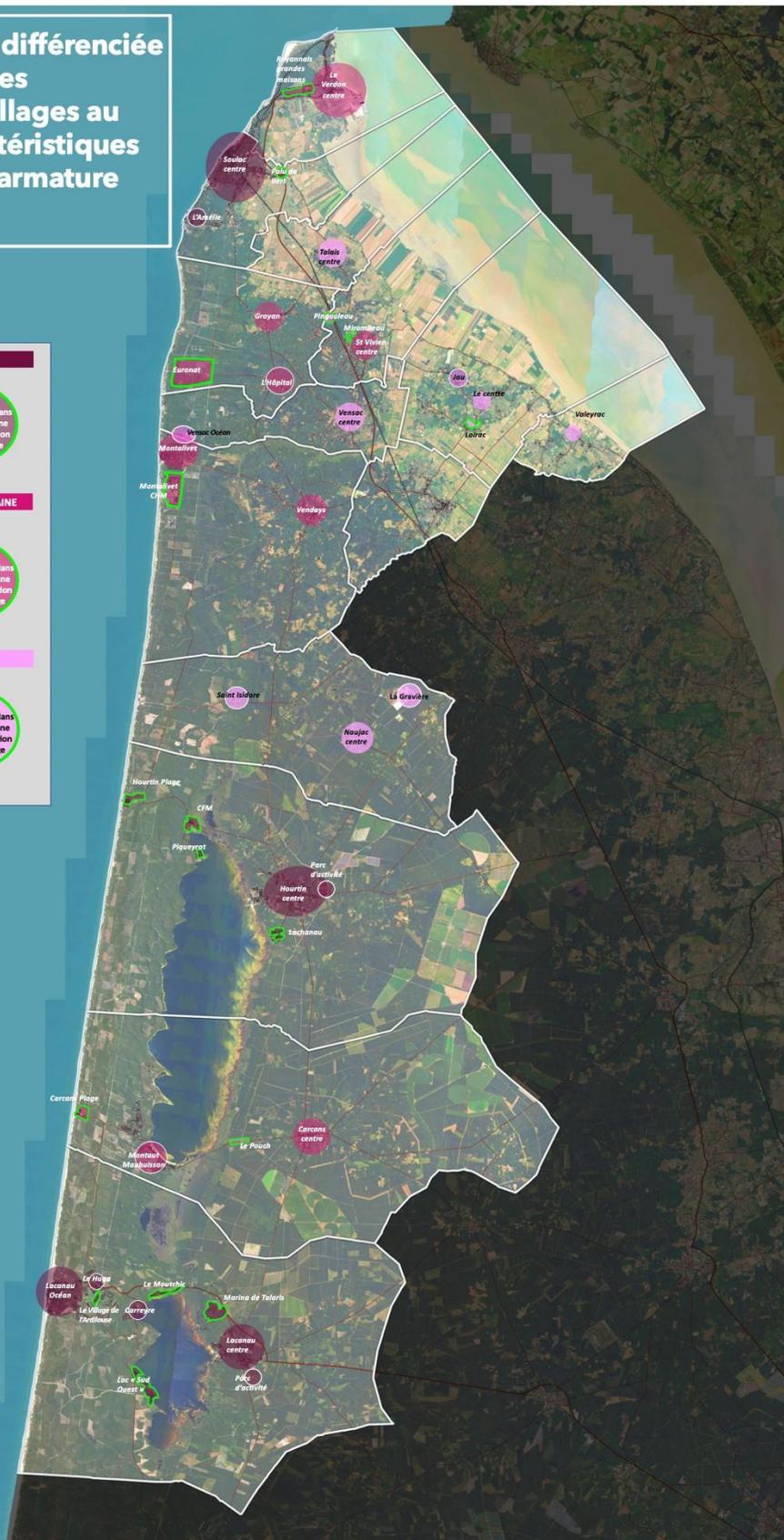
- Agglomération, centralité principale
- Village, centralité secondaire
- Village à conforter dans la limite d'une reconfiguration de la frange

PÔLES ECONOMIQUE ET TOURISTIQUE DE L'ARMATURE URBAINE

- Agglomération, centralité principale
- Village, centralité secondaire
- Village à conforter dans la limite d'une reconfiguration de la frange

PÔLES DE PROXIMITE DE L'ARMATURE URBAINE

- Agglomération, centralité principale
- Village, centralité secondaire
- Village à conforter dans la limite d'une reconfiguration de la frange



Pour certaines centralités secondaires cerclées en vert sur la carte ci-contre, dont la vocation est de jouer un rôle moindre dans l'accueil de population ou de remplir des fonctions spécifiques (économie touristique, équipements, loisirs), le SCoT prend directement en compte ce rôle et les enjeux environnementaux et littoraux/lacustres, viticoles ou paysagers à leurs abords pour limiter leur évolution.

Ils peuvent être densifiés (dans la limite d'une extension limitée en EPR) mais sans extension consommatrice d'espaces naturels agricoles ou forestiers tout en permettant une reconfiguration qualitative de leur frange.

L'aménagement de la lisière doit seulement permettre une reconfiguration cohérente de la frange qui renforce la lisibilité de l'espace urbanisé et de sa lisière, à l'exclusion de toute extension sur des espaces agricoles ou naturels.

Bien que qualifiés de Village au sens de la loi Littoral eu égard à leur structuration urbaine et leur densité, correspondant à des centralités secondaires d'appoint, le parti d'aménagement du SCoT consiste à ne pas étendre les secteurs urbanisés visés ci-après, tout en leur permettant un renouvellement au sein de l'enveloppe urbaine et une éventuelle densification, sans consommation d'espaces naturels et forestiers, comme le précisent l'atlas et le tableau d'identification du rapport de présentation.

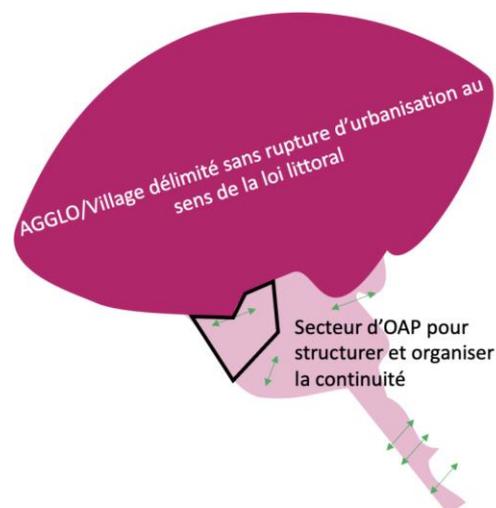
Les villages suivants sont considérés comme des centralités secondaires cerclées en vert sur la carte :

- Carcans : Le Pouch et Carcans Plage.
- Grayan-et-l'Hôpital : le village touristique d'Euronat.
- Hourtin : Lachanau, le secteur du CFM (dont le Village autour du CFM avec un rôle mixte spécifique), Piqueyrot et Hourtin Plage.
- Jau-Dignac-et-Loirac : Loirac.
- Lacanau : La Marina de Talaris, Le Moutchic, le Village central de l'Ardilouse (Golf), Lac Sud-Ouest (intégrant de manière continue les lieux-dits Grande Escoure et Longarisse).
- Saint-Vivien-de-Médoc : Mirambeau situé en continuité avec le bourg et Pingouleau.
- Soulac-sur-Mer : Palu de Bert.
- Vendays-Montalivet : le village touristique du CHM.

Les documents d'urbanisme prévoient le renforcement prioritaire de l'urbanisation au sein des enveloppes des Agglomérations et Villages déterminées et localisées par le SCoT mais aussi en structurant la continuité sur certains secteurs déjà artificialisés adjacents (cf. schéma ci-dessous) dans le cadre d'une densification maîtrisée, avec une attention particulière pour les centralités secondaires qui ne constituent pas la capacité d'accueil principale mais qui doivent être « confortées ».

Pour les centralités principales et secondaires, à l'exception de celles-ci-dessus cerclées en vert, des extensions de l'urbanisation peuvent être prévues dans les conditions suivantes :

- Elles doivent pouvoir s'inscrire dans les autres objectifs et prescriptions du SCoT ainsi que du point de vue de leur programmation, dans le cadre des objectifs du paragraphe 2-1-3 pour le logement et de la Partie 3 pour les activités économiques ;
- Elles doivent être justifiées par un besoin non satisfait dans l'enveloppe urbaine de la centralité principale de la commune, et permettre de renforcer la capacité d'accueil dans les espaces où le risque peut être évité ou limité ;
- La densification d'un tissu lâche en continuité de la lisière et depuis cette lisière peut être favorisée par un dispositif réglementaire ou au travers d'une OAP régissant le phasage progressif pour assurer la continuité. A terme, ce renforcement du tissu lâche densifié depuis la limite caractérisée de l'Agglomération ou du Village, deviendra alors partie intégrante de l'Agglomération ou du Village et permettra d'éviter de consommer de l'espace agricole ou naturel mais aussi de faciliter la gestion de la lisière notamment au regard des risques « feux de forêt ».



2.1.3 Les objectifs pour une attractivité choisie cohérente avec la capacité d'accueil ainsi définie

La tendance récente met en évidence une attractivité accrue après une période 2012-2017 à plus 1,14% par an tandis que les années 1999-2012 dépassaient les 2% par an. Ce niveau d'attractivité se constate aussi au travers des hausses significatives du prix de l'immobilier. En outre, le Nord du territoire pourrait être impacté par l'installation d'entreprises sur l'emprise portuaire avec un objectif de création d'emplois directs et indirects de plus de 400 à court terme, générant des besoins en logements cohérents et significatifs.

Face à cette pression, l'objectif est de maîtriser la croissance pour mieux endiguer l'étalement urbain tout en gérant la densification dans une perspective de valorisation patrimoniale et de l'esprit des lieux. La maîtrise de cette croissance doit être organisée au service de l'objectif de faire de Lacanau, Soulac-sur-Mer et Vendays-Montalivet, des « villes océanes à l'année » et de renforcer la centralité également structurante de Hourtin. Elle aboutit à envisager une croissance prévisionnelle portée par la tendance **de l'ordre de 1,4% par an**.

Cette prévision dépendra du niveau de réutilisation du parc existant puisque le besoin en logement est évalué à environ 7 500 logements nouveaux dans le cadre de cet objectif au travers, notamment, de la diminution de la proportion des résidences de vacances en particulier par réutilisation du parc.

Elle implique aussi de travailler de manière plus fine sur le contenu de ce parc tant pour le renouvellement de l'existant que pour l'accessibilité économique au logement pour tous.

Prescription 33

Organiser une 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-sur-Mer, Hourtin et Lacanau

L'objectif de logements est plafonné à une moyenne de 7 515 sur 20 ans, soit 370 logements par an, à comparer aux 697 logement par an sur 20 ans (2001-2020 révolu).

Sur la période de validité du SCoT, les trois pôles structurants concentrent près de 60% de la population nouvellement accueillie, ce qui aboutit à y créer 60% des nouveaux logements, pour une consommation de l'espace limitée à 74 hectares (Lacanau : 40 ha + Hourtin : 9 ha + Soulac sur Mer : 25 ha), soit 44 % (74 ha/166 ha) de la consommation totale d'espace sur la période considérée. Cela correspond à environ 226 logements par an sur ces trois pôles (Lacanau : 2399 lgt+ Hourtin : 918 lgt + Soulac sur Mer : 1216 lgt /20) en moyenne, soit près de la moitié du total sur Lacanau. Ainsi, afin d'économiser l'espace, un effort supplémentaire est demandé aux trois pôles structurants en termes de capacité d'accueil, tant en mutation dans les zones urbanisées qu'en extension, avec des densités plus élevées.

Dans ce cadre, la consommation des pôles a vocation à représenter moins de 50% des besoins, alors que la consommation d'espace affectée au résidentiel ne saurait dépasser 166 hectares sur 20 ans, soit 8,3 ha/an en moyenne. Il s'agit d'une rupture forte puisque 285 hectares ont été artificialisés pour le résidentiel sur 10 ans entre 2011 et 2021 (2020 révolu) soit 28,5 ha/an.

Ainsi, le SCoT s'engage, à son échelle, à respecter le cadre de la loi pour le climat qui implique de réduire de 50 % par tranche de 10 ans. En effet, appliqué au SCoT, il s'agissait de plafonner la consommation d'espace à 285 hectares/2 soit 142,5 hectares pour la première phase de 10 ans (2021-2030 révolu) et l'artificialisation à 71,25 hectares pour la deuxième phase de 10 ans (2031-2040 révolu) ans soit à 214 hectares à échéance du SCoT.

Avec 166 hectares maximum en extension, le SCoT fixe des objectifs très inférieurs aux possibilités légales compte tenu de ses prescriptions qualitatives sur la densification et la part de réinvestissement prévue dans le bâti existant.

Les collectivités s'appuient sur les tableaux ci-après pour définir la capacité d'accueil maximale de leurs documents d'urbanisme au regard du besoin en logements à créer et de la gestion de l'espace.

BESOINS EN LOGEMENT A 2040 (révolu)

Armature urbaine des pôles de Médoc Atlantique		évolution maximale souhaitée de la population à 2040	OBJECTIFS POPULATION 2040			Variables retenues			Besoin de logements à créer	
			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%				2,20	34%	20%	73
	Jau-Dignac-et-Loirac	1 100	0,64%	21%	19%	13%	2,01	26%	18%	93
	Talais	1 000	1,23%				2,09	32%	20%	142
	Valeyrac	650	0,85%				2,20	13%	10%	60
TOTAL		36 450	1,40%	100%	100%	100%	1,96	61%	30%	7 515

Les taux actuels de résidences secondaires appliqués aux communes de Carcans, Grayan-et-L'Hôpital, Lacanau, Le Verdon-sur-Mer, Soulac-sur-Mer et Vendays-Montalivet sont à nuancer en fonction des statuts des logements, dans les villages et centres de vacances, pris en considération au titre de résidences secondaires.

MISE EN ŒUVRE DE LA PROJECTION

La projection est établie de la manière suivante :

1. Sur la base de la population projetée, soit par exemple 8 000 habitants sur Lacanau, on applique un taux représentant, en 2040, le rapport estimé du nombre de personnes par logement soit ici 1,95 en 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 et en tenant compte de la stratégie du SCoT visant à attirer aussi des actifs.

2. On multiplie le nombre d'habitants projetés par ce taux estimé de "population par logement" pour obtenir le besoin total de logements pour accueillir ces habitants, soit ici 8 000 par 1,95 ce qui nous donne le besoin total de logements en 2040 pour le parc de résidences principales : 4 103.
3. On retire le nombre de logements déjà existant dans le parc de résidences principales (ici 2 503) ce qui donne le nombre de résidences principales supplémentaires nécessaires en 2040, soit 1 599 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 résidences principales à créer alors

qu'actuellement il représente 72% de la totalité du parc en 2019. C'est une projection très ambitieuse qui aboutit à un besoin de logements supplémentaires de seulement 800 logements.

5. Ainsi, c'est bien $1\,599 + 800 = 2\,399$ logements que le SCoT envisage comme capacité supplémentaire en 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 (révolu)

Armature urbaine des pôles de Médoc Atlantique			GESTION DE L'ESPACE				PHASAGE		
			Besoin de logements à créer	logements à créer dans l'enveloppe urbaine (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

- 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 résidences secondaires en résidences principales.
- Par soustraction, on obtient le nombre de logements qui resteraient à réaliser hors cette enveloppe urbaine en consommant de l'espace.
- On y associe une densité moyenne à l'échelle de la commune pour l'ensemble des extensions hors enveloppe urbaine.
- On soustrait seulement 10% pour équipements ainsi que 4 hectares à Lacanau et 1 hectare à Soulac-sur-Mer pour obtenir ainsi le nombre maximal d'hectares que le SCoT prescrit, hors intégration d'espaces à fonction environnementale non artificialisés.
- Le phasage est ensuite mis en œuvre pour répondre aux règles fixées par la loi.

Les objectifs de densité figurant dans le tableau ci-dessus s'entendent comme un seuil de référence, en particulier pour les pôles structurants et les pôles d'équilibre.

Pour la première période (2020-2030), tous les espaces non bâtis dont la superficie est supérieure à 5 000 m², inclus dans des espaces urbanisés et générant une consommation, seront pris en compte dans la consommation totale des espaces NAF.

Pour la deuxième période (2030-2040), les PLU devront comptabiliser le solde net de l'artificialisation des sols au sein des enveloppes urbaines conformément à la nomenclature figurant à l'article R 101.1 du code de l'urbanisme, sans dépasser la consommation d'espace prévue dans le tableau relatif à la gestion de l'espace de l'offre résidentielle (cf. ci-dessus).

Pour les Villages que le SCoT définit comme pouvant faire l'objet d'extension, l'atlas identifie les périmètres actuellement bâtis à partir desquels les PLU pourront définir les extensions d'urbanisation en continuité.

Pour les Villages que le SCoT définit comme ne pouvant faire l'objet d'une extension, les périmètres délimités comme actuellement bâtis ne pourront pas faire l'objet d'une extension. Leur densification devra rester limitée et adaptée.

Pour les SDU qualifiés par le SCoT en raison de leur niveau d'équipements collectifs, de structuration et de groupement d'habitations, l'extension du périmètre bâti est interdite. Seules quelques constructions nouvelles pourront être favorisées par le document d'urbanisme local dans les conditions définies par l'article L121-8 du code de l'urbanisme.

Pour les Villages sans extension et pour les SDU, le caractère limité et adapté de la densification s'entend par rapport à l'environnement, aux paysages et aux formes urbaines.

Dans tous les cas, l'urbanisation s'analyse comme une modification matérielle d'une zone qui, jusque-là naturelle ou agricole, a fait l'objet d'aménagements, d'infrastructures et d'équipements en vue de recevoir des constructions, se traduisant dans les PLU par un classement en zone U.

Il est également précisé que la consommation d'espace comprend celle liée aux équipements collectifs, à l'habitat et à l'activité économique, hors espaces et zones d'activités spécifiques définis en Partie 3.

Pour rappel, le tissu économique local est caractérisé comme suit :

- 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.
- Seul 1 établissement sur 10 est implanté sur une zone d'activités.

(Source : Schéma de développement économique communauté de communes Médoc Atlantique – Mars 2018)

Les objectifs du SCoT visent à stimuler ce système économique dont les implantations se situent dans le tissu urbain, alors que les parcs d'activités extérieurs ont vocation à accueillir des activités moins compatibles avec les fonctions résidentielles.

Prescription 34**Optimiser la réutilisation du bâti et la réduction de la vacance (en articulation avec la prescription 16)**

Les documents d'urbanisme facilitent le renouvellement, la rénovation et les extensions du bâti dans une perspective d'amélioration du confort pour un usage à l'année par des familles.

A cette fin, les documents d'urbanisme veilleront :

- A définir des règles facilitant les extensions en privilégiant la cohérence (gabarits, traitement extérieur et toitures, clôture) avec les espaces adjacents ;
- A définir des règles facilitant les rénovations et l'amélioration énergétique des bâtiments en privilégiant la cohérence (gabarits, traitement extérieur et toitures, clôture) avec les espaces adjacents ;
- A définir des règles permettant, hors zones de risque fort, la construction de bâti annexe permettant de recevoir des fonctions de bureau, résidentielle ou de loisirs privés ;
- A définir des règles facilitant la transformation de bâti affectés à d'autres vocation au sein ou en continuité des espaces urbanisés du SCoT, en cohérence avec la loi Littoral.

Prescription 35**Assurer l'accès au logement pour les ménages les moins aisés et aux actifs primo-accédants (en articulation avec la prescription 17) et donner une utilité sur le long terme aux nouveaux espaces urbanisés en extension**

L'objectif est de préserver une offre accessible notamment pour les jeunes actifs et les personnes âgées à faible revenus, impliquant la mise en place d'une politique foncière et de capitaliser sur les espaces que les collectivités maîtrisent sur le plan foncier. Or, il est facile plus souvent de maîtriser les coûts sur des opérations en extension. Ces espaces n'ont pas vocation à être gaspillés et leur changement d'usage doit apporter une valeur ajoutée sociale et solidaire au territoire.

Par ailleurs, la révision du Plan Départemental de l'Habitat de la Gironde est actuellement menée par le Conseil Départemental et l'Etat dans la perspective d'une approbation en 2023. Ce dernier prévoit de définir les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat dans le département. En parallèle, aux termes de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, les collectivités dotées d'un Programme Local de l'Habitat (PLH), seront soumises à une obligation de mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier au plus tard trois ans après que le PLH a été rendu exécutoire.

A ces différents titres, un diagnostic sur l'habitat sera établi par commune dans la perspective d'un Plan Local de l'Habitat. Ce diagnostic devra comporter :

- D'une part, l'analyse de la situation existante et des évolutions en cours en ce qui concerne l'adéquation de l'offre et de la demande sur le marché local de l'habitat, prenant en compte les enjeux liés aux déplacements et aux transports.
- D'autre part, une analyse spécifique sur la qualité du logement (en particulier le logement indigne et inconfortable) et le logement saisonnier (accueil des touristes et des travailleurs saisonniers).

Au terme de ce travail préalable de diagnostic, le territoire évaluera l'opportunité de réaliser un Plan Local de l'Habitat.

Les PLU des communes des pôles (pôles structurants ci-dessus et pôles économiques et touristiques - cf. armature urbaine ci-après) réservent les terrains suivants à des opérations comprenant un minimum de 25% de logements à ventiler le cas échéant soit en locatif aidé (LLS), soit en PSLA, soit en accession aidée au travers de baux solidaires :

- Les terrains que les collectivités maîtrisent ou peuvent maîtriser dans le cadre d'un coût accessible et qui sont adaptés à l'usage résidentiel (revitalisation...).
- Les OAP sur les emprises foncières en extension.

Les collectivités peuvent également mutualiser ces objectifs pour plusieurs espaces concernés.

Parmi les logements locatifs aidés, l'objectif principal est de faciliter les parcours résidentiels des plus jeunes comme des plus âgés (mixité générationnelle ou résidences seniors ou selon les besoins de services).

Les formes urbaines recherchées pour répondre aux besoins des actifs avec enfants impliquent la réalisation de jardins ou d'autres espaces extérieurs privés, en portant une attention particulière aux formes urbaines, respectueuses des gabarits traditionnels.

Dans les communes soumises à une activité estivale saisonnière, les PLU s'attacheront à identifier des possibilités foncières ou immobilières nécessaires à l'habitat des travailleurs saisonniers, à savoir zone de camping saisonnier, location d'immeubles ou d'appartements destinés à l'habitat des saisonniers...

Recommandation

Les autres communes ont également vocation à mettre en œuvre cette prescription en l'adaptant au contexte local.

2.2 Assurer et conforter la présence humaine

2.2.1 Mettre en œuvre un développement multipolaire maîtrisé

L'organisation multipolaire du territoire est la conséquence géographique des longues distances associées à l'histoire et notamment l'aménagement du littoral par l'Etat.

Pour assurer un maillage renforcé des services pour tous les habitants, l'objectif est de favoriser la proximité en associant un politique de dynamisation des centres-villages et centres-villes et en promouvant 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.

En conséquence, les équipements et les services publics structurants seront implantés en priorité au sein des centralités du territoire, en particulier au plus proche des centres-villes. Dans les villages considérés comme « centralités secondaires et d'accompagnement », des extensions mineures seront possibles.

Prescription 36

Favoriser une offre de services de proximité qui contribue à la qualité de vie

L'objectif est de développer des services et commerces qui contribuent, à la fois, à la valorisation patrimoniale et à une réponse nouvelle tant pour les habitants que les touristes qui cherchent authenticité et convivialité dans les centres-villes.

Les documents d'urbanisme locaux organisent l'aménagement des centres-villes ou villages de manière à :

- Renforcer l'accès au commerce et à l'artisanat de proximité ;
- Poursuivre l'amélioration de l'espace public (qualité, sécurité de la déambulation, stationnement, stationnement vélo), en s'appuyant notamment sur les démarches « Action Cœur de Ville » et « centres anciens » ;
- Favoriser en centre-ville, lorsque la configuration des lieux le permet, les possibilités d'agrandissement et le stationnement minute de proximité immédiate pour permettre au petit commerce de développer de nouveaux services tel le « click and collect » ou la livraison à domicile notamment pour les personnes âgées ;
- Développer la présence des marchés mais aussi les événements ou locaux spécifiques liés à la vente directe mutualisée ou non des producteurs dans des bâtiments aménagés en cohérence avec l'image de qualité liée aux produits.

Recommandation

Les collectivités peuvent mettre en place des applications d'achat local pour valoriser les commerçants et artisans locaux et fournir, le cas échéant, des services d'achats en « click and collect ».

L'accès aux services de santé et la dynamisation de la politique culturelle constituent également un objectif au service d'une attractivité choisie pour une vie à l'année.

Les collectivités :

- Organisent la mise en œuvre du Pôle santé de Lacanau à Carreyre-Le Moutchic et de maisons médicales (Saint-Vivien-de-Médoc, Soulac-sur-Mer) ;

- Accompagnent les besoins liés au développement de la téléconsultation ;
- Contribuent, par la politique de mobilité, à renforcer l'accès aux services de santé extérieurs au territoire (Lesparre-Médoc, Royan, Bordeaux...) ;
- Accompagnent le développement des activités associatives sportives et culturelles en recherchant des solutions d'accueil immobilier ;
- Capitalisent sur les équipements existants (salles diverses) et la création ou rénovation de centres de séminaires ou congrès (Lacanau, Soulac-sur-Mer) pour développer l'offre de spectacles.

Prescription 37

Poursuivre une politique commerciale qui priorise les centres villes

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. A cette fin, le SCoT définit les localisations préférentielles d'implantation du commerce.

Le commerce est implanté prioritairement dans ou à proximité immédiate des centres-villes mais dans l'enveloppe urbaine, à l'exception des stations-services, garages, et autres activités artisanales organisées dans la Partie 3.

La préservation du commerce de centres-villes et la gestion qualitative des entrées de ville impliquent d'éviter les implantations dont l'objectif est de capter les flux pour une offre de grande distribution banalisée.

Les commerces de plus de 300 m² de surface de vente ont vocation à s'implanter ou s'étendre limitativement afin de concentrer, au sein des polarités existantes, les projets relevant de fréquences d'achat occasionnelles ou exceptionnelles :

- Dans les pôles structurants de Soulac-sur-Mer, Lacanau et Hourtin,
- A 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).

Les commerces de plus de 300 m² de surface de vente ne peuvent s'étendre ou s'implanter que pour les objectifs suivants :

- Modernisation de l'offre existante impliquant, le cas échéant, une extension pour répondre notamment aux nouveaux besoins de services : « click and collect », vente directe pour des agriculteurs, vente d'inventus, livraisons, accueil vélos, bornes de recharges pour les mobilités électriques, meilleur gestion énergétique, implantation de composteurs... ;
- 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 tel le bio) ;
- Ouverture à l'année pour une nouvelle implantation ou une extension significative à Montalivet ;
- Les implantations de commerce de plus de 300 m² de surface de vente ne peuvent être réalisées en extension que dans les conditions déterminées par le DAAC ci-dessous.

2.2.2 Document d'Aménagement Artisanal et Commercial

Le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial détermine les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, en raison de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire, le commerce de centre-ville et le développement durable.

A l'échelle du territoire de Médoc Atlantique et en compatibilité avec les orientations de l'Observatoire départemental pour un aménagement commercial (ODAC), **l'ensemble des commerces de plus de 300 m² de surface de vente, à l'exception des commerces spécifiques liés au nautisme, sont considérés comme susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire, le commerce de centre-ville et le développement durable.**

Remontant à 2018 et faisant suite à la fusion des intercommunalités des Lacs Médocains et de la Pointe du Médoc, les orientations de l'ODAC recommandaient de :

- Développer l'offre commerciale au regard de l'armature urbaine future et de l'offre commerciale des territoires voisins,
- Préserver la vocation commerciale des centres-villes et centres-bourgs du territoire,
- Maîtriser l'ouverture des espaces fonciers à vocation commerciale et définir leur vocation future en matière de réponses aux besoins de la population et en matière de format de commerce.

Quant à l'insertion des projets dans leur environnement urbain et commercial, le Département de la Gironde préconise de :

- Réduire la consommation foncière, en privilégiant la requalification des friches, voire la densification des espaces existants avant d'envisager la création de nouveaux pôles commerciaux.
- Privilégier les projets de développements commerciaux vertueux en matière d'insertion urbaine et d'environnement en les localisant au sein de la tache urbaine, en veillant à des projets économes en énergie et en eau ou encore en garantissant une bonne intégration paysagère.
- Favoriser l'accessibilité multimodale au projet, en localisant les nouveaux projets au regard de l'offre de transport collectif existante, à proximité des zones d'habitat et des centres-villes et en prévoyant les cheminements piétons et cyclistes.

Prescription 38

Conditions d'implantations dans les secteurs susceptibles d'accueillir les commerces relevant des prescriptions du DAAC

Les conditions d'implantation suivantes devront être respectées pour les commerces relevant du DAAC :

- **Les implantations de commerce de plus de 300 m² de surface de vente, qu'elles soient nouvelles ou pour les extensions de celles existantes, doivent se situer dans les secteurs localisés ci-après dans le cadre des surfaces de vente maximales fixées par secteur pour les typologies d'équipements commerciaux visés également par secteur ;**
- **Pour les surfaces commerciales qui ne sont pas implantées en tissu urbain à l'alignement du bâti existant :**
 - **L'accès piétons depuis la voirie doit être sécurisé et individualisé ;**
 - **L'accès cycle depuis la voirie doit être sécurisé et individualisé et le parking vélo doit être situé à proximité de l'entrée ou de la sortie du magasin ;**
 - **Le stationnement extérieur devra être accompagné d'ombrières à couverture photovoltaïque et/ou de plantations ;**

- Les bâtiments d'activités commerciales devront prévoir une gestion énergétique optimisée soit au travers de toitures photovoltaïques, soit de toitures végétalisées ;
- Les opérations mettront en œuvre un coefficient de biotope de 0,5 sur la base du mode de calcul défini comme suit :

Le Coefficient de Biotope par Surface décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface éco aménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Il est défini suivant le type de surface en fonction des objectifs de biodiversité, d'adaptation au changement climatique, d'infiltration des eaux pluviales et de maîtrise des ruissellements :

- Coefficient de 1 pour la pleine terre (un sol non artificialisé impliquant que les racines des arbres puissent s'enfoncer sans limite dans le sol, que l'eau pluviale puisse s'infiltrer afin d'éviter les ruissellements, les transferts de pollution et limiter les risques d'inondation et que le couvert végétal puisse se développer au profit de la biodiversité et de la lutte contre la chaleur) ;
- Coefficient de 0,5 pour les espaces verts sur dalle disposant d'une épaisseur de terre végétale (de 80 cm minimum) qui contribue à la perméabilité écologique et à la lutte contre les îlots de chaleur ;
- Coefficient de 0,5 pour les surfaces perméables avec végétation pouvant le cas échéant accueillir du stationnement (ex. dalle-gazon, evergreen...) ;
- Coefficient de 0,3 pour les murs ou toitures végétalisés (ex. façade aveugle) qui contribuent à la perméabilité écologique et à la lutte contre les îlots de chaleur ;
- Coefficient de 0,3 pour surfaces perméables sans végétation (ex. revêtement drainant) ;
- Coefficient de 0 pour les revêtements imperméables pour l'air et l'eau sans végétation intégrant une épaisseur de 80 cm de terre végétale.

- L'intégration paysagère devra traduire les objectifs suivants :
 - Pour les bâtiments implantés dans le tissu urbain à l'alignement du bâti existant : respect des rythmes, de hauteur et de l'aspect extérieur des constructions hors ouvertures en façade et niveaux ;
 - Les revêtements extérieurs peuvent être adaptés dès lors que cette adaptation traduit un parti architectural qui valorise l'alignement, notamment les murs végétaux autorisés en façade.
 - Pour les autres projets : respect des hauteurs environnantes, sous réserve d'adaptations liées aux besoins techniques propres à l'activité, qualité des revêtements extérieurs, harmonie des couleurs et implantation du bâti de manière à organiser, en lien avec les obligations de végétalisation des espaces libres et parkings, un espace urbain de qualité ;
 - Les extensions de bâtiments existants ou de surface sur un site donné doivent prendre en compte ces objectifs, le cas échéant en réorganisant l'espace et en opérant sa requalification. Il s'agit également d'optimiser la capacité, mais sans création de friche ou de délaissé, et d'améliorer la qualité d'une entrée de ville ;
- La réalisation des projets est conditionnée à la capacité des voiries existantes ou en projet pour gérer les flux de marchandises et plus généralement la logistique commerciale.
- Au total, la consommation d'espace naturel agricole ou forestier liée à l'application du DAAC sur les quatre communes ne pourra pas dépasser 5,5 hectares.



SOULAC-SUR-MER

- « Equipement de la maison »,
(y compris jardinerie bricolage)
et « de la personnes »
(y compris équipements sport, loisirs).
- Jusqu'à 2 000 m² de surface de vente.
- « Alimentaire »
- Jusqu'à 1 000 m² de surface de vente.



VENDAYS-MONTALIVET

- « Equipement de la maison »
(y compris jardinerie bricolage) et « de la
personne »
(y compris équipements sport, loisirs).
- Jusqu'à 2 000 m² de surface de vente.



HOURTIN

- « Equipement de la maison »
(y compris jardinerie bricolage)
et « de la personne »
(y compris équipements sport, loisirs).
- Jusqu'à 2 000 m² de surface de vente.
- « Alimentaire »
- Jusqu'à 1 000 m² de surface de vente



LACANAU

- « Équipement de la maison »
(y compris jardinerie bricolage)
et « de la personne »
(y compris équipements sport, loisirs).
- Jusqu'à 3 000 m² de surface de vente.
- « Alimentaire »
- Jusqu'à 1 000 m² de surface de vente.



2.2.3 Organiser des mobilités adaptées en cohérence avec la géographie de cette armature

La mobilité est un enjeu majeur en lien avec l'armature multipolaire pour permettre à tous d'accéder aux emplois, services, commerces au sein du territoire et vers les territoires voisins. La politique de mobilité trouve toute sa place dans la lutte contre le changement climatique mais aussi pour la lutte contre la précarité ou l'isolement. Pour prendre en compte, à la fois, les longues distances internes au territoire et les enjeux de mobilité externe (lien avec la Métropole et les territoires voisins), Médoc Atlantique met en place un schéma communautaire des mobilités, qui organise la multimodalité en fonction des objectifs poursuivis et des sites choisis pour organiser des nœuds de mobilité.

Les nœuds de mobilité sont des lieux de rencontre de plusieurs modes de déplacements complémentaires (train/vélo, bus/vélo, vélo/covoiturage...) permettant aux usagers de poursuivre leur parcours en utilisant des moyens de déplacements alternatifs y compris des déplacements doux.

Le SCoT détermine deux grands types de nœuds de mobilités en fonction de leur rôle dans les échelles de déplacement et de leur potentiel à organiser le changement de mode : les pôles multimodaux majeurs liés aux transports collectifs structurants et les nœuds de mobilité d'irrigation qui ont pour objectifs principaux de faciliter le rabattement vers les nœuds structurants.

Prescription 39

Développer le cadencement et les temps de parcours du TER pour faciliter l'intermodalité Train/Bus/TAD

Les collectivités et Autorités Organisatrices des Transports :

- Soutiennent le renforcement du cadencement TER et la création, deux fois par jour, de trajets Soulac-sur-Mer – Lesparre-Médoc – Bordeaux, plus directs avec la Métropole en facilitant l'accès au TER pour des usagers plus nombreux, par l'aménagements des nœuds de mobilité et en organisant le rabattement sur le TER ;
- Soutiennent le cadencement TER avec les arrivées du Bac Royan-Pointe de Grave pour répondre à l'augmentation de la fréquentation estivale ;
- Soutiennent le renforcement du cadencement bus entre Lacanau et la Métropole en facilitant l'accès au bus pour des usagers plus nombreux, par l'aménagements des nœuds de mobilité et en organisant le rabattement et la création de trajets plus directs avec la Métropole ;
- Organisent une offre en transport à la demande (TAD) complémentaire aux lignes de transports collectifs (destination, horaires...) et visant notamment à apporter un service spécifique aux publics captifs non motorisés (personnes âgées, personnes à mobilité réduite...).

Prescription 40

Organiser les pôles multimodaux majeurs liés aux transports collectifs structurants

Des pôles multimodaux sont organisés autour des gares de Soulac-sur-Mer, du Verdon-sur-Mer, de la Pointe de Grave (gare desservie en été) ainsi qu'à Lacanau Océan et Lacanau Centre, liées au terminus et à une station de bus structurant relayant la Métropole. Une halte ferroviaire est envisagée à Saint-Vivien-de-Médoc.

Les documents d'urbanisme locaux prévoient les conditions d'aménagement pour favoriser l'intermodalité au sein de pôles de mobilités à renforcer. L'objectif, selon l'emplacement de ces pôles de mobilité et des espaces disponibles, est d'organiser notamment :

- L'intermodalité train-bus ou bus-bus en prenant en compte l'émergence à moyen/long terme de besoins de stations de navettes autonomes ;

- Le stationnement favorisant, le cas échéant, le covoiturage par des emplacements réservés plus proches ou des prix différenciés dans les secteurs où il est possible de rendre le parking payant ;
- Les bornes de recharge électrique ;
- Les espaces de stationnement sécurisés vélo/motos.

L'aménagement doit également permettre :

- De rattacher les cheminements piétons et itinéraires cyclables proches de manière lisible ;
- D'optimiser l'intermodalité avec une signalétique lisible pour les utilisateurs ;
- De prendre en compte les avancées technologiques vers de nouvelles mobilités, notamment autonomes ou partagées.

Prescription 41

Organiser le rabattement sur ces pôles et sur la gare de Lesparre-Médoc depuis des nœuds de mobilités secondaires

Des nœuds multimodaux d'irrigation sont organisés à Vendays-Montalivet, Queyrac, Hourtin et Carcans pour rabattre sur la gare de Lesparre-Médoc et le pôle de mobilité de Lacanau Centre et/ou organiser l'intermodalité bus, co-voiturage, vélo.

Les documents d'urbanisme locaux prévoient les conditions d'aménagement pour favoriser l'intermodalité au sein de nœuds de mobilités. L'objectif, selon l'emplacement de ces pôles de mobilité et des espaces disponibles, est d'organiser notamment :

- L'intermodalité bus-bus ou navettes ou TAD (transport à la demande) ; bus-co-voiturage ou voiture ; bus-vélo ; co-voiturage-vélo en prenant en compte l'émergence à moyen long terme de besoins de stations de navettes autonomes ;
- Le stationnement en incitant au co-voiturage ;
- Les bornes de recharge électrique ;
- Les espaces de stationnement sécurisés vélo/motos.

L'aménagement doit également permettre :

- De rattacher les cheminements piétons et itinéraires cyclables proches de manière lisible ;
- D'optimiser l'intermodalité avec une signalétique lisible pour les utilisateurs ;
- De prendre en compte les avancées technologiques vers de nouvelles mobilités, notamment autonomes ou partagées.

Les nœuds de mobilité pourront être amenés à être complétés, adaptés ou déplacés en cas d'évolution :

- Des itinéraires et fréquences des lignes de transport collectif et/ou de l'émergence de navettes autonomes ;
- De la localisation des aires de covoiturage ;
- De la création de nouveaux parcours de voies cyclables.

Prescription 42**Faire du numérique un outil d'amélioration de la gestion des mobilités et lutter contre la fracture numérique**

La transition numérique doit permettre à la fois de rationaliser les mobilités en limitant les mobilités contraintes par des équipements ou des flux adaptés (coworking, télétravail, visio-conférences, téléconsultation pour la santé, e-éducation, démarches administratives en ligne...) mais aussi de faciliter l'accès à des services de mobilité ou des services commerciaux sur le territoire (« click and collect », précommandes...).

Les collectivités prévoient les conditions d'aménagement pour :

- Assurer une couverture efficace des nœuds de mobilité en technologie (couverture 4G et 5G) ;
- Anticiper les besoins en bornes numériques pour faciliter l'émergence des voitures autonomes le long des axes structurants ;
- Desservir en haut-débit la totalité du territoire, à l'horizon 2026, conformément au planning prévisionnel de déploiement du Syndicat Gironde Numérique ;
- Faciliter la couverture 5G près des équipements publics, des sites d'intérêt touristique, des sites d'activités économiques.

Elles prévoient des fourreaux en attentes ou des espaces pour des bornes WIFI raccordant de futurs objets connectés lors des travaux de voirie.

Recommandation :

S'appuyer sur des applications mobiles pour faciliter l'accès à des modes de déplacements divers grâce à des applications donnant la connaissance des disponibilités et/ou les possibilités de réservation en ligne : location de vélo, covoiturage anticipé ou instantané, réservation TAD, autopartage...

Prescription 43**Aménager l'espace pour développer les mobilités douces du quotidien**

Le premier objectif est de **développer la pratique du vélo** et particulièrement du vélo électrique qui permet d'envisager des distances plus importantes, dans le cadre d'une articulation entre la communauté de communes Médoc Atlantique, compétente pour les grandes voies cyclables à dominante touristique, et les communes, compétentes sur leur territoire pour les parcours cyclables internes du quotidien.

Les collectivités, sur la base de documents d'urbanisme locaux, en organisant la possibilité (OAP, emplacements réservés...), devront étudier et mettre en œuvre des parcours cyclables internes aux communes permettant de relier :

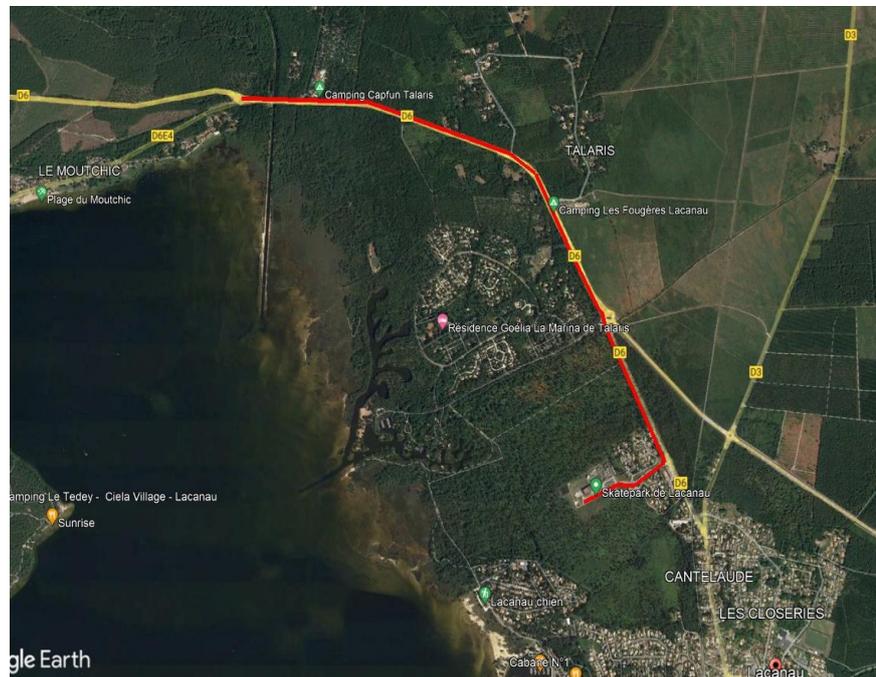
- Les espaces résidentiels au centre-ville ou autre lieu d'intérêt (services, commerces, gares...) ;
- Les centres-villes et les stations balnéaires, les boucles touristiques devant servir de relai le cas échéant ;

A cette fin, elles développeront des aménagements sécurisés et adéquats pour la pratique du vélo : partage de voirie, revêtement différencié, balisage, signalétique.

Elles organiseront également le stationnement vélo dans les centres-villes ou à proximité des services et équipements.

Le deuxième objectif est de **renforcer la place du piéton**. Si les stations balnéaires au travers des rues piétonnières vers l'océan ont déjà organisé cette place, en revanche l'enjeu réside plus dans les espaces autour des centres. Cela implique une reconnaissance de l'espace priorisé pour le piéton favorisant elle aussi l'accessibilité sans impliquer une imperméabilisation complète.

A cet égard, compte tenu de l'attractivité du lac du Moutchic et du caractère accidentogène de la RD 6 reliant le village du Moutchic à l'agglomération de Lacanau Ville, la commune étudie la création d'un itinéraire cyclable alternatif le long de la RD 6 permettant d'assurer une liaison sécurisée avec la zone du collège (collège, skate-park, terrains de sport), via la zone de Talaris.

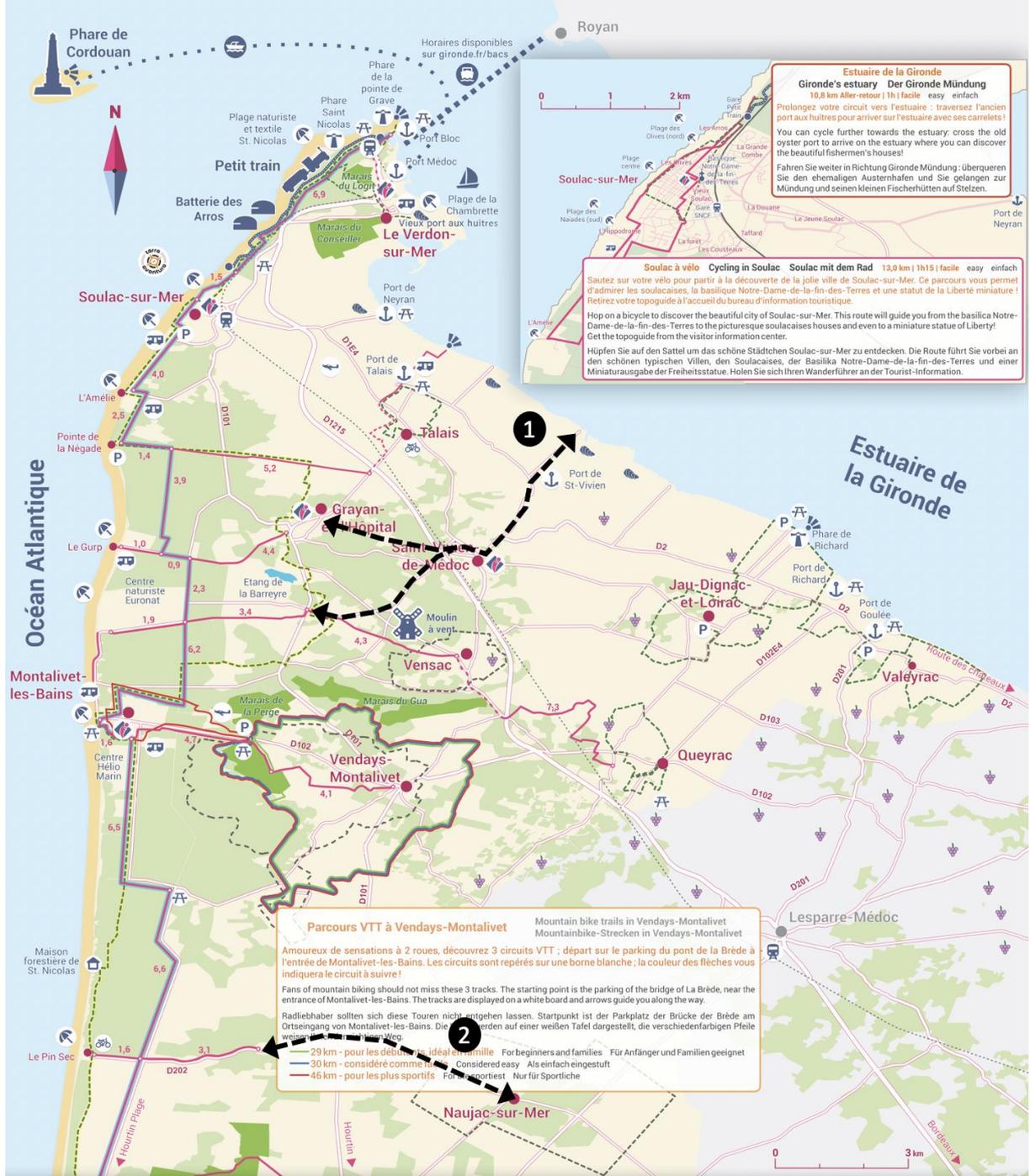


Les documents d'urbanisme locaux prévoient les besoins fonciers (OAP, emplacements réservés...) pour :

- Le développement des aménagements sécurisés et adéquats pour la pratique de la marche à pied : marquage au sol, balisage, signalétique... ;
- La création de cheminements piétons permettant de relier, lorsque cela est possible et en tenant compte du contexte local, les espaces résidentiels périphériques au centre-ville, village, ou autre lieu d'intérêt (services, commerces, gares...) ;
- L'amélioration de la signalétique sur les temps de parcours.

Pistes cyclables & Projets de pistes cyclables à 10 ans sous maîtrise d'ouvrage départementale

1. Entre les centres respectifs de Grayan-et-l'Hôpital vers le centre de Saint-Vivien-de-Médoc puis l'estuaire
2. Entre le village de Saint-Isidore à Naujac-sur-Mer et le centre-bourg de Naujac



Le Verdon-sur-Mer à Hourtin Plage

112



La Velodyssée EuroVelo 1	Accueil touristique / Visitor information center / Tourist-Information	Plage surveillée / Supervised beach / Überwachter Strand	Aire de camping-car / Motorhome area / Wohnmobilstellplatz
Autre piste cyclable / Other bicycle road / Anderer Radweg	Port / Hafen	Point de vue / Viewpoint / Aussichtspunkt	Parking - Départ de parcours / Parking - Start of trail / Parkplatz - Startpunkt
Liaison cyclable par la route / On-road cycling connection / Fahrradverbindung auf der Straße	Gare ferroviaire / Train station / Bahnhof	Aire de pique-nique / Picnic site / Picknickplatz	Maison forestière / Forest house / Waldhaus
Chemin de Saint Jacques de compostelle / Camino de Santiago / Jakobsweg	Aérodrome / Airstrip / Flugplatz	Vignobles / Vineyards / Weinberge	Port aux huîtres - Ferme aquacole et ostréicole / Oysters Port - Aquaculture and Oysters Farm / Austernhafen - Aquakultur und Austernfarm

2.3 Organiser l'aménagement du territoire pour prévenir des risques naturels

Dans un contexte global d'accélération des effets liés au changement climatique, il est plus que jamais nécessaire, à la fois, de créer et renforcer une culture du risque et de mettre en œuvre des stratégies d'adaptation.

Tous les espaces ne pourront pas être défendus, et la résilience face au risque implique aussi, soit de se remémorer les mesures de gestion du risque que les populations du passé mettaient en œuvre, soit d'imaginer celles de demain. La gestion du risque est l'affaire de tous et chacun, en connaissance de cause, doit pouvoir évaluer ce qu'il est prêt ou non à assumer ou à gérer.

Recommandation : Renforcer la culture du risque par la sensibilisation, le développement de la mémoire du risque et la diffusion de l'information

Les collectivités veillent à prendre régulièrement connaissance de l'évolution de la connaissance des aléas, notamment en zone littorale où les aléas et leur conjonction sont soumis à certaines incertitudes, puisque leur évolution peut être liée au changement climatique.

Concernant les risques littoraux, il est important de connaître les structures (anthropiques ou naturelles) qui jouent des rôles de protection ou d'atténuation du risque d'érosion et de submersion marine. Si l'identification des structures anthropiques (digues, épis, quais, routes, etc.) est relativement aisée, l'identification des structures naturelles qui jouent ces rôles (dunes, marais, herbiers) reste à préciser. Or, la bibliographie scientifique récente montre que ces milieux jouent des rôles largement sous-estimés. Il est impératif de les connaître afin de garantir la pérennisation de ces services rendus par les écosystèmes afin de les prendre en compte dans les perspectives de recomposition spatiale pour réduire les vulnérabilités du littoral.

Concernant le risque de remontée de nappes et d'inondation, les collectivités favorisent la pose de repères de cotes qui constituent l'un des meilleurs vecteurs de développement de la conscience du risque. Cette action doit être multipliée afin que ces repères deviennent des symboles « familiers » reconnus par tout public.

Pour le risque feux de forêt, la sensibilisation doit se faire en direction des propriétaires de biens pour rappeler l'importance des actions de débroussaillage en matière de prévention et lutte contre les incendies, mais aussi des habitants et touristes sur les conditions de départ d'incendie.

Les autres vecteurs de sensibilisation, au-delà de l'élaboration et la diffusion des DICRIM menées par toutes les communes à la suite de l'élaboration de leurs Plans Communaux de Sauvegarde, consistent notamment à mener un travail régulier avec les scolaires, les notaires et les agences immobilières.

Bien évidemment c'est sur la base d'une sensibilisation accrue de la population et des acteurs que les collectivités pourront au travers de l'aménagement et de l'urbanisme, mettre en place des mesures efficaces, car comprises, de gestion du risque.

Prescription 44

Mettre en œuvre les PPRn et prendre en compte d'autres informations sur les aléas potentiels au regard des changements majeurs

La prise en compte des **aléas naturels (érosion marine, avancée dunaire, feux de forêt, inondation et submersion marine)** implique d'en anticiper l'évolution (aggravation, ou non) à moyen terme et long terme, en fonction des effets du réchauffement climatique. A ce titre, le SCoT intégrera notamment les projections actualisées du GIEC, à l'occasion de ses évaluations.

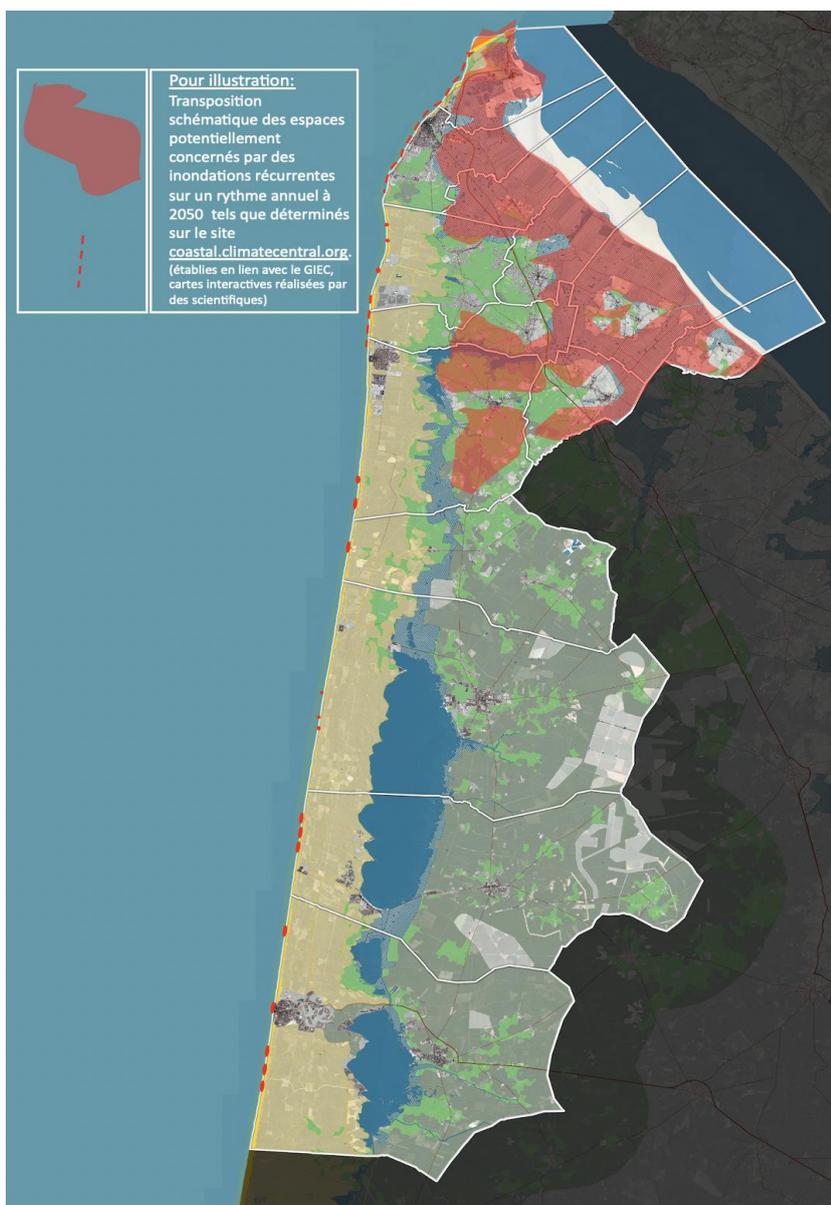
La carte ci-contre permet d'imaginer les espaces de la presqu'île nord-médocaine potentiellement concernés, en l'absence d'ouvrage de protection contre les inondations (digues et levées de terre) et de ressuyage (chenaux et ouvrages hydrauliques), par les inondations à horizon 2050, prenant en compte l'élévation possible du niveau moyen de la mer

(Source : <https://coastal.climatecentral.org>).

Pour l'élaboration de cette carte, sont utilisées les données suivantes :

- La topographie issue de la base de données CoastalDEM® d'une précision horizontale de 30m,
- Le scénario socio-économique partagé SSP3-7.0 avec une élévation du niveau moyen de 0,22m (valeur médiane) à horizon 2050 (IPCC, 2021 - Climate Change 2021 : The Physical Science Basis. Page 1302),
- Le niveau d'eau de l'estuaire de la Gironde de période de retour annuelle (+3,32 m NGF à Port-Bloc, source : CEREMA 2018)

Cette carte ne peut être qu'indicative du fait de l'absence de prise en compte du système d'endiguement du Bas Médoc et de son réseau de ressuyage datant de quatre siècles dont la pérennité est assumée aujourd'hui par la communauté de communes dans le cadre de l'exercice de la compétence GEMAPI.



Cela impose que les PLU prennent en considération l'étude de danger du système d'endiguement du Bas Médoc, déposée le 30 juin 2023 auprès de services de l'Etat, les stratégies locales de gestion de la bande côtière pour la zone océanique et, d'une manière générale, toute étude en cours ou à lancer caractérisant un aléa et le risque associé (risque = aléa x enjeux). La prise en compte de tout nouvel élément de connaissance sera effectuée, dès lors que la nouvelle évaluation du risque est connue.

Cette approche n'interdit pas de rappeler que les **Plans de Prévention des Risques Naturels constituent des servitudes que les PLU doivent mettre en œuvre en conformité. Des prescriptions plus restrictives peuvent cependant être introduites par les documents d'urbanisme locaux pour prendre en compte de nouveaux éléments de connaissance des risques.**

	PPRn Littoral	PPRn Inondation	PPRn Incendie
Carcans (33097)	X		X
	Approuvé le 31/12/2001		Approuvé le 30/03/2010
Grayan-et-l'Hôpital (33193)	X	X	X
	Approuvé le 31/12/2001	Approuvé le 25/10/2002	Approuvé le 19/12/2008
Hourtin (33203)	X		X
	Approuvé le 31/12/2001		Approuvé le 30/03/2010
Jau-Dignac-et-Loirac (33208)		X	
		Approuvé le 25/10/2002	
Lacanau (33214)	X		X
	Approuvé le 31/12/2001		Approuvé le 19/10/2009
Le Verdon-sur-Mer (33544)	X	X	
	Approuvé le 31/12/2001	Approuvé le 25/10/2002	
Naujac-sur-Mer (33300)	X		X
	30/12/2001		Approuvé le 19/12/2008
Queyrac (33348)		X	
		Approuvé le 25/10/2002	
Saint-Vivien-de-Médoc (33490)		X	
		Approuvé le 25/10/2002	
Soulac-sur-Mer (33514)	X	X	
	Approuvé le 24/06/2004	Approuvé le 25/10/2002	
Talais (33521)		X	
		Approuvé le 25/10/2002	
Valeyrac (33538)		X	
		Approuvé le 25/10/2002	
Vendays-Montalivet (33540)	X	X	
	Approuvé le 31/12/2001	Approuvé le 25/10/2002	Prescrit le 01/10/2004
Vensac (33541)	X	X	X
	Approuvé le 31/12/2001	Approuvé le 25/10/2002	Approuvé le 19/12/2008

Sur le territoire de la communauté de communes, les PPRn sont anciens.

Ainsi, Pour les PPRn littoraux approuvés (érosion marine et avancée dunaire), les aléas de référence utilisés sont souvent obsolètes.

Concernant les PPRn « Feux de Forêt », ils ne couvrent que partiellement les secteurs à risque.

Par ailleurs, il convient de noter que le projet de PGRI 2022-2027 prévoit dans sa mesure D4-1, déjà en vigueur sur 2019-2022, de prioriser la révision ou l'élaboration des PPRn.

Il conviendra donc, comme prescrit par le PGRI 2022-2027 Adour Garonne et le SRADDET, d'anticiper sur les changements majeurs (changement climatique et élévation du niveau des mers, érosion et impacts de grands événements) et leurs interactions sur le projet.

2.3.1. Prévenir les risques inondations, érosion et submersion marine

Il convient de distinguer la gestion de l'érosion littorale notamment associée aux tempêtes et à l'élévation du niveau des mers dans le cadre du changement climatique, d'une part, et le risque inondation lié à la survenue de niveaux d'eau exceptionnels (marée astronomique, surcotes dépressionnaires, surcotes de tempêtes) et aux remontées de nappes associées à des événements météorologiques, d'autre part.

Pour arbitrer, par site, la solution d'adaptation à mettre en œuvre, le rôle d'amortissement des espaces naturels sera pris en compte au même titre que la stratégie de défense "en dur".

Prescription 45

Anticiper sur l'érosion littorale et l'élévation du niveau des mers, liés au changement climatique

Rappel SRADDET : RG25-Les Schémas de cohérence territoriale (SCoT) des territoires littoraux intègrent les scénarios GIEC 2050 et 2100 pour anticiper l'élévation du niveau de la mer.
RG26-Les documents de planification et d'urbanisme anticipent les évolutions de la bande côtière et réduisent les risques côtiers.

Ces principes sont repris à des échéances à + 30 et + 100 ans par la loi Climat et Résilience. En outre, cette loi permet, **pour les communes couvertes par un PPRL**, de se dispenser de la définition de la position du trait de côte à + 30 et + 100 ans, et ainsi de se donner le temps d'approfondir la connaissance pour traduire cela dans les PLU.

Le territoire est justement concerné par des PPRn littoraux et cette disposition est d'autant plus pertinente que :

- Le territoire fait l'objet de Stratégies Locales de Gestion de la Bande Côtière pour les communes de : Grayan-et-L'Hôpital, Lacanau, Le Verdon-sur-Mer, Naujac-sur-Mer, Soulac-sur-Mer, Vendays-Montalivet et Vensac.
- Les différentes études et travaux qui ont été menés par la communauté de communes attestent qu'il est possible de stabiliser le trait de côte, tout en anticipant correctement les effets induits par la présence de ces ouvrages sur le littoral. Notamment, des résultats tangibles ont été obtenus dans la stabilisation du trait de côte après les travaux sur l'épi Barriquand sur la plage centrale de Soulac-sur-Mer.

Compte tenu de l'acuité du phénomène d'érosion et d'une éventuelle avancée dunaire, sur la côte sableuse océanique, la bande inconstructible de 100 mètres (déterminée par l'article L.121-16 du Code de l'urbanisme pour l'ensemble des littoraux : océanique, lacustre et estuarien) est portée à 300 mètres pour le seul littoral océanique hors des espaces urbanisés, conformément au point 2.3 du PADD.

Les stratégies locales de gestion de la bande côtière

La Stratégie Locale de Gestion de la Bande Côtière de la commune de Lacanau s'organise comme suit :

- 2017 : entrée en vigueur, à travers le PLU, de règles de constructibilité limitée au sein d'un zonage (UBL) qui conditionnent les constructions nouvelles à leur caractère temporaire, précaire et réversible, il s'applique sur le tissu urbain du périmètre de vulnérabilité établi en 2011.
- 2023 : confortement de l'ouvrage actuel de protection de Lacanau sans modification de sa conception initiale.
- 2023-2030 : conception et réalisation d'un nouvel ouvrage protégeant le front de mer de Lacanau à horizon 2050 au moins. Actions de « réduction de la vulnérabilité des biens et des personnes dont actions de relocalisation des activités et des biens » (axe 5 de la SLGBC) à travers le réaménagement du front de mer (relocalisation des parkings en rétro-littoral sous forme de pôle multi-modal, renaturation du secteur Sud, suppression de la maison de la glisse et du poste de secours central dont les relocalisations sont à l'étude).
- 2023-2050 : poursuite des réflexions pour le long terme avec d'une part le scénario de lutte active et d'autre part le scénario de relocalisation avec une formalisation de trajectoires de projet et d'accompagnement du processus décisionnel.



La Stratégie Locale de Gestion de la Bande Côtière de la commune de Soulac-sur-Mer et du Verdon-sur-Mer s'organise comme suit :

Dans le cadre de la compétence GEMAPI, la communauté de communes porte une stratégie d'actions évolutive et différenciée selon chaque secteur qui repose sur plusieurs principes qui peuvent être mixés :

- **Maintenir les fonctionnalités des ouvrages de protection urbaine ;**
- **Réduire la vulnérabilité du littoral à l'aléa érosion par la suppression/relocalisation d'enjeux ponctuels ;**
- **Favoriser la lutte active douce par la réalisation d'opérations de rechargement du cordon dunaire.**

Soulac-sur-Mer - Secteur de l'Amélie

Les principes stratégiques de gestion de la bande côtière sont les suivants :

- **Poursuite de la lutte active dure incluant les études de maîtrise d'œuvre et réglementaires pour la connexion de la digue de l'Amélie et de la digue du camping Sandaya.**
- **Avancement de la constitution d'une ASA de riverains pour la participation des propriétaires aux travaux d'entretien.**
- **Poursuite de la réflexion sur la recomposition spatiale.**

Source : bilan de la SLGBC n°1 - COPIL 16 juin 2022



Soulac-sur-Mer - Littoral Sud

Le constat : la nécessité d'améliorer l'efficacité des opérations de rechargement pour assurer le maintien de la position du trait de côte.

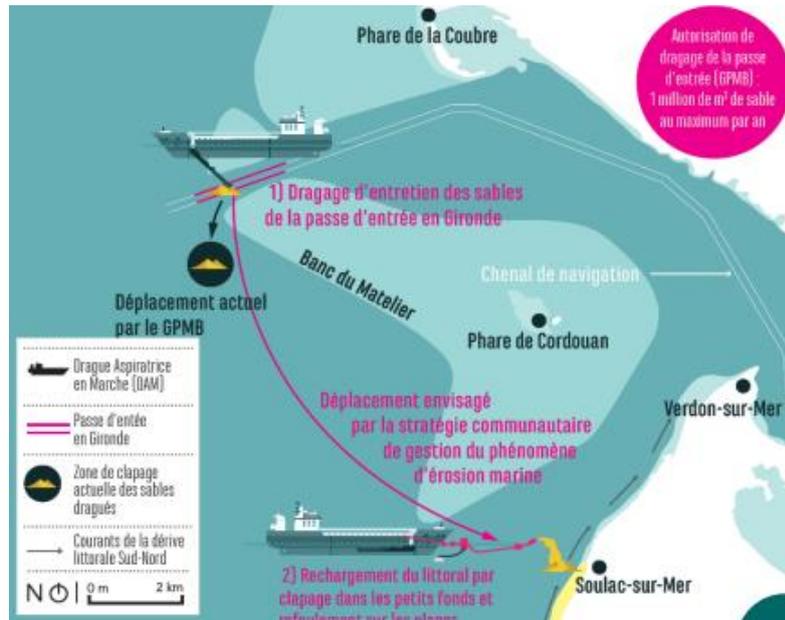


Photos Aériennes Obliques © OCA, ULM Sud Bassin



Les principes stratégiques de gestion de la bande côtière sont les suivants :

- **Maintenir et amplifier la lutte active douce par rechargements en sable comme socle de travaux de lutte contre l'érosion.**
- **Il s'agit, en particulier, de poursuivre les rechargements annuels par voie terrestre à hauteur de 60 000 m³ et d'essayer de réaliser une opération expérimentale de rechargement hydraulique de 500 000 m³.**



- **Expérimenter la lutte active dure par la création de nouveaux ouvrages accompagnés d'opérations de rechargement en sable, afin de stabiliser le trait de côte au droit du boulevard de l'Amélie.**

SOLUTION ENVISAGÉE :
UN ÉPI EXPÉRIMENTAL
ACCOMPAGNÉ DE
RECHARGEMENTS
MASSIFS À HAUTEUR
DE 200 000 M³/AN



Source : bilan de la SLGBC n°1 - COPIL 16 juin 2022

Sur les secteurs urbains de Soulac-sur-Mer et du Verdon-sur-Mer

Les principes stratégiques de gestion de la bande côtière sont les suivants :

- **Maintien de la fonctionnalité des ouvrages de protection en dur.**
- **Accompagnement et suivi des processus naturels.**



Source : bilan de la SLGBC n°1 - COPIL 16 juin 2022

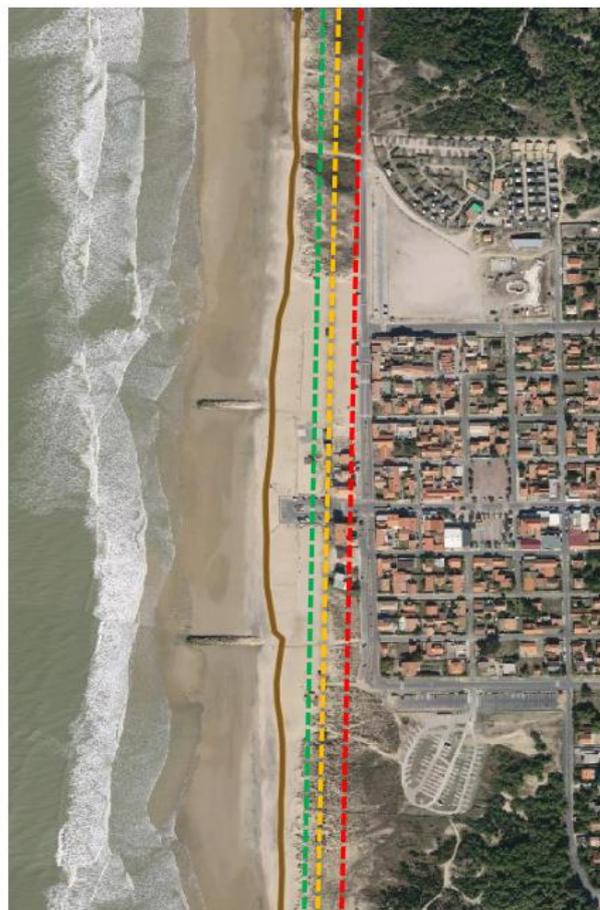
La Stratégie Locale de Gestion du trait de côte de la commune de Vendays-Montalivet s'organise comme suit :

PREVISIONS DE POSITIONS DU TRAIT DE CÔTE

- Très court terme (hiver prochain)
- Moyen terme (2030)
- Long terme (2050)

Les actions des prochaines années consisteront à déployer une stratégie reposant notamment sur les axes suivants (source COTECH 2 du 21/09/2022) :

- **Un axe lutte active par ouvrage.**
- **Un axe lutte active souple par rechargement en sables.**
- **Un axe réduction de la vulnérabilité.**





AXE LUTTE ACTIVE PAR OUVRAGES :

- Protection des parements nord et sud de la colonne (30m maximum au nord et au sud)
- Démantèlement intégral de l'épi nord
- Allongement de l'épi sud (60m max)
- Reconfiguration de l'enracinement de l'épi sud + passage tombereaux pour rechargements annuels



AXE RECHARGEMENT EN SABLES :

- Rechargements printaniers à hauteur de 30 000 m³/an au maximum depuis les bancs de sables intertidaux
- Retroussages automnaux et printaniers pour sécuriser des stocks sableux en cas de fortes tempêtes hivernales



AXE REDUCTION DE LA VULNERABILITE :

- Déplacement de l'héliport
- Suppression des toilettes enterrées
- Déplacement des candélabres et du cheminement piétons + bancs
- Déplacement du club de surf

D'une manière générale et en intégrant les enjeux concernant les terres basses de l'estuaire, le SCoT met en place les prescriptions suivantes :

POUR LE LITTORAL OCEANIQUE

Les collectivités mettent en œuvre une stratégie de défense dans les secteurs où :

- L'aléa expose à des risques, à la fois des personnes et des biens, remettant en cause les systèmes économiques et sociaux locaux ;
- La durabilité de la défense permet d'amortir le coût au regard de l'impact que pourrait avoir une stratégie de repli à court/moyen terme en intégrant la valeur patrimoniale contributive à l'écosystème local (écologique et économique).

A cette fin, il s'agit de poursuivre la stratégie GEMAPI avec le GIP Littoral au travers des stratégies de gestion du trait de côte et d'y intégrer les conclusions et orientations de gestion au sein des documents d'urbanisme.

Les collectivités mettent en œuvre une stratégie de résilience dans les conditions suivantes :

- En cohérence avec les coupures d'urbanisation littorales et pour contribuer à leur gestion en profondeur, les documents d'urbanisme locaux mettent en œuvre l'élargissement de la bande littorale sur la façade océanique en prenant en compte les enjeux d'exploitation primaire et de gestion des espaces naturels ;
- Les documents d'urbanisme locaux identifient, en espaces proches du rivage, des secteurs dans et hors PPR qui impliquent de limiter et/ou de conditionner la constructibilité par application du principe de prévention au regard de la carte prospective et indicative, présentée en prescription 44 ci-avant :
 - Il s'agit ici de ne pas augmenter la population soumise aux risques et de limiter les impacts sur les biens ;
 - Il s'agit également d'édicter des règles constructives limitant l'exposition ;
 - Il s'agit aussi, le cas échéant, d'aller au-delà de la prescription PPR si le site le justifie en s'appuyant sur les données de simulation prospective disponibles faisant consensus dans la communauté scientifique en articulation avec les travaux du GIEC.
- Hors EPR, les documents d'urbanisme locaux, appliquent le même principe pour l'extension en continuité en tenant compte de la topographie et de la protection des ouvrages de protection dont la collectivité, dans le cadre de sa compétence GEMAPI, assure l'entretien et l'efficacité.

Les collectivités anticipent ou mettent en œuvre une stratégie de repli dans les conditions suivantes :

- En cohérence avec les analyses ci avant, elles identifient la capacité d'accueil des secteurs dans lesquels la constructibilité doit être évitée ou fortement limitée ;
- Sur cette base, elles peuvent identifier des secteurs de repli potentiel pour le futur : ces secteurs n'ont pas vocation à permettre l'augmentation de la capacité d'accueil de la commune, mais à proposer des solutions alternatives en cas d'aggravation de l'exposition au risque dans le futur ;
- Ils ne sont donc pas forcément en continuité des espaces urbanisés, à ce stade de la réflexion du document d'urbanisme, et présentent un bilan faisabilité/impacts/coûts/avantages à réévaluer périodiquement en fonction, aussi, des politiques nationale et régionale ;
- Ces secteurs feront l'objet périodiquement de réévaluation quant à leur pertinence tant du point de vue de l'évolution des risques, que de ce bilan, permettant ainsi d'alimenter les réflexions communautaires, départementales, régionales et nationales.
- Les trois études de faisabilité de recomposition spatiale en cours ou achevées sur le territoire :
 - L'étude de recomposition spatiale de la station balnéaire de Montalivet,
 - L'étude de recomposition spatiale de Soulac-sur-Mer,

- L'étude de recomposition spatiale de Lacanau, horizon 2100, qui débutera en 2023 dans le cadre du PPA ;
- Les sites identifiés dans le cadre de ces études pour la relocalisation des biens et équipements (privés ou publics) devront être intégrés dans les PLU.

Eu égard aux stratégies locales de gestion de la bande côtière élaborées sur le territoire, il conviendra également d'anticiper la relocalisation d'équipements publics, tels que les postes de secours, les zones de stationnement et les voiries, en prévoyant, en cas d'impossibilité de protection physique ou économique, des solutions alternatives à la protection, y compris des tracés de substitution pour ces dernières (route littorale de Vensac, boulevard de l'Amélie...).

Par ailleurs, il appartiendra aux collectivités d'évaluer et d'investir les champs possibles en matière de relocalisation des biens et des activités. Dans le cadre du projet partenarial d'aménagement de Lacanau « Prendre en compte l'érosion du littoral dans l'aménagement de la ville océane », cette démarche s'inscrit en complément de la stratégie locale existante de gestion de la bande côtière. Les sites identifiés dans le cadre de ces études pour la relocalisation des biens et équipements (privés ou publics) devront être intégrés dans les PLU lorsque la collectivité décide d'adopter le scénario de relocalisation.

Enfin, compte tenu de l'évolution constante des connaissances, les communes doivent réaliser une évaluation de la position du trait de côte à horizon +30 ans et +100 ans, à compter de l'approbation du SCoT.

Compte tenu des caractéristiques géographiques et géologiques singulières de la partie septentrionale de la presqu'île médocaine, ainsi que la présence d'enjeux patrimoniaux (UNESCO, AVAP), économiques (ZIP du Verdon-sur-Mer et sa passe d'accès maritime), humains et environnementaux (zones humides protégées, forêt de Grave), l'évaluation de la position du trait de côte à +100 ans de ce secteur du littoral océanique devra être établie sur la base de principes directeurs conciliant actions de recomposition spatiale pour les enjeux directement menacés par l'aléa et des actions de lutte active, dure et souple, qui passent par la pérennisation des ouvrages de défense existants dont l'efficacité a été démontrée, de sorte à garantir l'intégrité du territoire actuel et sécuriser la présence humaine, à cette échéance.

Les communes intégreront dans leur PLU les dispositions nécessaires pour prendre en compte ces nouvelles données, dès lors que la nouvelle évaluation du risque (risque = aléa x enjeux) est connue.

POUR LE LITTORAL ESTUARIEN

Les collectivités mettent en œuvre une stratégie de défense du territoire dans son ensemble, protégé depuis le XVII^{ème} siècle par une digue de première ligne et des levées de terre longeant les chenaux estuariens et un réseau hydraulique de ressuyage, et, ce faisant, ne se limitant pas à la protection des biens qui pourraient être directement menacés. Cette stratégie conduit à la définition de périmètres d'interdiction des constructions.

Il s'agit :

- D'assurer la pérennité, sur l'estuaire, des digues et levées de terre de protection relevant de la compétence communautaire ainsi que du réseau hydraulique intérieur afin :
 - De défendre les villages estuariens et leur accessibilité, ainsi que les infrastructures essentielles de la Pointe du Médoc (RD 1215, voie ferrée, ZIP du Verdon-sur-Mer) en interdisant toute constructibilité à l'arrière des ouvrages de défense jusqu'à la limite des espaces proches du rivage à l'exception des emprises portuaires et des installations nécessaires aux cultures marines ;

- D'interdire toute constructibilité à l'arrière des ouvrages de protection au moins sur l'ensemble des espaces de polders constitutifs des espaces proches du rivage et d'une éventuelle zone d'expansion de crues tel que précisée dans la prescription 46.
- De conforter l'usage de productions primaires tout en étudiant, en concertation avec les acteurs locaux, la possibilité d'une gestion différenciée de la défense en tolérant des submersions récurrentes sur certains secteurs maîtrisés où des activités primaires resteraient compatibles, et où l'écosystème de marais ainsi créé, pourrait générer une ressource environnementale patrimoniale et touristique.
- D'étudier la faisabilité d'un ouvrage multifonction de défense associé à la production d'énergie sur l'estuaire notamment pour protéger les enjeux en amont (centrale de Braud-Saint-Louis) et notamment Bordeaux.

Recommandation

La pérennité et l'efficacité du système d'endiguement du Bas Médoc (digue/cordons/portes à flots) devront être assurées par la communauté de communes dans le cadre de sa compétence GEMAPI et au travers de l'étude déposée le 30 juin 2023, de sorte à limiter l'exposition au risque et ainsi réduire la vulnérabilité du territoire en intégrant les conclusions de l'étude de dangers.

Prescription 46

Prévenir le risque inondation (marine, lacustre, débordement de cours d'eau et ruissellement)

Les documents d'urbanisme locaux doivent être compatibles avec le PGRI 2022-2027.

Dans le cadre de l'élaboration ou de la révision de documents d'urbanisme, les PLU des communes estuariennes devront être une opportunité pour améliorer la connaissance et la conscience du risque et intégrer le caractère évolutif par la mise à jour de cartographies, de diagnostics territoriaux et par la prise en compte du changement climatique sur les territoires (Cf. Dispositions D4.3, D4.4, D4.6, D4.8 et D4.9 du PGRI Adour Garonne 2022-2027).

En particulier, toute nouvelle construction, hors constructions nécessaires à une activité exigeant la proximité de l'eau et nécessaires aux services publics, doit être prohibée dans les zones d'interdiction délimitée par les PPRI, lorsqu'ils existent, et dans les espaces proches du rivage, tels que définis par le SCoT, compris entre la digue d'estuaire de première ligne et la route de la Castillonnaise, qui constitue un remblai de protection contre les inondations.

A l'ouest de la route de la Castillonnaise, dans la zone qui peut être considérée comme le champ d'expansion de crue maximum théorique en l'absence d'ouvrage de lutte contre les inondations, il ne pourra être envisagé :

- sur les constructions existantes, uniquement des aménagements concourant à la réduction de l'exposition au risque,
- sur les constructions nouvelles, qui ne peuvent être envisagées que dans les espaces déjà urbanisés situés en zone d'aléa faible, la prise en compte dans les principes constructifs de la nature précise de l'aléa inondation (hauteur d'eau et vitesse de la nappe d'inondation selon l'occurrence de l'évènement considéré) afin de réduire l'exposition au risque.

Les collectivités veillent dans leurs documents d'urbanisme à protéger les constructions des remontées de la nappe des sables, en évitant les zones les plus sensibles et en réglementant une cote minimale des radiers des constructions par rapport au terrain.

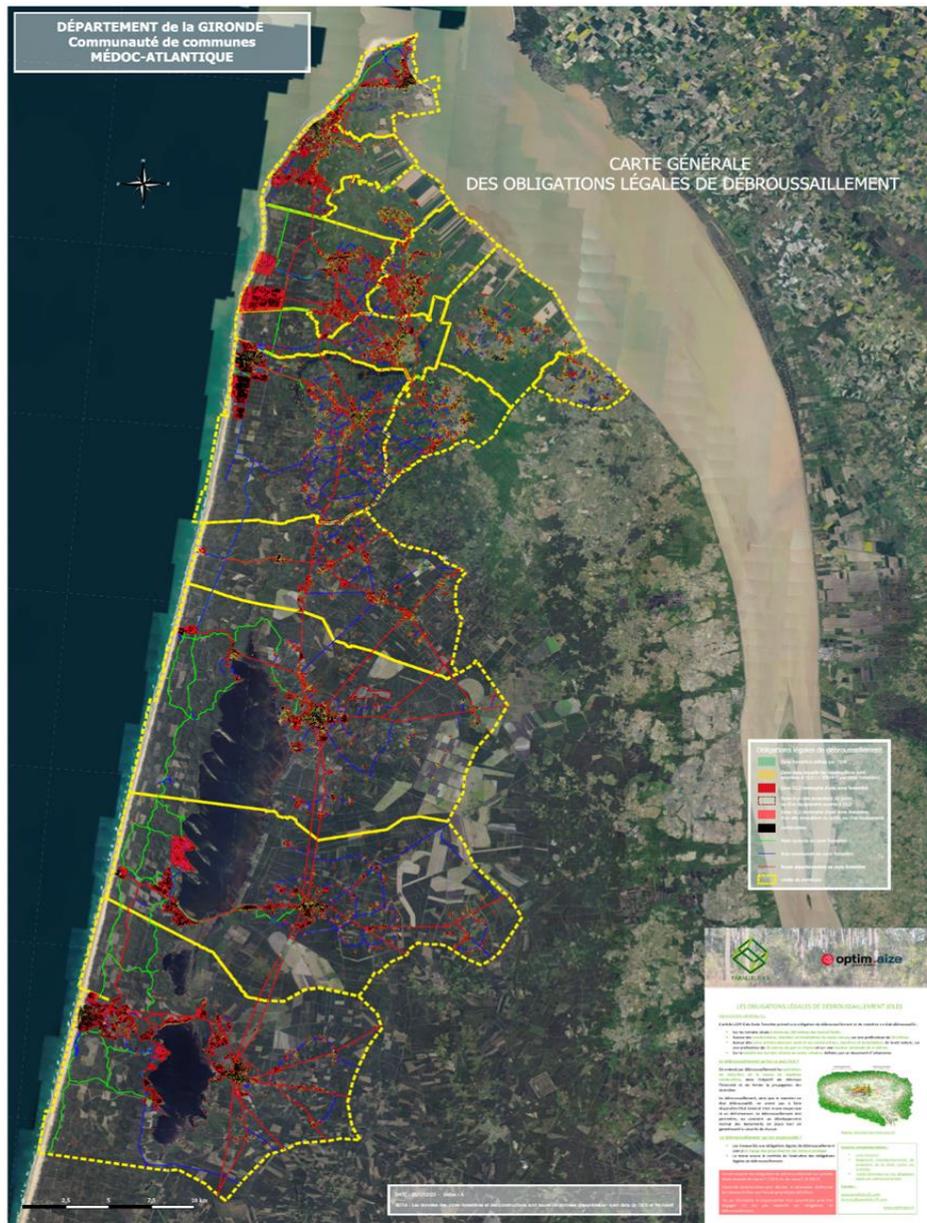
Les documents d'urbanisme locaux prendront en compte les cotes maximales des lacs afin d'éviter des aménagements vulnérables à l'inondation (cf. disposition B3 du SAGE Lacs Médocains).

Elles s'appuient le cas échéant sur les mesures ci-dessus pour compléter leur dispositif.

2.2.2. Prévenir le risque feux de forêt dans un contexte de changement climatique

Prescription 47
Prévenir le risque feux de forêts

Au-delà de l'application du Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêt (PPRIF), et du respect des Obligations Légales de Débroussaillage qui doivent être rappelées et cartographiées dans le PLU, et au regard des enseignements issus des feux de forêt majeurs de l'année 2022, les collectivités inscrivent dans leurs documents d'urbanisme les mesures, éventuellement plus restrictives que le PPRIF, permettant de limiter les risques d'incendie de forêt.



Elles doivent en ce sens s'assurer que les documents d'urbanisme ne permettent pas les nouvelles urbanisations à risque en :

- Interdisant toute aggravation du risque par ajout d'enjeu isolé en forêt.
Pour ce faire, les documents d'urbanisme locaux prévoient, également en lien avec la loi Littoral, d'interdire toute nouvelle construction dans les zones d'urbanisation diffuse, c'est-à-dire les zones non identifiées dans le SCoT comme des Agglomérations, Villages et SDU. Les extensions (subsidiaires en taille au bâtiment principal) sont autorisées, à condition de ne pas créer de nouveau logement.
- Contraignant les PLU à circonscrire et maîtriser l'urbanisation.
Dans les espaces urbanisés de moins de 300 mètres d'épaisseur et entourés de forêt, les PLU doivent prévoir des emplacements réservés pour réaliser des abris ou refuges anti-feu, proportionnés aux enjeux locaux et destinés à protéger les populations résidentes.

Ainsi, seuls les aménagements en continuité des zones d'urbanisation dense peuvent être autorisés. Ils doivent néanmoins respecter les principes suivants : **après priorisation de l'enveloppe urbaine, la structuration de continuités, la mise en œuvre de la séquence « Eviter-Réduire-Compenser », l'aménagement projeté doit permettre d'organiser au mieux la lisière et, par un travail sur la compacité de l'enveloppe urbaine, veiller à éviter un développement linéaire.**

Pour tout projet d'urbanisation situé à moins de 50 mètres d'un espace de bois, forêt ou lande, le porteur de projet devra prévoir, dans son périmètre d'intervention foncière, une bande inconstructible, d'une largeur variable, assurant le respect d'une zone de protection de 50 mètres par rapport à l'espace boisé. Cette bande doit permettre tout à la fois :

- d'assurer la défendabilité du site (piste périmétrale, hydrants, accès des secours notamment),
- de limiter le risque de propagation de l'incendie vers les nouveaux enjeux en limitant les masses combustibles par un couvert végétal, à maturité des espèces, inférieur à 10 %.

Pour limiter les risques de feux de forêts et assurer la sécurité des biens et des personnes, les documents d'urbanisme locaux organisent les lisières pour éviter les nouvelles urbanisations à risque :

- Il s'agit de différencier la forêt et les secteurs déjà urbanisés en lisière de la forêt, qui peuvent, par la présence humaine, l'aération des boisements et l'entretien permanent, constituer une barrière de défense. L'interdiction de défrichement dans ces espaces n'est pas opportune et la perméabilité écologique comme la présence de nature encouragée au sein des espaces urbanisés n'implique pas une interdiction de densification à condition qu'elle demeure maîtrisée ;
- Après priorisation de l'enveloppe urbaine et de la structuration de continuités, la mise en œuvre de la séquence « Eviter-Réduire-Compenser », l'aménagement projeté doit permettre d'organiser au mieux la lisière ;
- L'objectif est de pouvoir, le cas échéant, prévoir des accès pour les secours mais également d'éviter l'écueil de la fermeture des milieux naturels et l'appauvrissement subséquent de la biodiversité.

Les documents d'urbanisme prévoient également, conformément à la loi Littoral, d'interdire toute nouvelle construction dans les zones d'urbanisation diffuse, c'est-à-dire les zones non identifiées dans le SCoT comme des Agglomérations, Villages et SDU. Lorsque ces urbanisations diffuses sont impossibles à défendre, les extensions de bâtiment ne peuvent être autorisées qu'à la condition de ne pas créer de nouveau logement (hors exploitation primaire) et ne pas aggraver les risques encourus.

Enfin, l'exploitation sylvicole et la préservation des espaces agricoles ou des prairies concourent à une meilleure gestion du risque et les PLU permettent les aménagements et équipements nécessaires à l'exploitation, la protection et l'entretien du massif avec :

- Le maintien des accès aux forêts de production sylvicole avec les possibilités de passages de camions longs, voire de convois exceptionnels et de véhicules de défense incendie ;

- De préserver et faciliter l'entretien des chemins d'accès et de traverse des grands espaces forestiers permettant aussi l'accès aux véhicules de secours pour le risque incendie et les implantations de réserves d'eau en cas de nécessité.

Pour rappel Partie 1

La vocation sylvicole est reconnue et doit être confortée, en permettant les aménagements et équipements nécessaires à l'exploitation, la protection et l'entretien du massif. Il s'agit notamment :

- De veiller aux possibilités de passages de camions longs voire de convois exceptionnels et au maintien des accès aux forêts de production sylvicole ;
- De préserver et faciliter l'entretien des chemins d'accès et de traverse des grands espaces forestiers permettant l'accès aux véhicules de secours pour le risque incendie et implantations de réserve d'eau en cas de nécessité (à justifier avec le SDIS) ;
- De prévoir les besoins de stockage du bois.

Les aménagements destinés à une fonction récréative ou l'implantation de projets d'intérêt général devront être compatibles avec les objectifs de valorisation sylvicole et de préservation des milieux.

Par ailleurs, les PLU intègrent dans leur dispositif réglementaire les règles de la Défense des Forêts Contre les Incendies (DFCI), le Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt (PPRIF) et le Plan de Protection des Forêts contre les incendies (PPFCI).

2.2.3. Prévenir les risques technologiques

Prescription 48

Prévenir les risques technologiques

Les documents d'urbanisme locaux garantiront la compatibilité des usages du sol (habitat, activités, équipements publics, agriculture...) et de la vocation des espaces (touristique, de loisirs, espaces naturels valorisés...) au regard des installations pouvant générer des risques technologiques ou des nuisances élevées.

Il s'agira notamment de prendre en compte :

- Les contraintes d'urbanisation et d'organisation des sites liées à la présence d'établissements classés SEVESO ou à risque élevé ;
- Les contraintes d'urbanisation et d'organisation des sites liées à la présence de sols pollués (base de données BASOL) ;
- Les enjeux liés au cumul de risques découlant des extensions potentielles des établissements à risque ou leur regroupement ;
- Les infrastructures supportant des transports de matières dangereuses (lignes ferrées, axes routiers majeurs, canalisations d'hydrocarbures et de gaz à haute pression) ;
- Les sites et sols pollués du territoire ainsi que le suivi de ceux identifiés comme actifs.

3. PROMOUVOIR le développement et la reconnaissance du territoire

3.1 Asseoir le développement sur les richesses et les ressources du territoire

3.1.1 Valoriser, développer et innover en matière de productions locales

Prescription 49

Créer les conditions de développement et de valorisation pour la conchyliculture et plus généralement l'aquaculture

Le premier objectif vise à protéger le milieu de production au travers de la qualité de l'eau.

A cette fin, les collectivités en association avec la Chambre d'Agriculture et le Grand Port Maritime de Bordeaux et au travers des documents d'urbanisme locaux :

- Mettent en œuvre les dispositions concernant la gestion de l'eau et la protection de la trame bleue pour éviter les transferts de pollution amont et assurer une bonne qualité des eaux littorales et estuariennes ;
- Favorisent une gestion environnementale durable au sein des espaces portuaires du Verdon-sur-Mer en prévoyant les équipements nécessaires pour la gestion des déchets, la gestion des rejets (dont les polluants liés au carénage), la gestion des eaux grises et noires ;
- Cette gestion durable est également mise en œuvre de manière adaptée aux usages sur les sites des petits ports estuariens.

Le deuxième objectif vise à développer la capacité de production de la filière et la création de valeur ajoutée.

A cette fin, les documents d'urbanisme locaux :

- Maintiennent et consolident les espaces de production aquacole et notamment les espaces conchylicoles par des zonages appropriés et prennent en compte les projets de développement ;
- Anticipent et prévoient les possibilités d'implantations nécessaires à leur développement et d'installations relatives à l'exploitation des produits de l'aquaculture et leurs dérivés :
 - Soit dans le respect de la loi Littoral associant gestion de l'espace proche du rivage et gestion des espaces remarquables ;
 - Soit en anticipant les besoins au sein de zones artisanales notamment celle du Verdon-sur-Mer;
- Prennent en compte les besoins d'installations de transformation créatrice de valeur ajoutée soit dans les espaces portuaires, soit en parc d'activités ;
- Rappelent que les espaces remarquables au sens de la loi Littoral ne sont pas incompatibles avec les activités aquacoles et les prennent en compte dans les dispositifs réglementaires ;
- Interdisent les changements de destination des sièges d'exploitations et autres équipements conchylicoles ou aquacoles.

Cadre juridique loi Littoral

Pour rappel, dans les espaces remarquables sont autorisés par l'article L121-24 du CU, les aménagements légers, dont la liste limitative et les caractéristiques sont définies par décret en Conseil d'Etat, peuvent être implantés dans ces espaces et milieux lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère remarquable du site.

C'est ainsi que le décret vise :

- Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ; l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel et qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes.
- Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R.420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés.

Prescription 50

Accompagner la mutation et la diversification de l'agriculture

Accompagner la mutation et la diversification de l'agriculture implique, au premier chef, de protéger l'outil de production que sont les espaces d'exploitation dans leur diversité.

A cette fin, les documents d'urbanisme locaux :

- **Mettent en œuvre les objectifs concernant la gestion économe de l'espace et notamment priorisent l'urbanisation dans les enveloppes urbaines définies ;**
- **Prennent en compte les besoins fonctionnels de l'agriculture (circulations, servitudes de réciprocité...) dans les projets d'urbanisation et d'infrastructures ;**
- **Intègrent les enjeux de reconquête du territoire estuarien et des facultés, d'implantation et d'installations dans les espaces remarquables, hors espace proches du rivage, qui sont nécessaires au maintien de l'élevage.**

Dans ce cadre, les exploitations en IGP « Bœuf de Bazas » et « Agneau de Pauillac » font l'objet d'une attention particulière afin de protéger voire développer ces productions labellisées.

Il convient également de faciliter par des règles adaptées les besoins immobiliers permettant d'organiser la transformation et le développement des filières agro-alimentaires artisanales locales.

Les documents d'urbanisme locaux prévoient :

- **Les possibilités d'implantation des activités de transformation, de conditionnement et de stockage sur place, des produits de l'exploitation, créatrices de valeur ajoutée, dans les zones agricoles sous réserve des conditions prévues par la loi Littoral et dans le cadre d'activité accessoire, c'est-à-dire les activités liées à une exploitation agricole dont la production primaire reste l'activité principale ;**
- **Les besoins d'installations de ces activités en parc d'activités.**

Cadre juridique loi Littoral

Pour rappel, l'article L121-10 prévoit que par dérogation à l'article L. 121-8, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines.

L'accord de l'autorité administrative est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit.

Prescription 51**Affirmer l'appartenance à l'appellation « Médoc » et soutenir la viticulture**

Afin de valoriser l'appellation, en lien avec son terroir, Médoc Atlantique valorise et développe l'œnotourisme dans un cadre naturel préservé ou la qualité de la gestion environnementale doit également servir l'appellation « Médoc ».

Les documents d'urbanisme locaux organisent l'aménagement de manière à systématiquement préserver une bande de 10 mètres protégeant les abords des espaces de production viticole. La nature et la composition de ces lisères feront l'objet d'une attention particulière en cohérence avec les enjeux d'exploitation (arborée, haie, variétés végétales...).

Dans un contexte concurrentiel de plus en plus fort, où le consommateur est particulièrement vigilant sur la qualité, le manger sain et l'impact environnemental, il s'agit aussi de ne pas rendre plus difficile l'évolution des modes d'exploitation notamment vers le « bio » ou la « biodynamie ».

Pour protéger l'outil de production que sont les espaces d'exploitation viticole, les documents d'urbanisme locaux préservent durablement les zones agricoles en AOP.

Afin de faire face au changement climatique, il convient également de ne pas opposer photovoltaïque et viticulture : l'agrivoltaïsme met le solaire au service de la vigne pour gérer l'ensoleillement et reste une activité complémentaire à l'activité viticole qui demeure principale.

Enfin, l'accueil des croisières doit, lui aussi, constituer un objectif, qui peut s'appuyer sur l'attractivité du vignoble médocain et la découverte du phare de Cordouan, fort d'une accessibilité rapide au début de l'estuaire permettant de mutualiser, dans un contexte où les temps d'approche et d'escales sont essentiels.

Les collectivités accompagnent ou organisent l'aménagement d'espaces de réception, le cas échéant en organisant l'accessibilité depuis le débarquement pour faire découvrir l'appellation tant dans l'aspect dégustation/achat que dans la sensibilisation et la découverte du cadre paysager et patrimonial des « châteaux ».

Prescription 52

Soutenir et promouvoir les circuits courts et la vente directe au service de la promotion de la qualité de vie du territoire

Développer les circuits courts et la vente directe permet de valoriser les produits du terroir et des savoir-faire mais aussi de contribuer à l'attractivité globale par la promotion de la qualité des productions, la fraîcheur, la traçabilité. Ainsi :

- L'achat conscient incluant le « manger sain » ou le « bien consommer » sur les plans écologique et économique s'affirme ;
- La question du terroir, de la qualité et de la traçabilité (santé) pouvant être offerts en circuit court par l'agriculture est un atout majeur.

A cette fin, les documents d'urbanisme locaux prévoient, dans les zones où les installations agricoles sont autorisées dans le cadre des conditions prévues par la loi Littoral, les possibilités d'implantation ou d'extension pour des activités accessoires à l'activité agricole, qui reste l'activité principale. Il peut s'agir de locaux dédiés à la préparation et à la vente accompagnés, le cas échéant, de tables d'hôtes ou d'espace de dégustation.

Concernant la commercialisation, les circuits courts ne se résument pas à la vente directe, mais ils concernent également la mise en place de réseaux de distribution locaux, petits commerces de bouche, marchés, supermarchés mais aussi restaurateurs. L'objectif est de permettre, tant aux professionnels qu'aux consommateurs, d'accéder aux productions locales. Le développement des circuits courts dépend donc des acteurs privés et/ou d'actions publiques de sensibilisation et de soutien, qui relèvent de recommandations car elles ne rentrent pas dans le champ de l'urbanisme et de l'aménagement.

En revanche, les documents d'urbanisme locaux prévoient :

- **La possibilité de création de points de vente mutualisés ou non (locaux jouant un rôle de « vitrines »), en les localisant dans une perspective de complémentarité aux commerces de centres-villes, qui peuvent être partenaires de la vente ;**
- **Les possibilités d'aménagement d'espace pour des manifestations ou des marchés.**

Recommandations

Les collectivités peuvent notamment :

- *Accompagner le développement et la structuration des circuits de proximité en facilitant l'accès à la restauration collective des équipements publics et privés (de l'école aux maisons de retraites) ;*
- *Inciter à consommer autrement (communication, achats publics) ;*
- *Soutenir et mettre en valeur une agriculture respectueuse de l'environnement en accompagnant l'agriculture dans les démarches environnementales d'amélioration de la qualité des eaux et de la biodiversité, de développement de mesures Agro-Environnementales climatiques.*

3.1.2 Faciliter les mutations pour un tourisme innovant et diversifié

La nature, et le sport sont au cœur de l'offre touristique du territoire et ont vocation à se renforcer mais dans un contexte où la qualité environnementale et une adaptation de l'offre à un élargissement de la saison sont inscrits au sein d'une stratégie qui ambitionne un tourisme écoresponsable.

Ceci implique, à la fois, de favoriser la capacité d'adaptation des infrastructures existantes avec la stratégie de villes littorales à l'année notamment, mais aussi de valoriser de nouvelles expériences culturelles patrimoniales autres que balnéaires en lien avec les ressources du territoire.

Prescription 53**Mettre en œuvre une politique de tourisme durable lisible**

Les collectivités dans leurs politiques d'aménagement et d'urbanisme :

- Organisent la reconquête des espaces menacés ou délaissés par des opérations de renaturation et/ou d'aménagements légers ; notamment elles flèchent les mesures compensatoires liées à certains projets sur ces espaces qu'elles identifient ;
- Prévoient dans les plans plages (océaniques et lacustres) des aménagements légers de qualité permettant de gérer les flux et les pressions, de valoriser les activités nautiques et de découverte dans un cadre respectueux de l'environnement ;
- Mettent en œuvre des actions de sensibilisation vis-à-vis des usagers des espaces de nature littoraux, lacustres, estuariens ou forestiers notamment par une signalétique adaptée ;
- Facilitent l'amélioration de la gestion et de la diminution en volume des déchets (cf. Partie 1) ;
- Facilitent une accessibilité décarbonée aux sites patrimoniaux, curiosités, plages, monuments, parcours divers (vélo, randonnée), équipements sportifs et culturels ;
- Recherchent systématiquement la non-imperméabilisation du stationnement automobile pour les sites naturels en prennent en compte la gestion des pollutions liées à ce stationnement (hydrocarbures) :
 - La mise en valeur des sites pourra passer par une maîtrise et une intégration du stationnement à proximité non immédiate de ces sites ;
- Incitent et accompagnent le développement des énergies renouvelables, notamment solaires, dans les équipements et infrastructures touristiques ;
- Incitent et accompagnent les grands équipements touristiques d'habitations légères de loisirs et les campings à une mutation vers des pratiques plus écologiques, incluant l'économie d'eau potable mais aussi l'usage de matériaux écologiques non plastiques.

En cohérence avec la prescription 59 ci-après, une enveloppe maximale de 10 hectares mutualisable est affectée soit à des opérations d'aménagement touristique y compris en hébergement, soit à des activités économiques industrielles ou artisanales, non anticipées à ce jour, pour répondre aux besoins de la stratégie économique portée par le SCoT. L'utilisation de cette enveloppe est conditionnée à une décision du Comité de pilotage du SCoT tel que défini en conclusion pour sa gouvernance.

Prescription 54**Mettre en œuvre des projets stratégiques pour l'élargissement de la saison**

Si l'inscription du phare de Cordouan au patrimoine mondial de l'UNESCO, à la suite de celle de la basilique Notre-Dame-de-la-fin-des-Terres à Soulac-sur-Mer (acquise en 1982), constitue un atout majeur pour le territoire, d'autres projets sont de nature à renforcer son attractivité dans le contexte de tourisme durable évoqué ci-avant.

Les collectivités concernées organisent dans leurs documents d'urbanisme les conditions de faisabilité des projets suivants en lien avec les autres prescriptions du SCoT :

- Faire de Port Médoc - Port Bloc un équipement reconnu de rang régional, tant pour les croisières, la plaisance, et pour la valorisation du site du phare de Cordouan classé au patrimoine de l'UNESCO ;
- Réaliser le projet de centre d'affaires de tourisme et de Congrès à Lacanau et aménager le pôle multimodal de Lacanau Océan inscrit dans le cadre du PPA;

- Reconfigurer et réhabiliter les stations de Lacanau, Soulac-sur-Mer et Vendays-Montalivet en lien avec les conclusions des démarches Aménagement Durable des Stations et des Stratégies Locales de Gestion de la Bande Côtière ;
- Créer une station sport de nature à l'échelle du lac de Hourtin/Carcans ;
- Requalifier le site du CFM à Hourtin dans le cadre d'une programmation pouvant associer notamment activités lacustres, pôle de recherche et tertiaire, équipements publics, équipements touristiques ou de loisirs ainsi que, dans une moindre mesure, une offre résidentielle ;
- Développer l'œnotourisme, notamment en lien avec les croisières (cf. ci-avant) ;
- Compléter l'offre golfique sur le territoire en concrétisant le projet de Golf Nature à Grayan-et-l'Hôpital et diversifier les équipements golfiques de Lacanau.

Prescription 55

Poursuivre la politique d'aménagement de parcours cyclables, équestres ou de randonnée

L'objectif est de renforcer l'offre de parcours touristiques ou de loisirs et notamment s'appuyer sur la voie littorale du chemin de Compostelle et sur la randonnée de l'estuaire.

A cette fin, il s'agit de faire connaître ces parcours, de renforcer la lisibilité des parcours, de faciliter leur accessibilité en organisant la multimodalité et de compléter le cas échéant leur aménagement.

Les collectivités facilitent l'accès à la connaissance des parcours au travers de l'e-tourisme. Il s'agit alors pour elles :

- De favoriser l'implantation des installations et infrastructures contribuant au développement de la performance et l'accessibilité de l'internet mobile 4/5G ou des technologies qui lui succéderont avec la mise en œuvre éventuelle de WIFI public complémentaire.

Recommandations

Accompagner le développement de services en ligne (sites et applications) proposant des informations (cartes de géolocalisation des parcours et sites d'intérêts, ouvertures, aménités à proximité conditions d'accessibilité et de parking, etc.), possibilité de réservations immédiates, etc.

Ces services relèvent de l'initiative publique (politique d'animation touristique) mais aussi de l'initiative d'acteurs privés marchands et non marchands.

L'objectif est alors de les mettre en réseau pour assurer une promotion et une accessibilité globales au service des visiteurs.

Les collectivités prennent en compte les besoins de mobilité pour faciliter l'accès aux parcours :

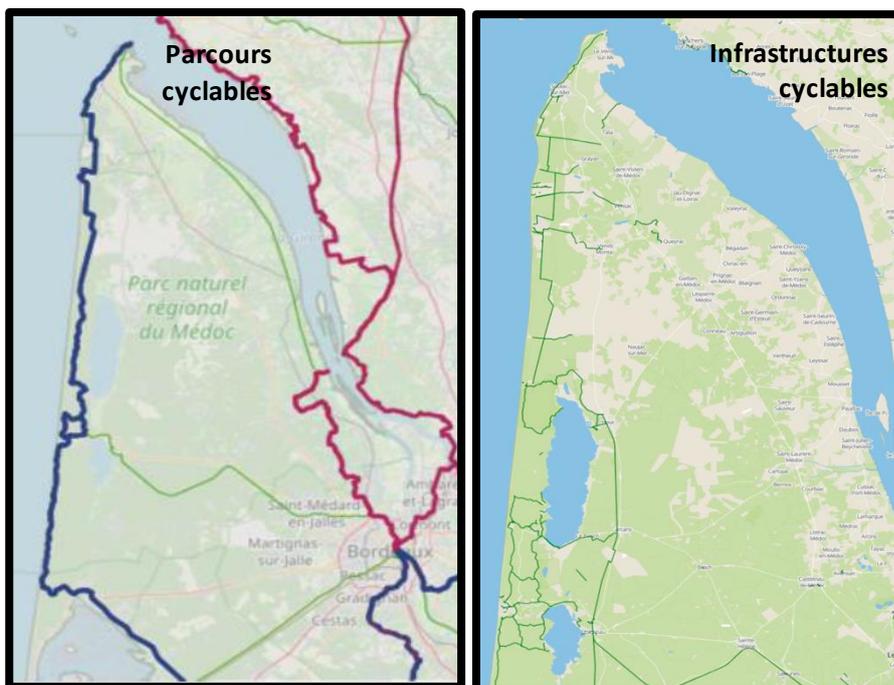
- Particulièrement, l'accessibilité aux nœuds d'intermodalité est recherchée notamment par les modes doux quand cela est possible ;
- Pour les sites isolés ou les parcours éloignées, les collectivités, notamment au travers des documents d'urbanisme locaux prévoient les aménagements organisant conjointement la découverte automobile et l'intermodalité avec les modes actifs (vélo, marche, cheval...) ;
- Ces aménagements devront être réalisés en lien avec la mise en valeur des sites ci-contre ;
- Pour répondre à des besoins en stationnement importants, ou pour permettre le changement de modes de déplacement (motorisé/piéton/vélo), les opportunités d'organiser des places de parking (voiture, vélo, bus...) plus à l'écart (mais peu éloignées) seront privilégiées, afin de valoriser les sites ;
- La gestion des différents flux vise à préserver et sécuriser un espace clairement dédié aux piétons et cyclistes (jalonnement) ;
- La non-imperméabilisation du stationnement automobile sera recherchée pour les sites naturels en prenant en compte la gestion des pollutions liées à ce stationnement (hydrocarbure).

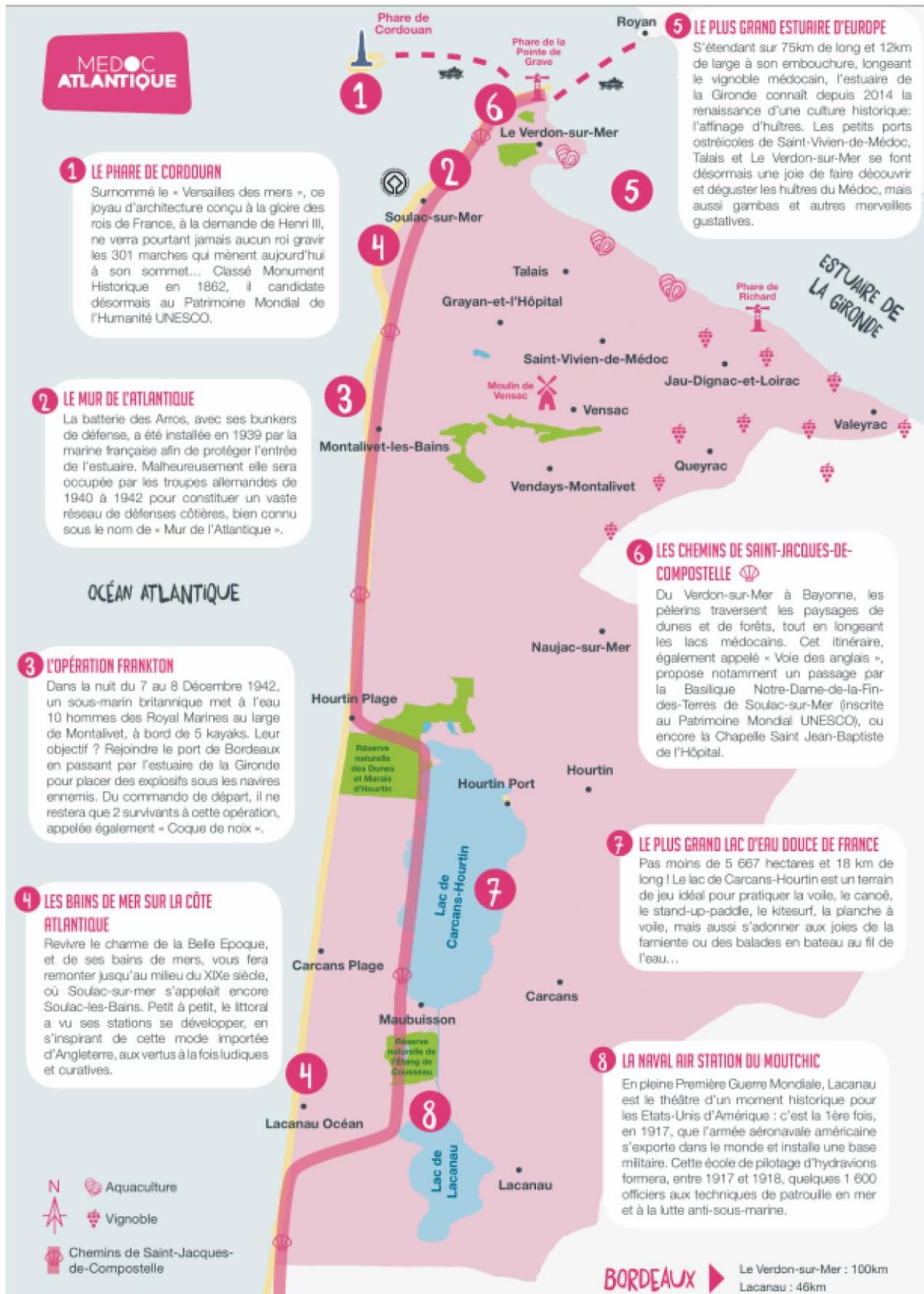
La communauté de communes Médoc Atlantique met en œuvre, en lien avec la Région, le renforcement des parcours cyclables par des aménagements (voir cartes ci-dessous) notamment pour l'itinéraire V756 « Rive gauche de la Gironde » aujourd'hui quasi exclusivement sur route partagée (en vert en prolongement de la rose), la Vélodyssée européenne (en bleu) assez structurée et la V753 entre Bordeaux et Lacanau (en vert) qui, elle, bénéficie presque totalement d'infrastructures dédiées.

Le renforcement du réseau cyclable entre Carcans et Hourtin est également étudié et mis en œuvre par les collectivités compétentes.

Les collectivités étudient également les possibilités de création de nouveaux parcours équestres. Pour mémoire il existe actuellement trois parcours :

- Hourtin avec une boucle de 20 kilomètres « La réserve des dunes et marais à cheval ».
- Lacanau avec une boucle de 7 kilomètres « Boucle du Baganais ».
- Une boucle de 20 kilomètres entre Lacanau et Le Porge.





Source : Office de Tourisme Médoc Atlantique

Prescription 56

Mettre en valeur les sites patrimoniaux, curiosités, monuments, plages, point de départs ou d'étapes de parcours divers (vélo, randonnée...)

Les documents d'urbanisme locaux identifient les points d'intérêt touristique et les monuments (intégrant le patrimoine ordinaire et le petit patrimoine), révélateurs de l'authenticité et de l'histoire du territoire pour les protéger, les valoriser et gérer l'urbanisation à leurs abords.

Les points d'intérêts identifiés sont « annoncés » au travers de l'aménagement et font l'objet d'un traitement qualitatif des abords immédiats :

- Maintenir les éléments de structuration visuelle guidant le regard vers ces repères (alignements bâtis, alignements d'arbres...) ;
- Maintenir les espaces ouverts nécessaires à la perception visuelle des éléments patrimoniaux ;
- Mettre en place des éléments communs de jalonnement selon les parcours en plus de ceux patrimoniaux déjà existants ;
- Aménager leurs abords qualitativement, avec sobriété ;
- Le cas échéant, mettre en lumière pour valoriser les éléments de patrimoine plus significatifs particulièrement le patrimoine bâti ;
- Eviter une occupation excessive de l'espace par le mobilier urbain et éviter sa surexposition dans le paysage (sauf parti paysager spécifique) par le choix de couleurs harmonieuses ;
- Gérer et localiser les espaces de stationnements en limitant les co-visibilités avec les sites.

Recommandation

On peut s'inspirer, à cet égard, de la politique volontariste de la commune de Soulac-sur-Mer sur la découverte du patrimoine artistiques, historique, bâti, urbain, naturel et paysager de la station et de ses alentours par l'organisation de visites patrimoniales conçues par le service culturel de la commune (musée archéologique, d'art contemporain-école de Bordeaux, visites des villas, bunkers, marais de Neyran, cordons dunaires...).

Prescription 57

Favoriser le développement de l'hébergement en lien avec la stratégie (tourisme, d'affaire, tourisme bien-être et ressourcement à l'année, écotourisme)

Les projets de création de centre de congrès à Lacanau et de requalification à Soulac-sur-Mer doivent permettre l'élargissement de la saison au travers de congrès, séminaires, manifestations culturelles. Ces projets crédibilisent les possibilités d'implantation d'hôtels pour des taux de remplissage acceptables sur une saison plus large.

Ce type d'hébergement, complété par une offre diversifiée, peut également permettre de renforcer un tourisme de nature et de culture propice au ressourcement en dehors de la saison habituelle.

Par ailleurs, le conventionnement avec les grands équipements touristiques en habitation légère de loisirs pourrait être favorisé pour un usage spécifique associé à des manifestations.

Pour assurer, l'adaptation et le développement d'une offre touristique marchande de qualité autre que celle des villages de vacances, les documents d'urbanisme locaux prendront en compte, en fonction des secteurs, les besoins :

- D'adaptation, de mises aux normes et de qualification (classements) en définissant pour les destinations « hébergement touristique et hôtellerie » des règles propres offrant plus de souplesse (gabarits, stationnement...);
- De création d'hôtels en favorisant une montée en gamme (3 et 4 étoiles) notamment à Soulac-sur-Mer, Lacanau Océan et Montalivet. Il s'agira notamment de créer les conditions favorables pour des projets de qualité.
Ainsi, par exemple, l'étude de programmation réalisée par la commune de Soulac-sur-Mer, pour un ambitieux projet d'hôtellerie de luxe autour de la valorisation du Monastère des Bénédictins. Ce projet nécessite notamment de repenser les liaisons douces depuis et vers la gare et de développer des activités complémentaires pour en assurer son fonctionnement à l'année ;
- De qualification, labellisation et promotion des hébergements et équipements touristiques de type gîte, chambres d'hôtes, etc. (mise aux normes, labellisation) ;
- De qualification, labellisation et promotion des hébergements de plein air ;
- De la création de nouveaux types d'hébergements innovant liés à un tourisme durable :
 - Des hébergements insolites (notamment sur les lacs et l'estuaire) pourraient être initiés, régulés, voire gérés, par l'initiative publique (communes et intercommunalité), hors zones de risque ;
- De développement de l'œnotourisme.

Les documents d'urbanisme locaux adoptent des dispositions réglementaires adaptées et incitatives pour l'utilisation de systèmes constructifs économes en énergie et en eau et pour améliorer le fonctionnement des dispositifs de réduction des déchets.

Recommandation

Pour faciliter la reconnaissance de la destination « Médoc » sur les parcours, favoriser les synergies entre acteurs du tourisme (découverte, hébergement, activités de loisirs, restauration, services...) et une communication globale pour mieux répondre aux attentes des touristes, favoriser le tourisme et les réservations « à la carte ».

3.2 Organiser une offre foncière pour promouvoir une filière productive associée à l'innovation et dynamiser l'économie résidentielle

3.2.1 Affirmer la vocation productive du territoire

Médoc Atlantique souhaite accompagner l'installation de porteurs de projets économiques sur l'ensemble des sites réservés à cet effet.

Prescription 58

Accompagner l'aménagement de l'avant-port du Verdon-sur-Mer

En conformité avec le projet stratégique du Grand Port Maritime de Bordeaux concernant l'aménagement de l'avant-port du Verdon-sur-Mer, les activités économiques ont vocation à se développer en cohérence avec la stratégie de promotion d'une filière productive.

Les activités s'organisent en quatre axes :

- Un parc d'activité artisanal ;
- Un espace de production dédiée à l'élevage et la transformation aquacole ;
- Un espace d'accueil d'activités liées au fret naval ou à la recherche et à la production de ressources marines à dimensionner en fonction de la stratégie du Grand Port Maritime de Bordeaux pour le type de marchandises et la nature des activités ;
- Un espace dédié à la production d'énergie avec notamment une ferme photovoltaïque.

L'ensemble de ces espaces déjà dédiés et affectés à un équipement d'envergure étatique ne sont pas pris en compte dans les objectifs de consommation d'espace.

Le Verdon-sur-Mer adapte, le cas échéant, son document d'urbanisme pour faciliter la mise en œuvre de cette stratégie.

Prescription 59

Organiser l'irrigation des espaces d'activités à vocation artisanales et industrielles

Le territoire dispose de peu de foncier à vocation économique alors même que la demande existe pour :

- De l'industrie innovante ;
- Des petites et moyenne entreprises liées à la maintenance mais aussi et surtout à la construction et la rénovation où la proximité est essentielle dans un contexte d'augmentation des investissements immobiliers ;
- La production d'énergies ;
- Les activités en lien avec le nautisme et le surf à l'instar de Leucate ou Biarritz.

La stratégie d'accueil des entreprises vise en priorité l'optimisation/densification des espaces économiques existants. Elle prend en compte les ressources disponibles (eau, énergie...) ainsi que les enjeux naturalistes et de paysage.

Elle 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 Dépée, 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.

La consommation maximale d'espace pour ces parcs est fixée à 50 hectares.

En cohérence avec la prescription 53 ci-avant, une enveloppe maximale de 10 hectares mutualisable est affectée soit à des opérations d'aménagement touristique, y compris en hébergement, soit à des activités économiques industrielles ou artisanales, non anticipées à ce jour, pour répondre aux besoins de la stratégie économique portée par le SCoT. L'utilisation de cette enveloppe est conditionnée à une décision du Comité de pilotage du SCoT tel que défini en conclusion pour sa gouvernance.

Il est également rappelé l'objectif de confortement et de développement maîtrisé d'entreprises existantes sur leur lieu d'implantation. Les PLU les identifient et déterminent les adaptations possibles.

Le phasage de la consommation, aboutissant ainsi à 60 hectares maximum, est réparti de la façon suivante :

- Pour la période 2020-2030 : 25 à 35 hectares en consommation NAF (hors zone industrialo-portuaire du Verdon-sur-Mer) ;
- Pour la période 2030-2040 : 25 à 35 hectares en artificialisation nette (hors zone industrialo-portuaire du Verdon-sur-Mer), en fonction de la consommation réelle de la première phase et dans la limite de 60 hectares, au total sur les deux phases.

Compte tenu de la diminution globale forte de la consommation d'espace globale, le phasage maximal en deux phases (30-30) reste cohérent avec les dispositions de la loi Climat et Résilience. En effet, sur la base d'une consommation passée de 170 hectares, la consommation théorique aurait pu être répartie comme suit : 85 hectares en première phase puis 42,4 hectares en deuxième phase.

Prescription 60**Veiller à la qualité des implantations industrielles et artisanales**

Les documents d'urbanisme locaux encadrent la qualité des parcs d'activité et des zones artisanales au travers de leur dispositif de programmation (OAP) ou règlementaire :

- Aménager des lisières entre les espaces d'activités économiques et les espaces urbains ou agro-naturels ;
- Végétaliser les parcs d'activités économiques à travers la plantation des espaces publics (alignements d'arbres...), des limites parcellaires, des espaces non bâtis (stationnement par exemple), l'aménagement de lieux de repos ;
- Traiter les limites, les entrées de villes, les accès principaux au travers de règles de recul permettant de préserver les vues sur la silhouette bâtie ou ses repères structurants et d'organiser une gestion environnementale et paysagère de qualité ;
- Affirmer une architecture plus qualitative en entrée de ville par un traitement adapté des volumes et des aspects extérieurs (hiérarchisation de la voirie, mobilier urbain, végétation...) ;
- Privilégier les espaces de stockage à l'arrière des bâtiments ou parcelles pour préfigurer un front urbain harmonieux ;
- Privilégier, lorsque c'est possible, les espaces de stationnement à l'arrière des bâtiments et limiter leur imperméabilisation ;
- Gérer de manière cohérente l'affichage extérieur et la signalétique.

3.2.2 Développer les activités productives dans les espaces urbains pour mieux soutenir l'économie résidentielle

Pour renforcer la vie à l'année, l'objectif n'est pas seulement d'accueillir des résidents permanents, mais aussi de permettre le renforcement du système économique local pour développer l'emploi productif et présentiel. Or, les commerces et services sont aussi renforcés au-delà de la présence des résidents par les personnes qui travaillent sur place et viennent renforcer l'animation des centres-villes.

Développer l'économie productive dans le tissu urbain permet donc d'initier un cercle vertueux renforçant le système économique local et permettant d'augmenter le niveau de service aux habitants.

Prescription 61**Faciliter le maintien des activités artisanales ou de fabrications non nuisantes dans les espaces urbanisés**

Les documents d'urbanisme locaux prévoient, dans leur règlement, la possibilité d'étendre ou d'implanter des activités artisanales ou de petite industrie dans le tissu urbain :

- Lorsqu'elles ne génèrent pas de nuisances ;

- Ou lorsqu'un aménagement permet d'améliorer le fonctionnement du site et permet de neutraliser ou de réduire les nuisances liées éventuellement au trafic (OAP du PLU par exemple).

Les documents d'urbanisme locaux encadrent ces implantations au travers de règles qualitatives relatives à l'insertion paysagère en prenant en compte la dimension plus « urbaine » liée au site.

Prescription 62

Capitaliser sur l'évolution des modes de vie et de travail (télétravail, espaces de coworking, Fablab, autoentrepreneurs)

D'ores et déjà, éloigné des grands pôles de services, le territoire observe un engouement réel pour ces nouveaux modes de travail collaboratifs et dénombre :

- Trois tiers-lieux existants : Hourtin, Lacanau, Vendays-Montalivet.
- Deux tiers-lieux en projet : Soulac-sur-Mer (étage de l'ancien casino mauresque) et Talais (La Lézardière).
- Une Fab Lab à Hourtin.

Les collectivités favorisent le télétravail, le co-working et les activités micro-tertiaires et artisanales, les FabLab dans tout le territoire, par le soutien à la couverture rapide :

- En internet THD ou en solution haut débit transitoires ;
- En 4 ou 5G pour la téléphonie.

Les documents d'urbanisme locaux favorisent :

- La densification en laissant des marges de manœuvre réglementaires pour l'évolution du bâti et l'adjonction de bureaux à l'habitat ;
- La mixité fonctionnelle dans les règlements afin de permettre la création de ces activités dans les espaces résidentiels.

Ils identifient les secteurs les plus appropriés pour cette mixité en distinguant le cas échéant selon les activités (tertiaire/artisanat...) et selon la taille.

Les documents d'urbanisme locaux identifient les biens ou les ensembles immobiliers dont l'usage est devenu obsolète et pouvant être requalifiés en vue d'un usage économique. Ils favorisent ces changements de destination par un règlement incitatif.

Prescription 63

Permettre au CFM de constituer un site stratégique pour l'innovation et le développement tertiaire du territoire s'appuyant sur la recherche

La programmation du CFM a vocation à intégrer une dimension immobilière tertiaire s'appuyant sur la recherche et/ou la formation en lien avec le potentiel de valorisation économique du territoire.

Le SCoT encourage la réalisation, à l'initiative de la commune, d'une étude sur les potentialités de valorisation économique de cet ancien site militaire en vue d'en assurer la maîtrise et les conditions d'un aménagement de qualité.

3.3 Promouvoir une économie circulaire

3.3.1 Soutenir le recyclage, réemploi, valorisation énergétique ou valorisation matière des déchets

Le premier objectif vise à éviter l'exportation des déchets du territoire et l'émission de GES liés aux transports afin de maîtriser la politique de gestion des déchets et mieux mettre en œuvre l'objectif de diminution vers « zéro » déchets.

Prescription 64

Prévoir l'installation d'un équipement pour la gestion des déchets mutualisée de Médoc Atlantique en partenariat avec des collectivités voisines

Le parc du SMICOTOM a vocation à accueillir cet équipement sur la base d'un positionnement résolument axé sur l'économie circulaire dont la production énergétique fait également partie.

Rappel du PADD :

- *METHANISATION : La valorisation énergétique des déchets et résidus de production (effluents d'élevage, résidus de culture, boues de stations d'épuration, biodéchets...), produits sur le territoire, par méthanisation, doit pouvoir se développer. Leur implantation doit être préférentiellement située à proximité de la ressource mobilisable afin de ne pas générer des flux de camions sur de longues distances.*

Prescription 65

Organiser et définir les conditions de faisabilité des équipements de méthanisation

Au-delà du projet Enerbiomasse à Hourtin, les communes veillent dans leurs documents d'urbanisme à prévoir les conditions de faisabilité des installations accessoires des activités primaires en articulation notamment avec la loi Littoral mise en œuvre par le SCoT.

Ces activités accessoires de mobilisation de la biomasse pour la valorisation énergétique s'avèrent désormais nécessaires pour la pérennité des exploitations primaires.

Prescription 66

Participer au développement et à la structuration de la filière plastique

Le territoire a vocation à accompagner les porteurs de projets et les acteurs du territoire pour structurer localement la filière de recyclage et de valorisation des plastiques notamment en lien avec les PRL et mobil home.

Cette filière peut, le cas échéant, intégrer la ressource plastique des bateaux mais hors déconstruction qui n'a pas vocation à se développer sur les emprises portuaires du Verdon-sur-Mer par la création de fourrière, centres de recyclage pour bateaux, inconcevable dans un milieu fragile comme l'estuaire de la Gironde. En effet, les effets d'une pollution dans ces milieux seraient catastrophiques et difficilement réparables à moyen terme (exemple de la pollution au cadmium et métaux lourds).

3.3.2 Valoriser les ressources du sous-sol dans le cadre d'une gestion maîtrisée et durable

La ressource en matériaux est associée à une problématique liant les besoins pour la construction ou les travaux publics et la protection des milieux naturels, des terres agricoles et des paysages.

On recense sur le territoire du SCoT, quatre carrières implantées sur une superficie de près de 60 hectares dont une (Jau-Dignac-et-Loirac) arrive à échéance d'exploitation).

Sont en cours d'exploitation :

Commune : Queyrac, Lieu-dit Le Blanc et Beney

Type : Sables et graviers

Fin d'exploitation : 2042

Exploitant : société Colas Sud-Ouest

Surface autorisée : 11 hectares environ

Volume total à extraire : 580 kt

Commune : Naujac-sur-Mer, Lieu-dit Landes de la Pouyère

Type : Terres végétales et sables

Fin d'exploitation : 2028

Exploitant : Agence Sarrazy TP – Société Colas Sud-Ouest

Surface autorisée : 25 hectares environ

Volume total à extraire : 1 150 kt

Commune : Naujac-sur-Mer, Lieu-dit La Pouyère

Type : Sables et graviers

Fin d'exploitation : 2035

Exploitant : SARL Landes de Crimée

Surface autorisée : 8,7 hectares environ

Volume total : 400 kt

En outre, la façade littorale du territoire possède un gisement de granulats marins, représentés en particulier par des sables qui sont principalement utilisés pour le secteur du BTP. Une concession dont l'autorisation est en cours de renouvellement (Platin de Grave) et deux zones réunissant les conditions nécessaires à la mise en place d'une exploitation sont mises en évidence (à l'embouchure de la Gironde et sur le plateau continental au large de la pointe du Médoc).

Mais la zone 1 d'extraction des granulats se situe au droit du territoire européen le plus impacté par le phénomène d'érosion, c'est-à-dire Médoc Atlantique.

Prescription 67**Maitriser les prélèvements en sables, graviers et granulats**

Concernant les granulats terrestres (carrières de sables et graviers), le territoire poursuit l'exploitation des carrières visées ci-dessus voire leur extension, et l'exploitation de nouveaux sites si les besoins le justifient et si l'exploitation est compatible avec les enjeux locaux qui seront appréciés dans une étude d'impact, notamment au travers de la démarche ERC.

Concernant les granulats marins :

- Le principe de précaution commande donc de mener une étude sur l'impact des effets cumulés des exploitations commerciales de granulats sur les mouvements de sable.
- Malgré un besoin important du secteur de la construction et en application du principe de précaution, l'extraction de granulats doit être strictement limitée, voire prohibée, dans l'estuaire interne de la Gironde, majoré d'une bande de 5 kilomètres à la côte.
- La priorité doit être réservée aux seules opérations d'entretien du chenal et de ré-ensablement d'intérêt général pour lutter contre l'érosion du trait de côte. Cette bande de 5 kilomètres, hors estuaire interne, correspondrait à la frange « Est » du site Natura 2000 n°FR7200811 Panache de la Gironde et plateau rocheux de Cordouan (système Pertuis Gironde).

3.3.3 Renforcer une filière maraichère pour renforcer la ressource alimentaire du territoire**Prescription 68****Accompagner l'installation d'agriculteurs pour développer le maraichage**

Les collectivités mettent en œuvre des actions permettant d'inciter ou de sécuriser le développement du maraichage au travers :

- du Plan d'alimentation territorial ;
- de la maîtrise foncière d'espaces pouvant développer ce type de culture ou comme fléchage de mesures compensatoires ;
- de la mise en place de débouchés commerciaux notamment au travers de la commande publique.

3-4 Optimiser l'accessibilité du territoire

Dans le cadre de la politique de mobilité (cf. Partie 2), les nœuds de mobilités sont localisés par rapport aux grands axes d'entrée et sortie du territoire en lien avec d'autres équipements internes et externes (gares, aéroport). Leur fonctionnement et leur efficacité nécessitent de s'attacher à l'amélioration des infrastructures routières supports de la multimodalité, le renforcement des services ferroviaires, à mieux tirer parti du fleuve et à améliorer les liaisons avec Royan, enfin de capitaliser sur la présence d'aérodromes.

3.4.1 Faire aboutir l'amélioration de la desserte par la route

L'objectif couvre l'amélioration en termes de qualité, d'adaptation à la multimodalité et de fluidité, des routes et plus particulièrement de soutenir ou prévoir l'aménagement :

- De la route départementale 1215.
- Du projet de contournement de Lesparre-Médoc.
- Du contournement Sud de Lacanau (dont le tracé reste à définir).
- Du contournement Est du bourg d'Hourtin.

Prescription 69

Améliorer le fonctionnement des infrastructures routières

Les documents d'urbanisme locaux prennent en compte les besoins en espace :

- Pour la réalisation des contournements de Hourtin et de Lacanau ;
- Pour des adaptations ciblées de l'espace routier (giratoire, bandes de sécurité, pistes cyclables, « tourner » à gauche, signalétiques verticales et horizontales, reconfiguration d'accès...) afin :
 - D'optimiser, l'insertion des bus dans le trafic et la performance des lignes en temps et en nombre (enjeu aussi du cadencement),
 - De sécuriser les parcours et pacifier les différents usages quand ils peuvent être mis en œuvre (vélo, voiture, piétons, activités/résidentiel...),
 - De mettre en place les objets connectés qui permettront d'améliorer les services et de développer à moyen terme des navettes autonomes.

Les PLU n'urbanisent pas les espaces nécessaires à ces projets et ne compromettent pas leur faisabilité en rendant difficile leur mise en œuvre.

Ils facilitent le cas échéant leur faisabilité par les outils appropriés (emplacement réservé avec l'accord du maître d'ouvrage...).

Ils prennent en compte également les besoins liés à la réalisation de leurs éventuelles incidences qui sont étudiées (études d'impacts) en prévoyant les mesures d'évitement de réduction ou en dernier recours de compensation, pour garantir l'acceptabilité environnementale des projets.

Ils visent à garantir que l'urbanisation se développera prioritairement dans les secteurs les mieux desservis par les transports en commun.



3.4.2 Améliorer la desserte ferroviaire pour les passagers comme pour le fret en lien avec la stratégie portuaire

En lien avec la Région, compétente en matière de transports, il s'agit de créer les conditions pour poursuivre l'effort d'augmentation de la fréquence des trains et l'amélioration de l'intermodalité dans les gares, seule à même de favoriser le report modal et limiter l'autosolisme.

De plus, la stratégie de développement du port est dépendante non seulement du maintien du raccordement ferré pour organiser l'intermodalité mais aussi de la capacité à préserver des sillons.

En effet, le gain que constitue l'accès à un port en embouchure de l'estuaire pour desservir la région est dépendant, ensuite, de la qualité de la desserte et des temps de parcours. Le train constitue donc un avantage compétitif majeur dans un contexte de lutte contre le changement climatique.

Prescription 70

Favoriser et soutenir l'amélioration du cadencement et les services ferroviaires pour les passagers et pour le fret

Les collectivités favorisent le développement de la demande au travers du projet de territoire et de la politique de mobilité, permettant de viabiliser l'investissement pour la mise en œuvre :

- De trains rapides sur l'axe Le Verdon-sur-Mer/Soulac-sur-Mer, Lesparre-Médoc, Pauillac, Blanquefort et Bordeaux.
- De l'amélioration du cadencement des TER et de leur fréquence jusqu'à Le Verdon-sur-Mer/Soulac-sur-Mer, avec la réalisation d'une halte ferroviaire à Saint-Vivien de-Médoc.
- Du projet de tram/train entre la Métropole et Lacanau, porté par la région pour la desserte de la partie Sud du territoire.
- De l'organisation de sillons pour le fret en lien avec la stratégie du Grand Port Maritime de Bordeaux pour le port du Verdon.

Les collectivités anticipent et prévoient les éventuels besoins en espace permettant d'aménager ponctuellement des zones de dépassement ou d'amélioration des raccordement (notamment fret ferré).

3.4.3 Mieux tirer parti de l'estuaire et du fleuve

Dans une perspective de valorisation régionale touristique, économique, écologique et sociale, il est essentiel de développer les liaisons entre les deux rives de l'estuaire. Il s'agit également d'initier les liaisons fluviales avec la Métropole.

Prescription 71

Développer les liaisons entre les deux rives de l'estuaire et l'usage du fleuve

Les collectivités favorisent le développement de la demande au travers du projet de territoire et de la politique de mobilité avec la création d'un nœud de mobilité sur la Pointe de Grave en lien avec sa gare.

Le territoire soutient ainsi, le cas échéant, des navettes sans voiture qui pourraient renforcer l'offre.

La commune du Verdon-sur-Mer prévoit également, en coopération avec les maitres d'ouvrages gérant les installations, la possibilité d'un terminal de navettes fluviale, soit vers Royan soit vers Pauillac.

Prescription 72

Etudier la faisabilité technique et s'assurer de l'intérêt économique d'un franchissement de l'estuaire de la Gironde à titre accessoire d'un ouvrage multifonctions de défense contre la submersion et de production d'énergie

Médoc Atlantique affirme l'importance stratégique de la création d'un ouvrage multifonctions sur la Gironde a des fins de protection, de production d'énergie renouvelable, de franchissement entre les rives médocaine et charentaise de l'estuaire de la Gironde. Il s'agit, en particulier d'assurer la protection de la Métropole bordelaise contre les inondations fluvio-maritimes.

A cette fin, Médoc Atlantique soutient la réalisation d'une étude dans les conditions suivantes :

- **Le franchissement devra être étudié dans le cadre d'une démarche « Eviter Réduire, Compenser » qui prendra en compte à la fois :**
 - **Le gain énergétique.**
 - **Le gain lié à une défense contre la submersion.**
 - **Les impacts sur la biodiversité et le fonctionnement du cycle de l'eau et des espaces remarquables.**
- **Le franchissement est conditionné et dimensionné par l'analyse de ces facteurs.**
- **Si l'étude s'avère conclusive, le SCoT sera mis en compatibilité ou révisé pour intégrer le projet.**

3.4.4 Capitaliser sur la présence d'aérodromes

L'aérodrome de Soulac-sur-Mer qui abrite un aéroclub et l'hélicoptère du pilotage, indispensable au fonctionnement du Grand Port Maritime de Bordeaux, devrait participer par son renforcement au désenclavement du Nord du territoire.

L'accueil de bimoteurs sur l'aérodrome de Soulac-sur-Mer pourrait offrir de nouvelles possibilités d'accès ciblées sur une clientèle spécifique touristique ou d'affaires.

L'aérodrome de Vendays-Montalivet héberge un aéroclub.

Les activités liées à l'usage de drones constituent également un potentiel de développement, spécialement grâce à la plateforme de Louley à Hourtin.

Prescription 73

Renforcer et développer les équipements liés aux usages aériens

- **Les documents d'urbanisme concernés par les aérodromes maintiennent cet usage dans leur zonage et leur règlement.**
- **Ils favorisent les nouveaux usages, notamment ceux liés aux nouvelles technologies.**

4. CONCLUSION

La mise en œuvre du SCoT nécessite de mettre en place un accompagnement spécifique des communes grâce notamment à des outils de suivi, des indicateurs, mais aussi d'une ingénierie liée aux opérations et actions intercommunales.

L'ELABORATION OU LA REVISION DES PLU ET DE LA CONSOMMATION D'ESPACE SUR UNE FREQUENCE ANNUELLE PAR MEDOC ATLANTIQUE

- Rôle et moyens de la Commission d'urbanisme dans le suivi au-delà de l'avis sur les PLU :
 - En amont de l'avis sur le projet de PLU arrêté, la Commission sera saisie au stade PADD / OAP afin de faciliter la mise en œuvre du SCoT et sécuriser le futur document d'urbanisme.
 - La commission se réunira également au moins une fois par an pour débattre :
 - Des problèmes rencontrés tant dans les démarches de révision des documents d'urbanisme que dans les contentieux des autorisations d'urbanisme afin d'évaluer les enjeux d'interprétation ou de sécurisation juridique au regard du SCoT.
 - Du suivi de la consommation d'espace sur une base annuelle.
 - Du suivi des autres indicateurs sur la fréquence déterminée par le SCoT.
- Outils de suivi de la consommation d'espace :
 - Un suivi des enveloppes urbaines au sens de la loi Littoral sera mis en œuvre avec une base SIG tenue par la Communauté de communes qui centralisera les permis de construire. Cet outil implique un transfert de données systématique des communes n'ayant pas délégué la gestion des autorisations d'urbanisme.

MISE EN PLACE D'UN COMITE ANNUEL DE GOUVERNANCE POUR LES COOPERATIONS EXTERIEURES

Il s'agit ici de créer un espace d'échange avec les partenaires extérieurs en charge de compétences structurantes pour le territoire dont l'action doit contribuer à une mise en œuvre efficace du projet. Ce comité permettra également de donner de la lisibilité aux partenaires, notamment l'Etat, pour la mise en œuvre effective du projet de territoire sous-tendu par le SCoT.

PROPOSITION D'UN COMITE DE PILOTAGE ANNUEL AVEC L'ETAT ET LE PNR POUVANT PREVOIR SUR DECISION DU PRESIDENT DE L'INSTANCE, LA CONSULTATION DES ASSOCIATIONS AGREES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT SUR L'AVANCEMENT DE LA TRADUCTION DU SCOT PAR LES PLU ET LA CONSOMMATION D'ESPACE

Il s'agit ici de suivre avec les partenaires, notamment l'Etat, la mise en œuvre effective du projet de territoire porté par le SCoT dans sa traduction par les PLU, d'une part dans un rapport de compatibilité, d'autre part dans l'objectif de faire vivre le projet de territoire (PADD).

Il s'agit également de mieux organiser les coopérations et l'échange pour faciliter l'action publique.