Communauté de Communes des Lacs Médocains

Schéma de Cohérence Territoriale des Lacs Médocains

Le Document d'Orientations Générales

Approuvé le 06 avril 2012

a'urba. agence d'urbanisme Bordeaux métropole Aquitaine

Hangar G2 Bassin à flot n°1 quai Armand Lalande BP 71 F-33041 Bordeaux Cedex
Tél. : 33 (0)5 56 99 86 33 Fax : 33 (0)5 56 99 89 22 e-mail contact@aurba.org

Sommaire

Préambule

A | Les fondements de l'organisation de l'espace communautaire **p. 11**
1. Trois trilogies fondatrices **p. 14**
1.1 L'océan, les lacs, la forêt (entités, identités, etc.) p. 14
1.2 Lacanau, Carcans, Hourtin (une communauté de destins) p. 17
1.3 Les centres bourgs, les quartiers lacustres, les stations littorales p. 18

2 Les points d'appuis du projet de développement **p. 20**
2.1 Le principe d'un pôle d'économie touristique autour de Lacanau (pôle majeur) p. 20
2.2 Le principe de restructuration des stations littorales et les quartiers lacustres p. 23
2.3 Le principe d'un développement urbain en continuité des bourgs existants p. 24
2.4 Le principe d'un développement des capacités de productions d'énergies renouvelables respectueuses du cadre local p.25

3 Les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser, les espaces naturels, agricoles ou forestiers **p. 27**
3.1 Le principe du «pacte de partenariat avec la nature» mis en avant dans le PADD p. 27
3.2 Les espaces urbains et à urbaniser p. 29
3.3 Les espaces naturels et maritimes p. 31
3.4 Les espaces agricoles ou forestiers p. 32

B | Les objectifs des politiques publiques d'aménagement **p. 33**

1 **Promouvoir la cohésion de l'urbanisation** **p. 35**
1.1 Pourquoi cet objectif ? p. 35
1.2 Articulation de l'objectif avec le PADD p. 36
1.3 Objectifs et préconisations p. 37

2 **Garantir l'équilibre social de l'habitat** **p. 39**
2.1 Pourquoi cet objectif ? p. 39
2.2 Articulation de l'objectif avec le PADD p. 40
2.3 Objectifs et préconisations p. 41

3 **Confirmer la vocation touristique du territoire** **p. 43**
3.1 Pourquoi cet objectif ? p. 43
3.2 Articulation de l'objectif avec le PADD p. 43
3.3 Objectifs et préconisations p. 44

4 **Encourager la diversification économique comme une alternative au tourisme** **p. 45**
4.1 Pourquoi cet objectif ? p. 45
4.2 Articulation de l'objectif avec le PADD p. 45
4.3 Objectifs et préconisations p. 46

5 **Maîtriser l'accès au territoire et l'impact des déplacements** **p. 47**
5.1 Pourquoi cet objectif ? p. 47
5.2 Articulation de l'objectif avec le PADD p. 48
5.3 Objectifs et préconisations p. 49

6 **Protéger les paysages** **p. 50**
6.1 Pourquoi cet objectif ? p. 50
6.2 Articulation de l'objectif avec le PADD p. 51
6.3 Objectifs et préconisations p. 52

7 **Prémunir les biens et les personnes des risques naturels et limiter les pressions sur l'environnement** **p. 53**
7.1 Pourquoi cet objectif ? p. 53
7.2 Articulation de l'objectif avec le PADD p. 54
7.3 Objectifs et préconisations p. 55

C | Les espaces et sites naturels et urbains à protéger **p. 57**

1 Des rivages d'exception à protéger et à valoriser **p. 59**
1.1 Un cadrage général fixé par la loi littoral p. 60
1.2 La protection des zones humides p. 62
1.3 La protection des rivages lacustres et océaniques p. 65
1.4 La protection de la forêt littorale incluse dans les sites et paysages remarquables p. 67
1.5 Le maintien des coupures d'urbanisation p. 69

2 L'accompagnement des mutations de l'activité agro-sylvicole **p. 72**
2.1 Rappel des éléments de contexte régissant ces espaces d'enjeux économiques et patrimoniaux p. 72
2.2 Les prescriptions en matière d'aménagement et valorisation du plateau p. 74
2.3 Les recommandations en matière d'aménagement et valorisation du plateau p. 77

3 Une urbanisation strictement maîtrisée **p. 79**
3.1 Un schéma d'aménagement empreint du principe de constructibilité limitée dans les espaces proches du rivagep. 79
3.2 Un schéma d'aménagement au service de l'équilibre social de l'habitat, de la cohérence des transports et de l'équipement commercial p. 84
3.3 Conforter les bourgs de Hourtin, Carcans et Lacanau p. 92
3.4 Encadrer l'évolution des stations littorales p. 94
3.5 Spécifier l'évolution des stations lacustres p. 97
3.6 Stabiliser l'évolution des quartiers lacustres p. 101
3.7 Cadrer le projet de reconversion de la friche militaire dite du « CFM » sise sur Hourtin-Contaut p. 103
3.8 Assurer la gestion et la modernisation de la base de loisirs de Bombannes p. 105
3.9 Assurer la gestion d'écarts urbains et équipements patrimoniaux existants à l'intérieur des espaces proches du rivage afin d'en assurer la pérennité p. 107
3.10 Fixer les interfaces villes / nature : le rôle majeur des lisières p. 107

D | Les schémas de principe **p. 111**
1 **L'application locale des orientations globales** **p. 113**
2 **La légende détaillée des schémas de principe** **p. 114**

E | Fiches d'orientation d'aide à l'élaboration des projets **p. 125**

Préambule

1 | La portée juridique du Document d'Orientations Générales

Le contenu du Document d'Orientations Générales du SCoT est fixé par l'article R.122-3 du Code de l'Urbanisme. Ce document créé par la loi SRU est opposable et produit donc des effets juridiques. Ainsi les documents prévus à l'article L.122-1 doivent être compatibles avec le Document d'Orientations Générales du SCoT (PLH, PDU, Schéma de Développement Commercial et autorisations commerciales, PLU, PSMV, Cartes Communales, opérations foncières, opérations d'aménagement).

Art. R.122-3. Le document d'orientations générales, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, précise :
1° Les orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés ;
2° Les espaces et sites naturels ou urbains à protéger dont il peut définir la localisation ou la délimitation ;
3° Les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels et agricoles ou forestiers ;
4° Les objectifs relatifs, notamment :
• À l'équilibre social de l'habitat et à la construction de logements sociaux ;
• À la cohérence entre l'urbanisation et la création de dessertes en transports collectifs ;
• À l'équipement commercial et artisanal, aux localisations préférentielles des commerces et aux autres activités économiques ;
• À la protection des paysages, à la mise en valeur des entrées de ville ;
• À la prévention des risques ;
5° Les conditions permettant de favoriser le développement de l'urbanisation prioritaire dans les secteurs desservis par les transports collectifs. Il peut, le cas échéant, subordonner l'ouverture à l'urbanisation de zones naturelles ou agricoles et les extensions urbaines à la création de dessertes en transports collectifs et à l'utilisation préalable de terrains situés en zone urbanisée et desservis par les équipements mentionnés à l'article L. 421-5. Il peut, en outre, définir les grands projets d'équipements et de services, en particulier de transport, nécessaires à la mise en œuvre du schéma. Lorsque les documents graphiques délimitent des espaces ou sites à protéger en application du 2° ci-dessus, ils doivent permettre d'identifier les terrains inscrits dans ces limites.

2 | La structure du Document d'Orientations Générales

L'ambition du Document d'Orientations Générales vise à prolonger les grandes options affichées par le PADD, en explicitant les actions à initier pour inscrire ce projet territorial dans son processus de mise en oeuvre.

Ce DOG est donc un document de référence à double titre. C'est à la fois la pierre angulaire du SCoT qui explicite une démarche de projet en cohérence avec les enjeux évoqués dans le diagnostic et les options retenues dans le PADD, mais c'est aussi un document cadre, de portée intercommunale, qui s'impose aux décideurs locaux dans leurs actions de développement et de valorisation de leurs communes.

Pour présenter l'aboutissement de cette démarche de projet et souligner la cohérence des actions à mettre en oeuvre avec les enjeux territoriaux , le DOG s'organise en cinq parties distinctes :

• **Les fondements de l'organisation de l'espace communautaire** : il s'agit de souligner les invariants de l'identité communautaire devant être préservés. Il s'agit aussi de rappeler, tout en les précisant, les points d'appui du projet de développement retenu (PADD). Au regard de ce projet, le DOG expose les orientations permettant d'établir les grands équilibres devant être garantis entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels, agricoles ou forestiers.

• **Les objectifs des politiques publiques d'aménagement** : sur les thématiques comportant des enjeux d'aménagement, l'exposé de ces objectifs est prolongé par des orientations et des prescriptions qui permettront de guider la mise en oeuvre des politiques de développement territorial.

• **La gestion des espaces naturels à protéger sur la valorisation des sites urbanisés** : compte tenu des spécificités territoriales de la Communauté de Communes des Lacs Médocains, il convient en sus de préciser les niveaux de protection et de valorisation des sites naturels et de fixer le cadre d'une urbanisation strictement maîtrisée.
La majeure partie des éléments de projet figurant dans cette partie relève de prescriptions opposables aux futurs documents d'urbanisme en terme de compatibilité.

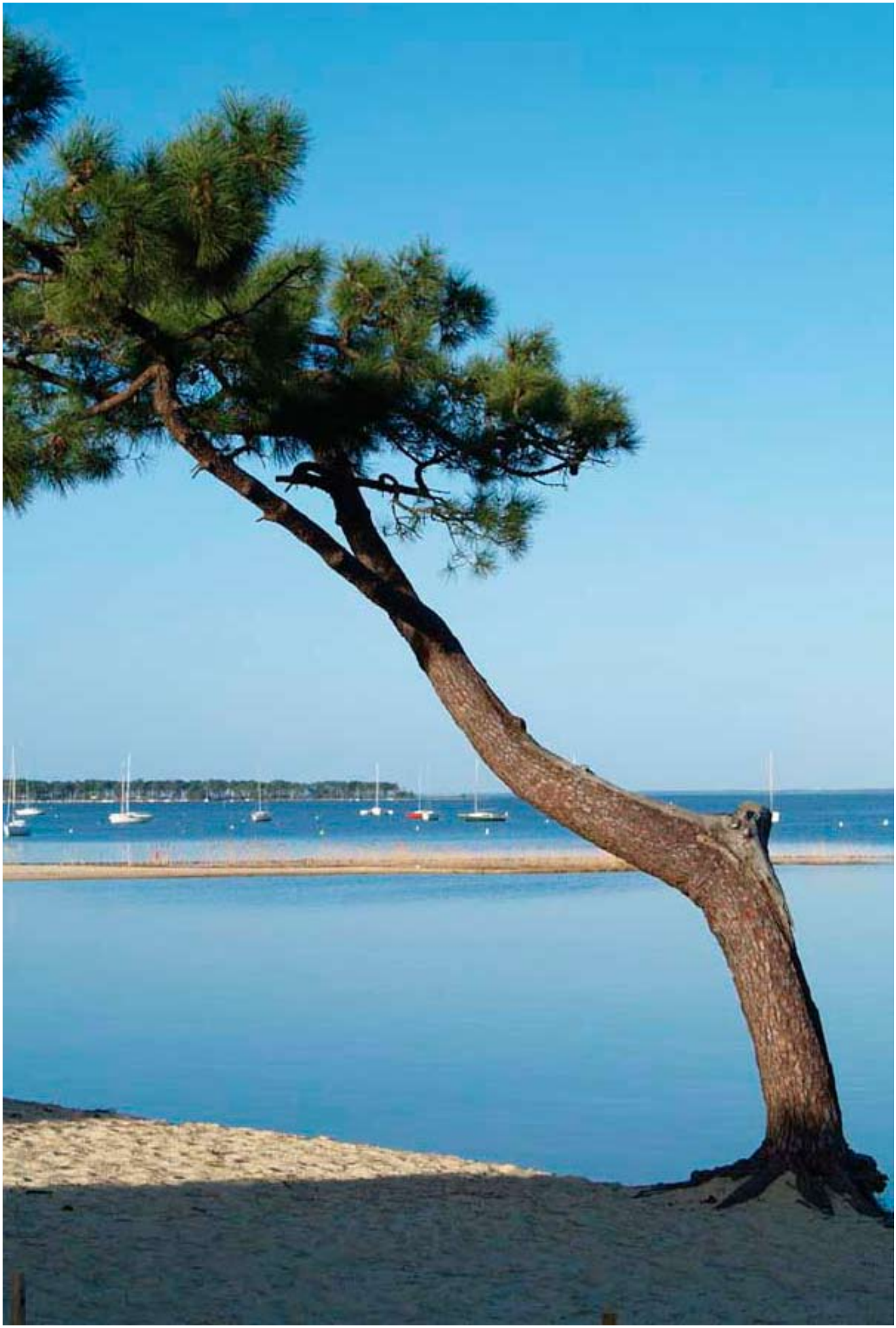
• **Les schémas de principe** : en complément des grandes orientations exposées dans les points précédents, ces schémas apportent des précisions sur l'évolution globale de certains sites à enjeux. Ces supports graphiques, opposables en terme de compatibilité, exposent les grands principes d'aménagement qui doivent trouver leur prolongement dans les documents d'urbanisme locaux.

• **Les fiches d'orientation d'aide à l'élaboration des projets.**

A | Les fondements de l'organisation de l'espace communautaire

Avertissement :

Cette partie du DOG rappelle sous forme d'orientations les invariants de l'identité communautaire devant être préservés. Elle décline ainsi les points d'appui du projet de développement retenu (PADD), tout en précisant ponctuellement certaine déclinaisons pour une meilleure pédagogie vis à vis du lecteur.



A | Les fondements de l'organisation de l'espace communautaire

À l'instar de l'ensemble du Médoc, la dimension aquatique de l'espace communautaire est incontestablement un trait dominant du territoire. Toutefois, la dualité constituée par la façade océane et les rivages lacustres singularise la Communauté de Communes par rapport au reste de cet espace médocain. Il en résulte une organisation spatiale originale où les trois communes formant cette entité présentent des similitudes identitaires qui justifient leur rapprochement dans un projet de territoire appréhendé en commun.

Communes à la fois lacustres et océanes, Lacanau, Carcans et Hourtin s'inscrivent dans un positionnement territorial au croisement de plusieurs dynamiques qui renforcent l'ambition d'un développement organisé et maîtrisé. L'afflux saisonnier vers les rivages, la redéfinition des interfaces avec la métropole bordelaise, l'accroche Sud vers le Bassin d'Arcachon ainsi que les liens avec le Médoc estuarien sont autant de problématiques qui plaident en faveur de l'approche globale d'une communauté de destins.

L'évocation des trois trilogies fondatrices qui suivent vise à souligner ces spécificités territoriales ayant une valeur identitaire. Leur évocation dans le document d'orientations générales du SCoT renvoie à un double objectif de reconnaissance et de préservation de ce cadre particulier. Enfin la présentation des points d'appuis du projet de développement et des grands équilibres territoriaux précise les options retenues dans le PADD. Il s'agit là d'assurer la pérennité des spécificités territoriales au sein d'équilibres garantis car inscrits dans une démarche volontariste de projet.

A.1 | Trois trilogies fondatrices

A.1.1. L'océan, les lacs, la forêt (entités, identités, etc.)

Ce triptyque caractérise à la fois le cadre naturel et le socle identitaire du territoire communautaire. Indissociables les uns des autres, ces éléments occupent des emprises majeures. Le caractère dominant de ces espaces naturels est primordial pour pérenniser le paysage et la qualité du cadre de vie communautaire. La volonté affichée dans le SCoT confirme la place dévolue à ces espaces qui s'imposent comme des entités durables devant être préservées et valorisées.

• **L'océan :** avec près de 35 km de côte, la façade océanique de la communauté de communes concerne près d'un tiers du littoral médocain. Sa bande de sable continue et le caractère sauvage de ses paysages assurent à la côte médocaine une reconnaissance internationale notamment pour le tourisme et le surf. La préservation de cette côte sauvage et la pérennisation maîtrisée des activités touristiques et de loisirs qui y sont associées constituent une ambition majeure du projet territorial.

Plage Océane

• **Les lacs :** protégés de l'océan par le cordon dunaire, les lacs médocains couvrent 8600 hectares communautaires et proposent 66 km de rivages lacustres. Complémentaires à la côte océane, ces espaces naturels d'exception n'en sont pas moins prisés pour leur quiétude. L'agrément résidentiel temporaire ou permanent, la qualité des équipements, l'accès aux activités nautiques et l'immersion dans un environnement naturel préservé assurent la renommée et l'attrait des lacs médocains. Conscient de la sensibilité des milieux lacustres, la Communauté de Communes souhaite s'inscrire dans une démarche de préservation et de valorisation durable d'un patrimoine naturel concilié avec les activités humaines.
Afin de rendre cette démarche de préservation pérenne, la Communauté de Communes s'appuie fortement sur les orientations fondamentales du S.A.G.E « Lacs Médocains », approuvé le 25 octobre 2007. Ce dernier met en effet en lumière la nécessité de veiller à la fois à la qualité biologique des eaux des lacs (qui favorise la sécurité sanitaire des baignades) ainsi qu'à la gestion quantitative de l'eau. Ces dispositions permettent ainsi de concilier la protection des milieux et le maintien des activités de loisirs.

En outre, les berges des lacs constituant des milieux riches pour la faune et la flore en raison de leur caractère hygromorphe, elles doivent, au même titre que les lacs, bénéficier d'une protection stricte afin de maintenir un état de conservation en adéquation avec les exigences écologiques des espèces.

Lac Hourtin

• **La forêt :** les espaces naturels, principalement forestiers, couvrent près de 75 % du territoire de la Communauté de Communes (soit plus de 45 000 ha). Cette omniprésence caractéristique du paysage de la façade océane du Médoc est aussi le témoignage d'une puissante filière économique qui poursuit ses efforts de réorganisation et la régénération des boisements suite à la tempête de 1999. Au-delà d'un enjeu économique évident, l'importance patrimoniale et paysagère de la trame forestière est reconnue comme une composante du cadre de vie. La gestion de l'interface ville / forêt, perçue comme une intime imbrication et non comme une rupture, s'inscrit comme un leitmotiv devant guider l'évolution des territoires.

Jeune forêt

Ces trois entités constitutives du socle identitaire de la Communauté de Communes doivent être considérées à la hauteur des enjeux de préservation qui y sont associés. Le projet de territoire retenu intègre cette dimension exceptionnelle en assurant pour les espaces naturels un rôle fondamental dans l'organisation de l'espace communautaire.

Les déclinaisons relatives à cet objectif de préservation des espaces naturels sont détaillées en seconde partie de ce document. D'ores et déjà on peut préciser que cette orientation générale visant à la protection et à la valorisation des espaces naturels interpelle notamment sur leur condition d'accessibilité et leur niveau de fréquentation. Les activités humaines doivent ainsi particulièrement respecter le littoral océanique, les rivages lacustres, les lisières forestières etc.

A.1.2. Lacanau, Carcans, Hourtin (une communauté de destins)

Unies de fait par un profil géographique similaire (l'océan, les lacs, la forêt), les trois communes le sont aussi par des dynamiques partagées qui invitent au regroupement pour anticiper les mutations du territoire. Quelle que soit l'acuité des phénomènes observés pour chacune des communes, plusieurs thématiques récurrentes impactent l'évolution des territoires et motivent la mutualisation des stratégies à mettre en oeuvre.

- La dimension touristique du territoire est l'une de ces thématiques partagées. Directement concernées par le programme d'aménagement touristique impulsé par la MIACA, les trois communes sont dotées d'infrastructures d'accueil et d'équipements qui les placent au coeur d'une intense activité saisonnière. Toutes les trois sont aujourd'hui concernées par cette dynamique qui impacte fortement le territoire (flux touristiques, saisonnialité, gestion des capacités d'accueil, temporalité des services et commerces, etc.). Le regroupement des trois communes sous le label touristique « Médoc Océan » témoigne de l'amorce d'une réflexion partagée sur cette thématique. Aujourd'hui l'ambition est de prolonger cette démarche partenariale. Le SCoT relaye cette initiative par des objectifs ciblés notamment en qualifiant les sites supports pour le développement touristique.

- Parallèlement à cette dynamique saisonnière, la proximité de l'agglomération bordelaise génère aussi des pratiques spatiales qui constituent un trait commun aux trois communes. A des degrés différents, les stations littorales et lacustres accueillent des flux de fin de semaine qui permettent, certes de prolonger la saison touristique, mais qui tendent aussi à spécifier le territoire dans une vocation récréative pour les résidents de l'agglomération. La confirmation de la vocation touristique du territoire est une priorité mais il s'agit aussi de l'accompagner d'une alternative en vue d'une diversification des fonctions économiques et résidentielles.
- En ce qui concerne ce dernier point, la récente dynamique résidentielle qui contribue à augmenter la population permanente est clairement analysée comme un effet induit du desserrement de la métropole bordelaise. L'extension de l'aire d'influence métropolitaine génère de nouvelles pratiques résidentielles au risque de marginaliser le territoire communautaire (« communes dortoirs » pour des migrants travaillant dans l'agglomération bordelaise). A ce titre, une réflexion partagée sur l'accueil croissant de résidents permanents est aussi une thématique abordée par les trois communes. Sur ce thème, le SCoT intègre les spécificités de chaque commune et précise les conditions et les espaces dédiés à cet accueil.

C'est bien la même volonté de maîtriser ces dynamiques touristiques, et plus récemment résidentielles, qui incitent Lacanau, Carcans et Hourtin à s'inscrire dans une démarche de projet pour un développement maîtrisé. Aujourd'hui, avec le SCoT, c'est la prise de conscience d'une communauté de destins impulsée dès la MIACA qu'il convient de prolonger par une démarche partagée.
Il s'agit de préserver les fondements d'une activité touristique primordiale pour le tissu économique communautaire en garantissant durablement la préservation des ressources naturelles qui la stimule.

A.1.3. Les centres bourgs, les quartiers lacustres, les stations littorales

Similaires par la géographie, les trois communes le sont aussi par leur structure urbaine. C'est d'ailleurs l'accroche aux ressources naturelles et les usages qui y sont associés qui ont conditionné au fil du temps une organisation territoriale fondée sur un système urbain tripartite. Ainsi, l'identité urbaine croisée de Lacanau, Carcans et Hourtin s'articule autour de trois points d'appuis distincts : les bourgs, les quartiers lacustres et les stations littorales. Pour chaque commune, ces trois entités impliquent une approche différenciée qui se justifie par l'histoire des sites, la diversité des usages et les perspectives d'évolution.

• **Les anciens bourgs agricoles** en retrait du littoral et des lacs, diffusent une trame rurale héritée d'un finage historique adossé à l'exploitation de la forêt. Aujourd'hui, bien que situés en marge des infrastructures touristiques, chacun de ces bourgs reste une porte d'accès vers les lacs et l'océan ce qui implique le transit d'importants flux saisonniers (vacances et week-end). De plus, compte tenu du desserrement de l'agglomération bordelaise et de leur attractivité, le potentiel de développement des bourgs est significatif, notamment pour l'accueil de populations permanentes. Dès lors, la mise à niveau de l'offre en services, commerces et équipements devient essentielle pour accompagner la mutation de ces anciens villages vers un statut de polarité urbaine en voie de constitution.

• **Les stations littorales** à vocation touristique sont issues, pour l'essentiel, de la politique volontariste de la MIACA. Grâce à leurs accès aux plages, ces trois accroches océanes sont des sites emblématiques de l'activité touristique et confèrent l'identité littorale des trois communes. On distingue toutefois les stations de Carcans-Plage et de Hourtin-Plage comme des quartiers quasi exclusivement tournés vers une activité estivale et « en sommeil » le reste de l'année. De son coté, Lacanau Océan, de taille plus conséquente, se structure progressivement comme un quartier constitué voire comme une polarité complémentaire au centre bourg : accroissement de la population résidente, quelques services et commerces ouverts à l'année, etc. Dès lors, les enjeux diffèrent, notamment pour Lacanau-Océan où l'ambition retenue en faveur d'une structuration et un renforcement de la station est évoquée dans ce document.

• **Les quartiers lacustres**, générés à l'initiative de la MIACA ou plus spontanés dans leur création, sont le troisième élément de cette typologie des espaces urbains communautaires. Carcans-Maubuisson-Bombanne s'affiche comme la principale polarité touristique lacustre de la Communauté de Communes avec toutefois une activité hors saison qui reste modeste malgré une fraction de population résidente à l'année. Erigé aussi sous l'égide de la MIACA, Hourtin-Port et Lacanau-Port prolongent les bourgs traditionnels et complètent l'offre touristique. Par ailleurs, plusieurs quartiers lacustres reposent aussi sur un habitat plus spontané de tradition résidentielle de loisir transmis de génération en génération d'où le fort attachement des résidents à la préservation de leur cadre de vie. Chaque commune présente ces propres quartiers lacustres traditionnels avec une aspiration unanime au maintien des éléments qui en font la quiétude.

Hourtin Port

En intégrant la spécificité de chacune de ces polarités et quartiers, les grandes orientations et/ou prescriptions déclinées dans ce document visent à accompagner l'évolution maîtrisée de ces entités urbaines. Les niveaux de développement souhaités y sont forcement différenciés compte tenu des objectifs affichés et des contraintes de protection (notamment la Loi Littoral). La seconde partie de ce document d'orientations générales décline, en fonction de chaque site, les perspectives d'un développement harmonieux garant des grands équilibres territoriaux qui caractérisent l'identité communautaire.

A.2 | Les points d'appui du projet de développement

A.2.1. Le principe d'un pôle d'économie et de tourisme autour de Lacanau (pôle majeur)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable retient comme ambition « la constitution d'un pôle d'économie touristique dans lequel la Ville de Lacanau jouera un rôle majeur. Un pôle d'économie touristique pour le département de la Gironde mais aussi pour le Pays Médoc aux portes de l'Agglomération Bordelaise ».

Par ce choix de développement, **la vocation touristique du territoire communautaire est clairement exprimée, avec un rôle pivot pour Lacanau qui reste le principal site d'accueil pour les populations touristiques. Dès lors, il importe de tirer parti des atouts existants et de conforter l'attractivité du territoire en accompagnant l'évolution de l'hébergement et en assurant la mise à niveau des services et équipements.**

L'enjeu relève moins d'une augmentation significative des capacités d'hébergement que d'une stabilisation modernisée de l'offre touristique permettant de maintenir une fréquentation estivale autour de 150 000 habitants (dont près de 60 % sur le territoire de la commune de Lacanau). Cette évolution maîtrisée s'entend au regard de l'objectif de préservation des entités naturelles qui constituent le fondement de l'attractivité touristique de la Communauté de Communes.

Dans ce contexte, les éléments constitutifs d'un pôle d'économie touristique reposeront sur une série d'options devant guider les politiques de développement à mettre en oeuvre selon une stratégie de complémentarité entre le pôle majeur (Lacanau) et les autres sites.

• **Un pôle d'économie et de tourisme pour partie axé sur le développement d'activités « loisirs, sports, nature »**. Il s'agit de confirmer la vocation d'un territoire bénéficiant de conditions optimum pour la pratique d'activités sportives et de loisirs liées à l'océan et à la nature (le surf constituant un support de communication national, voire international). Au delà de l'accueil des pratiquants de ces activités, les efforts à engager dans ce domaine relèvent aussi d'initiatives publiques en faveur d'une filière économique en attente d'infrastructures performantes et d'évènements d'envergure (exemple du Lacanau-Pro).
S'il convient de considérer l'opportunité d'accueillir de façon temporaire ou permanente des professionnels ou des PME-PMI en lien avec ces activités (plus particulièrement sur Lacanau[1]) en terme d'offre foncière ou immobilière, ce seul type d'activité ne constitue pas une panacée au vu de l'étroitesse de la cible qui fait, depuis plusieurs années, l'objet de lourds investissements portés par les pouvoirs publics aquitains.

1 | Dans le cadre d'une démarche coordonnée à l'échelle du grand Sud-Ouest, en complémentarité surf-nature avec les spots plus urbains de la Côte-Basque.

En revanche la communauté de communes doit parallèlement se positionner pour tirer le meilleur profit de la dynamique économique de l'agglomération bordelaise et de l'effet centrifuge qu'elle va générer dans le cadre de son développement à venir[1], doublé de l'amélioration des déplacements[2] avec le Médoc et en particulier Lacanau qui est la plus proche des trois.

=> Dans ce cadre, la communauté de communes mise sur une optimisation de son offre en matière d'accueil économique en privilégiant :
- les deux sites de la Meule (en cours d'extension sur 8 ha.) sur Lacanau et des Bruyères (15 ha.) sur Hourtin qui sont ouverts à une large palette d'activités ;
- le futur site de l'Aubarède sur Lacanau-océan, plutôt dédié à un éco-quartier tertiaire et multifonctionnel à Haute Qualité Environnementale dont l'aménagement sera progressif (cf détail au chapitre 3.4 de la partie C).

• **Un pôle d'économie touristique axé sur une offre modernisée en hébergements, équipements et services.** Compte tenu de l'évolution perpétuelle de la demande et du contexte concurrentiel, l'offre touristique est contrainte à des adaptations régulières afin de répondre aux attentes exprimées. Il importe d'accompagner ces évolutions pour garantir l'attractivité touristique du label « Médoc-Océan ». Les structures d'hébergement sont concernées en premier lieu : amélioration du parc résidentiel, développement de l'offre hôtelière, modernisation des campings, etc.

Concernant la modernisation des campings, la communauté de communes affirme sa volonté de :
- **préserver une large part de l'offre sociale existante** en limitant le durcissement de certains établissements, et en particulier ceux inscrits en tant que « campings en espaces naturels » ou « terrains de campings à évolution mesurée situés en zone urbaine » qui doivent maintenir une offre exclusive ou à 2/3 tournée vers les caravanes et tentes (se reporter à la partie **D]** et la partie **C] chapitre 1.5 -A** du présent document pour les conditions précises)...
- tout en **offrant des possibilités effectives de compléter l'offre résidentielle moyenne à supérieure** de plein air en la réservant à certains sites urbains (y compris en lisière littorale pour certains) susceptibles d'accueillir des Parcs Résidentiels de Loisirs ou Résidences Mobiles de Loisirs (cf partie **D]** pour localisation des sites concernés).
=> Les sites éligibles, en particulier ceux limitrophes d'espaces naturels, devront cependant mettre en œuvre des projets exemplaires en matière d'insertion paysagère et architecturale, d'emploi de matériaux naturels, de gestion du stationnement, etc., voire démonter partiellement certaines installations en hiver.

Ce dessein d'économie touristique modernisée implique aussi la performance des équipements publics et privés, l'essor de la gamme des services, la progression du tissu commercial, etc. Au regard des enjeux de préservation environnementale précédemment évoqués, il importe de garantir l'insertion harmonieuse des nouvelles infrastructures projetées en privilégiant en priorité des opérations de restructuration

1 | Notamment atteindre le million d'habitants sur la Communauté urbaine de Bordeaux (CUB) à l'orée 2030, tel qu'affiché dans les objectif du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise en cours de révision.
2 | Notamment grâce aux nombreux projets d'amélioration des infrastructures de transports sur le territoire de la CUB.

au sein des emprises urbaines existantes. En tant que site majeur du pôle d'économie touristique, Lacanau Océan apparaît comme l'un des supports éminents pour accueillir cette dynamique.

• Un pôle d'économie touristique complété d'activités connexes à la filière. La vente de services et de séjours à l'attention des vacanciers est confirmée comme le principal moteur du développement économique local. En marge de ces prestations, la valorisation des atouts du territoire permet aussi d'activer des leviers de développement complémentaires à l'activité touristique traditionnelle. En effet, le cadre exceptionnel constitué par le triptyque océan / lacs / forêt est un argument à destination des entreprises et des professionnels recherchant une implantation temporaire ou permanente dans un site en cohérence avec les valeurs qu'ils souhaitent véhiculer. Ainsi, l'opportunité d'aménager un ou plusieurs pôles d'accueil et des infrastructures dédiés à des professionnels résidents ou en transit reste une idée à explorer.
Il s'agirait de proposer des services mutualisés au sein d'une entité spécifiques (éco-quartier, pépinière, ateliers-relais ou pôle tertiaire avec secrétariat, reprographie, accès haut débit, etc.). De même, les qualités physiothérapeutiques du cadre naturel plaident en faveur d'une réflexion sur l'essor de la filière santé-tourisme. A ce titre, l'implantation d'un établissement de soins pourrait aussi drainer un tissu d'activités afférentes susceptibles de bénéficier autant aux populations en séjour que permanentes.
Au regard de l'évolution d'un profil démographique vieillissant, l'essor de l'offre en services médicaux et paramédicaux s'inscrirait alors dans la dynamique évolutive du territoire.

• Un pôle d'économie touristique accessible, à l'interface des territoires. La notion même de polarité renvoie à une capacité d'attraction des flux touristiques susceptibles de garantir la vitalité économique du territoire. Les conditions permettant d'accéder au territoire deviennent des arguments décisifs qui fixent les choix de déplacements et les séjours qui y sont liés. L'amélioration des infrastructures routières entre l'agglomération bordelaise et l'océan est un aspect récurrent, même s'il contribuera aussi au desserrement de la métropole et donc à l'accroissement des pressions résidentielles. L'accroche avec les territoires limitrophes doit aussi être valorisée avec un rôle clé pour Hourtin en lien avec le Nord Médoc et l'estuaire et une position privilégiée pour Lacanau en « porte sud du Médoc ».

L'intensification des capacités d'échanges avec ces territoires et notamment avec la métropole relève aussi d'une amélioration des dessertes cadencées en transports collectifs. De plus, la proximité de l'aéroport international de Bordeaux – Mérignac (45 mn) et le futur rôle pivot de la gare de Bordeaux (à un peu plus d'1 h) en liaison TGV avec Paris, Toulouse et l'Espagne sont des paramètres essentiels à cette valorisation économique. Enfin l'accessibilité virtuelle au territoire via Internet confirmera son caractère primordial à l'heure ou la filière touristique s'appuie massivement sur ce média. En cela, la dynamique initiée par le portail communautaire « Médoc Océan » est à prolonger intensément.

En conclusion, la dimension touristique du territoire est confirmée comme le point d'appui du développement économique communautaire. La valorisation

du potentiel environnemental, la modernisation des conditions d'accueil, l'essor de la filière tourisme étirée à ses activités connexes et enfin, l'amélioration de l'accessibilité au territoire sont des orientations majeures dont le fonctionnement en synergie donnera corps au projet de pôle d'économie touristique. Parce qu'il concentre plus de la moitié des capacités d'accueil touristique, le pôle canaulais confirmera son rôle structurant dans cette dynamique. Enfin, en complément de cette dimension touristique, l'activité économique communautaire devra néanmoins s'ouvrir à une diversification des activités. Il s'agit d'accompagner l'accroissement de la population résidente en quête d'emplois sur le territoire.

A.2.2. Le principe de restructuration des stations littorales et des quartiers lacustres[1]

Sites privilégiés pour l'épanouissement de l'activité touristique et l'implantation des résidences secondaires, les stations littorales et les quartiers lacustres sont des espaces urbains à la fois sous pression et contraints par d'importants dispositifs réglementaires qui conditionnent et entravent leur évolution. Ils s'insèrent dans des espaces naturels à grande valeur environnementale et leur gestion doit nécessairement s'appréhender par ce contact intime et fragile avec des entités fondamentales du socle naturel et identitaire de la Communautés de Communes (cf précédemment).

• En ce qui concerne l'évolution des stations littorales, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable affiche un principe de :
- « limitation à l'urbanisation existante » sur Hourtin Plage et Carcans Plage ;
- « espace de renouvellement urbain » sur Lacanau-Océan (y compris le Huga et l'Ardilouse) en application de la mise en œuvre du principe visant à privilégier le développement d'un pôle économique et touristique sur Lacanau pour renforcer l'attractivité de la commune et notamment de son agglomération littorale. L'extension de l'urbanisation sur Lacanau-Océan sera calibrée dans cette perspective tout en tenant compte de l'inscription du site en espaces proches du rivage.

=> Considérée à l'aune de l'ensemble du territoire communautaire, l'application du principe de constructibilité limitée de ces espaces permet d'y dégager localement les marges suffisantes : la limitation de l'urbanisation sur les stations océanes de Carcans et Hourtin permet de compenser les besoins du littoral canaulais regroupés sur sa partie Nord et le Huga.

• En ce qui concerne l'évolution des « quartiers » lacustres (site urbanisés autres que les bourgs de Hourtin et Lacanau), le PADD retient des possibilités d'évolution différenciées :
- **des secteurs en développement mesuré** dont le caractère limité est garanti par des contraintes de préservation d'espaces naturels qui s'appliquent aux abords immédiats de ces ensembles.
=> Dans ces conditions, il s'agira d'opérations ponctuelles de restructuration / requalification (pour le site urbanisé du Contaut à Hourtin) et de finalisation de l'aménagement sur Maubuisson/ Le Montaut (Carcans) et Le Moutchic (Lacanau).

1 | Le terme de « quartier lacustre » est détaillé dans sa dimension loi littoral aux chapitres 3.5, 3.6 et 3.7 de la partie C du présent DOG.

- pour les autres quartiers lacustres, les perspectives d'évolution **se limitent à la gestion des habitations, services et équipements existants**.

Par l'expression volontariste d'une urbanisation limitée pour les stations littorales et les quartiers lacustres, la Communauté de Communes confirme son positionnement en faveur d'une préservation des espaces naturels et des coupures d'urbanisation. **Dans le cadre de la constitution d'un pôle d'économie touristique, les perspectives d'évolution des stations littorales et des quartiers lacustres reposent moins sur un potentiel extensif que sur une capacité à se restructurer au sein d'emprises existantes et valorisées. Ceci implique une réflexion approfondie sur les formes urbaines à privilégier afin de concilier les aspirations résidentielles avec l'intimité des lieux et le respect des paysages.**

A.2.3. Le principe d'un développement urbain en continuité des bourgs existants

Dans un contexte où les pressions résidentielles s'accentuent sur le territoire communautaire et compte tenu d'un choix stratégique et des contraintes naturelles qui entravent les possibilités d'extension des stations littorales et des quartiers lacustres, seuls les bourgs apparaissent comme des supports potentiels pour structurer un développement urbain maîtrisé.
Rappel : en complément de son bourg, Lacanau devra parallèlement compléter (en respect des principes énoncés en partie précédente) les opérations de logements en cours sur le secteur du Huga afin d'offrir le meilleur équilibre social à la population.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable souligne cette option et il précise qu'il s'agit désormais de « privilégier le développement de l'urbanisation en continuité du bâti existant, en particulier au niveau des bourgs »,etc. « c'est la fin de l'habitat diffus et de l'étalement ».

Cette démarche qui vise à identifier les bourgs comme des points d'appui du développement s'inscrit dans une stratégie d'aménagement en cohérence avec les objectifs d'un développement durable et d'une fonctionnalité améliorée des espaces urbains :
• Le prolongement des espaces bâtis existants constitue une alternative salutaire à la dilution d'une urbanisation dans des secteurs naturels et agricoles risquant d'être fragilisés car morcelés. Ainsi une gestion rationnelle de l'urbanisation et la lutte contre le « mitage » participent à la préservation du socle naturel dont l'importance a été démontrée.
• La densification des zones urbaines existantes et l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux sites en continuité des bourgs participent directement à la valorisation des fonctions de centralité. Par un apport démographique supplémentaire, le dynamisme urbain et l'animation des bourgs se renforcent : revitalisation du tissu commercial, extension de la gamme de services, valorisation des équipements, etc.
• Un choix de développement privilégiant une compacité maîtrisée de l'urbanisation vise aussi à prôner des valeurs environnementales compatibles avec les objectifs du développement durable. Outre une consommation d'espace plus économe, la recherche de proximité entre l'habitat, les équipements et les services urbains

doit aussi stimuler une modération des déplacements automobiles au sein des quartiers. D'autre part la réduction des linéaires de réseaux (routes, eaux etc.) est une source d'économies pour la collectivité et s'inscrit pleinement dans le principe de préservation de l'environnement. Toutefois, cette dynamique urbaine attendue, couplée à une intensification des usages et des pratiques spatiales dans les bourgs, doit nécessairement s'accompagner d'une réflexion qualitative approfondie. En effet, **alors que la qualité du cadre de vie s'affiche comme un argument décisif de l'attractivité communautaire, il importe d'accompagner ce processus de développement afin d'en garantir son insertion harmonieuse dans les quartiers et en prolongement.**

Au sein des espaces urbains existants, le processus de densification implique un travail sur des formes bâties respectueuses des typologies héritées ou/et désirées. De même, l'amélioration des fonctionnalités urbaines relève aussi d'aménagement d'espaces publics conviviaux et sécurisés (continuités inter-quartiers, cheminements piétons et cyclistes, espaces verts, etc.).

En ce qui concerne les extensions futures en continuité des quartiers existants, les mêmes réflexions qualitatives sont à promouvoir (formes urbaines adaptées, espaces publics valorisés). En complément, une attention particulière sur les lisières urbaines est à initier. En effet, par des aménagements paysagers de qualité il s'agira d'identifier des interfaces maîtrisés entre la fin de la ville et les espaces naturels avoisinants. A ce titre, des orientations générales pour une gestion qualitative des lisières urbaines actuelles et futures sont présentées plus en aval dans ce document.

Nota : Ces principes d'aménagement sont illustrés sous forme de fiches figurant en annexe du présent DOG. Ces fiches sont pour partie issues d'une étude menée par l'a-urba en 2009 : « Pour une croissance urbaine durable en Gironde – Outil d'aide à l'élaboration de projets » financée par la DDTM, le Conseil Général, La Communauté urbaine de Bordeaux, le Sysdau, le CAUE 33.

=> Ces fiches sont intégrées à titre d'orientation à l'adresse des futurs documents locaux d'urbanisme.

A.2.4. Le principe d'un développement des capacités de productions d'énergies renouvelables respectueuses du cadre local.

La superficie du territoire alliée aux possibilités naturelles offertes en matière d'énergies renouvelables (bois, soleil et vent) doivent tenir compte du cadre de vie et de la qualité paysagère des espaces qui constituent le point focal de l'attractivité touristique de la communauté de communes.

A ce titre, et dans le respect de l'intégrité paysagère des lieux, **seront seules privilégiées les ressources issues de la biomasse et du soleil, à l'exclusion de la filière éolienne** dont les infrastructures techniques ne sont pas compatibles avec l'image de « nature vierge » prisée par les touristes.

La biomasse (dont un projet semble s'esquisser sur Hourtin) peut en effet constituer une filière d'appoint à l'activité sylvicole locale et plus largement médocaine, tandis que le solaire peut faire l'objet d'une intégration paysagère satisfaisante des infrastructures techniques (fermes solaires).=> En matière de ferme solaire, la communauté de communes entend réserver la possibilité d'accueil prioritaire d'une telle installation sur la commune de Hourtin dans la mesure où cette dernière :
- bénéficie d'une part de la proximité d'un poste source ERDF aux capacités techniques adéquates pour envisager le raccordement électrique d'un parc solaire au réseau de transport et de distribution ;
- souhaite d'autre part, valoriser une partie de sa forêt communale ravagée pendant la tempête de 1999 et qui reste à ce jour une large source de perte financière. Une telle opération sur une partie de sa propriété forestière, permettrait ainsi à la commune de dégager des ressources budgétaires lui permettant d'investir sur la restauration du solde de son massif.

Lacanau dispose parallèlement d'un potentiel d'installation en limite de la commune de Sainte-Hélène mais ce potentiel est invalidé par les nouvelles dispositions applicables en matière d'implantation de fermes d'énergies renouvelables sur des communes soumises à la loi littoral.

=> Un arrêt de la Cour administrative d'appel de Nantes (28 01 2011, société Néo-Plouvien) vient en effet de censurer l'implantation d'éoliennes regardées comme une extension de l'urbanisation puisque ne se situant pas en continuité d'une agglomération ou d'un village existant. Par là, est confirmé plus sévèrement encore la jurisprudence du Conseil d'État et le principe d'urbanisation en continuité des éoliennes déjà dégagée en zone de montagne (C.E 2010, Leloustre) ; la loi littoral, à la différence de la Loi montagne, ne souffrant d'aucune dérogation.

=> Les PLU devront délimiter en tant que de besoin les sites potentiellement éligibles à de tels projets qui seront situés en dehors des espaces proches du rivage, soit à l'Est de la RD3, dans les « espaces urbanisés » ou à « urbanisés » définis en partie D] (schémas de principe) du présent document.
Dans un souci de meilleure intégration paysagère vis-à-vis des quartiers voisins, ces installations pourront cependant être insérées dans une trame d'espaces verts urbains.

Nota : Quoi qu'il en soit, précisons que les possibilités d'installation de structures techniques significatives de production d'énergies renouvelables restent dépendantes de la capacité d'acheminement du réseau électrique (dont poste source) médocain vers les centres de consommations. En attente de capacités éventuellement renforcées dans l'avenir en concertation avec ERDF à l'échelle de la presqu'île, il conviendra ainsi de faire des choix entre les différents projets.

A.3 | Les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser, les espaces naturels, agricoles ou forestiers

A.3.1. Le principe du « pacte de partenariat avec la nature » mis en avant dans le PADD

A la fois support identitaire, fondement du cadre de vie et vecteur de l'attractivité et du développement économique communautaire, le socle naturel est donc soumis à de multiples pressions susceptibles d'affecter son intégrité. La prédominance des espaces naturels ne doit en aucun cas être associée à une quelconque appréciation illimitée et inépuisable d'une ressource qui apparaît fragile et sensible à la sur-fréquentation.

Dans un objectif de gestion raisonnée de la ressource naturelle, le projet affiché dans le SCoT de la Communauté de Communes des Lacs Médocains vise à garantir les conditions nécessaires à la transmission d'un « capital nature » préservé pour les générations futures. La traduction de cet engagement communautaire interpelle directement les édiles locaux dont la responsabilité est engagée dans la préservation du cadre naturel, des biens et des personnes vis-à-vis des risques.

Prédominance des espaces naturels

A la hauteur de cet engagement, le PADD retient la nécessité qu'un "processus d'évolution du territoire des Lacs Médocains doit passer un pacte de partenariat avec la nature pour s'assurer d'un développement maîtrisé ». Ce pacte de partenariat nécessairement enraciné dans les principes du développement durable peut se décliner selon plusieurs orientations destinées à guider l'action publique. En terme d'aménagement du territoire communautaire il s'agit d'assurer la pérennité des grands équilibres entre des espaces à vocations différenciées.

• Garantir une emprise des espaces naturels (y compris les lacs) à hauteur de 80 % du territoire communautaire,

• Garantir les emprises et les conditions nécessaires au maintien et à l'évolution des activités agro-sylvicoles,

• Garantir une gestion économe des espaces en privilégiant le renouvellement urbain et l'urbanisation de terrains en continuité des quartiers existants.

Au-delà de ces options relevant de la gestion de l'espace communautaire, le pacte de partenariat avec la nature devra aussi trouver sa déclinaison au quotidien dans le cadre d'une gestion raisonnée des ressources naturelles et d'un strict encadrement du potentiel de développement du territoire. En d'autres termes, toute opération significative d'aménagement autorisée sur le territoire du SCoT devra s'inscrire dans une logique de valorisation environnementale et gagnerait à bénéficier d'un label Haute Qualité Environnementale (maîtrise des impacts, qualité d'insertion, etc.).

A.3.2. Les espaces urbains et à urbaniser

Du fait de ses caractéristiques naturelles et agro-sylvicoles, le territoire de la Communauté de Communes des Lacs Médocains n'aspire pas à l'affirmation d'une vocation urbaine. Cette volonté clairement portée par le PADD n'est en aucun cas contradictoire avec l'appartenance de la Communauté de Communes au système métropolitain de la grande agglomération bordelaise. En effet, cette façade occidentale métropolitaine à la fois océane, lacustre et forestière, constitue un atout naturel exceptionnel devant être préservé à l'échelle d'un ensemble territorial complexe où s'organisent des complémentarités entre des espaces à vocation différenciée.

Afin de se prémunir face à différentes pressions (notamment résidentielles) qui tendraient à instiller des processus d'urbanisation, le SCoT retient plusieurs principes majeurs devant encadrer la répartition des espaces bâtis existants ou futurs :

• L'urbanisation s'insèrera nécessairement dans les espaces dédiés à cet usage. En d'autres termes, toutes les constructions contribuant à la dilution de l'urbanisation et au mitage des espaces naturels et agricoles sont clairement proscrites. Dans ces espaces, la constructibilité se limiterait à la gestion des hameaux existants.

• La dynamique urbaine sur l'ensemble du territoire communautaire est inscrite dans une logique de développement parcimonieuse en cohérence avec la croissance démographique attendue (offre résidentielle, équipements, activité économique).

• Une gestion différenciée des espaces urbains et à urbaniser est à mettre en oeuvre au regard des contraintes naturelles et des sites prioritaires pour le développement urbain. Par exemple, le principe d'une « extension limitée de l'urbanisation » est affecté aux « espaces proches du rivage » identifiés au titre de la loi littoral.

• Les sites prioritaires pour l'extension de l'urbanisation concernent les espaces situés en continuité des trois bourgs. En cela, il s'agit de relayer la disposition du PADD qui privilégie « le développement de l'urbanisation en continuité du bâti existant, en particulier au niveau des bourgs ».

• Les nouvelles opérations d'aménagement devront privilégier des options urbaines qualitatives basées sur :

- une accessibilité facilitée aux services, commerces et équipements publics ;
- des opérations économes en matière de consommation d'espaces proposant une diversité pour les formes bâties et les produits résidentiels ;
- un traitement qualitatif des interface villes / nature qui implique une double approche relative à la gestion des lisières et à l'imbrication des continuités naturelles dans les espaces urbanisés.

• Les opérations de renouvellement urbain, de restructuration des tissus existants et de reconquête des friches sont à encourager comme une alternative à l'extension urbaine. Il s'agit d'enrayer les processus de dégradation urbaine en proposant une rationalisation de l'utilisation de l'espace.

Ces dispositions trouveront leur traduction dans les documents d'urbanisme déclinés dans chacune des trois communes.

A.3.3. Les espaces naturels et maritimes

Le principe de protection de ces espaces emblématiques a déjà été largement évoqué dans ce document car c'est un thème transversal impactant l'ensemble des politiques de développement communautaire.

En termes d'actions en faveur de la sauvegarde des grands équilibres naturels, le SCoT cherche à introduire une démarche de gestion durable de ce patrimoine partagé par les trois communes. Au-delà d'une sanctuarisation systématique, il importera dans les années à venir de proposer une démarche hiérarchisée permettant de concilier l'émergence d'un pôle d'économie touristique en lien avec une politique de préservation et de valorisation de ces espaces. Plusieurs principes fondateurs peuvent être mis en avant pour garantir le rôle essentiel des espaces naturels et maritimes dans la préservation des grands équilibres territoriaux :

• Les dispositions réglementaires en vigueur s'imposent et sont bien évidemment relayées dans le présent SCoT. A ce titre, l'application de la loi littoral fixe un cadre repère assurant la protection d'espaces emblématiques majeurs (espaces remarquables, espaces proches du rivage, coupure d'urbanisation, etc.).

• Les espaces naturels du pourtour des lacs ainsi que la façade océanique élargie à l'acception de son système dunaire bénéficient du niveau de protection le plus soutenu. L'accessibilité à ces espaces ainsi que le niveau de fréquentation (particulièrement en haute saison) relèvent d'une attention particulière. Il s'agira d'en fixer les modalités de fréquentation ainsi que les usages autorisés afin d'en garantir la pérennité : limitation des points d'accès aux plages, identification des itinéraires cyclistes et piétons, restrictions des accès aux sites les plus sensibles, etc.

• A l'échelle du SCoT, les espaces naturels emblématiques qui viennent d'être évoqués (rivages lacustres, façade océane et forêt littorale) sont identifiés comme les points d'appuis essentiels d'une trame verte communautaire qui trouvent ses prolongements dans des continuités naturelles. Ces dernières sont toutes aussi essentielles à la perception des équilibres naturels et doivent aussi être préservées et identifiées au niveau communal (lisières forestières, continuités boisées, réseaux hydrographiques et sa ripisylve, etc.).

• La dimension aquatique omniprésente sur le territoire communautaire participe aussi à la préservation des grands équilibres naturels du territoire. Outre le strict maintien des surfaces en eaux (tant lacustres que maritimes) perçues comme des entités inaliénables, la notion d'équilibre interpelle aussi une gestion qualitative d'espaces indispensables à l'économie touristique et à la bio-diversité. A titre d'exemple, l'obtention annuelle du label « pavillon bleu » pour chacune des trois communes peut apparaître comme un objectif tangible inscrit dans une stratégie communautaire.

A.3.4. Les espaces agricoles ou forestiers

Au même titre que ceux de la façade océane, les espaces forestiers rétro-littoraux participent, avec les emprises agricoles, aux grands équilibres territoriaux communautaires. En effet, le massif forestier landais ponctuellement éclairci par de vastes clairières agricoles trouve son prolongement jusqu'au Médoc. Il en découle un paysage caractéristique propre à l'identité communautaire qui témoigne aussi d'une activité agro-sylvicole essentielle à la diversité économique. Dès lors, il importe de garantir l'intégrité de cet ensemble agro-sylvicole et d'inscrire dans l'ensemble des documents de planification territoriale les conditions nécessaires à la pérennisation de ces activités. Dans cette optique le SCoT retient plusieurs principes majeurs devant tendre vers cet objectif :

• Bien qu'en retrait par rapport à l'activité touristique, les filières agro-sylvicoles sont à considérer comme un levier de développement tout aussi capital. Leur vitalité est nécessaire afin qu'elles participent pleinement au dynamisme économique local tout en contribuant à l'entretien actif et régulier d'une majeure partie de l'espace communautaire.

• L'intégrité des exploitations agricoles et sylvicoles est à prendre en compte afin de faciliter les systèmes d'exploitation. Dès lors il importe d'éviter le morcellement des propriétés et d'encourager les actions nécessaires à leur entretien.

• La vocation agro-sylvicole des espaces en exploitation devra être relayée dans les documents d'urbanisme locaux afin de garantir sur le long terme un usage foncier dédié à ces activités.

• Plus spécifiquement, la filière bois doit bénéficier d'une attention particulière. Il s'agit de mettre en oeuvre localement des initiatives en faveur de l'usage de ce matériau renouvelable selon des préceptes en accord avec le développement durable (éco-construction, biomasse, etc.).

B | Les objectifs des politiques publiques d'aménagement

Avertissement :

Afin de mieux cerner les éléments susceptibles de contribuer à la mise en œuvre du PADD de la communauté de communes des Lacs médocains dans le respect des articles énoncés aux articles L110 et L121-1 du Code de l'urbanisme, le présent chapitre présente de façon différenciée :

- **les orientations générales susceptibles d'être déclinées dans les futures politiques publiques de valorisation et d'aménagement du territoire** des Lacs médocains.

Ces orientations (écrites en bleu) traitent des actions susceptibles d'être mises en œuvre pour tendre vers un développement harmonieux du territoire.

Or, ces desseins et/ou volontés ne relèvent pas toujours d'actions directes des seules communes du SCoT.

Si certaines relèvent plus d'un exercice de pédagogie, la majeure partie résulte d'un corpus de lois, règles, simples actions ou volontés portées par des collectivités d'échelle et/ou de compétences supérieure : Conseil Général, Conseil Régional, gouvernement et au-delà, l'Union Européenne et autres organismes internationaux (dont l'OMC par exemple dans sa dimension de négociation sur les produits agricoles).

- **les prescriptions qui devront être reprises dans les documents locaux d'urbanisme** (y compris dans leur nouvelle dimension « habitat », « transport » et « commerciale »). C'est sur la base de ses prescriptions (écrites en vert) que sera jaugée la compatibilité desdits documents en matière d'habitat, d'activités, de services, et d'usage des sols

Nota : Il est précisé que les prescriptions de la présente partie du document d'orientations générales n'ont pas vocation à s'imposer de façon trop détaillée, et en particulier du point de vue de leur territorialisation.

En respect des jurisprudences disponibles en matière de SCoT, il convient en effet de ne pas priver les élus locaux de leurs prérogatives dans le cadre de l'élaboration des futurs documents d'urbanismes (en l'occurrence PLU) dont ils auront la charge.

Il s'est par conséquent agi de décliner les principaux points qu'il conviendra de prendre en compte dans le cadre d'une déclinaison locale.

B | Les objectifs des politiques publiques d'aménagement

B.1 | Promouvoir la cohésion de l'urbanisation

B.1.1. Pourquoi cet objectif ?

Territoire attractif et donc sous la pression des pratiques touristiques et résidentielles, la Communauté de Communes des Lacs Médocains est confrontée à l'enjeu grandissant d'une gestion maîtrisée de son développement. Celui-ci doit s'intégrer dans un environnement de grande qualité constituant le socle identitaire et naturel du territoire. A cela s'ajoute un système urbain tripartite répété pour les trois communes (bourg, quartier lacustre, station littorale) qui constitue en soi la cohérence d'un maillage urbain où les écarts dilués dans les espaces naturels et agricoles restent marginaux.

Ainsi, les fondements de la cohérence de l'urbanisation sont en place et il s'agit d'asseoir le développement futur sur les polarités existantes. Pour celles-ci, et en particulier pour les centres bourgs, il s'agit de confirmer une capacité structurante porteuse d'une urbanité garante d'une qualité de vie (réseaux d'espaces publics, tissus commerciaux de proximité, équipements et services urbains, etc.). Ainsi, la restructuration des espaces urbains existants (renouvellement urbain, densification, etc.) couplée à l'adjonction de nouveaux quartiers dans les continuités bâties seront de nature à conforter ces polarités en perpétuant la tradition de l'organisation spatiale tripartite précédemment évoquée. Ce choix de développement polarisé assure aussi la pérennité des grandes entités naturelles articulées en réseaux de coupures d'urbanisation.

B.1.2. Articulation de l'objectif avec le PADD

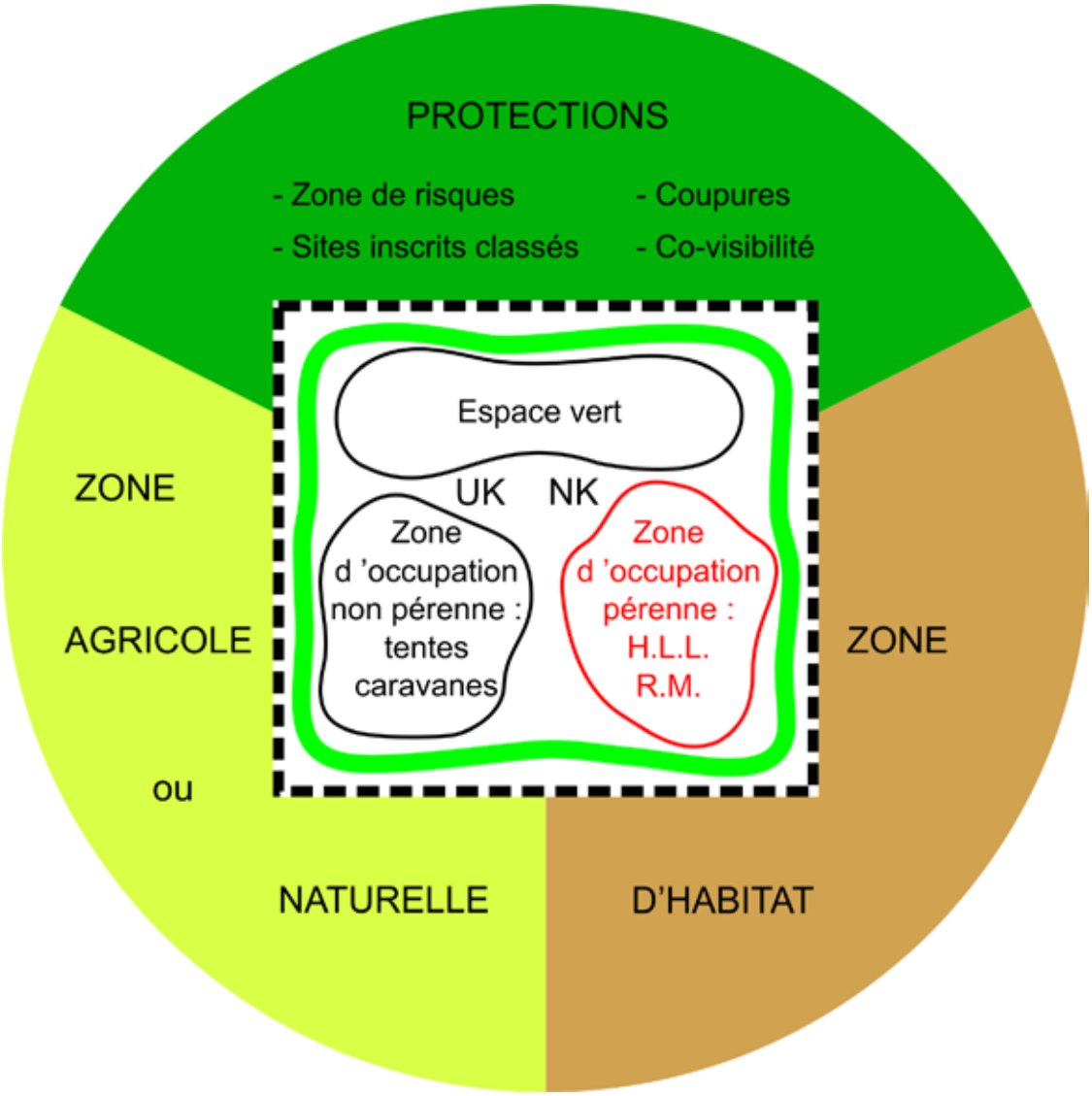
Le « nécessaire cadrage du développement urbain » appréhendé selon une démarche volontariste de préservation de l'environnement et des paysages, ainsi que l'organisation de cette dynamique sur des « sites prioritaires, garant de l'attractivité territoriale » sont des options clairement exprimées dans le PADD. Ainsi, il s'agit de composantes essentielles du « pacte de partenariat avec la nature » que le SCoT entend promouvoir.

Au-delà de cet engagement fort, l'ambition d'une cohésion de l'urbanisation portée par le PADD interpelle aussi la qualité des espaces urbains : polarités de services, formes urbaines intégrées et de qualité, etc.

La cohésion urbaine passe aussi par la ville de proximité dans le cadre d'unité de vie d'échelle humaine, également susceptible de structurer des centralités attractives à plus grande échelle.

B.1.3. Objectifs et préconisations

Objectifs	Prescription Orientation
1 / Engager des opérations de restructuration urbaine permettant d'améliorer la fonctionnalité des polarités	• Identification des espaces mutables au sein des zones urbaines et accompagnement des opérations concernant ces espaces (maillage viaire, diversités bâties et résidentielles, mixité des fonctions, optimisation de l'insertion urbaine, etc.) • Valorisation des espaces publics comme support d'une qualité urbaine (continuités douces, accessibilité aux commerces et services, requalification de voiries, etc.) • Accompagnement de l'évolution de l'offre en commerces, services et équipements afin d'intensifier les fonctions urbaines des centres bourgs en appui à l'évolution démographique attendue.
2 / Insérer les nouveaux quartiers en continuité des tissus urbains existants	• Développement de l'urbanisation sur des zones dédiées dont les articulations avec les quartiers existants auront fait l'objet d'études spécifiques (cohérence du maillage viaire, continuités douces, traitement des lisières, etc.). • Promotion des formes urbaines économes en consommation de l'espace et de forme architecturale susceptible d'économiser l'énergie (compacité du bâti, diversité et mixité des formes, intégration urbaine et paysagère, etc.)
3 / Limiter strictement la constructibilité dans les espaces naturels et agricoles	• Interdiction de l'urbanisation en dehors des zones urbaines ou à urbaniser identifiées dans les PLU. • Implantation des constructions agricoles au contact des sièges d'exploitation existants dans des zones dédiées à l'accueil de ces activités.
4 / Encadrer strictement la création de nouveaux campings	• Interdiction de l'implantation de nouveaux camping en dehors des zones urbaines ou à urbaniser. • Implantation privilégiée des nouveaux campings autorisés à l'interface des espaces bâtis et naturels.
5 / Encadrer strictement les processus d'évolution des campings existants 	• Affichage des contraintes légales : sécurité, aménagements paysagers, gestion et accès aux réseaux, contrainte de la « cabanisation » et du « durcissement » (mise aux normes de confort des emplacements notamment par l'installation de mobil-home). • Interdiction de créer de nouveaux campings et d'étendre ceux existants en dehors des zones urbaines ou à urbaniser. • Contrôle et limitation de l'évolution des campings existants (modernisation/ amélioration du confort de l'offre et niveau de service, dont installation de mobil-home) dans les espaces naturels. • Les évolutions ci-dessus doivent s'effectuer : - campings périurbains : en continuité des espaces bâtis existants afin de privilégier l'installation des formes temporaires (tentes et caravanes) en lisière des espaces naturels pour une meilleure insertion paysagère de l'ensemble ; - campings en espaces naturels : au cœur des emplacements pour les mêmes préoccupations paysagères.


PROTECTIONS
- Zone de risques
- Sites inscrits classés
- Coupures
- Co-visibilité
Espace vert
UK
NK
Zone d 'occupation non pérenne : tentes caravanes
Zone d 'occupation pérenne : H.L.L. R.M.
ZONE AGRICOLE ou NATURELLE
ZONE D'HABITAT

B.2 | Garantir l'équilibre social de l'habitat

B.2.1. Pourquoi cet objectif ?

Héliotropisme oblige, le territoire des Lacs médocains bénéficie d'une attractivité majeure.

Les différentes hypothèses démographiques établies dans le diagnostic à l'horizon 2020 et 2030 dévoilent une fourchette offrant une possibilité de quasi doublement de la population à 20 ans (17 600 habitants) pour un plancher de 11 200 personnes dans le cadre d'une dynamique annuelle de 1 %.
La communauté de communes entend accueillir sa future population à l'aune de ses moyens effectifs ; tant financiers que fonction des équipements publics locaux et de l'offre d'emplois raisonnablement escomptable.

Dans ce cadre, la commune de Lacanau, mieux dotée, mieux reliée à l'aire métropolitaine et destinée à constituer le futur pôle d'économie et de tourisme du territoire bénéficie d'atouts particuliers et se propose d'accueillir proportionnellement plus de population que Hourtin et Carcans qui souhaitent marquer une pause relative (voir le détail dans la partie C chapitre 3-2).

Un tel dessein conduit à établir les conditions permettant d'accueillir une augmentation de population de 3 % par an, en moyenne de la Communauté de communes, pour la prochaine décennie (2020). En revanche, les édiles locaux se fixent d'ores et déjà un bilan d'étape lors de l'évaluation du présent SCoT sous 6 ans pour mieux calibrer la décennie 2020-2030.

Parallèlement, la saison estivale conduit à un sursaut démographique hissant la population hébergée à près de 150 000 personnes.
Compte tenu de l'attractivité touristique de la communauté de communes et des possibles changements d'habitudes (limitation à terme des voyages au long cours de la part de certaines personnes pour des raisons financières ou « sécuritaires », séjours plus récurrents mais plus courts et proches du domicile, nouveaux prospects issus d'Europe centrale et orientale, etc...), il est vraisemblable que ce chiffre croisse dans l'avenir.
Ce projet d'accueil devra cependant combiner les contraintes de réceptivité des sites (environnement, équipements…) et la nécessaire diversité d'une offre répondant à la gamme des besoins qui s'y expriment.

B.2.2. Articulation de l'objectif avec le PADD

Le PADD asseoit les principes d'une politique de l'habitat :

• le **développement quantitatif de l'habitat** (permanent ou touristique) doit se faire en secteurs déjà urbanisés malgré les perspectives d'accueil toujours importantes sur le territoire,
• le **développement qualitatif** devra mieux répondre aux besoins (diversification de l'offre permanente et saisonnière, éco-construction, mixité),
• l'**offre renouvelée** en habitat doit reposer sur la réhabilitation et la restructuration de l'existant,
• l'**habitat temporaire** touristique et saisonnier et l'évolution des campings sera strictement **encadrée**,
• des orientations précises sur les **formes urbaines** devraient permettre de mieux agir sur les **densités résidentielles**.

Le DOG s'attache donc à établir les moyens d'action pour **la mise en œuvre de ces objectifs d'équilibre social de l'habitat.**

B.2.3. Objectifs et préconisations

Une première série d'objectifs vise à promouvoir un **développement quantitatif de l'habitat** (permanent ou touristique) qui doit se faire en secteurs déjà urbanisés ou dédiés à l'urbanisation :

Objectifs	Prescription Orientation
1/Répondre aux besoins quantitatifs en logements neufs et/ ou rénovés dans le respect des objectifs de développement démographique à 10 et 20 ans	• organisation de conventionnement avec les opérateurs (bailleurs et promoteurs) dans le cadre des objectifs de construction et de diversification du parc. • amélioration du dispositif d'aides aux travaux dans le parc privé • promotion des dispositifs d'acquisition-amélioration • encouragement de formes plus compactes permettant de répondre aux besoins tout en préservant les espaces naturels d'une pression trop importante et garantissant une bonne intégration environnementale.
2/Lutter contre l'habitat indigne et accompagner la revitalisation d'espaces résidentiels dégradés	• organisation des aides au traitement des situations d'insalubrité • encouragement de procédures d'amélioration de l'habitat
3/Maîtriser strictement le développement des espaces résidentiels au travers des documents d'urbanisme locaux, en évitant la dilution de l'armature urbaine	• délimitation claire des espaces d'urbanisation et identification des franges sous tensions pour en réglementer clairement l'occupation, voire les usages
4/Développer le maillage des équipements et des services dans une perspective de ville de proximité	• développement d'une territorialisation stratégique des équipements actuels et à venir pour optimiser la couverture résidentielle et limiter les déplacements

Une seconde série d'objectifs concerne un **développement qualitatif** qui doit mieux répondre aux besoins (diversification, offre permanente et saisonnière, éco-construction, mixité, habitat temporaire touristique et saisonnier)

Objectifs	Prescription Orientation
1/ Diversifier l'offre en logement pour permettre l'accès à tous (logements locatifs conventionnés, primo accession sociale, hébergement d'urgence, accueil des saisonniers…)	• décomposition des objectifs de production en accession libre et sociale, en locatif privé et public, en structures d'accueil et divers hébergements… • réalisation d'un bilan annuel de la mise en œuvre des objectifs • déploiement des aides en direction des personnes défavorisées
2/ Améliorer la mixité fonctionnelle et sociale des quartiers résidentiels	• organisation des espaces résidentiels comme des morceaux de ville où diversité de l'habitat, proximité de services et de commerces se côtoient
3/ Accompagner l'effort de maîtrise de l'urbanisation par une politique foncière qui luttera également contre la sélectivité des marchés (concurrence entre le secondaire et l'habitat permanent, par exemple)	• mise en place d'une veille/observation foncière • organisation d'un système de portage foncier pour le développement ou la protection, au travers de partenariats avec des partenaires dédiés (SAFER, opérateurs, etc.) ou en régie
4/ Intégrer les mesures de développement durable appliqué à l'habitat dans les opérations de construction ou de réhabilitation	• soutien à l'expérimentation des maisons passives et de quartier d'éco-construction
5/ Intégrer la loi accessibilité dès l'amont des opérations	• plaquette d'information sur les obligations légales « accessibilité » en matière de conception urbaine, construction et adaptation du parc
6 / Encadrer strictement l'évolution et l'implantation des campings	• Voir objectifs et préconisations en lien avec la promotion de la cohésion de l'urbanisation.

B.3 | Confirmer la vocation touristique du territoire

B.3.1. Pourquoi cet objectif ?

La Communauté de Communes des Lacs Médocains avec sa double façade océane et lacustre affiche l'activité touristique comme une vocation de fait. Sur ce principe, les enjeux majeurs reposent essentiellement sur l'amélioration de la qualité d'une offre touristique à l'année et le développement des services de proximité, la cohérence sur l'ensemble des trois communes s'articulant autour de la promotion du label « Médoc Océan ».

B.3.2. Articulation de l'objectif avec le PADD

L'objectif visant à « Confirmer la vocation touristique du territoire » s'inscrit dans le prolongement des dispositions inscrites au PADD qui envisagent le développement de cette filière comme élément conditionnant la dynamique économique globale du territoire. Ce développement doit être compatible avec la dimension environnementale du site qui seul permet de garantir la pérennité de l'attractivité des lieux.

B.3.3. Objectifs et préconisations

Objectifs	Prescription Orientation
1/ Mettre en réseau les polarités touristiques avec des points d'appui forts sur les centres bourgs	• Affirmation des conditions d'attractivité du site par une meilleure accessibilité multimodale • Confirmation du tourisme comme facteur de cohésion territoriale par la promotion du label « Médoc Océan » en faisant émerger le pôle de Lacanau.
2/ Adapter, moderniser l'offre en hébergements et en créer une nouvelle pour répondre à l'étirement souhaité de la haute saison	• Mise à niveau des équipements d'hébergements et de loisirs • Développement d'un pôle touristique d'excellence à Lacanau autour d'un concept novateur de type « santé-tourisme » avec un potentiel dynamisant à l'échelle intercommunale
3/ Maintenir, développer et diversifier les services de proximité en l'adaptant au contexte local	• Implantation d'équipements : garde pour la petite enfance, structures et équipements de loisirs de toute nature, lieux culturels et sportifs, services d'aide à la personne, commerces, etc.
4/ Garantir une offre touristique à l'année	• Encouragement de la diversification de l'offre notamment par le développement d'équipements culturels et sportifs • Développement de l'offre hôtelière
5/ Développer le label « Médoc-Océan »	• Promotion du label pour mutualiser les efforts en matière de développement touristique
6/ Promouvoir des activités de loisirs non polluantes	• Limiter les autorisations d'activités ludiques nécessitant l'emploi des énergies fossiles.

B.4 | Encourager la diversification économique comme une alternative au tourisme

B.4.1. Pourquoi cet objectif ?

En mettant à jour les faiblesses du territoire en matière de développement économique (bassin d'emploi déficitaire, établissements de petite taille, faible représentation des cadres dans la population active, taux de chômage, dépendance à l'agglomération, manque de foncier à vocation économique et forte saisonnalité), le diagnostic du territoire engage une réflexion sur la nécessaire diversification des activités pour répondre aux enjeux de développement de l'emploi. La diversification de cette économie doit donc s'appuyer sur les leviers forts du territoire que sont : sa situation géographique, ses manifestations emblématiques, le poids des activités agricoles et sylvicoles et la richesse de l'activité touristique.

B.4.2. Articulation de l'objectif avec le PADD

« Encourager la diversification économique comme une alternative au tourisme » c'est répondre aux risques du développement d'une mono-activité. En effet, au regard des potentialités du site, faire le choix exclusif d'un développement par le tourisme présenterait un risque, notamment en termes d'ancrage des activités indépendantes de cette filière. Aussi, garantir la diversité de l'économie de ce territoire est aussi un moyen de pérenniser les activités déjà présentes et de répondre aux contraintes actuelles de la saisonnalité en proposant une animation à l'année.

B.4.3. Objectifs et préconisations

Objectifs	Prescription Orientation
1/ Organiser le développement des activités économiques autour des axes et des pôles structurants du territoire	• Mise en oeuvre d'une meilleure complémentarité entre les centralités urbaines et les sites d'activités • Amélioration de la lisibilité du réseau par un traitement des jalonnements • Valorisation de « l'effet-vitrine » des sites économiques depuis les axes (exp. Pôle économique à l'entrée Est de Lacanau)
2/ Mise en place d'une stratégie de développement et de pérennisation de l'emploi	• Promotion des regroupements d'entreprises de type pépinière sur un site dédié • Encouragement du développement d'activités innovantes dans le tertiaire supérieur offrant des emplois qualifiés • Implantation de services aux entreprises pour faciliter le maintien et la création de nouvelles activités • Développement des TIC pour répondre aux nouvelles tendances du marché de l'emploi qui engagent à plus de flexibilité et de réactivité (exp. Le télétravail)
3/ Organiser le développement des activités économiques en garantissant une bonne adéquation entre la vocation des ZA et leur implantation	• Réalisation d'économies d'échelle par le regroupement d'activités appartenant à une même filière • Promotion de projets qui intègrent la notion de haute qualité environnementale • Développement d'activités en lien avec la valorisation des ressources naturelles (exp. Filière bois)
4/ Ouvrir une offre foncière pour les espaces à vocation économique	• Gestion économe des espaces sur des sites pilotes (à définir)

B.5 | Maîtriser l'accès au territoire et l'impact des déplacements

B.5.1. Pourquoi cet objectif ?

Malgré un relatif enclavement, à l'instar de l'ensemble de la presqu'île médocaine, la Communauté de Communes s'affirme comme un point de convergence pour un tourisme « nature & plages ». Toutefois, ses rivages lacustres et océaniques ne restent accessibles que par voitures particulières ou quelques cars interurbains. Les autres modes de déplacements convergeant vers la Communauté de Communes restent marginaux.

L'attractivité touristique exerce par ailleurs une forte variation saisonnière et hebdomadaire (fin de semaines) avec des flux inégaux sur un réseau routier globalement inadapté et peu maillé.

Cette importante utilisation des véhicules particuliers provoque une sur fréquentation accidentogène sur les principales voies d'accès ainsi que des engorgements ponctuels (périodes estivales, retours de plages, etc.). De plus, cette dynamique de flux génère des pressions accrues sur les aires de stationnement des stations balnéaires et lacustres (saturation des parkings, stationnement « sauvage » en lisières des espaces naturels, etc.).

Ces effets négatifs doivent ainsi faire l'objet d'une prise en compte particulièrement équilibrée afin d'en limiter les impacts tout en régulant les conflits d'usages. Il s'agit aussi de ne pas obérer de façon drastique les conditions d'accès au territoire communautaire et aux sites fortement générateur de trafic.

B.5.2. Articulation de l'objectif avec le PADD

Cette orientation s'inscrit dans le prolongement des options retenues dans le PADD qui promeut quatre axes d'intervention : « améliorer l'accessibilité des territoires » ; « inciter à l'utilisation de transports collectifs » ; « renforcer les modes de transports alternatifs à l'automobile (deux roues et piétons) » et « améliorer les conditions de sécurité de la route ».

Piste cyclable

B.5.3. Objectifs et préconisations

Objectifs	Prescription Orientation
1/ Limiter au maximum les déplacements automobiles des touristes pendant leur séjour.	• Promotion d'une offre adaptée de transports collectifs de proximité (prévoir des unités moyennes au gabarit de certains bagages telles que les planches de surf, les bicyclettes, etc.) selon une desserte cadencée avec des propositions tarifaires de type forfait à la semaine (en lien par exemple avec les locations d'appartements et les campings). • Mise en oeuvre, en collaboration avec le comité départemental du tourisme et le Conseil Général (Trans-Gironde), d'un aller-retour de type « pass familial » vers Bordeaux.
2/ Optimiser la desserte en transports collectifs depuis / vers l'agglomération bordelaise	• Harmonisation, en collaboration avec le Conseil Général (Trans-Gironde) et la CUB d'un niveau d'offre articulé avec le réseau bus et tramway de l'agglomération (par exemple : départ de navettes bus en tête de ligne de tramway ou depuis d'importants pôles générateur de flux : campus universitaire, Gare St-Jean, etc.)
3/ Compléter le réseau de pistes cyclables et adapter l'existant à la forte progression de la demande.	• Amélioration des conditions d'usage sur une partie des pistes cyclables situées en forêt littorale (dalles en béton trop étroites). Le positionnement d'une partie de ces réseaux au sein des espaces remarquables identifiés au titre de la Loi littoral implique cependant une prise en compte particulière garantissant la préservation des espaces naturels. • Différenciation des usages sur les itinéraires cyclables actuellement confondus avec le réseau routier principal. Il s'agit de donner une priorité aux sites propres cyclistes afin de sécuriser les déplacements et rendre la quiétude qui sied aux modes doux.
4/ Gérer de façon optimale l'offre de stationnement	• Rationalisation des foyers de dysfonctionnement constatés dans les espaces naturels (sécurisation vis-à-vis de la circulation, meilleure insertion paysagère) sans en augmenter la capacité effective dans les « sites remarquables ».

B.6 | Protéger les paysages

B.6.1. Pourquoi cet objectif ?

Intimement associés à l'intégrité du territoire, les paysages sont aussi les fondements d'un cadre de vie recherché ainsi que les vecteurs d'une attractivité touristique. Plus qu'un témoignage, ils exaltent la présence d'espaces naturels exceptionnels et revêtent une importance cruciale pour l'identité de la Communauté de Communes.

A ce titre, la préservation des composantes de ces paysages doit être assurée et appréhendée dans la diversité de ses formes. En effet, qu'ils soient littoraux, forestiers, agricoles ou de lisières, cet objectif de préservation des paysages doit être considéré comme intangible.

B.6.2. Articulation de l'objectif avec le PADD

L'ambition de la protection des paysages exprimée dans le PADD renvoie à la maîtrise des phénomènes urbains qui peuvent constituer une menace pour leur préservation. Ainsi la notion d'interface entre les espaces urbains et naturels devant constituer des « transitions paysagères qualitatives » s'inscrit dans cette démarche de juxtaposition harmonieuse couplée à un enjeu de protection contre le risque de feux de forêts (voir aussi dans ce Document d'Orientations Générales, la partie relative à la promotion d'une cohésion de l'urbanisation).

De plus, toujours selon cette volonté de maîtriser l'urbanisation, les choix de développement retenus privilégiant le renforcement et la gestion des polarités urbaines existantes visent aussi à « respecter des coupures d'urbanisation permettant de protéger le paysage ».

Lac de Hourtin

Carcans - Bombannes

B.6.3. Objectifs et préconisations

Objectifs	Prescription Orientation
1/ Intégrer toutes nouvelles constructions en considérant son insertion paysagère.	• Promotion de la filière bois pour la construction (démarche patrimoniale, diversification économique, approche qualitative et environnementale, etc.). • Cohésion architecturale des constructions au regard des références patrimoniales présentes sur le territoire communautaire • Intégration végétale soutenue dans les opérations de constructions (préservation des essences remarquables dans les quartiers, plantations nouvelles adaptées au biotope, continuités vertes, etc.
2/ Traiter les lisières urbaines comme des composantes paysagères de qualité	• Intégration de la problématique du traitement des lisières urbaines (interface villes / nature) comme un élément de projet pour toutes nouvelles opérations d'urbanisme inscrites en prolongement des quartiers existants.
3 / Mettre en valeur les composantes patrimoniales et architecturales du paysage urbain	• Valorisation du patrimoine balnéaire de Lacanau (villas, vieux Lacanau, etc.) • Mise en valeur des centres bourgs (identification et sauvegarde des éléments patrimoniaux, espaces publics, etc.) • Valorisation des éléments les plus intéressants du patrimoine militaire de l'ancien Centre de Formation de la Marine à Hourtin (intégration des éléments les plus remarquables dans le projet de reconversion du site).
4 / Maintenir les composantes du fragile équilibre du paysage littoral dunaire	• Préservation du caractère « sauvage » du cordon dunaire (triptique : plage, dunes à végétation rase, forêt maritime).
5 / Veiller au renouvellement du couvert forestier	• Conciliation d'une tendance à la diversification des essences forestières avec la préservation d'un patrimoine paysager fortement lié à la présence du pin maritime.

B.7 | Prémunir les biens et les personnes des risques naturels et limiter les pressions sur l'environnement

B.7.1. Pourquoi cet objectif ?

Localement généreux, l'environnement doit cependant faire l'objet d'une attention accrue :

• Il s'agit de préserver des ressources telle que l'eau qui, bien que abondante doit faire l'objet d'une consommation mesurée (eau souterraine) et d'une utilisation précautionneuse (eaux de surface) afin de léguer un héritage de qualité aux générations à venir.
A titre d'illustration de la nécessaire gestion raisonnée à mettre en oeuvre pour préserver l'eau potable puisée dans les aquifères profonds, il convient de préciser que le cycle de renouvellement de cette ressource court sur près de 15.000 ans.
Or, si la communauté de communes des Lacs médocains bénéficie d'une ressource de qualité abondante en regard de ses besoins, la situation est plus fragile sur d'autres secteurs du département.
Ainsi, en application d'un principe de solidarité à l'échelle de la Gironde, toute économie d'eau réalisée sur les trois communes permet de maintenir la pression piezomètrique en amont, et en particulier au niveau de l'unité de gestion « centre » du département.

• Parallèlement, certaines dynamiques naturelles représentent un risque fort pour les personnes et les biens. Il s'agit :
- des feux de forêts, qui bien que particulièrement bien maîtrisés dans le massif landais peuvent ponctuellement s'avérer ravageurs.
- des risques littoraux, et en particulier l'inexorable recul du trait de côte sous l'effet de l'érosion océanique. Aucune action humaine ne permet de lutter de façon pérenne contre ce phénomène dans une perspective à long terme (deux génération à l'horizon 2100).
Les techniques raisonnablement mobilisables sont efficaces pour un simple palliatif de quelques décennies (30 à 40 ans). Toutes autres mobiliseraient à fond perdu des investissements publics hors de proportion des budgets locaux qui ne pourront trouver de relais nationaux dans la mesure où la nouvelle doctrine de l'État vise à pondérer cet aléa par un repli stratégique de l'urbanisation sur la majeure partie du littoral métropolitain.
En revanche les mouvements d'ensablement ponctuels dus à l'action de l'érosion éolienne sur le cordon dunaire sont raisonnablement maîtrisables par la mise en oeuvre d'actions techniques relativement bien éprouvées.

B.7.2. Articulation de l'objectif avec le PADD

Dans le cadre du principe « d'articulation étroite entre ville et nature », le PADD fixe un objectif de « nécessaire cadrage du développement urbain » basé sur les méfaits réciproques qui peuvent être constatés entre les espaces urbanisés et l'environnement.

Il s'agit de :

• La dynamique géologique du littoral induit des risques irrémédiables sur les agglomérations constituées ;

• L'actions de l'homme sur la forêt (exploitation, promenade et habitat) qui constitue un double risque : le premier pour l'intégrité écologique du massif, le second pour la préservation des biens et des personnes face aux incendies de forêts.

Parallèlement la « nécessaire gestion équilibrée de l'eau » appelle des actions adaptées en application des SAGES « nappes profondes » et « Lacs médocains ».

B.7.3. Objectifs et préconisations

Objectifs	Prescription Orientation
1/ Anticiper l'érosion du littoral atlantique et l'avancée de la mer	L'extension limitée de l'urbanisation autorisée sur les stations littorales doit prioritairement être située en arrière des espaces déjà constitués. Les éventuelles extensions latérales (vers le nord ou le sud) doivent s'inscrire suffisamment en retrait du trait de côte. Une marge minimale de 200 à 300 mètres devrait, en l'état du phénomène d'érosion marine constaté sur les quarante dernières années, assurer une pérennité des aménagements à l'horizon de la fin de ce siècle. ***Pour le cas particulier de Lacanau*** dont les espaces publics et certains bâtiments se situent d'ores et déjà en saillie du trait de côte, des actions spécifiques doivent être mises en œuvre dans l'optique suivante : 1) Renforcer les dispositifs de protection existants qui permettent de stabiliser provisoirement l'érosion marine (à l'horizon 2040) à défaut de la maîtriser efficacement sur le long terme (au-delà de 2050). Une telle maîtrise nécessiterait en effet de mobiliser des techniques et des fonds publics littéralement exorbitants par rapport aux budgets locaux, sachant que la doctrine de l'État au niveau métropolitain, tend, pour l'avenir, à privilégier un retrait stratégique. 2) Initier dans la prochaine décennie la reconfiguration des espaces publics du front de mer afin de limiter les conséquences de l'avancée de la mer. Il pourrait s'agir de mettre en œuvre des solutions techniques permettant, autant que faire se peut, de concilier : - les impératifs d'accueil touristique tel que le maintien (voire reconquête ?) de la plage centrale ; - les emprises des ouvrages de protection ; - et la mise en place d'aménagements réversibles ne constituant pas de danger en cas d'effondrement. 3) Entamer une réflexion qui porte à la fois sur : - les conditions du maintien à moyen terme (2040) des activités présentes en front de mer (commerces et fonction résidentielle notamment) ; - les modalités d'un réaménagement à long terme (au-delà de 2040) de la bande de deux cents mètres comptée à partir de l'actuel front de mer (quelles fonctions touristiques, quelles formes d'espaces publics...) ; - le phasage permettant d'opérer progressivement une répartition compensatoire de certaines fonctions urbaines stratégiques et équipements phares menacés par l'érosion marine sur des espaces rétro-littoraux afin de préserver le potentiel économique et touristique de la station océane ; - le futur montage des actions publiques multipartenariales à initier à court terme pour préparer la future adaptation des espaces bâtis et du tissu économique au risque littoral.

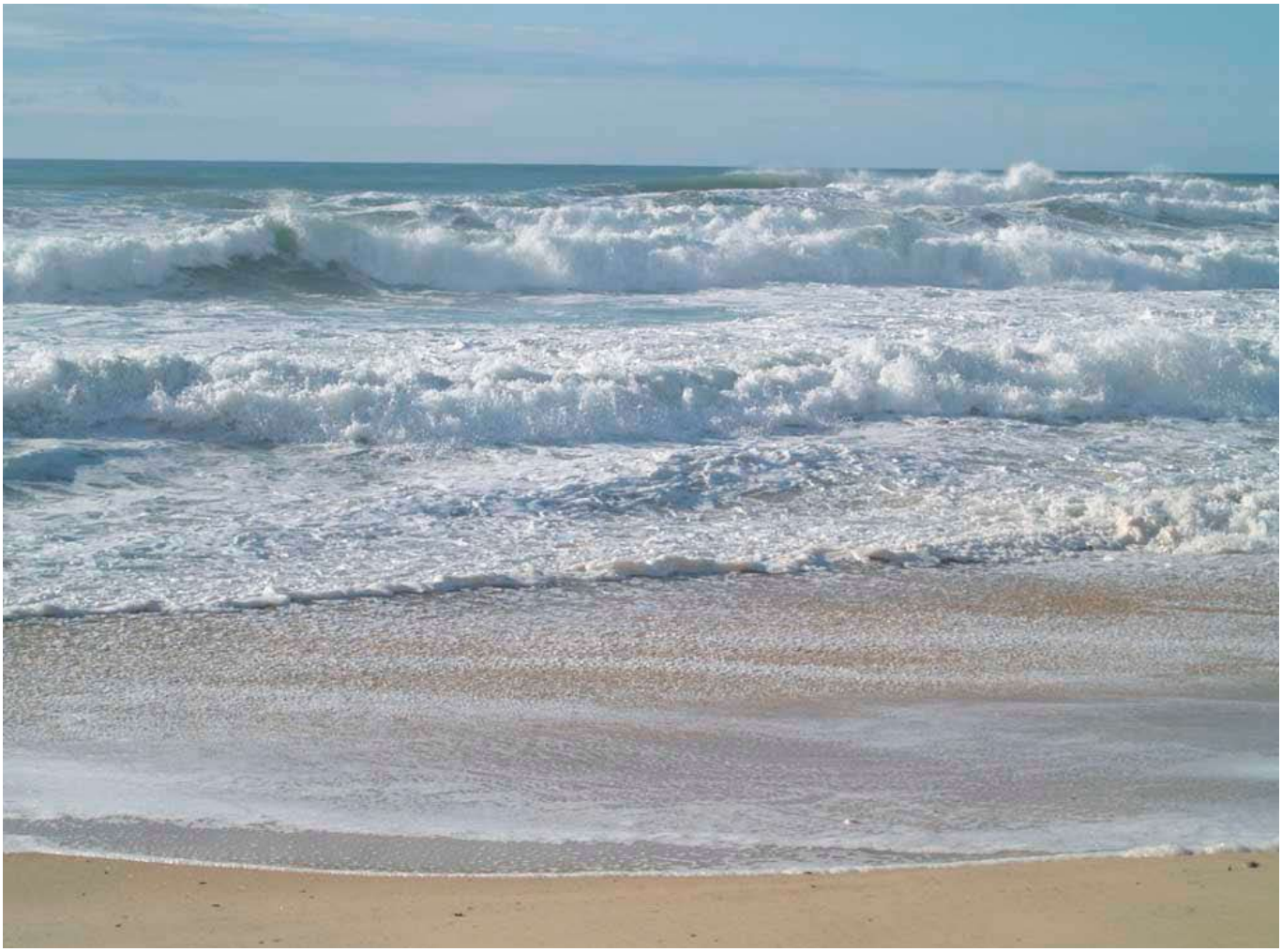
2 / Préserver les biens et les personnes des risques de feux de forêts	Maintenir les tissus urbanisés sous forme groupée afin de faciliter la lutte contre les incendies ; Organiser les lisières des nouvelles opérations d'aménagement afin de limiter les risques, notamment en les destinant aux espaces communs entretenus sous la responsabilité des co-lotis. Limiter la pénétration du massif forestier par les véhicules particuliers ; Développer les actions pédagogiques à l'adresse des promeneurs et cyclistes fréquentant la forêt ;
3 / Maîtriser la consommation d'eau potable et écrêter les phénomènes de pointe estivale	Les opérations d'ensemble doivent être équipées de système de récupération/ stockage des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts communs et privés en particulier.
4 / Décliner sur le territoire les objectifs du SAGE des Lacs Médocains	Concernant les eaux pluviales : - favoriser l'infiltration des eaux pluviales le plus en amont possible ; - pas de rejets directs des eaux de ruissellement des zones imperméabilisées dans les plans d'eau ; - prise en compte plus importante de la gestion des eaux pluviales dans les documents d'urbanisme ; Concernant la préservation de la qualité des eaux des lacs en lien avec l'activité nautique : - l'éventuelle offre d'amarrage complémentaire créée dans le cadre d'opérations de rénovation des friches urbaines tel que l'ancien centre de formation de la marine (CFM) doit prioritairement être réservée aux unités nautiques les moins polluantes. - il convient paralléllement de mettre en place des récupérateurs des eaux grises et noires dans chacun des ports.

C | La gestion des espaces naturels à protéger et la valorisation des sites urbanisés

Avertissement :

Cette troisième partie précise certaines des orientations et prescriptions fixées précédemment en matière de protection des espaces naturels, de valorisation des activités agro-sylvicoles et de structuration des espaces et sites urbanisés.

=>La majeure partie des éléments de projet figurant dans cette partie relève de prescriptions opposables aux futurs documents d'urbanisme en terme de compatibilité.



C | La gestion des espaces naturels à protéger et la valorisation des sites urbanisés

C.1 | Des rivages d'exception à protéger et à valoriser

Ces espaces emblématiques tant lacustres qu'océaniques concentrent la quintessence paysagère et biologique de la Communauté de Communes et constituent le substrat de l'attractivité touristique locale. Ils appellent par conséquent la plus grande attention en matière de protection et de mise en valeur. Appréhendés depuis l'intérieur des terres, il s'agit successivement des zones humides lacustres, de la « forêt littorale » et du cordon océanique constitués notamment des dunes non fixées.

=>Les documents d'urbanisme veilleront à intégrer ces prescriptions dans un rapport de compatibilité.

Rivage océanique à Lacanau

Cordon dunaire

C.1.1. Un cadrage général fixé par la Loi Littoral

En application de la loi littoral, **ces trois entités peuvent présenter différents niveaux de protection en fonction d'une classification déclinée selon leur positionnement par rapport aux lacs et à l'océan.**

C.1.1.1 Principe d'inconstructibilité quasi absolue dans les espaces remarquables.

Il s'agit des « espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques » (article L.146-6 du Code de l'urbanisme) dans lesquels seuls des aménagements légers peuvent y être implantés et à condition qu'ils participent à la mise en valeur des lieux et/ou à leur ouverture au public (article R.146-2 du même code).

Sur la communauté de communes, il s'agit plus précisément des espaces et sites suivants :
• Le territoire compris entre le littoral et les marges orientales des lacs et zones humides associées (dont principales crastes drainant le plateau agro-forestier), soit :
- le cordon dunaire (grève océane, dune et forêt de protection à l'exclusion des parkings des plages) qui abrite des plantes endémiques et offre des perceptions paysagères exceptionnelles ;
- la forêt établie sur l'ensemble des dunes primitives ;
- les grands lacs, étangs et abords qui constituent une voie de migration majeure en Europe et présentent des rives d'une grande diversité écologique avec des espèces rares ;
- les grands marais naturels (Contaut, Molua, Talaris) avec de nombreuses espèces animales et végétales rares et d'immenses roselières ;

=> **Cette enveloppe** intègre entre autres les zones Natura 2000, les parties naturelles des actuels sites inscrits/classés, les 2 réserves naturelles nationales, « zones vertes/humides » du SAGE des « Lacs médocains » approuvé en octobre 2007, les espaces naturels sensibles (ENS) du Conseil Général de la Gironde, les propriétés du Conservatoire du Littoral, etc. **et fait l'objet d'une délimitation au titre de l'article R.122.3 du code de l'urbanisme** (cf carte dédiée « espaces et sites naturels à protéger » dressée à l'échelle 1/50.000) pour intégration dans les documents locaux d'urbanisme.
• Les nombreuses lagunes recensées sur le vaste plateau landais qui occupe toute la partie orientale du territoire du SCoT, soit l'intérieur des terres forestières et agricoles.
Ces lagunes sont identifiées en application du SAGE suscité[1]. Reste que leur très petite taille et leur dissémination ne permettent pas de les appréhender de façon précise dans le cadre d'un SCoT. Leur spatialisation[2] pour prise en compte particulière relève de l'échelle des PLU qui veilleront à les identifier et y appliquer des règles de protections adéquates fixées au chapitre 2.3 suivant.

=> Ainsi, dans le présent SCoT, les lagunes repérées dans le SAGE ne font l'objet que d'une simple **localisation au titre de l'article R.122.3 du code de l'urbanisme.**

1 | Elles sont inscrites en « zone verte/humide »
2 | Ou à minima le repérage des principaux secteurs de concentration.

Les emprises des campings/base de loisir suivants situés en zone naturelle sont exclues des espaces remarquables : Lacanau « Grands pins », « Tedey » « Petit Pellegrin », Hourtin « Côte d'Argent », Carcan « plage » et « Bombannes ».

C.1.1.2 Principe d'inconstructibilité (sauf exceptions) dans les espaces non urbanisés de la bande des 100 mètres (article L.146-4-III du Code de l'urbanisme)

Les espaces sont schématiquement comptés à partir du rivage mais peuvent être élargis lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux le justifient. Conformément au guide pour « l'application de la loi littoral en Aquitaine » rédigé par la préfecture de région, la DRE et la DIREN, le présent SCoT définit la méthode permettant aux PLU de délimiter précisément cette bande selon les spécificités locales (voir chapitre 1.3 ci-après).

C.1.1.3 Principe de constructibilité limitée dans les espaces proches du rivage (EPR) de l'océan et des deux lacs de Hourtin-Carcans et Lacanau (article L.146-4 I & II du Code de l'urbanisme)

Pour les espaces urbanisés inclus dans ces espaces proches du rivage, seuls les villages, agglomérations et hameaux nouveaux intégrés à l'environnement peuvent être étendus et densifiés, à condition que ce soit de manière limitée en regard à l'existant. Conformément aux dispositions affichées par la « note de cadrage » d'octobre 2004 rédigée par la préfecture de la Gironde, les espaces proches du rivage sont schématiquement délimités entre l'océan et la ligne matérialisée par les RD3 et RD101. En effet, l'uniformité d'un paysage fermé (forêt sylvicole) limitant l'appréhension visuelle à grande échelle, et la planéité générale du territoire ne permettant pas de se fonder sur une éventuelle ligne de crête, seul le réseau routier constitue un repère fiable à l'intérieur du territoire de la Communauté de Communes. Sont cependant exclus des EPR, les espaces situés en marge Ouest du bourg de Carcans).

C.1.2. La protection des zones humides

Rappel :
Au titre du présent SCoT, la délimitation des zones humides correspond à l'enveloppe de la « zone verte/humide » du schéma directeur d'aménagement et de gestion de l'eau (SDAGE) Adour-Garonne qui les qualifie comme « milieux aquatiques remarquables », précisée dans le cadre du schéma d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE) des « Lacs Médocains ».
Ces zones « vertes/humides » recoupent schématiquement 4 entités :
- les eaux permanentes (en particulier les deux lacs et étangs) et principales crastes ;
- les marais et leurs espaces associés (landes-fruticés, prairies et forêts humides, etc.);
- les berges ouest des lacs aux pieds des dunes boisées ;
- les lagunes ponctuant le plateau agro-sylvicole rétro-littoral.

Ruisseau à Lacanau

Végétation aquatique (Lac de Hourtin)

Inscrites en espaces remarquables avec des règles strictes de valorisation (voir chapitre 1.1 ci-avant), les zones humides du territoire n'en appellent pas moins une prise en compte particulière dans le cadre des documents locaux d'urbanisme qui outre leur délimitation au terrain veilleront à établir les principes suivants en vue de permettre à la fois :
- une protection optimale de la qualité des différents milieux ;
- autoriser une gestion équilibrée des écosystèmes ainsi que le développement d'activités économiques écologiques.

Ainsi, si un principe d'inconstructibilité quasi absolue est retenu pour assurer la pérennité de ces zones humides, leur protection peut se décliner de la façon suivante :

A] Pour les marais et étangs (hors réserves naturelles nationales) les modes de gestion/valorisation adoptés et le classement en zone naturelle dans les PLU doivent :

1) Pour des raisons patrimoniales, culturelles et économiques, **prendre en compte les installations cynégétiques existantes** afin de respecter les prescriptions de l'article L. 424-5 du Code de l'environnement, qui fixe que « le classement en zone naturelle doit autoriser les activités suivantes :
- gestion des tonnes nécessaires à la chasse au gibier d'eau la nuit, existantes au 1er janvier 2000 ;
- déplacement de ces tonnes après autorisation préfectorale ;
- entretien des plans d'eau et des parcelles de marais ou prairies humides attenantes aux tonnes, selon les modalités prévues par l'éventuel schéma départemental de mise en valeur cynégétique ».

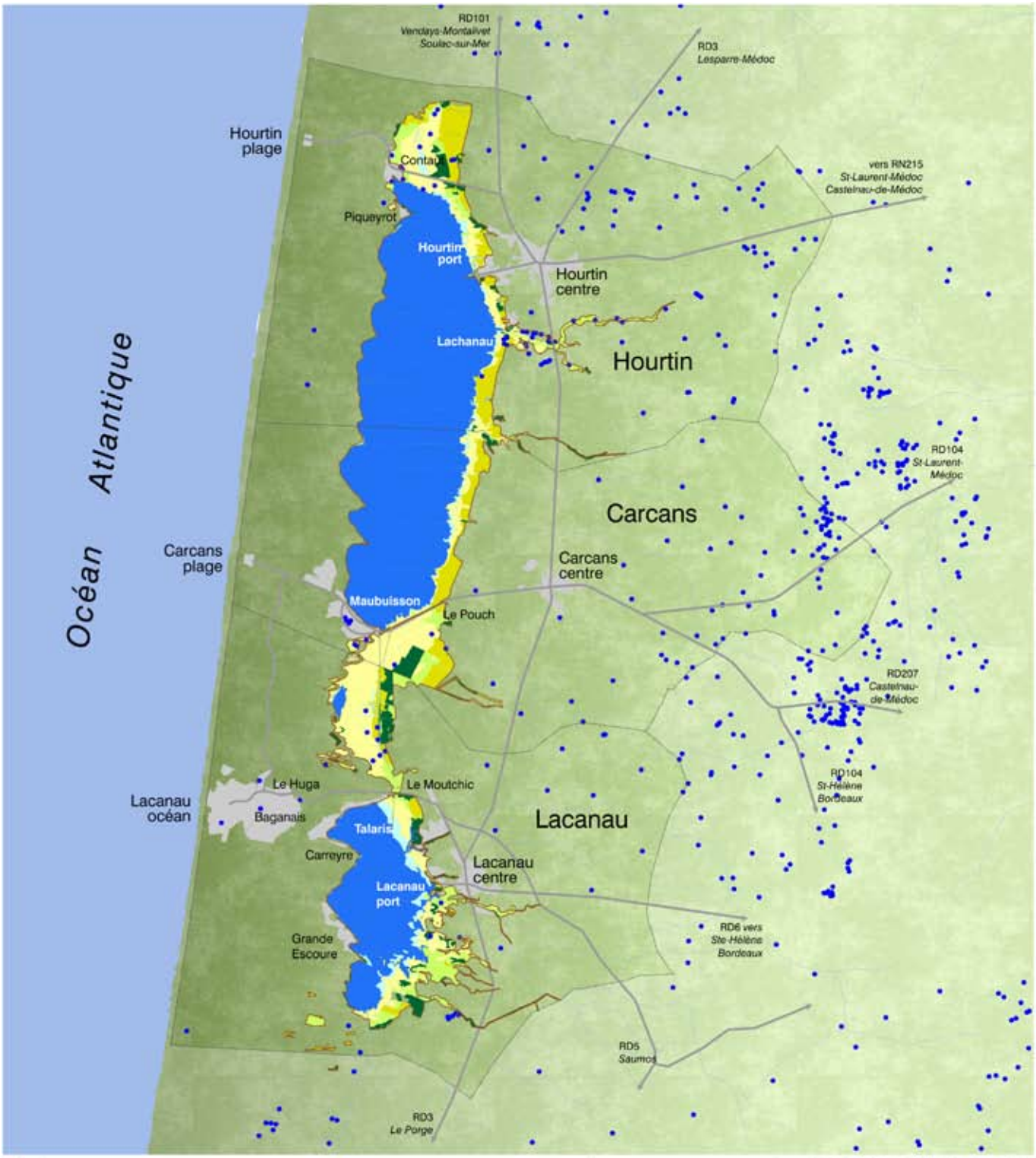
Cette prise en compte relève simplement d'une application cumulée des articles suivants :
- le second alinéa de l'article L.420-1 du Code de l'environnement établissant que « par leurs actions de gestion et de régulation des espèces dont la chasse est autorisée ainsi que par leurs réalisations en faveur des biotopes, les chasseurs contribuent à la gestion équilibrée des écosystèmes. Ils participent de ce fait au développement des activités économiques et écologiques dans les milieux naturels, notamment dans les territoires à caractère rural » ;
- les articles L.146-4-III et R.146-2-c/d du Code de l'urbanisme.

2) Proposer une attention particulière dans le cas d'une mise en valeur agricole (maintien de l'équilibre hydraulique, valorisation des activités d'entretien du milieu en lien avec les mesures retenues dans le SAGE des Lacs Médocains).

B] Les marais de Talaris, de Contaut, et l'étang de Cousseau doivent quant à eux faire l'objet d'une protection stricte et d'une mise en valeur particulière eu égard à leur démarche de classement en réserve naturelle à des fins pédagogiques.

C] Enfin, les nombreuses lagunes disséminées sur le plateau agro-sylvicoles doivent faire l'objet d'un soin attentif (se référer au chapitre 2.2.2 suivant pour détails).

Zones vertes du SAGE lacs médocains



a'urba.

N m 1000

Sources | IGN © | SIABEVLEG | DIREN Aquitaine et GEREA
traitement graphique et cartographique a'urba ©

- limite des zones vertes du SAGE lacs médocains
- lagune, lette et barun
- eau profonde
- eau douce stagnante
- végétation de ceinture des bords des eaux
- lande et fruticé / prairie humide
- forêt et fourré très humide
- forêt cadulcifoliée / forêt mixte

C.1.3. La protection des rivages lacustres et océaniques

(Voir carte page suivante)

En application de l'article L.146-4 III du code de l'urbanisme, le SCoT fixe les éléments suivants pour guider la délimitation, en dehors des espaces urbanisés, d'une « bande littorale de 100 mètres » éventuellement élargie. Dans cette bande, les constructions ou installations sont interdites (sauf exceptions précisées par la loi).

• Pour la rive occidentale des lacs de Lacanau et de Hourtin-Carcans, la configuration topographique des lieux (berge abrupte) ainsi que la densité du couvert végétal (forêt de production) limitent la perception des lacs à quelques dizaines de mètres comptés à partir de l'eau. Par conséquent, la bande de protection peut se limiter aux 100 mètres communément fixés par la loi littoral sauf cas particuliers issus d'études plus fines pouvant être menées.

• Pour la rive orientale des lacs, les paysages de zones humides nécessitent une approche particulière. Ces sites ouverts principalement occupés par des formations végétales basses se développent selon un fragile équilibre écologique et offrent ainsi un large spectre d'appréhension. Par conséquent, la bande de protection doit être élargie au-delà des simples 100 mètres. Pour en fixer l'épure, il s'agira de s'appuyer sur la limite naturelle constituée par les forêts mixtes mésophiles en intégrant les forêts et fourrés très humides ainsi que les formations herbacées des zones humides. La largeur de la bande peut ainsi varier de 100 à plus de 500 mètres selon les secteurs et la sensibilité des milieux.

• En ce qui concerne l'appréciation de la bande des 100 mètres de la façade océane, deux éléments majeurs sont à considérer. La dimension paysagère d'un site largement ouvert (végétation rase) offre un champ de vision « infini ». De plus, les risques naturels inhérents au retrait de côte et à l'avancée dunaire font l'objet d'un plan de prévention des risques. A ce titre, considérant la spécificité côtière, il importe d'appréhender ladite bande en prenant en compte la limite haute du rivage, la dune, la lette et la forêt de protection (en y incluant les premiers arpents de forêts de production), soit une profondeur nettement supérieure aux 100 mètres et pouvant ponctuellement être portée à plus de 500 mètres.
Le décompte de la largeur de cette future « bande littoral » devra s'effectuer à partir de la ligne extrême du recul du trait de côte figurant au Plan de Prévention des Risques.

=> Les documents locaux d'urbanisme veilleront à définir ces bandes littorales à l'échelle du terrain, et ne pas faire obstacle à l'application de l'article L.424-5 du Code de l'environnement sus mentionné (cf chapitre C.1.2) **fixant le mode de gestion des tonnes nécessaires à la chasse au gibier d'eau la nuit.**

La protection des rivages lacustres et océaniques

a'urba.

Sources | IGN © | Communauté de communes des lacs Médocains
traitement graphique et cartographique a'urba ©

pôle urbain

eau permanente

Article L.146-4.III du C.U.

bande littorale de 100m.

bande littorale pouvant être portée à près de 500m.

La protection de la forêt littorale et lacustre

a'urba.

Sources | IGN © | Communauté de communes des lacs Médocains
traitement graphique et cartographique a'urba ©

pôle urbain

eau permanente

Article L.146-4.III du C.U.

espace boisé significatif et continuités.

plage et dune non fixée

C.1.4. La protection de la forêt littorale incluse dans les sites et paysages remarquables

Il s'agit d'établir les conditions d'une gestion équilibrée de l'activité sylvicole, tout en respectant l'intégrité de certains milieux naturels particuliers, et du potentiel touristique de ces espaces forestiers. Les boisements concernés recoupent schématiquement l'espace compris entre les lacs et la dune non fixée (soit le domaine de la pinède littorale à proprement parler) ainsi que des peuplements plus ou moins mixtes établis en arrière de la berge Est des lacs et étangs.

Outre un classement en zone naturelle dans les PLU au titre de l'article R.123-8 du code de l'urbanisme de ces forêts :

• Les lettes et baruns[1] appellent une prise en compte particulière eu égard à leurs qualités naturelles quasi « endémiques ». Ils doivent ainsi faire l'objet d'un zonage naturel imposant une protection particulière y interdisant tous travaux susceptibles d'en altérer la qualité (défrichement, comblement, assainissement à proximité, etc.).

1 | Dépressions humides interdunaires constituant un biotope particulier de superficie réduite.

• Les ensembles forestiers les plus significatifs doivent parallèlement être inscrits en espace boisé classé aux PLU (article L.130-1 du Code de l'urbanisme) en veillant à repérer les éventuelles constructions existantes (réfection possibles, extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ou à l'entretien des milieux).

• Si l'ensemble de la forêt des sites et paysages remarquables est principalement vouée à la sylviculture, on note aussi de vastes entités forestières entre lacs et littoral, ouvertes au public et bénéficiant d'un réseau significatif de pistes cyclables. Ce réseau local s'inscrit pleinement dans l'organisation générale des itinéraires cyclables girondins.

Piste cyclable à Hourtin

Aussi dans le cadre du présent SCoT sont autorisées les restaurations et les mises au norme de confort/sécurité de l'ensemble des cheminements cyclables existants, y compris par l'emploi de matériaux bitumineux ou cimentés. Il s'agit en effet de tenir compte des caractéristiques du sol sableux qui impose une mise en oeuvre particulière pour assurer la viabilité minimale de tout aménagement et de la sécurité des cyclistes empruntant ce réseau touristique. Ces aménagements doivent cependant être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
=> Afin de préserver le potentiel touristique local, les travaux de confortation/amélioration du réseau existant, voire son développement sont autorisés dans la mesure où ils sont en cohérence avec l'étude sur les déplacements cyclables actuellement menée par le GIP littoral Aquitain.

• Enfin, la redéfinition spatiale de certaines **aires de stationnement desservant les plages** est admise dans ces «espaces remarquables» à condition que ces projets soient conformes aux conclusions de l'étude actuellement menée par le GIP littoral Aquitain mais non disponible à ce jour car en cours de calage entre les différents partenaires partie prenante.

C.1.5. Le maintien des coupures d'urbanisation et des espaces agro-sylvicoles d'équilibre

Les coupures d'urbanisation et les espaces agro-sylvicoles du plateau landais rétro-littoral doivent être considérés comme le niveau majeur de la structuration d'une trame verte communautaire et de sa charpente paysagère.

Ces espaces naturels constituent un vaste ensemble homogène mais se distinguent cependant par leurs fonctions économiques et sociales :
- l'aire comprise entre océan et Lacs (dont pourtours immédiats) constitue le lieu privilégié de la fréquentation touristique, est largement gérée par l'ONF et bénéficie de classement en réserve naturelle de certains secteurs les plus remarquables. L'exploitation sylvicole y est certes en activité mais selon des plans de gestion spécifiques en relation avec le rôle protecteur de la forêt dunaire ;
- les espaces situés à l'Est des lacs restent quant à eux essentiellement privés (y compris propriétés communales) et voués à l'agro-sylviculture productive.

=> Le SCoT distingue ces espaces afin d'y établir les modes de gestions les plus cohérents avec leurs fonctions respectives et l'application de la loi littoral.

A] Les coupures d'urbanisation (voir carte R.122-3)

Sur l'aire de la communauté de communes, les coupures d'urbanisation relevant de l'application de l'article L.146-2 du code de l'urbanisme, embrassent la forêt littorale et lacustre (pins et feuillus) et les espaces plus ouverts à semi-ouverts (dont lande semi-rase et zones humides herbacées) à proximité des lacs.

Cet ensemble est pour partie intégré dans l'enveloppe des « espaces remarquables » et présente des fonctions plurielles :
- une large partie est inscrite en zone Natura 2000 (directive Oiseaux et/ou Habitat) et constitue des « réservoirs de biodiversité » ; à savoir, des lieux privilégiés d'habitat, de reproduction et d'alimentation, essentiels pour les espèces emblématiques, etc.
- l'ensemble contribue à l'attractivité touristique du territoire et fait l'objet d'une fréquentation organisée (pistes cyclables, sentiers piétons, etc.).

Dans ce cadre, il convient non seulement de protéger ces espaces, mais également de maintenir les continuités naturelles qui constituent de véritables « corridors écologiques », voies préférentielles de déplacements des individus et de dispersion des espèces à l'échelle du Médoc, de l'Aquitaine et de l'Europe (pour l'avifaune).

Les coupures d'urbanisations peuvent être distinguées comme suit :

<u>Les espaces forestiers et dunaires situés entre</u> la limite Nord du SCoT, son opposé Sud, l'océan et les lacs (sites urbains exclus).

=> Cette vaste coupure d'urbanisation est entièrement inscrite en « espace remarquables ». Elles n'appellent pas de protections particulières autres que celles fixées aux chapitres 1.1, 1.2, 1.3 et 1.4 précédents.

Les pincements plus circonscrits observés au sein de la coupure précédente, entre :
- l'Ardilouse (quartier intégré à l'agglomération de Lacanau-oécean) et Carreyre ;
- Maubuisson et Carcans-plage ;
- Carreyre et la grande Escourre ;
- Contaut et Hourtin plage.
=> Ces coupures d'urbanisation bénéficient du même statut que celles abordées ci-dessus. Toutefois, leur faible ampleur incite à y attacher une attention plus particulière.

Il convient de préciser que :
- les campings situés entre Carreyre et la Grande Escourre (exclus des « espaces remarquables ») ne pourront faire l'objet d'aucune extension de leur superficie.
=> Les PLU veilleront à établir un cadre de modernisation/amélioration du confort de l'offre et niveau de service en coeur de propriété afin de privilégier l'installation des formes temporaires (tentes et caravanes) en lisière des espaces naturels pour une meilleure insertion paysagère de l'ensemble et appréhension par les animaux. Le nombre des éventuels mobil-homes installés ne pourra dépasser 1/3 des emplacements totaux.
- pour les campings de Carcans-plage et de Hourtin-plage, les opérations de modernisation/ amélioration du confort de l'offre et niveau de service, devront s'effectuer selon les mêmes conditions mais en continuité des espaces bâtis existants. Les éventuelles possibilités d'extension de leur superficie ne sont autorisées que sur les secteurs actuellement urbanisés.

Les espaces situés entre :
- Lachanau et le bourg de Hourtin ;
- le bourg de Hourtin et Contaut
- Talaris et Lacousteyre ;
- Talaris et le Moutchic ;

=>Dans la mesure où ces sites ne sont que pour partie inscrits en « espace remarquables », les PLU veilleront à proscrire toutes occupations et utilisations du sol autre que naturelles ou agro-sylvicoles et susceptibles d'entraver la libre circulation de la faune.
Nota : les campings recensés dans ces secteurs font l'objet des mêmes prescriptions que ceux situés entre Carreyre et La Grande Escourre évoqués ci-dessus.

Les continuités de grande ampleur situées entre :
- Le Pouch et le bourg de Carcans ;
- Le Bourg de Carcans et le bourg de Lacanau ;
- Le bourg de Carcans et le bourg de Hourtin.

=>Dans la mesure où ces sites ne sont pas inscrits en « espaces remarquables », les PLU veilleront à proscrire toutes occupations et utilisations du sol autres que naturelles ou agro-sylvicoles et susceptibles d'entraver la libre circulation de la faune.
Nota : les campings recensés dans ces secteurs font l'objet des mêmes prescriptions que ceux situés entre Carreyre et La Grande Escourre évoqués ci-avant.

B] L'espace d'équilibre agro-sylvicole du plateau landais ouvre le territoire sur l'immensité forestière (Médoc et au-delà, la Gascogne).

Excepté les lagunes recensées en espaces remarquables dans le SCoT, ce vaste espace de « nature ordinaire » ne bénéficie pas de protections ou inventaires particuliers.
Il constitue pourtant un corridor de premier plan, et en particulier dans le cadre des relations entre l'océan et l'estuaire de la Gironde avec la zone d'interfluve humide en relais.

=> Outre les dispositions fixées au chapitre 2 suivant, les documents d'urbanisme devront veiller à ne pas autoriser les occupations et utilisations du sol susceptibles d'entraver physiquement la libre circulation de la faune (équipements nécessitants de grandes emprises clôturées ou susceptibles de menacer la cohérence du site, par exemple).

Cette règle n'est cependant pas applicable aux éventuelles entreprises de chasses.

Il semble parallèlement nécessaire d'**alléger les nombreuses entraves à l'épanouissement optimal des exploitations sylvicole**s : cette forêt artificielle se justifiant avant tout par sa vocation économique, il convient d'y assurer les conditions d'une libre entreprise sous la responsabilité des professionnels qui mieux que tous ont su la valoriser (méthodes de gestion optimisées au service d'une filière industrielle de transformation) et la protéger (la DFCI est privée).
=> Il s'agit ainsi de la considérer **comme un outil de production qui ne peut que pâtir des multiples dispositions protectrices** (notamment paysagères à l'instar de certains sites classés et/ou inscrits, EBC des POS/PLU, etc.) **qui complexifient les modes de conduites sylvicoles** pourtant validés et encadrés par de nombreux plans et règlements de gestions et autres certifications.

Parallèlement, si cet outil de production est ouvert car non clôturé (ce qui constitue une originalité parmi les massifs forestiers privés français) **il ne doit pas pour autant être considéré comme un lieu de libre parcours des populations et en particulier des touristes qui, généralement, en méconnaissent les subtilités et grands équilibres**.
=> La communauté de communes n'entend par conséquent pas développer les possibilités d'accès/fréquentation de la forêt du plateau landais.

C.2 | L'accompagnement des mutations de l'activité agro-sylvicole

C.2.1. Rappel des éléments de contexte régissant ces espaces d'enjeux économiques et patrimoniaux

C.2.1.1 Élément marquant de la géographie Aquitaine, le « plateau landais » se prolonge vers le Médoc et concerne près de 60 % du territoire des trois communes.

Marqué par la large prédominance du pin maritime exploité sous forme industrielle, cet ensemble est à la fois ponctué de « clairières » (bourgs habités et les espaces agricoles d'ampleurs variables) et traversé par des forêts galeries plus ou moins développées selon le degré d'humidité des sols.

C.2.1.2 Application de la loi littoral

Bien qu'essentiellement situé à l'extérieur des aires de protection déclinées par la loi littoral (espaces remarquables et espaces proches du rivage), cet ensemble agro-sylvicole reste cependant soumis à une règle de constructibilité limitée imposant une possible urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants ou en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement (article L.146-4-I du Code de l'urbanisme). On note toutefois que des compléments apportés progressivement à la loi littoral permettent une gestion plus souple de certaines activités agricoles.

C.2.1.3 Les enjeux de préservation et de mise en valeur de ce plateau agro-sylvicole se déclinent selon une double problématique

• le développement de l'activité agro-sylvicole s'inscrit dans des cycles économiques irréguliers (exemple de la conjoncture consécutive à la tempête de 1999 pour l'activité sylvicole et du contexte dynamique ces dernières années, puis le retournement de conjoncture en2009-2010 pour la céréaliculture et les cultures maraîchères à grande échelle)

• les activités agro-sylvicoles s'inscrivent dans un environnement naturel fragile dont le biotope pourtant façonné par l'homme mérite une attention particulière. Il s'agit dès lors de promouvoir une politique de développement adaptée permettant la mise en valeur agricole et une gestion raisonnée et respectueuse du site. C'est en particulier le cas pour les forêts galeries et les lagunes qui abritent une faune et flore particulière voire endémique.

• Par ailleurs, l'agriculture de proximité (circuits courts) doit quant à elle être prise à une échelle de bassin de vie qui dépasse le seul cadre du présent SCoT ; en l'occurrence le Médoc qui offre des conditions d'exploitation plus fiables sur la pointe la presqu'île (secteur des mattes). Reste parallèlement à mieux cibler l'origine/destination des produits issus de tels circuits courts : Médoc ? (dont la population est insuffisante), aire métropolitaine bordelaise ? Gironde? Aquitaine et Charente?
Nota : le Pays Médoc, qui travaille sur le développement agricole de son territoire, ne cible pas les secteurs du littoral comme prioritaires pour ce type d'agriculture.

• Enfin, la problématique de l'agriculture périurbaine ne semble pas d'actualité sur le territoire dans la mesure où :
- la démographie locale (y compris à 20 ans) peut largement composer avec la taille du territoire ;
- les exploitations agricoles recensées sont plutôt isolées.
- la nature homogène du sol (pauvre) n'offre pas pas de spécificité territoriale sur le plateau.

Exploitation agricole à Hourtin

C.2.2. Les prescriptions en matière d'aménagement et valorisation du plateau

C.2.2.1 Gérer et développer les exploitations agro-sylvicoles dans le cadre de la loi littoral :

En application de la loi littoral, la construction de tout nouveau bâtiment agro-sylvicole n'est autorisée qu'en continuité de chacun des trois bourgs de Carcans, Hourtin et Lacanau. Sont cependant autorisés en dehors des espaces urbanisables de chacun des trois bourgs cités ci-dessus :
- Les installations à caractère agro-sylvicole soumises à déclaration ou autorisation dans le cadre du régime des installations classées et soumises à une marge de recul en application de l'article L.111-3 du Code rural, eu égard aux nuisances occasionnées vis à vis des espaces habités ;
- L'extension des exploitations existantes par adjonction de bâtiments techniques dans un périmètre immédiat de l'existant ;
- Les travaux de mise aux normes des bâtiments d'élevage existant, dès lors qu'il n'y a pas une augmentation des effluents animaliers ;
- Afin de tenir compte de la nécessaire diversification des sources de revenus des agriculteurs en respect des nouveaux objectifs de la politique agricole commune européenne (PAC), les hébergements de type gîte, chambres et tables d'hôtes, etc.
En tout état de cause, l'ensemble des constructions autorisées doit faire l'objet d'une insertion paysagère soignée.

C.2.2.2 Protéger les lagunes et forêts galeries :

Les lagunes

Les projets d'assainissement et de mise en valeur agro-sylvicole doivent maintenir les lagunes qui constituent un biotope de toute première importance (faune aquatique spécifique accédant aux ruisseaux et cours d'eau locaux lors des remontées de nappes hivernales).

A ce titre, lors de la création ou l'approfondissement de crastes, les risques d'assèchement des lagunes doivent être évalués et les mesures techniques de protection doivent être prises (maintien d'une distance suffisante entre le réseau de crastes et la lagune, profondeur maximale des crastes, etc.).

Les PLU devront y attacher une attention particulière (cf carte au 1/50.000) en les inscrivant en zone naturelle de qualité et d'intérêt particulier dans laquelle les conditions d'occupation, d'utilisation et d'aménagement du sol devront être compatibles avec celles fixées dans le SAGE des Lacs médocains.

Ces zones naturelles devront intégrer les lagunes ainsi qu'un espace tampon cohérent avec chacune d'entre elles.

A titre d'exemple non limitatif :

- les travaux d'affouillement du sol seront soumis à conditions ;
- l'utilisation des lagunes comme dépôts et/ou l'extraction des matériaux y seront interdits ;
- il conviendra de limiter strictement toute nouvelle activité, installation, ouvrage, travaux, apportant des flux de phosphore et d'azote supplémentaires

Lagune en espace forestier

Les forêts galeries

Les forêts galeries qui se développent le long des ruisseaux doivent bénéficier d'une attention égale. Il convient ainsi de préserver l'ensemble du couloir forestier feuillu des défrichements, ce qui n'exclut pas les travaux d'entretien des berges. A ce titre, les éventuels travaux de confortation des berges pour lutter contre les effets de l'érosion régressive des ruisseaux doivent privilégier l'emploi de méthodes douces (type clayonnage).

=> Les PLU veilleront à inscrire ces ripisylves en espace boisé classé.

Par ailleurs, l'entretien et le creusement de nouvelles crastes gagnerait à s'inspirer des mêmes méthodes respectueuses de la nature du sol.

C.2.3. Les recommandations en matière d'aménagement et valorisation du plateau

C.2.3.1 Introduire une meilleure diversité des espaces boisés dans la forêt de production :

La quasi monoculture du pin peut à terme fragiliser une large partie du massif. Ces risques sont d'ailleurs d'ores et déjà connus :
- parasites (notamment la chenille processionnaire qui tend à développer sa population) et maladies ;
- mauvaise tenue au vent de boisements au port particulier qui les exposent largement au risque de chute (tempête de décembre 1999), ;- mévente de la ressource au gré des cycles économiques.

Une évolution du massif pourrait avantageusement anticiper certains risques sanitaires ou naturels, voire offrir des perspectives complémentaires de valorisation de la forêt.

Un tel dessein doit cependant être aborder de façon relative afin de tenir compte des besoins de la filière « pin maritime » et des cycles de production dans la mesure où le retour sur investissement ne se réalise qu'à moyen /long terme.

Ainsi, la plantation d'essences nouvelles (notamment feuillues) permettrait :
- de limiter les risques de chute d'arbre en étoffant les lisières qui permettraient entre autres de limiter la force des vents à l'intérieur des boisements les plus vulnérables (zones humides, peuplements adultes, etc.) ;
- de constituer des espaces tampons rendant plus difficile la migration de certains parasites ou vecteurs de maladie du pin ;
- d'amorcer une diversification patrimoniale en mettant en place de nouvelles opportunités économiques locales. A titre d'exemple, l'acacia, essence considérée comme banale présente dans le massif landais en peuplement mixte avec d'autres feuillus sur certains type de sol, offre pourtant des débouchés qui méritent d'être étudiés : il ne s'agit plus simplement de produire des carassons mais, à l'instar d'une entreprise carcanaise, du bois pour équipement de la maison/jardin en remplacement de certaines essences tropicales1 qu'il convient de préserver ;
- d'enrichir la biodiversité du massif.

C.2.3.2 Rechercher une organisation plus fine des clairières agricoles :
Si la création de clairières agricoles permet de limiter la migration des parasites ou maladies du pins, elle pose cependant des problèmes spécifiques :
- les très vastes étendues cultivées (parfois plusieurs centaines d'hectares d'un seul tenant) ouvrent de nouveaux couloirs de vents.
=>Il serait là encore souhaitable de traiter les lisières par plantation de feuillus.
- Ces importantes coupures rompent aussi les itinéraires de déplacements de la faune. Or, les études actuellement menées sur le fonctionnement des milieux et sur les échanges à l'intérieur d'une même population animale tendent à démontrer l'importance de la continuité des habitats pour la survie de certaines espèces.
=>Un meilleur fractionnement des clairières agricoles permettrait de préserver des continuités, quitte à les créer sous forme de feuillus pour diversifier la faune et la flore.
- la quantité d'eau pompée en été dans les nappes superficielles pour l'irrigation par aspersion des cultures tend à créer des dépressions piezomètriques et « asséche » (notion relative sur la communauté de communes) les secteurs environnants et modifie la flore.
=>Une réduction de la superficie des clairières les plus importantes permettrait de limiter les pompages sur des points uniques (certains pivots font ainsi prés de 800m de rayon).

C.2.3.3 Mieux composer avec les capacités du sol et du sous-sol :
La pauvreté du sol (sables hydromorphes) n'offre pas les conditions optimales pour établir une agriculture plus tournée vers le « bio » ; du moins dans le cadre du développement d'exploitations économiquement viables soumises aux aléas des marchés mondiaux : l'activité agricole gasconne est fortement capitalistique (matériel d'irrigation/drainage, etc.) et le sable nécessite un enrichissement régulier.

A l'instar du mouvement observé ces dernières années, il semble cependant possible de réduire les intrans dans le cadre d'une agriculture raisonnée. Certaines exploitations céréalières ont ainsi réduit de 40 % les amendements culturaux.
La communauté de commune ne peut qu'encourager de telles pratiques, alliées à une utilisation plus rationnelle de l'eau. Ainsi, malgré la baisse de la consommation d'eau d'irrigation constatée ces dernières années, il conviendrait de mobiliser prioritairement les forages de la nappe Plio-Quaternaire pour préserver la ressource des aquifères profonds.

C.2.3.4 Restaurer certaines lagunes :
Une partie des lagunes en voie de disparition (forte colonisation arborescente, comblement partiel, etc.) peut utilement faire l'objet d'une restauration selon une mise en oeuvre mesurée et respectueuse du milieu.
Ces actions doivent cependant être menées au cas par cas, à l'exclusion de toute approche systématique.

C.3 | Une urbanisation strictement maîtrisée

La structure urbaine tripartite (bourgs, quartiers lacustres et stations littorales) nécessite une approche différenciée qui respecte leurs spécificités compte tenu des fonctions et perspectives d'évolution variables.
La précédente évocation des « fondements de l'organisation de l'espace communautaire » et plus particulièrement le registre relatif aux « grands équilibres des espaces urbains et à urbaniser » précise les principes d'une urbanisation qualitative. Pour rappel, il s'agit : d'entraver la dilution de l'urbanisation dans les espaces naturels ; de veiller à la cohérence du développement avec la dynamique démographique et les besoins qui en découlent ; de hiérarchiser l'urbanisation en fonction des contraintes naturelles ; de mettre en avant des démarches urbaines de qualité (accessibilité, diversité, rationalité, interfaces villes / nature, renouvellement urbain, restructuration, reconquête des friches, etc.).
Cette approche à la fois différenciée mais guidée par les principes qualitatifs rappelés ci-dessus trouve ses déclinaisons pour les différents sites urbains existants sur le territoire communautaire.

Rappel : des principes d'aménagement sont illustrés sous forme de fiches figurant en annexe du présent DOG. Ces fiches sont pour partie issues d'une étude menée par l'a-urba en 2009 : « Pour une croissance urbaine durable en Gironde – Outil d'aide à l'élaboration de projets » financée par la DDTM, le Conseil Général, La Communauté urbaine de Bordeaux, le Sysdau, le CAUE 33.
=> Ces fiches sont intégrées à titre d'orientation à l'adresse des futurs documents locaux d'urbanisme.

C.3.1. Un schéma d'aménagement empreint du principe de constructibilité limitée dans les espaces proches du rivages

Le cadre législatif de la loi littoral[1] privilégie une appréhension des capacités d'urbanisation des espaces proches du rivage (EPR) à une double échelle intercommunale et du SCoT.

Conformément aux divers jugements disponibles en la matière, qui disposent que la légalité d'un SCoT s'apprécie à l'échelle du territoire qu'il couvre, **le présent chapitre fixe par conséquent les mesures assurant la protection des espaces naturels locaux et les projets d'aménagement concernant toute la fraction littorale de la Communauté de communes.** L'équilibre global est par conséquent considéré non pas à l'aune de chaque site urbanisable, mais globalement à l'échelle de l'ensemble des espaces proches du rivage d'ores et déjà urbanisés.

Le critère retenu est l'importance de l'agglomération/village dans la mesure où il convient de respecter une certaine proportion entre l'urbanisation existante à ce jour et les futures opérations qui s'y grefferont.

Il est par ailleurs précisé que, conformément à la jurisprudence, ne sont pas considérées comme des extensions de l'urbanisation, les opérations de construction

1 | Y compris son interprétation par la circulaire du 14 mars 2006.

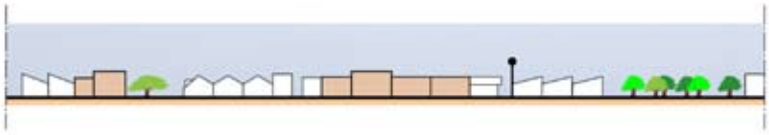
à l'intérieur du tissu existant (renouvellement urbain). Le présent SCoT autorise ainsi la densification des secteurs urbanisés existants dans le respect des hauteurs et des caractéristiques des lieux ; à savoir, le rythme parcellaire, la volumétrie générale et la typologie des projets, selon les coupes d'illustration ci-dessous.

Tissu dense :

=> maintien des caractéristiques du quartier

=>modificationdes caractéristiques du quartier

Tissu aéré :



=> maintien des caractéristiques du quartier

=>modificationdes caractéristiques du quartier

Les projets relevant effectivement d'une extension de l'urbanisation au sein des espaces proches du rivage sont les quartiers nouveaux repérés en tant que tels sur les schémas de principe figurant en partie D] du présent document (espaces à urbaniser situés en espace proche du rivage).

Précisons enfin que peut être considérée comme un renforcement significatif de l'espace déjà urbanisé la modification de façon importante des caractéristiques d'un quartier existant en le densifiant fortement ou en augmentant la hauteur de façon significative.

Ainsi, les capacités de valorisation/aménagement des sites cibles se déclinent de la façon suivante détaillée dans les chapitres 3.3, 3.4, 3.5, 3.6 et 3.7 ci-après.

Tableau récapitulatif des espaces urbanisés/urbanisables au sein des espaces proches du rivage :

	Espace urbanisé* (sept 2011) hectares arrondis	Sites d'extension urbaine à 2030 hectares arrondis	Forme bâtie admise en secteurs d'extension urbaine	Secteurs de renouvellement urbain	Espaces d'urbanisation limitée Cf chap. 3.6
Carcans . Maubuisson Montaut . Carcans Plage . Le Pouch.	280 30 17	Ht Maubuisson => 17 ha.	Développement urbain selon un IOS** ± égal à l'existant	. Maubuisson . Montaut . Carcans Plage	.Le Pouch.
Hourtin . partie du bourg. . Hourtin Plage . Contaut/CFM . Lachanau . Piqueyrot . Grands monts	165 15 40 30 7 2	partie du -bourg. => 20 ha.	Développement urbain selon un IOS ± égal à l'existant	. Contaut /CFM	.Lachanau . Piqueyrot . Grands monts
Lacanau . partie du bourg . Lacanau-océan . Moutchic/Carreyre . Grande Escoure . Les nerps . Longarisse . Talaris	90 430 60 50 100	partie du bourg => 55 ha. Lacanau-océan => 50 ha.	Développement urbain selon IOS augmenté de 15% par rapport à l'existant. Développement urbain selon IOS augmenté de 20% par rapport à l'existant.	. Moutchic /CMS	. Carreyre . Grde Escoure . Les nerps . Longarisse . Talaris
Total	1 316 ha.	**142 ha**.			

** L'indice d'occupation du sol (IOS) est une moyenne calculée en comparant la surface totale bâtie par rapport à celle des terrains d'assiette. Le I.O.S ne préjuge pas de la densité de logement et/ou de population.
* Dans le cadre du présent SCoT, l'espace urbanisé s'entend dans sa dimension multifonctionnelle, à savoir :
- les secteurs existants d'habitat, d'activités économiques et commerciales, ainsi que les espaces actuellement classés en AU situés en cœur de l'urbanisation ;
- les sites d'équipements de sports-loisirs-tourisme intégrés à l'espace urbanisé à l'exception des parcours du golf de l'Ardilouse et des campings établis en périphérie, au contact des espaces naturels protégés ;
- les infrastructures et friches ;
- les espaces de respiration naturelle (inscrits ou non en espaces boisés classés) tels que espaces verts publics, ou communs résultant des opérations d'aménagement, les continuités naturelles..., intégrés à l'espace urbain et classés ou non en U/AU.

• **Les parties de bourgs concernés (Lacanau et Hourtin)** se voient assigner des possibilités de renforcement de leurs fonctions par optimisation des densités existantes et/ou accroissement de leur surface urbanisée. Cette offre de densification est adaptée à leurs besoins respectifs et tient notamment compte des capacités résiduelles d'extension des bourgs en dehors des espaces proches du rivage.

- Lacanau bénéficie d'une possibilité d'optimiser ses densités. Dans la mesure où elle constitue le principal foyer de développement de la Communauté de communes, il semble en effet opportun d'assurer un équilibre global de son bourg circonscrit entre la nouvelle déviation Nord-Est et le projet Sud-Est, le lac à l'Ouest et des espaces naturels remarquables protégés au Sud.
Par ailleurs, un équipement public permettant de mieux répondre aux exigences d'une insertion architecturale et paysagère exemplaire de l'urbanisation (les concours promeuvent en effet une certaine émulation des projets), l'accueil d'un éventuel collège semble plus adéquat en zone d'extension urbaine située à l'intérieur des EPR.

- Hourtin bénéficiant de meilleures possibilités de confortation/extension de son bourg en dehors des EPR, la commune ne semble pas avoir besoin d'une densité significativement supérieure à l'existant mais bénéficie tout de même de quelques possibilités d'extension de son enveloppe urbaine la plus proche du rivage.

• Les possibilités de gestion **de la zone urbaine de Maubuisson-Le Montaut** intègrent à la fois :
- les opportunités de comblement des enclaves non bâties (en particulier sur la partie située à l'ouest de la route de Bombanne -ancienne ZAC-) et de renouvellement urbain existant, selon des densités en mimétisme avec l'existant.
=> En application des propos introductifs du présent chapitre, il ne s'agit par conséquent pas d'extension urbaine.
- une zone d'extension urbaine sur le secteur du Haut Maubuisson (environ 17 ha.) qui représente une infime part de l'urbanisation existante en espace proche du rivage du SCoT.

• L'opération de valorisation de la friche du CFM (Contaut) conservera la SHON existante, voire la diminuera sensiblement en fonction de la possible démolition de certains équipements.

• La pérennisation des installations de l'ancien centre de tir du CFM sis sur le site de Louley (commune de Hourtin) sera assurée par une reconversion en centre de loisirs nature avec simple adjonction à proximité immédiate de la future maison d'accueil de la réserve naturelle de Hourtin.

• Carcans-Plage, Hourtin-Plage et Le Moutchic (Lacanau) conserveront globalement leurs proportions. Le Moutchic bénéficiera certes d'un complément par le biais d'une structure spécialisée pour personnes âgées (équipement d'intérêt public) mais le SCoT prescrit qu'une large partie soit construite sur des emprises déjà aménagées à réhabiliter ou démolir/ reconstruire.

• L'ensemble des hameaux (voir définition en introduction du chapitre 3.6) recensés, reste dans une enveloppe constante, excepté la possibilité d'extension anecdotique pour combler quelques dents creuses extérieures.

• C'est la station océane de Lacanau qui concentre les principales possibilités de constructibilité complémentaire au sein des EPR du SCoT (7 à 8% de l'ensemble). Ce choix se justifie d'une part par la volonté de la Communauté de communes de développer un pôle d'économie et de tourisme autour de Lacanau, et s'inscrit d'autre part dans un avenir (certes à long terme au-delà de 2050) où la nécessité d'un réalignement du trait de côte urbain plus en arrière pourrait éventuellement être constaté comme nécessaire, afin de tenir compte du processus d'érosion (cf partie B.7.3 du présent document pour plus de détails).

Ainsi, en application de la circulaire du 14 mars 2006 relative à l'application de la loi littoral et en respect du contexte jurisprudentiel, le présent SCoT assure une répartition équilibrée du développement urbain au sein des espaces proches du rivage, entre les possibilités d'extension des villages/agglomérations et le maintien en l'état des hameaux.

C.3.2. Un schéma d'aménagement au service de l'équilibre social de l'habitat, de la cohérence des transports et de l'équipement commercial

A] L'équilibre spatial des commerces/services de récurrence quotidienne, équipements culturels (cinémas municipaux, bibliothèques, etc.) et sociaux telle que les crèches/garderies est considéré à l'aune de chacun des seuls bassins communaux du fait des distances à parcourir (schématiquement une dizaine de kilomètres entre chaque bourg) et du poids de population annuelle.
=> Le SCoT s'inscrit ainsi dans un principe d'organisation partielle des autonomies de chaque commune, ce qui permet notamment de ne pas trop développer les déplacements motorisés internes à ce vaste territoire pour des besoins pouvant être satisfaits à proximité.

Parallèlement, les élus entendent valoriser le potentiel commercial des centre bourgs :
- Carcans et Hourtin ont abandonné les anciens projets de déviations afin de préserver les possibilités de « captation » du chaland de passage ;
- Lacanau compte compléter les actuels travaux de revalorisation de l'espace public pour dynamiser le commerce du bourg en y adjoignant parallèlement une halle au niveau du carrefour de la « Gaité ». Ceci permettra de dégager in fine 2 pôles commerciaux complémentaires sur le bourg en tenant compte du développement commercial de l'entrée Est (en provenance de Bordeaux) au croisement de la RD 6 et de la déviation.

B] En revanche, un service public tel que **la prise en charge du vieillissement** de la population locale est appréhendé à l'échelle de la Communauté de communes.
=> Les édiles entendent œuvrer de concert : à titre d'exemple ;
- Carcans, développe une résidence inter-générationnelle (appartements accueillant des personnes âgées autonomes, y compris avec handicap et des ménages plus jeunes) ;
- Hourtin s'interroge sur les possibilités de réaffectation de l'actuel collège (remplacé par un neuf et rétrocédé à l'horizon 2012) au profit d'une structure pour les personnes âgées ;
- Lacanau dispose actuellement de l'offre la plus structurée avec un EPAHD dont l'agrandissement est aujourd'hui prévu mais dont la programmation à terme sera étudiée en synergie avec le projet de création d'une structure d'accueil spécialisée pour l'accueil des personnes âgées dépendantes au Moutchic.

Ces dispositions à court/moyen terme pourront être complétées dans le temps, en fonction de l'évolution de la demande dans la mesure où il est difficile de cerner aujourd'hui, l'impact des nombreuses résidences secondaires sur le vieillissement de la population à venir (quelle part de « résidents secondaires » deviendra des « résidents principaux » retraités puis âgés, éventuellement dépendants ?).

L'actuel schéma départemental de l'action sociale et médico-sociale (volet personnes âgées) portant sur la période 2009/2011 doit être révisé, dans le cadre des nouvelles dispositions législatives[1] portant sur la réforme de l'hôpital et relative aux patients,

1 | Loi du 21 juillet 2009 modifiée et promulguée le 10 août 2011.

à la santés et aux territoires. Le nouveau pilotage de cette thématique, dorénavant portée par les Agences Régionales de Santé, permettra de fixer les actions à mener en partenariat étroit avec le Conseil Général, notamment en décloisonnant les domaines « sanitaire » et « médico-social ».

C] Les déplacements se font essentiellement sous forme motorisée (isolement des communes, faible densité de population et distance à parcourir). Or, les compétences de la Communauté de communes en la matière et le nécessaire maintien de son équilibre budgétaire, ne permettent pas de changements significatifs :
- La voirie de niveau primaire desservant le territoire du SCoT relève ainsi des compétences du Conseil Général. La résolution des principaux écueils est acquise par le système de déviation projeté autour de Lacanau (dont la partie récemment achevée devrait permettre d'apporter une amélioration significative aux déplacements de transit et à la sécurité du bourg). A une échelle supra, l'amélioration des conditions d'accès du Médoc (notamment par une refonte des caractéristiques de la RD215) relèvent quant à elles d'une réflexion à l'échelle du « Pays Médoc », toujours sous la compétence du Conseil Général.
- Les bus Trans-Gironde relèvent eux aussi du Conseil Général, qui en a d'ailleurs augmenté les fréquences et optimisé le tracé des lignes, d'où une fréquentation en hausse significative tant vers Bordeaux (Lacanau) que vers Lesparre (Hourtin).
- Parallèlement, les tentatives d'organisation de bus communaux ont butté sur le faible poids démographique local et l'impossibilité de porter durablement le déficit d'exploitation. Seule Lacanau est ainsi en capacité de maintenir un service estival.
- Par ailleurs, la Communauté de communes entend prendre attache auprès du Conseil Général de la Gironde pour étudier son offre de service en matière de déplacement de proximité non régulier des personnes captives. Si un commun accord permet de déboucher sur un service financièrement supportable par la communauté, une telle offre permettrait ainsi de trouver une solution à la principale origine du « transport à la demande ».

Cependant, afin de maintenir un équilibre entre l'urbanisation de leur territoire et la création de dessertes en transport en commun, les communes entendent faciliter la fréquentation de l'offre Trans-Gironde en facilitant l'accès au réseau par la mise en place de parkings de rabattement à destination des voitures et 2 roues (en particulier au niveau des bourgs).

Il convient en revanche de préciser que les futures ouvertures à l'urbanisation autorisées par le présent SCoT ne seront pas subordonnées à la création de dessertes internes en transport collectif[1]. Les nouveaux quartiers seront en effet immédiatement attenants aux centralités existantes (en application de la loi littoral) et n'offrent qu'une capacité d'accueil de population réduite au regard des enjeux de gestion financière cohérente.

=> La communauté de communes entend en revanche **miser pleinement sur son réseau de pistes cyclables,** qu'elle compte développer et améliorer. Elle projette ainsi de transformer l'ancienne voie ferrée d'intérêt local en piste cyclable, d'améliorer

1 | L'article R122-3 du Code de l'urbanisme (ante Grenelle II applicable pour le présent SCoT) traite de cette thématique comme optative et non pas obligatoire.

la sécurité sur les itinéraires de liaisons entre bourgs, lacs et plages (notamment entre Hourtin et Contaut) et les pistes situées en forêt domaniales.
Ces actions devront être cohérentes avec les attendus de l'étude sur les déplacements cyclables actuellement menée par le GIP littoral Aquitain.
=> C'est dans ce cadre que le présent SCoT fixe notamment un principe de libre entretien et modernisation du réseau cycable établi en « espaces remarquables » (cf chapitre 1.4 précédent).

D] Les conditions d'accessibilité aux commerces/services et les modes de déplacements conditionnent largement **les grands équilibres en matière de démographie et d'habitat.**

D.1] En application des éléments démographiques figurant au chapitre 3.1.2 du diagnostic du présent dossier de SCoT (s'y référer pour détail), et des perspectives plausibles à 2020 et 2030 :
- Carcans entend ne pas dépasser les 2 500 habitants à 2020 (contre 2 103 au recensement de 2009). Elle s'inscrirait ainsi sur un taux de croissance annuel sensiblement supérieur à 1 %.
- Hourtin escompte une population d'environ 4000 personnes (toujours à 2020) contre 3223 habitants en 2009, soit une réduction significative du taux annuel de croissance comparé aux dix dernières années[1]. Cette perspective tient compte des opérations accordées en 2010/2011 et du futur projet de renouvellement urbain de l'ancienne friche militaire de Contaut.
- Lacanau se propose d'accueillir 6 500 habitants d'ici à 2020, soit une dynamique supérieure à 3 % par an.

=> La Communauté de communes atteindra ainsi environ 13000 habitants vers 2020.
Ce projet d'accueil considéré à l'échelle de la Communauté de communes s'inscrit certes dans un cadre légèrement supérieur à la projection démographique de 3% par an décrite dans le diagnostic, mais reflète des différences communales :
- Lacanau accueillera ainsi une large partie des nouveaux arrivants, en respect de l'objectif de « principe d'un pôle d'économie et de tourisme (pôle majeur) » déjà évoqué ;
- Hourtin conserve sa dynamique d'accueil de nouvelles populations qui avait statistiquement était gommée en 1999 par le départ de 600 militaires employés par le CFM (voir le chapitre 3.1.3 du Diagnostic), et anticipe la montée en puissance d'un futur « nouveau Contaut » (qui dispose d'ores et déjà des autorisations d'urbanisme nécessaires) surmontant à terme, les actuels temps difficiles en matière d'immobilier de loisirs (crise économique depuis 2008).

En cohérence avec les équipements publics scolaires existants (écoles qui nécessitent un renouvellement constant des effectifs) et projetés (collège de Lacanau), le projet d'accueil de la communauté de communes souhaite privilégier l'installation des classes d'âges accompagnées d'enfants. => Elle entend dans ce cadre, impulser une politique d'habitat adaptée (voir point **D.3]** plus bas).

1. La commune a gagné 1000 habitants entre 2000 et 2009. Ce chiffre de 3223 habitants, communiqué par la commune, ne constitue pas une donnée officielle INSEE et ne peut être considéré qu'à titre informatif. Il n'est pas intégré dans le diagnostic et les projections de tendances où seuls figurent les 2767 habitants issus des données INSEE pour l'année 2008.)

Parallèlement, la politique de prise en charge du vieillissement abordée au chapitre **B]** précédent ne vise pas à privilégier de façon affirmée l'accueil de populations retraitées extérieures souhaitant **s'installer définitivement** sur place.

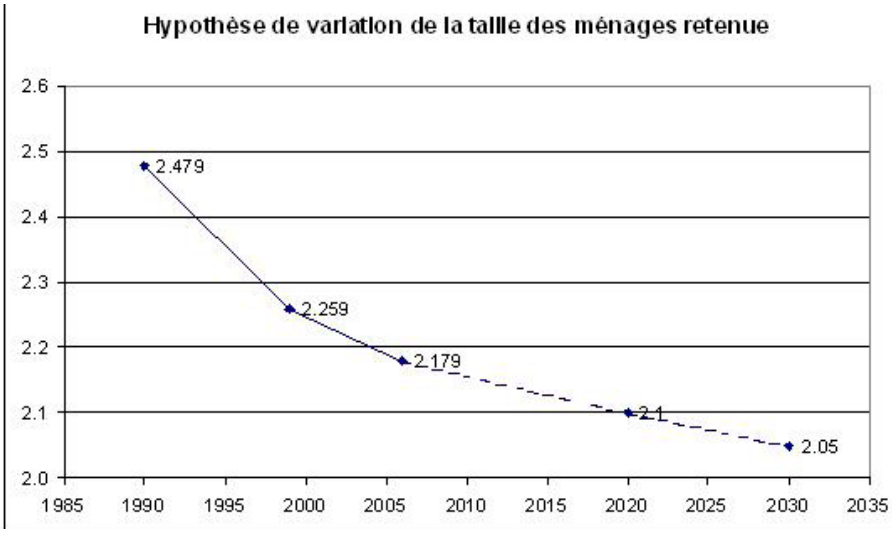
Nota : aucun objectif communal n'est défini à 2030, sachant que les hypothèses de tendances démographiques tablent sur une fourchette comprise entre 18 500 (soit le prolongement de la tendance adoptée à l'horizon 2020) et 13 700 habitants avec une option médiane à 16 000.
Au regard du projet d'accueil à 2020, l'hypothèse basse (13 700) de l'horizon 2030 ne semble pas pertinente dans la mesure où cela obligerait à limiter de façon drastique la croissance démographique sur la seconde décennie. Or, cela paraît difficilement conciliable en respect d'un principe de développement visant à assurer « sans discrimination les besoins (...) en matière d'habitat et d'activité économique ».

=> Aussi afin de tenir compte d'un écueil statistique inhérent à la faible masse de population locale (8 885 habitants en 2006) susceptible de provoquer des distorsions entre les hypothèses tendancielles et les chiffres absolus in fine constatés dans 10 puis 20 ans, les hypothèses à 2030 seront affinées dans la fourchette sus-mentionnée dans le cadre de la future évaluation du présent SCoT[1]. Cette volonté communautaire d'évaluer progressivement son projet d'accueil est non seulement en totale compatibilité avec les attendus législatifs et vise parallèlement un objectif pragmatique de meilleure programmation des équipements publics nécessaires : les finances locales n'étant pas extensives, cela permettra de mieux tenir compte des besoins prioritaires, en matière scolaire et de réseaux sous responsabilités communales ou intercommunale (eau potable et assainissement notamment).

D.2] En revanche, **le présent SCoT fixe d'ores et déjà l'enveloppe maximale des capacités foncières susceptibles d'être mobilisées à 2030.**
La communauté de communes devra ainsi calibrer ses PLU pour accueillir une constructibilité susceptible de dégager entre 2 200 logements neufs[2] d'ici 2020 (soit +55 %) et 4 600 logements supplémentaires d'ici 2030[3] (soit +114 %).

Cette prospective s'attache aux besoins en logements pour la population permanente en tenant compte de la diminution de la taille des ménages par logement.
Elle n'intègre cependant pas les éléments tels que la rétention foncière, besoins de renouvellement du parc, ou de la fluidité du marché qui semblent être marginaux localement (de l'ordre de 5 % supplémentaires).

1 | Cette évaluation du SCoT s'opère désormais au bout de la sixième année suivant son approbation.
2 | Le taux de vacance est marginal sur le territoire.
3 | Dans une perspective démographique de 17600 habitants.



Il convient parallèlement de préciser que le caractère très touristique des 3 communes induit une limite à cette prospective dans la mesure où **une partie de la construction neuve sera captée par les résidences secondaires et locations touristiques.**
Or, l'analyse du marché de la construction locale constatée ces dernières années montre que la moitié de la production récente s'est destinée au logement secondaire ou touristique.
=> Au rythme actuel, les chiffres de 2200 à 4600 logements nouveaux nécessaires à l'accueil des populations permanentes pourraient ainsi être appelés à doubler.

Nota : L'importance du taux de résidences secondaires et de logements touristiques dans le marché immobilier de la communauté de communes doit d'autant plus être prise en considération dans les besoins fonciers totaux que ce phénomène est difficilement contrôlable. En effet, s'il ne s'agit aucunement de s'inscrire dans la simple reconduction d'un phénomène au fil de l'eau subi, il convient de souligner que les collectivités ne disposent d'aucun moyen légal pour juguler la proportion de résidences secondaires. Or, la tentation communément évoquée de limiter les capacités foncières a pour seul résultat de provoquer un déséquilibre du marché de l'accession par une forte augmentation des prix du foncier, etc. qui se répercute prioritairement sur les ménages locaux, dans la mesure où les ménages extérieurs souhaitant acquérir une résidence secondaire bénéficient en général de capacités financières supérieures.

La **composition des futurs arrivants** (seront-ce des familles constituées et/ou en cours d'agrandissement, des ménages de jeunes retraités ?) influera sur la taille moyenne des ménages quoique de toute façon globalement à la baisse **et la proportion de résidences secondaires, constituent donc des facteurs difficilement évaluables** dans le cadre de communes soumises à un mouvement général national

d'héliotropisme qui se constate sur l'ensemble du littoral aquitain et en particulier girondin.

Dans ce cadre, le présent SCoT :
- prévoit des enveloppes urbanisables susceptibles de répondre à la demande de construction suffisante pour la satisfaction sans discrimination des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, sportives, culturelles, d'intérêt général ainsi que des équipements publics ;
- tient compte d'un nécessaire développement économe en terrain dans la mesure où, à terme :
. les espaces urbanisés ne constitueront que 8 % de l'ensemble du territoire ;
. les PLU devront cadrer les futures opérations urbaines de façon à dégager des densités globalement majorées à l'échelle du territoire tout en tenant compte des espaces considérés (espaces proches du rivage) et de la nécessaire pluralité des produits « habitats » susceptibles de répondre à une demande diversifiée.

=> Outre la promotion de densités optimisées inspirées des dispositions du présent SCoT (voir notamment la partie D « fiches d'orientations d'aide à l'élaboration des projets »), les PLU devront parallèlement hiérarchiser les ouvertures progressives à l'urbanisation en fonction des besoins réellement constatés.

D.3] En complément de la diversité des fonctions urbaines, la communauté de communes s'inscrit dans une démarche ferme visant à assurer la mixité sociale en fonction des projets démographiques respectifs de chaque commune.

=> La réalisation d'une telle volonté politique doit composer avec les dispositions législatives, réglementaires et partenariales dont disposent effectivement les communes et la Communauté de communes. A titre d'exemple, l'inéligibilité du territoire aux dispositifs successifs de défiscalisation en matière de logement locatif à loyer « plafonné » (type SCELLIER en 2010) et la nécessité de négocier un partage des dotations et financements de l'Etat en matière de logement social avec des agglomérations (aire métropolitaine bordelaise, Bassin d'Arcachon, etc.) d'une envergure nettement supérieure, ne facilitent pas les possibilités effectives de productions de ce type de logements pourtant indispensables (en particulier les loyers maitrisés hors HLM).

Or, bien que légalement non soumise à l'article 55 de la loi SRU imposant une part minimale de 20 % de logements sociaux dans le parc total de résidences principales, la Communauté de communes entend tout de même œuvrer à un équilibre de sa politique d'accueil et/ou de maintien de population, **en définissant dans le présent SCoT, ses objectifs relatifs à l'équilibre social de l'habitat et à la construction de logements sociaux au travers des dispositions suivantes :**

Hourtin et Lacanau sont mieux dotées en services, équipements de proximité et lignes de transport Trans-Gironde du fait de leur poids démographique et liens plus étroits tissés avec Lesparre et l'agglomération bordelaise.
Elles se proposent d'assurer prioritairement cette nécessité de mixité sociale et entendent privilégier le rôle de chacun de leurs bourgs (pour d'évidentes raisons de

praticité d'accès aux services) et, pour Lacanau, compléter les opérations en cours sur la station océane.Pour ce faire, les 2 communes escomptent mener une politique diversifiée de saisine pragmatique des opportunités qui leur sont actuellement autorisées pour développer la location sociale ou l'accession «abordable/aidée» à la propriété.

=> Cette notion « d'accession abordable/aidée à la propriété » revêt une importance particulière pour la politique d'accueil dans la mesure où elle couvre :
- le large spectre des populations susceptibles de bénéficier des programmes nationaux communs (politique de financement pour le logement en accession sociale) ;
- les classes moyennes-intermédiaires non éligibles à de tels dispositifs mais pouvant utilement bénéficier d'un « coup de pouce » dans le cadre de nouvelles politiques favorisant par exemple la performance énergétique et les énergies renouvelables dans l'habitat.

Intervention financière directe par le biais de :
- mise à disposition de terrains gratuits auprès des offices publics de l'habitat et des entreprises sociales de l'habitat (OPH et ESH) afin de les soulager de la charge foncière ;
- création de lotissements communaux avec une charge foncière et d'équipement du terrain, atténuée pour les candidats à l'accession ;
- contribution locale à la majoration des PTZ (prêt à taux zéro) selon deux approches :
.la première pourrait attribuer une aide (commune/communauté de communes) ciblée sur certains ménages[1].
.la seconde inciterait au développement des logements neufs présentant un niveau de performance énergétique plus élevé[2] que les minimums légaux en allouant une subvention (communes/communauté de communes). Cette incitation financière s'inscrit par ailleurs dans les objectifs de l'article L.128-1[3] du Code de l'urbanisme qui autorise un dépassement du coefficient d'occupation des sols dans la limite de 20 % et dans le respect des autres règles du plan local d'urbanisme, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

=>Ces dispositifs pouvant mobiliser des sommes relativement conséquentes au regard des possibilités financières effectives des collectivités (communes et Communauté de communes) ce dessein sera prioritairement guidé par un strict respect des équilibres budgétaires et d'un choix pointu des cibles :
- résidences principales ;
- actifs, dans la mesure où une maîtrise du budget énergétique du logement peut, dans certains cas, compenser le coûts des déplacements vers les bassins d'emplois

1 | Des emprunteurs peuvent ainsi bénéficier d'un prêt à taux zéro majoré et de modalités de remboursement aménagées, dans le respect des conditions suivantes : il doit d'une part s'agir de la construction ou de l'acquisition d'un logement neuf et l'opération doit d'autre part bénéficier d'une aide attribuée par une ou plusieurs des collectivités locales concernées, sous la forme d'une subvention ou d'une bonification d'intérêt. En l'état actuel des textes (NDRL, juin 2010) cette aide doit être d'au moins 3 000 € pour les ménages d'une à trois personnes et 4000 € pour les ménages de 4 personnes et plus dans la zone (définie au niveau national) à laquelle appartient la Communauté de communes. Le montant final du prêt à taux zéro est respectivement majoré de 10 000 à 12 500 €
2 | Dans ce cadre, le montant final du prêt à taux zéro peut également être majoré d'un montant maximum de 20 000 €.
3 | Dispositions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans l'habitat.

extérieurs disposant d'une offre supérieure au marché local, ou, dans d'autre cas équilibrer un budget limité inhérent à la faiblesse des salaires offerts par l'économie présentielle du territoire.

Conventionnement auprès des services de l'Etat et du Conseil Général :
Face à des disponibilités budgétaires nécessairement considérées à l'aune du contexte local et des incertitudes qui pèsent dans le cadre des projets de réforme des collectivités et de leurfinancement, l'essentiel des dispositifs d'aide à l'accueil sur le territoire de populations diversifiées demeure étroitement dépendant des financements et des dotations que l'Etat sera en capacité de mobiliser en arbitrant et hiérarchisant les besoins sur l'ensemble du territoire de la Gironde. Il s'agit entre autres du
- prêt social locatif-accession conventionné (PSLA) qui peut être consenti à des personnes morales (organismes HLM, SEM, promoteurs privés…) pour financer des opérations de construction ou d'acquisition de logements neufs après obtention d'un agrément préfectoral et signature d'une convention dédiée[1] ;
- du dispositif commun du financement en matière de locatif social (PLUS, PLS et PLAI, etc.).

Planification au travers des PLU :
Afin d'optimiser les investissements publics de l'Etat **en matière de logement social** les collectivités des Lacs médocains entendent parallèlement préciser dans les PLU :
- les emplacements en vue de la réalisation de programmes de logements sociaux (art. L123-2-b du code de l'urbanisme). Il s'agit de l'outil communément nommé « servitude de mixité sociale » ;
- des secteurs (les 2 bourgs et plus ponctuellement sur Lacanau-Océan) dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à du logement social (art.L123-1-16° du Code de l'urbanisme). Il s'agit de l'outil communément nommé « secteur de diversité sociale ».

=>Les PLU fixeront le seuil de SHON ou de logement par opération à partir duquel la mixité d'habitat sera obligatoire.
- délimiter des secteurs situés en dehors des espaces proches du rivage, à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration maximale de 50 % du volume constructible tel qu'il résulte du coefficient d'occupation des sols ou des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol (art. L127-1 du Code de l'urbanisme).

Bilan
Sans préjuger des dispositions qui seront privilégiées et dont la mobilisation effective pourra diminuer ou augmenter les réalisations attendues, les communes de Hourtin et Lacanau souhaitent se partager annuellement une grosse trentaine de logements locatifs sociaux ou d'accession «abordable/aidée» à la propriété ; soit un effort équivalent à 15-20 % de leur marché immobilier annuel respectif.

1 | Les logements faisant l'objet du PSLA doivent être occupés à titre de résidence principale (au moins huit mois par an) par des personnes dont les revenus sont inférieurs, à la date de signature du contrat préliminaire ou, à défaut, à la date de signature du contrat de location-accession, aux plafonds de ressources PTZ.

Carcans œuvrera en fonction de ses besoins effectifs dans le dispositif prescrit ci-dessus.
La cinquantaine de logements locatifs sociaux recensés sur la commune et les récentes ventes aux locataires dans le cadre d'un programme d'accession sociale répondent aux besoins locaux. Pour mémoire :
- la commune n'a pas enregistré de demande en logement social de la part de ses administrés (liste d'attente vierge) ;
- parallèlement, elle n'entend pas accueillir plus de 400 habitants supplémentaires à l'horizon 2020, et le ratio de logements nécessaires (selon une moyenne de 2,5 personnes par ménage) devrait approcher les 160 logements parmi lesquels il conviendrait d'instiller **une petite trentaine delogements « aidés » (soit 3/an)** pour atteindre un objectif de 15 % de la production totale.
- les personnes âgées souhaitant bénéficier d'un logement adapté disposent de la « résidence inter-générationnelle » (cf diagnostic) ;
- la faiblesse du marché de l'emploi local et de la desserte en transports en commun n'incite pas à privilégier la venue de ménages extérieurs à faible revenus qui se retrouveront dépendant ;

=> la population locale souhaitant décohabiter constitue la cible privilégiée des logements « aidés » (locatif et/ou accession)

D.4] Enfin, la communauté de communes ne souhaite pas se substituer aux entreprises locales pour le logement des travailleurs saisonniers. Les communes assurent déjà des tarifs préférentiels dans les campings pour cette population. Les édiles seraient cependant bienveillants vis-à-vis des entreprises désireuses d'améliorer les conditions d'accueil de la main d'oeuvre employée (charte qualité par exemple).

C.3.3. Conforter les bourgs de Hourtin, Carcans et Lacanau

Conformément aux ambitions affichées dans le PADD, les trois pôles urbains, à des degrés différents, ont pour vocation à recevoir l'essentiel de l'urbanisation future selon un principe d'extension en continuité des quartiers existants. Par cette stratégie, il s'agit de conforter les fonctions urbaines des bourgs (équipements commerces et services) en privilégiant des relations de proximité avec les populations riveraines.

Nota : les trois sites urbains ci-dessous sont considérés comme suit au sens de l'article L.146-4-I du Code de l'urbanisme :
- les bourgs de Lacanau et Hourtin constituent chacun une « agglomération » ;
- le bourg de Carcans relève plus du « village ».

• **Lacanau-bourg** (voir schéma de principe) : l'essentiel de l'accueil des populations futures ainsi que des fonctions urbaines et commerciales se fera à l'Est de l'axe formé par les RD3 et RD6 en continuité des quartiers existants (Cantelaude, Closeries, etc.).
Les PLU veilleront à ouvrir progressivement l'urbanisation, en fonction des besoins en matière d'habitat et des possibilités offertes par la capacité des équipements.

L'extension de l'agglomération sera contenue à l'intérieur de la déviation de la RD6, y compris la zone de développement commercial situé en entrée Est du bourg (croisement de la route de Bordeaux et future déviation).
=> Afin d'assurer une meilleure sécurité de circulation et cohérence paysagère sur la déviation, les futures opérations d'urbanisme riveraines ne pourront y déboucher directement et établiront leurs accès sur le réseau secondaire. Elles devront veiller à offrir un traitement architectural et paysager de qualité appréhendé depuis ce nouvel ouvrage.

Sur l'ensemble du bourg, il conviendra certes de veiller à la promotions d'un urbanisme en harmonie de l'existant mais de permettre le développement des formes urbaines innovantes susceptibles d'optimiser le foncier disponible et d'accueillir une population et des fonctions diversifiées (notamment du tertiaire ou PME/PMI issues du « desserrerment » de l'aire métropolitaine bordelaise).

A l'intérieur du périmètre des « espaces proches du rivage », le PLU veillera à fixer une densité globale égale à celle constatée[1] dans le secteur lors de l'élaboration du futur plan (à laquelle pourra être rajouté un bonus maximal de +15 %), et établir des règles d'insertion paysagères des équipements publics admis.
=>Des orientations d'aménagement fixeront les principes de composition urbaine permettant d'atteindre et répartir cet objectif global de densité sur les espaces encore vierges et principaux sites urbains à réinvestir. Elles établiront notamment un équilibre entre les différentes formes urbaines et fixeront les conditions visant à améliorer les liens entre le quartier du lac et le centre ville
Nota : le PLU pourra exclure les équipements publics du calcul global de densité au sein des « espaces proches du rivage ».

Une fois dégagées du trafic de transit, les avenues de la côte d'Argent et de la Libération pourront faire l'objet d'un traitement urbain qualitatif susceptible d'intensifier leur vocation structurante à l'échelle du bourg (requalification des espaces publics, restructuration urbaines de part et d'autres de ces axes). Ces opérations de requalification de l'espace public devront entre autres rendre plus attractive la fonction commerciale du bourg afin de lui donner les possibilités de s'inscrire à égalité avec la zone de développement commerciale susvisée, située en entrée Est du bourg.

1 | Pour établir la densité existante, les études préalables à l'élaboration des PLU pourront notamment tenir compte de l'indice d'occupation du sol (I.O.S), soit une moyenne calculée en comparant la surface totale bâtie par rapport à celle des terrains d'assiette. Ce I.O.S ne préjuge pas de la densité de logement et/ou de population.

Une attention particulière sera ainsi portée sur le secteur du croisement entre la route du Porge et la route du port, dit carrefour de la «gaité».

• **Carcans-bourg** (voir schéma de principe) : La stratégie de développement du bourg de Carcans repose sur un processus d'achèvement de l'urbanisation en continuité des quartiers existants. Par cette option de développement, il s'agit de clarifier les lisières urbaines grâce à des opérations qualitatives. Alors que cette dynamique est engagée au sud (Mayne Pauvre), il s'agit de réitérer cette démarche pour les parties nord et ouest du bourg : au nord-ouest (quartier de la Barrade intégré au bourg et simplement séparé par un espace vert urbain) en intégrant l'évolution des campings dans le respect d'un ceinture verte et au nord-est par de nouvelles opérations à programmer de façon progressive. Au sein du tissu central, il importe aussi d'encourager l'urbanisation des espaces intersticiels afin d'améliorer la trame urbaine et les liaisons interquartiers.

• **Hourtin-bourg** (voir schéma de principe) : Dans une démarche de continuité, l'ambition consiste à conforter le centre bourg et à initier des opérations urbaines interstitielles permettant de renforcer les liens entre les quartiers existants.
Le nord du bourg apparaît comme le site privilégié pour développement urbain (rue de la Bouaille) en complément d'opérations de structuration de l'urbanisation au sein des quartiers Est (rues de Cantelaude et du Médoc).
Entre le centre ville et le quartier d'Hourtin-Lac, un processus d'achèvement de l'urbanisation au nord de l'avenue du Lac contribuera à améliorer les liens entre le port et le coeur de ville selon un aménagement respectueux des caractéristiques naturelles et paysagères du site.
A l'intérieur du périmètre des « espaces proches du rivage », le PLU veillera à fixer une densité globale égale à celle constatée[1] dans le secteur lors de l'élaboration du futur plan, et établir des règles d'insertion paysagères des équipements publics admis.

C.3.4. Encadrer l'évolution des stations littorales

Nota : les trois sites urbains ci-dessous sont considérés comme suit au sens de l'article L.146-4-I du Code de l'urbanisme :
- Lacanau-Océan-Le Huga-L'Ardilouse constituent une « agglomération » unique au sein de laquelle on compte des espaces verts urbains ;
- Carcans Plage et Hourtin Plage relève du classement en « village ».
Contraintes par leur insertion dans un cadre environnemental exceptionnel, l'évolution de ces stations littorales doit être appréhendée de façon circonstanciée afin de garantir un développement en harmonie avec la qualité des sites. D'une manière générale, le développement urbain retenu pour chacun d'elles privilégie des opérations de valorisation ainsi que de possibles extensions à la fois ciblées et ponctuelles participant à l'achèvement d'un processus qui contribuera à terme à stabiliser les interfaces villes / nature.

• **Lacanau Océan – Le Huga - l'Ardilouse** (voir schéma de principe) : Rénover la station pour asseoir son rôle de site majeur du pôle d'économie touristique.

1 | Les modes de calculs sont identiques à ceux établis pour Lacanau-bourg.

De part son rôle moteur dans la constitution d'un pôle d'économie touristique devant rayonner bien au delà du territoire communautaire, la station de Lacanau s'engagera dans une démarche de restructuration à la fois ambitieuse et diversifiée qui préservera le cordon littoral.

=> Il convient dans ce cadre d'offrir les possibilités de développement nécessaire à la constitution d'un tel pôle tout en tenant compte de sa situation en « espace proche du rivage » (EPR). Ainsi, considérant que sur l'ensemble de la communauté de communes, les autres espaces urbains situés en EPR font globalement l'objet d'extensions résiduelles, le projet communautaire privilégie un regroupement des capacités d'extensions sur l'agglomération de Lacanau Océan -Le Huga.

Au Nord de la station :
Les programmes d'habitation initiés ces dernières années au **Huga** doivent être complétés afin de créer un quartier cohérent, permettant de mixer au mieux les typologie d'habitat (locatif social, accession, etc.). De telles réalisation permettront d'établir une masse de population totale en cohérence avec les équipements de proximité et dessertes en transport en commun.
Par ailleurs, l'aménagement du site au nord de l'**Aubarède** intègrera les qualités naturelles du secteur afin de mettre en œuvre un concept novateur à faible intensité urbaine qui contribuera à stabiliser durablement la lisière avec le massif forestier (écoquartier tertiaire et multifonctionnel à Haute Qualité Environnementale).
La dimension économique de ce dessein dépend cependant des opportunités à venir, tant en terme de captation d'entreprises issues notamment de l'aire métropolitaine bordelaise, que d'accueil de prospects extérieurs plus lointains.
=>Le PLU devra ainsi veiller à calibrer progressivement l'offre sur plusieurs décennies, à l'aune du potentiel avéré et des effets des politiques de réduction de « l'espace temps » entre Lacanau et l'aire métropolitaine.
Il devra parallèlement intégrer des orientations d'aménagement mettant principalement enexergue les points suivants :
- respecter la structure géographique du lieu (relief dunaire) et offrir la possibilité de créer des bâtiments ensoleillés et protégés ;
- promouvoir un développement urbain limité (préservation de vastes espaces et regroupement des constructions) et respectueux du site ;
- limiter les nouvelles voies et tisser prioritairement des liens avec le réseau existant à proximité immédiate (bouclage) ;
- privilégier l'habitat sur les versants dunaires et prioriser l'économie le long des principales voies de bouclage ;
- introduire de nouvelle formes résidentielles (immeubles « villas », formes intermédiaires) ;
- valoriser la filière bois des landes, les énergies renouvelables et les déplacements doux ;
- adapter le traitement de l'espace public ;
- établir les fonctions de loisir en mimétisme du site, et de façon privilégiée à proximité des équipements existants à ce jour, etc.

Le site central sera le support d'une vaste démarche de requalification urbaine qui concernera à la fois un réseau d'espaces publics articulés autour des Allées Ortal ainsi qu'un encouragement à la restructuration urbaine des quartiers centraux situés en retrait du front de mer (renouvellement urbain, rénovation du bâti, densification, traitements qualitatifs, mise en valeur du patrimoine architectural et urbain, etc.). Il s'agira notamment de mettre en oeuvre les options retenues à l'issue du " concours à idées " initié par la Ville de Lacanau en 2007.
Cette restructuration des quartiers centraux devra participer pleinement, ou à minima préparer et ne pas obérer d'ici 2040, la recomposition du front de mer dans le cadre d'un possible retrait du front urbain face à l'avancée littorale (cf partie B.7.3 du présent document pour plus de détails).

En partie Sud de la station **le secteur de « Matthio »** pourra faire l'objet d'un complément d'urbanisation en arrière de l'existant. Il s'agira principalement de constituer une frange bâtie organisée et intégrée à son environnement immédiat afin de constituer une lisière qualitative et respectueuse du site.
=>Les PLU devront y établir des orientations d'aménagement particulièrement fines (volumétrie des bâtiments, implantation, transparences, transition avec le bâti existant, etc.).

• **Carcans Plage et Hourtin Plage** (voir schéma de principe) : Inscrire les stations océanes dans des démarches de stabilisation qualitatives.
Avec Lacanau-Océan, les stations littorales de Hourtin et de Carcans constituent les trois points d'accès facilités aux plages océanes. De part leur taille plus modeste et en raison d'une saisonnalité encore plus prégnante, les stations de Hourtin et Carcans révèlent une identité particulière où l'ampleur des espaces naturels avoisinants prend le pas sur une ambiance urbaine atténuée. Cette singularité couplée aux enjeux de préservation inhérents à la « loi littoral » plaide en faveur d'interventions urbaines modérées inscrites dans une stratégie de gestion qualitative de l'existant.
Pour Carcans-Plage, les opérations en cours ou programmées marqueront la fin d'un processus d'urbanisation initié à l'époque de la MIACA. Il s'agit d'une part du lotissement de 40 lots du Grand Charrin où les dernières constructions viennent d'être édifiées et d'autre part de la restructuration du Village Vacances insitu. Les autres opérations d'urbanisme envisageables sur le site concerneront des constructions ponctuelles ou des actions de rénovation ou d'évolution du bâti dans l'emprise du quartier existant. A terme, des opérations d'aménagement et de traitement des espaces publics pourront participer à la valorisation de la station.

Pour Hourtin-Plage, l'évolution du tissu urbain sera limitée à la restructuration du bâti existant au sein duquel pourra s'insérer des constructions ponctuelles ou des actions de rénovation ou d'évolution. Toutefois, l'achèvement du processus d'urbanisation intègre des possibilités de construction de part et d'autre de la rue des Immortelles ce qui contribuera à stabiliser la lisière retro-littorale de la station. Par ailleurs, dans le prolongement des actions récemment engagées, des interventions en faveur du traitement des espaces publics apporteront confort et sécurité pour les usagers.

C.3.5. Spécifier l'évolution des stations lacustres

Nota : les deux sites urbains ci-dessous sont considérés comme des « *villages* » au sens de l'article L.146-4-I du Code de l'urbanisme :

A] Carcans-Maubuisson-Montaut (y compris les opérations des années 1980 situées à l'ouest de la route de Bombannes) constitue un « village » agglomérant plusieurs quartiers distincts au sein desquels on compte des espaces verts urbains.

• **Dispositions d'aménagement** (voir schéma de principe) : l'objectif prioritaire assigné par le SCoT sur ce village vise à préserver les fonctions résidentielles et de loisirs de la station.

L'aménagement du secteur situé à l'Ouest de la route de Bombannes (ancienne ZAC) est à part entière constitutif de l'agglomération lacustre de Maubuisson-Montaut. Ce quartier pourra faire l'objet d'opérations de modernisation/restructuration des Villages Vacances ainsi que d'opérations de construction à l'intérieur du tissu existant (conformément à la constructibilité admise dans l'ancienne ZAC et en application des principes de la loi littoral rappelés au paragraphe 3.1). En respect des avis de l'État et de la Commission départementale de la nature, du paysage et des sites, qui ont validé ces nouvelles opérations intégrées au sein de l'existant, il conviendra de

privilégier une prise en compte particulière du relief et du paysage afin de s'intégrer de façon optimale à l'ensemble, notamment en terme de densité et de volumétrie.

Sur le site central de Maubuisson, la récente ouverture de la déviation s'est accompagnée d'une requalification des espaces publics libérés des flux automobiles en transit (route de l'océan, avenue de Maubuisson et place du pôle). Une réflexion en vue d'initier un projet urbain plus global gagnerait à être engagée.

Sur le site du Haut-Maubuisson, l'achèvement du processus d'urbanisation à l'arrière du camping permettra de compléter le maillage dans le prolongement ouest de la rue du Barin de Clarence en lien avec Super Maubuisson. Il s'agira aussi de stabiliser l'interface entre l'urbanisation et le vallon situé au sud dont les caractéristiques naturelles seront intégralement préservées.

Sur le site du Montaut, les évolutions urbaines à engager concernent les seuls espaces interstitiels contenus dans l'actuelle zone urbaine circonscrite à l'Ouest du canal secondaire.

B] Lacanau-Le Moutchic relève du classement en « village ». Cette considération se justifie notamment par la prise en compte de l'histoire de ce site urbain (fondé en 1922) et des équipements/services dont il dispose. Contrairement aux autres quartiers lacustres (abordés au paragraphe 3.6 suivant) Le Moutchic (comme Maubuisson plus tard), résulte d'une volonté publique de créer une centralité urbaine et de services dés les années 1920 (d'abord une base d'hydravions puis un sanatorium pour enfants).
Comme précisé au chapitre 2.2.2 du diagnostic, Le Moutchic a été pensé et conçu comme une station lacustre à part entière tandis que les autres hameaux résultent d'une simple officialisation tardive (années 1980) de concessions accordées provisoirement après-guerre par les « eaux et forêts », pour de simples « cabanes de loisirs ». Ces concessions ont par ailleurs été complétées dans les années 1970 par de banales opérations de lotissements forestiers sans soucis particulier de constituer de nouvelles centralités.

Le Moutchic, dispose ainsi d'équipements, de commerces et services ouverts à l'année telle qu'une antenne postale et des commerces (dont restaurants). Le secteur est par ailleurs anciennement connu pour son sanatorium pour enfants (centre médico-scolaire -CMS-) créé dans les années 1920. Fermé au début des années 1980, cet équipement ouvert sur plus de 10 hectares de bois présente encore de nombreux bâtiments en déshérence, dont certains nécessiteraient une restauration urgente au regard de leur qualité patrimoniale.

Outre sa vocation originelle d'équipement public, **le CMS constitue en outre le point d'articulation entre Le Moutchic et le quartier de Carreyre** qui rassemble d'anciennes concessions et lotissements sus-évoqués.
Considérées dans leur ensemble, ces deux entités forment un territoire urbanisé relativement significatif :

- Y sont recensées plus de 450 unités d'habitation (dont une large partie secondaire) peu ou prou équitablement réparties entre les deux entités ;
- la population annuelle se portait ainsi à environ 350 habitants[1] (dont environ 200 sur Carreyre) en 2010, soit une augmentation significative de près de 110% par rapport à 1990 (180 habitants également répartis).

=> Inspiré de ces éléments, **le présent SCoT considère les entités du Moutchic/ Carreyre comme un ensemble urbain bénéficiant en son sein d'un espace ouvert,** siège d'un ancien équipement public caractéristique et appelant une action de restauration lourde à des fins médicales.
En revanche, en respect des équilibres inhérents à la loi littoral (strict respect de la définition des villages, susceptibles d'être confortés, et des simples hameaux, assujettis à un principe d'urbanisation limitée) et afin de limiter la pression sur la rive Est du Lac, **seul Le Moutchic bénéficie de l'attribution « village » dans la mesure où il répond aux conditions légales nécessaires, tandis que Carreyre relève du simple hameau contemporain** (voir prescription au chapitre 3.6 suivant).

• **Dispositions d'aménagement** (voir schémas de principe) : l'objectif prioritaire assigné par le SCoT pour ce village vise à perpétuer l'héritage des valeurs qualitatives et identitaires du site et valoriser l'ancienne friche du centre médico-scolaire (CMS) maintenant en déshérence et rendue dangereuse pour la sécurité publique

Le caractère intimiste de ce petit village lacustre constitue une spécificité identitaire qu'il importe de préserver. Pour cela, il s'agit de limiter les processus d'évolution à la stricte confirmation d'opérations ponctuelles planifiées par la MIACA, ou bien de nature à initier une diversification économique inscrite dans l'histoire du site sans en remettre en cause les fondements environnementaux.

Ainsi, sur l'ancien site du centre médico-scolaire (CMS) situé entre Le Moutchic et Carreye, la vocation médico-sociale historique du lieu (depuis 1922) est réimpulsée par la volonté d'implanter une structure spécialisée pour l'accueil des personnes âgées. Il s'agit de perpétuer la vocation initiale du site grâce à un établissement médico-spécialisé, dont la présence dynamisera le tissu local d'activité et constituera parallèlement un élément essentiel de la politique communautaire de prise en compte du vieillissement de sa population. Cette offre s'inscrira en effet en complémentarité des actions menées et/ou à impulser sur les trois communes.

Cette future opération doit être conçue selon des normes fines d'intégration au site.
=> Il conviendra ainsi de veiller à la mise en œuvre des éléments suivants, notamment au travers des pièces règlementaires et des orientations d'aménagement du PLU :
- tendre vers une implantation des bâtiments futurs sur les emprises déjà aménagées ;
- organiser l'opération future selon un schéma permettant de dégager des espaces de respiration, quitte à organiser ponctuellement des espaces bâtis plus dense en compensation. Les espaces de respiration gagneront à faire l'objet de plantation avec des essences locales (en particulier le Pin) ;

1 | Données communales.

- respecter les reliefs dunaires lors de la construction de bâtiments et l'aménagement des espaces publics ;
- privilégier l'intégration au site des bâtiments requalifiés et/ou construits à neuf, notamment en tissant des franges d'opération intégrées à leur environnement immédiat, en optant pour des formes architecturales en toiture terrasse ou faible pente pour en atténuer l'impact visuel (à l'exception des bâtiments anciens bénéficiant de qualités architecturales), etc...
- respecter une bande de 100 150 mètres à partir du rivage et préserver un filtre planté de pins pour conserver l'ambiance forestière depuis la route ;
- restaurer la villa des années 1930.

C.3.6. Stabiliser l'évolution des quartiers lacustres (hors Contaut sur Hourtin)

Sur les pourtours des lacs de Lacanau et de Hourtin-Carcans, plusieurs quartiers ou hameaux lacustres, gagnés sur les marais ou adossés à la forêt, se sont implantés au fil du temps :
Il s'agit de Piqueyrot et Lachanau sur Hourtin, Le Pouch sur Carcans, Carreyre, La Grande Escoure, Longarisse et Talaris sur Lacanau.
Ces sites lacustres sont le fruit d'un développement différencié qui appelle des dispositions adaptées pour leur gestion à venir.

Nota : dans le présent chapitre, la notion de « hameau » employée pour les secteur de Piqueyrot, Les Grands Monts, Lachanau, Le Pouch, Carreyre, La Grande Escoure-Les Nerps-Longarisse et Talaris, doit être considérée dans sa dimension géographique ; à savoir, un groupe d'habitations situées à l'écart d'un village ou hors de l'agglomération principale d'une commune, et administrativement rattachées à une commune.
Il ne convient en aucun cas de les confondre avec la notion juridique de « hameau nouveau intégré à l'environnement » issue de l'article L.146-4-I du Code de l'urbanisme.
Par ailleurs, contrairement à d'autre espaces urbanisés du territoire de la Communauté de communes (Le Moutchic et le CFM notamment) situés à l'écart du chef-lieu communal, ces hameaux ne disposent pas de services publics, équipements et commerces les rendant susceptibles de bénéficier d'une appellation « village ».

A ce titre, ces hameaux sont considérés comme un « espace d'urbanisation limitée » au sens de l'article L.146-4-I du Code de l'urbanisme.

• **Les hameaux de Piqueyrot, Lachanau, Le Pouch, Carreyre et La Grande Escoure-Les Nerps-Longarisse** se sont développés selon un processus ancien :
- baux emphytéotiques pour occupation précaire1 dans le cadre d'une émergence quasi « spontanée » dans les années années 1940 ;
- confortation à leur marge à partir des années 1960 ;
- régularisation en statut plus pérenne des concessions de l'entre-deux-guerre et «embourgeoisement» progressif des anciennes cabanes.

D'une manière générale il s'agit de groupements de résidences secondaires inscrites dans une tradition de transmission familiale ce qui leur confère des particularismes : peu de transactions immobilières, ambiances très familiales, résidentialité saisonnière ou de week-end, absence de commerces et services, peu d'équipements publics, etc.
Véritables havres de paix protégés des effets du tourisme de masse, ces hameaux aspirent à la préservation des caractéristiques qui en font la quiétude. Ainsi, le rapport intime aux lacs et aux espaces naturels doit être préservé selon les équilibres en vigueur.

=> A ce titre, l'avenir de ces petites polarités est étroitement encadré :

1 | Précarité des constructions en bois sans réseaux publics et précarité du statut d'occupation du terrain par bail emphytéotique à 99 ans.

- les évolutions autorisées sont limitées à la gestion du bâti existant dans l'enveloppe urbanisée avec intégration de nouvelles constructions établies selon des densités répondant à celle déjà existante ;
- l'insertion ponctuelle de nouvelles constructions peut être autorisée sur des parcelles extérieures mais immédiatement attenantes. Il s'agit là d'une simple application de la circulaire du 14 mars 2006 déjà évoquée qui autorise de tels compléments « à la frange ». Cette possibilité doit par conséquent être prise en compte à la seule échelle de petites dents creuses de surface peu ou prou égale à celle des terrains bâtis qui les jouxtent ; sans dépasser la possibilité d'augmenter le nombre d'unités d'habitation d'une dizaine par hameau.
- enfin, les aménagements sécuritaires et/ou nécessaires au bon fonctionnement des services urbains sont aussi autorisés.

Enfin un soin particulier devra par ailleurs être apporté au respect de la typicité architecturale de certaines parties de l'ensemble de ces quartiers lacustres qui recèlent d'intéressants témoignages d'architecture vernaculaire.
C'est en particulier le cas de l'écart des « Grands Monts » situé entre Contaut et Piqueyrot qui appelle des actions spécifiques de valorisation d'un patrimoine bâti léger en voie de déshérence avec une possibilité très strictement limitée d'adjonction de quelques constructions nouvelles.

Lacanau Talaris

• **Le site de Talaris** et les constructions qui y sont associées résultent en revanche d'une création de la MIACA et illustrent de façon emblématique la gestion d'un équilibre qualitatif entre une forme d'habitat individuel et un espace naturel.
Ce dernier, certes refaçonné par l'homme, agit comme un écrin valorisant et intimiste qui marque très fortement une ambiance résidentielle préservée.

C'est dans cet esprit que la MIACA a conçu cette opération qui fait aujourd'hui référence et dont l'aménagement devait initialement s'échelonner sur plusieurs phases.

Il convient aujourd'hui de finaliser la conduite de cette opération non achevée en respect de la loi littorale.
Dans ce cadre, si la municipalité réaffirme son souhait de respecter fidèlement les équilibres et les valeurs qualitatives initialement portées par le document cadre

de la MIACA, elle reste pragmatique et donne acte des évolutions législatives et règlementaires applicables sur ce site.

=> Ainsi, à l'instar de sa qualité d' « espace d'urbanisation limitée » au sens de l'article L.146-4-I du Code de l'urbanisme la commune conçoit la nécessité d'un développement limité de l'existant qu'elle entend privilégier au niveau de la marina.
Par conséquent, outre les aménagements sécuritaires et/ou nécessaires au bon fonctionnement des services urbains, sont autorisés :
- la gestion du bâti existant dans l'enveloppe urbanisée avec intégration de nouvelles constructions établies selon des densités répondant à celles déjà développées ;
- l'insertion ponctuelle de nouvelles opérations (y compris de type dit « intermédiaire »), en application de la circulaire du 14 mars 2006 sus-évoquée, sur des parcelles « à la frange » dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'intégrité des lieux, et font l'objet de mesures compensatoires, acceptées par les services de l'État, en terme de protection des espaces naturels voisins.

C.3.7. Cadrer le projet de reconversion de la friche militaire dite du « CFM » sise sur Hourtin-Contaut

Nota : le quartier de Hourtin-Contaut, dont ancien centre de formation de la marine (ex CFM), est considéré comme un « espace d'urbanisation limitée » au sens de l'article L.146-4-I du Code de l'urbanisme.

Ce classement prend simplement acte de la longue procédure de définition du projet de requalification du CFM avec l'aval des différentes administrations et plans/programmes approuvés ces dernières années : le dossier a en effet été porté dans le cadre du « hameau de Contaut » quand bien même le quartier (voir schéma de principe) bénéficie des éléments physiques et jurisprudentiels lui permettant d'accéder au rang de village littoral.
Ainsi, pour mémoire, il est simplement précisé que le site est urbanisé depuis 1917, a bénéficié d'un poids démographique constant entre les années 1950 et 2000 (soit 3 000 et 3 500 personnes à l'année) et que le projet de réhabilitation de la friche militaire doit permettre d'accueillir 2 500 habitants, dont 500 à l'année, avec les commerces inhérents.

Le projet de reconversion de la friche urbaine de l'ancien Centre de Formation de la Marine délaissé par les militaires en 1999, constitue une des priorités phares du développement économique du Pays Médoc. Il s'inscrit pleinement dans le dessein collectif de la Presqu'île visant à rallonger la saison estivale par l'apport d'équipements touristiques adaptés.

Compte tenu du processus de dégradation de cette friche urbaine aujourd'hui fermée, il est nécessaire d'organiser sa mutation dans la mesure où son abandon est une menace potentielle au cœur d'un espace naturel de grande qualité.

Ainsi, un projet de reconversion, inscrit dans la stricte emprise urbaine du site, est actuellement en cours d'instruction et a pour partie fait l'objet des autorisations nécessaires à son réaménagement.

Il s'agit d'y confirmer une vocation urbaine dans la mesure où l'ancienne base militaire et une partie de ses équipements, évolueront vers un véritable quartier intégré à la dynamique communale Hourtinaise.
Par une double démarche d'ouverture et de requalification, l'ambition est d'accueillir une population touristique et résidente permanente dont la jauge d'accueil est fixée à 2000 personnes dont 500 résidents à l'année (pour mémoire le Centre de Formation de la Marine accueillait un maximum de 3500 militaires).

=> Cette opération doit être globalement menée sur les emprises existantes avec démolition de certains bâtiments. Le projet final présentera ainsi un faciès urbain mieux intégré à son environnement en application des attendus qualitatifs fixés plus bas.

En complément de l'offre résidentielle saisonnière ou permanente, le projet prévoit une diversification des fonctions urbaines afin de constituer un véritable pôle d'animations et d'activités susceptible de dynamiser l'offre touristique médocaine en lien avec le pôle d'économie touristique canaulais (centre de congrés et bureaux, offre hôtelière, équipements sportifs et de loisirs, espaces publics, parcs et jardins, activités nautiques, ...).

La création d'un port lacustre de près de 390 anneaux constitue l'équipement phare du projet. Ce port doit pour partie être creusé sur l'ancienne «Place d'armes», elle-même constituée de remblais hétérogènes déversés dans la première moitié du XXe siècle sur les zones humides bordant le lac. Une partie notable de ces anneaux, est dédiée à l'accueil des bateaux actuellement immatriculés sur le lac mais ne disposant pas de possibilités d'amarrage portuaire. Près de 190 unités actuellement attachées à des corps morts répartis sur le pourtour du lac (partie hourtinaise), devront ainsi bénéficier de cette nouvelle installation. Le solde (soit une centaine d'anneaux) sera réservé à des voiliers afin de limiter les effets négatifs des bateaux à moteurs (pollution principalement).

Cette opération, phare à l'échelle de l'offre touristique du Nord Médoc, entend privilégier le renforcement qualitatif de la fonction résidentielle afin de répondre aux équilibres exigés par la géographie du site, qui induit une réduction des possibilités de construire (par rapport à l'existant) et l'amélioration des conditions d'environnement (dépollution et retour à un état plus naturel de certains secteurs).
=> Considéré à l'échelle de la commune de Hourtin, voire au-delà, le projet de Contaut s'inscrit dans un équilibre global permettant de répondre aux exigences de l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme : la programmation des équipements évoqués ci-dessus répond en effet, aux exigences de diversité des fonctions urbaines, tandis que la mixité sociale dans l'habitat sera principalement assurée dans le cadre du renforcement du centre bourg, qui regroupe les services publics de proximité nécessaires à tous et en particulier les population précaires.

La reconversion du CFM devra par ailleurs intégrer une démarche de Haute Qualité Environnementale afin de garantir une maîtrise exemplaire des impacts du projet (en particulier concernant les activités nautiques) sur l'environnement.
=> Il conviendra ainsi de veiller à la mise en œuvre des éléments qualitatifs suivants au travers du PLU (règlement et orientations d'aménagement) et de l'instruction de ce futur projet, qui devra assurer un réel souci d'aménagement urbain et non pas de simple réhabilitation des seuls bâtiments existants :
- respecter l'enveloppe déjà construite ;
- ne pas augmenter la SHON existante ;
- organiser l'opération future selon un schéma permettant de dégager des espaces de respiration, quitte à organiser ponctuellement des espaces bâtis plus dense en compensation ;
- planter les espaces de respiration avec des essences locales (en particulier le Pin) ;
- respecter les reliefs dunaires lors de la construction de bâtiments et l'aménagement des espaces publics ;
- privilégier l'intégration au site des bâtiments requalifiés et/ou construits à neuf, notamment en tissant des franges d'opération intégrées à leur environnement immédiat, en optant pour des formes architecturales en toiture terrasse ou faible pente pour en atténuer l'impact visuel, etc...
- assurer le libre cheminement au rivage en conservant l'opération ouverte.

Parallèlement, afin de tisser des liens plus étroits entre Contaut et le centre bourg, il est nécessaire d'améliorer la liaison cyclable, grâce à un nouvel itinéraire à aménager le long de la RD 101 entre le CFM et le carrefour situé à l'est de la maison forestière du Louley.

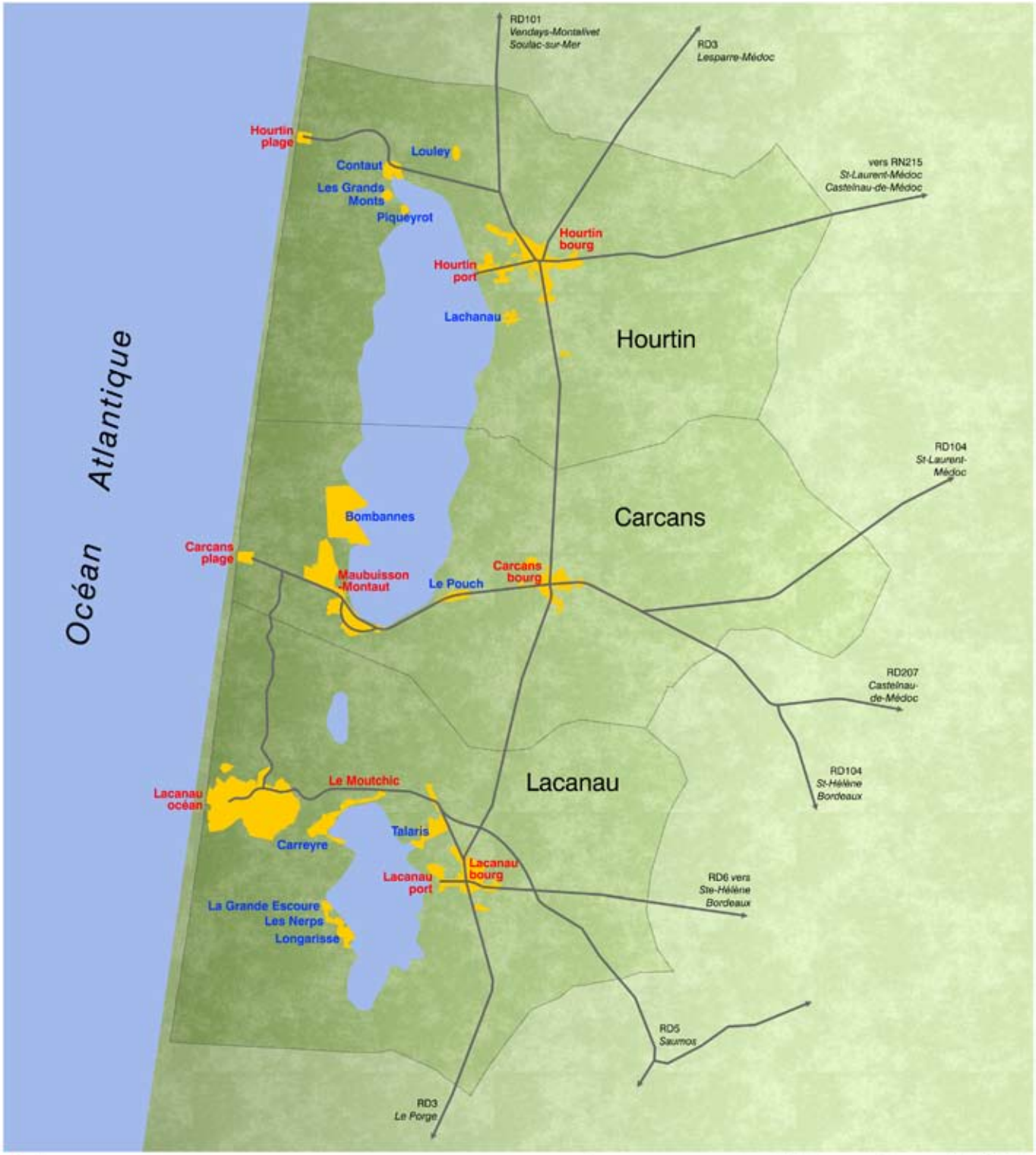
C.3.8. Assurer la gestion et la modernisation de la base de loisirs de Bombannes (commune de Carcans-Maubuisson)

A l'instar du CFM, la base de loisirs de Bombannes, disposant d'une offre de tourisme-loisirs exceptionnelle en Médoc, constitue un cas particulier de gestion à venir.

Située en forêt domaniale, elle abrite de nombreuses installations sportives (tennis, voile, mur d'escalade, parcours aventure dans les pins, tir à l'arc, ski nautique etc..), des villages de vacances et des campings.
=>Cet ensemble participe pleinement à l'attractivité touristique de Carcans et sa pérennité doit être assurée tout en tenant compte de sa spécificité domaniale.

Ainsi, afin de faciliter sa gestion à venir, cette base est considérée dans le présent SCoT comme relevant de la notion « espace d'urbanisation limitée ». Ce classement n'autorise pas d'extension de l'urbanisation du site, et lui permet simplement de bénéficier in situ de l'adjonction des quelques constructions nécessaires au maintien de la qualité de l'offre d'accueil.

Condition de développement des périmètres valorisés



Le Moutchic extension des villages et agglomérations

Le Pouch développement limité des hameaux (au sens géographique)

zone urbaine 1998

Dans ce cadre, le PLU devra intégrer les restrictions suivantes: il n'est pas envisagé d'extension sur le site et l'équilibre entre la faible intensité des constructions et les espaces naturels préservés est à maintenir.
Dans ce contexte, l'enjeu renvoie à la modernisation de l'offre touristique afin de permettre l'évolution des structures en fonction des besoins et de l'attractivité du pôle. A ce titre, il est autorisé l'implantation d'un nombre restreint de mobile-homes gérés par l'UCPA afin d'accueillir des stagiaires dans de bonnes conditions sur le site de la Dune Bleue qui par ailleurs ne devra pas être affecté par un processus de « durcissement ».

C.3.9. Assurer la gestion des écarts urbains et équipements patrimoniaux existants à l'intérieur des espaces proches du rivage afin d'en assurer la pérennité (voir schéma de principe)

La pérennisation des installations de l'ancien centre de tir du CFM sis sur le site de Louley (commune de Hourtin) ne peut être assurée que dans le cadre d'une reconversion globale.

A ce titre, est admis le développement d'activités de loisir tourisme en lien avec l'accueil du public de la réserve naturelle de Hourtin. Cette opération se réalisera dans le stricte cadre d'une réhabilitation du bâtiment avec adjonction de constructions dissociées en fonction des besoins et possibilités rationnelles d'usage du stand de tir.

=>Le PLU devra y établir une réglementation promouvant une faible intensité des constructions gérées dans le cadre d'une opération globale où l'emprise du bâti restera inférieure à 5 % de l'unité foncière de l'opération. Les composantes naturelles du site devront rester prédominantes, l'urbanisation restreinte et harmonieusement intégrée à un environnement préservé (principe de construction insérée de façon optimale à son environnement).

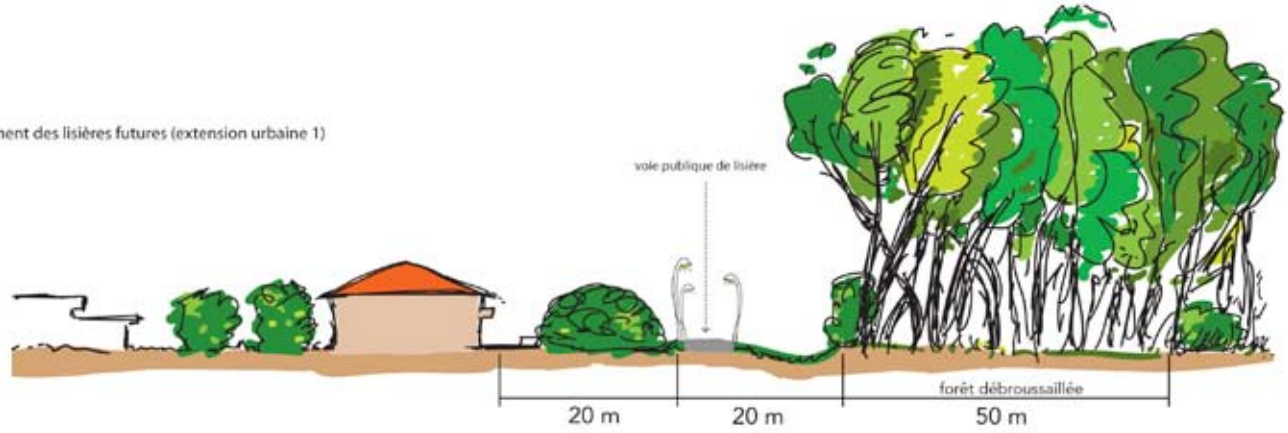
C.3.10. Fixer les interfaces villes / nature : le rôle majeur des lisières

L'attractivité du territoire communautaire, que ce soient pour les populations touristiques ou permanentes, résulte de l'étroite articulation entre les sites d'accueil (stations touristiques ou quartiers résidentiels) et les espaces naturels océaniques, lacustres ou forestiers. **Le désir de s'implanter au coeur d'un environnement naturel exceptionnel stimule des logiques de développement qui interrogent perpétuellement les conditions d'une cohabitation harmonieuse entre le développement urbain et des espaces naturels étroitement associés à la qualité du cadre de vie. Dans ce contexte, la gestion des espaces de transition entre la ville et la nature revêt une importance particulière qu'il convient d'appréhender.**

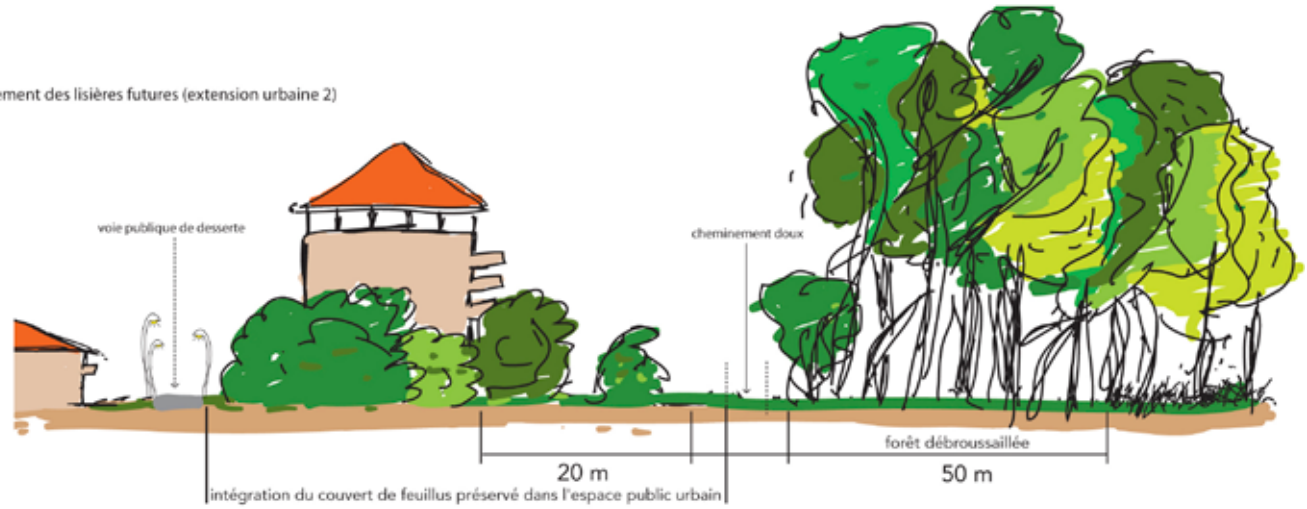
Il s'agit de fixer les orientations générales pour un traitement qualitatif de ces interfaces. En premier lieu, cette démarche d'aménagement maîtrisée d'espaces de transition implique le rapprochement concerté des acteurs en présence qu'ils soient

Lisière urbaine : exemple de traitement

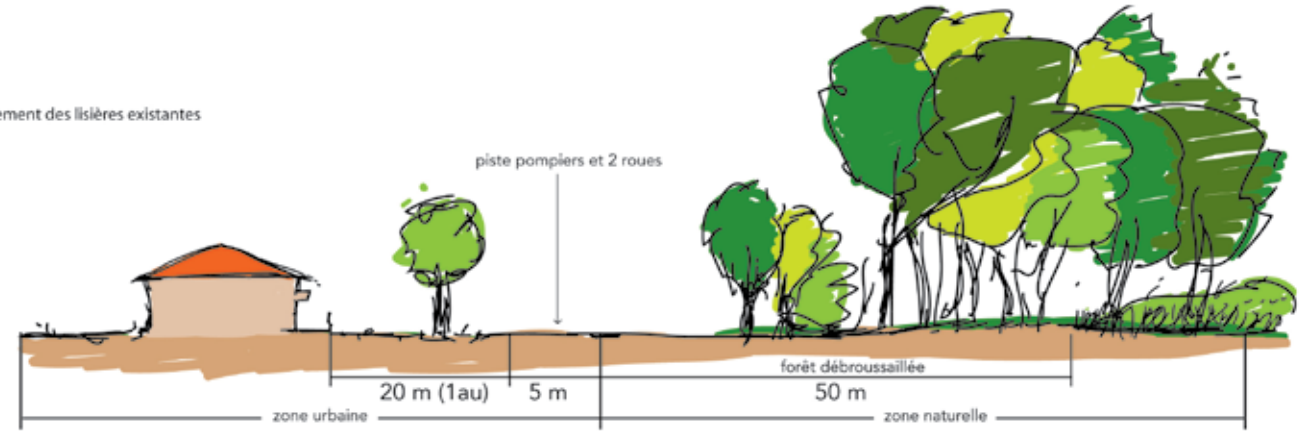
Traitement des lisières futures (extension urbaine 1)



Traitement des lisières futures (extension urbaine 2)



Traitement des lisières existantes



publics ou privés (aménageurs, collectivités, Service Départemental d'Incendie et de Secours, exploitants des espaces forestiers, naturels ou agricoles, etc.). Dès la conception d'une opération d'aménagement, les conditions de traitement et de gestion de la lisière devront être explicitées et intégrer les objectifs suivants :

• **Établir l'enveloppe d'une urbanisation contenue.** Dans la mesure où une nouvelle opération d'urbanisme s'inscrira en prolongement des tissus urbains existants, il importera d'identifier l'emprise et les limites de l'aménagement global (toutes phases confondues). Le traitement de la lisière matérialise l'achèvement d'un processus d'extension urbaine au-delà duquel la pérennité des espaces naturels, forestiers ou agricoles sera garantie.

• **Garantir l'accessibilité et la gestion sécuritaire des espaces forestiers voisins des zones bâties.** Lorsqu'une opération d'urbanisme jouxte une entité forestière, le traitement de l'interface entre l'espace urbain et le massif boisé devra nécessairement permettre l'accès aux véhicules d'entretien et de lutte contre les incendies. Il s'agit aussi de relayer les dispositions retenues dans les PPRIF.

• **Valoriser les composantes des espaces naturels intégrées aux traitements qualitatifs des lisières**. Par cette disposition, il importe de privilégier des options paysagères en cohérence avec les caractéristiques naturelles du site. Il pourrait notamment s'agir de réaliser des plantations nouvelles en utilisant des essences végétales locales et/ou adaptées au biotope local. De même, les fonds de parcelles pourraient faire l'objet d'une attention particulière (conseils, recommandations, etc.) afin de s'inscrire dans une cohérence végétale d'ensemble.

D | Les schémas de principe

D| Les schémas de principe

D.1. | L'application locale des orientations globales

En cohérence avec les axes exposés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, les schémas de principes ambitionnent de guider l'élaboration des documents d'urbanisme locaux dans le respect des dispositions du présent Schéma de Cohérence Territoriale.

En effet, les schémas de principes présentés dans ce Document d'Orientations Générales déclinent une traduction spatiale des axiomes d'aménagement intercommunaux explicités à l'échelle des polarités urbaines de la Communauté de Communes des Lacs Médocains.

Parallèlement à cette représentation graphique, l'interprétation intégrale de chaque schéma impose la lecture de la légende détaillée présentée ci-après ainsi qu'un renvoi aux textes exposant les options de développement retenues dans ce DOG (parties relatives aux « espaces et sites naturels et urbains à protéger / Une urbanisation strictement maîtrisée »).

D.2. | La légende détaillée des schémas de principe

ESPACES URBANISES ET A URBANISER

Espaces urbanisés (villages et agglomérations susceptibles de se développer)	**Principe d'urbanisation établie dans la tâche urbaine existante** (parties bâties, friches, dents creuses, équipements etc.) **dans les espaces proches du rivage et à l'extérieur**. Cet espace est dédié au développement des fonctions urbaines (logements, équipements, activités économiques et touristiques, etc.). L'évolution in-situ des espaces urbains peut revêtir plusieurs formes en fonction des orientations définies dans le DOG : restructuration, densification, renouvellement, requalification, etc. => Voir les chapitres 3.3, 3.4 et 3.5 de la partie C pour déclinaison détaillée.
Espaces à urbaniser	P**rincipe d'extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants.** Deux types d'extensions urbaines sont identifiés : • 1 / Principe d'extension limitée pour les sites inclus en " espace proche du rivage " (EPR) au titre de la loi littoral (art. L.146-4-II du Code de l'urbanisme). Les densités acceptées seront en mimétisme de celles constatées sur les secteurs déjà aménagés (hors équipements public) avec possibilité d'un bonus maximal de 15 % sur Lacanau. • 2 / Principe d'extension de l'urbanisation en dehors desdits EPR. Les densités bâties acceptées sont libres mais devront répondre aux besoins en matière de politique d'accueil de la population notamment, et tenir compte de la nécessité de limiter la consommation de l'espace par une optimisation des projets urbains. => Voir les chapitres 3.3, 3.4 et 3.5 de la partie C pour déclinaison détaillée sur ces deux types d'extension.
Espaces d'urbanisation limitée (hameaux)[1] situés à l'intérieur des espaces proches du rivage	**Principe de préservation des caractéristiques qui font la quiétude de ces sites urbanisés.** Maintien des équilibres en vigueur par un encadrement étroit de leur évolution : gestion du bâti existant, intégration de nouvelles constructions selon des densité cohérentes avec l'existant; soin particulier à apporter au respect de la typicité architecturale, voire vernaculaire, des lieux. => Voir le chapitre 3.6 de la partie C pour déclinaison détaillée par hameau (dont le site de Talaris).

1 | Cf. définition de la notion de «hameaux» au chapitre 3.6 de la partie C.

Terrains de camping en zones urbaines (Art. R-111-43 du code de l'urbanisme)	**Principe d'évolution des campings en continuité ou à l'intérieur des agglomérations ou villages existants en zone U dans les PLU.** Deux types d'évolutions sont identifiées : • **1 / Terrains de camping à évolution mesurée.** Il s'agit des terrains de camping existants exclusivement dédiés à l'accueil de tentes et de caravanes non permanentes. Dans l'emprise existante, il est retenu un principe de gestion en l'état ou/et de densification partielle sans « durcissement ». • **2 / Terrains de camping évolutifs.** Il s'agit des terrains de campings nouveaux ou existants pouvant partiellement évoluer vers des principes de densification et/ou de « durcissement » (Parc Résidentiel de Loisirs ou Résidence Mobiles de Loisirs) afin de proposer une offre susceptible d'allonger la saison d'accueil touristique. Si les opérations de mise aux normes de confort des emplacements autorisées concernent des camping situés à l'interface des espaces urbains et naturels, elles doivent s'effectuer en continuité des espaces bâtis existants afin de privilégier l'installation des formes temporaires (tentes et caravanes) en lisière des espaces naturels pour une meilleure pérénité paysagère de l'ensemble.

RESEAUX ROUTIERS

Liaison routière régionale (+ projet de déviation de Lacanau)	**Principe d'amélioration des conditions de circulation sur un axe d'importance régionale :** aménagements sécuritaires et de confort, aménagements en faveur des transports collectifs en lien avec les territoires limitrophes, traitement qualitatif des abords (notamment en entrées de ville : aménagements paysagers, traitement des « effets vitrines »,etc.).
Réseau routier principal (+ projet de déviation de Maubuisson)	**Principes de maintien et d'amélioration des capacités structurantes** de ces axes départementaux et intercommunaux : aménagements sécuritaires et de conforts, aménagements en faveur des transports collectifs, réglementation de l'affichage et du jalonnement selon une charte intercommunale à définir.
Itinéraire de liaison	**Principe de maintien et d'amélioration des capacités de dessertes locales** de ces axes intercommunaux et communaux (aménagements sécuritaires et de confort).

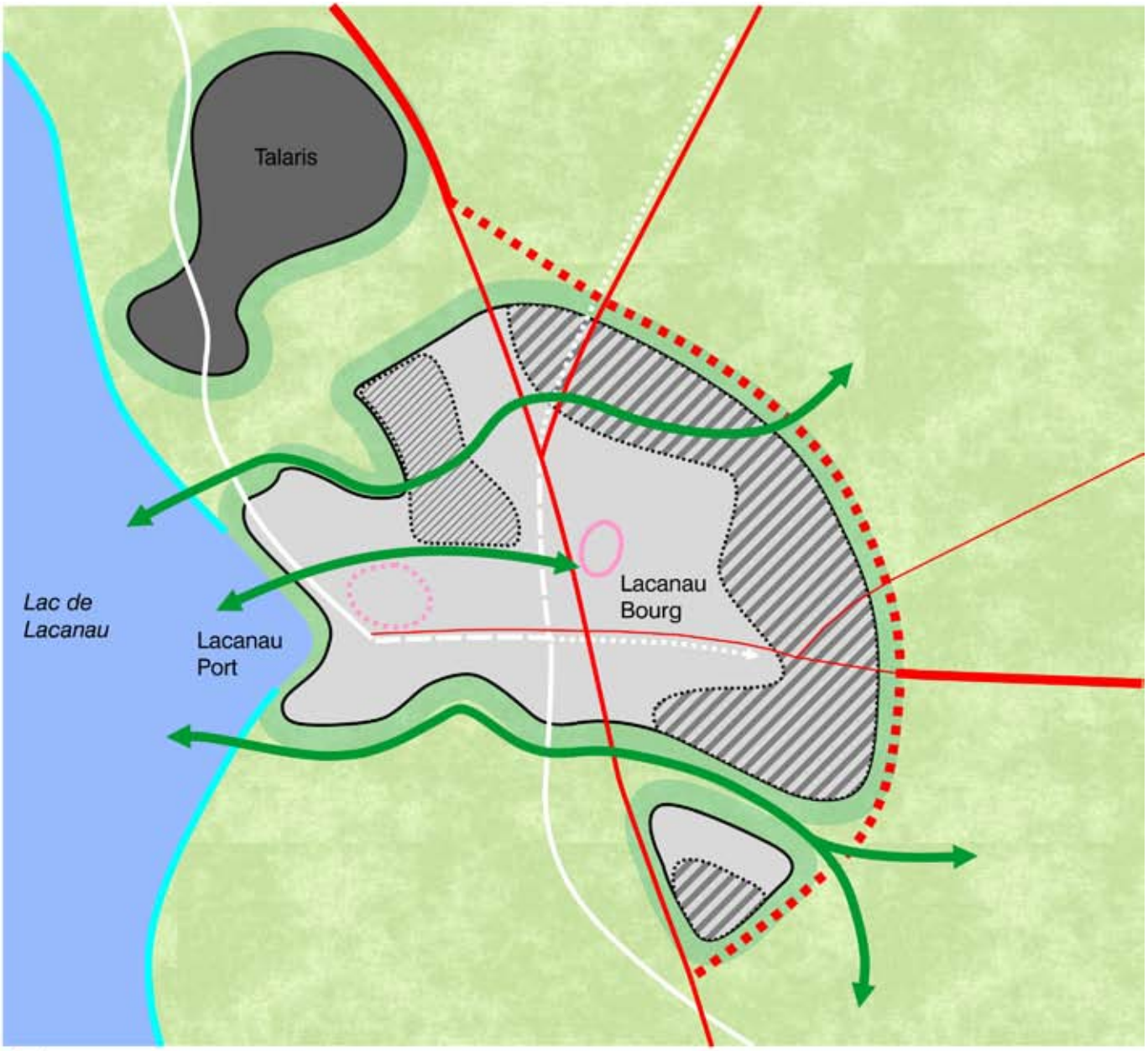
RESEAUX CYCLABLE

Route forestière de Carcans-Maubuisson à Hourtin Plage	**Principe de maintien d'une route limitée aux modes doux en période estivale** (piétons, cyclistes etc.). La vocation ludique et récréative de cet axe est confirmée en haute saison sur une voie fermée à la circulation automobile (à l'exception des services assurant l'entretien du site et la sécurité + desserte des terrains militaires).
Réseau principal d'itinéraires cyclables	**Principe de maintien et de valorisation des capacités du réseau** (entretien, aménagements sécuritaires et de confort, jalonnement).
Réseau d'itinéraires cyclables à améliorer	**Principe d'amélioration des voies cyclables dégradées** (réfection du revêtement, aménagements sécuritaires et de confort, jalonnement).
Continuités cyclables à étudier	**Principe de liaisons cyclables à étudier en priorité** pour compléter le réseau communautaire (cela concerne notamment le bouclage du « tour des lacs » conformément à la bande littorale).

ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Stabilisation des interfaces ville/ nature	**Principe de lisière fixant l'enveloppe urbaine et les conditions de transition avec les espaces naturels et agricoles voisins.** Dans le cadre d'opérations d'aménagement globales ou ponctuelles, il s'agit de proposer un traitement approprié de la zone de contact avec les espaces naturels ou agricoles en continuité (paysagement, cheminements doux, valorisation des atouts naturels du site, maîtrise des densités, etc.). Ces espaces de lisière participent à l'imbrication des continuités naturelles dans les espaces urbains.
Espaces naturels, agricoles ou/ et forestiers à préserver	**Principe d'inconstructibilité pour ces espaces dédiés à des fonctions naturelles ou/et agricoles.** Les conditions permettant l'entretien de ces espaces et la pérennisation des usages dédiés doivent être assurées dans le respect des enjeux environnementaux déclinés dans le Document d'Orientations Générales.
Rivages naturels à préserver	**Principes d'inconstructibilité le long de ces rivages naturels situés hors des zones déjà urbanisés.** Ces rivages dont la profondeur peut varier (Cf Code de l'urbanisme art. L 146-4-III relatif à la bande littorale de 100 m) conservent leur vocation naturelle.
Continuités naturelles à préserver	**Principe de continuités naturelles à préserver.** Au sein des espaces urbains, à urbaniser ou en lisière d'urbanisation, il s'agit de proposer un traitement paysagé adapté permettant une valorisation des atouts naturels constituant cette continuité (Dans la plupart des cas, il s'agit de préserver des caractéristiques naturelles de part et d'autre des ruisseaux).
Terrains de camping en espaces naturels (Art. R-111-42 du code de l'urbanisme)	**Principe de gestion des campings existants sans possibilités d'extensions et de densification.** Les opérations de modernisation/amélioration du confort de l'offre et niveau de service, notamment par mobil-home, etc. sont acceptées sous condition de ne pas dépasser un tiers des emplacements et de respecter le caractère naturel des lieux en privilégiant leur localisation au coeur des aires de campings. Il s'agit là de préserver les interfaces naturelles en y implantant les tentes et caravanes dont l'impact visuel reste plus limité. Les opérations de rénovation des équipements existants restent possibles.

Schéma de principe : Lacanau bourg / Talaris



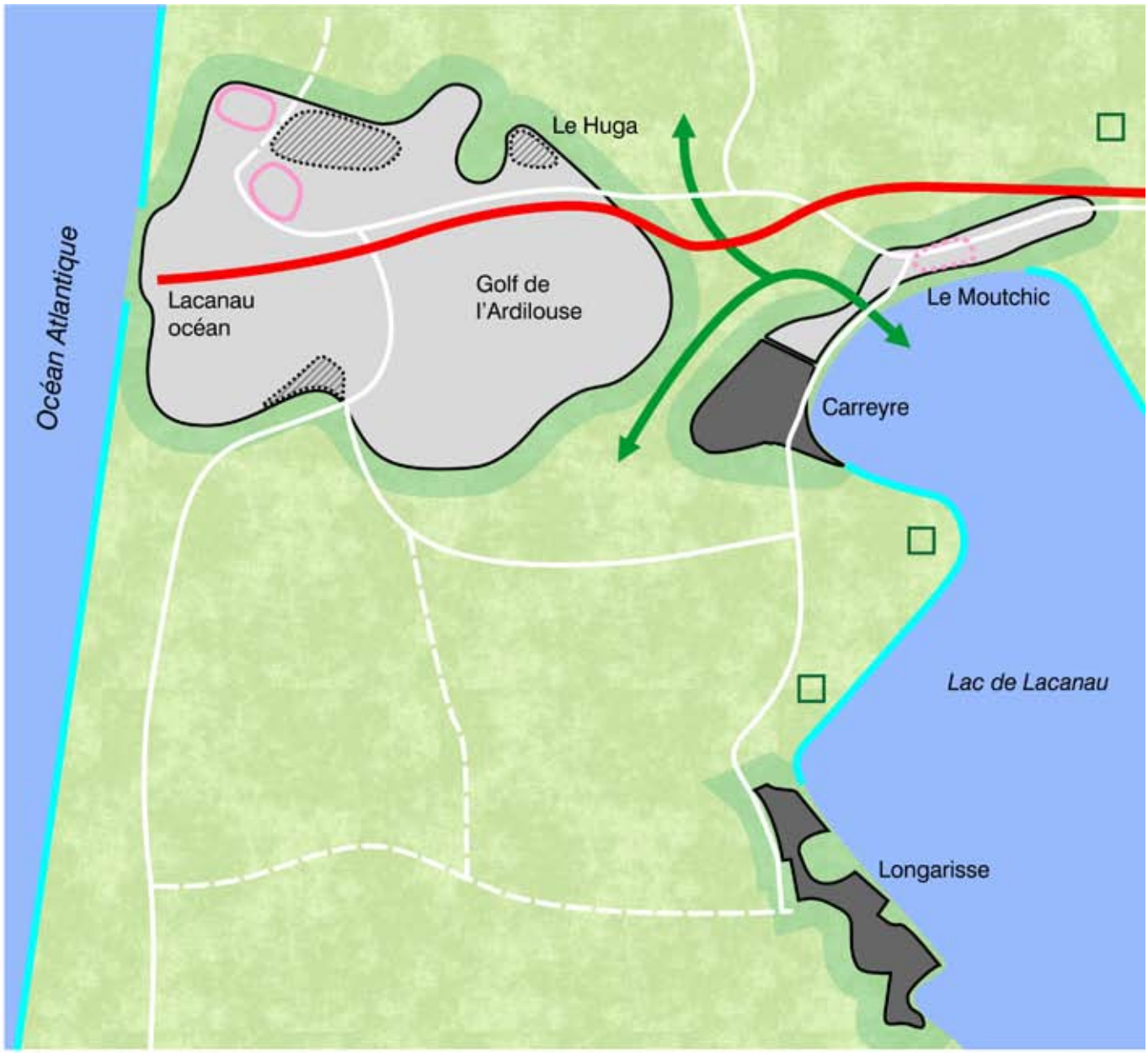
a'urba.

N m 500

Source | a 'urba |
traitement graphique et cartographique a'urba ©

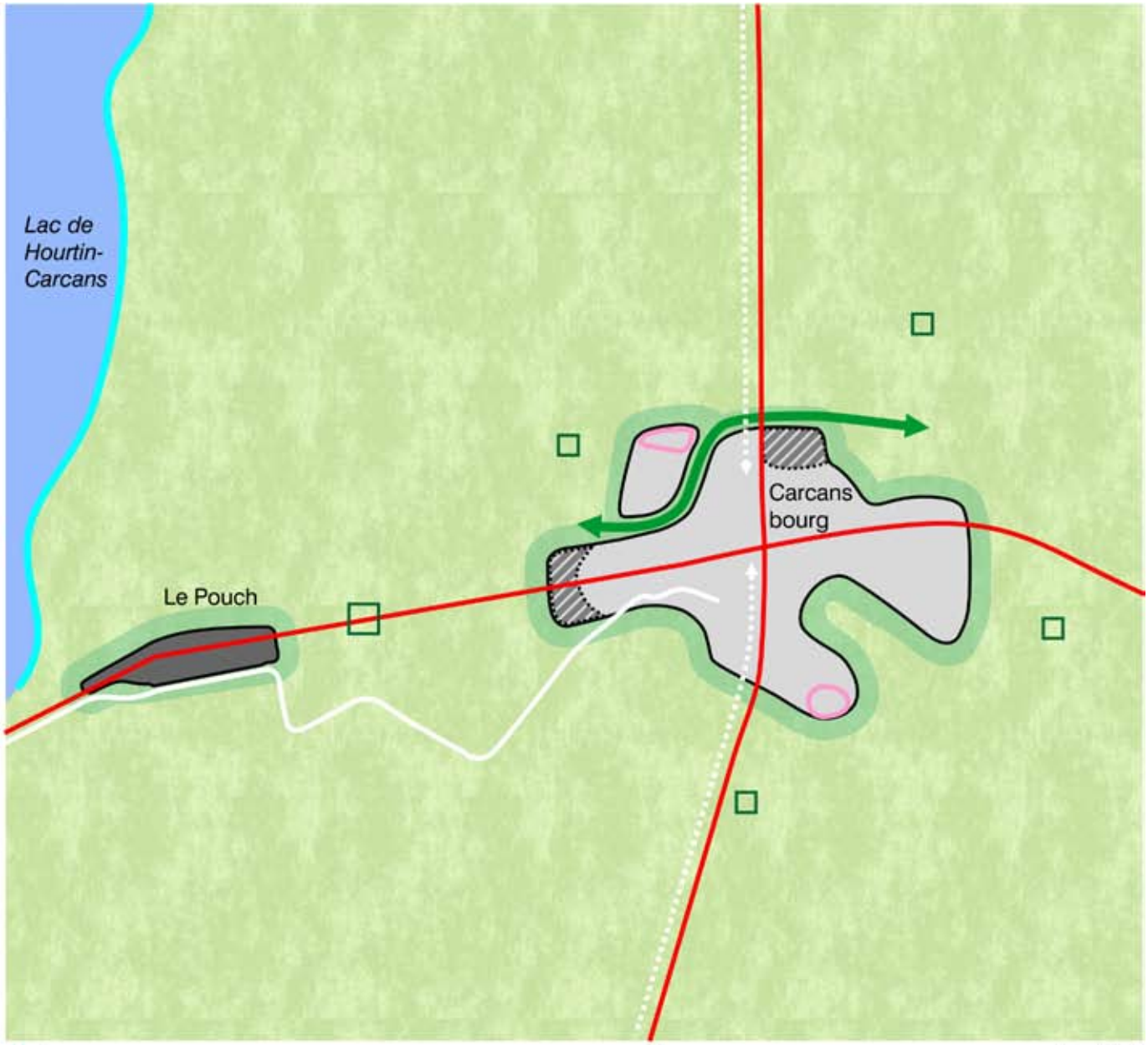
- espaces urbanisés (villages et agglomérations susceptibles de se développer)
- espaces d'urbanisation limitée (hameaux) situés à l'intérieur des espaces proches du rivage
- espaces à urbaniser
- espaces à urbaniser (secteurs situés en espaces proches du rivage)
- terrains de camping évolutif
- terrains de camping à évolution mesurée
- terrains de camping en espace naturel
- liaison routière régionale
- liaison routière principale
- itinéraire de liaison
- route forestière de Carcans Maubuisson
- réseau principal d'itinéraires cyclables
- réseau d'itinéraires cyclables à améliorer
- continuité cyclable à étudier
- stabilisation des interfaces ville/nature
- espaces naturels agricoles et / ou forestiers à préserver
- rivage naturel à préserver
- continuité naturelle à préserver

Schéma de principe : Lacanau océan / Le Huga
Carreyre / Le Moutchic / Longarisse



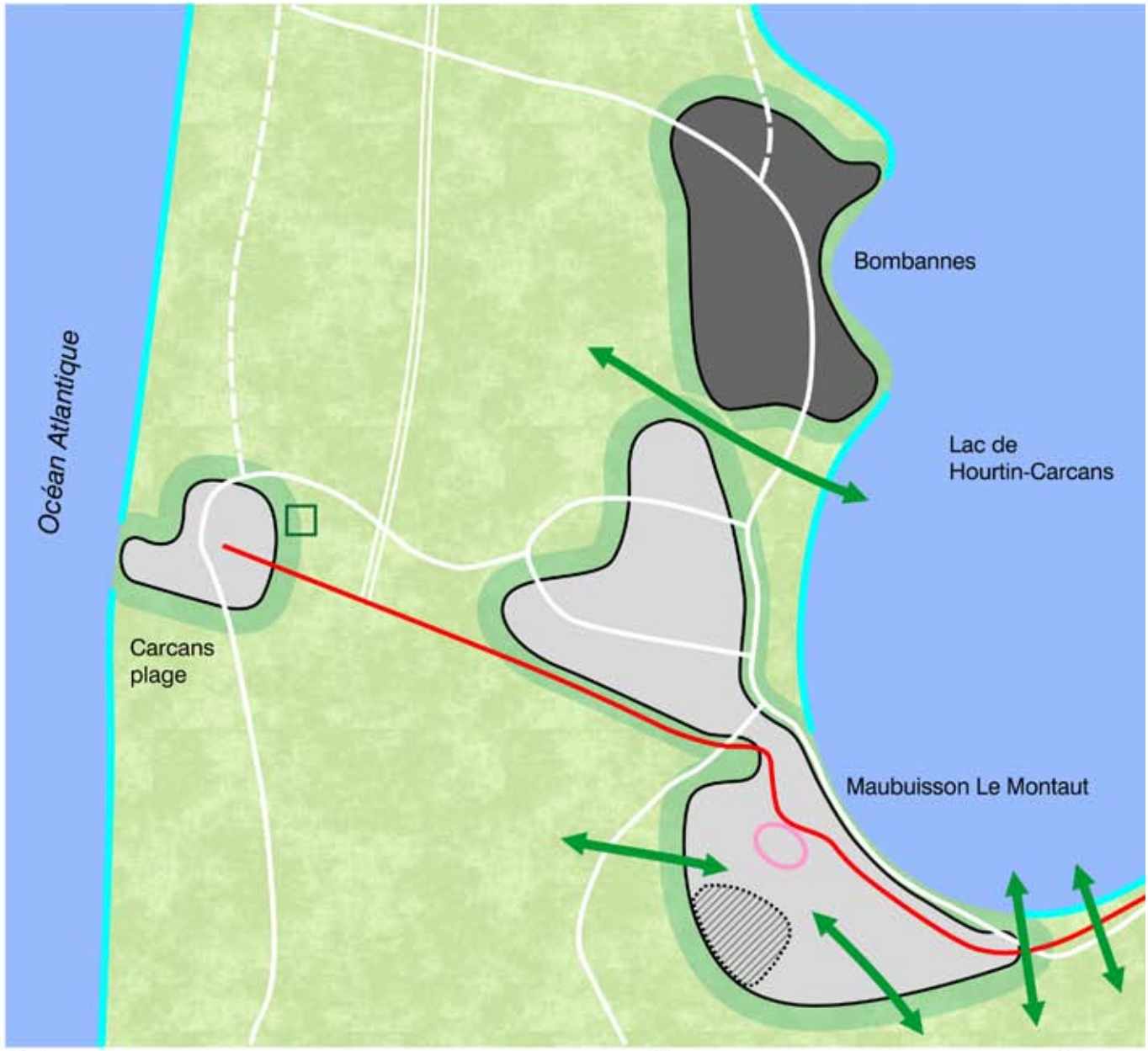
- espaces urbanisés (villages et agglomérations susceptibles de se développer)
- espaces d'urbanisation limitée (hameaux) situés à l'intérieur des espaces proches du rivage
- espaces à urbaniser
- espaces à urbaniser (secteurs situés en espaces proches du rivage)
- terrains de camping évolutif
- terrains de camping à évolution mesurée
- terrains de camping en espace naturel
- liaison routière régionale
- liaison routière principale
- itinéraire de liaison
- route forestière de Carcans Maubuisson
- réseau principal d'itinéraires cyclables
- réseau d'itinéraires cyclables à améliorer
- continuité cyclable à étudier
- stabilisation des interfaces ville/nature
- espaces naturels agricoles et / ou forestiers à préserver
- rivage naturel à préserver
- continuité naturelle à préserver

Schéma de principe : Carcans bourg / Le Pouch



- espaces urbanisés (villages et agglomérations susceptibles de se développer)
- espaces d'urbanisation limitée (hameaux) situés à l'intérieur des espaces proches du rivage
- espaces à urbaniser
- espaces à urbaniser (secteurs situés en espaces proches du rivage)
- terrains de camping évolutif
- terrains de camping à évolution mesurée
- terrains de camping en espace naturel
- liaison routière régionale
- liaison routière principale
- itinéraire de liaison
- route forestière de Carcans Maubuisson
- réseau principal d'itinéraires cyclables
- réseau d'itinéraires cyclables à améliorer
- continuité cyclable à étudier
- stabilisation des interfaces ville/nature
- espaces naturels agricoles et / ou forestiers à préserver
- rivage naturel à préserver
- continuité naturelle à préserver

Schéma de principe : Carcans plage / Bombannes / Maubuisson - Le Montaut



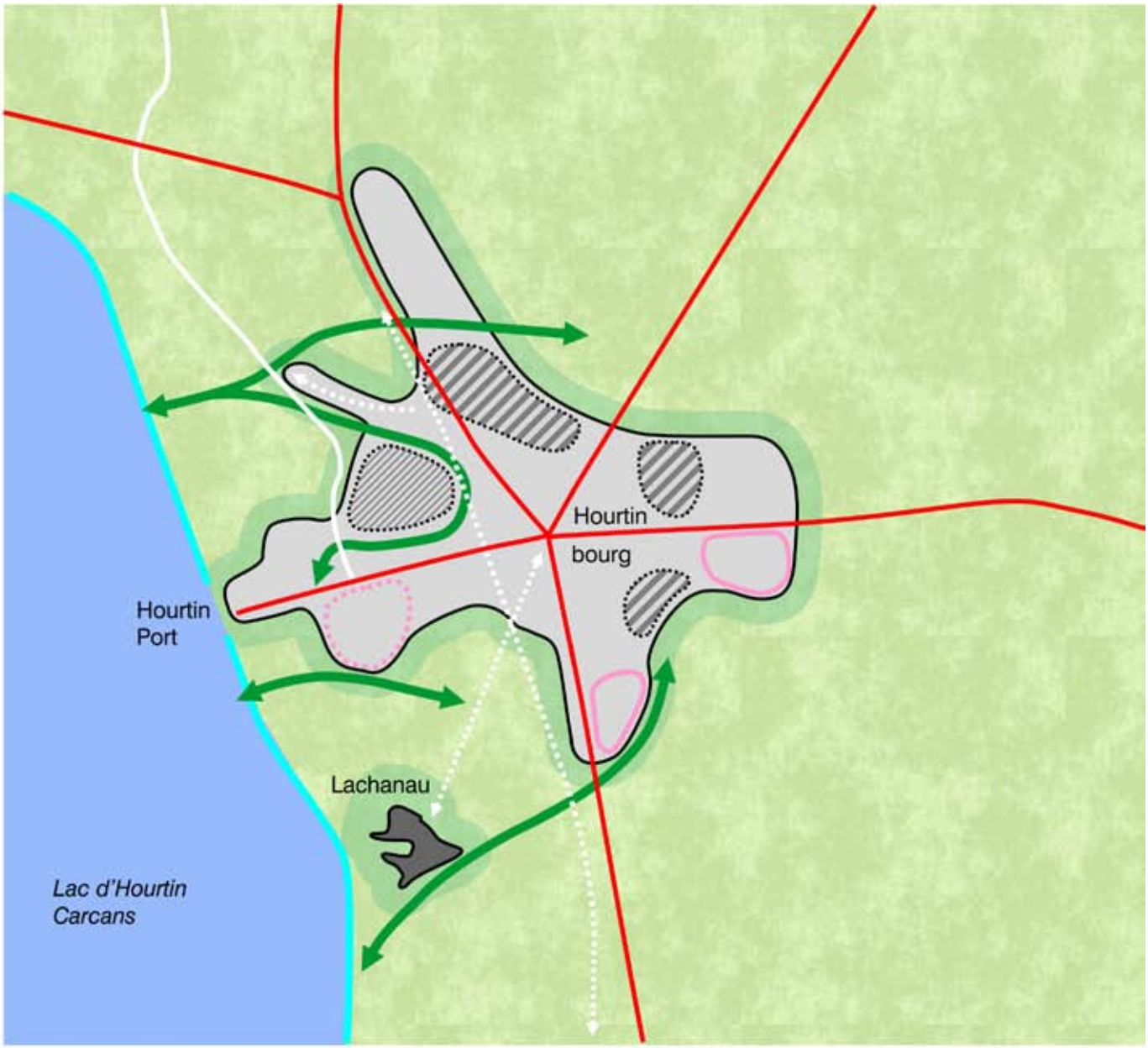
a'urba.

N m 500

Source | a 'urba
traitement graphique et cartographique a'urba ©

- espaces urbanisés (villages et agglomérations susceptibles de se développer)
- espaces d'urbanisation limitée (hameaux) situés à l'intérieur des espaces proches du rivage
- espaces à urbaniser
- espaces à urbaniser (secteurs situés en espaces proches du rivage)
- terrains de camping évolutif
- terrains de camping à évolution mesurée
- terrains de camping en espace naturel
- liaison routière régionale
- liaison routière principale
- itinéraire de liaison
- route forestière de Carcans Maubuisson
- réseau principal d'itinéraires cyclables
- réseau d'itinéraires cyclables à améliorer
- continuité cyclable à étudier
- stabilisation des interfaces ville/nature
- espaces naturels agricoles et / ou forestiers à préserver
- rivage naturel à préserver

Schéma de principe : Hourtin bourg / Lachanau



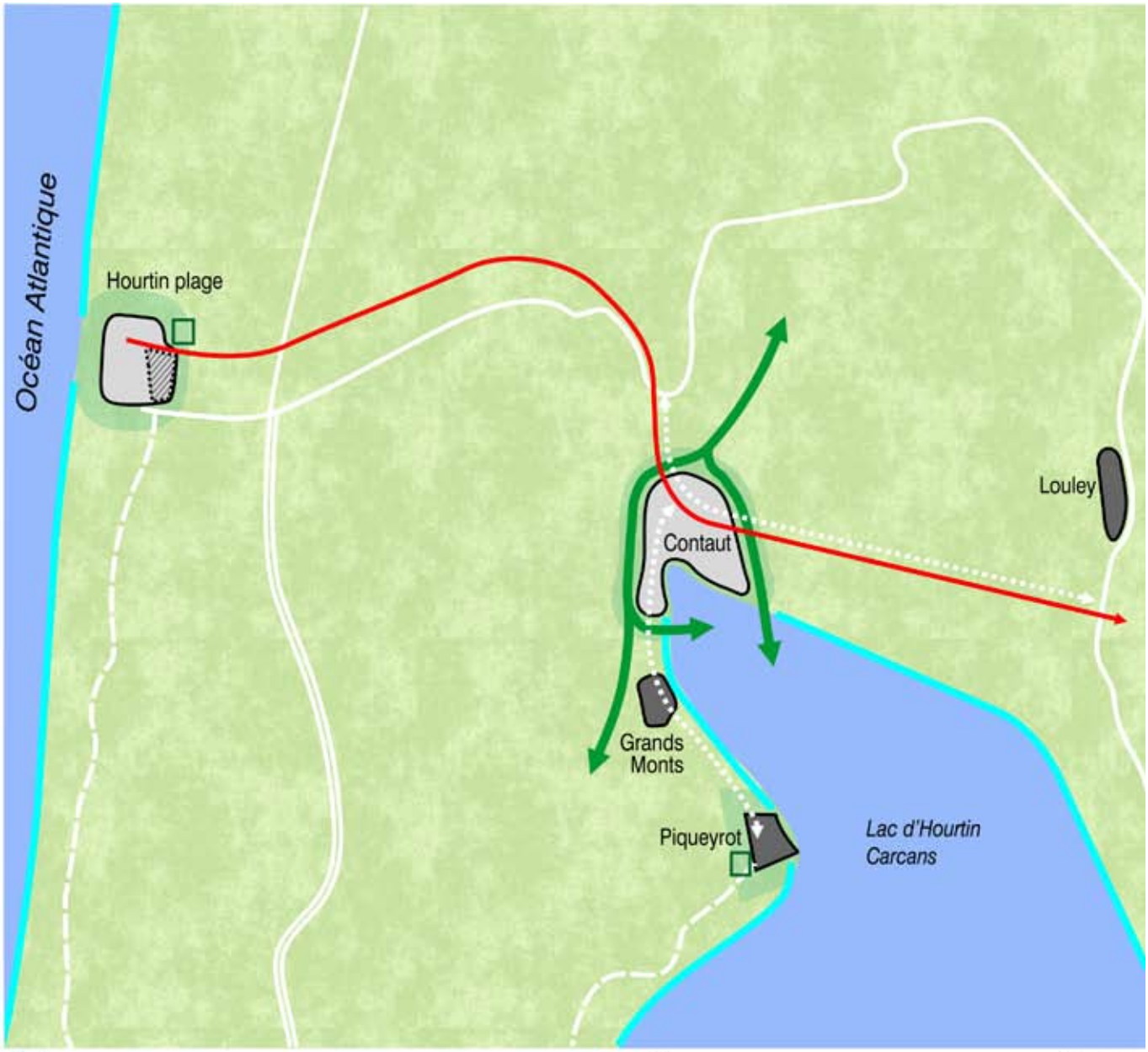
a'urba.

N m 500

Source | a'urba |
traitement graphique et cartographique a'urba ©

- espaces urbanisés (villages et agglomérations susceptibles de se développer)
- espaces d'urbanisation limitée (hameaux) situés à l'intérieur des espaces proches du rivage
- espaces à urbaniser
- espaces à urbaniser (secteurs situés en espaces proches du rivage)
- terrains de camping évolutif
- terrains de camping à évolution mesurée
- terrains de camping en espace naturel
- liaison routière régionale
- liaison routière principale
- itinéraire de liaison
- route forestière de Carcans Maubuisson
- réseau principal d'itinéraires cyclables
- réseau d'itinéraires cyclables à améliorer
- continuité cyclable à étudier
- stabilisation des interfaces ville/nature
- espaces naturels agricoles et / ou forestiers à préserver
- rivage naturel à préserver
- continuité naturelle à préserver

Schéma de principe : Hourtin plage / Contaut / Piqueyrot / Louley / Les Grands Monts



- espaces urbanisés (villages et agglomérations susceptibles de se développer)
- espaces d'urbanisation limitée (hameaux) situés à l'intérieur des espaces proches du rivage
- espaces à urbaniser
- espaces à urbaniser (secteurs situés en espaces proches du rivage)
- terrains de camping évolutif
- terrains de camping à évolution mesurée
- terrains de camping en espace naturel
- liaison routière régionale
- liaison routière principale
- itinéraire de liaison
- route forestière de Carcans Maubuisson
- réseau principal d'itinéraires cyclables
- réseau d'itinéraires cyclables à améliorer
- continuité cyclable à étudier
- stabilisation des interfaces ville/nature
- espaces naturels agricoles et / ou forestiers à préserver
- rivage naturel à préserver

E | Fiches d'orientation d'aide à l'élaboration des projets

Avertissement

Ces fiches sont issues de l'étude : « Pour une croissance urbaine durable en Gironde
Outil d'aide à l'élaboration de projets »

Financée par la DDTM, le Conseil Général, La Communauté urbaine de Bordeaux, le Sysdau, le CAUE 33, elle a été menée par l'a-urba en 2009.

Elles sont intégrées dans le SCoT pour simple vocation pédagogique. Elles pourront orienter les futurs débats et travaux techniques préalables à l'élaboration des documents locaux d'urbanisme.

Développer la compacité et la diversité dans le centre-bourg

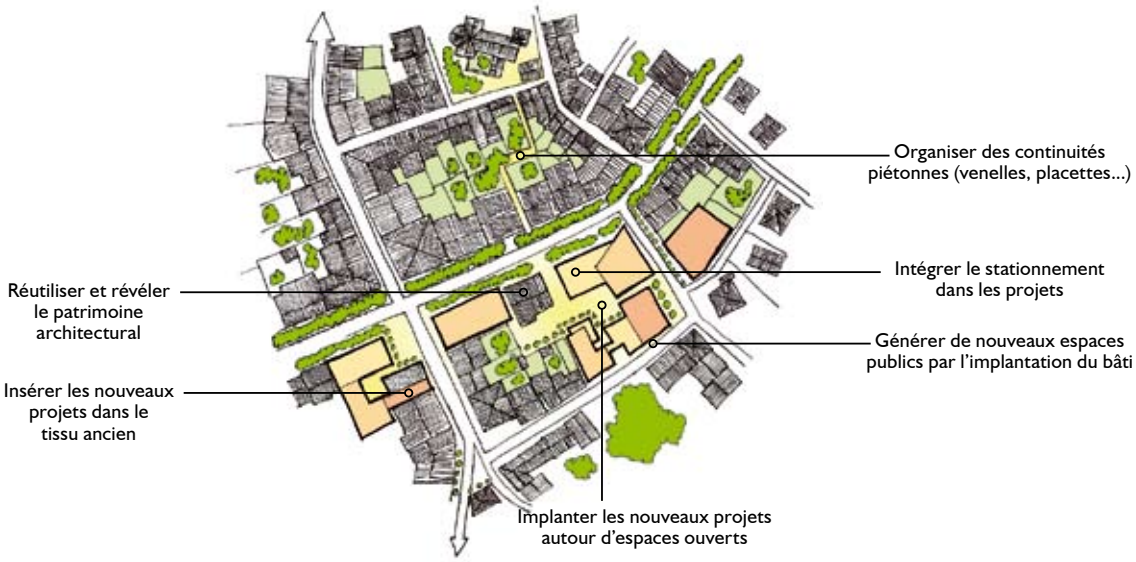
? De quelle manière renforcer la mixité fonctionnelle du bourg au regard des besoins en commerces, services, logements et équipements ?

? Comment renforcer la mixité sociale et intergénérationnelle : nouveaux programmes de logements, diversité des programmes ?

? Quelle organisation privilégier pour optimiser la densité au sein des îlots mutables ? Comment intégrer une architecture innovante ?

? Quel équilibre trouver entre patrimoine ancien et architecture contemporaine ?

S'insérer dans le tissu existant



Favoriser la diversité et la densité du projet

© a'urba

Articuler le nouveau projet à la structure urbaine existante

❓ Comment assurer la couture avec la trame urbaine existante : continuités viaires, tracés structurants, espaces de transition ?

❓ Comment garantir l'accessibilité aux équipements, services et commerces, transports en commun ?

❓ Comment anticiper les besoins en équipements ? Comment optimiser leur usage à une échelle communale ou de proximité ?

❓ Quelle organisation du bâti privilégier : implantation, traitement du «velum», comment gérer les transitions d'échelle ?

Fixer les principes d'organisation

La recomposition de la trame urbaine

© a'urba

Créer de nouveaux quartiers de proximité en extension de bourg

❓ Comment anticiper les évolutions et besoins futurs ?

❓ Quels sites urbaniser en priorité, en continuité du centre-bourg ?

❓ Comment améliorer le fonctionnement du réseau viaire et des espaces publics ?

❓ Peut-on identifier des manques en termes de continuité ou d'usage des espaces publics : places, espaces de loisirs, marché ?

❓ Quels types d'habitat promouvoir ?

Épaissir le centre-bourg

Structurer et anticiper les évolutions futures

Le renforcement du centre-bourg

© a'urba

Maintenir la proximité entre le centre-bourg et les espaces naturels

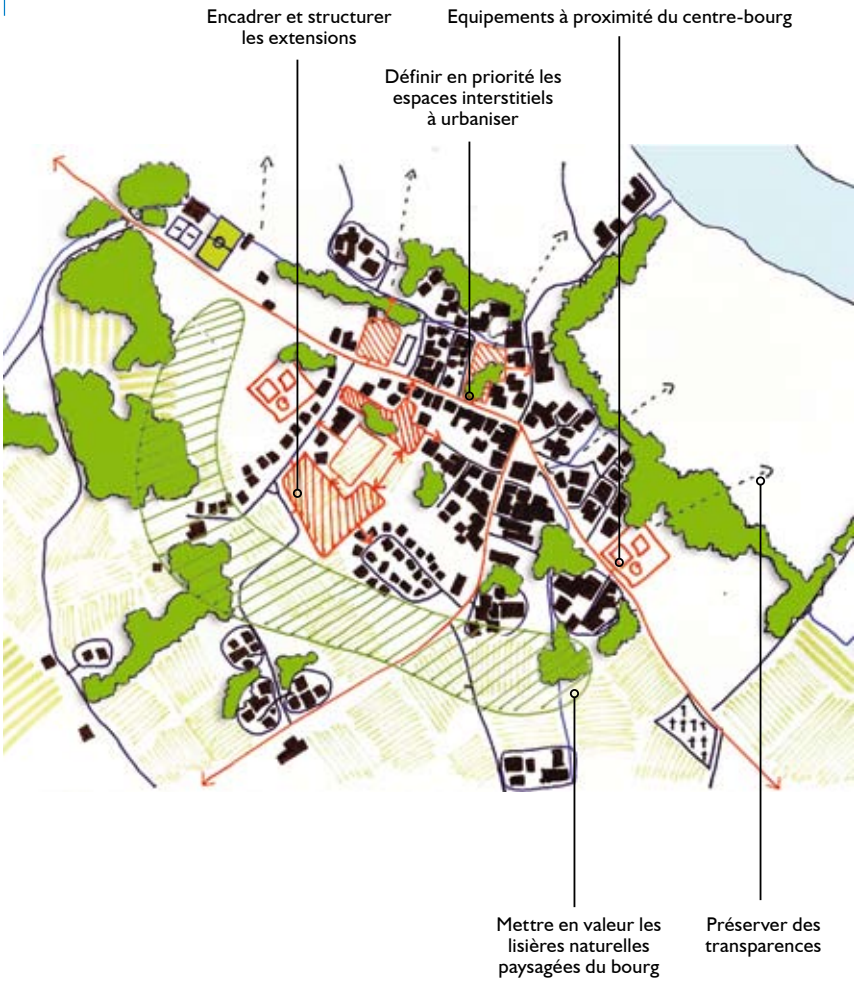
❓ Comment optimiser l'usage des équipements et des réseaux existants dans les projets d'extension ? Quels nouveaux équipements prévoir ?

❓ Comment préserver une continuité de cheminement entre les différentes parties du bourg, venelles, chemins ouverts aux piétons et vélos ? Quelles liaisons créer ou renforcer ?

❓ Sur quels espaces verts remarquables, publics ou privés, s'appuyer pour renforcer ou constituer une véritable trame paysagère à l'échelle du village ?

❓ Comment gérer des transparences sur les sites, naturels ou agricoles, particulièrement remarquables dans le parti d'aménagement des futures opérations, panoramas, cônes de vues ?

Préserver la structure du bourg



Différents types d'organisation urbaine

Village centre

Village éclaté

Village rue

La place de la nature dans le bourg

© a'urba

Structurer la lisière urbaine

❓ Comment assurer une transition et créer une limite claire entre les quartiers périphériques et les espaces naturels et agricoles environnants ?

❓ Comment structurer la limite urbaine, à quelle échelle de temps la pérenniser ?

❓ Sur quels éléments du paysage s'appuyer pour constituer une zone de lisière pérenne et de qualité ?

❓ Quels éléments de programme privilégier pour amorcer une dynamique de projet sur cette première séquence urbaine ?

❓ Quel apport instaurer entre le bâti de lisière et le grand paysage ?

❓ Quels aménagements spécifiques prévoir pour marquer l'entrée de ville ?

Séquence 2 : la lisière urbaine

Aménager un « seuil » urbain.

Équilibre entre densité du bâti et préservation d'espaces paysagers

© a'urba

Rationaliser l'utilisation du foncier en lisière de village

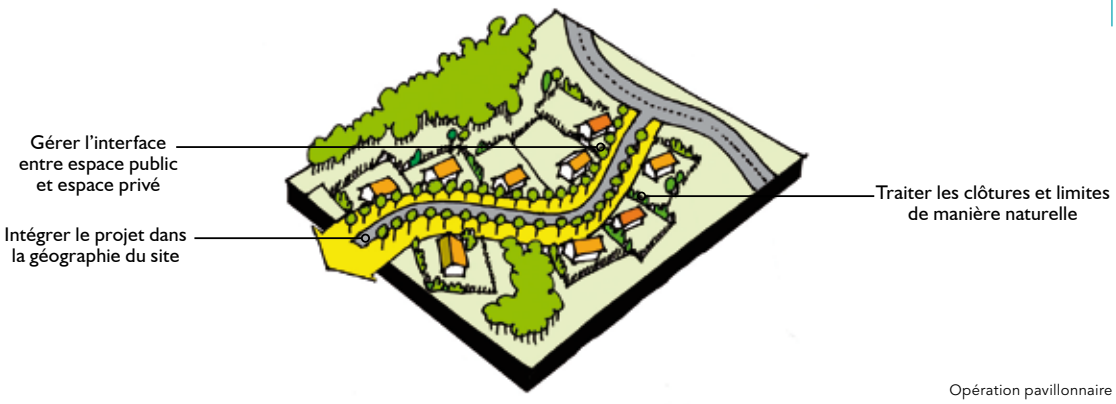
❓ Comment rentabiliser l'utilisation du foncier et assurer une économie d'espace dans le parti d'aménagement du projet ?

❓ Comment répartir le foncier entre les différents usages possibles, privatifs, collectifs, publics ?

❓ Quelle superficie de terrains privilégier par rapport aux types de logements projetés ?

❓ Comment prendre en compte les éléments préexistants (topographie, bâti, végétal, cheminements, cours d'eau, etc.) dans le plan masse de l'opération ?

Définir le parti d'aménagement



Opération pavillonnaire

Opération de maisons groupées

Opération diversifiée

© a'urba

Optimiser l'utilisation du foncier et de la couverture boisée

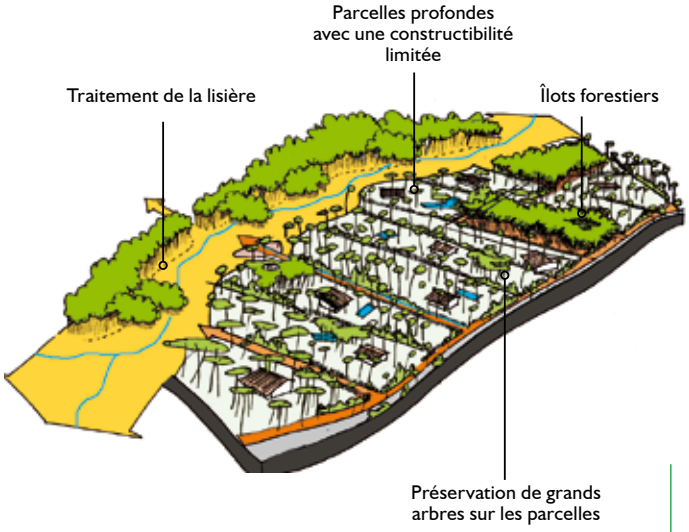
? Quelle organisation parcellaire et des espaces publics retenir pour préserver au maximum le caractère forestier du site et limiter les abattages d'arbres ?

? Quels seuils de superficie de parcelles imposer ?

? Quel parti adopter pour préserver les masses boisées et favoriser l'appropriation collective de l'espace ?

? Comment maintenir des transparences sur la forêt ?

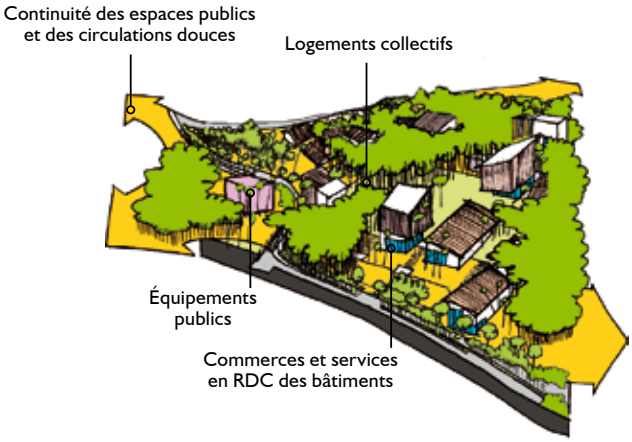
Grandes parcelles privatives



Opération d'ensemble organisée autour d'un espace commun

Petites parcelles privatives donnant sur un espace ouvert

Opération collective organisée autour d'un espace public



© a'urba

Préserver et mettre en valeur les grands ensembles boisés

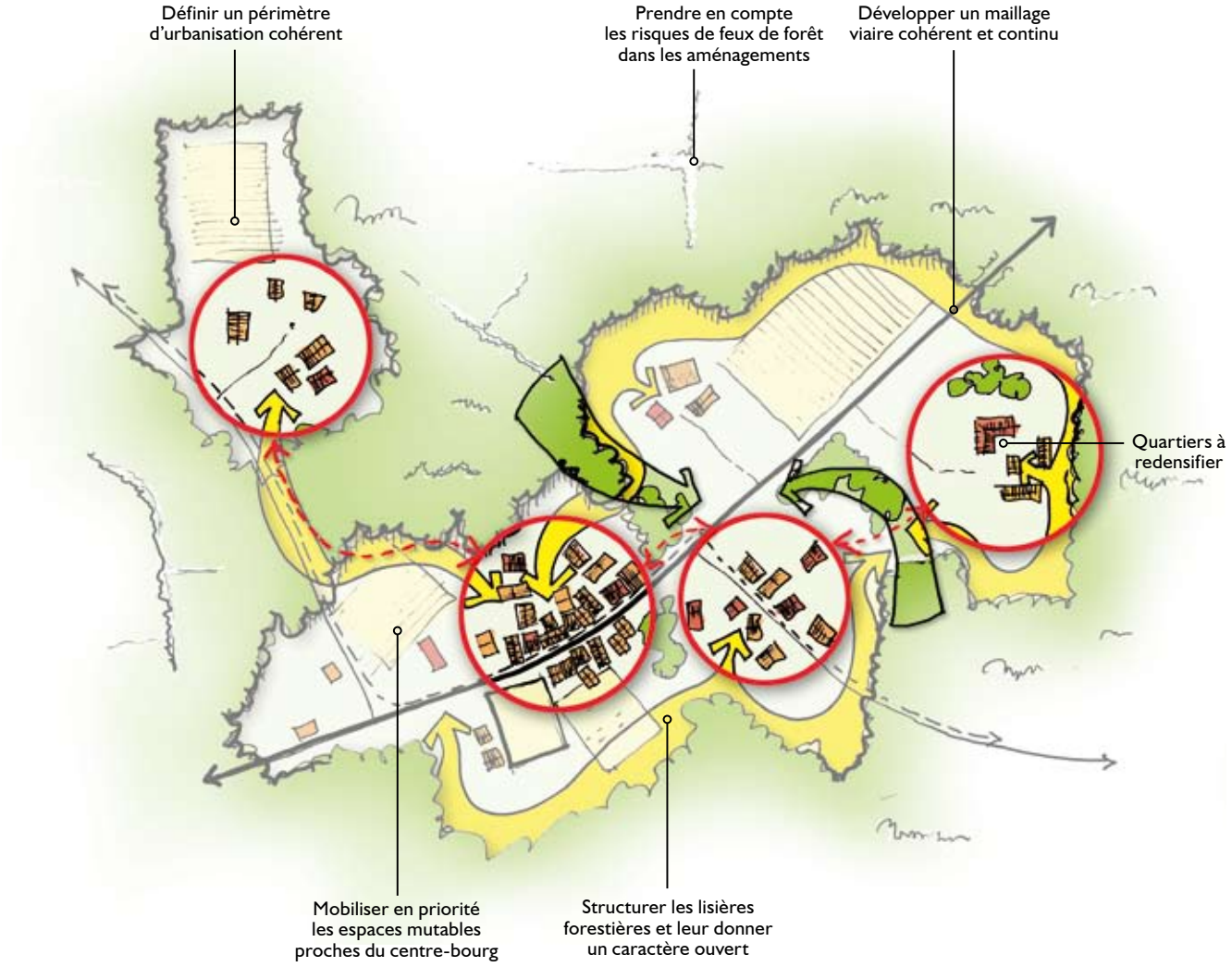
? Quelles ouvertures à l'urbanisation prévoir, en fonction de l'organisation communale existante et des contraintes réglementaires (autorisation de défrichement en particulier) pesant sur les parcelles boisées concernées ?

? Comment se greffer sur le maillage et les réseaux existants, afin de les optimiser et de limiter les coûts et de nouvelles infrastructures ?

? Quels types de formes urbaines projeter pour préserver au maximum les masses boisées ? Comment conserver des continuités forestières, notamment à l'intérieur des zones urbanisées ?

? Comment donner aux lisières un aspect à la fois de « tour de ville » et d'espace de transition entre les quartiers et la forêt ?

Structurer le bourg



© a'urba

Privilégier des formes bâties adaptées au contexte forestier

❓ Quelle hauteur de bâtiments privilégier par rapport à la ligne des houppiers des arbres ?

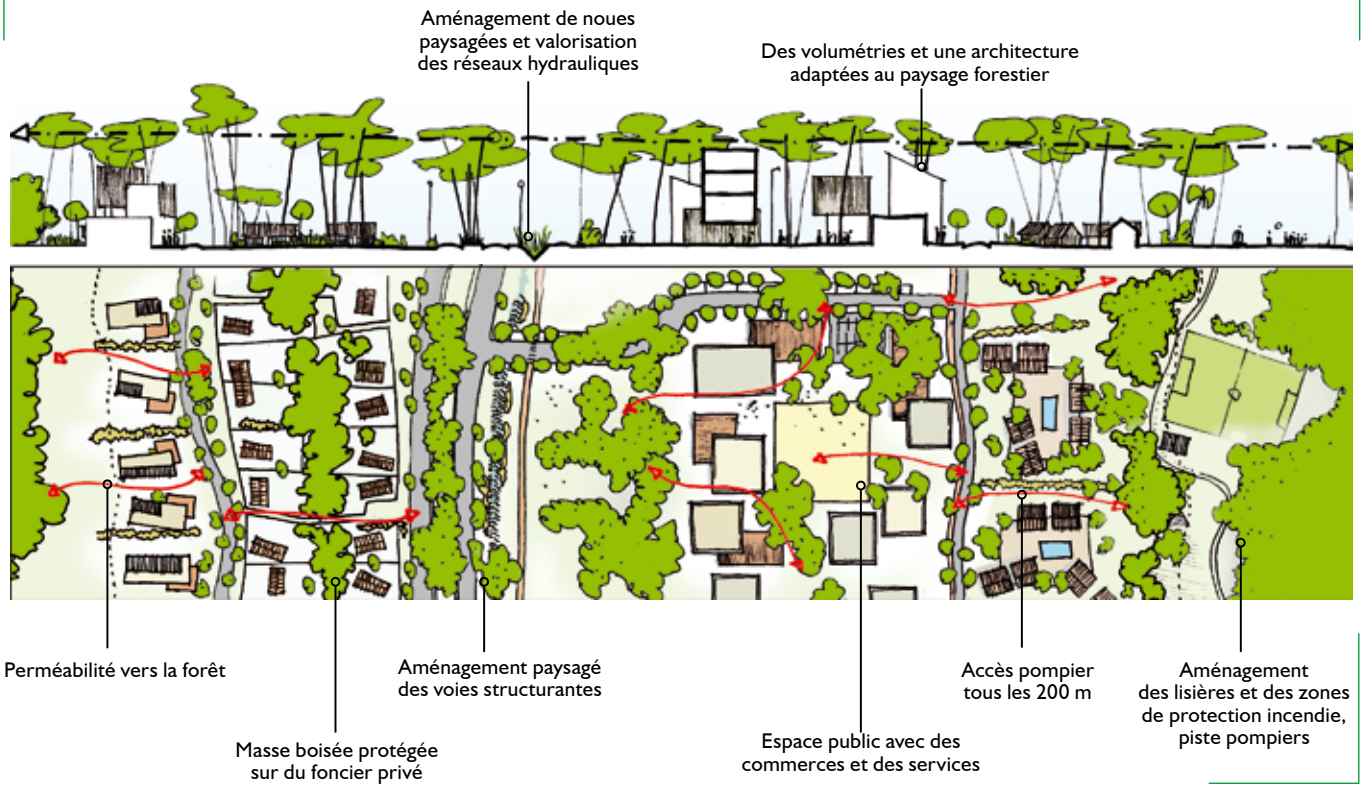
❓ Comment tirer parti des caractères du site et des espèces végétales pour favoriser un aménagement durable ?

❓ Quels matériaux privilégier pour s'intégrer au paysage forestier ?

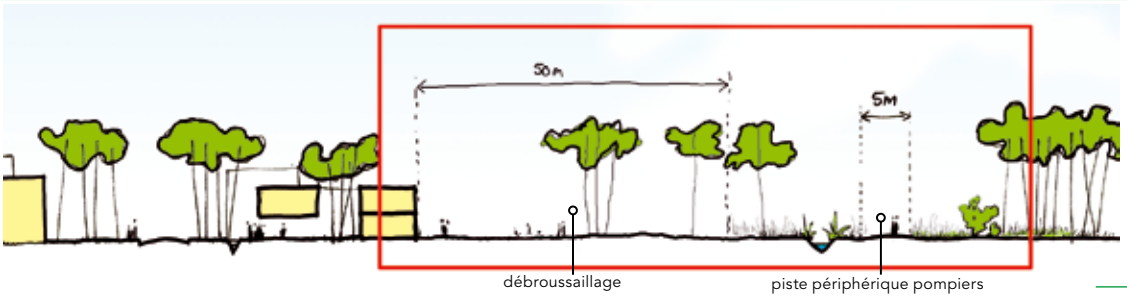
❓ Quelle place réserver aux espaces communs ? À quels degrés peuvent-ils être ouverts ?

❓ Comment répondre aux contraintes en matière de protection contre le risque de feux de forêt ?

Favoriser un aménagement ouvert et durable



Prendre en compte les exigences des plans de prévention des risques d'incendie de forêt



© a'urba

Extension «optimisée» de centre bourg

Les transparences piétonnes

La forêt habitée

© a'urba

Des formes bâties intégrées

© a'urba

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

Agence d'urbanisme Bordeaux Métropole Aquitaine
Hangar G2 - Bassin à flot n°1 BP 71 - F-33041 Bordeaux Cedex
tél.: 33 (0)5 56 99 86 33 | fax : 33 (0)5 56 99 89 22
contact@aurba.org

© aurba | avril 2012