



Communauté de Communes des Lacs Médocains



Schéma de Cohérence Territoriale des Lacs Médocains

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

Approuvé le 06 avril 2012

Hangar G2 Bassin à flot n°1
Tél. : 33 (0)5 56 99 86 33

quai Armand Lalande
Fax : 33 (0)5 56 99 89 22

BP 71 F-33041 Bordeaux Cedex
e-mail contact@aurba.org



Rappel du cadre législatif

Prolongeant le diagnostic qui a permis d'identifier les forces, les faiblesses, les opportunités, les menaces et les enjeux du territoire de la Communauté de communes des Lacs Médocains, le présent Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit les grandes orientations d'aménagement du territoire.

Il s'agit de présenter, de façon transversale, le Projet de Territoire. Il expose des objectifs politiques et non des outils techniques, qui eux seront définis dans le document d'orientations. Certaines cartographies intégrées dans ce dossier préfigurent le document d'orientations.

Le PADD dans le SCoT

Le SCoT est le schéma de référence pour l'ensemble des documents d'urbanisme applicables sur le territoire.

Les Plans Locaux d'Urbanisme, le Programme Local de l'Habitat, le Plan de Déplacements Urbains, le Schéma de Développement Commercial, les opérations foncières et les opérations d'aménagement définies par décret en Conseil d'État, ainsi que les projets soumis à une autorisation d'urbanisme commercial doivent être compatibles avec les dispositions des SCoT.

Dans le Schéma de Cohérence Territoriale, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est le socle sur lequel repose le document d'orientations, sous l'éclairage des constats apportés par le diagnostic. Il traduit les ambitions des élus en veillant à véhiculer l'intérêt communautaire.

Projet politique et évolutif qui prend en compte les besoins des générations futures, il suppose une forte implication des élus pour orienter, décider et « dessiner » leur projet.

Il fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme en matière d'habitat, de développement économique, de loisirs, de déplacements des personnes et des marchandises, de stationnement des véhicules et de régulation du trafic automobile.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable se construit par rapport aux prescriptions législatives, loi S.R.U. -Solidarité et Renouvellement Urbains- du 13 décembre 2000 et loi U.H. -Urbanisme et Habitat- du 2 juillet 2003.



Le PADD doit intégrer les principes de développement durable :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement maîtrisé, le développement de l'espace rural d'une part, et la protection des espaces naturels et des paysages d'autre part.
- La diversité des fonctions urbaines et la diversité sociale en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, sportives ou culturelles, d'équipements publics.
- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

La démarche d'élaboration du PADD de la Communauté de Communes des Lacs Médocains

Suite à l'élaboration du diagnostic et de l'état initial de l'environnement (version établie en janvier 2005 et mise à la disposition du public dans le cadre de la concertation : étude réalisée par Citadia Conseil et RCT), la Communauté de Communes des lacs médocains a engagé les travaux de rédaction de son projet d'aménagement et de développement durable.

Le 30 mars 2006, le PADD a fait l'objet d'un débat en conseil communautaire selon les modalités prévues à l'article L.122-8 du Code de l'urbanisme. Suite à ce débat, plusieurs ajustements ont été formulés (version établie en mars-avril 2006 par Citadia Conseil et RCT).

En avril 2007, la Communauté de Communes relance la démarche d'élaboration du SCoT. Le projet d'aménagement et de développement durable est confirmé par les élus communautaires avec toutefois le souhait d'apporter des précisions relatives à diverses thématiques. L'économie générale du projet est confirmée et la version présentée constitue le support communautaire du SCoT décliné dans le document d'orientations générales.



Sommaire

Préambule

| | |
|--|-------|
| Introduction : les fondements du projet territorial | p. 11 |
| 1 Les orientations thématiques pour planifier les évolutions du territoire | p. 13 |
| 1.1 Environnement et paysages : une articulation étroite entre ville et nature | p. 15 |
| 1.2 Transport et déplacements : un réseau de modes doux à l'échelle communautaire | p. 19 |
| 1.3 Economie : créer les conditions d'une nouvelle dynamique locale comme facteur d'ancrage du développement territorial | p. 21 |
| 1.4 Habitat : un développement urbain sur des sites prioritaires, garant de l'attractivité territoriale | p. 23 |



Introduction | les fondements du projet territorial



Les fondements du projet territorial

Le PADD de la Communauté de communes des lacs Médocains

Ce document a été élaboré à l'issue de la formalisation d'un scénario décidé par les élus de la communauté.

Une proposition avait au préalable été transmise à la Communauté de communes, présentant 4 scénarii possibles pour l'évolution du territoire.

Le choix s'est rapidement porté sur 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.

C'est là tout l'enjeu du développement de ce territoire, bénéficiant de cette proximité avec la métropole régionale dans un site à haute valeur environnementale.

Ce projet de territoire mêle à la fois approche spatiale et thématique spécifiques dans la mesure où la démarche de projet initiée par les élus s'est largement appuyée sur le devenir de certains secteurs à enjeux ou à fort contenu d'attractivité.

Dans ce projet, on retrouvera la déclinaison des éléments identitaires déjà énoncés dans le diagnostic et qui permettent d'avoir une approche thématique en 3 dimensions : environnementale, économique et humaine.

Les fondements de ce PADD s'appuient sur 3 idées-force :

- L'environnement n'est pas une simple composante du cadre de vie et du développement urbain, il fonde l'attractivité territoriale et de ce point de vue, le processus d'évolution du territoire des Lacs Médocains doit passer un pacte de partenariat avec la nature pour s'assurer d'un développement maîtrisé. Protéger et mettre en valeur sans sanctuariser, assurer un développement dans certains sites en travaillant de façon spécifique sur les formes urbaines pour que la qualité des espaces publics permettent à ces lieux de devenir de véritables lieux d'urbanité.
- Le développement de l'urbanisation doit se réaliser dans les zones aujourd'hui prévues à l'urbanisation et dans les entités urbaines existantes, c'est la fin de l'habitat diffus et de l'étalement non maîtrisé.
- Il n'y aura pas d'explosion démographique non maîtrisée sur ce territoire et à ce titre les élus souhaitent donner à leur projet territorial une dimension humaine, par une occupation urbaine cadrée et de qualité, c'est-à-dire sensible au seuil de réceptivité du territoire (impact humain raisonné sur l'environnement). C'est un territoire à 2 composantes, partagé entre habitants permanents et touristes ; l'ambition du projet de territoire à l'échelle du Scot est bien de trouver les bases de ce fonctionnement adaptées aux réalités humaines, urbaines et naturelles.



1 | Les orientations thématiques pour planifier les évolutions du territoire



Environnement & espaces naturels : l'articulation ville / nature



- lisières d'appui des coupures d'urbanisation
- espaces naturels emblématiques océaniques et lacustres
- espaces naturels agricoles et sylvicoles
- réseau de coupures d'urbanisation à préserver
- protection du réseau hydrographique
- maîtrise des effluents vers les lacs et océan



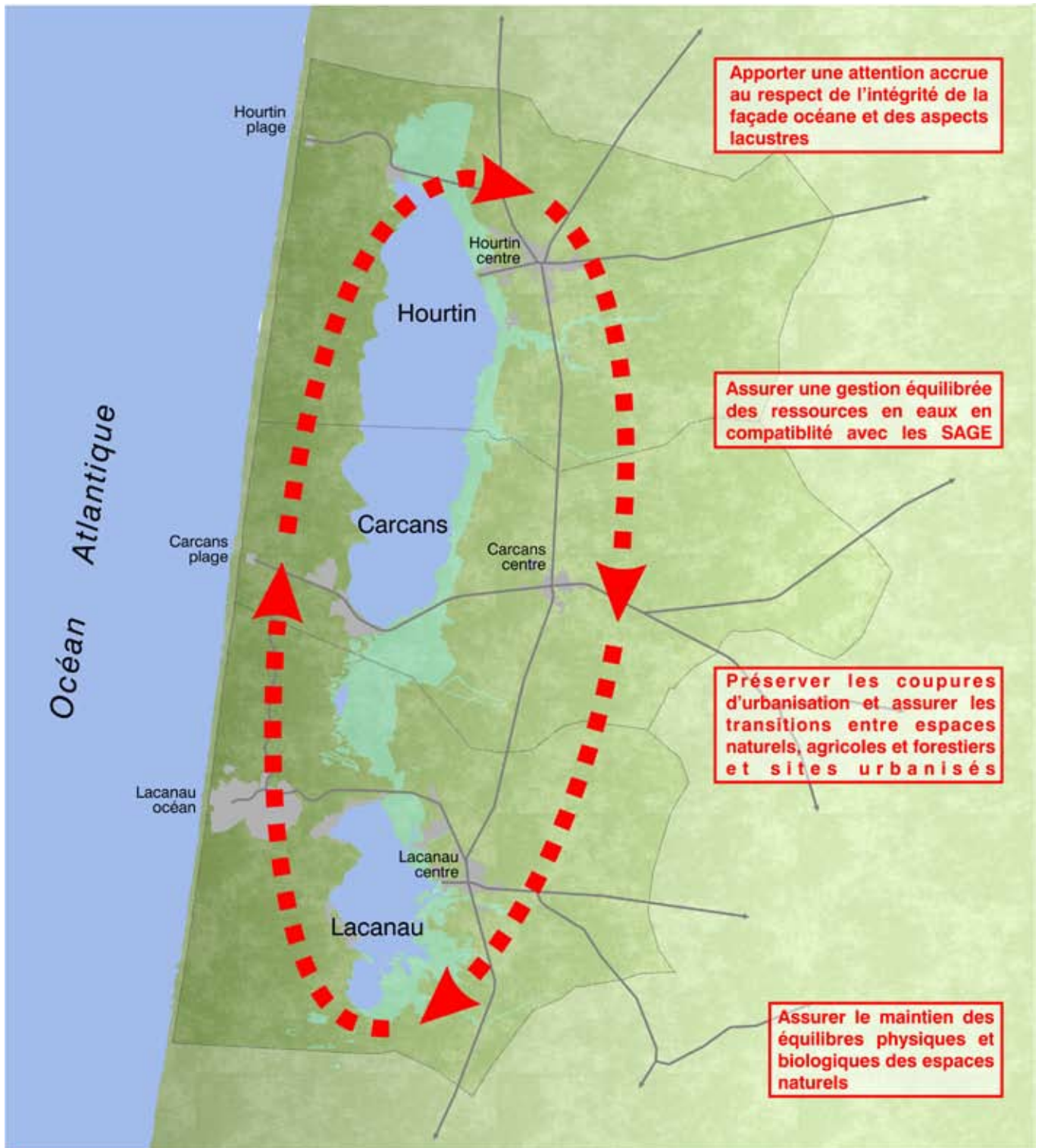
1.1 | Environnement et paysages : une articulation étroite entre ville et nature

Le patrimoine environnemental et paysager des Lacs Médocains constitue la première richesse du territoire et le fondement de son identité. L'idée d'un pôle d'économie touristique vise à valoriser cette dimension environnementale pour articuler tous les éléments d'attractivité territoriale en lien avec le domaine économique.

La mise en oeuvre de ce projet territorial suppose non seulement une valorisation des paysages et espaces naturels et une vocation affirmée des différents espaces, mais également une protection stricte des espaces de qualité afin de préserver le patrimoine local. Cet enjeu d'affichage de la vocation des espaces et de protection est essentiel, dans la mesure où le pôle d'économie touristique engendrera de nouvelles activités, des flux croissants et l'arrivée de populations nouvelles.

Un indispensable cadrage du développement urbain :

- Privilégier le développement de l'urbanisation en continuité du bâti existant, en particulier au niveau des bourgs. Ce cadrage du développement s'accompagne de la préservation de coupures d'urbanisation et de la protection des espaces naturels de qualités (emblématiques ou plus confidentiels).
- Les secteurs situés en interface des sites urbanisés et espaces naturels, agricoles et forestiers doivent également faire l'objet de mesures de protection et ce afin d'éviter la progression de l'occupation humaine et, par voie de conséquence le mitage de l'espace. Constituant des transitions paysagères qualitatives avec les tissus urbains, ils assureront aussi un rôle de protection des biens et des personnes contre le risque de feux de forêts.
- Cette vigilance concerne aussi les stations littorales, établies au contact des espaces forestiers, dunaires et maritimes d'une très grande fragilité tant du point de vue de la qualité des milieux naturels qu'ils abritent que de leurs dynamiques géologiques et leurs caractéristiques biologiques.
- Les secteurs situés entre les lacs et la façade océane seront protégés afin de maintenir les équilibres et les spécificités des sites littoraux garants du « capital nature » au service des activités humaines et du nécessaire maintien de l'intégrité des biotopes.



espace lacustre



coupure d'urbanisation



espace forestier





Une nécessaire gestion équilibrée de l'eau :

L'aire du SCoT se caractérise par une forte présence de l'eau tant souterraine que superficielle (lacs, réseau hydrographique et zones humides).

Il convient d'assurer une gestion équilibrée, économe et qualitative de ces ressources et de leurs milieux associées.

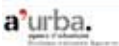
A ce titre, les moyens permettant de mettre en oeuvre ce dessein doivent être instaurés en compatibilité avec les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) « nappes profondes » et « Lacs Médocains ».

Les orientations générales du SCoT préciseront le cadre général visant à :

- assurer le nécessaire équilibre entre les besoins humains (domestiques et professionnels, notamment agricoles) et la ressource raisonnablement mobilisable ;
- préserver la diversité écologique des zones humides ainsi que la qualité bio-chimique des eaux, notamment celles de baignade, en encadrant les activités humaines polluantes et en limitant les rejets.



Transport et déplacements : un réseau routier et cyclable communautaire



Sources | IGN © | Communauté de communes des lacs Médocains |
Plan des pistes cyclables Médoc-Océan
traitement graphique et cartographique a'urba ©

Réseau routier

- liaison routière régionale (+projet de déviation de Lacanau)
- réseau routier principal
- itinéraire de liaison

Réseau cyclable

- route forestière Carcans-Maubuisson
- réseau principal d'itinéraires cyclables
- réseau d'itinéraires cyclables à améliorer
- continuité cyclable à étudier

- pôles urbains
- quartiers
- réseau de coupures d'urbanisation à préserver



1.2 | Transport et déplacements : un réseau de modes doux à l'échelle communautaire

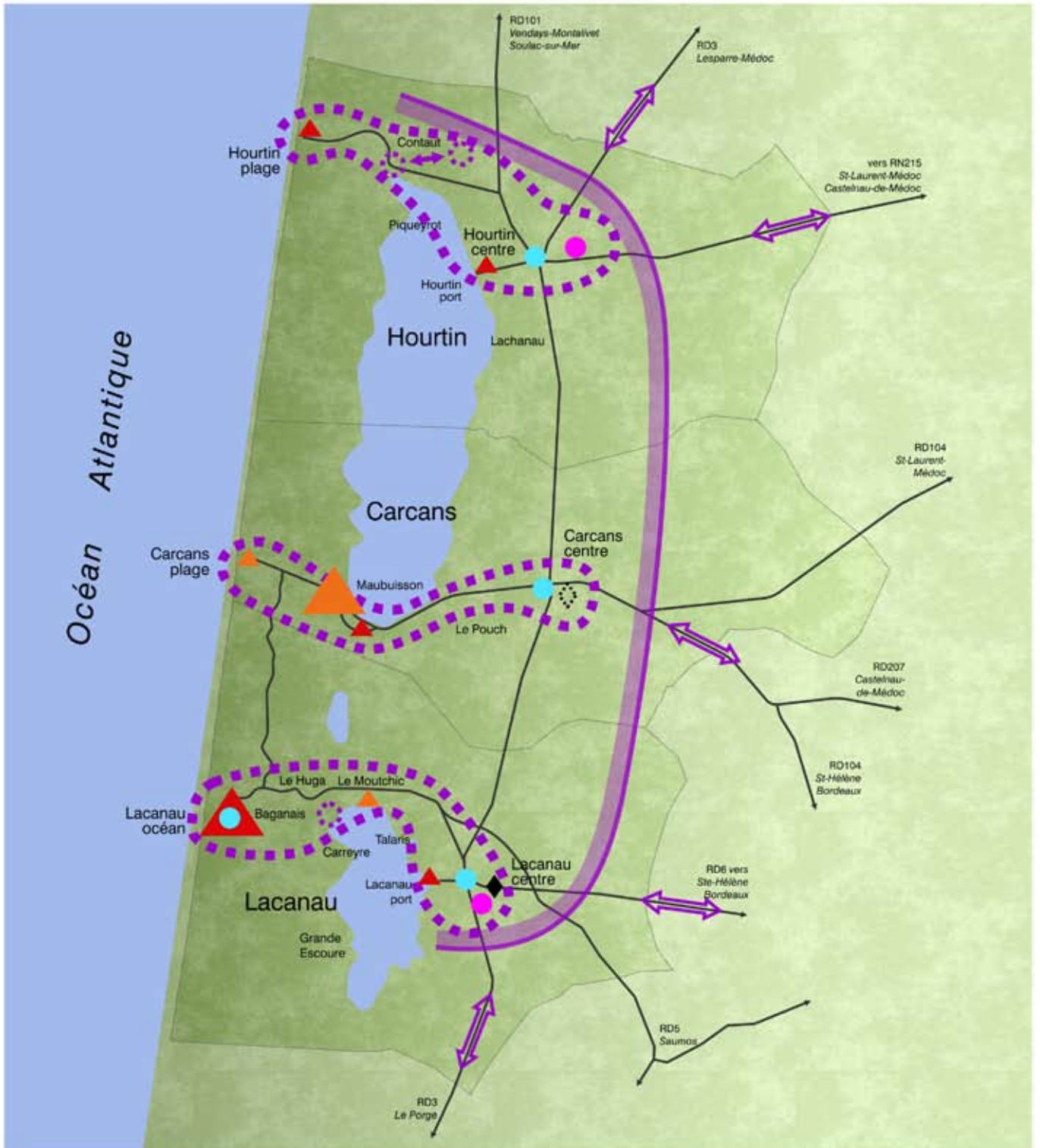
L'organisation des déplacements constitue une condition essentielle à la mise en oeuvre du projet.

Quatre orientations seront privilégiées :

- **Améliorer l'accessibilité du territoire**, tout en évitant de mélanger les flux de transit avec le trafic local. Sur la commune de Lacanau, la déviation permettant le contournement du bourg contribuera à délester le centre ville des flux routiers et de l'acheminement des marchandises en transit vers Lacanau-océan (poids lourds). Sur la commune de Carcans, la déviation courte de Maubuisson permettra de finaliser l'urbanisation du secteur. Les déviations des bourgs de Carcans et Hourtin ne seront pas maintenues.
- **Inciter à l'utilisation des transports collectifs** en permettant le développement de l'urbanisation à proximité des dessertes existantes.
- **Renforcer les modes de transport alternatifs à l'automobile**. La création d'itinéraires pour les deux roues, de cheminements pour les piétons contribuera à faciliter ce type de déplacements et à éviter le recours systématique à l'automobile. En outre, cette mesure permettra de canaliser la fréquentation des forêts et autres espaces fragiles. (cf Contrat de station). A ce niveau, l'offre en stationnement devra s'inscrire dans cet objectif afin de réguler un parc nécessairement adaptable à la variation des flux touristiques.
- **Améliorer les conditions de sécurité sur la route**, notamment par l'aménagement des espaces publics. Ces aménagements pourront notamment permettre un meilleur partage de la voirie au profit des piétons et cyclistes et une diminution des risques d'accidents (programme de stabilisation des abords de certaines voiries départementales). Les pistes cyclables devront être formellement matérialisées.



Développement économique : pour une nouvelle dynamique territoriale



Pôle touristique à conforter et à structurer

- pôle majeur
- pôle d'appui

Pôle touristique à stabiliser

- pôle majeur
- pôle d'appui
- fonction économique de centralité urbaine à renforcer
- enseigne commerciale multirayon à accueillir
- enseigne commerciale multirayon à conforter
- zone d'activités communautaire à renforcer
- ancien site militaire/services à reconverter

Complémentarités économiques à rechercher

- complémentarité des systèmes économiques communaux
- complémentarité économique intercommunale interne
- et externe



1.3 | Économie : créer les conditions d'une nouvelle dynamique locale comme facteur d'ancrage du développement territorial

Le développement conséquent des activités économiques en lien avec le tourisme tend à conforter le pôle touristique. Il bénéficie pour cela de l'environnement particulier des Lacs Médocains (océan, lacs, plages et dunes, forêt) et d'une série de leviers déjà existants : une importante fréquentation touristique pendant l'été, des manifestations sportives et de loisirs, une image internationalement reconnue liée au surf. Tout en continuant à favoriser et à organiser ce pôle d'excellence, le territoire souhaite aussi promouvoir l'émergence d'une économie plus diversifiée.

Le développement de l'économie touristique passe par celui d'un certain nombre d'activités en lien avec l'océan, mais également en compatibilité avec la dimension environnementale du site :

- le développement d'activités sportives et de loisirs liées à l'océan et à la nature en général ;
- des capacités d'accueil pour ces manifestations : centre de congrès et de séminaires.

Par ailleurs, la diversification de la structure économique locale suppose des actions vers :

- la création d'outils pour accompagner le développement d'activités tertiaires : pépinière d'entreprises, hôtel d'entreprises, boucle très haut débit pour favoriser le télétravail ;
- le développement de l'activité liée aux services à la personne fortement souhaité par la Communauté de communes.

La localisation de ces nouvelles activités pourrait s'effectuer en priorité :

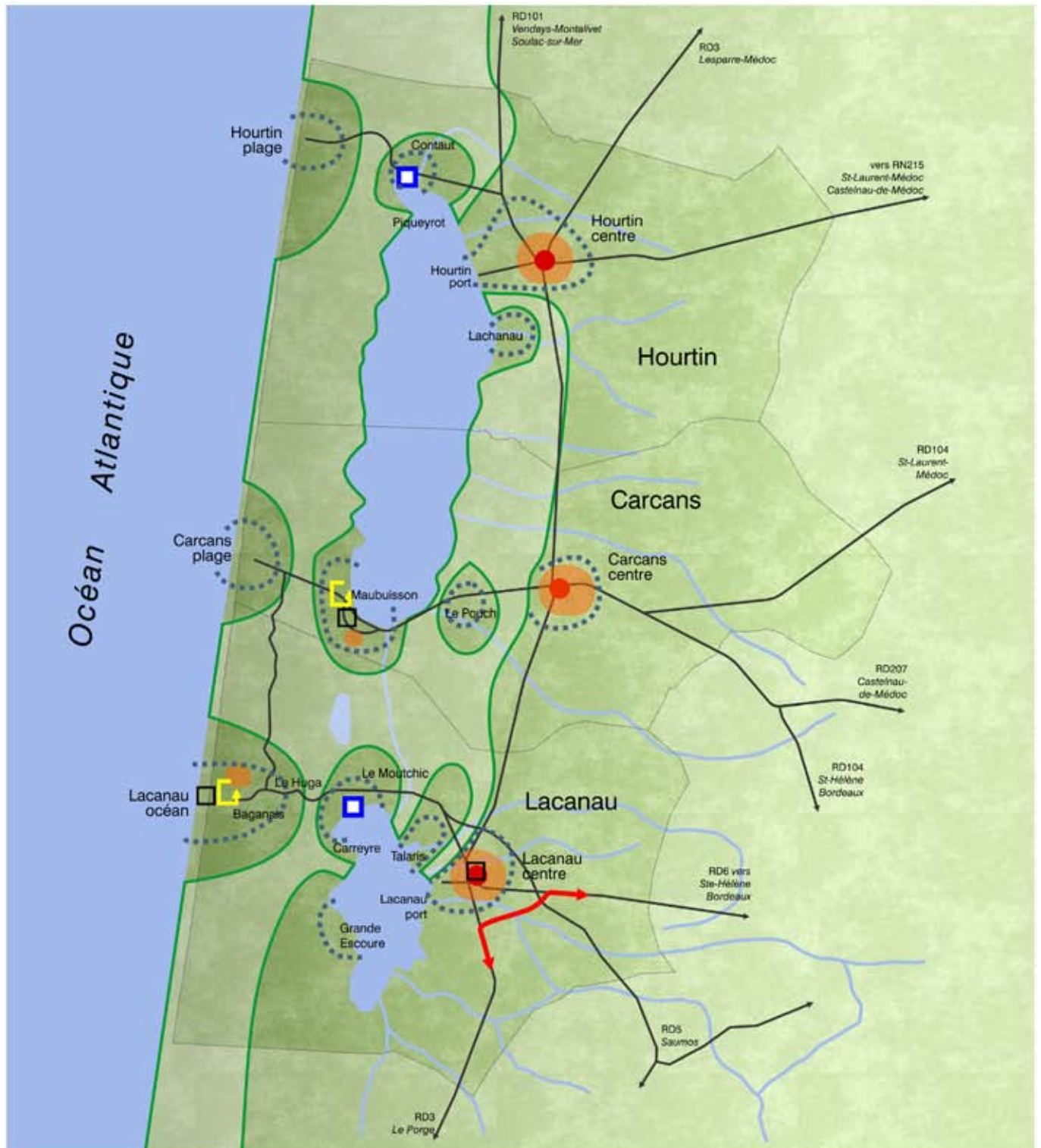
- à Hourtin, sur le secteur de Contaut ancien site de la marine (renforcement de l'activité touristique) ;
- à Lacanau, en entrée de ville Est où des terrains pourraient être aménagés pour le développement de commerces en articulation avec la voie de contournement (renforcement des services) ;
- à Lacanau, sur le secteur du Moutchic avec un site à vocation médico-sociale (diversification) ;
- à Lacanau Océan, sur la zone d'urbanisation future existante au nord de la station (renforcement et diversification) ;
- à Carcans, sur le site de Maubuisson-Montaut en lien avec la restructuration du secteur (renforcement et diversification).

L'adaptation de l'offre de services devra également accompagner la hausse de la population résidente et occasionnelle. L'objectif est de satisfaire la nouvelle demande, mais également de renforcer l'offre de services fonctionnant à l'année.

Ces services se localiseront en priorité sur les pôles existants afin de renforcer les centralités et contribuer à la mise en place d'un véritable « pôle structurant » à l'échelle du territoire, notamment sur la station et le centre de Lacanau.



Développement urbain et habitat : les sites prioritaires



- réseau de coupure d'urbanisation à préserver
- stabilisation des interfaces villes/nature
- renforcement des fonctions de centralité dans les bourgs
- extensions urbaines en continuité des bourgs, villages, agglomérations
- opération de renouvellement urbain
- requalification des espaces publics de centralité
- potentiel à requalifier
- projets de déviations



1.4 | Habitat : un développement urbain sur des sites prioritaires, garant de l'attractivité territoriale

L'offre en logements, tant les résidences principales que l'habitat touristique, sera renforcée et améliorée afin de répondre aux besoins, et ce dans un objectif de cohérence avec le PLH du Pays en cours de constitution. Les tendances démographiques, qui s'accroissent autour de 100 habitants de plus chaque année et qui posent la question de l'équilibre du territoire, nécessitent en effet une maîtrise des apports de population résidente dans les prochaines années, et le pôle d'économie touristique engendrera aussi des besoins supplémentaires en logements saisonniers de qualité.

Outre ses besoins actuels, le territoire doit intégrer deux enjeux majeurs : le transfert des résidences secondaires en principales et la pression des actifs des bassins d'emplois situés en dehors du périmètre du SCoT et des saisonniers.

Pour répondre à ces nouveaux défis quantitatifs et qualitatifs, tout en limitant la consommation d'espaces non bâtis, il s'agira de prévoir sur différents espaces des orientations précises en matière d'organisation et de formes urbaines.

Dans ces espaces prioritaires, des processus particuliers pourront être engagés au regard de l'intervention publique souhaitée sur de nouvelles formes urbaines, autour d'une réflexion sur le renouvellement urbain et la requalification des espaces bâtis :

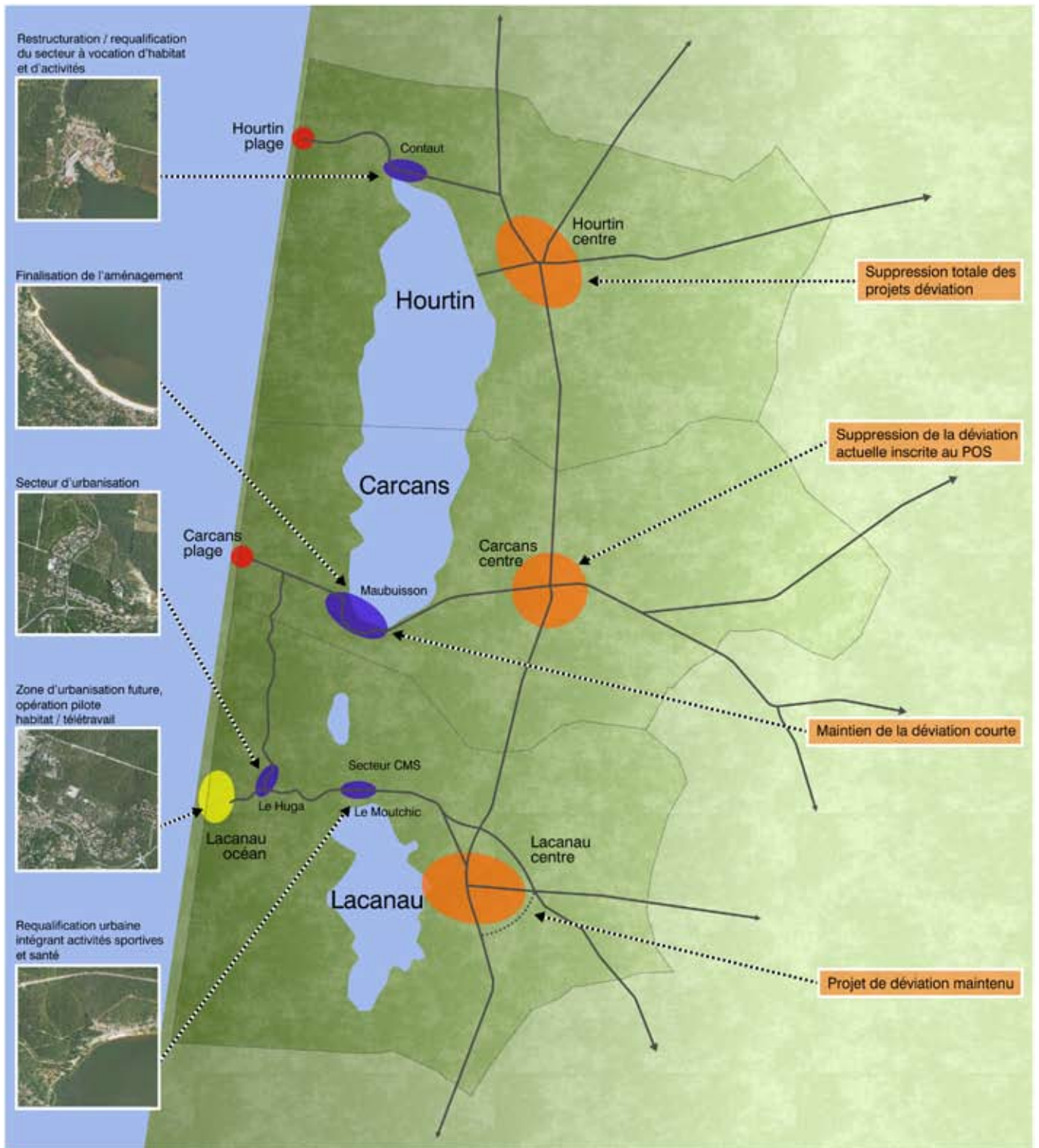
- L'urbanisation nouvelle privilégiera la densité de l'habitat, notamment dans les parties urbanisées des bourgs, en recherchant des formes urbaines intégrées.
- Des coupures d'urbanisation permettront de cadrer strictement les extensions nouvelles qui de surcroît rythmeront la vocation donnée aux espaces en renforçant la lisibilité du territoire.
- Le développement urbain intégrera pour Lacanau, des actions de renouvellement urbain sur la station, de requalification urbaine sur le site du Moutchic, d'extension urbaine sur Le Huga. Des zones à urbaniser seront aussi prévues :
 - au nord de la station pour une opération pilote sur l'écoconstruction,
 - au niveau du bourg, et en lien avec le projet de contournement sur l'entrée de ville Est de Lacanau.
- Pour la commune de Carcans, l'urbanisation prévue du secteur de Maubuisson-Montaut sera menée à son terme et l'aménagement intégrera des pistes cyclables en articulation avec les espaces urbanisés.
- Pour la commune d'Hourtin, la principale opération de restructuration urbaine est envisagée sur le secteur de l'ancien site de la Marine à Contaut.

Il s'agit pour la communauté de communes et en particulier pour Lacanau d'affirmer la diversité de l'habitat correspondant à la gamme des besoins du territoire actuel et futur et de promouvoir un habitat nouveau s'appuyant sur la filière bois, dans le cadre d'un projet d'écoconstruction par exemple.



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DES LACS MÉDOCAINS

Une planification urbaine adaptée aux secteurs géographiques



a'urba.
Service d'urbanisme

N
m 1000

Sources | IGN © | données Médos Océan, 2007
traitement graphique et cartographique a'urba ©



L'offre d'habitat touristique sera également renforcée dans les secteurs déjà urbanisés, en respectant des coupures d'urbanisation permettant de protéger les paysages.

L'offre d'habitat sera renforcée au niveau quantitatif, afin de répondre à la hausse prévisible de la demande, mais également qualitatif, afin de renforcer son attractivité : diversification du parc notamment vers le logement abordable, réhabilitation ou restructuration des constructions existantes (en particulier au niveau des stations littorales et lacustres), respect de la loi accessibilité, etc.

Il sera prévu un strict encadrement de l'habitat temporaire touristique. Cette orientation sera déclinée de façon spécifique dans le document d'orientation.

En définitive, le projet de SCoT reposera aussi sur un développement de l'habitat maîtrisé, dans le cadre d'un projet d'accueil attractif et diversifié. Les capacités d'accueil valorisées et développées devront répondre à la fois aux besoins et aux exigences de qualité environnementale (réceptivité du territoire).



Synthèse des orientations stratégiques : le pôle d'économie touristique



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

- espaces naturels emblématiques océaniques et lacustres
- espaces naturels agricoles et sylvoles
- réseau de coupures d'urbanisation à préserver
- protection du réseau hydrographique

Pôle touristique à conforter et à structurer

- pôle majeur
- pôle d'appui

Pôle touristique à stabiliser

- pôle majeur
- pôle d'appui

- stabilisation des interfaces villes/nature
- potentiel à requalifier
- opération de renouvellement urbain
- armature principale du réseau cyclable (tour des lacs)
- liaison routière régionale (+projet de déviation de Lacanau)
- réseau routier principal
- développement urbain des bourgs



Ce projet de territoire permettra d'apporter des réponses adaptées, conformes aux orientations des lois SRU et UH :

- **Volonté de modérer la croissance de la population et d'adopter une gestion économe des espaces.** L'objectif est de freiner sensiblement la consommation de terrains agricoles et naturels, et de préserver un environnement de qualité à la base de l'identité et de l'attractivité du territoire.
- **Le développement économique** endogène permet en effet de fournir davantage d'emplois permanents et de limiter, pour les actifs, le phénomène de dépendance aux emplois bordelais. Cette réduction des distances quotidiennes de déplacements permet également de limiter la dépendance à l'automobile, au profit de modes de déplacements peu ou pas polluants.
- Le développement d'une activité économique à l'année permet par ailleurs de réduire le rythme saisonnier du fonctionnement du territoire. La possibilité pour les commerces d'être ouverts tout au long de l'année constitue également une plus-value en terme de qualité de service pour les habitants des trois communes. Le développement des emplois sur les trois communes, l'amélioration de l'offre de service, la protection et la valorisation des espaces naturels et agricoles : l'ensemble de ces actions concourt à préserver un certain équilibre des espaces entre leurs différents usages.
- **Enfin, la recherche d'une plus grande densité des espaces urbains et de la diversité de leurs usages** est de nature à permettre le maintien de la diversité sociale sur les trois communes.

Ce Projet d'Aménagement et de Développement Durable permet d'anticiper sur les évolutions souhaitées pour ce territoire et d'inscrire cette évolution dans un processus de polarisation clairement affirmé dans lequel la commune de Lacanau aura un rôle majeur, en termes de positionnement, d'image, et d'attractivité, conforté par ailleurs, par la présence et la place des communes d'Hourtin et de Carcans dans ce projet. Le document d'orientations déclinera de façon détaillée et sectorisée l'ensemble de ces orientations d'aménagement.



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