



**Communauté de Communes des Lacs Médocains**



# **Schéma de Cohérence Territoriale des Lacs Médocains**

**Le rapport de présentation**

**TOME 1/5**

**Diagnostic territorial**

**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](mailto:contact@aurba.org)





Comme l'y autorisent la doctrine et la jurisprudence du Conseil d'État, le rapport de présentation d'un document n'est soumis à aucune exigence formelle du moment que les informations requises par l'article R.122-2 du Code de l'urbanisme sont présentes et suffisantes.

Ce faisant, le rapport de présentation peut ainsi satisfaire les exigences du texte sans devoir respecter l'ordre dans lequel elles sont énoncées.

C'est pourquoi, il est loisible à l'auteur d'un document d'urbanisme, et en l'occurrence le présent SCoT de la Communauté de communes des Lacs médocains, d'articuler les pièces exigées comme bon lui semble.

=> Les nombreux SCoT actuellement en vigueur sur le territoire national présentent ainsi une diversité louable de présentation adaptée aux conditions locales et au projet retenu.

C'est dans cet esprit que, conformément à une analyse combinée des articles L.121-11 et R.122-2 du Code de l'urbanisme est pris le parti de présenter les différentes pièces exigées dans l'ordre suivant :

**1] exposé du diagnostic (tome 1/5 du présent rapport de présentation) ;**

2] description de l'articulation du SCoT avec les documents d'urbanisme (tome 2 /5) ;

3] analyse de l'état initial de l'environnement (tome 3/5) ;

4] présentation combinée des perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement avec l'analyse des incidences notables prévisibles, une explication des choix retenus pour établir le PADD et le DOG et enfin les mesures compensatoires (tome 4/5)

=> l'exposé de ces points, couplé à l'analyse de l'état initial de l'environnement, répond aux exigences de l'évaluation environnementale fixée pour un SCoT.

5] rédaction d'un résumé non technique (tome 5/5).





## Sommaire

<b>1. Le territoire dans les territoires</b>	<b>p. 7</b>
1.1 Le territoire des lacs médocains	p. 9
1.2 L'inscription dans les territoires girondins	p. 13
<b>2. Une structure territoriale spécifique</b>	<b>p. 17</b>
2.1 Des espaces naturels valorisés	p. 19
2.2 Une urbanisation multipolarisée	p. 20
2.3 Les dynamiques urbaines observées	p. 25
2.4 Un aménagement touristique planifié par la MIACA	p. 31
<b>3. Les dynamiques démographique et résidentielle : l'attrait des rivages</b>	<b>p. 35</b>
3.1 Un territoire attractif	p. 37
3.2 Un développement du parc résidentiel récent, étroitement lié au cadre de vie	p. 43
3.3 L'extension des bourgs	p. 50
<b>4. Une structure économique caractéristique des espaces littoraux et sous influence de l'agglomération bordelaise</b>	<b>p. 53</b>
4.1 Un tissu économique fragile	p. 56
4.2 L'économie présentielle, premier moteur du développement local	p. 59
4.3 La sylviculture et l'agriculture constituent des points d'appui potentiels pour le développement local	p. 69
<b>5. Les déplacements : entre flux et reflux</b>	<b>p. 81</b>
5.1 Le maillage routier	p. 83
5.2 Des flux permanents qui s'orientent vers l'agglomération bordelaise	p. 84
5.3 Des flux saisonniers importants	p. 87
5.4 Les projets routiers	p. 89
5.5 Le stationnement	p. 89
5.6. La place importante de la voiture	p. 90
5.7. Un réseau de pistes cyclables développé	p. 93
<b>6. L'offre en équipement et services est soumise à la saisonnalité et à la configuration géographique particulière du territoire</b>	<b>p. 97</b>
6.1 Une offre de commerces/services de récurrence quotidienne et soins de proximité quantitativement satisfaisante	p. 99
6.2 L'éloignement des services intermédiaires et de centralité	p. 101
6.3 Les services d'intérêt communautaire	p. 105
6.4 L'eau potable	p. 107
<b>7. Le territoire s'inscrit au coeur d'une continuité écologique d'intérêt national et pan-européen de premier ordre</b>	<b>p. 111</b>



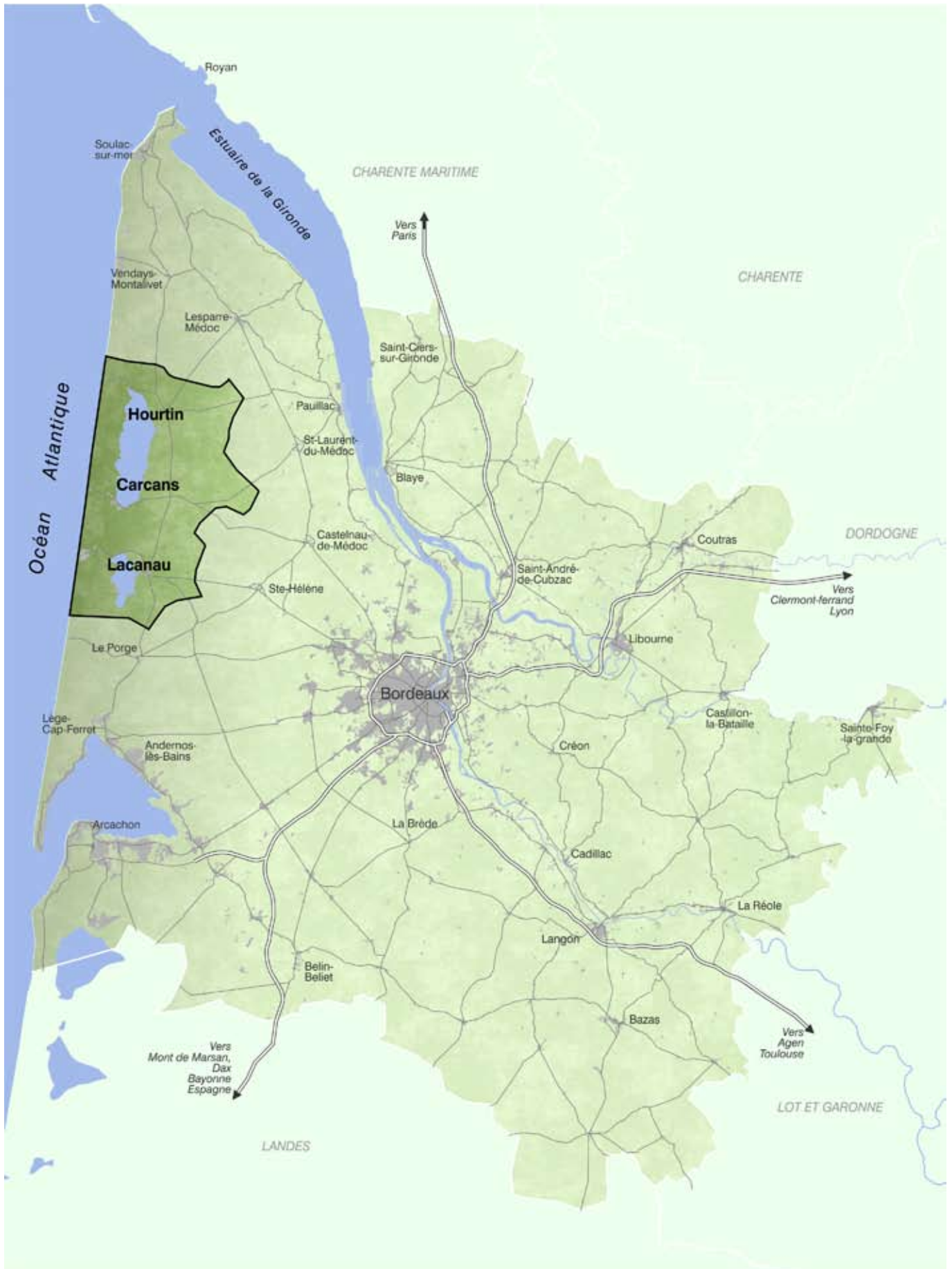


## 1 | Le territoire dans les territoires



# Plan de situation

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
DES LACS MÉDOCAINS





## 1.1 | Le territoire des lacs médocains

### 1.1.1. | Fiche d'identité du territoire communautaire

La communauté de communes des Lacs Médocains est située sur le littoral Atlantique, dans le département de la Gironde. Composée des communes de Lacanau, Hourtin et Carcans, elle appartient à la partie occidentale du Médoc, espace majoritairement rural dominé par des paysages forestiers et lacustres. Les trois communes sont caractérisées par une vaste superficie et une faible densité de population : 8900 habitants en 2005 pour une superficie totale de 580 km<sup>2</sup>, soit une moyenne de 15 habitants au kilomètre carré. Cette faible densité conjuguée avec des espaces naturels exceptionnels est un trait identitaire du territoire des Lacs Médocains. Cet ensemble constitue un cadre de vie de qualité où domine un double enjeu de préservation et de valorisation. Cet enjeu doit se conjuguer avec celui d'un développement maîtrisé, c'est là toute l'ambition d'un SCoT qui doit s'inscrire comme un cadre de référence pour l'évolution de ce territoire.

Territoire situé à 50 km à l'ouest de Bordeaux  
Une façade littorale de 35 km

**Communes** : Carcans, Hourtin, Lacanau

**Population**

- 5 990 habitants en 1990 (RGP INSEE 1990)
- 7 017 habitants en 1999 (RGP INSEE 1999)
- 9 287 habitants en 2008 (RRP 2008 - population municipale)
- soit : 4 381 habitants pour Lacanau
- 2 139 habitants pour Carcans
- 2 767 habitants pour Hourtin
- Taux de variation annuel entre 1990 et 2008 : + 3,2 %

**Pendant la saison touristique, la population s'élève respectivement à :**

- 18 000 habitants pour Hourtin
- 40 000 habitants pour Carcans et
- 40 000 à 60 000 habitants pour Lacanau
- jusqu'à 150 000 personnes au début du mois d'Août

**Superficie totale** : 579 km<sup>2</sup>

- dont surface boisée : 75 % de la superficie totale
- dont surface des lacs : Lacanau : 3,3 %
- Hourtin-Carcans : 10,3 %

**Logements :**

- résidences principales en 2006 : 3 932 --> 25,9 % du parc de logements
- résidences principales en 1990 : 2 424
- évolution 1990-2006 : + 62 %
- résidences secondaires du parc de logements en 2006 : 11 226 --> 74,1 %
- résidences secondaires en 1990 : 8109
- évolution 1990-2006 : + 38 %

**Économie :**

- nombre d'actifs en 2006 : 3 818
- activités principales : tourisme, agriculture, sylviculture, services



### **1.1.2. | Un périmètre cohérent à la hauteur des réalités communautaires**

Le périmètre du SCoT correspond à une entité géographique constituée autour du tryptique « océan, lacs et forêt ». La Communauté de Communes des Lacs Médocains présente des caractéristiques géographiques tout à fait particulières, héritées à la fois de dynamiques naturelles, d'un long effort d'adaptation des hommes, de mise en valeur du territoire et plus récemment de nouvelles formes d'aménagement et d'organisation de l'espace, qui lui confèrent son identité :

- Le littoral atlantique composé de longues plages de sable fin, d'un cordon dunaire végétalisé et boisé large de plusieurs kilomètres
- Les grandes étendues lacustres intérieures d'eau douce et les zones humides littorales aux ambiances végétales particulières
- Le plateau sableux landais recouvert dans sa totalité par la forêt de pins des landes
- Les 3 communes membres sont reliées par le canal des étangs qui unit le Lac de Hourtin-Carcans et le lac de Lacanau.

### **1.1.3. | Les fondements historiques d'un aménagement touristique volontariste initié par une politique publique d'envergure**

Ce territoire s'affirme comme un vaste espace rural, longtemps isolé et qui devient à partir de la fin des années 60 le support d'un développement touristique balnéaire prometteur. Cette portion du littoral médocain, a été entièrement aménagée par et pour le tourisme balnéaire et représente aujourd'hui un espace touristique renommé. Il est important de rappeler le rôle de la MIACA. (Mission Interministérielle d'Aménagement de la Côte Aquitaine) dans la structuration du territoire. A l'initiative de l'Etat, la Mission élabore le Schéma d'Aménagement de la Côte Aquitaine, une vaste opération d'aménagement touristique du littoral aquitain. Cette opération a permis de développer et de pérenniser la vocation touristique des Lacs Médocains en les dotant d'infrastructures et d'équipements de qualité au niveau de plusieurs stations littorales et lacustres.

La MIACA. a été créée le 20 Octobre 1967. Elle était chargée de définir le programme général d'aménagement, d'en déterminer les moyens d'exécution et d'en suivre la réalisation. Son action se présentait en deux phases :

- Une phase préparatoire de 1970 à 1974 où elle a défini les thèmes généraux d'aménagement de la côte aquitaine, engagé une politique foncière et exécuté des travaux d'équipements en infrastructure.
- Une phase opérationnelle de 1974 à 1988 où elle a mis en oeuvre des schémas d'aménagement avec la réalisation des premières stations touristiques et des programmes de développement du tourisme et de la protection de l'environnement.

Cette politique publique d'aménagement touristique volontariste a créé un lien fort entre les communes de Lacanau, Carcans et Hourtin en orientant de manière durable leur développement économique vers le tourisme et en renforçant leur image fondée sur la conjonction de l'océan, de la forêt et des lacs. La proximité de la



métropole bordelaise permet à la Communauté de Communes des Lacs Médocains d'affirmer son ambition de territoire de loisirs mais également de lieu d'accueil pour de nombreux actifs de l'agglomération bordelaise.

Ces nouvelles ambitions ont posé de nouveaux enjeux en termes d'aménagement, d'organisation territoriale et de promotion économique et sociale qui ont rendu nécessaire la construction d'une politique intercommunale cohérente et porteuse de l'identité du territoire des Lacs Médocains.

#### **1.1.4. | L'organisation et l'action de la communauté de communes**

La Communauté de Communes des Lacs Médocains est jeune car créée le 1er janvier 2003, elle exerce de plein droit au lieu et place des communes-membres, les compétences suivantes :

##### **• Compétences obligatoires**

- **Développement économique** : aménagement/gestion des zones d'activités, actions de développement économique, actions de soutien au tissu économique, etc ;
- **Aménagement de l'espace** : gestion et planification du droit des sols (Elaboration du SCoT, coordination des PLU), mise en synergie des stratégies foncières en matière de logements en faveur des mixités urbaines et sociales, études d'urbanisme et d'aménagement de l'espace, définition des sites prioritaires de développement urbain, aménagement des pistes cyclables, sentiers équestres et pédestres, aménagement rural, etc ;

##### **• Compétences optionnelles retenues**

- **Voiries d'intérêt communautaire** : aménagement et entretien des voies inscrites dans les zones d'activités économiques, création et entretien des voiries entrant dans les critères d'intérêt communautaire... ;
- **Déchets des ménages et assimilés** ;
- **Protection et mise en valeur de l'environnement** : protection et mise en valeur des paysages et écosystèmes remarquables, gestion du réseau hydraulique d'intérêt communautaire, actions de protection des milieux lacustres et des zones humides associées, mise en valeur des espaces dans le cadre des schémas directeur et de secteur, entretien des plages, accès publics aux plages océanes, études et création de nouveaux plans plages lacustres, entretien et amélioration des équipements touristiques et des pistes cyclables en forêt domaniale, création de nouveaux sentiers de randonnée pédestre et équestre, SPANC...

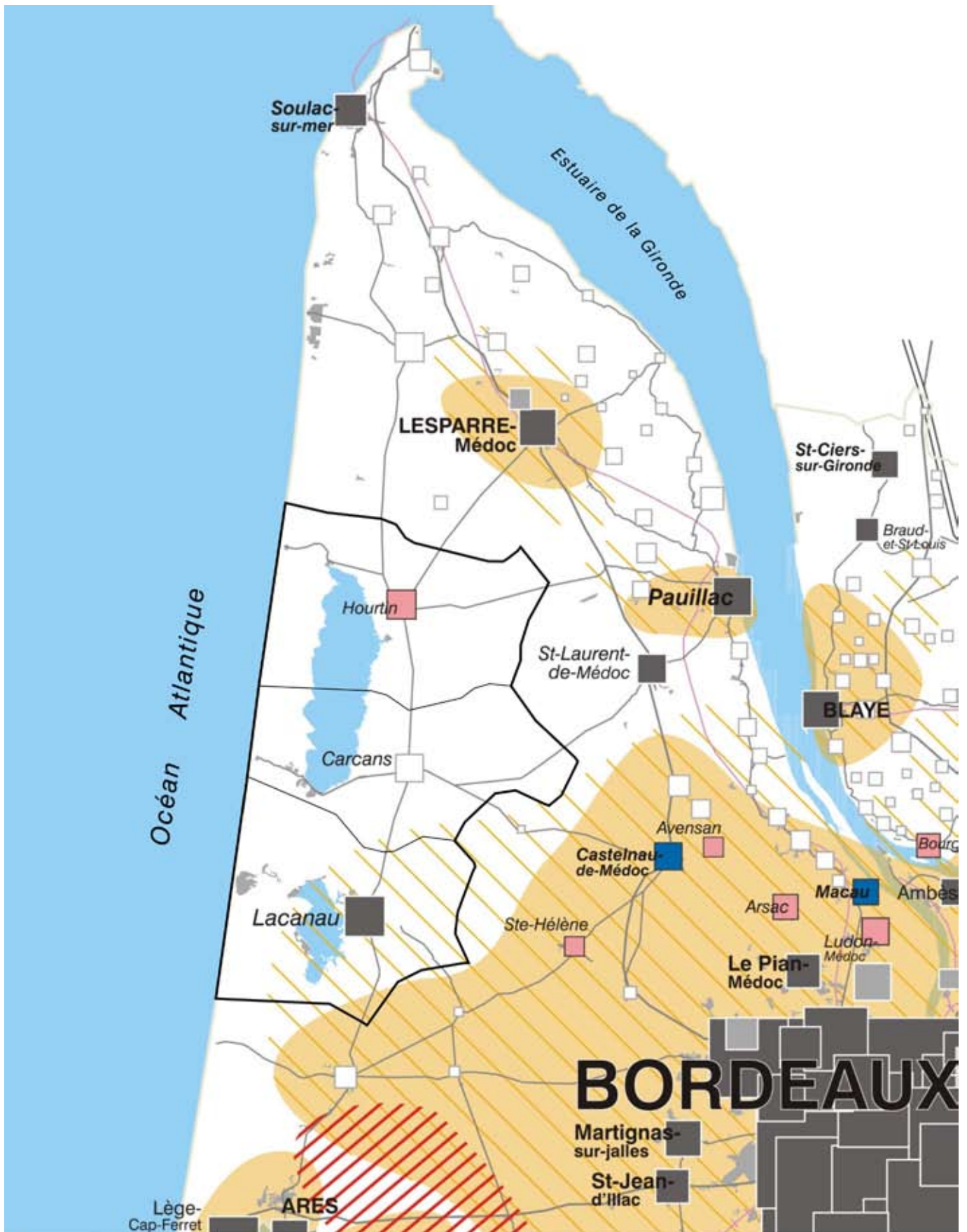
##### **• Compétences facultatives retenues**

- **Transport scolaire** ;
- **Sécurité des plages** ;
- **Création, aménagement et gestion de services publics en direction des séniors** ;
- **Relais d'assistance maternelle** ;
- **Transport de personnes** à mobilité réduite, en difficulté sociale, isolée, âgées ;



# Polarisation des actifs

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
DES LACS MÉDOCAINS



a'urba.  
agence d'urbanisme  
et d'aménagement

N  
m 5000m

Sources | IGN © | a'urba  
traitement graphique et cartographique d'urba ©

- aire d'influence (plus de 30% de la population active occupée travaille dans un système urbain)
- aire d'influence potentielle (20 à 30% de la population active occupée travaille dans un système urbain)
- secteur bipolaire, à l'interface entre deux aires d'influence (aires d'influence potentielles)



- **Élaboration et mise en œuvre d'un PLH ;**
- **Tourisme** : élaboration/mise en œuvre d'un schéma de développement touristique, institution et création d'un office de tourisme, action de développement touristique (construction, entretien et gestion d'équipements ou de services touristiques d'intérêt, signalétique, promotion événementielle), institution d'une taxe de séjour, surveillance des plages).
- **Aménagement numérique.**

## 1.2 | L'inscription dans les territoires girondins

### 1.2.1. | Un territoire dans l'aire d'influence métropolitaine bordelaise

Selon l'INSEE, les communes de Lacanau, Carcans et Hourtin sont classées « communes de l'espace rural » au Recensement Général de la Population de 1999, car possédant moins de 1500 emplois et ayant moins de 40 % de leur population active travaillant dans le pôle urbain le plus proche (Bordeaux).

Séparée d'une cinquantaine de kilomètres, l'agglomération bordelaise constitue néanmoins le principal pôle d'emplois et de services qui attire 1/3 des actifs résidant dans la Communauté de Communes des Lacs Médocains. La dépendance économique vis-à-vis de l'Ouest de l'agglomération bordelaise se répercute par un nombre croissant de flux domicile-travail entre les deux ensembles territoriaux.

De plus, en raison de sa proximité à l'agglomération, le territoire de la Communauté de Communes des Lacs médocains offre un espace touristique mais aussi résidentiel prisé des Bordelais. En 2002, environ 60 % de la population estivale provenait de l'agglomération bordelaise selon le diagnostic touristique de la Communauté de Communes des Lacs médocains.

On assiste alors au développement de nouveaux comportements en lien avec l'accroissement de la flexibilité de l'emploi et les 35 heures (tendance à la bi-résidentialité, excursionnisme bordelais, stratégie des ménages dans leur déplacements domicile/travail). Ces phénomènes posent le double problème :

- de la gestion des flux et de l'accessibilité entre la Communauté de Communes des Lacs Médocains et son extraterritorialité. Le statut de la D6 qui assure le lien entre ces deux ensembles et l'offre en transports en commun sont au coeur de cette problématique.
- du projet d'accueil du territoire qui doit intégrer subtilement la notion de besoins des populations dans toutes ses composantes de mode de vie.

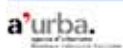
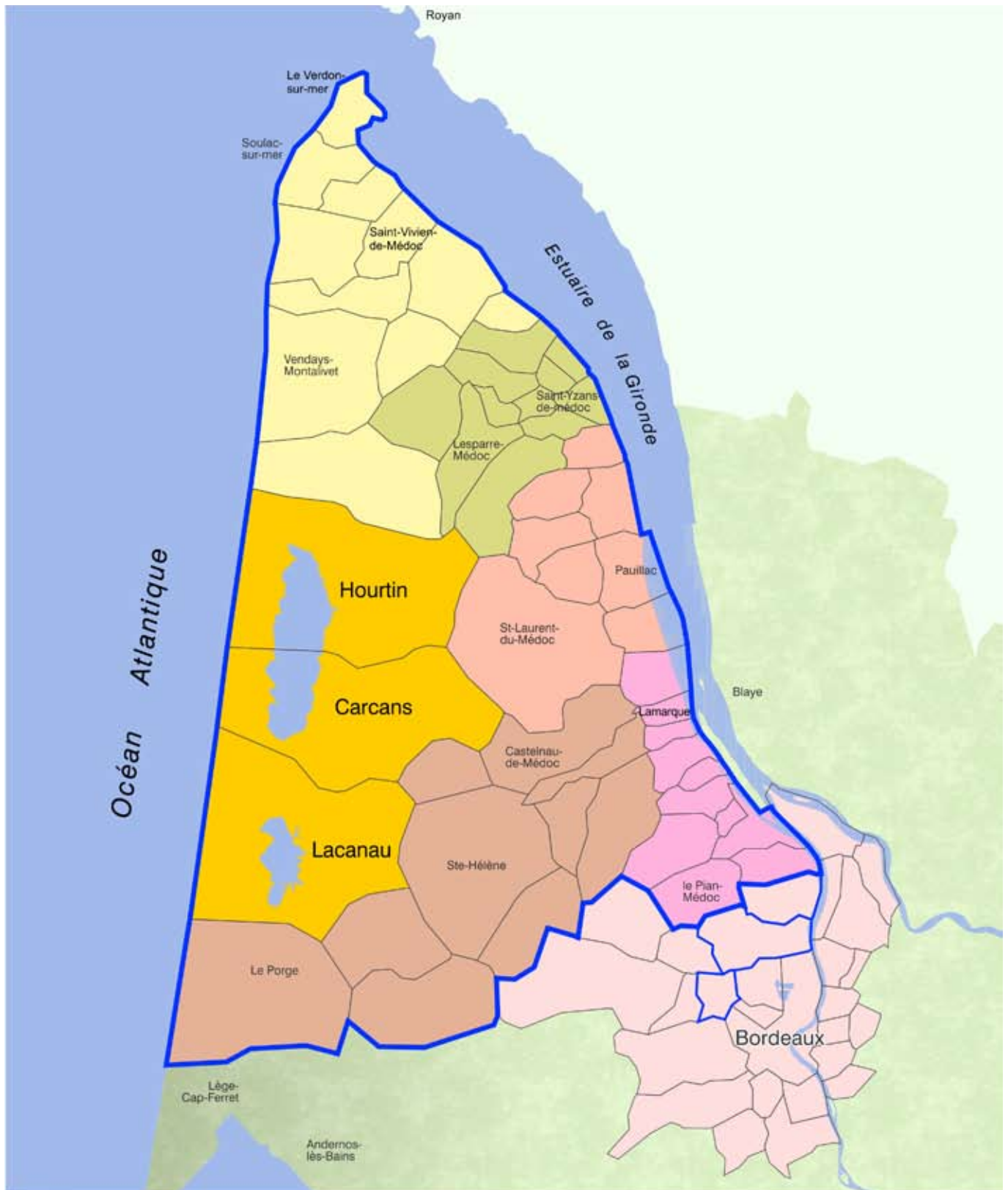
### 1.2.2. | Un territoire en relation avec le Médoc et le Bassin d'Arcachon

#### • Le Médoc

Le Pays Médoc est un territoire attractif, sa population est passée de 80 000 habitants en 1999 à 87 000 en 2004. Si le Sud et le Sud-Ouest du Médoc sont clairement sous l'influence des pôles d'emplois et de services de la CUB, le Nord-Est, structuré autour des communes de Pauillac et de Lesparre, forme un pôle d'emplois plus



# La Communauté de communes des lacs Médocains et les périmètres institutionnels



Sources | IGN ©  
traitement graphique et cartographique a'urba ©

- communauté de communes Les Lacs Médocains
- communauté de communes Pointe du Médoc
- communauté de communes Cœur de Médoc
- communauté de communes Centre Médoc
- communauté de communes La Médulienne
- communauté de communes Médoc estuaire
- communauté urbaine de Bordeaux

- périmètre de la charte de territoire du Pays Médoc
- communes adhérentes au syndicat mixte du Pays Médoc :  
Blanquefort, Eysines, Parempuyre



autonome qui capte une part importante des actifs médocains (les Communautés de Communes Cœur Médoc et Centre Médoc regroupent 45 % des emplois du Pays et 33 % de la population).

La création de la Communauté de Communes des Lacs Médocains s'inscrit dans une démarche de structuration intercommunale plus large entreprise sur l'ensemble du territoire médocain et initiée par la mise en place du Pays Médoc. Ce pays assure aujourd'hui une cohérence territoriale, favorise la structuration intercommunale, fixe les stratégies de développement sur le long terme et l'ensemble des initiatives territoriales autour du Contrat de Pays signé avec la région Aquitaine le 13 Décembre 2004. Ce Contrat de Pays, volet opérationnel de la Charte du territoire, offre trois grandes orientations :

- renforcer l'identité médocaine
- développer l'attractivité du Médoc
- intégrer les problématiques environnementales dans un processus de développement durable

La Communauté de Communes des Lacs Médocains vient donc compléter l'unification et la solidarité territoriale impulsée depuis plusieurs années et qui s'articule aujourd'hui autour de 6 communautés de communes :

- Communauté de Communes de Centre médoc
- Communauté de Communes de Cœur médoc
- Communauté de Communes des Lacs Médocains
- Communauté de Communes de Médoc Estuaire
- Communauté de Communes Pointe Médoc
- Communauté de Communes La Médullienne

A noter que des zones d'influence locales s'entrecoupent avec la zone d'influence bordelaise. Si les communes de Lacanau et de Carcans sont fortement liées à l'agglomération bordelaise, celle d'Hourtin, au Nord, entretient des relations plus étroites avec le Médoc et notamment Lesparre Médoc qui constitue un pôle d'emplois et de services local. En effet, Hourtin est plus proche de Lesparre Médoc que de Lacanau.

#### • Le bassin d'Arcachon

Le Bassin d'Arcachon forme un ensemble urbain de 100 000 habitants très attractif au sud du territoire communautaire. Bien que situé à 25 Km de Lacanau, cette partie du nord bassin fonctionne assez peu avec le territoire de la Communauté de Communes des Lacs Médocains (on note toutefois une évasion commerciale vers les supermarchés de Lège-Cap-Ferret). Ces deux ensembles partagent, à des échelles différentes, la problématique d'interface en termes d'emplois et de services vis-à-vis de l'agglomération bordelaise ; c'est plus particulièrement vrai pour les franges Nord et Est du bassin. Le Bassin, et notamment l'agglomération arcachonnaise, est un espace avant tout tourné vers le tourisme mais qui se structure progressivement en pôle urbain à part entière. Ces deux ensembles sont porteurs d'une identité propre véhiculant des pratiques touristiques différenciées et des logiques spatiales distinctes.



Toutefois, les capacités d'accueil du Bassin d'Arcachon tendant à être de plus en plus sélectives pour les nouveaux entrants (y compris pour les résidences secondaires), une partie de la demande résidentielle pourrait vraisemblablement se reporter sur le territoire des Lacs Médocains.

=> Reste que ce mouvement n'est pas facile à appréhender faute d'études en la matière (comment jauger la proportion de ménages s'installant sur un secteur par défaut, et en particulier pour les résidences secondaires ?). Or, les données disponibles sur la mobilité résidentielle entre 1999 et 2004 montrent que l'essentiel des ménages extérieurs proviennent de l'extérieur de la Gironde (11,3 %) et de la communauté urbaine de Bordeaux (CUB à 10,4 %) contre seulement 2 % du Sybarval (bassin d'Arcachon Val de l'Eyre).

#### Mobilité résidentielle entre 1999 et 2004 (population des 5 ans et +).

Origine	Communes de résidence en 2004			% par rapport à population 2004
	Carcans	Hourtin	Lacanau	
Carcans	1380	20	19	17,6
Hourtin	12	1626	0	20,3
Lacanau	28	4	2527	31,8
Total Lacs médocains	1421	1650	2546	69,8
Reste Médoc	49	170	90	3,8
CUB	151	200	491	10,4
Sybarval	16	23	112	1,9
Reste Gironde	37	47	139	2,8
Hors Gironde	248	207	457	11,3
<b>Total</b>	<b>1921</b>	<b>2296</b>	<b>3834</b>	<b>100,00 %</b>

Source : INSEE RRP 2004 sondage au quart

## SYNTHESE ET ENJEUX

La Communauté de Communes des Lacs Médocains est un territoire doté d'une identité valorisée et reconnue. Son activité s'organise en fonction des flux de population et en lien avec les territoires extérieurs. De plus en plus ancrée dans la zone d'influence de l'agglomération bordelaise, elle rentre également dans des aires d'influences plus locales. Elle entretient des relations plus ou moins étroites avec le Médoc et dans une certaine mesure avec le Bassin d'Arcachon. Si elle se trouve dans une situation de «dépendance» relative en termes d'emplois et de services, elle forme cependant un pôle touristique attractif au delà de l'échelle girondine. Le desserrement de l'agglomération bordelaise et la saturation du Bassin d'Arcachon amplifient l'attractivité du territoire et génèrent de nouvelles pressions qui stimulent une structuration progressive de l'accueil des populations. La qualité d'accessibilité des Lacs Médocains est par conséquent primordiale en tant que vecteur de développement et de qualité de vie.



2 | Une structure territoriale spécifique





## 2.1 | Des espaces naturels valorisés

Le territoire des Lacs Médocains est caractérisé par l'omniprésence des espaces naturels (75 % dont essentiellement des forêts). Les deux lacs couvrent 13 % de la superficie totale. Les paysages sont marqués par le tryptique « plage/lac/forêt » et, compte tenu de la faible étendue des surfaces urbanisées, la nature est partout présente et contribue au caractère rural du territoire. La forêt fait le lien entre les différentes opérations juxtaposées au fil du temps. Tous ces éléments participent pleinement à l'attractivité du territoire de la Communauté de Communes des Lacs Médocains, en tant qu'espace résidentiel et touristique.



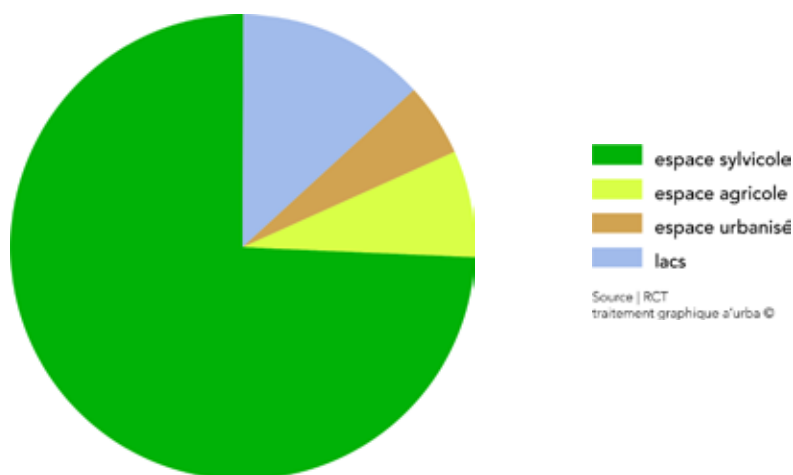
Les espaces agricoles s'étendent sur plus de 4 000 hectares, soit 7 % de la superficie communautaire. Ils se situent plus particulièrement sur les communes de Carcans et d'Hourtin, à l'Est des lacs. Ils forment des « respirations » dans la forêt. Cependant, destinés majoritairement à la culture du maïs, leur intérêt paysager est modéré.

### La prédominance des espaces naturels

Espaces	En ha	En %
Naturels	43 100	75
Agricoles	4 200	7
Urbanisés	3 000	5
Lacs	7 600	13



## Les espaces naturels



La question de la pérennité des espaces naturels apparaît comme une question dominante. Leur maintien comme fondements du socle communautaire semble primordial pour assurer la préservation de la qualité du cadre de vie. Dès lors, leur intégrité, notamment face au mitage, s'impose d'ores et déjà comme une condition nécessaire à leur

préservation et leur fonctionnement. Au vu de l'omniprésence des espaces naturels sur le territoire, leur préservation s'inscrit dans une logique tant quantitative que qualitative. Une réflexion semble alors nécessaire sur la réduction du mitage, l'intégration du bâti à la nature et l'établissement de lisières urbaines afin de préserver la qualité de l'environnement et de valoriser les espaces urbanisés.

## 2.2 | Une urbanisation multipolarisée

### 2.2.1. | Les étapes d'urbanisation

Avant 1945, l'occupation humaine du territoire se limite aux bourgs centres, et à quelques maisons forestières disséminées dans le massif forestier. Les grandes opérations successives des années 1960 puis 1970 ont permis la construction des bourgs lacustres et des stations en bordure de l'océan (résidences principales, mais surtout hébergements touristiques, aussi bien individuels que collectifs).

Depuis les années 1980, la dynamique de construction est beaucoup plus diffuse, et concerne essentiellement des logements pavillonnaires. Cette croissance s'est effectuée essentiellement au niveau des bourgs, en continuité du tissu existant, mais également le long de certains axes routiers. Sur le littoral, seule la station de Lacanau-Océan s'est fortement étendue. Les stations littorales de Carcans et d'Hourtin sont restées contenues dans une emprise limitée.



### 2.2.2. | La structure urbaine

Le territoire est caractérisé par une faible urbanisation contenue autour des bourgs, des quartiers lacustres et des stations littorales).

On peut distinguer quatre types de développement répondant à des logiques territoriales distinctes :

- **Les bourgs** situés dans un rayon de 10 km du rivage. Peu intégrés aux schémas de développement touristique, ils restent cependant des lieux polarisants, à travers les équipements à la personne et les services publics. Les bourgs présentent un potentiel de développement urbanistique non négligeable pour répondre aux besoins du bassin de vie des Lacs Médocains.

- **Les stations littorales** sont issues de la projection plus ou moins récente des bourgs en front d'océan (1905 pour Lacanau suite au prolongement de la voie ferrée, et seconde moitié du XX<sup>e</sup> pour Carcans et Hourtin). Ces stations côtières se situent soit sur l'océan (Lacanau-océan), soit à l'arrière du cordon dunaire, (Carcans Plage et à Hourtin Plage). Leur développement est à mettre en lien direct avec la politique d'aménagement de la MIACA qui a engagé des schémas d'aménagement des stations touristiques. Les stations de Carcans et de Hourtin ont une superficie limitée tandis que Lacanau-Océan s'étend plus largement vers l'intérieur des terres et s'organise en partie autour d'un vaste complexe de golf et le long des axes routiers. Lacanau accueille une population touristique plus nombreuse que les deux autres stations.

- **Les stations lacustres** sont des pôles touristiques structurants issus du schéma d'aménagement de la côte aquitaine de la fin des années 70. Elles épousent une partie des pourtours des lacs et l'habitat présent est principalement de type individuel et peu dense.

Ces stations lacustres déclinent schématiquement les caractéristiques suivantes :

- les noyaux anciens, bâtis dans la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle et offraient dès l'origine un aspect de village avec services inhérents (petits commerces, etc...). Il s'agit de :

- . Moutchic (sur Lacanau) dédié à l'hydraviation et école de pilotage pendant la première guerre mondiale. En 1922, la Société des Dames Françaises racheta certains terrains pour y créer un sanatorium pour enfants (actuelle friche dite du CMS).

- . Contaut (Hourtin) qui abrita à partir de 1917 un camp d'aviation militaire puis fut transformé dans les années 1950 en centre de formation de la marine jusqu'à sa fermeture en 2000.

- Les concessions accordées dans les années 1940 sur les anciens terrains des « eaux et forêts » tels que Piqueyrot et Lachanau sur Hourtin, Le Pouch sur Carcans, Carreyre, Grande Escource, Les Nerps et Longarisse sur Lacanau. Il s'était agi d'accorder des baux emphytéotiques à 99 ans en bordure des lacs pour la construction de « cabanes de loisirs ». Étoffées en périphérie immédiate dans les années 1970 par des opérations de lotissements (notamment par la SNILLA<sup>1</sup>), ces concessions ont,

<sup>1</sup> Société nouvelle immobilière de Lacanau et des lacs aquitains (Paris XVI)



dans les années 1980, fait l'objet d'une vente des terrains aux tenants des baux emphytéotiques. Ces cabanes (réhabilitées voire déconstruites/reconstruites) et lotissements forment maintenant des hameaux ;

- La station de Maubuisson, créée dans les années 1950 et à laquelle furent plus tardivement adjointes la base de loisirs de Bombannes puis, à mi chemin du littoral, les villages vacances forestiers plus communément appelés « la ZAC de Maubuisson ».
- Le port de Hourtin qui offre une mixité de fonctions (plaisance, équipements publics, commerces et logements en continuité directe du bourg).
- Une urbanisation ex nihilo plus récente (globalement à partir des années 1970), conséquence du développement des loisirs lacustres ou balnéaires a complété cet ensemble contribué à l'implantation de lotissements qui banalisent les paysages et notamment les rives des lacs (Talaris sur Lacanau).

Outre la faible prégnance des espaces aménagés (globalement moins de 8 % du territoire), l'organisation urbaine locale se caractérise principalement par un éloignement des zones urbaines les unes par rapport aux autres (cf carte page suivante) :

- les bourgs de Lacanau et Hourtin sont ainsi distants de 24 kilomètres avec Carcans planté à l'équidistance ;
- Hourtin se situe à 17 kms de Lesparre et 40 de Soulac, Carcans à une vingtaine de Castelnau-de-Médoc et 50 de Bordeaux. Enfin, Lacanau s'inscrit à 45 kms de la métropole, une trentaine de St-Médard-en-Jalles et plus de 25 d'Arès ;
- au niveau infra communal, les 3 bourgs sont situés à une dizaine de kilomètres des stations littorales tandis que les stations lacustres se situent entre 6 à 8 kms des premiers et 4 des seconds.

=> Ces distances doivent être prises en compte dans le cadre du fonctionnement quotidien du territoire de la communauté de communes, et notamment sur le plan des commerces et services offerts à la population locale permanente.

### **2.2.3. | Les coupures d'urbanisation**

Cette structuration urbaine est lisible grâce aux coupures qui différencient les bourgs et les stations et qui jouent leur rôle dans le paysage urbain.

On notera de grandes coupures perpendiculaires au littoral entre les principaux axes de développement urbain, des coupures parallèles au littoral entre les stations littorales et les stations lacustres et entre les stations lacustres et les bourgs anciens, et enfin des coupures liées à la préservation d'un ruisseau, d'une craste.

Ces coupures d'urbanisation présentent un intérêt paysager et assurent un rôle dans la protection des espaces naturels (espaces naturels sensibles, sites inscrits, ...), pour la fonctionnalité des espaces forestiers (avec une couverture forestière sur la majeure partie du territoire, la forêt représente un enjeu fort sur le plan de la préservation et de la valorisation des patrimoines naturels, composantes des coupures d'urbanisation entre les pôles d'urbanisation), pour l'identification des espaces agricoles garants d'une certaine diversité écologique.



L'intérêt de ces coupures d'urbanisation est directement relayé dans les modalités d'application de la loi littoral qui les identifie comme des entités majeures à préserver dont les niveaux de protection doivent être inscrits dans les documents d'urbanisme.

#### **2.2.4. | La ville sous la forêt**

La forêt couvre 75 % de la superficie du territoire de la Communauté de Communes des Lacs Médocains et fait, par conséquent, partie intégrante des paysages. Elle contribue aussi à la spécificité du développement du bâti urbain. Comme le montre l'étude de la DDE sur le développement urbain en milieu forestier littoral, certains modes d'organisation, notamment dans le cadre de la MIACA, ont essayé de conserver ou de recréer une ambiance forestière (conservation des pins et des sous bois arbustifs, larges tampons végétaux autour de hameaux de la ZAC de l'Ardilouse...). Cependant, les aménagements les plus récents ont tendance à moins préserver le boisement qu'ils dénudent par coupe rase. Ainsi, le lien avec le massif forestier persiste seulement au niveau des lisières dans des interfaces moins interactives que franches.



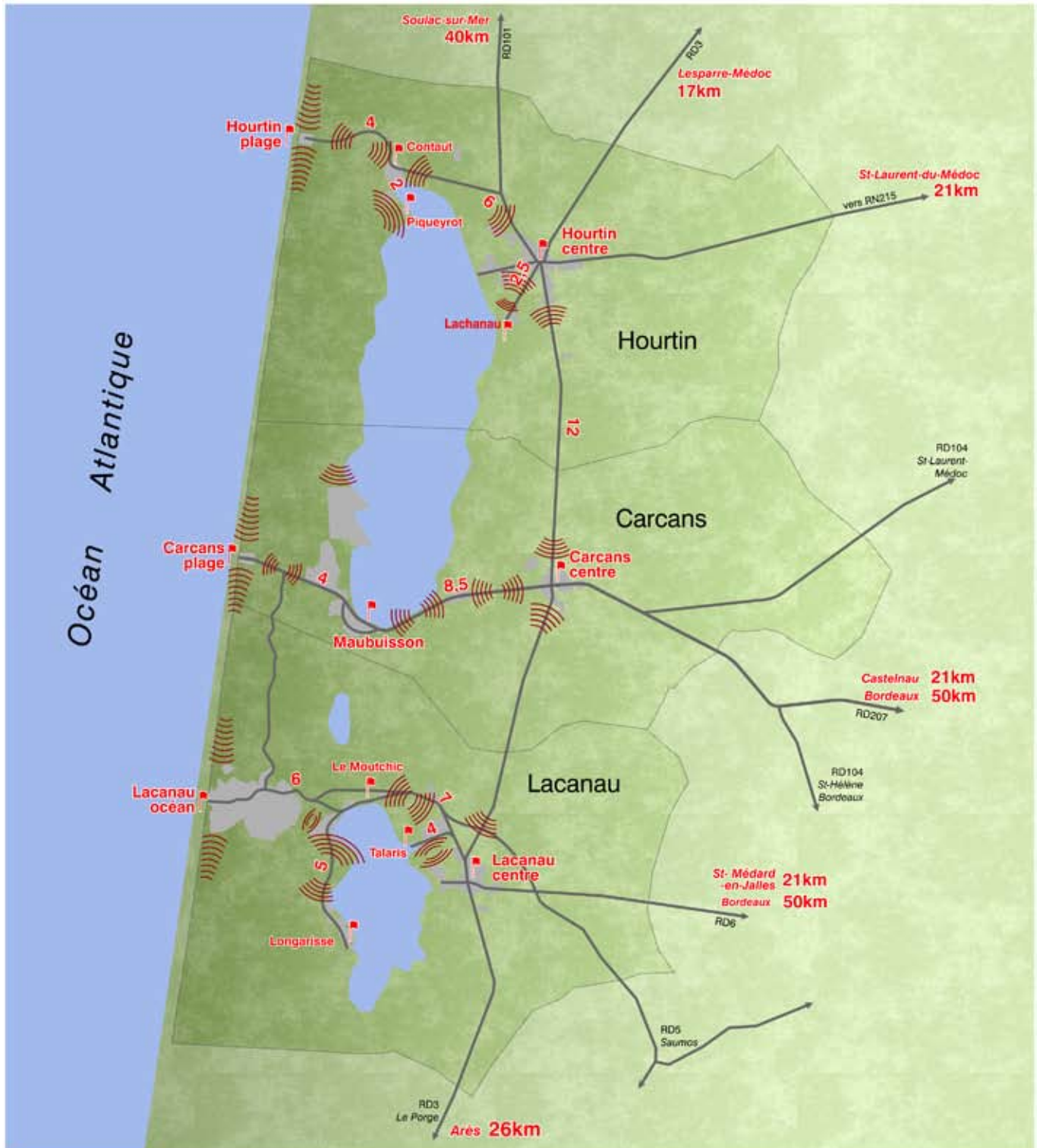
On trouve quelques exemples d'habitat typique des Landes de Gascogne disséminés au sein même de la forêt, : l'airial. Il correspond à une forme de regroupement des paysans autour d'un petit quartier. Traditionnellement, les bâtiments d'habitation et d'exploitation se déploient sur une pelouse (due à la présence et à la fertilisation des animaux) plantée de feuillus (chênes, châtaigniers, arbres fruitiers...) et ouverte à la circulation des hommes et des bêtes. Jadis îlots de boisement dans la lande dénudée, l'airial est aujourd'hui une clairière enserrée dans la vaste pinède.



**La structure urbaine du territoire de la Communauté de Communes des Lacs Médocains, composée par les bourgs, les stations lacustres et les stations littorales, est très spécifique et contribue à la richesse et à l'attractivité du territoire. L'identité de chaque poche urbaine est valorisée par la présence de coupures d'urbanisation franches. La préservation de cette structure appelle donc à la maîtrise de l'urbanisation au sein d'un maillage de coupures d'urbanisation à préserver et en lien avec l'environnement forestier omniprésent.**



## Distances et coupures d'urbanisation





## 2.3 | Les dynamiques urbaines observées

### 2.3.1. | Les bourgs

#### • Lacanau

Directement relié à la métropole bordelaise par la RD 6, le bourg présente un développement important. Il s'est implanté à la jonction de deux unités paysagères que sont les plateaux landais dominés par les forêts et les milieux lacustres avec l'étang, fondements de l'ancienne économie villageoise : pêche et agriculture.

La structure ancienne est celle d'un petit bourg organisé autour de l'intersection de deux voies importantes : la RD 6 vers Bordeaux et la RD 3 vers Carcans et Hourtin. Ce tissu ancien présente une façade souvent continue sur les voies mais possède encore beaucoup d'espaces libres.



Source : IGN

L'évolution récente montre un éclatement de la structure ancienne :

- un habitat diffus tend à prolonger les tendances de village-rue ;
- un fort développement urbain est constaté en partie Est bénéficiant d'une double desserte (RD 3 et RD 6) ;
- une entrée de ville depuis la RD 6 qui offre un paysage destructuré, banalisé par la présence de bâtiments sans grande qualité architecturale. L'alternance de vides et de pleins souligne le caractère diffus de l'entrée de ville.

Toutefois, la croissance la plus récente tend à élargir la structure centrale et à regrouper l'habitat autour des équipements :

- vers la gare, un petit lotissement est venu occuper un vide à côté de la caserne des pompiers ;
- au nord de la mairie et de l'école, a été réalisé le COSEC et un lotissement.



### • Hourtin

Le tissu urbain du bourg est relativement lâche et s'est développé en étoile autour de la place de l'église et rayonne autour de celle-ci en suivant 5 routes menant à Carcans/Lacanau, le Contaut, Lesparre, St Laurent de Médoc et Soulac.

Le bourg s'est étendu dans les années 1980 avec les aménagements touristiques et des lotissements.



Source : IGN

### • Carcans

L'armature urbaine s'est développée au croisement de la RD 3 et de la RD 207. Ce secteur peu dense offre une grande variété de paysages : jardins, prairies, exploitations, boisements proches. Le bourg conserve un caractère rural mais dans ce tissu lâche, étiré le long des voies, le centre bénéficie d'une certaine densité urbaine avec la présence de l'église et de la mairie rénovées, de commerces et de maisons mitoyennes.

Le développement récent se fait dans la continuité du tissu existant.



Source : IGN



### 2.3.2. | Les stations et quartiers lacustres

#### • Lacanau

Les opérations de construction sont principalement localisées sur la rive Ouest du lac, adossées aux dunes qui les abritent des vents dominants :

- Les quartiers déjà évoqués de Longarisse et La Grande Escoure/Les Nerps sont dissimulés sous les pins, et invisibles depuis la rive opposée. C'est là leur principale qualité.

Des extensions plus récentes (années 1970) présentant un parcellaire plus large confortent les arrières, en préservant les dunes littorales.

- Organisé en prolongement de l'ancien Centre-Médico-scolaire, le quartier de Carreyre présente un tissu ancien. Une extension récente a gravi les pentes de la dune pour s'implanter sur la crête, hors de l'abri climatique et visuel. Un lotissement résidentiel s'est développé au coeur du milieu dunaire. Les profils des voies et l'implantation des constructions soulignent l'inadaptation de cet urbanisme à ce milieu et à sa topographie.

- Le Moutchic présente un habitat plus diversifié (anciennes cabanes en bois rénovées en bord d'estran lacustre, coquettes bâtisses en pied de dune et surplomb de la route, lotissements des années 1970 à 2000), disparate, pourvu et dispose d'une offre d'équipements publics (poste), commerces et services (dont un restaurant ouvert toute l'année). La présence du CD6 longtemps très emprunté jusqu'à la création de la déviation courant décennie 1990 a sans doute empêché le développement d'un habitat résidentiel important. La proximité de la plage a entraîné la création d'un camping au coeur du tissu urbain.



Source : IGN

#### • Hourtin

A **Contaut** se trouve l'ancien centre de formation de la Marine. **Lachanau et Piqueyrot** sont occupés surtout par des constructions précaires et des cabanes en bois en cours de rénovation ou rénovées.

**Hourtin Port** est essentiellement composé de résidences secondaires. L'ancienne ZAC (55 ha) constitue un ensemble touristique dont la capacité devait être de 5 000 lits, et dont 70 % de la surface est réservée à des équipements publics : port, baignade, aire de jeux...



Source : IGN



## • Carcans

La station touristique de Maubuisson est constituée de différentes entités :

- la partie basse située entre lac et dune (**Maubuisson et Montaut**), principalement développée dans les années 1950/1960 à partir de quelques habitations éparses. Cette zone urbaine se situe schématiquement entre l'office de tourisme, au nord et le canal de décharge Est (soit le premier traversé depuis Carcans bourg) ;



Source : IGN

- les dunes urbanisées de part et d'autre du camping et surplombant l'ensemble prés cité. Dans le détail, la partie située au nord du camping « Maubuisson Fleuri » et « super Maubuisson s'est globalement développée dans les

années 1965/1970, tandis que la partie sud (Haut Montaut) est plus récente et s'inscrit dans les principes de développement de la station impulsés par la MIACA (cf partie 2.4) : « Super Maubuisson », « le Winch » et les « Villas de Maubuisson » datent schématiquement des décennies 1970 à 1980.

- le projet MIACA s'est par la suite développé au nord de l'office de Tourisme pour atteindre les dunes situées à l'Ouest de la route de Bombannes (cf chapitre 2.4.2). => Ces différentes entités constituent une unité urbaine déclinant des concepts d'aménagement (lotissements, habitat groupé, villages vacances...) et d'architecture diversifiés. Il s'agit d'une agglomération unique organisée autour de « parcs urbains » séparant les différents quartiers. Considérant les dess(e)ins originels, **cette agglomération touristique originellement imaginée par la MIACA bénéficie encore de quelques marges d'extension en périphérie immédiate**. Leur valorisation constituera la dernière touche d'un programme inséré dans un vaste espace naturel de qualité entre lac et océan.

Le développement urbain s'est parallèlement accompagné de la valorisation et rationalisation des espaces publics circum lacustre :

- ainsi, les importants travaux d'aménagement du front du lac (achevés en 1991) ont permis de pacifier l'ensemble du boulevard du Lac afin de le dédier à la promenade. Un parking de 210 places à par ailleurs été créé.
- la toute nouvelle déviation a permis la piétonisation (en cours d'achèvement) du coeur du pôle commercial de Maubuisson.

Il convient en fin d'évoquer **la base de loisirs** (anciennement départementale) de **Bombannes** qui constitue une offre exceptionnelle en Médoc. **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 camping.



=> Cet ensemble participe pleinement à l'attractivité touristique de Carcans et sa pérennité dépend avant tout des conditions qui lui seront offertes pour permettre une mise à niveau progressive de l'offre (évolution des standards techniques et des réglementations par exemple).

### 2.3.3. | Les stations littorales

#### • Lacanau-océan

La station balnéaire comprend une ville traditionnelle (ville haute en front de mer et ville basse en arrière-dune) avec un plan en damier et des rues perpendiculaires au front de mer.

L'habitat y est relativement dense, composé en front de mer en majorité de résidences collectives et de villas secondaires traditionnelles. Les lotissements résidentiels se développent en arrière-dune depuis les années 1960. Cette forme d'urbanisation épouse la morphologie dunaire.



Source : IGN

La croissance récente a développé deux formes d'urbanisations très différentes :

- Sur le cordon littoral, la construction d'immeubles de quatre niveaux marque une rupture avec l'urbanisation ancienne.

Si dans la partie Nord, laissée à l'initiative privée, ce type de réalisations ne pose que quelques problèmes de voisinage, leur systématisation dans la partie Sud provoque un véritable traumatisme urbain aggravé par les zones de parking qui sont autant de «no man's land» entre la station et les extensions récentes. La collectivité locale est consciente de cette situation et recherche, par le biais d'études, les moyens d'y remédier.

Enfin, le tissu ancien connaît, notamment hors saison, une léthargie particulièrement perceptible dans sa structure commerciale.

Des trois stations, seule celle de Lacanau possède un front de mer.

- Vers l'intérieur, le développement résidentiel classique a accentué un étirement rétrolittoral en prolongement des tissus plus anciens ;

Ce premier mouvement a été complété par les programmes touristiques (toujours sous l'impulsion MIACA<sup>1</sup>) schématiquement situés autour du golf : Hôtels, club/villages vacances, lotissements pavillonnaires, habitat groupé, équipements sportifs, casino se distribuent autour du parcours de 18 trous de l'Ardilouse qui constitue l'équivalent d'un parc urbain de qualité au sein de cette agglomération littorale.

Les projets originels de la MIACA destinaient Lacanau à un développement plus soutenu que celui réalisé ces quarante dernières années. Or, si la loi littoral de 1986 permet de préserver le cadre de vie, il n'en demeure pas moins nécessaire

<sup>1</sup> Cf chapitre 2.4.1



de se réserver les possibilités (mesurées à l'échelle de l'intercommunalité) d'un développement cohérent de l'ensemble de la station littoral en y confortant certaines fonctions économiques et touristiques permettant de mieux équilibrer les dynamiques urbaines, sociales et commerciales locales.

#### • Hourtin-Plage

Hourtin-Plage est essentiellement composée de résidences secondaires. Cependant, ce secteur s'est orienté également vers l'hébergement de plein air (camping). Quelques commerces et services fonctionnent essentiellement pendant les saisons estivales.



Source : IGN

#### • Carcans-Plage

Constitué de quelques habitations (5 familles en 1930); le hameau de l'océan s'est développé rapidement avec la construction de la route de Maubuisson à Carcans Plage en 1932, mais cette extension a été limitée à l'Ouest et la forêt domaniale tout autour.

Aujourd'hui, Carcans Plage comprend 138 habitations (dont 113 en résidences secondaires). Son aménagement a commencé dès 1990 par la protection de la dune et de son environnement naturel (stabilisation et plantation de la dune) puis, pour permettre mais aussi canaliser le flux des visiteurs pendant la saison estivale, un aménagement complet a été réalisé : aménagement paysager piétonnier de l'accès à la plage depuis de nouveaux parcs de stationnement.

La station se caractérise par un habitat dense sur un petit parcellaire. Ce sont en majorité des résidences secondaires de type pavillonnaire intégrées dans une logique de lotissements urbains. Les résidences collectives se développent aux marges de la station.



Source : IGN



## 2.4 | Un aménagement touristique planifié par la MIACA

Il est important de rappeler le rôle de la MIACA. (Mission Interministérielle d'Aménagement de la Côte Aquitaine) dans la structuration du territoire car elle est à l'initiative du développement des plus importants pôles touristiques : les bourgs lacustres (résidences principales, mais surtout logements touristiques, aussi bien individuels que collectifs) et les stations en bordure de l'océan. C'est cette opération qui a permis de cristalliser la vocation touristique des Lacs Médocains en les dotant d'infrastructures et d'équipements de qualité.

Le schéma d'aménagement touristique de la côte aquitaine, approuvé par le C.I.A.T. (Comité Interministériel d'Aménagement du Territoire) le 20 Avril 1972, avait défini tout au long de la côte aquitaine 9 unités principales d'aménagement (UPA.), correspondant à une concentration des hébergements touristiques, séparées par de vastes «secteurs d'équilibre nature» (S.E.N.) où la nature devait rester préservée. Les communes de Lacanau, Carcans faisaient partie de l'UPA 3 et HOURTIN de l'UPA 2. L'implantation de ces ensembles touristiques en retrait des rives des lacs et de l'océan répondait aux objectifs de la MIACA. :

- s'appuyer sur l'existant considéré comme le germe du développement futur.
- assurer la protection des rives du lac en leur consacrant une vocation de zone de promenade et de contact avec la nature. La politique est novatrice par son côté «logique» et l'échelle d'intervention, d'autant qu'elle mène de front aménagement touristique et protection du milieu. Elle aboutira à la très grande lisibilité du paysage littoral de la côte girondine (et landaise) actuelle, ponctuée de stations clairement distinctes les unes des autres.

Dans ce cadre, trois ZAC ont été créées en 1976 :

### 2.4.1. | La Z.A.C. de l'Ardilouse

Créée en 1976 sur le thème du sport et des loisirs, elle couvre environ 400 hectares de dunes boisées entre le Lac de lacanau et l'océan. Outre 10 800 lits touristiques, le programme comporte un certain nombre d'équipements structurants : golf, tennis, piscine et équipement hôtelier. Ces aménagements contrastent avec l'ancien bourg de Lacanau-Océan composé de maisons anciennes et de petits terrains.



Le front de mer de Lacanau-océan





### **2.4.2. | La ZAC de Maubuisson (approuvée le 14.11.1978)**

Cette ZAC, d'une superficie de 140 ha, se trouve entre la station de Maubuisson et la base de loisirs de Bombannes à l'ouest du lac de Carcans et au delà du premier cordon dunaire qui longe le lac. Elle est constituée de petits villages avec leurs caractéristiques architecturales propres, tout en maintenant une harmonie dans la variété et en préservant au maximum la continuité du paysage forestier. Les voiries se jouent du relief et de la végétation par des traces en boucle pour former des îlots adaptés au mouvement de la dune. Les villages de vacances sont disposés en amphithéâtre sur les pentes ouest (les moins pentues) des cirques naturels, constitués par le relief éolien de la côte dunaire. Au fond des «lettes» sont placés quelques équipements légers de jeux et de sports ; l'ensemble est parcouru par un réseau de liaisons (chemins piétons, pistes cyclables et transports en commun) qui permet le lien avec le village de Maubuisson, la base de Bombannes et Carcans-plage.

### **2.4.3. | La ZAC de Hourtin-Port**

D'une surface de 55 ha, cette zone se situe entre le bourg et le lac. Elle accueille des ensembles hôteliers et quelques résidences secondaires. Ces ensembles sont ponctués d'équipements publics.



L'opération MIACA. a permis de développer des infrastructures touristiques concentrées autour de plusieurs pôles et ainsi de préserver une grande partie des espaces naturels de l'urbanisation et des flux touristiques. Le littoral n'est pas détérioré par une urbanisation linéaire.



#### **2.4.4. | Les évolutions récentes**

Depuis les années 1980, la dynamique de construction est beaucoup plus diffuse et concerne essentiellement des logements pavillonnaires où dominent, notamment dans la station de Lacanau-Océan, les résidences secondaires. Ce mode de développement pose le problème de la saisonnalité du peuplement.

L'habitat temporaire (bungalows, chalets, camping-cars...) constitue une autre forme de logement touristique. Le développement des bungalows se confirme et l'usage du camping-car se développe fortement, parfois en-dehors des emplacements autorisés. Dans certains cas, ces logements prévus pour une occupation saisonnière (et équipés pour cet usage) tendent à être occupés tout au long de l'année.



L'évolution des demandes d'accueil en hébergement conduit l'offre des campings à se transformer avec notamment une multiplication des mobil home, dont une partie se transforme en résidences secondaires.

Ce processus de « durcissement » ou de « cabanisation » des campings génère une dégradation des paysages littoraux et de leurs abords.



## **SYNTHESE ET ENJEUX :**

Les besoins répertoriés en matière d'aménagement de l'espace

Le développement touristique, principalement issu de l'opération MIACA, se caractérise par une concentration des infrastructures autour de stations lacustres et littorales aux ambiances distinctes, ce qui permet de laisser une grande place aux espaces naturels dont la préservation apparaît comme un besoin primordial à l'équilibre naturel et aussi économique du territoire. Toutefois, les évolutions récentes s'orientent d'avantage vers une dilution de l'urbanisation (lotissement de résidences secondaires à Lacanau-Océan) et une dégradation de l'insertion environnementale (durcissement des campings).

Le territoire des Lacs Médocains est marqué par l'omniprésence de la nature basée sur le tryptique « plage/lac/forêt ». Dans cet environnement naturel garant de l'attractivité du territoire, vient s'insérer une structure urbaine organisée autour de plusieurs pôles distincts délimités par un maillage de coupures vertes. La faible emprise de ces espaces urbains semble d'autant plus réduite que les espaces naturels constituent 75 % du territoire communautaire.

Les bourgs, les stations lacustres et les stations littorales bénéficient d'une certaine complémentarité et d'une identité propre qui participent à la mise en valeur de son cadre de vie dont la préservation apparaît comme un besoin essentiel.

Le territoire des Lacs Médocains s'appuie sur plusieurs stations touristiques héritées de la MIACA. Cet aménagement planifié a permis de maîtriser le développement urbain dans des espaces naturels sensibles et de préserver des paysages de qualité. La loi littoral fige de manière notable le développement des stations, permettant ainsi de contenir l'impact des flux touristiques sur les espaces naturels. Les enjeux et les besoins identifiés au niveau de ces secteurs concernent par conséquent la maîtrise qualitative des extensions ainsi que la requalification et la valorisation du bâti existant afin de maintenir leur attractivité.

Le territoire de la Communauté de Communes des Lacs Médocains offre ainsi des conditions favorables pour une urbanisation maîtrisée et respectueuse du contexte local.



### 3 | Les dynamiques démographique et résidentielle : l'attrait des rivages





## 3.1 | Un territoire attractif

### 3.1.1. | Une évolution démographique en lien avec la périurbanisation

La Communauté de Communes regroupait une population permanente de 9 287 habitants au recensement de 2008, dont près de la moitié (47,2 %) sur la commune de Lacanau.

La population connaît une forte augmentation depuis 1982 et cette croissance s'accélère depuis les années 1990, et en particulier depuis 1999, avec une très forte accélération du taux de variation annuel, passé de +1,6 % entre 1982 et 1990 à +1,8 % sur la décennie 1990, et à +3,2 % entre 1999 et 2008.

Entre 1990 et 2008, la population a augmenté de 55 %. Cette croissance démontre l'attractivité du territoire comparée à celles du Pays Médoc et du département de la Gironde pour la même période, soit respectivement +19 % et +17 %. La Communauté de Communes des Lacs Médocains, et celle de la Médullienne, sont les moteurs de développement du Pays Médoc, avec des taux de croissance annuelle proches de 3 %. Elles présentent en ce sens un fort contraste avec la façade Est du Médoc qui, plus contrainte par la viticulture et les zones inondables, présente un développement beaucoup plus modéré : leur nombre d'habitants plus important, bénéficiant d'une croissance relative plus faible, contribue à une augmentation totale moindre de la population.

	1975	1982	1990	1999	2008	Taux de variation annuelle moyenne 1990-1999	Taux de variation annuelle moyenne 1999-2008	Taux de variation annuelle moyenne 1990-2008
Carcans	1 155	1 242	1 503	1 549	2 139	0,3%	3,7 %	2,0 %
Hourtin	2 290	2 048	2 072	2 325	2 767	1,3 %	2,0 %	1,6 %
Lacanau	2 038	1 961	2 405	3 129	4 381	3,0 %	3,8 %	3,4 %
<b>Lacs Médocains</b>	<b>5 483</b>	<b>5 251</b>	<b>5 980</b>	<b>7 003</b>	<b>9 287</b>	<b>1,8 %</b>	<b>3,2 %</b>	<b>2,5 %</b>
Coeur Médoc	8 831	9 664	10 657	11 049	11 844	0,4 %	0,8 %	0,6 %
Pointe Médoc	11 336	11 624	11 978	12 246	13 909	0,2 %	1,4 %	0,8 %
Centre Médoc	15 099	16 003	16 282	15 690	16 382	-0,4 %	0,5 %	0,0 %
Médoc Estuaire	12 444	16 559	20 438	21 516	23 828	0,6 %	1,1 %	0,9 %
Médullienne	8 957	10 981	11 904	13 073	16 886	1,0 %	2,9 %	2,0 %
<b>Pays Médoc</b>	<b>62 150</b>	<b>70 082</b>	<b>77 239</b>	<b>80 577</b>	<b>92 136</b>	<b>0,5 %</b>	<b>1,5 %</b>	<b>1,0 %</b>
CUB	585 476	588 747	624 286	660 091	706 840	0,6 %	0,8 %	0,7 %
Gironde	1 061 480	1 127 546	1 213 499	1 287 532	1 421 276	0,7 %	1,1 %	0,9 %
Gironde hors CUB	476 004	538 799	589 213	627 441	714 436	0,7 %	1,5 %	1,1 %

Cette augmentation est due à un solde migratoire largement positif, essentiellement lié au desserrement de l'agglomération bordelaise. Les relations entre les communes du SCoT et l'agglomération bordelaise sont de plus en plus fortes. Les ménages qui y travaillent trouvent sur le territoire de la Communauté de Communes des Lacs Médocains un cadre de vie plus rural et préservé, ainsi qu'un foncier plus abordable au regard des coûts pratiqués dans l'agglomération.

Ces apports de population contrebalancent un solde naturel faible, voire négatif.



### 3.1.2. | Une croissance qui devrait rester forte

Les tendances récentes semblent confirmer de manière significative une accélération de la croissance démographique sur le territoire. Toutefois, les projections démographiques doivent être prises avec précaution pour deux raisons. D'une part, ce ne sont que des projections qui prolongent les tendances observées sans tenir compte de l'évolution des stratégies d'urbanisation mises en place par les communes. D'autre part, la qualité des projections à partir d'une population réduite est plus faible car toutes les variations ponctuelles ont un impact relativement plus important que sur une population élevée.

Pour les projections, quatre hypothèses ont été sélectionnées :

Les trois premières sont des projections des tendances récentes :

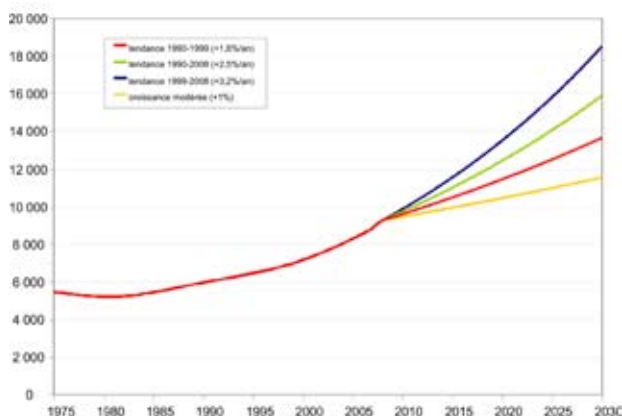
- la projection des tendances les plus récentes observées entre 1999 et 2008, soit un taux de variation annuel de 3,2 %, conduirait à une population de 13 500 habitants en 2020 et 18 500 en 2030 ;
- la projection des tendances observées sur un terme plus long, entre 1990 et 2008, soit un taux de variation annuel de 2,5 %, qui mènerait la population au niveau de 12 500 habitants d'ici 2020 et 16 000 en 2030 ;
- enfin, la projection des tendances des années 90 (90-99), plus modérées (taux de variation annuel de 1,8 %), ce qui élèverait la population à 11 400 habitants en 2020 et 13 700 en 2030.

La quatrième hypothèse illustre une croissance encore soutenue mais maîtrisée, basée sur un taux de croissance annuel de 1 %, ce qui permettrait d'approcher une population de 10 500 habitants en 2020 et 11 600 en 2030.

#### Récapitulatif des quatre hypothèses de développement

Hypothèse	Taux de variation annuel moyen	Population projetée en 2020	Croissance globale de la population en 2008-2020	Croissance globale de la population en 2008-2030
Croissance modérée	+1 %	10 465	+13 %	+24 %
Projection tendances 90-99	+1,8 %	11 464	+23 %	+47 %
Projection tendances 90-08	+2,5 %	12 454	+34 %	+71 %
Projection tendances 99-08	+3,2 %	13 531	+46 %	+99 %

#### Évolution de la population depuis 1975 et projetée à 2030



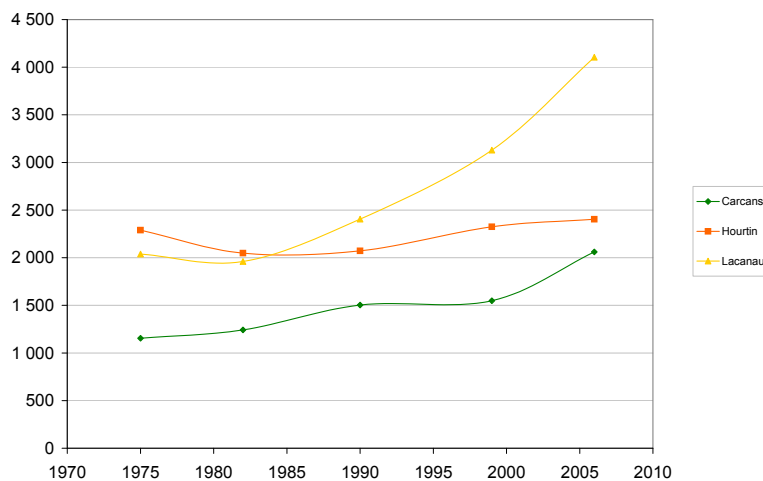
Source : INSEE - projections a'urba



### 3.1.3. | Des dynamiques communales différenciées

Les évolutions sont différenciées selon les communes, puisque, entre 1990 et 2008, Lacanau a connu une croissance annuelle de sa population de 3,8 %, Carcans de 3,7 % et Hourtin de 2 %. Les données pour Hourtin sont à relativiser. En effet, les données INSEE de 1999 ne permettent pas d'apprécier la réelle dynamique démographique de la commune car à cette date, la fermeture du CFM, entraînant le départ de 600 personnes employées sur le site, contribua à gommer un apport démographique pourtant significatif. Du coup, la population communale en 1999 est considérée comme stable par rapport à 1990 alors que le phénomène d'attractivité d'Hourtin est enclenché.

#### Évolution des populations communales



Ces différences sont les résultats des écarts des apports migratoires en lien avec la périurbanisation. Lacanau est la commune qui profite le plus de cette dynamique, sans doute en raison de sa situation géographique proche de Bordeaux et de son accessibilité. Le taux annuel moyen de variation de la population dû au mouvement migratoire entre 1990 et 1999 est de 3,3 % pour Lacanau, contre 1,19 % à Hourtin et 0,41 % à Carcans. Il se situe à +4 % pour les communes de Carcans et Lacanau entre 1999 et 2006, celui d'Hourtin s'abaissant à 0,5 % par an. Cette situation conforte la place de Lacanau en tant que pôle local à l'échelle des Lacs Médocains et des communes alentours.

### 3.1.4. | Une population vieillissante

Sur la Communauté de Communes, les moins de 20 ans représentent 21 % de la population, contre 24 % pour la Gironde. L'indice de jeunesse (rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans) est de 0,74 pour la Communauté de Communes, contre 1,13 en Gironde. Si la population totale a crû de +22 % entre 1999 et 2006, la population des moins de 15 ans a stagné (+1 %) et celle des plus de 60 ans a augmenté de +28 %. La population est donc âgée et son vieillissement devrait progresser à un rythme soutenu. On peut évoquer à ce titre l'impact de l'arrivée de retraités qui transformeront non seulement leur résidence secondaire en résidence principale, mais induiront une demande en services et aménités urbaines.



Mais la tendance actuelle au vieillissement est cependant difficile à anticiper face au desserrement de l'agglomération : il semble qu'un rajeunissement de la population soit en cours, avec l'arrivée de jeunes ménages à la recherche d'une qualité de vie nouvelle, à proximité de leur lieu de travail (généralement situé sur l'agglomération bordelaise). La dualité de ces tendances s'observe au niveau communal : entre 1999 et 2006, la population d'Hourtin a vieilli (la part des plus de 60 ans est passée de 25 à 30 %) alors que celle de Carcans a rajeuni (la part des plus de 60 ans est passée de 29 à 26 %). Preuve de cette attractivité, 39 % des 5-14 ans résidaient, 5 ans auparavant, dans une autre commune, ce qui est largement supérieur à la moyenne médocaine (33 %) ou girondine (31 %). Mais c'est également le cas de 21 % des plus de 55 ans, contre 15 % dans le Médoc ou 11 % en Gironde. L'attractivité est sensible pour tous les âges, mais plus notable pour les seniors. C'est Carcans qui fait toutefois preuve d'un fort attrait pour les populations jeunes.

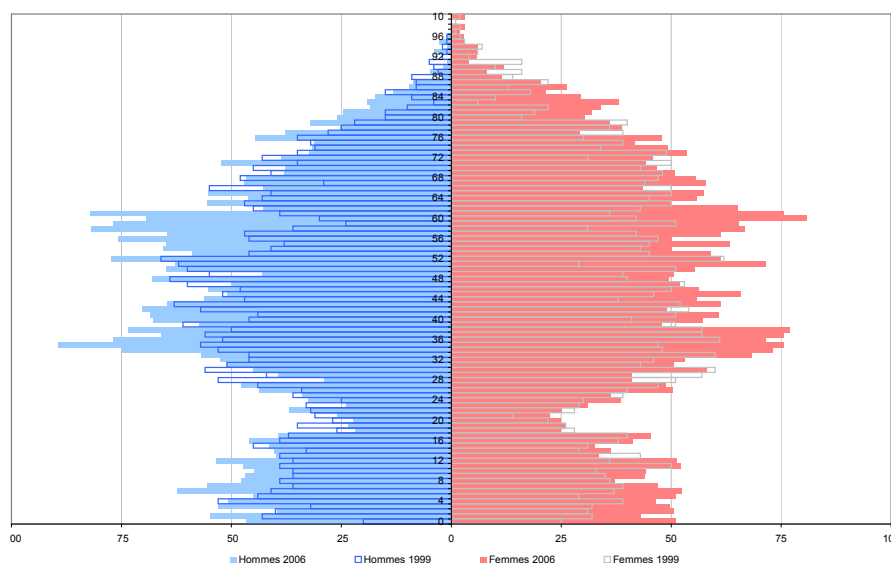
	Part des 5-14 ans résidant, 5 ans auparavant, dans une autre commune	Part des plus de 55 ans résidant, 5 ans auparavant, dans une autre commune
Carcans	42%	18%
Hourtin	37%	24%
Lacanau	37%	20%
Total Lacs Médocains	39%	21%
Pays Médoc	33%	15%
Gironde	31%	11%

Source : INSEE 2006

La pyramide évolutive des âges confirme ces deux phénomènes :

- un très fort vieillissement à venir, avec une importance très marquée de cinquantenaires et jeunes sexagénaires ;
- un apport nouveau de familles avec enfant(s), qui se traduit par l'arrivée de trentenaires et d'enfants de moins de 10 ans.

### Évolution de la pyramide des âges des Lacs Médocains



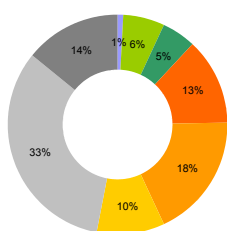
Source : INSEE - traitement a'urba



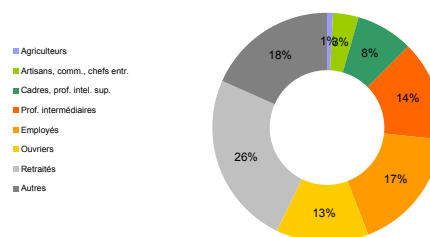
Cette évolution récente compensera-t-elle la tendance lourde au vieillissement à l'oeuvre dans le territoire depuis plusieurs décennies ? Le potentiel économique lié au développement des services à la personne doit être mis en rapport avec cette vague migratoire et les éventuels surcoûts pour les communes.

### 3.1.5. | Des revenus dans la moyenne départementale

Catégories socio-professionnelles dans la CdC de Lacs Médocains



en Gironde

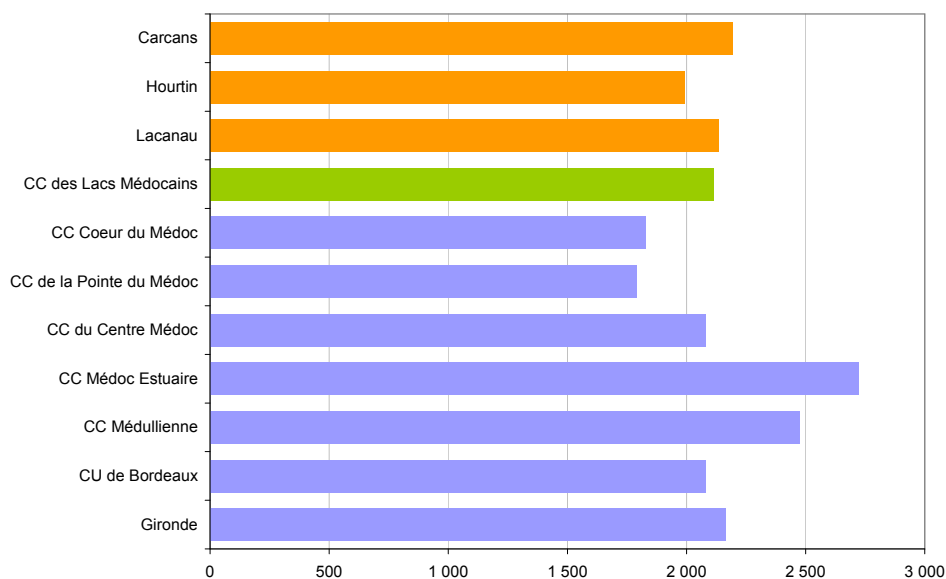


Source : INSEE 2006

Avec peu de cadres et de nombreux employés et commerçants, le territoire offre à ces ménages un revenu médian de 2 113 euros par mois (INSEE-DGI 2006) équivalent à celui des ménages en Gironde (2 164 euros). Ce revenu moyen s'explique par deux tendances :

- d'une part, une forte proportion de bas salaires dans la zone d'emploi : ils représentent 44 % des salaires en 1998. Cette particularité s'explique par les caractères du tissu économique local : une prédominance des activités liées aux services et aux commerces (activités traditionnellement inférieures à la moyenne), un niveau important de chômage et un taux d'activité féminin élevé (là encore, les rémunérations des femmes sont en moyenne inférieures à celles des hommes) ;

#### Le revenu mensuel médian des ménages en 2006





### 3.1.6. | La vitalité estivale

Bien que la Communauté de Communes soit marquée par la faiblesse de sa densité démographique, l'activité touristique saisonnière draine sur le territoire des flux importants de population une partie de l'année : jusqu'à 150 000 personnes peuvent être hébergées<sup>1</sup> en période de pointe estivale. Lacanau en accueille de 60 000 à 80 000 estivants en juillet et août, avec une pointe à 100 000 pendant l'étape du championnat mondial de surf. Carcans en compte entre 35 000 à 40 000, et Hourtin un peu plus de 18 000.

La structure en hébergement est dominée par les résidences secondaires. En ce qui concerne l'hébergement marchand, l'hôtellerie de plein air est largement majoritaire, les résidences de tourisme et les villages de vacances sont fortement présents mais l'offre en hôtel est réduite.

Les résidences secondaires représentent 64 % de la capacité totale de l'hébergement touristique.

Ce phénomène, garant de la vitalité économique du territoire, nécessite d'importants efforts en termes d'équipements, d'offre d'hébergement et surtout de gestion des flux. C'est durant cette période que la pression sur la qualité environnementale est la plus forte (gestion des effluents et des déchets, fréquentation touristique des espaces naturels...).

En période de pointe estivale, la population est multipliée par 15.

**L'attractivité du territoire, associée au mouvement de desserrement de l'agglomération bordelaise, génère des mutations démographiques que doivent gérer les communes, toutes concernées à des degrés divers par ces pressions. A cette croissance démographique s'ajoutent des flux touristiques saisonniers massifs. Ce double phénomène implique de forts enjeux pour le territoire : enjeux d'habitat pour répondre à la diversité des besoins actuels et futurs, enjeux d'équipements et de services pour répondre aux besoins de la population permanente et saisonnière, enjeux d'emplois, enjeux de gestion de mobilité et de fréquentation dans un environnement remarquable.**

1 Tous modes confondus

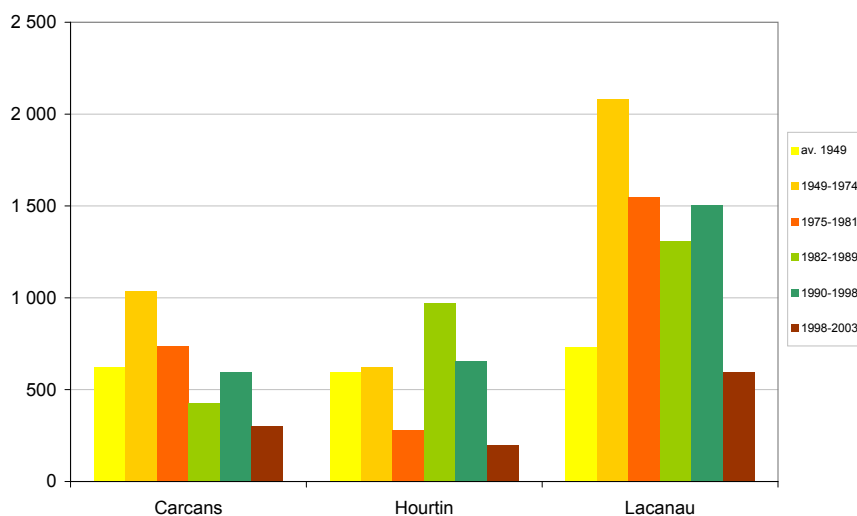


### 3.2 | Un développement du parc résidentiel récent, étroitement lié au cadre de vie

La Communauté de Communes des Lacs Médocains est clairement intégrée à la dynamique touristique de la bande littorale ce qui influe fortement sur la structuration de son parc de logements. Le développement des trois communes est relativement récent et étroitement lié à la construction des infrastructures touristiques de la MIACA à partir des années 1970. Près de deux tiers des logements ont été construits depuis 1975.

Parallèlement à la dynamique touristique, l'évolution récente du rythme de construction s'explique également par la proximité de l'agglomération bordelaise. Son desserrement se manifeste par un mouvement d'installation de ménages qui travaillent sur l'agglomération mais qui recherchent un cadre de vie agréable hors de la ville.

#### Les époques de construction du parc de logements



Source : INSEE 2006

Ces deux facteurs impliquent une augmentation de l'activité de la construction, notamment depuis 1996. De 2004 à 2006, elle connaît un pic très fort. Ce phénomène est renforcé par l'attractivité foncière du territoire : l'offre en foncier est abondante et le coût est encore accessible dans les bourgs.

Entre 2000 et 2006, près de 2 000 logements ont été mis en chantier sur le territoire communautaire.



		Déclarations d'ouverture de chantier							
		2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Total
Lacanau	Collectif	10	0	0	0	16	7	2	35
	Individuel	226	88	88	68	167	168	224	1029
	<b>Total</b>	<b>236</b>	<b>88</b>	<b>88</b>	<b>68</b>	<b>183</b>	<b>175</b>	<b>226</b>	<b>1064</b>
Hourtin	Collectif	0	2	5	0	0	56	2	65
	Individuel	25	18	24	36	212	198	104	617
	<b>Total</b>	<b>25</b>	<b>20</b>	<b>29</b>	<b>36</b>	<b>212</b>	<b>254</b>	<b>106</b>	<b>682</b>
Carcans	Collectif	0	2	0	0	0	0	0	2
	Individuel	42	29	71	39	16	11	38	246
	<b>Total</b>	<b>42</b>	<b>31</b>	<b>71</b>	<b>39</b>	<b>16</b>	<b>11</b>	<b>38</b>	<b>248</b>
		<b>303</b>	<b>139</b>	<b>188</b>	<b>143</b>	<b>411</b>	<b>440</b>	<b>370</b>	<b>1994</b>

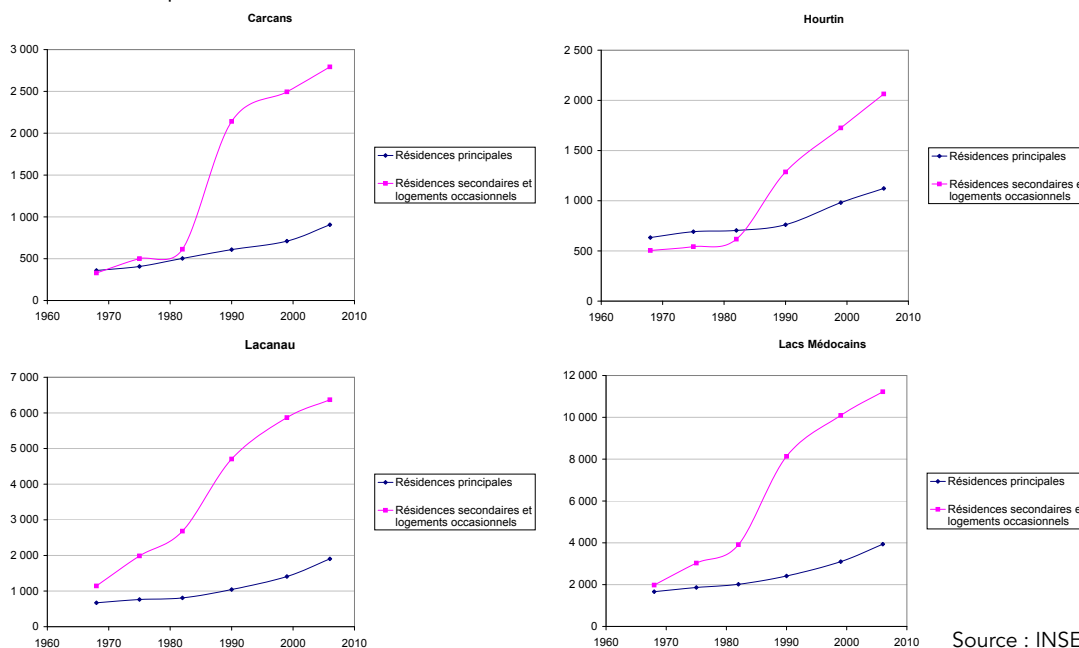
Source : DRE : Déclaration d'ouverture de chantier 2006

Sur les 1994 déclarations d'ouverture de chantier, 50 % sont concentrées sur Lacanau et 34 % sur Hourtin. Le développement urbain se polarise donc sur ces deux communes.

### 3.2.1. | Une majorité de résidences secondaires

Pour Lacanau, Carcans et Hourtin, la proximité de l'agglomération bordelaise fait du territoire une destination préférentielle pour les bordelais souhaitant se rendre sur le littoral pour leurs loisirs ou leurs vacances. Cette proximité renforce le phénomène de résidences secondaires, très présent sur l'espace littoral, de la pointe Médoc au Bassin d'Arcachon [cartostat RS en 2006].

Évolution des parcs résidentiels



Source : INSEE



Lacanau et Carcans comptent environ 75 % de résidences secondaires, et Hourtin 60 %, selon les données de l'INSEE. Il s'agit des proportions les plus fortes du littoral médocain.

Entre 1990 et 1999, 74 % des nouveaux logements sont des résidences secondaires.

La domination des résidences secondaires pose le problème de la saisonnalité de l'activité et du peuplement sur le territoire des Lacs Médocains. Cependant, cette dynamique semble se ralentir au regard du desserrement de l'agglomération et de l'évolution du parc de résidences secondaires en résidences principales (installation de jeunes retraités par exemple). Ces dernières années, le rythme de progression des résidences secondaires fléchit à Carcans et Lacanau, même si en volume, leur nombre est supérieur à celui des nouvelles résidences principales.

				évolution 1999-2006	
		1999	2006	en %	en volume
Carcans	résidences principales	710	906	+28%	196
	résidences secondaires	2 495	2 793	+12%	298
	% résidences secondaires	76%	74%		
Hourtin	résidences principales	981	1 123	+14%	142
	résidences secondaires	1 726	2 064	+20%	338
	% résidences secondaires	62%	60%		
Lacanau	résidences principales	1 409	1 904	+35%	495
	résidences secondaires	5 869	6 369	+9%	500
	% résidences secondaires	80%	76%		
Lacs Médocains	résidences principales	3 100	3 933	+27%	833
	résidences secondaires	10 090	11 226	+11%	1 136
	% résidences secondaires	75%	72%		

Source : INSEE

D'après les autorisations de chantier, entre 1999 et 2004, il s'est construit plus de résidences principales que de résidences secondaires sur les communes de Hourtin et de Carcans (ces statistiques n'intègrent pas le changement de statut des résidences secondaires en principales dans le parc existant). A Lacanau, la construction de résidences secondaires est encore largement majoritaire (plus de 70 % du parc construit entre 1999 et 2004). Toutefois, il est à signaler que l'évolution de population temporaire en population permanente dans le parc existant change la donne urbaine et impacte sur la capacité d'accueil du territoire. Cette tendance, si elle se confirme, se répercutera sur les besoins en équipements et en services.

### 3.2.2. | Une majorité de maisons individuelles

Les résidences principales des communes du territoire sont très majoritairement des logements individuels : seuls 10 % des résidences principales de Carcans et Lacanau sont des logements collectifs, 16 % dans la commune d'Hourtin. En revanche, un tiers des résidences secondaires du secteur relève du logement collectif.

Entre 2000 et 2004, plus de 95 % des nouveaux logements sont des maisons individuelles.



## Évolution de la tache urbaine de 1977 à 2000



a<sup>urba</sup>.  
Bureau d'Urbanisme

N  
m 1000

Sources | IGN © | Citadis ©  
traitement graphique et cartographique a<sup>urba</sup> ©

- tache urbaine en 1977
- tache urbaine en 1991
- tache urbaine en 2000



Le logement collectif est relativement présent mais en tant que résidences touristiques, particulièrement au niveau de la station littorale de Lacanau et du bourg lacustre d'Hourtin.



Résidences de tourisme

De par la faible diversité des typologies d'hébergements construites, on assiste à une certaine entrave des parcours résidentiels qui s'amplifie avec la hausse du marché immobilier.

Les réponses en terme d'offre en habitat abordable pour tous sont faibles sur le territoire du SCoT.

### **3.2.3 | Des besoins de requalification du bâti existant**

Le parc ancien représente un enjeu urbain, social, patrimonial, immobilier. Cette requalification concerne non seulement le bâti ancien concentré dans les bourgs, mais aussi les résidences touristiques initiées à l'époque de la MIACA et construites à une période où les réglementations thermiques n'existaient pas, et qui doivent, d'une part s'adapter pour répondre aujourd'hui aux attentes des touristes, au risque de déprécier la qualité de l'accueil et donc l'attrait touristique du territoire, et d'autre part, pouvoir répondre à d'éventuelles transformations (temporaires ou non) en parc de résidences permanentes.

### **3.2.4 | Un marché du logement tendu**

L'attractivité du territoire a des répercussions sur le marché du logement. La vacance est faible et les prix augmentent. En août 2007, selon les données des agences immobilières, le prix au mètre carré d'un terrain se situait autour de 125 €/m<sup>2</sup> à Lacanau (+ 66 % sur la dernière année), 113 €/m<sup>2</sup> à Carcans (+125 %) et 51 €/m<sup>2</sup> à Hourtin (+3 %). Les prix du foncier se rapprochent de ceux de la ceinture Ouest de l'agglomération bordelaise (138 €/m<sup>2</sup> à Saint Médard en Jalles) ou ceux de la partie Nord du Bassin d'Arcachon (110 €/m<sup>2</sup> à Lanton) alors que ceux des communes limitrophes de celles du SCoT sont inférieurs de moitié (60 €/m<sup>2</sup> au Porge et 70 €/m<sup>2</sup> à Sainte Hélène).

Quant aux prix de l'immobilier, ils s'élevaient, en 2008 (source Notaires de France-PERVAL), à 202 800 € en moyenne pour une maison à Lacanau, 176 900 € à Carcans, et 175 600 € à Hourtin. Avec un taux moyen de prêt immobilier se situant autour



de 4,5 % hors assurance en 2008, ce sont moins de 10 % des ménages locaux qui peuvent acquérir un bien dans ces conditions et sans apport personnel.

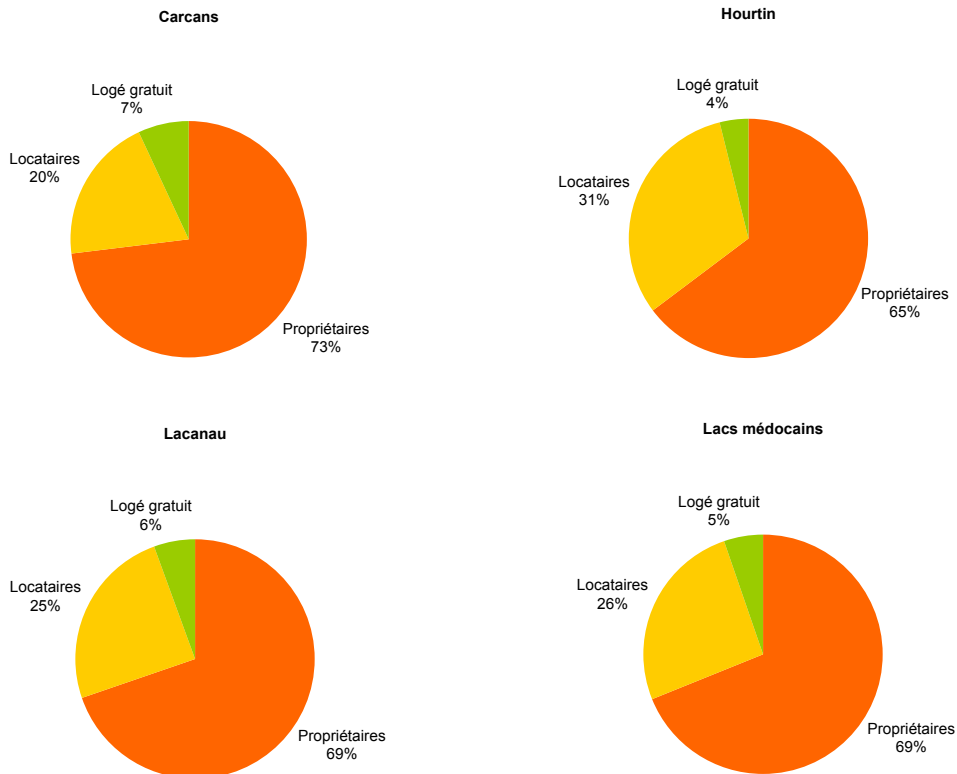
### 3.2.5 | La faiblesse du parc locatif permanent

Avec 69 % de résidences principales occupées par leur propriétaire, le parc locatif dispose d'une faible place.

	Propriétaires	Locataires	Logé gratuit
Carcans	661	182	63
Hourtin	727	352	43
Lacanau	1 326	472	106
Lacs médocains	2 714	1 006	212

Source : INSEE 2006

#### Une minorité de locataires

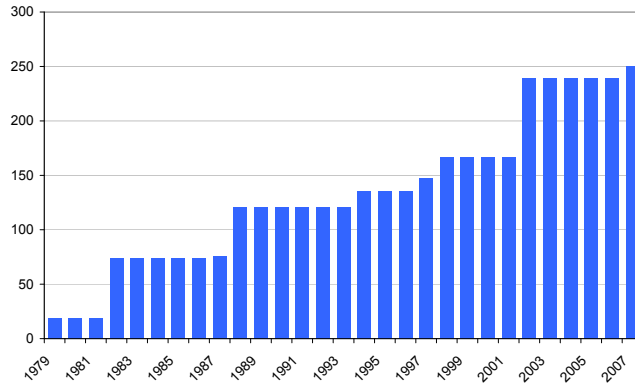


Source : INSEE 2006

En outre, les locataires sont en concurrence directe avec les logements saisonniers, et, sans bail, sont souvent sommés de quitter les lieux en saison touristique. De surcroît, le parc locatif social est réduit, composé de 250 logements publics et 8 logements privés très sociaux (PST) en 2008 (source : ECOLO -DDE).

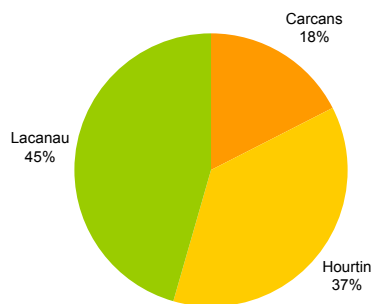


### Croissance du parc locatif social



Source : ECOLO - DDE

### Répartition du parc locatif

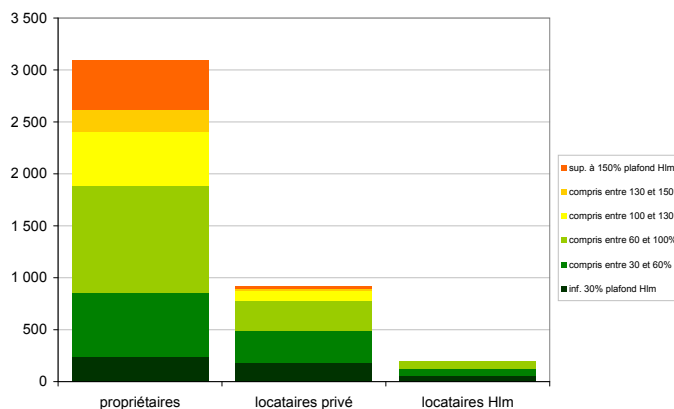


Source : ECOLO - DDE

La hausse des prix du marché immobilier, associée à la concurrence entre la location saisonnière et la location permanente, la faible diversité des produits logement et notamment l'insuffisance de l'offre locative, contribuent à réduire les possibilités, pour le territoire des Lacs Médocains, de loger l'ensemble de ses habitants.

Or 68 % des ménages de la Communauté de Communes ont potentiellement accès au logement social (source FILOCOM 2007), et en particulier 61 % des ménages propriétaires et 85 % des ménages locataires du parc privé.

### Situation des ménages au regard des plafonds HLM



Source : FILOCOM



### **3.2.6 | Des besoins non satisfaits**

#### **Le logement des actifs saisonniers**

Le parc de logements des trois communes se distingue par l'absence de solution pour les actifs saisonniers, population importante pour la réponse aux besoins de la population estivale, fréquemment obligés de se loger en camping, solution peu encouragée par les propriétaires des dits campings et qui s'avère de surcroît vite onéreuse.

#### **L'accueil des gens du voyage**

Alors que le Médoc est une région attractive également pour les gens du voyage, l'équipement du secteur en aires d'accueil et aire de grand passage tarde à se réaliser. Il est pourtant nécessaire pour éviter les confrontations avec la population locale ou estivante et permettre un accueil des populations voyageuses dans des conditions décentes. L'état des lieux indique une aire d'accueil en projet à Carcans (30 places financées) ; en revanche, le projet de Lacanau (30 places inscrites au schéma départemental d'accueil des gens du voyage) ne semble pas voir le jour. La localisation d'aire de grand passage sur le littoral médocain pourrait être assignée à la Communauté de communes par le schéma révisé.

## **3.3 | L'extension des bourgs**

### **3.3.1. | Les tendances actuelles de l'urbanisation**

L'explication des tendances actuelles du développement du résidentiel repose sur deux dynamiques :

- la pression périurbaine croissante liée à la proximité de l'agglomération bordelaise,
- la rareté du foncier disponible sur la partie ouest des communes (entre les lacs et l'océan), en raison de l'emprise des surfaces protégées : massif forestier, dune, lac.

La combinaison de ces deux facteurs permet de comprendre les grandes tendances actuelles :

- Les stations et les quartiers lacustres s'insèrent dans des emprises faiblement évolutives et les programmes des ZAC sont en cours d'achèvement. On observe tout de même une urbanisation sous formes de lotissements de maisons individuelles de standing en arrière de la station de Lacanau. Les sites du CMS de Lacanau (12 ha) et de l'ancien Centre de Formation de la Marine d'Hourtin (27 ha avec des équipements de qualité) offrent des possibilités de restructuration dans le périmètre de leur emprise actuelle.
- Le développement urbain se situe aujourd'hui principalement en prolongement des bourgs centres. Ils s'étendent en tâche d'huile, le long du réseau routier, sous le double effet d'une offre foncière abondante pour la construction et des demandes croissantes des ménages bordelais. A Lacanau-bourg, plus de 150 lots ont été commercialisés entre 2000 et 2004, environ 120 sont en projet. A Hourtin, plus de 400 lots ont été autorisés entre 2002 et 2004 autour du bourg.



- Sur le reste du territoire, majoritairement couvert par la forêt, l'urbanisation est théoriquement interdite. Il existe cependant un phénomène, difficile à quantifier, d'autoconstruction dans ces espaces protégés.

### **3.3.2. | Une faible consommation de l'espace**

Sur un territoire de plus de 60 000 hectares, dont plus de 75 % est couvert par des espaces naturels, les dynamiques d'urbanisation sont lisibles. En effet, la consommation des espaces naturels pour la création d'espaces dévolus à la construction se fait par « poches » successives essentiellement le long des axes routiers. Une analyse fine des superficies des zones fixées dans les documents d'urbanisme en vigueur a permis de mettre en évidence la consommation des espaces naturels sur le territoire.

Ainsi, on constate une faible emprise des zones urbaines (4 % de la surface communale de Carcans et Hourtin, 8 % pour Lacanau) à mettre en rapport avec l'importante superficie des communes et la prégnance des zones agricoles et naturelles. La part des surfaces urbanisables représente environ la moitié de ces zones urbaines. Ces valeurs cachent pourtant un certain surdimensionnement de l'offre foncière à l'échelle du territoire des Lacs Médocains. A Lacanau, au 31/12/2004, la superficie des zones 1Na était de 146 ha et celle des zones 2Na de 47,9 ha, ce qui correspond à une capacité totale théorique de plus de 1600 logements. Ces proportions semblent démesurées pour une commune de 4009 habitants permanents et entravent une gestion maîtrisée de l'urbanisation.

### **3.3.3. | Le développement de l'habitat pavillonnaire**

Le territoire possède un patrimoine bâti spécifique constitué de petites maisons individuelles, dotées de toits pointus (avec des tuiles de Marseille) et une utilisation répandue du bois (bergeries, granges). Ce modèle du XIX<sup>e</sup> siècle est progressivement remplacé par des logements individuels plus standardisés : toits peu pentus, utilisation de la tuile « Canal ».

Le phénomène récent de périurbanisation risque de banaliser un paysage naturel qui constitue un élément d'identité et d'attractivité indéniable pour le territoire. Ce mode de développement, peu dense, favorise également la fragilisation et la dilution de l'armature urbaine, et ce d'autant plus que près de 57 % des logements construits entre 1999 et 2004 sont des résidences secondaires qui ne sont occupées qu'une partie de l'année (sources : déclaration d'ouverture de chantier 2004).





Grâce à la qualité de son cadre de vie et sa proximité avec l'agglomération bordelaise, l'attractivité du territoire des Lacs Médocains est très forte et se manifeste par un rythme de construction de logements très dynamique. Si ce mode de développement permet la structuration progressive du territoire, il pose cependant plusieurs problèmes :

- la consommation d'espace, la dilution des bourgs et la banalisation des paysages,
- la forte proportion de résidences secondaires et la saisonnalité du peuplement,
- le peu de diversification de l'offre en logement et le maintien des populations locales.

Une stratégie en matière de maîtrise foncière et de gestion des implantations résidentielles permettrait de préserver l'identité et la cohésion territoriale tout en tirant le meilleur parti de l'attractivité.

#### **SYNTHESE ET ENJEUX :**

Le territoire se caractérise par de très fortes variations de population entre la saison touristique et le reste de l'année. L'augmentation de population pendant l'été implique des flux à canaliser, des besoins à satisfaire et des impacts environnementaux à gérer. L'important surcroît de population se traduit en effet par une forte demande en hébergement saisonnier, mais aussi en commerces, services et équipements.

L'évolution des âges de la population fait apparaître deux tendances contradictoires. La première est celle d'une tendance lourde au vieillissement, évolution que l'on retrouve sur la majeure partie des espaces ruraux isolés de la région. Cette évolution s'accompagne cependant, depuis plusieurs années, d'un mouvement d'installation de jeunes actifs de l'agglomération bordelaise. Les évolutions futures de la structure par âges de la population sont étroitement liées à ces deux tendances, l'une au vieillissement, l'autre au rajeunissement.

Les conséquences de cette évolution démographique ne seront pas neutres en termes de besoins en équipements et en services. Cette offre devra s'adapter aux besoins et aux demandes spécifiques des différentes catégories de population : services de santé, logements médicalisés pour les personnes âgées, mais également crèches, écoles, équipements sportifs et culturels... La satisfaction de ces besoins à venir doit dès aujourd'hui être intégrée à la réflexion sur l'organisation du territoire et la stratégie foncière des différentes communes. La question de la localisation et de l'accessibilité de ces futurs équipements renvoie à l'organisation spatiale des bourgs, et aux marges de manœuvre foncières dont devront disposer les communes pour réaliser ces équipements.

La question de la croissance de la population, conséquence directe du phénomène de périurbanisation de l'agglomération bordelaise et de l'attractivité propre au territoire, interpelle les acteurs locaux sur la stratégie de développement à moyen et long terme de leur territoire.

La sensibilité du territoire implique une maîtrise de la croissance urbaine en cohérence avec la capacité d'accueil de chacune des communes. Le rythme de croissance qui sera retenu fixera les besoins qui en découlent en matière d'habitat, d'équipement et de services. De même, la question de l'apport démographique renvoie aussi à la structure de la population attendue (accentuation du phénomène de vieillissement, arrivée de jeunes ménages...).

Quels que soient les choix adoptés, la question de la croissance de la population devra être intégrée à celle de l'organisation spatiale du territoire : quels secteurs urbaniser, et quels secteurs protéger ? et à sa réceptivité : quelle intégration et à quel rythme ?



4 | Une structure économique caractéristique des espaces littoraux et sous influence de l'agglomération bordelaise





Définir ce qu'est la structure économique d'un territoire, c'est considérer les éléments qui favorisent ou freinent son développement. D'où l'intérêt d'un travail d'analyse des forces/faiblesses de cet espace permettant de mesurer les déterminants de son attractivité et d'évaluer ses capacités de réactivité.

Globalement, l'économie du territoire de la Communauté de Communes des Lacs Médocains s'organise autour de 3 filières attachées en grande partie à la valorisation des ressources naturelles :

- **le tourisme**, qui est le secteur économique principal pour chacune des trois communes ;
- **l'agriculture et la forêt**, qui couvrent près de 80 % de la superficie du territoire et qui représentent toujours 10 % des emplois totaux ;
- **les commerces et les services**, qui ont un poids important en terme d'emploi sur les trois communes et dont l'offre est fortement liée au caractère saisonnier de l'économie locale.

Presque classiquement, les activités de ce territoire ont une dominante tertiaire et se structurent autour d'un tissu essentiellement composé de TPE/PME. Par ailleurs, comme l'ont signifié les premiers points de ce diagnostic, cet espace présente les caractéristiques des territoires littoraux et ses leviers de développement sont donc fortement liés à sa géographie. Cet élément se présente à la fois comme moteur de l'économie locale et comme source de fragilité.

Si plus de la moitié des entreprises du territoire du SCoT se situe à Lacanau, commune qui concentre le plus grand nombre d'établissements du pays Médoc, son armature économique se structure et se développe autour des trois communes, chacune ayant sa spécificité. Ainsi :

- **Lacanau** et ses **1 273 emplois** constitue le pôle le plus touristique : 1 emploi sur 2 de la commune est lié au commerce ou aux services aux particuliers.
- **Hourtin** avec ses **552 emplois**, apparaît comme un pôle essentiellement administratif : ici, 1 emploi sur 2 est dans l'administration. A noter qu'entre 1999 et 2006, la commune a perdu plus de 200 emplois suite à la fermeture du CFM.
- enfin **Carcans** et ses **519 emplois**, pourrait s'afficher comme le pôle forestier des Lacs Médocains avec plus d'une cinquantaine d'établissements liés à la filière bois dont 3 scieurs et plusieurs entreprises d'exploitation du bois. Le secteur « agriculture et forêt » représente encore 16 % des emplois de la commune.

A l'échelle du médoc, La communauté de communes « des Lacs Médocains » concentre 10 % de l'emploi médocain contre 28 % pour la Communauté de communes « centre Médoc ». L'offre d'emplois est ainsi peu ou prou équivalente au poids démographique de chacun des EPCI.



## 4.1 | Un tissu économique fragile

### 4.1.1. | Un territoire économiquement dépendant de l'agglomération bordelaise

Situé à l'écart de la dynamique économique de Bordeaux, les communes des Lacs Médocains présentent un tissu économique modeste qui se traduit par la faiblesse de l'offre d'emploi local.

En effet, en 2006, les trois communes des Lacs Médocains regroupaient 3 818 actifs résidents pour seulement 2 343 emplois disponibles. De plus, le nombre d'emplois a connu une stagnation entre 1999 et 2006 avec la création de seulement 32 emplois alors que dans le même temps, le territoire accueillait plus de 1 500 habitants supplémentaires. Ainsi, l'écart entre la population et le nombre d'emplois disponibles continue à se creuser. Paradoxalement, l'emploi salarié privé a connu une hausse plus importante que les autres territoires médocains avec une progression de 4% par an soit 246 emplois créés. Il faut donc nuancer les chiffres précédents qui s'expliquent essentiellement par la fermeture du CFM, alors que la dynamique du secteur privé a été plutôt bonne, même si elle ne suffit pas à répondre aux besoins en matière d'emplois locaux.

#### L'évolution de l'emploi sur la Communauté de Communes des Lacs Médocains entre 1999 et 2006

	Population 2006	Population active 2006	Emploi total 2006	Evolution population 99-06	Evolution emploi 99-06
Carcans	2 061	918	519	4,1%	2,0%
Hourtin	2 404	1 007	552	0,5%	-5,1%
Lacanau	4 105	1 893	1 273	3,9%	2,6%
<b>Total Lacs Médocains</b>	<b>8 570</b>	<b>3 818</b>	<b>2 343</b>	<b>2,9%</b>	<b>0,2%</b>
Pays Médoc	88 760	41 717	25 766	1,4%	1,5%
Gironde	1 393 753	658 287	589 858	1,1%	2,3%
Part des lacs Médocains dans l'ensemble du territoire Girondin	0,6%	0,6%	0,4%		
Part des lacs Médocains dans l'ensemble du territoire Médocain	9,7%	9,2%	9,1%		

Depuis 2004, le recensement permet de mieux prendre en compte les actifs ayant un emploi, même occasionnel ou de courte durée, et qui sont par ailleurs étudiants, retraités ou chômeurs. Une part de l'évolution de l'emploi, depuis 1999, peut être liée à ce changement. Les évolutions de l'emploi présentées ci-dessus ne sont donc que des tendances.

Ces données générales sont à mettre en rapport avec la part des retraités de ces communes. Elle représente en effet près de 33 % de la population résidente de plus de 15 ans contre seulement 28 % sur l'ensemble du pays Médoc. Et cette proportion tend à augmenter plus vite qu'ailleurs, c'est notamment le cas sur la commune d'Hourtin où la part de retraités est passée de 28 % à 35 % entre 1999 et 2005 (INSEE RRP 2006).

La faiblesse des activités économiques sur ce territoire implique pour nombre des actifs résidents des déplacements quotidiens vers les pôles d'emplois extérieurs. Au regard des chiffres du dernier recensement de 2006, qui nous renseignent sur les déplacements domicile-travail, Lacanau et Carcans apparaissent essentiellement



liés aux pôles du nord-ouest de l'agglomération bordelaise (Saint-Médard-en-Jalles, Mérignac), Hourtin étant davantage tourné vers les communes situées au nord ouest du département comme Pauillac ou Lesparre.

#### Lieu de travail des actifs résidant sur le territoire des Lacs médocains

		Lieu d'emploi					
		Lacs Médocains	Autres territoires médocains	Nord-ouest CUB	Bordeaux	Autres territoires girondins	Hors Gironde
Commune de résidence	Carcans	56%	13%	16%	7%	6%	2%
	Hourtin	47%	27%	10%	6%	7%	2%
	Lacanau	49%	5%	21%	11%	11%	4%
	<b>Lacs médocains</b>	<b>50%</b>	<b>13%</b>	<b>17%</b>	<b>9%</b>	<b>9%</b>	<b>3%</b>

		Lieu d'emploi					
		Lacs Médocains	Autres territoires médocains	Nord-ouest CUB	Bordeaux	Autres territoires girondins	Hors Gironde
Commune de résidence	Carcans	440	106	126	57	45	12
	Hourtin	393	228	82	51	58	19
	Lacanau	790	79	333	180	184	60
	<b>Lacs médocains</b>	<b>1623</b>	<b>413</b>	<b>541</b>	<b>288</b>	<b>286</b>	<b>91</b>

(valeurs absolues et relatives – source INSEE - RRP2006)

#### Une dépendance qui ne cesse de croître :

- la moitié des actifs vont travailler hors des 3 communes des Lacs Médocains, phénomène qui s'est accentué par rapport à la période précédente où seulement 1 actif sur 3 allait travailler au delà du territoire ;
- en 1990, 68 % des actifs des Lacs Médocains exercent un emploi dans leur commune de résidence, en 1999, ils étaient 62 %, ils ne sont plus que 50 % en 2006 ;
- 57 % de ces déplacements vers l'extérieur sont orientés vers l'agglomération bordelaise et en particulier le quadrant nord-ouest et la ville centre.

#### 4.1.2. | Un manque d'entreprises « locomotives »

Le territoire compte 1 378 établissements soit 1 % des établissements de la Gironde, la CUB en polarisant un peu plus de 46 % (Sirene, INSEE, janvier 2009). Ces proportions réaffirment le caractère déficitaire global du bassin d'emplois de cette partie du territoire girondin.

De plus, ce sont les établissements de petites tailles (moins de 2 salariés) qui sont prépondérants dans l'économie locale puisqu'ils représentent 82 % de l'ensemble. On dénombre seulement 22 établissements de plus de 10 salariés principalement situés sur la commune de Lacanau et principalement orientés vers les activités liées au secteur du tourisme, des services à la personne et du commerce. Un seul établissement de plus de 100 salariés est présent sur le territoire, il s'agit de la Mairie de Lacanau.

L'absence d'entreprises privées de taille conséquente, leur faible représentativité à l'échelle départementale et le fort soutien de la sphère publique en terme d'employabilité sont sources de fragilité pour le territoire, que ce soit en matière de



dépendance économique ou en matière de création de richesses. Par ailleurs, cela peut en partie expliquer la faible représentation des cadres dans la part des actifs.

#### **4.1.3. | Une structuration de l'emploi vulnérable**

Alors que les employés représentent 35 % des actifs résidents de plus de 15 ans sur le territoire (contre 30 % à l'échelle de la Gironde) la part des cadres ne représente que 9 % de l'ensemble (contre 14 % sur la Gironde). Cette faible présence des cadres souligne à la fois une économie dominée par les petites entreprises, majoritairement familiales, et l'absence d'entreprises à forte valeur ajoutée, qui nécessitent l'emploi d'un personnel plus qualifié.

Autre spécificité de ce territoire, la part des artisans, commerçants et chefs d'entreprises, qui est bien plus importante que la moyenne girondine (12 % contre 6%). Ce chiffre est caractéristique d'une économie de proximité, où l'artisanat et le commerce répondent aux besoins locaux sans avoir de rayonnement au-delà des limites territoriales.

Par ailleurs, pour le tourisme, mais aussi pour le bois, les activités économiques du territoire sont marquées d'une forte saisonnalité. On déplore notamment pour l'ensemble des acteurs liés à la filière touristique (commerçants, artisans restaurateurs, hébergeurs,...), des revenus très dépendants du succès de la saison et du climat estival, en particulier. Cette situation fragilise un peu plus le commerce local de proximité, pourtant déjà sensible à l'évasion commerciale sur les grandes surfaces implantées à l'extérieur des lacs Médocains.

Le caractère saisonnier de l'activité touristique a aussi une répercussion sur l'emploi et génère souvent des situations de précarité pour de nombreux salariés en dehors de la saison touristique. Cette forte saisonnalité explique en partie la vulnérabilité du territoire face au chômage.

La fragilité du tissu économique se lit également sur la dynamique de l'emploi exprimée par l'évolution du taux de chômage. Ainsi en 2008, le taux de chômage de la zone d'emploi du médoc s'élevait à 9,1 % pour une moyenne départementale de 8 %. Ces taux apparaissent donc particulièrement élevés, les catégories les plus touchées étant les jeunes et les femmes.

#### **4.1.4. | Une offre très limitée en foncier à vocation économique**

La dépendance observée aux autres pôles d'emplois de la partie ouest du département est renforcée par la faible proportion d'espaces spécifiquement dédiés aux activités économiques.

On recense trois zones d'activités sur le territoire. Lacanau compte celle du Huga qui dispose d'un simple résiduel et de la Meule qui fait l'objet d'une extension en cours de près de 8 hectares, tandis que Hourtin dispose d'un potentiel d'une quinzaine d'hectares sur la zone dite des « Bruyères ».

Ces zones représentent moins de 1 % des ZA à l'échelle de la Gironde qui en compte un peu plus de 300. Or les zones d'activités dans leur conception et leur vocation sont des leviers importants du développement économique d'un territoire.



En l'état actuel, la Communauté de Communes se trouve dans l'incapacité d'offrir aux entrepreneurs qui souhaiteraient investir sur le territoire, les moyens de mener leurs projets et de les rendre visibles et structurants.

## 4.2 | L'économie présentielle, premier moteur du développement local

L'économie présentielle se distingue de l'analyse économique classique qui est basée sur les lieux de production traditionnels (sphère productive). Il s'agit en l'occurrence d'une économie basée sur la population présente sur un territoire et décomposée comme suit :

- les personnes résidant localement de façon permanente et qui nourrissent l'économie dite « résidentielle » Le cadre de vie privilégié des lacs médocains attire des populations, qui expriment des besoins nouveaux et une plus forte exigence que la population de souche. Le territoire ne pourra y répondre qu'en développant les services, les structures d'accueil et les équipements adaptés.
- les personnes de passage essentiellement composées de touristes qui par leur consommation locale génèrent des flux monétaires sur le territoire. Pour les trois communes, le tourisme constitue la première source de retombées économiques.

Le poids de l'économie présentielle est prépondérant dans le développement local et constitue une potentialité à exploiter.

Il convient cependant de préciser que ce phénomène expose le territoire aux forces, opportunités, faiblesses et risques exposés ci-après, et qu'il est par conséquent nécessaire de trouver un équilibre afin de pallier les effets négatifs.

### L'économie présentielle : une potentialité à exploiter, un équilibre à trouver

#### Forces

- Source d'emplois grâce aux effets multiplicateurs
- Captation de revenus en provenance de l'extérieur
- Faible exposition au processus de compétition mondiale (pas de délocalisation)

#### Opportunités

- Valorisation économique du cadre de vie
- Développement de territoires en dehors des polarités productives
- Professionnalisation des métiers de services pour améliorer la qualité des emplois

#### Faiblesses

- Salaires distribués relativement faibles
- Proportion importante d'emplois précaires et peu qualifiés
- Externalités négatives liées aux déplacements et à la consommation d'espace

#### Risques

- Dépendance face à l'apport de populations extérieures
- Eviction des activités productives
- Phénomène de ségrégation socio-spatiale

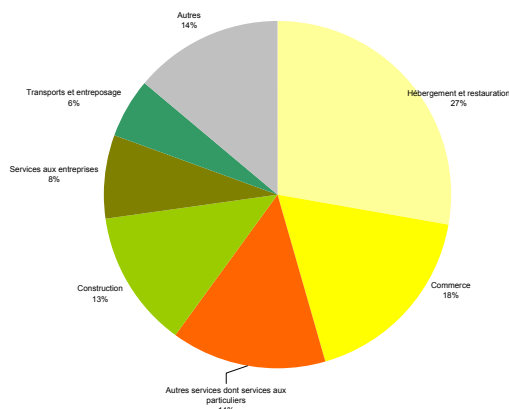


#### 4.2.1. | Un marché de l'emploi porté par l'économie présenteielle

Sur la communauté de communes, on constate que les emplois créés dans le secteur de l'économie présenteielle, offrent effectivement des salaires peu élevés et sont très largement marqués par la saisonnalité.

-> Les emplois locaux sont ainsi sensiblement marqués par la précarité. Il convient parallèlement de s'interroger sur la qualification de ces emplois.

##### • Les principaux secteurs d'activités du secteur privé en 2007



source : UNISTATIS 2007

La spécificité locale littorale explique en large partie les dynamiques et la structure d'emplois présentées dans le graph ci-dessus et dont la lecture nécessite deux précautions d'usage :

- les emplois liés aux activités sylvicoles et agricoles ne sont pas mentionnés. Comme indiqué dans le paragraphe précédent, ces activités jouent un rôle important pour l'économie locale notamment sur la commune de Carcans.
- comme évoqué par ailleurs, il est très difficile d'évaluer l'apport des activités touristiques sur le territoire en terme d'emploi.

Les services aux particuliers l'hébergement/restauration et le commerce représentent à eux seuls 493 emplois sur les 1080 emplois privés. Si on cumule ces emplois avec ceux des secteurs des services aux particuliers et de la construction, on atteint 786 emplois soit près de 75 % des emplois privés. Ainsi, la sphère présenteielle constitue bien le premier moteur économique du territoire des lacs médocains.

Il s'agit d'une économie tertiaire plurielle à mettre en relation avec la filière tourisme.

Par ailleurs, tandis que l'emploi salarié privé a augmenté en moyenne de 2,3 % par an entre 1999 et 2007 sur l'ensemble du département, et de 1,1 % sur le Pays Médoc, l'évolution constatée sur la Communauté de Communes des Lacs Médocains est de 4 % par an, soit 300 emplois créés en 8 ans.



Cette dynamique privée favorable à l'économie locale, ne s'observe cependant pas sur la commune de Carcans qui connaît une stagnation de l'emploi.

	2007	1999	Taux de variation annuel
Carcans	160	159	0,1%
Hourtin	241	160	5,3%
Lacanau	679	463	4,9%
<b>Lacs médocains</b>	<b>1 080</b>	<b>782</b>	<b>4,1%</b>
Pays Médoc	11 050	10 099	1,1%
Gironde	358 258	298 826	2,3%

#### • Dynamique de l'emploi salarié privé entre 1999 et 2007

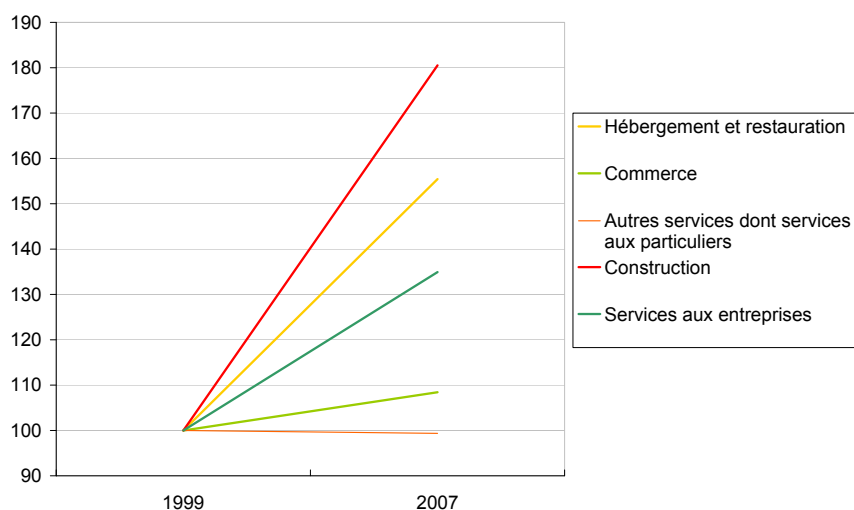
Parmi les principaux secteurs qui composent le tissu économique local, les activités liées à la construction sont celles qui ont connu l'évolution la plus marquée avec 62 emplois créés, soit un taux d'évolution annuel de 8%. Par ailleurs, les activités liées à l'hébergement et à la restauration ont elles aussi connu une hausse conséquente avec la création de 107 emplois en 8 ans. Quant aux activités commerciales et de services aux particuliers, l'augmentation est moins prononcée avec un taux d'évolution annuel de 1 % pour ce premier domaine d'activité et une stagnation pour le second.

Les évolutions constatées en matière d'emploi privé, viennent renforcer l'idée d'une économie portée par des activités en lien avec la présence des populations sur le territoire et la croissance démographique qu'il connaît.

Parallèlement, la croissance de l'emploi privé en valeur absolue ne doit pas masquer l'aspect qualitatif des emplois créés. Les secteurs les plus dynamiques sont aussi ceux où les rémunérations sont les plus basses, à savoir, le secteur de la construction et des services à la personne.

Cette pluralité et les dynamiques observées correspondent bien aux besoins exprimés par les personnes qui vivent et traversent ce territoire.

#### Trajectoires de l'emploi salarié privé entre 1999 et 2007 pour les principaux secteurs d'activités des lacs médocains (base 100 en 1999)





#### **4.2.2. | L'attractivité touristique : un puissant levier de développement soumis à de profondes mutations**

- **Une identité touristique lisible à l'échelle européenne**

Le littoral et les espaces naturels représentent l'atout principal, le produit d'appel qui structure l'offre et la demande touristique. Les principaux sites de fréquentation sont aujourd'hui liés à ces espaces naturels littoraux et lacustres et leur attractivité ne vient pas d'une survalorisation en terme d'aménagement et d'équipement. Elle tient à l'unicité de ces sites, à cet écrin naturel et son caractère sauvage et préservé.

Néanmoins, les nombreux aménagements réalisés en faveur du tourisme et impulsés par la MIACA, ont permis de valoriser le triptyque océan, lacs, forêts, permettant au territoire des Lacs Médocains de se positionner comme un pôle touristique identifié à l'échelle régionale, nationale et européenne.

En effet, les étrangers représentent environ 10% de la clientèle, avec une majorité d'allemands et de belges. Les touristes français proviennent en majorité de l'agglomération bordelaise et de l'Aquitaine, avec un taux remarquable de franciliens lors de la période estivale. Le rayonnement de ce site est donc important.

Par ailleurs, la création d'un office de tourisme communautaire rayonne dans un double souci de promotion et de qualité de l'offre touristique au delà de la clientèle touristique classique.

- **Un impact territorial : un secteur incontournable**

Si le territoire, de par ses caractéristiques, est un facteur d'attractivité, le tourisme est devenu, en retour, un élément important du tissu et de la vie du territoire des Lacs Médocains. Son poids, économique notamment, le rend aujourd'hui incontournable dans toute politique de développement et d'aménagement.

En termes économiques, son impact est incontestable et génère d'importantes retombées financières, même si elles sont difficiles à évaluer précisément. En effet, connaître les retombées liées au tourisme reste un exercice aléatoire dans la mesure où on ne connaît pas le nombre total de touristes présents sur le territoire et ce en raison du développement de locations touristiques de résidences principales, comme secondaires, pendant les périodes estivales; phénomène difficilement quantifiable.

Les activités directement liées au tourisme ( hôtels-restaurants, activités sportives et récréatives...) représentent un peu plus du quart de l'ensemble des établissements du territoire. On estime que 60 millions d'euros sont dépensés par les touristes chaque été sur la commune de Lacanau (Sud Ouest, Juillet 2007). On peut toutefois supposer ces retombées supérieures sur cette période et a fortiori sur l'année entière (malgré une plus faible fréquentation d'octobre à avril).

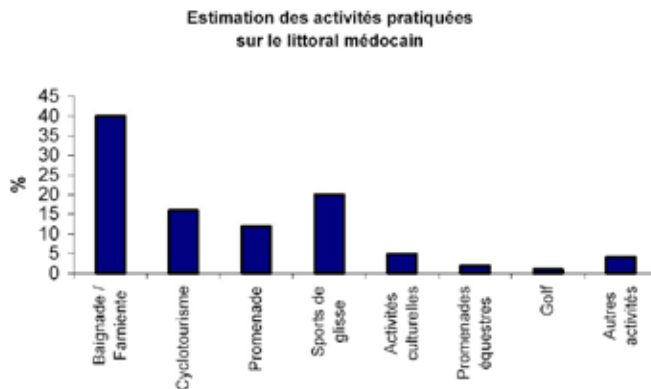
Toutefois, il est nécessaire de préciser que ce levier de développement déterminant pour le territoire, soulève quelques interrogations dans sa capacité à fixer localement les retombées et la dynamique économique qu'il engendre en période estivale. En



effet, dans sa structure actuelle, le secteur touristique génère des emplois faiblement qualifiés et rémunérés. De plus, ces emplois restent temporaires puisque calés sur la saison estivale ce qui ne permet pas de pérenniser les effets de l'activité touristique sur le territoire. Dans le même sens, la caractéristique des emplois créés, favorise une fuite de revenus pour le territoire, limitant ainsi son impact. Les contrats saisonniers font généralement appel à une population (étudiants...) qui ne vit pas sur le territoire à l'année et quitte le territoire à la fin de la saison estivale. Cette fuite de revenus est également à mettre en perspective avec une certaine proportion des propriétaires d'établissements touristiques saisonniers, présents sur le territoire uniquement lors de la période touristique (de 2 à 6 mois). Ceci représente pour le territoire une perte de revenus substantiels, ne permet d'ancrer une population active conséquente et amoindrit l'effet d'entraînement de ce secteur d'activité, déterminant pour le territoire.

#### • Une offre touristique diversifiée mais portée par le littoral

Le développement touristique des Lacs Médocains est né de la richesse du site et les touristes sont avant tout attirés par les plages océaniques, le cadre naturel, le climat et le calme. Les activités touristiques proposées sont étroitement liées à la nature. Dans ce contexte, 70 % des commerces et des centres marchands d'activités touristiques sont liés aux sports nautiques.



Source : Atis Conseil, Novembre 2002

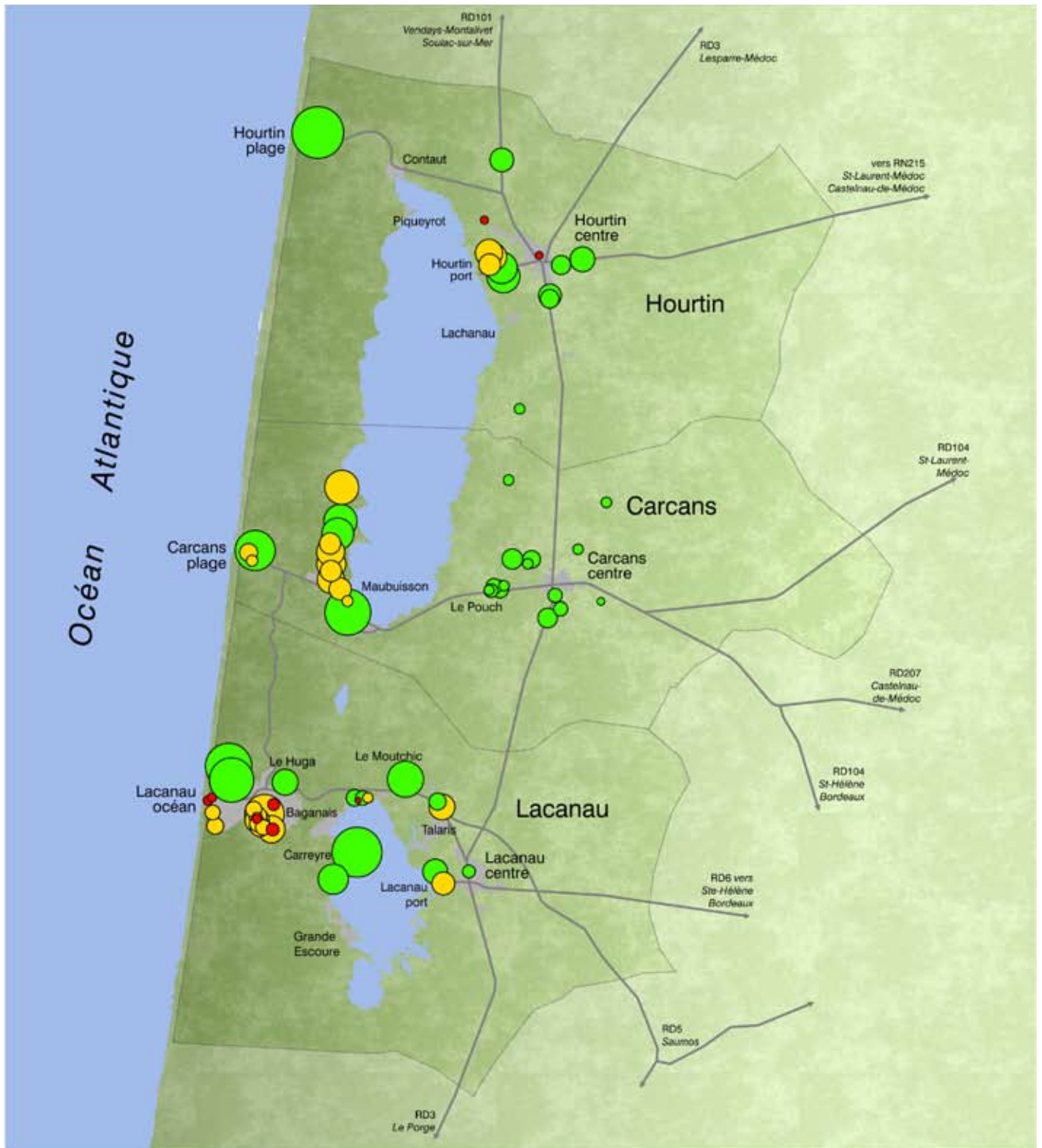
Les activités de plein air telles que la voile, le surf, la randonnée, le cyclotourisme, l'équitation, le golf se développent avec par exemple la mise en place de pistes cyclables (190 km en forêts domaniales et littorales sur la Gironde), et le tracé de plusieurs chemins de randonnée donnant lieu à des promenades d'initiation aux richesses naturelles.

Cependant, si le milieu naturel, support de l'activité touristique (plage, dunes, forêts ONF, lacs), est naturellement présent sur une grande partie du territoire, l'activité touristique proprement dite (hébergement, restauration, services) est concentrée sur quelques pôles bien identifiés.

Même si la fonction d'hébergement s'est quelque peu éparpillée avec le développement des villages vacances et d'un tissu diffus de résidences secondaires, les stations touristiques aménagées dans le cadre de l'opération MIACA (stations lacustres et stations en bord d'océan) polarisent toujours l'essentiel de l'activité touristique.



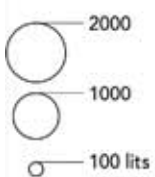
# Capacités d'accueil touristique (campings, villages vacances, résidences touristiques, hôtels)



a'urba.  
agence d'urbanisme

N  
m 1000

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



- camping
- village vacances ou résidence touristique
- hôtel



Au sein de cette logique de concentration de l'activité touristique autour de pôles identifiés, on observe des contrastes marqués en terme de fréquentation, malgré la proximité des différentes stations. Cette diversité se lit aujourd'hui à l'échelle communale et donne aux communes des caractéristiques touristiques propres mais complémentaires.

Les communes de Carcans et Hourtin offrent un visage plus intimiste. Carcans donne l'image d'une station plus familiale, caractérisée par la forte proportion de villages vacances. Hourtin est davantage reconnue pour son tourisme social. Néanmoins, ce type de tourisme, destiné aux populations modestes, qui s'est développé au cours des années 1960, est aujourd'hui remis en cause par les évolutions des structures d'hébergements et par la nature de la demande, plus qualitative en termes de confort notamment.

Lacanau se place dans une logique différente. La commune développe, sur la période estivale, un tourisme « de masse », qui la place aujourd'hui à niveau égal avec les principales stations du Bassin d'Arcachon en terme de fréquentation touristique. Fer de lance du tourisme sur le territoire, Lacanau dispose de l'image la plus forte et demeure la plus structurée en terme d'équipements et d'offres touristiques avec un centre de balnéothérapie, un casino, un golf... De plus, l'organisation de la compétition annuelle de surf « Soörüz Lacanau Pro » accroît le rayonnement de la commune et sa visibilité à un niveau international, permettant d'attirer entre 150 000 et 200 000 personnes lors de l'épreuve. (Touristes hébergés + excursionnistes pour la journée).

Outre la complémentarité spatiale dans les pratiques, soutenue par une politique événementielle volontariste, l'évolution dans la fréquentation touristique alimente aujourd'hui la diversité touristique du territoire. Cette évolution se traduit par des demandes de séjours de plus en plus courts (une semaine en moyenne, et une hausse des demandes pour les séjours de trois à quatre jours) sur l'ensemble de l'année et un décalage de la saison touristique, qui s'affaiblit en juillet au profit de début septembre.

La proximité de l'agglomération bordelaise explique le développement de ce phénomène nouveau, celui d'un tourisme de proximité. Il s'inscrit dans des temporalités différentes de celle du tourisme saisonnier et soulève la question de l'usage d'un territoire structurellement organisé pour une activité touristique saisonnière.

En effet, malgré la diversité des pratiques touristiques et l'émergence de nouveaux phénomènes, ce secteur est extrêmement marqué par un tourisme balnéaire estival. Le littoral reste ici le premier produit d'appel du territoire et se pratique principalement l'été. Une logique qui conditionne l'activité touristique.

Cette double concentration (spatiale et temporelle) offre un visage plus mitigé de l'influence touristique sur le territoire. L'offre est en réalité bien plus marquée par une réelle hétérogénéité territoriale de l'appareil touristique, en raison de la proximité du littoral. La majorité des équipements, services, commerces et aménagements touristiques sont aujourd'hui orientés vers le littoral et les plages océanes polarisent



l'essentiel de la fréquentation touristique sur une très courte période. En outre, cette concentration très intense dans le temps et l'espace n'est pas sans poser un certain nombre de problèmes, dans la mesure où le nombre de touristes présents sur cette courte période est très important. Cette problématique pose également la question de la soutenabilité du système touristique dans un milieu fortement fragile.

Cette très forte saisonnalité s'explique par la structure de l'hébergement, marchand notamment. Les hôtels, chambres d'hôtes... sont très faiblement développés sur le territoire, contrairement à l'hôtellerie de plein air et dans une moindre mesure aux résidences de tourisme et villages vacances.

- **Une forte capacité d'accueil concentrée autour de plusieurs pôles**

D'après le schéma de développement touristique « Médoc Océan 2010-2013 » réalisé en octobre 2008, les Lacs Médocains ont une capacité d'accueil touristique de 74 448 lits, ce qui représente plus de la moitié de la capacité totale d'hébergement du pays du Médoc. Les résidences secondaires représentent ici 58 % de l'hébergement total et ont un poids important, impactant la vitalité des 3 communes. Il est à noter que 56 % des résidences secondaires du territoire sont concentrées sur Lacanau, soit 24 595 résidences secondaires.

La répartition de l'hébergement marchand reflète la dominance de l'hôtellerie de plein air en nombre de lits. Toutes communes confondues, les campings représentent plus de 50 % de la capacité d'accueil de l'hébergement marchand. Au niveau girondin, le territoire concentre 20 % de l'hébergement marchand contre 34 % pour le Bassin d'Arcachon. Il est à noter que, mis à part l'hôtellerie de plein air largement majoritaire pour les deux territoires, les Lacs Médocains se distinguent par une capacité d'accueil, en résidence de tourisme et de villages vacances quatre fois supérieure à celle du Bassin d'Arcachon, tandis que ce dernier est mieux pourvu en hôtels.

EN NOMBRE DE LITS	CARCANS	HOURTIN	LACANAU	TOTAL
Hôtellerie de plein air	5 767	4 706	7 514	17 987
Villages de vacances	3 188	600	516	4 304
Aires de service camping-car	0	90	285	375
Aires naturelles de camping	150	135	0	285
Hôtels	0	70	360	430
Résidences de tourisme	1 685	380	3 622	5 687
Chambres d'hôtes	19	27	34	80
Locations de meublés	695	383	707	1 785
<b>TOTAL HÉBERGEMENT MARCHAND</b>	<b>11 504</b>	<b>6 391</b>	<b>13 038</b>	<b>30 933</b>
Locations meublées non déclarées	4 450	3 685	10 576	18 711
Résidences secondaires au sens strict	5 900	4 885	14 019	24 804
<b>TOTAL HÉBERGEMENT NON MARCHAND</b>	<b>10 350</b>	<b>8 570</b>	<b>24 595</b>	<b>43 515</b>
<b>TOTAL LITS MÉDOC OCÉAN</b>	<b>21 854</b>	<b>14 961</b>	<b>37 633</b>	<b>74 448</b>



Le tableau ci-dessus montre les écarts entre les différentes communes et confirme Lacanau dans son rôle de pôle touristique, Carcans et Hourtin ayant une capacité moindre, avec une répartition plus équilibrée entre l'hébergement touristique marchand et non marchand. Lacanau regroupe la moitié de la capacité totale d'accueil des Lacs Médocains, Carcans 30 % et Hourtin 20 %.

Cette structure de l'hébergement touristique marchand, si elle permet de dégager de fortes capacités d'accueil, pose aujourd'hui un certain nombre de problèmes face aux évolutions récentes qui touchent le secteur du tourisme.

La demande en hébergement marchand évolue et la clientèle gagne en exigence de confort et de services. Depuis la dissolution de la MIACA, peu de projets d'aménagements structurants ont vu le jour laissant place au vieillissement du patrimoine. Or, certains équipements qui par le passé ont fait preuve d'innovations sont aujourd'hui désuets. Tel est le cas de la base de Bombannes, qui n'est plus adaptée à l'attente de la clientèle aujourd'hui qui recherche plus d'autonomie (logement avec cuisine intégrée par exemple).

Cette évolution des demandes conduit au «durcissement» des campings, avec notamment une multiplication des mobil-homes, dont une partie se transforme en résidences secondaires. Ce processus génère une dégradation des paysages littoraux et de leurs abords.

En outre, ce phénomène de résidentialisation des campings (privatisation et location à l'année des emplacements) ne permet pas de maintenir une fréquentation touristique pure. Ces évolutions posent d'importantes questions sur la capacité du territoire à maintenir sur son sol une réelle dynamique touristique, remettant en cause, à moyen terme, l'impact économique du tourisme sur le territoire et son développement.

La question du maintien des capacités d'accueil existantes du territoire se pose donc pour conserver une réelle population touristique estivale.

Enfin, cette structure de l'offre d'hébergements favorise pleinement un tourisme de masse sur une période très ciblée: les hôtels par exemple, permettent un accueil de population toute l'année quand l'hôtellerie de plein air concentre ses ouvertures entre mai et septembre (période de référence pour étudier les phénomènes touristiques), limitant ainsi les possibilités d'allongement du temps de saison.

De plus, la demande étant totalement conditionnée par l'offre, le tourisme du territoire, principalement le tourisme haut de gamme, se trouve bridé par les capacités d'accueil en hébergements marchands.

#### • **Un enjeu de restructuration qualitative de l'offre**

##### **Allongement de la saisonnalité et diversification de l'offre**

Si le tourisme estival et littoral, moteur du développement touristique du territoire, génère de fortes pressions, il semble également être arrivé aujourd'hui à un seuil maximum en termes de développement. Il devient donc important de réguler et



de réorienter cette activité dans le temps et l'espace. Dans ce contexte, l'intérêt de l'allongement du temps de saison est double puisqu'il permet de soulager le littoral des pressions estivales et d'optimiser sur l'ensemble de l'année les potentialités touristiques du territoire.

Dans cette optique, la diversification de l'offre existante, en terme d'équipements et de services, pourrait être l'un des axes de la réorientation de l'activité touristique. L'objectif n'est pas de remplacer une type d'offre touristique par un autre mais de développer une nouvelle offre, complémentaire avec l'offre existante.

La réflexion sur la valorisation du littoral et du tourisme balnéaire tient une place centrale. Premier facteur d'attractivité du territoire girondin et aquitain, le littoral concentre la majorité de l'activité touristique et restera l'élément moteur du tourisme. Cependant, une nouvelle mise en valeur de ces espaces gagnerait à être pensée pour optimiser les retombées économiques liées aux flux touristiques.

L'objectif ne doit pas être ici de limiter le tourisme mais de développer une offre plus qualitative et mieux répartie. La demande touristique évolue, se complexifie, s'élargit : séjours très courts, tourisme de villégiature, tourisme international, etc. Outre le développement d'un hébergement marchand de qualité, le positionnement sur des « niches » touristiques sera ici nécessaire pour se placer sur une nouvelle offre.

### **L'hébergement : la nécessaire diversification de l'offre**

L'allongement et la régulation de l'activité touristique est un enjeu important pour la stabilité du territoire et la pérennité du secteur. L'hébergement constitue ici la pierre angulaire de cette réorientation. En effet, avec la structure actuelle des capacités d'accueil et la prédominance de l'hôtellerie de plein air, l'allongement de la saisonnalité reste fortement compromis.

Si la montée en gamme de l'offre est un objectif à atteindre, la diversification de l'hébergement n'en est pas moins importante. La faible fréquentation touristique, hors saison estivale, s'explique aujourd'hui par le manque chronique d'hébergements marchands, hors hébergement de plein air. L'hôtellerie, tout comme les résidences touristiques ou les hébergements de groupe, et les gîtes/chambres d'hôtes restent trop peu représentés.

Or, la capacité d'accueil (hors résidences secondaires) est aujourd'hui portée par l'hôtellerie de plein air, privilégiant un tourisme estival. Elle constitue donc la principale base de retombées touristiques et correspond de plus, à une forte demande (concept de « Yelloh! Village<sup>1</sup> »). Le maintien de ces importantes unités d'hébergements reste donc indispensable même si elles présentent certains problèmes dans leur évolution (phénomène de durcissement et de résidentialisation).

Dans ce cadre, le développement d'une offre répondant au besoin de renforcement des capacités d'accueil sur l'année, intégrant les contraintes liées à la loi littoral, doit offrir une alternative sur le long terme aux campings, littoraux notamment. Le territoire ne peut se permettre de réduire ses capacités d'hébergements marchands et doit donc faire face à cette double problématique : réorientation de l'hébergement et renforcement d'importantes unités d'hébergements marchands.

<sup>1</sup> Concept de camping très qualitatif, pensé comme un village, regroupant de nombreux services et équipements, minimisant les contraintes pour des touristes recherchant calme et confort.



## **4.3 | La sylviculture et l'agriculture constituent des points d'appui potentiels pour le développement de l'économie productive**

### **4.3.1. | La sylviculture : vers une meilleure valorisation économique de la forêt**

La sylviculture couvre un marché très local basé sur les activités d'exploitations et de première transformation (trois usines de sciage à Carcans). Les produits rejetés des scieries (les sciures, dosses et délignures) représentent une ressource importante valorisée par les usines de trituration (papeterie) et de carbonisation essentiellement réparties dans le Massif Landais.

En tout, la filière bois sur le territoire des Lacs Médocains représente :

- 45 600 ha de forêt, soit 60 % de la forêt du Médoc,
- 1 800 propriétaires privés (51 % de forêt privée, 27 % de forêt domaniale, 22 % de forêt communale),
- des sites industriels, onze entreprises d'exploitation du bois, trois usines de sciage.

Si la sylviculture est fortement ancrée dans le territoire, c'est un secteur économique sensible. La destruction d'une part importante du massif forestier lors de la tempête de 1999 (dans le Médoc forestier, les estimations font état de 10 millions de m<sup>3</sup> de bois abattus ou cassés, ce qui représente dix années de récolte) et le déséquilibre des peuplements ont transformé le paysage, et réduit les potentialités de production et les revenus induits par l'exploitation forestière. La relance de l'activité sylvicole est une opération à mener sur le long terme puisque la reconstitution du massif demande un temps conséquent (environ 40 ans) avant d'atteindre un équilibre permettant un rendement normal de l'activité. Le passage progressif du semis à la plantation conjugué à la mise à disposition du sylviculteur de plants issus du programme d'amélioration génétique du pin maritime devrait permettre de ramener l'âge d'exploitabilité à 40 ans. Le raccourcissement de la rotation est une nécessité indispensable:

- au maintien du massif dans la compétitivité internationale,
- pour procurer une rentabilité à l'investissement forestier.

Une opération de restructuration foncière basée sur le volontariat, menée par le Conseil Régional de la Propriété Forestière et la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural est en cours sur les communes de Hourtin et Lacanau. La restructuration foncière permet par l'échange ou la vente de réduire les friches en reconstituant des parcelles de plus de 4 hectares (seuil de mécanisation d'une parcelle de pin maritime).

L'opération est menée sur des surfaces de moins de 10 hectares, car les petites parcelles, de par l'éloignement ou le désintérêt des propriétaires, sont les plus touchées par le phénomène de friche. Les inconvénients de la restructuration foncière sont d'une part les coûts qu'elle engendre (nécessité d'avoir un plan cadastral digitalisé et frais d'animation à la charge de la collectivité) et d'autre part,



la reconstitution du massif se fait exclusivement avec le pin maritime; réduisant ainsi la biodiversité du massif.

Au-delà de l'atout majeur que représente la forêt dans le tissu économique local du fait de l'activité qu'elle engendre directement dans le secteur du bois, il est important de considérer l'équilibre et la qualité paysagère qu'offrent le massif forestier et ses impacts en terme d'image et, indirectement de retombées économiques induites. La sylviculture assure l'équilibre du territoire par l'activité qu'elle génère dans les espaces ruraux. En effet, l'habitat des exploitants est souvent implanté au cœur des domaines forestiers ce qui permet ainsi un équilibre dans les usages de l'espace en évitant l'enclavement de l'arrière pays. L'activité forestière permet de maintenir des emplois en zones rurales et dans les hameaux en périphérie des bourgs, créant ainsi de véritables unités de vie.

En outre, si l'impact du paysage sur l'attractivité du territoire et donc sur l'activité touristique est difficilement mesurable, il est indéniable que la sylviculture, qui assure le maintien d'une part importante du massif boisé, participe à l'idée de " nature " qui est associé au tourisme des Lacs Médocains. Cependant, il n'en demeure pas moins que 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 donc 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.

Au-delà de son intérêt paysager et identitaire, la forêt des Lacs Médocains permet aussi la pratique d'activités de loisirs selon la réglementation en vigueur (activités motorisées interdites, activités de cueillette réglementées ou soumises à autorisation...). La forêt domaniale est ouverte au public, avec des aménagements permettant la randonnée, le vélo...

=>Or, 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.**

**Les fonctions d'aménités si chères aux urbains doivent ainsi être relativisées localement** : « paysages et grands espaces vierges » ne sont pas synonymes de « nature support d'activités de plein air » ; du moins pas sur l'ensemble du massif. Ainsi, si une partie du massif forestier situé entre lacs et océan, soit le cœur des espaces fréquentés par les touristes, peut faire l'objet de tels usages (avec convention ONF...), la fréquentation du massif privé de protection (partie Est des Lacs) butte quant à elle sur des problèmes d'assurance en cas d'accidents, de dégradation des dispositifs de DFCI (qui rappelle le est privée), etc...



Par ailleurs, outre les aléas climatiques déjà évoqués, la forêt gasconne est soumise à des cycles économiques dont il paraît difficile de prédire l'avenir. Sur l'ensemble du massif landais, certains sylviculteurs sont ainsi enclins à se détourner de leur activité au profit de l'agriculture (baux financièrement plus rentables), voire de la location bien plus rémunératrice des terrains pour y implanter notamment des fermes d'énergie solaire.

Les propos du Secrétaire général du syndicat des sylviculteurs du Sud-Ouest prononcés après la tempête de 2009, illustrent cette situation : « toute la profession est touchée, du propriétaire à l'exploitant forestier. Paradoxalement, (les) perspectives d'avenir sont énormes : le pin est l'éco-matériau par nature. Et notre forêt est bien placée dans la perspective des marchés carbone ou du développement de la chimie verte. Avant la tempête, nous étions à la pointe pour ces nouveaux débouchés. Il va falloir trente ans pour revenir à ce niveau ».

La valorisation et le maintien de l'activité sylvicole gasconne ne passe pas par le simple volontaire mais lapidaire « il faut reboiser ». Il convient parallèlement de mettre en œuvre à l'échelle locale et nationale les conditions facilitant un tel dessein afin notamment de lutter à armes égales avec les marchés mondiaux :

- la petite sylviculture familiale résiste ainsi plus difficilement aux conjonctures que les grands propriétaires (privés, collectivités ou institutionnels) ;
- la forêt reste avant tout un outil de production et ne doit pas porter seule les aspirations, certes légitimes, des urbains souhaitant s'y divertir ou la surprotéger ;
- la productivité des boisements tend à atteindre son seuil maximal. Les marges d'optimisation sont plus étroites que par le passé et selon les professionnels de la filière du bois, « toute éventuelle réduction trop importante de la forêt au bénéfice d'autres activités pourrait compromettre les besoins des industries de transformation »...
- ... mais les évolutions à venir de la filière ne peuvent être garanties à long terme (développement, stagnation, déclin) et il convient de parer toute éventualité afin de ne pas devoir gérer les évolutions dans l'urgence.

=>La situation économique du massif sylvicole ouvre les perspectives d'avenir suivantes qui ne relèvent pas d'applications concrètes dans le cadre d'un SCoT :

- innovante (pôle de compétitivité « Xylofutur ») et ambitieuse la sylviculture bénéficie de débouchés conséquents mais il convient de **soutenir massivement et durablement les exploitants pour qu'ils puissent passer le cap actuel**. Les financements publics et autres formes de soutiens nécessaires devront être conséquents et ne dépendent que très partiellement des communes. En clair, l'avenir local dépend en large partie de décisions extérieures ne relevant pas de la compétence directe des collectivités locales :

- la gestion de la forêt **est réorganisée au profit d'une forte concentration foncière largement ouverte aux « Zinzins »** (banques, compagnies d'assurance, fonds de pension considérés comme des actionnaires à long terme) à l'instar des forêts des communes du Bassin. Reste à promouvoir le cadre fiscal attractif... ce qui là encore ne relève pas de la compétence des communes.

=>En revanche, **sans préjuger des perspectives économiques à long terme de la sylviculture, le SCoT peut d'ores et déjà établir un cadre permettant d'organiser/**

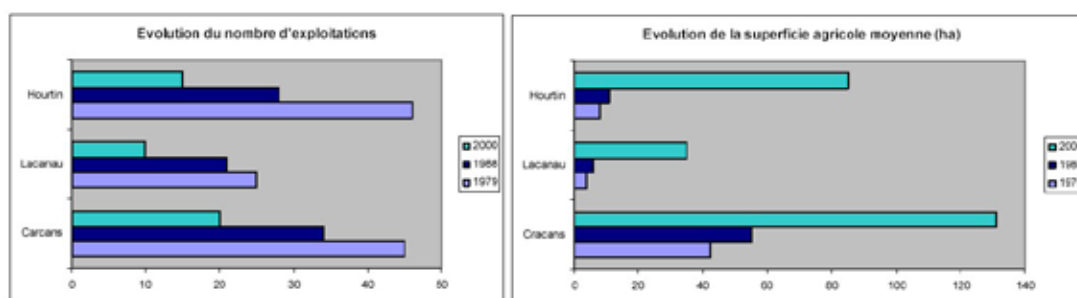


**rationaliser/optimiser sur le plan écologique les éventuelles évolutions du massif.** Ce cadre permettait de proposer/fixer des règles aux services de l'État tels que la DDAF/DDTM et investisseurs désireux de demander des autorisations de défrichements : secteurs à écarter pour raisons naturelles par exemple.

### 4.3.2. | L'agriculture : une potentialité pour le développement des industries agro-alimentaires

#### Une activité en progression

L'activité agricole s'étend sur moins de 7 % du territoire communautaire, soit une superficie agricole utile de 4237 hectares en 2000. Elle a progressé assez rapidement ces dernières années puisqu'elle ne représentait que 2312 hectares en 1988. Cette surface se concentre sur les communes de Hourtin et de Carcans où elle garde un rôle économique non négligeable (respectivement 6,5 % et 15,5 % de l'emploi local contre 0,5 % pour Lacanau). C'est également sur ces deux communes que la progression de la surface agricole utile a le plus progressé. Parallèlement, l'évolution de l'emploi agricole est positif entre les deux derniers recensements alors que la tendance nationale est à la baisse des effectifs.



Source : Recensement agricole 2000 - DDAF

Depuis les années 80, l'activité agricole tend vers un mode d'exploitation professionnalisé avec des parcelles agricoles de plus en plus étendues (95 ha de moyenne contre 20 ha pour la Gironde) pour un nombre de propriétaires limité. La professionnalisation de l'activité agricole a entraîné une diminution significative du nombre de chefs d'exploitations et de coexploitants d'environ 50 % entre 1988 et 2000. Le nombre de salariés a fortement augmenté, amenant ainsi le taux de main d'œuvre totale sur les exploitations à croître d'environ 20 % entre 1988 et 2000 sur Carcans et Hourtin.

Mis à part Lacanau où la place de l'agriculture est faible, on remarque que Hourtin et Carcans connaissent des caractéristiques fort différentes à travers le processus de professionnalisation de l'activité agricole. En effet, l'agriculture à Carcans est une activité relativement ancienne, avec une dynamique d'emploi qui touche essentiellement la classe des plus de 55 ans. Parallèlement, Hourtin a développé son agriculture récemment, avec une surface moindre, et une dynamique d'emploi plus jeune.

	Carcans		Lacanau		Hourtin		Lacs Médocains	
	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%
Emploi agricole	69	15,5	5	0,5	55	6,5	129	5,4
Emploi total	446		1 086		845		2 377	

Sources : Recensement agricole et RGP - 2000



## La production agricole

	Superficie (ha)								
	Carcans			Hourtin			Lacanau		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Superficie agricole utilisée	1875	1872	2614	381	304	1278	108	136	345
Terres labourables	1695	1766	2303	128	159	1214	7	20	c
dont céréales	1536	1634	1684	122	124	877	6	15	c
Superficie fourragère principale	175	118	208	245	168	63	100	114	212
dont toujours en herbe	174	98	191	242	141	63	100	114	212
Maïs-grain et maïs semence	1244	1604	1684	118	123	870	6	15	c
Maïs fourrage et ensilage	0	c	0	c	c	0	0	0	0
Légumes frais et pommes de terre	6	c	c	3	0	c	1	0	0
Vignes	1	c	0	8	2	0	0	0	0
Cultures permanentes entretenues	0	0	0	c	0	0	0	0	0
Jachères	c	10	281	c	c	96	0	c	c

c : résultats confidentiel non publié

Source : Recensement agricole, 2000

La croissance et la part quasiment exclusive de la production de maïs sur Carcans montre que les transformations du mode d'exploitation n'ont eu que peu d'impact sur la diversité des cultures, avec un regroupement des exploitations de maïs. La hausse exceptionnelle de la surface agricole utilisée et l'évolution de la culture du maïs sur la commune de Hourtin reflètent un développement important de l'activité agricole dans la commune. L'agriculture à Lacanau est composée essentiellement de productions fourragères.

Si on note l'arrivée de plantes légumières (carottes, petits pois), l'activité agricole est principalement tournée vers la culture du maïs (60 % des surfaces agricoles utilisées). Cette caractéristique amène à s'interroger sur l'impact de l'agriculture sur l'environnement. D'une part, parce que la surface agricole a progressé depuis 10 ans en utilisant des parcelles de forêt défrichées, d'autre part en raison des importants besoins en eau de ce type de culture, compte tenu de la nature sableuse des sols landais. La ressource en eau est donc un enjeu majeur de la survie de l'activité agricole sur le territoire.

L'évolution de l'élevage montre que l'activité agricole se développe sur le territoire, avec une hausse importante de la production en élevage de volailles.

En ce qui concerne les tendances de l'évolution, plusieurs remarques peuvent être formulées. En dépit de l'augmentation des effectifs en élevage et de l'élargissement des surfaces de culture de maïs à Hourtin, la pauvreté des terrains de sable landais,



le recul tendanciel de l'emploi agricole et les impacts environnementaux laissent présager une relative stagnation de l'activité agricole dans les prochaines années.

Il faut ajouter à cela que l'agriculture dans les Lacs Médocains est une activité subventionnée avec des droits à primes, hors ces dernières sont limitées et ne permettent donc qu'une faible extension de la production.

En terme purement agricole, les conditions nécessaires à l'agriculture locale sont les meilleures sur la partie Est des lacs, soit sur les immensités planes du plateau.

**=> Tout développement éventuel d'une telle activité doit s'opérer sur ces seuls espaces.**

En revanche, le plateau étant situé sur les bassins versants des lacs médocains, il convient de **veiller aux risques de pollutions** des eaux par un emploi inconsidéré d'intrants. Des efforts sont d'ailleurs notés sur ce sujet depuis plusieurs années (voir le rapport « État initial de l'environnement »).

Pour mémoire, cet « État initial de l'environnement » rapporte les termes d'une étude menée par le CEMAGREF, dans le cadre du suivi du SAGE des Lacs médocains, précisant que l'irrigation estivale ne porte pas atteinte à la dynamique hydraulique de la nappe plio-quadernaire.

Enfin, inspiré des débats actuels impulsés par le Grenelle de l'Environnement il semble utile de préciser les éléments suivants :

**1)** L'activité agricole gasconne est fortement capitaliste (matériel d'irrigation/drainage et préparation du terrain) et doit composer avec une nature des sols particulièrement difficile (sables hydromorphes pauvres nécessitant un enrichissement régulier).

Les conditions optimales pour établir une agriculture plus tournée vers le « bio » ne semblent pas réunies sur le plateau landais ; du moins dans le cadre du développement d'exploitations économiquement viables et devant produire d'importantes quantités.

D'aucun pourrait condamner cette course à la productivité, mais ce **type d'agriculture participe pleinement aux PIB français**. Située dans le trio de tête mondial des exportateurs de denrées agricoles, la France **doit maintenir sa compétitivité en la matière** (... ne serait-ce que pour pallier le déficit des autres branches d'activités...). Elle doit notamment se donner les moyens de s'adapter au mieux face à la significative montée en puissance de pays concurrents, et notamment ceux adhérant au groupe de Cairns qui n'ont cessé de démanteler les dispositifs protectionnistes de l'Union Européenne qui devraient être revus dans le cadre de la future réforme de la PAC prévue à partir de 2013.

Par ailleurs, la céréaliculture contribue largement à l'économie agricole aquitaine et a donc un challenge à relever dans la compétition internationale et sur le marché



céréalière qui, bien que cyclique n'en demeure pas moins inscrit sur des perspectives à long terme financièrement attractives.

**2)** 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 de la presqu'île (secteur des mattes). Reste par ailleurs 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 océan comme prioritaires pour ce type d'agriculture.

**3)** Enfin, la problématique de l'agriculture périurbaine ne semble pas d'actualité sur le territoire dans la mesure où d'une part, la démographie locale (y compris à 20 ans) peut largement composer avec la taille du territoire et d'autre part, les exploitations agricoles recensées sont plutôt isolées.

Il convient en revanche de souligner que l'application de la loi littoral interdit l'installation de nouveaux sièges d'exploitations en dehors des parties urbanisées, sauf exceptions guidées par des considérations d'hygiène.

### **4.3.3. | Bilan de l'activité agro-sylvicole**

**L'agriculture et la sylviculture sont ancrées dans le territoire des Lacs Médocains et font partie intégrante de son identité rurale. Par conséquent, au delà de leur poids économique, leur rôle dans l'entretien des paysages participe à son attractivité.**

**On peut cependant s'interroger sur la valorisation économique de ces ressources qui reste faible à ce jour. Pourtant, le territoire girondin accueille deux pôles de compétitivité qui concernent directement la forêt et l'agriculture, respectivement, Xylofutur et Prod'innov et qui constituent une opportunité pour la création de richesse économique autour de ces ressources naturelles.**



## **SYNTHESE ET ENJEUX :**

### **Les besoins répertoriés en matière de développement économique et d'agriculture**

#### **1) L'offre et l'attractivité économique**

La Communauté de communes manque d'entreprises « locomotives » et son isolement géographique ne paraît pas constituer un gage d'attractivité en la matière.

=>Plus largement, les grandes entreprises ne semblent pas chercher à venir s'implanter en Médoc, qui, d'une manière générale, n'est pas marqué par un fort secteur économique autre que touristique, agro-sylvicole et « présentiel ».

Ces dernières décennies la Presqu'île n'a pas su ou pu saisir certaines opportunités, et la simple absence d'un axe routier réellement structurant (ancienne RN215) ne peut constituer le seul justificatif à ce manque chronique d'attractivité.

En absence de services aux entreprises et face à la faiblesse du tissu économique local, il semble peu vraisemblable que des investissements extérieurs puissent développer « l'économie productive » en s'appuyant sur la seule qualité du cadre de vie.

Les marchés de niches ayant notamment trait au littoral (glisse, navigation...) font, depuis plusieurs années, l'objet de lourds investissements portés par les pouvoirs publics aquitains (Pays Basque pour la glisse et le textile, Bassin d'Arcachon pour le nautisme...) et laissent peu de perspective pour un développement significatif en Médoc.

En conséquence, la dépendance du Médoc est aujourd'hui forte face à l'agglomération bordelaise. Reste cependant à « s'inscrire en force de proposition et partenaire de l'agglomération, plutôt que simple campagne annexée » (Charte Pays Médoc).

Ainsi, compte tenu du contexte géographique, démographique et économique qui est le sien, la Communauté de communes des Lacs médocains doit adopter un positionnement pragmatique sur la question et tenir compte de ses caractéristiques territoriales dans la mesure où le constat ci-dessus ne préjuge en rien de l'éventuelle installation d'entreprises « productive » sur son territoire.

En effet, quand bien même le tissu économique local et le manque d'attractivité ne permettent pas trop de jouer sur l'implantation de grandes entreprises, des opportunités peuvent être offertes en matière d'énergie renouvelable et d'entreprises novatrices sous l'impulsion d'entrepreneurs désirant s'installer sur place.

Parallèlement, la dynamique de l'agglomération bordelaise et l'effet centrifuge qu'elle va générer dans le cadre de son développement à venir, doublé de l'amélioration des déplacements avec le Médoc et en particulier Lacanau qui est la plus proche des trois, permettra à cette dernière de bénéficier des effets de débordement liés à l'attractivité de la première.



Ce phénomène peut offrir des opportunités en terme d'implantations d'entreprises qu'il sera nécessaire de saisir pour diversifier et renforcer le tissu économique. Les petites entreprises (notamment tertiaires) gagneraient à s'insérer dans le tissu urbain existant plutôt que sur des espaces dédiés qui risquent d'être sur-dimensionnés et in fine occupés par du tout venant.

La création de sites économiques dédiés reste cependant une nécessité pour les entreprises locales qui souhaitent éventuellement se desserrer hors du tissu urbain. Ces espaces pourraient aussi accueillir de nouvelles entreprises (dont celles évoquées plus haut) à condition de les adapter. Dans ce cadre :

- un solde foncier réservé à cet usage pourrait être préservé en continuité de zones existantes sur Lacanau et Hourtin notamment (quelques ha. maximum). Ces espaces devront alors faire l'objet d'un traitement paysager exemplaire pour rester attractifs (il ne s'agit pas de proposer un terrain au fond d'une zone banale et illisible !!!) ;
- des terrains peuvent être réservés ex nihilo en privilégiant un cadre naturel particulièrement attractif. Dans ce cadre, la commune de Lacanau semble la mieux indiquée en regard de sa desserte plus rapide depuis l'agglomération bordelaise ou du Bassin d'Arcachon, et de l'offre locale en économie résidentielle (abordée dans la partie suivante) qui peut constituer un meilleur débouché pour les conjoints cherchant un emploi.

## **2) Évolution de l'activité touristique**

L'activité touristique constitue la principale activité économique de la Communauté de Communes. Elle est aujourd'hui confrontée à plusieurs enjeux majeurs : l'amélioration de l'offre existante, l'allongement de sa durée tout au long de l'année, le développement d'un tourisme de loisirs.

L'offre en équipements touristiques, dans sa forme actuelle, existe depuis plusieurs décennies, et le développement du tourisme au cours des années 1950-1970. Aujourd'hui, certains de ces équipements sont vieillissants, mal intégrés à leur environnement (front de mer de Lacanau) ou inadaptés à la demande (hébergement collectif à Bombannes). Une réflexion sur le renouvellement de cette offre et l'adéquation des besoins doit être engagée : faut-il améliorer l'offre existante (rénovation, mise aux normes de confort...) ou bien imaginer une nouvelle organisation de l'offre touristique (type d'activités touristiques, localisation...) ?

L'activité touristique, en raison de son poids dans l'économie locale, pèse fortement sur le rythme de vie des trois communes. La pérennisation de cette activité tout au long de l'année est, à divers points de vue, un besoin essentiel pour les communes : vie locale, activité des commerces, pérennité des emplois, limitation des déplacements pendulaires... Comment pour cela adapter l'offre touristique ? Est-il envisageable de développer d'autres types d'activités économiques afin de réduire la saisonnalité de l'activité ?



La diversification de l'activité économique peut également se poser sous l'angle des liens et solidarités à développer avec l'arrière pays : hébergements, services... Se pose également la question du développement de formes de tourisme de loisirs, liées à la proximité de l'agglomération bordelaise : quelle compatibilité avec le rythme " traditionnel " de l'activité de la commune, en lien direct avec un tourisme saisonnier ? Quel positionnement de la communauté de communes, face à une demande croissante pour ce type de fréquentation touristique ? Cette dernière question est en lien direct avec celle du rôle que souhaite jouer le territoire au sein de l'agglomération bordelaise.

### **3) Tourisme et environnement**

La fréquentation touristique des communes a des impacts importants sur l'environnement naturel du territoire. Cette fréquentation peut prendre différentes formes, susceptibles de dégrader l'environnement à divers degrés : passages à travers les dunes pour accéder à la plage, navigation sur le lac, usage de véhicules à moteur dans la forêt...

A ces impacts directs de cette fréquentation touristique, s'ajoutent les effets indirects, liés à l'hébergement touristique. La demande croissante en hébergements de type chalet ou mobil-home, dont les effets sur l'environnement ne sont pas négligeables (question de l'intégration paysagère de ces formes d'habitat, problématiques de l'implantation sur des terrains non autorisés et de l'utilisation à l'année de ces hébergements temporaires), est également à prendre en compte.

Ces effets devront faire l'objet d'une attention particulière, puisqu'ils ont un impact direct sur la qualité des paysages et de l'environnement, qui sont des éléments essentiels de l'identité touristique du territoire. Une trop forte atteinte à ce patrimoine risquerait de compromettre son attractivité touristique.

La stratégie de développement touristique de la Communauté de Communes devra donc intégrer les effets de la fréquentation sur son environnement.

### **4) Activités sylvicole et agricole**

L'activité sylvicole, au-delà de son poids économique dans l'activité locale, joue un rôle important en terme d'entretien de la forêt. La tempête de 1999 a détruit une partie de cette forêt, ce qui soulève un certain nombre de questions liées à l'avenir de l'activité sylvicole.

Du point de vue économique, la tempête a également eu des répercussions sur les activités induites par l'exploitation forestière : sciage, transformation du bois... La gestion de l'ensemble de cette filière constitue également un enjeu important. Enfin, l'augmentation des surfaces agricoles, essentiellement liée au développement de la maïsiculture, soulève la question de l'augmentation des rejets polluants et de leurs effets sur l'eutrophisation des lacs.

L'économie de la Communauté de Communes des Lacs Médocains est fondée sur un tryptique : tourisme, agrosylviculture et services. De manière générale, les actifs sont peu qualifiés, les filières locales sont peu développées, et beaucoup d'emplois sont saisonniers.



Cependant, le revenu moyen est élevé à l'échelle du Médoc (1140 €/mois) mais il recouvre de fortes disparités.

Les choix qui ont été établis en matière de développement économique sont presque des choix de fait et expliquent en partie la faiblesse de l'emploi, sa précarité et des taux de chômage particulièrement élevés.

Ce diagnostic met également à jour des potentialités de développement différentes à l'échelle même de la Communauté de Communes.

Aussi, la pérennisation des activités économiques, notamment au vu du poids du tourisme dans l'économie locale, constitue un besoin essentiel en termes de vie locale, de l'offre en services...

Dans tous les cas, les réflexions sur le développement local devront prendre en compte les moyens de captation des ressources des populations permanentes et de passage (services à la personne...), l'évolution des pratiques touristiques ainsi que la place des nouvelles tendances de l'emploi (télé-travail, services aux entreprises...). Elles devront intégrer le lien entre les bassins d'emplois et les bassins de vie.

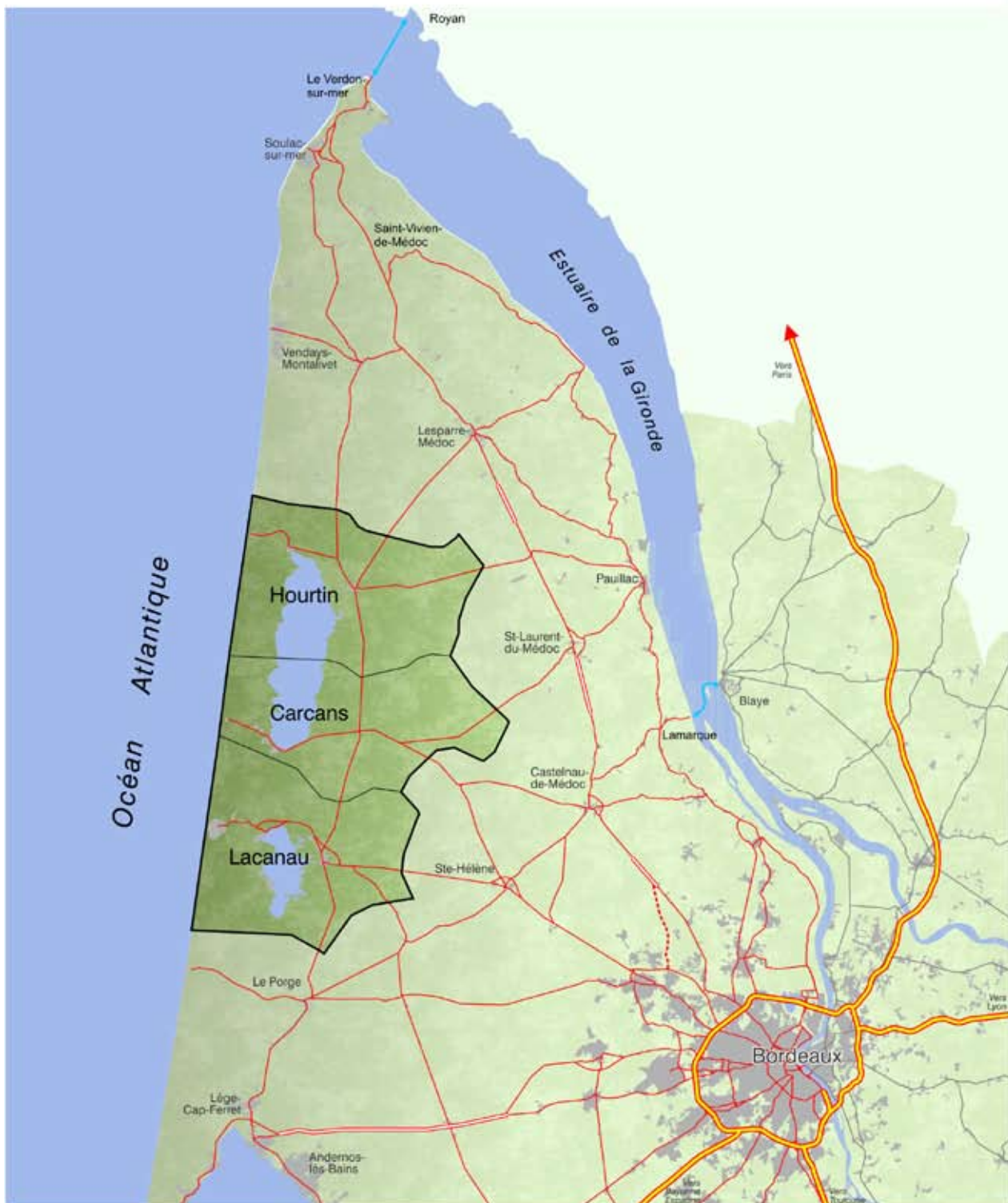




5 | Les déplacements : entre flux et reflux



## Maillage routier du Médoc



a<sup>urba</sup>.

N  
m 5000m

Sources | IGN ©  
traitement graphique et cartographique a<sup>urba</sup> ©

-  traversée par bac
- rocade et autoroutes**
-  2 x 2 et 2 x 3 voies
- routes principales**
-  2 x 1voie
-  2 x 2 voies
-  projet



## **5.1 | Le maillage routier**

### **5.1.1. | Un réseau routier à l'écart des axes majeurs**

L'accessibilité du territoire des Lacs Médocains depuis l'agglomération bordelaise et les pôles médocains est conditionnée par un réseau faiblement structurant dédié essentiellement aux dessertes locales.

Hourtin et Carcans sont à l'écart (respectivement 18 et 22 Km) de la RN215 qui relie Bordeaux au Verdon-sur-Mer et autour de laquelle se construit le maillage routier du Médoc. C'est sur cet axe que vient s'articuler le réseau départemental reliant les différents pôles secondaires de cette entité géographique.

Les flux entre Lacanau, Carcans et l'agglomération bordelaise s'appuient sur la RD6. C'est une liaison directe qui place le bourg de Lacanau à 30 km de l'entrée Ouest de l'agglomération et à 40 km de la rocade. C'est un axe à deux voies disposant sur certains secteurs de voies assez larges avec toutefois des croisements dangereux ainsi que des accès directs à des propriétés et des résidences.

Le territoire des Lacs Médocains est relié au Nord du Bassin d'Arcachon par la D3. Le bourg de Lacanau est situé à 25 km de Lège-Cap-Ferret par un axe qui constitue l'armature principale de la liaison Nord Bassin- Médoc.

La structuration du réseau explique en grande partie pourquoi Hourtin rentre dans l'aire d'influence médocaine alors que Lacanau et Carcans sont liés plus étroitement avec l'agglomération bordelaise. En effet, Hourtin se situe à plus de 60 km de l'agglomération, 17 km de Lesparre-Médoc et 24 km de Lacanau.

L'accessibilité au territoire est contrainte, d'autant plus qu'il n'existe pas de liaison ferrée.

### **5.1.2. | Un axe Nord-Sud permettant les relations intercommunales**

Dans un axe Nord-Sud, les bourgs de Hourtin, Lacanau et de Carcans sont reliés entre eux par la D3, la « route des lacs ». Cette route supporte la majorité des déplacements intercommunaux entre les trois communes.

Trois autres routes départementales, positionnées dans un axe Est-Ouest relient les stations littorales aux bourgs principaux :

- D101 (Hourtin / Hourtin-Plage)
- D207 (Carcans / Maubuisson / Carcans-Plage)
- D6 (Lacanau / Le Huga / Lacanau Océan)



## **5.2 | Des flux permanents qui s'orientent vers l'agglomération bordelaise**

L'analyse des déplacements domicile-travail illustre :

- le caractère résidentiel de la Communauté de Communes des Lacs Médocains qui est confirmé avec près de 40 % des actifs qui travaillent en dehors du territoire communautaire. Cette tendance s'accroît rapidement puisqu'entre 1990 et 1999, cette part est passée de 31 à 38 % pour Lacanau, de 30 à 47 % pour Hourtin et de 35 à 46 % pour Carcans.
- la faiblesse des déplacements entre les communes du territoire du SCoT (6% des flux générés par le territoire).
- l'attraction de l'agglomération bordelaise sur les actifs de Lacanau et de Carcans. 60 % des déplacements vers l'extérieur du territoire sont orientés vers Bordeaux et son agglomération. Sur les 2520 actifs du territoire, près de 550 vont travailler sur l'agglomération bordelaise. Ceci illustre localement le desserement progressif de la pression démographique de Bordeaux vers les espaces périphériques résidentiels.
- l'attraction du Médoc et plus particulièrement de Lesparre-Médoc qui représente ainsi le second pôle de convergence des actifs du territoire mais à un degré inférieur. Ce pôle d'emploi est particulièrement attractif pour les actifs d'Hourtin même si les déplacements vers l'agglomération bordelaise sont conséquents.
- la faiblesse des relations avec la partie nord du Bassin d'Arcachon, hormis en ce qui concerne l'attractivité des supermarchés de Lège-Cap-Ferret.
- la faiblesse des entrées sur le territoire. Les quelques flux d'actifs sont concentrés sur Lacanau à partir des communes voisines, et sur Hourtin à partir de Lesparre-Médoc.



### Relations à l'intérieur du territoire

Communes	Nombre total de déplacements à l'intérieur du territoire	Nombre et part des déplacements sur la commune de résidence		Nombre et part des déplacements vers les autres communes du SCoT	
		Nombre	Part (%)	Nombre	Part (%)
Lacanau	730	720	98%	10	2%
Hourtin	446	415	93%	31	7%
Carcans	368	311	84%	57	16%

### Relations à l'intérieur du territoire

Communes	Nombre total de déplacements vers l'extérieur du territoire	Nombre et part des déplacements vers l'agglomération bordelaise		Nombre et part des déplacements vers le Médoc		Autres communes	
		Nombre	Part (%)	Nombre	Part (%)	Nombre	Part (%)
Lacanau	430	282	65%	131	30%	17	4%
Hourtin	337	156	46%	169	51%	12	3%
Carcans	208	118	56%	80	39%	10	5%

Source : INSEE 1999

### Les flux domicile-travail

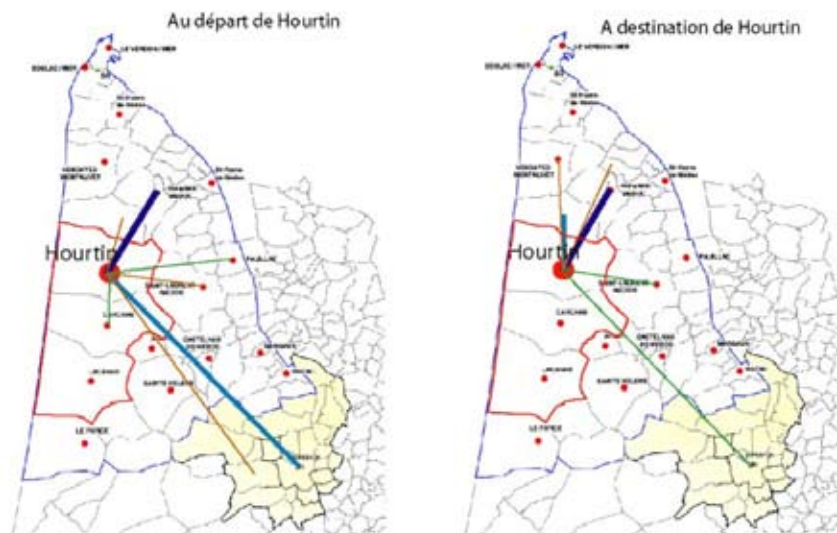
#### Légende

- Limites du SCoT
- Limites du Pays Médoc
- Limites de la Communauté urbaine de Bordeaux

#### Nombre de déplacements

- 50 et +
- de 40 à 50
- de 30 à 40
- de 20 à 30
- de 10 à 20

#### Flux au départ et à destination de Hourtin

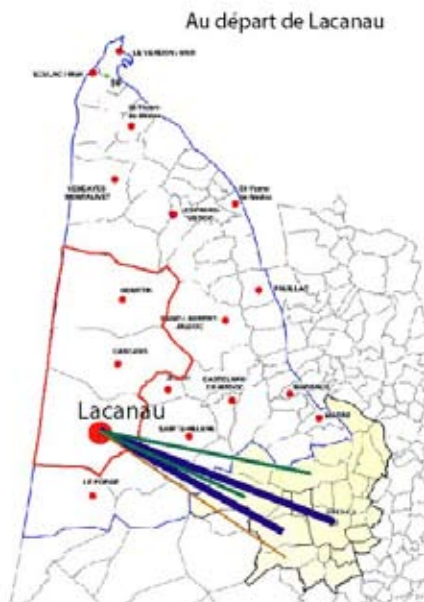




### Flux au départ et à destination de Carcans



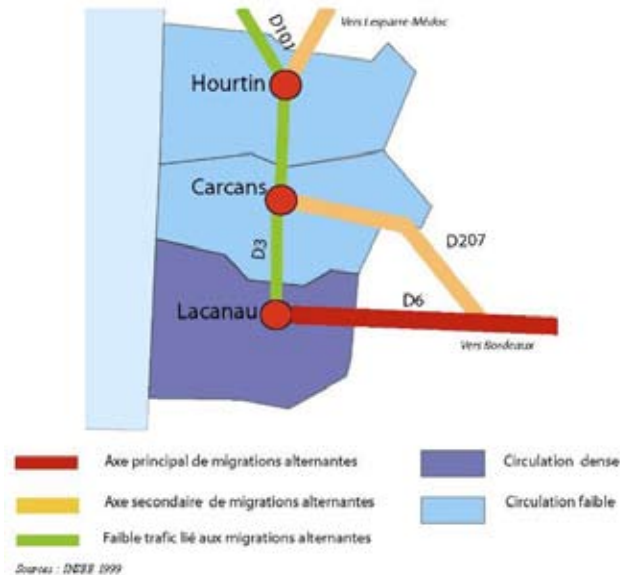
### Flux au départ et à destination de Lacanau



La structure de ces flux domicile-travail se répercute par une concentration des déplacements sur la RD6, et à un moindre degré sur la D207, qui relie Lacanau et Carcans à l'agglomération bordelaise. Les flux se concentrent également sur la D3, entre Hourtin et Lesparre-Médoc.



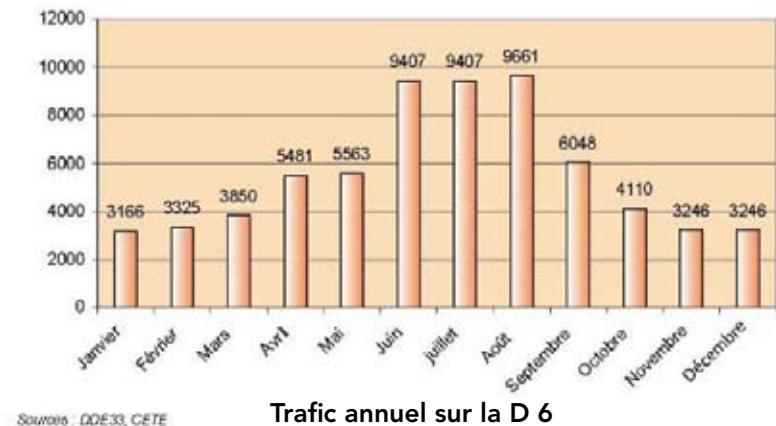
### Les déplacements permanents



Les flux augmentent et une part croissante d'entre eux concernent les migrations alternantes entre le lieu de résidence et le lieu de travail hors de la Communauté de Communes des Lacs Médocains. Ils se concentrent en particulier sur la D6, entre Lacanau et l'agglomération bordelaise. Par conséquent, se pose la question du gabarit de cet axe, et ce d'autant plus qu'il n'existe pas vraiment d'itinéraires de délestage et qu'il supporte également les flux touristiques saisonniers et de week-end.

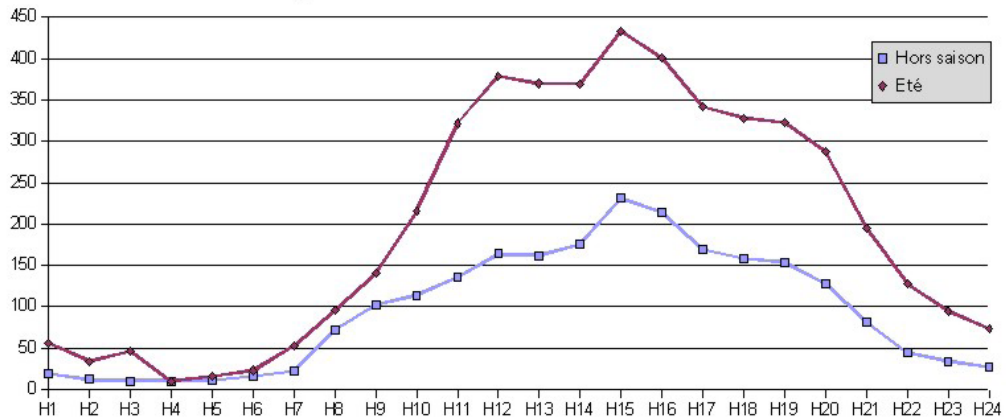
## 5.3 | Des flux saisonniers importants

**Le trafic automobile sur la D 6 augmente de 130 % pendant les mois d'été**

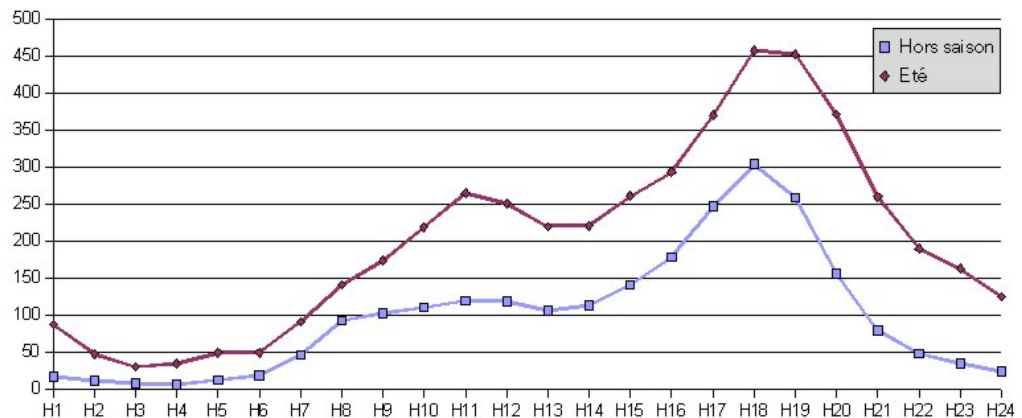




Trafic journalier : sens Bordeaux vers Lacanau



Sens Lacanau vers Bordeaux



Source : DDE 2002

Hors saison le trafic moyen est de 4200 véhicules par jour. En période estivale, il passe à 9500 véhicules par jour. Au cours des week-ends, de juin à septembre, le trafic varie entre 11 000 et 15 000 véhicules/jour.

En été, dans le sens Bordeaux / Lacanau, le trafic se concentre entre 11h et 16h et correspond aux départs vers les plages. Le retour des plages s'effectue principalement entre 16h et 21h.

Les flux saisonniers se concentrent principalement sur la RD6 en direction de la station balnéaire de Lacanau-Océan et dans une moindre mesure sur la D3 et D207 qui relie respectivement Carcans-Plage, Hourtin-Plage, Sainte-Hélène.

Cette fréquentation de la D6 s'explique par la localisation des pôles générateurs de flux :

- d'un côté, l'agglomération bordelaise. En 2002, 60% de la population estivale provient de l'agglomération bordelaise selon le diagnostic territorial de la Communauté de Communes des Lacs Médocains. C'est également par l'agglomération que transite la majorité des touristes ne provenant pas du département de la Gironde.
- d'autre part, la station de Lacanau qui concentre la plus forte proportion de touristes : de 60 à 80 000 avec un pic proche de 150 000 en période de pointe (week-end d'été, Lacanau Pro).



## 5.4 | Les projets routiers

Ces flux génèrent ponctuellement une saturation de la D6 et des liaisons entre les bourgs et les stations.

A noter cependant la toute récente ouverture de la déviation courte de Maubuisson qui devrait amener une amélioration significative. Outre une meilleure fluidité du trafic, ces travaux ont permis de requalifier l'ancien axe en voie piétonne, permettant ainsi de valoriser son attractivité commerciale.

Pour faire face aux difficultés de déplacement et aux problèmes d'engorgement, plusieurs projets de contournement sont planifiés par le Conseil Général de la Gironde qui bénéficie de la compétence en la matière.

- Section Nord (RD6) de la déviation de Lacanau est ouverte depuis 2011. La programmation des travaux n'est pas encore arrêtée sur la section Sud (RD3-RD6).
- Recalibrage de la RD3 entre la déviation de Lacanau - Carcans et Hourtin puis entre Hourtin et Lesparre-Médoc. La section Hourtin – Lesparre-Médoc est déclarée d'utilité publique.
- Recalibrage de la RD101 entre Hourtin et Soulac-sur-Mer.
- Recalibrage de la RD101E7 entre le carrefour avec la RD101 et le Contaut sur la commune d'Hourtin.
- Recalibrage de la RD207 entre l'agglomération de Carcans et la commune de Brach.

Ces projets locaux de voirie devraient ainsi contribuer à améliorer la gestion des flux, en particulier en période estivale.

Il convient enfin de préciser que les projets de déviation de Carcans et Hourtin sont abandonnés. Leur réalisation aurait certes permis d'améliorer le transit pendant les périodes de pointe (somme toute limitées à l'échelle annuelle) mais aurait eu un impact négatif significatif quotidien sur la fréquentation des bourgs et leur tissu commercial qui vit en partie de la clientèle de passage.

## 5.5 | Le stationnement

Les flux touristiques génèrent un besoin important en stationnement. Quantitativement, l'offre est importante avec des parkings de forte capacité à proximité des places (2 000 places pour le parking de la plage super sud de Lacanau-Océan) et bien répartie entre stations et zones urbaines. Cependant, en pleine saison, un stationnement anarchique apparaît en raison de la saturation de l'offre et des distances séparant le lieu de parking et l'accès aux plages.

Ces flux touristiques génèrent également des conflits d'usage entre populations temporaires et populations permanentes, notamment au niveau des zones urbaines.



L'aménagement de plusieurs aires de stationnement de camping-cars va dans le sens d'une meilleure cohabitation.

Au-delà de l'adéquation de l'offre aux besoins, la gestion qualitative des parkings est importante. En dehors de la pleine saison, ils forment de vastes espaces libres et sous-exploités qui, de plus, gênent l'écoulement des eaux en imperméabilisant le sol.

## **5.6 | La place importante de la voiture face à une offre en cars interurbains à améliorer**

**Les distances et la très faible densité de population** provoquent un très fort emploi de la voiture particulière (95 % des déplacements) dans le mesure où le territoire est dépourvu d'une offre en transport collectif susceptible de concurrencer efficacement l'automobile.

Le réseau départemental du territoire enregistre ainsi des niveaux de trafics situés dans une fourchette de 2 000-5 500 véhicules, selon les secteurs et hors période estivale.

Il s'agit de moyennes journalières annuelles.

Les flux les plus importants sont localisés sur la RD6 entre Lacanau et Ste Hélène à destination de l'agglomération de Bordeaux (5450 véhicules) et correspondent en grande partie aux flux domicile travail.

Notons également l'importance des flux enregistrés sur la RD3 entre Carcans et Hourtin (4000 véhicules) qui correspondent eux à des flux de proximité, autres que pendulaires.

**Le réseau de transport en commun est composé de cars interurbains qui ne représentent que 5 % de l'ensemble des déplacements.** A titre d'exemple, comptenu du nombre de migrations domicile-travail en direction de Bordeaux, l'offre en transports en commun est faible et son attractivité est réduite par la fréquence, la durée du trajet et le nombre limité de zones desservies.

Les communes des lacs médocains sont desservies par :

Une ligne interurbaine : la ligne « 702 » Bordeaux-Lacanau par Mérignac, dont l'objectif est de répondre à la demande de déplacements vers l'agglomération bordelaise, en particulier pour les déplacements domicile/travail. Elle assure la mise en relation des centralités et dessert de nombreux arrêts dans les communes traversées.

=> Cette ligne fait l'objet d'une assez bonne fréquentation et bénéficie d'un taux de croissance significatif (+18 % depuis 2007).

Deux lignes de bassins de vie/marché : la « 710 » Ste Hélène-Carcans (prolongée l'été jusqu'à Carcans océan) et la ligne « 711 » Lesparre-Hourtin. Ces services répondent à des déplacements de proximité et sont renforcées par du transport à la demande.

=> Il s'agit de lignes à fréquence faible. L'offre en semaine est calée sur la demande scolaire. Elle est étoffée les samedi et dimanche pour les marchés et/ou autres courses.



	Fréquence en 2009 (semaine)	Fréquentation en 2009	Évolution de la fréquentation 2007-2009
<b>Ligne 702</b> Bordeaux-Lacanau par Mérignac	5 A/R dont 2 A/R seulement en HPM*	55 842 voyageurs, dont 53 468 commerciaux	+18%
<b>Ligne 710</b> Ste Hélène-Carcans	4 A/R par semaine (5 A/R en été) + 5 A/R le weekend + transport à la demande.	4 845 voyageurs, dont 4 695 commerciaux	+4%
<b>Ligne 711</b> Lesparre-Hourtin	3 A/R en semaine 6-8 A/R en weekend + transport à la demande	2 544 voyageurs (exclusivement commerciaux)	+15%

Sources: CG 2009

\*Heures de pointes matinales.

*Nota : les lignes 710 et 711 ont été transformées en service à la demande (horaires hiver 2012).*

Il semble que la ligne Bordeaux-Lacanau et, dans une moindre mesure celle entre Hourtin et Lesparre, bénéficient d'un potentiel commercial, qu'un meilleur niveau de service en heures de pointe du matin et du soir rendrait plus attractives pour les migrations pendulaires.

Aussi, la longueur des temps de parcours des cars, dissuasive et peu compétitive par rapport à l'automobile, pose la question des aménagements de voirie (site propres par exemple) qu'il conviendrait de réaliser, notamment sur l'agglomération bordelaise afin « d'extraire » les autocars des bouchons et leur conférer une régularité permettant de compenser le surplus de temps de trajet : mieux vaut en effet passer ¼ d'heure de plus dans un bus qui met toujours le même temps de parcours que risquer des horaires aléatoires en voiture.

=> Reste que ces desseins relèvent d'un partage de compétence (et de financement...) entre la CUB et le Conseil Général de la Gironde.

En période estivale :

- les dessertes « bus de plage » organisées par certaines communes, offrent un complément aux lignes régulières depuis l'agglomération bordelaise.

=> Grâce à une offre tarifaire attractive de 2 euros l'A/R pour des publics spécifiques ces lignes sont bien empruntées.

- des dessertes municipales canaulaise mises en place entre la station océane, le lac et le bourg permettent d'assurer un maillage assez fin de la commune (4 allers-retours par jour entre Lacanau-Océan et la Grande Escourre, 4 allers-retours par jour entre Lacanau- Océan et Lacanau bourg).



# Plan des Pistes Cyclables et du GR 8

CARCANS - LACANAU

MEDOC OCEAN

## Noms des carrefours

- 1 - Carrefour du Chêne Vert
- 2 - Carrefour du Lac
- 3 - Carrefour du Gréchas
- 4 - Carrefour du Crohot de France
- 5 - Carrefour de Pampelune
- 6 - Carrefour de la Gracieuse
- 7 - Carrefour de la Gemme
- 8 - Carrefour de la Cabane
- 9 - Carrefour des Gartious
- 10 - Carrefour de Malignac
- 11 - Carrefour des Cavalles
- 12 - Carrefour de la Citerne
- 13 - Carrefour du Bidaou
- 14 - Carrefour de la Route des Phares
- 15 - Carrefour du Chevreuil
- 16 - Carrefour de la Sippe
- 17 - Carrefour des Mimosas
- 18 - Carrefour de l'Alexandre
- 19 - Carrefour de Marmande
- 20 - Carrefour de Cousseau
- 21 - Carrefour de la Gringue
- 22 - Carrefour d'Aubarède
- 23 - Carrefour d'Hinestrut
- 24 - Carrefour du Moutchic
- 25 - Carrefour des Gourbets
- 26 - Carrefour du Baganais
- 27 - Carrefour de la Rousse
- 28 - Carrefour de Pellegrins
- 29 - Carrefour du Lion
- 30 - Carrefour du Renard
- 31 - Carrefour de Longarisse
- 32 - Maison Forestière Mimosas
- 33 - Maison Forestière Maubuisson



## Légendes

- Piste départementale
- Pistes larges (1,50 m ou plus)
- Pistes étroites
- Pistes étroites en mauvais état
- Route forestière accessible aux cyclistes et aux ayants droits
- G.R. 8
- Repères inter-distances
- Offices de Tourisme
- Points de vue
- Maisons forestières
- Loueurs de vélos
- Plages surveillées
- Zones de pique-nique
- Parcours de golf



Sur les pistes de Carcans-Maubuisson, vous trouverez des bornes repères de localisation





#### **Bilan :**

- L'offre en transports collectifs recensée sur les lacs médocains est organisée sur la base d'une demande de déplacements différenciée selon les territoires et les périodes de l'année. Néanmoins les récentes données de trafic et l'analyse des flux de mobilité révèlent des potentiels et des marges de progrès à faire en termes de niveau d'offre et de temps de parcours (notamment vers Bordeaux).
- L'« enquête grand territoire » réalisée courant 2009 sous la maîtrise d'ouvrage du Conseil Général de la Gironde et de l'Etat devrait permettre de mieux préciser les besoins sur le territoire ; sachant qu'à ce jour, il n'y a pas d'offre entre Lacanau, principal pôle d'emploi du territoire, et les deux autres communes.  
=>Les résultats ne sont pas disponibles à ce jour (NDRL : fin avril 2010).
- Par ailleurs, on note le développement de la pratique du covoiturage, notamment pour les personnes âgées éloignées des bourgs souhaitant se rendre aux marchés. Ces réseaux de solidarité sont complétés par la mise en place d'un service de Transport à la Demande sur la commune de Carcans.
- Enfin, l'usage presque exclusif de la voiture individuelle pour se déplacer dévoile la nécessité de mieux tenir compte des populations qui n'ont pas accès à la voiture particulière (par manque de ressource où impossibilité de conduire).  
=>Cette problématique est en cours de débat au sein du Pays Médoc, qui semble constituer la meilleure échelle d'intervention au vu de l'assise financière et organisationnelle nécessaire à ces services.
- Quoi qu'il en soit, le rapport entre les coûts d'organisation de systèmes de transports de proximité (à l'année ou en saison estivale) et l'assise financière des communes n'incite pas au développement d'une offre structurée à l'échelle communale<sup>1</sup>. Ainsi, si Lacanau dispose d'un service saisonnier, les 3 communes misent prioritairement sur le développement des déplacements 2 roues comme alternative à la voiture, et notamment en optimisant et sécurisant le réseau de pistes.

**L'offre en transports en commun est très réduite sur le territoire des Lacs Médocains. L'usage presque exclusif de la voiture individuelle pour se déplacer pose le problème des engorgements estivaux mais aussi de la mobilité des populations qui n'y ont pas accès.**

## **5.7 | Un réseau de pistes cyclables développé**

Le réseau de pistes cyclables est très développé et fonctionnel sur la partie littorale du territoire. Il représente un attrait touristique indéniable et permet une protection des sites sensibles tout en facilitant leur accès par des infrastructures légères. Ce réseau présente également l'avantage de relier les trois stations balnéaires du territoire et ainsi de désengorger (dans des proportions très faibles il est vrai) les liaisons entre les bourgs et les stations lors de la période estivale. Malgré les



distances séparant les différents pôles, il constitue une alternative aux déplacements automobiles et aux nuisances qui leur sont associées. Ce maillage local est relié au Bassin d'Arcachon par un tronçon entre Lacanau et Lège Cap-ferret ainsi qu'à l'agglomération bordelaise.

On note toutefois que l'utilisation de ce réseau s'organise de manière quasi-exclusive en période estivale et dans une certaine mesure les week-end. A ce titre, la piste cyclable Lacanau-Bordeaux connaît un succès grandissant. A l'échelle du territoire communautaire, les déplacements cyclistes des populations résidentes en semaine restent marginaux.

Nota : Le Conseil Général de la Gironde et la Communauté de communes des Lacs médocains se sont entendus pour déléguer à celle-ci la maîtrise d'ouvrage des études et travaux de la piste cyclable départementale RD 807 Lacanau-Carcans-Hourtin sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée d'intérêt local.

### **SYNTHESE ET ENJEUX : Les besoins répertoriés en matière de transport**

#### Déplacements domicile-travail et développement urbain

Les déplacements domicile-travail sont de plus en plus nombreux et de plus en plus longs. L'attraction de l'agglomération bordelaise pour les actifs du territoire et l'accueil de nouveaux actifs migrants engendrent le problème du dimensionnement du réseau routier et en particulier de la D6 qui semble aujourd'hui saturée en période estivale lorsqu'elle supporte à la fois les migrations alternantes domicile-travail et le trafic saisonnier lié au littoral. Compte tenu des perspectives de croissance démographique en lien avec le desserrement de l'agglomération bordelaise, la question de l'amélioration du réseau actuel pourra devenir de plus en plus prégnante.

#### L'accessibilité du territoire

Les relations avec l'extérieur du territoire, essentielles pour sa vitalité, sont aujourd'hui assez contraintes : le territoire est relativement enclavé. Une réflexion sur les accès à l'agglomération bordelaise et à la RN1215, principal axe du Médoc mérite d'être menée. Les capacités locales d'accueil des flux touristiques sont également un élément important pour l'attractivité. La gestion des aires de stationnement doit s'inscrire dans une logique quantitative et qualitative (insertion urbaine, environnementale, conflits d'usages), en veillant à une gestion maîtrisée des flux dans les secteurs fortement générateurs de trafic.

#### Les modes de déplacement

La saturation du réseau est à mettre en relation avec la problématique de l'offre en équipements et services de transport. En effet, la majorité des déplacements s'effectue en voiture ce qui pose de nombreux problèmes de sécurité, de pollutions et de congestion. Des alternatives offrant la possibilité à tous de se déplacer et intégrant une logique environnementale mériteraient d'être étudiées au regard de leur viabilité économique (au sein du territoire communautaire et en lien avec celui-ci).

=>Un tel dessein dépasse cependant le seul cadre de la communauté de communes dans la mesure où, en Gironde, l'autorité organisatrice du transport collectif en



dehors du périmètre de la CUB demeure le département de la Gironde pour les autocars, et le Conseil Régional pour le TER. Ainsi, si le présent diagnostic dévoile les imperfections qu'il conviendrait de corriger, la prise de décision ne relève pas de la compétence de la Communauté de communes, excepté pour la voirie communale et, pour partie, le développement des liaisons deux roues.

Dans cette logique, la communauté de communes œuvre déjà à une extension et une confortation du réseau de pistes cyclables qui peuvent constituer une solution alternative mais partielle à la hausse du trafic automobile, du moins pour les relations locales suivantes :

- estivales entre les bourgs et les stations, voire les bourgs entre eux (Carcans/Hourtin et Carcans/Lacanau... avec des distances respectives de 12 kms) ;
- annuelle en interne de chaque bourg et station lacustre (Maubuisson) et/ou océane (Lacanau).

D'une manière générale, les modes de déplacement doivent s'apprécier par rapport à la saisonnalité qui caractérise cette Communauté de Communes. Elle intègre en effet, les problématiques de congestion en période d'été, mais aussi le week-end.

Quoi qu'il en soit, si d'aucun considère qu'il conviendrait de se remémorer une des orientations de la MIACA qui prévoyait la desserte par transport en commun en site propre de Lacanau (y compris l'océan) depuis Bordeaux, il convient de préciser que la même MIACA envisageait à terme près de 40000 habitants sur la commune.

De tels projets sont maintenant hors d'échelle... et doivent être replacés en perspective de la fermeture de la voie ferrée transformée en piste cyclable.

En revanche, l'amélioration des transports au sein de la CUB (principale destination des relations extra-territoriales de la Communauté de communes) apportera un plus significatif aux migrants.

=> Ces travaux gagneraient alors à faire l'objet d'un partenariat financier entre celle-ci et le Conseil Général de la Gironde dans la mesure où le temps gagné grâce aux investissements de la seule CUB servira en large partie aux populations du Médoc. Un tel partage des charges serait particulièrement indiqué dans le cadre des phases à venir du développement du réseau de transport en commun en site propre sur le cadran Nord-ouest de l'agglomération bordelaise.

L'amélioration des transports intra-CUB devra parallèlement être complétée par une offre mieux calibrée en autocars périurbains, seule susceptible de répondre aux nouveaux défis à relever en matière de réduction des gaz à effets de serre et d'économie d'énergie. A titre d'exemple, il semble nécessaire d'investir sur l'amélioration des relations avec la gare de Bordeaux St-Jean (avec des cars bondés en saison) et l'aéroport (inexistante) pour capter les touristes ne souhaitant pas venir en voiture, et en particulier hors saison.

Il convient enfin de préciser que l'optimisation des accès au territoire des lacs médocains depuis l'aire métropolitaine bordelaise (en particulier par une réduction des temps de déplacement), facilitera les migrations pendulaires de nouveaux ménages incités à venir s'établir sur place...





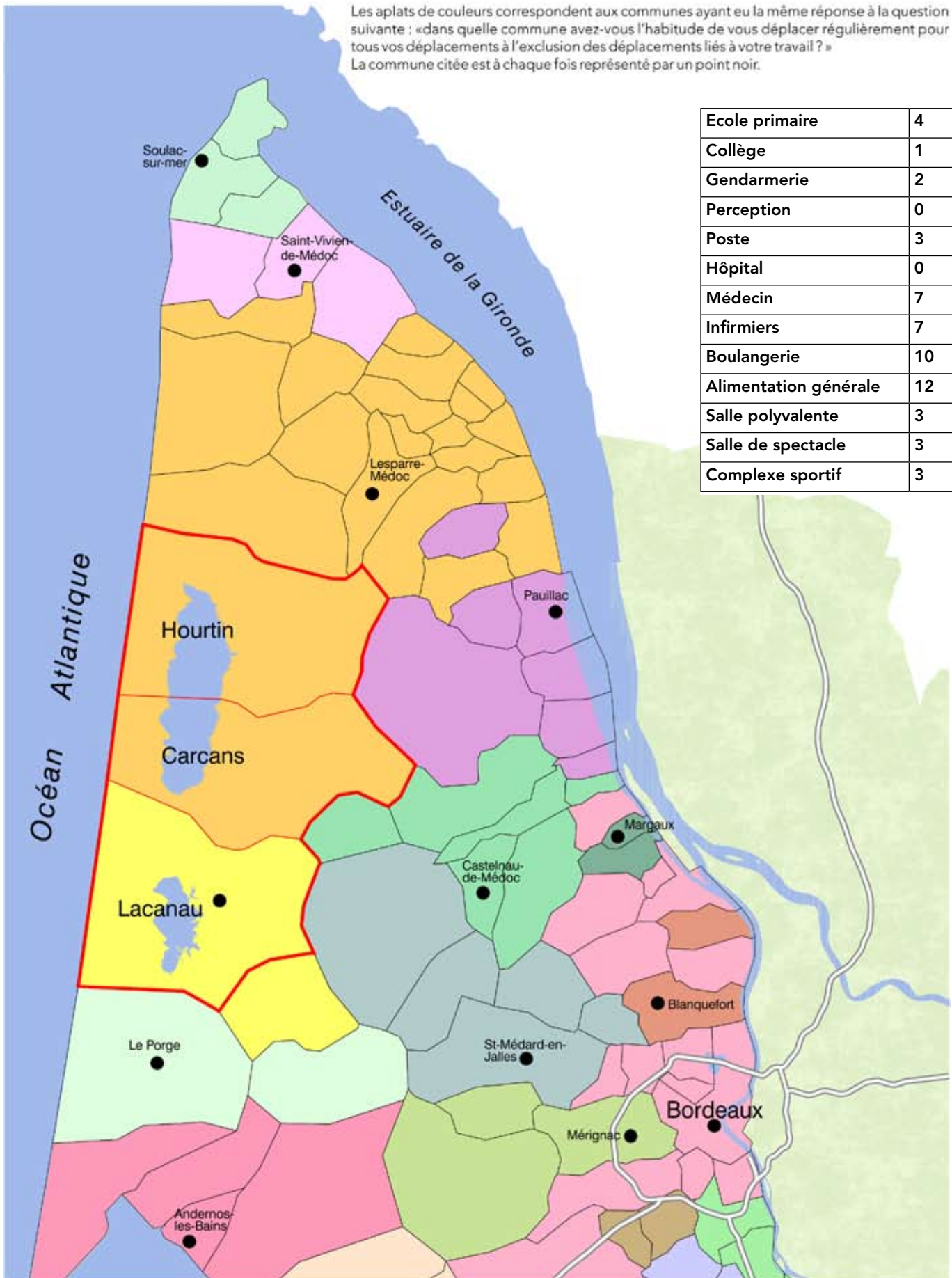
6 | L'offre en équipements et services est soumise à la saisonnalité et à la configuration géographique particulière du territoire



## Bassins de services

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
DES LACS MÉDOCAINS

Les aplats de couleurs correspondent aux communes ayant eu la même réponse à la question suivante : « dans quelle commune avez-vous l'habitude de vous déplacer régulièrement pour tous vos déplacements à l'exclusion des déplacements liés à votre travail ? »  
La commune citée est à chaque fois représenté par un point noir.



Ecole primaire	4
Collège	1
Gendarmerie	2
Perception	0
Poste	3
Hôpital	0
Médecin	7
Infirmiers	7
Boulangerie	10
Alimentation générale	12
Salle polyvalente	3
Salle de spectacle	3
Complexe sportif	3



Si les services à la population tels que l'offre scolaire, sportive, et médicale bénéficient d'une offre annuelle constante, mais insuffisante pour la troisième et l'enseignement secondaire, l'offre en matière commerciale et services tels que la distribution d'eau potable et le traitement des eaux usées s'inscrivent dans un contexte de très forte variabilité temporelle selon la saison.

Parallèlement, si les lacs médocains sont saisonnièrement ouverts au tourisme européen... ils doivent annuellement organiser leur dépendance, induite par une faible démographie et un « isolement » géographique. Il convient ainsi de tenir compte de :

- un poids démographique permanent relativement restreint (8500 habitants actuellement et près de 13 500 à 10/15 ans) ;
- des distances significatives entre, d'une part les 3 bourgs et d'autre part les différents secteurs urbanisés au sein même des communes (une dizaine de kilomètres sépare chacune de ces entités). Par ailleurs, la proximité de l'agglomération bordelaise, couplée au grand nombre d'actifs y travaillant, constitue aujourd'hui un facteur « limitant » difficile à éviter, dans le développement endogène de l'appareil commercial, des équipements et services.

## **6.1 | Une offre de commerces/services de récurrence quotidienne et soins de proximité quantitativement satisfaisante**

### **6.1.1. | L'accessibilité à l'offre quotidienne**

Hourtin, Lacanau et Carcans bénéficient d'un bon niveau d'équipement de base en commerces et services et également d'un bon accès à ceux-ci. L'inventaire communal de l'INSEE montre que les trois communes possèdent la plupart des équipements sur les « 36 équipements référencés » ; la distance moyenne aux équipements ne dépasse pas les 3,5 kilomètres. Les services de proximité sont quasiment tous présents sur les trois communes.

On note toutefois une offre médicale relativement restreinte avec un faible ratio de médecins par habitant (7 pour 10 000 habitants, soit toutefois une valeur supérieure au seuil critique de 5 pour 10 000 habitants en milieu rural selon le ministère de la Santé). De même, les hôpitaux les plus proches se situent à Lesparre Médoc (pour Hourtin) et à Lège Cap Ferret et Arès pour Carcans et Lacanau).

Par ailleurs, l'offre en commerces d'équipement de la personne et d'équipement de la maison apparaît relativement limitée avec toutefois un renforcement du nombre de ces commerces en période estivale (notamment en équipement de la personne dans les stations).

La carte des bassins de services ci-après correspond à la carte de la commune la plus fréquentée issue de l'Inventaire Communal de l'INSEE. Considérant les commerces et services, les Lacs Médocains sont « partagés » en deux bassins de services :



- un bassin comprenant les communes de Hourtin et Carcans, rattaché à Lesparre-Médoc. Ce bassin comprend également toutes les communes qui entourent Lesparre jusqu'à Saint Vivien et Pauillac.
- le bassin de services de Lacanau regroupant la commune de Lacanau et celle de Saumos, Lacanau constituant un pôle de services local mais son attractivité est réduite.

Les relations de proximité avec Saint-Médard-en-Jalles constituent une caractéristique territoriale qui génère de nombreux flux quotidiens (souvent couplés aux migrations domicile / travail). La relation de proximité concerne surtout les communes de Lacanau et Carcans.

### **6.1.2. | L'offre en haute saison**

#### **La richesse des équipements touristiques**

Dans plusieurs domaines, les communes du SCoT sont bien équipées au regard de leur dimension. Cela s'explique en grande partie par l'adéquation de l'offre aux besoins des touristes pendant la période estivale.

Ainsi, l'offre culturelle et de loisirs est plutôt riche : il y a un cinéma ouvert à l'année dans chacune des 3 communes, 2 salles de spectacle, 5 bibliothèques, 4 musées sur le patrimoine local et un casino.

Les communes sont également bien dotées en équipements sportifs. Aussi, parallèlement à une offre en terrains de sports très complète, la Communauté de Communes des Lacs Médocains possède des équipements de qualité et attractifs au plan départemental (des golfs, un centre de balnéothérapie). Les activités nautiques qui se développent au coeur de ce territoire (écoles de voile autour des lacs et sports de glisse au niveau de l'océan) lui permettent de s'ériger comme un pôle local des activités nautiques.

Par ailleurs, les équipements sportifs de l'ancien site du Centre de Formation de la Marine, fermé depuis 1999, offrent à la commune d'Hourtin et plus globalement au territoire intercommunautaire un potentiel de rayonnement à l'échelle du littoral médocain avec la présence notamment d'une piscine couverte, de terrains de sport.

=> Reste à cerner leur devenir dans le cadre du projet de reconversion du site.

#### **La saisonnalité... donc disparité des services**

L'attractivité touristique et les flux nécessitent des besoins différents en été et en hiver. Les commerces et équipements, très souvent saisonniers, n'offrent pas le même niveau de services en dehors de la saison estivale. Les commerces ouverts en été sont essentiellement liés aux besoins des touristes (restaurants et cafés). Cette situation est particulièrement marquée dans les stations littorales et lacustres, les bourgs assurant un maillage de proximité relativement stable dans l'année. Cependant, hors-saison, certains commerces des bourgs fonctionnent au ralenti,



voire cessent leur activité. A ce titre et d'après le fichier SIRENE 2007 de l'INSEE, les établissements saisonniers ne représenteraient que 7 % de l'ensemble (soit près de 80 sur les plus de 1200 recensés). La saisonnalité de l'offre s'exprimerait donc davantage par une baisse de rythme des activités. Par conséquent, les résidents des communes des Lacs Médocains se tournent vers les pôles voisins dont l'activité est plus constante le long de l'année.

**Si l'offre en services de proximité est globalement satisfaisante, elle est cependant marquée par une forte saisonnalité. Par conséquent, l'accès aux services, hors saison estivale, apparaît plus limité et pose directement le problème de l'autonomie du territoire des Lacs Médocains vis-à-vis des pôles de services extérieurs.**

### **6.1.3. | Une offre spatialement déséquilibrée au sein de chaque commune**

La localisation des services et des commerces dans les trois communes correspond à l'organisation spatiale des « sites » : les commerces se situent à la fois dans la station touristique, au bord des lacs et dans les bourgs intérieurs. Toutefois, les services et les commerces ouverts à l'année et assurant pour la population résidente un maillage de proximité, sont disponibles essentiellement dans les bourgs. Ces liens de fonctionnalité entre les bourgs et les stations sont différents selon les communes.

Si Lacanau peut se permettre d'offrir une bonne qualité de services sur ses deux pôles, Carcans estime que l'offre de son bourg est trop fragile pour se permettre d'accueillir des commerces et des services à Maubuisson. A Hourtin, l'offre se concentre également au niveau du bourg.

Cette structuration tripartite des communes et un éloignement important entraînent des difficultés pour l'accès, d'autant plus que les communes ne sont pas bien pourvues en transports infra-communales : des stations aux bourgs centres et aux bourgs lacustres. Ces difficultés sont amplifiées par le vieillissement de la population et la mobilité réduite des personnes âgées.

## **6.2 | L'éloignement des services intermédiaires et de centralité**

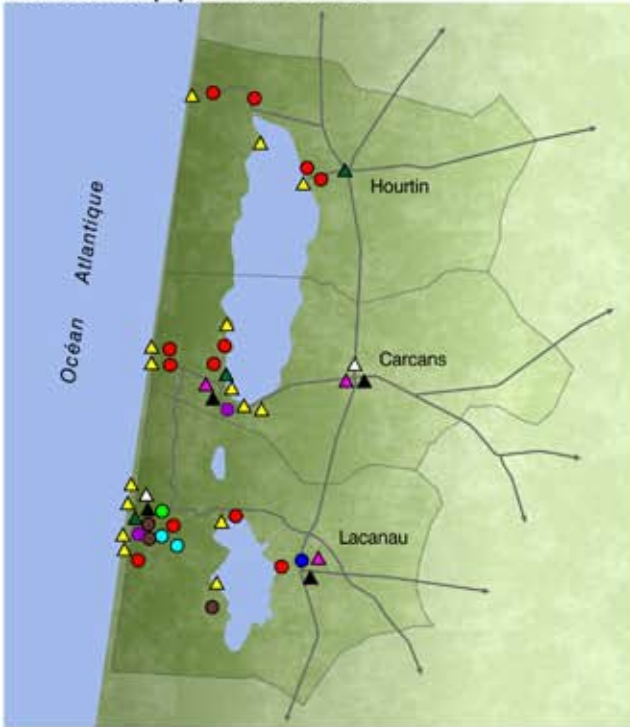
Si les services de proximité sont assurés par les trois communes, ce n'est pas le cas des services intermédiaires et de centralité. L'offre y est déficitaire : supermarchés, médecins spécialistes, hôpitaux, équipements culturels de haut niveau ne sont pas ou peu représentés. Les habitants sont donc contraints de se rendre dans les villes voisines pour satisfaire ces besoins. Carcans et Lacanau sont tournées vers Saint Médard en Jalles alors que Hourtin est rattachée davantage à Bordeaux.



# Plan des équipements

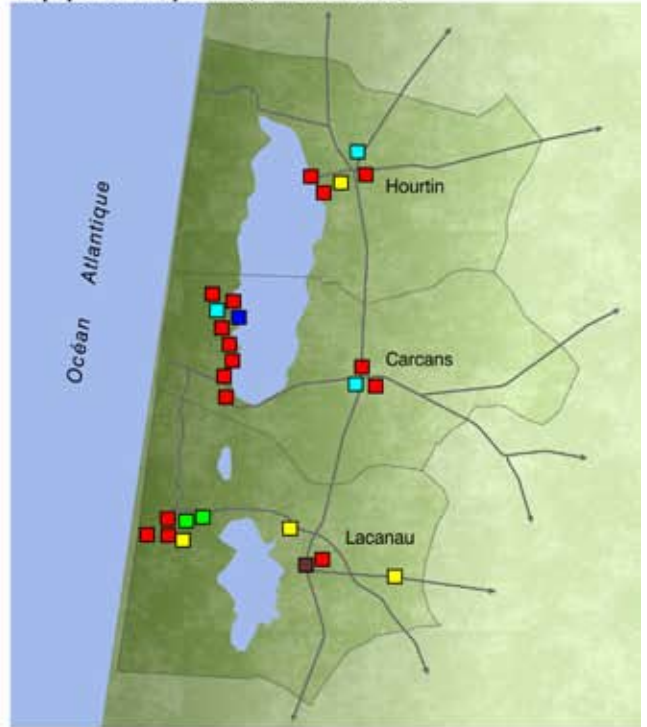
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
DES LACS MÉDOCAINS

## Services et équipements de loisirs



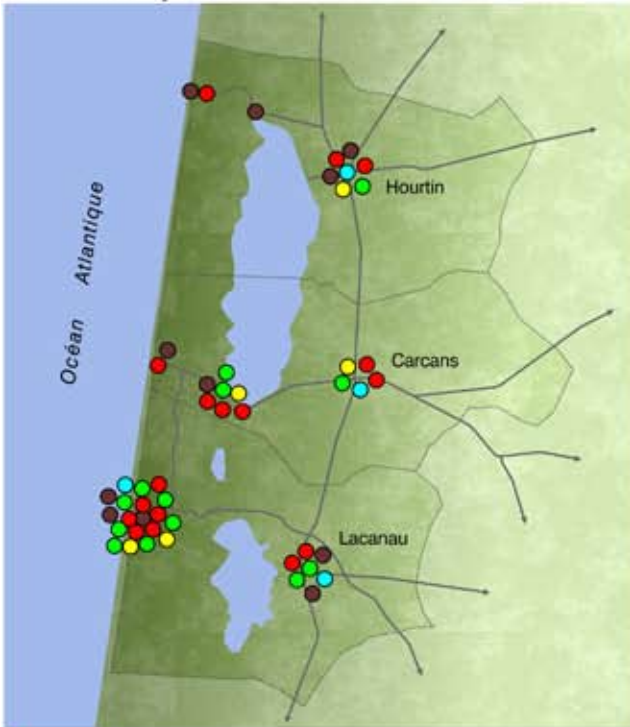
- mini golf
- aire de détente, parcours sportif
- casino
- balnéothérapie
- salle polyvalente
- centre aéré, colonie de vacances
- ▲ plage surveillée
- ▲ bibliothèque, médiathèque, vidéothèque
- ▲ cinéma
- ▲ musée, salle d'exposition
- ▲ salle de spectacle

## Equipements sportifs (hors nautisme)



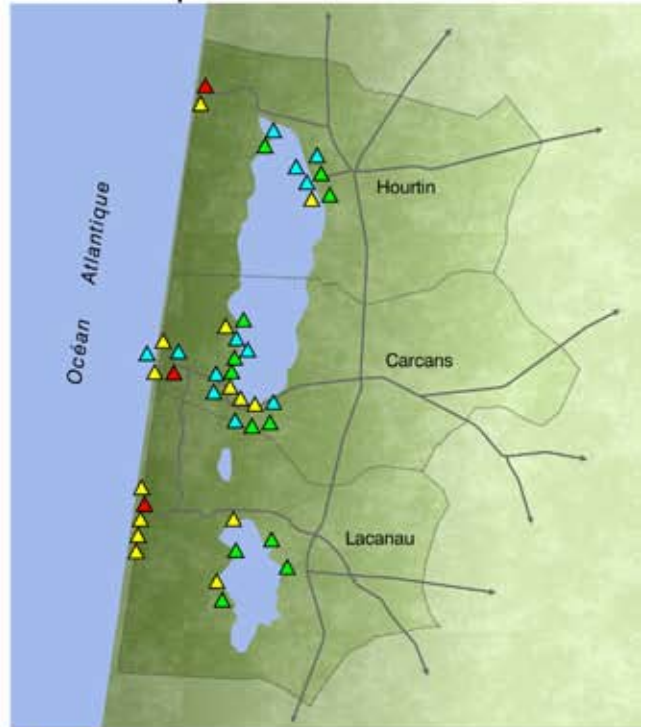
- terrain de plein air (Stade, tennis...)
- centre équestre
- golf
- gymnase, salle de sport
- piscine
- COSEC

## Commerces de proximité



- alimentation générale
- boucherie
- boulangerie
- pharmacie
- tabac presse

## Activités nautiques



- ▲ plage surveillée
- ▲ activité nautique non motorisée (voile, surf...)
- ▲ activité nautique motorisée (port, centre nautique)
- ▲ maison de la glisse (surf)

a<sup>urba</sup>.  
agence d'urbanisme  
et d'aménagement durable

N  
m=1000

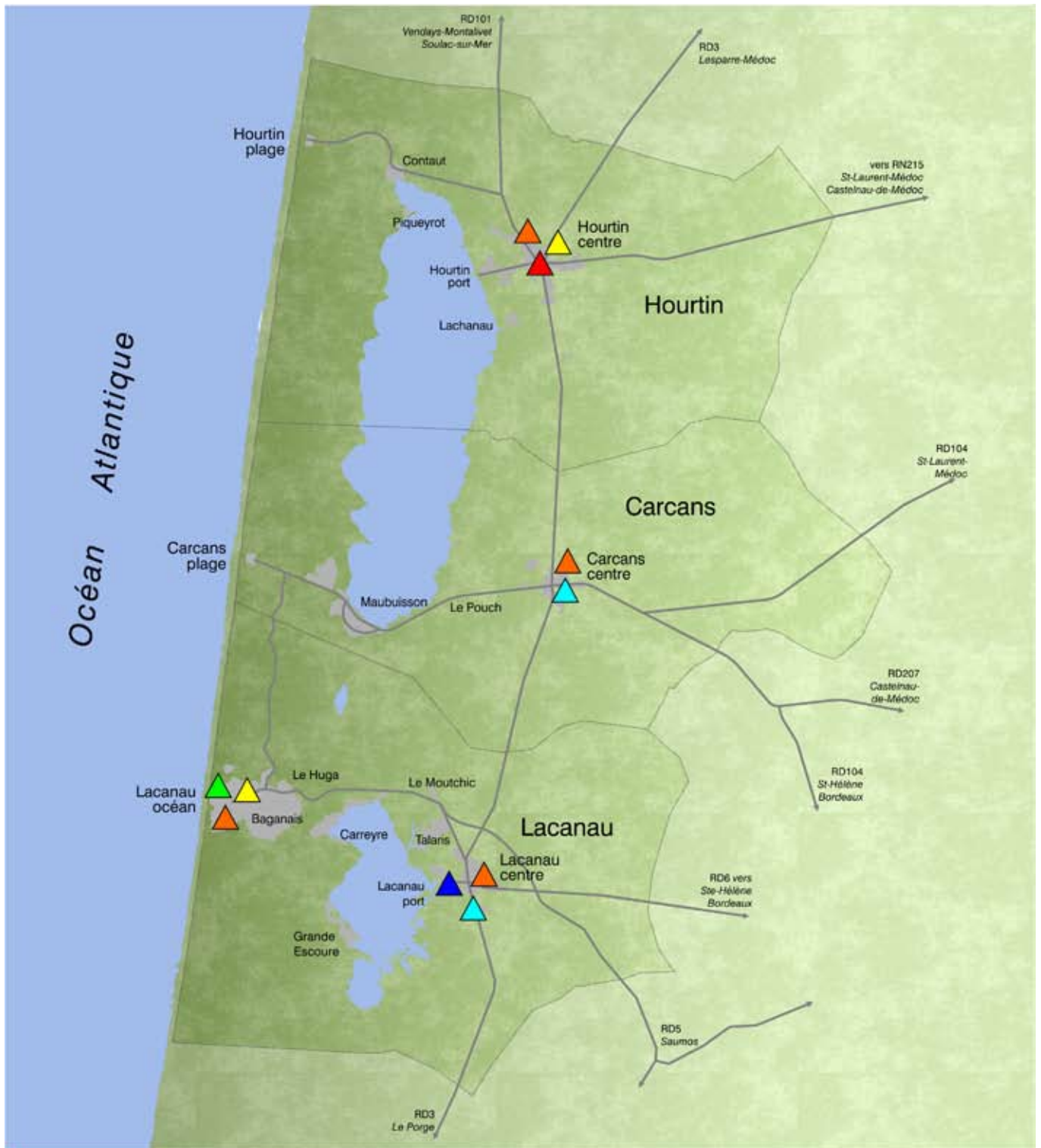
Sources | IGN © | données Médoc Océan, 2007  
traitement graphique et cartographique a<sup>urba</sup> ©



En terme d'éducation et de formation, les élèves des 3 communes doivent s'orienter vers des lycées extérieurs (Andernos, Le Taillan-Médoc, Lesparre).

Les communes sont bien pourvues en commerces alimentaires (ouverture en 2008 d'une surface commerciale de 1900 m<sup>2</sup> à Lacanau et extension du supermarché de Carcans) et sont relayées par des marchés hebdomadaires mais aucune ne possède d'équipement commercial structurant. L'implantation d'un tel équipement nécessite de mettre en rapport son impact sur l'attractivité des communes et les risques concernant la pérennité des petits commerces dans les bourgs. Aujourd'hui, en l'absence de ce type d'équipement, la population se rend à Saint Médard en Jalles, Lesparre ou encore Lège-Cap-Ferret.

**Cette offre déficitaire en services de centralité renvoie à la qualité de l'accessibilité entre le territoire des Lacs Médocains et les pôles de services alentour mais aussi à l'importance des complémentarités entre Carcans, Hourtin et Lacanau.**



-  maison de retraite
-  centre social ou médico social
-  crèche ou halte garderie
-  maternelle
-  primaire
-  collège



### 6.3 | Les services d'intérêt communautaire

Si les commerces/services de récurrence quotidienne, équipements culturels (cinémas municipaux, bibliothèques...) et sociaux telle que les crèches/garderies semblent devoir être considérés à l'aune de chacun des seuls bassins communaux du fait des distances à parcourir et du poids de population annuelle, certains services publics telle **que la prise en charge du vieillissement de la population locale, les soins de proximités et l'implantation d'un second collège peuvent plus efficacement relever d'une action** (pour les 2 premiers) **ou réflexion** (le dernier) **à l'échelle de la communauté de communes.**

- De fait, outre la population locale de souche, le parc de résidences secondaires constitue un potentiel important d'apport de population âgée grâce à l'installation « pérenne » des propriétaires retraités. Il conviendra ainsi **de pourvoir aux aménités de ces populations âgées** dans la mesure où issues pour la plupart de milieux urbains avec offre étoffée de services diversifiés, elles exigeront une certaine qualité de l'offre en la matière :

- quel calibrage infra communal de l'offre commerciale/services santé et récréatif et quelle implantation sur le territoire (bourgs, stations lacustres, littoral)?
- quelle émergence associative et locaux d'accueil?
- quelle offre de transport interne pour relier les sites équipés à la demande?

**=> Si ces problématiques relèvent plus de l'échelle infra communale, en revanche les suivantes appellent une prise en compte à l'échelle communautaire, voire du Pays Médoc :**

- quel impact sur l'emploi et le développement de l'économie « présenteielle » (liée aux habitants)?

Ces emplois offriront certes des débouchés mais selon des rémunérations faibles. Quelle formation pour des candidats géographiquement isolés et pour partie socialement précarisés<sup>1</sup>?

- quel traitement du 4<sup>e</sup> âge « dépendant » (maisons de retraites, dont médicalisées... en tenant compte des éventuels retours de certaines personnes vers leur région d'origine)? Dans ce cadre, les équipements existants et projets actuellement connus (voir ci-après) devront faire l'objet d'une approche concertée pour offrir les meilleurs compléments et effets de rationalisation des deniers publics.

A titre d'exemple, soulignons que sur **Carcans**, une résidence inter-générationnelle (appartements accueillant des personnes âgées autonomes, y compris avec handicap et des ménages plus jeunes) s'apprête à ouvrir.

**Hourtin** s'interroge sur les possibilités de réaffectation de l'actuel collège, remplacé par un neuf et rétrocedé à l'horizon 2012 (accueil des personnes âgées?).

<sup>1</sup> Ces emplois sont souvent occupés par des personnes en difficultés, cherchant du travail localement faute d'une rémunération attrayante et d'horaires parfois décalés (coût et offre en transport).



### **Lacanau :**

- dispose actuellement de l'offre la plus structurée avec un EHPAD dont l'agrandissement est aujourd'hui prévu mais, a priori conditionné à l'intégration d'une unité alzheimer en application des règles applicables (notamment en matière de subventionnement).

Ce dernier point pose la question de la complémentarité avec un projet d'EHPAD au Moutchic (site du CMS) qui pourrait également intégrer une unité alzheimer.

- Parallèlement, l'offre de soins médicaux de proximité semble s'inscrire dans une situation contrastée sur le territoire.

Ainsi, si globalement, la communauté de commune dispose d'une offre tout juste suffisante de 7 médecins pour 10000 habitants (voir supra), Hourtin éprouve des difficultés pour maintenir l'offre locale actuelle dans la mesure où les praticiens font part d'une insatisfaction dans l'exercice de leur profession (remplacement) et/ou pour vendre leur patientèle avant de partir à la retraite.

=> La commune souhaite améliorer les conditions d'accueil des professionnels, et notamment des spécialistes.

- Enfin, les collèges de Lège et de Hourtin arrivent à saturation. Aujourd'hui, environ 150 collégiens de la commune de Lacanau se déplacent chaque jour en bus vers le collège de Hourtin et ce chiffre devrait progresser selon les projections à 5 ans. La construction d'un nouveau collège sur Lacanau pourrait être l'occasion d'un rééquilibrage spatial.

La création de la Communauté de Communes des Lacs Médocains offre la possibilité de faire jouer à plein les complémentarités entre les communes en matière de gestion du vieillissement de la population, de soins médicaux de proximité et de réflexion sur l'organisation de la carte scolaire de l'enseignement secondaire.



## 6.4 | L'eau potable

Le volume annuel prélevé dans les nappes profondes pour l'alimentation et l'adduction en eau potable des populations (permanentes et saisonnières) du territoire du SCoT des Lacs médocains est relativement stable sur la période 2003-2008 et s'établit en moyenne à 1.719.311 m<sup>3</sup>.

Cette moyenne reste nettement en deçà du cumul des autorisations de prélèvement qui s'élève à 4.159.250 m<sup>3</sup> environ et offre ainsi une marge de manœuvre significative pour un développement du territoire, du moins en l'état actuel des autorisations administratives de prélèvement.

### Prélèvements en eau potable autorisés et relevés annuellement

(source : D.D.T.M/ S.N.E.R/ Unité Eau et Milieux aquatiques/ Cellule Gestion quantitative de l'eau)

Captage	Prélèvement autorisé (m <sup>3</sup> / an)	Prélèvements relevés (m <sup>3</sup> / an)					
		2003	2004	2005	2006	2007	2008
<b>Commune de Carcans</b>							
Bombannes (VI 1962)	219000	35017	37305	34722	37972	40192	39012
Le Pouch (III 2002)	100000	100971	114872	79995	126716	118887	156533
Maubuisson (XI 1969)	219000	111588	89029	31617	21219	33790	17536
ZAC (II 1986)	456250	147000	150645	208645	177924	142979	116036
<b>TOTAL</b>	<b>994250</b>	<b>403266</b>	<b>391851</b>	<b>354979</b>	<b>363831</b>	<b>335848</b>	<b>329117</b>
<b>Commune de Hourtin</b>							
Cardin (XII 1987)	219000	50554	62980	60538	73246	68692	69554
Contaut (I 1998)	150000	0	63450	69810	75480	62950	68660
Moulin Barreau (II 1993)	150000	179124	180376	175916	184565	185706	187565
<b>Commune de Lacanau</b>							
Grande Escourre (XII 1982)	584000*	413385	367558	139357	104583	117394	167385
Le Huga (X 2008)	450000	434570	331070	419220	421810	346680	363787
Océan (XII 1982)	897000*	169970	87940	104510	168310	161480	103340
Stade (VII 1984)	365000*	138142	39546	8895	109050	61026	49214
Talaris (X 2008)	350000	0	227826	336348	270416	281666	257284
<b>TOTAL</b>	<b>2646000</b>	<b>1156067</b>	<b>1053850</b>	<b>1088330</b>	<b>1074169</b>	<b>968246</b>	<b>941010</b>
<b>TOTAL CdC</b>	<b>4159250</b>	<b>1824977</b>	<b>1752606</b>	<b>1749573</b>	<b>1771321</b>	<b>1621484</b>	<b>1595906</b>

(XII 1987) : date de l'acte administratif (déclaration d'utilité publique DDAF/DDASS ou arrêté DRIRE) le plus récent).

\* volume annuel transposé à partir d'une DUP/arrêté portant sur une autorisation par jour.



En effet, appréhendés à l'échelle globale du département de la Gironde, les aquifères profonds sont considérés comme surexploités, et en particulier les nappes de l'Oligocène, de l'Eocène et du Crétacé.

Les trois communes du SCoT se situent certes sur l'unité de gestion dite « littoral »<sup>1</sup> classée comme non déficitaire, mais le principe de solidarité entre les différents secteurs girondins établi dans le SAGE nappe profonde impose une certaine vigilance collective.

=> Dans ce cadre, le SAGE a fixé pour chacune des unités de gestion des volumes prélevables compatibles avec la gestion durable de la ressource girondine en eau souterraine (Volume Maximal Prélevable Objectif -VMPO).

Or, si sur l'ensemble de l'unité de gestion « littoral », les volumes prélevés restent aujourd'hui inférieurs aux VMPO et laissent ainsi un potentiel de développement, les services administratifs compétents entendent rationaliser l'usage des nappes profondes en révisant (a priori à la baisse sur certains secteurs dont celui de nos trois communes) les arrêtés de prélèvement sur la Gironde d'ici une quinzaine de mois.

Les critères sur lesquels seront accordées les autorisations de prélèvements en eau souterraine reposeront vraisemblablement sur :

- des exigences locales de performance des infrastructures d'eau potable (entretien des réseaux et réduction des fuites), de politique de maîtrise des consommations et des perspectives démographiques ;
- des critères de solidarité à l'échelle du département de la Gironde.

**=>L'eau potable ne constitue par conséquent pas un facteur limitant de la croissance**

**à venir de la population locale** (pour mémoire, 13 500 habitants en 2020 et 18.800 en 2030 pour les dynamiques les plus significatives). **Reste qu'en application de la solidarité départementale, la préemption sur les nappes profondes doit rester raisonnable.**

S'il était nécessaire d'étayer cette disponibilité des ressources locales en matière d'eau potable, il convient de préciser que d'ici quelques années, la commune de Ste Hélène (appartenant à la même « unité de gestion ») accueillera une station de pompage pour alimenter une partie de l'aire métropolitaine bordelaise en eau potable.

Nota : les chiffres de prélèvement pour l'eau potable du tableau ci-avant diffèrent quelque peu de ceux figurant dans l'Etat initial de l'environnement (1.634.432 m<sup>3</sup> en 2007 par exemple). Ceci est dû aux sources employées (Agence Adour-Garonne pour le détail de l'Etat initial de l'environnement).

<sup>1</sup> Le département est divisé en unités de gestions dites : littoral, centre, Médoc Estuaire, Nord et Sud.



## **SYNTHESE ET ENJEUX :**

### **Les besoins répertoriés en matière d'équipements et de services**

Le niveau d'équipements des communes de Lacanau, Carcans et Hourtin est globalement satisfaisant compte tenu du nombre de services et d'équipements de base présents et de leur accessibilité.

Néanmoins, trois problématiques méritent d'être relevées :

-Les commerces et équipements n'offrent pas le même niveau de services aux résidents au fil des mois. Ainsi, en période hivernale, certains hameaux ou villages sont loin d'accueillir l'ensemble des services ou équipements de base nécessaires à la population locale. Cette saisonnalité de l'activité implique une dépendance envers les pôles voisins dont l'activité est plus constante le long de l'année.

Pour répondre aux besoins des populations estivales, l'offre en équipements (assainissement, réseau routier...) est élevée et se retrouve surdimensionnée en dehors de la saison estivale. Cette caractéristique constitue un atout pour l'accueil de population permanente à long terme.

-La question des services se pose également en terme d'accessibilité. Les communes sont très vastes et la distance à parcourir par les résidents pour se rendre dans les commerces et services (essentiellement localisés dans les bourgs) est parfois très importante. Cette situation est accentuée par la faiblesse du réseau de transports collectifs et la réduction de la mobilité liée au vieillissement de la population.

-Les services de centralité sont peu nombreux, le rayonnement des bourgs sur les communes voisines est souvent très limité. La conséquence est une dépendance relativement forte des 3 communes envers l'agglomération bordelaise et les pôles urbains voisins.

Dans tous les cas, l'évolution de l'offre de services sur le territoire devra être considérée en lien avec les complémentarités inter-communales et les territoires voisins, et avec le niveau de service que l'on souhaite pour la communauté de communes. Il s'agit aussi de s'intéresser aux besoins exprimés pour une population résidente de plus en plus nombreuse.

Dans ce contexte, s'agit-il de s'efforcer d'assurer pour tous une accessibilité satisfaisante aux équipements et services sur des communes multipolaires et de grande superficie ? Ou faut-il réfléchir à une organisation différente de l'offre, avec une répartition spatiale plus équilibrée, en lien avec celle de l'urbanisation existante ?

Cette dernière question soulève celle de l'organisation générale du territoire et de son fonctionnement, et doit être abordée de manière globale avec les différents leviers du développement : évolution de l'habitat, des emplois...

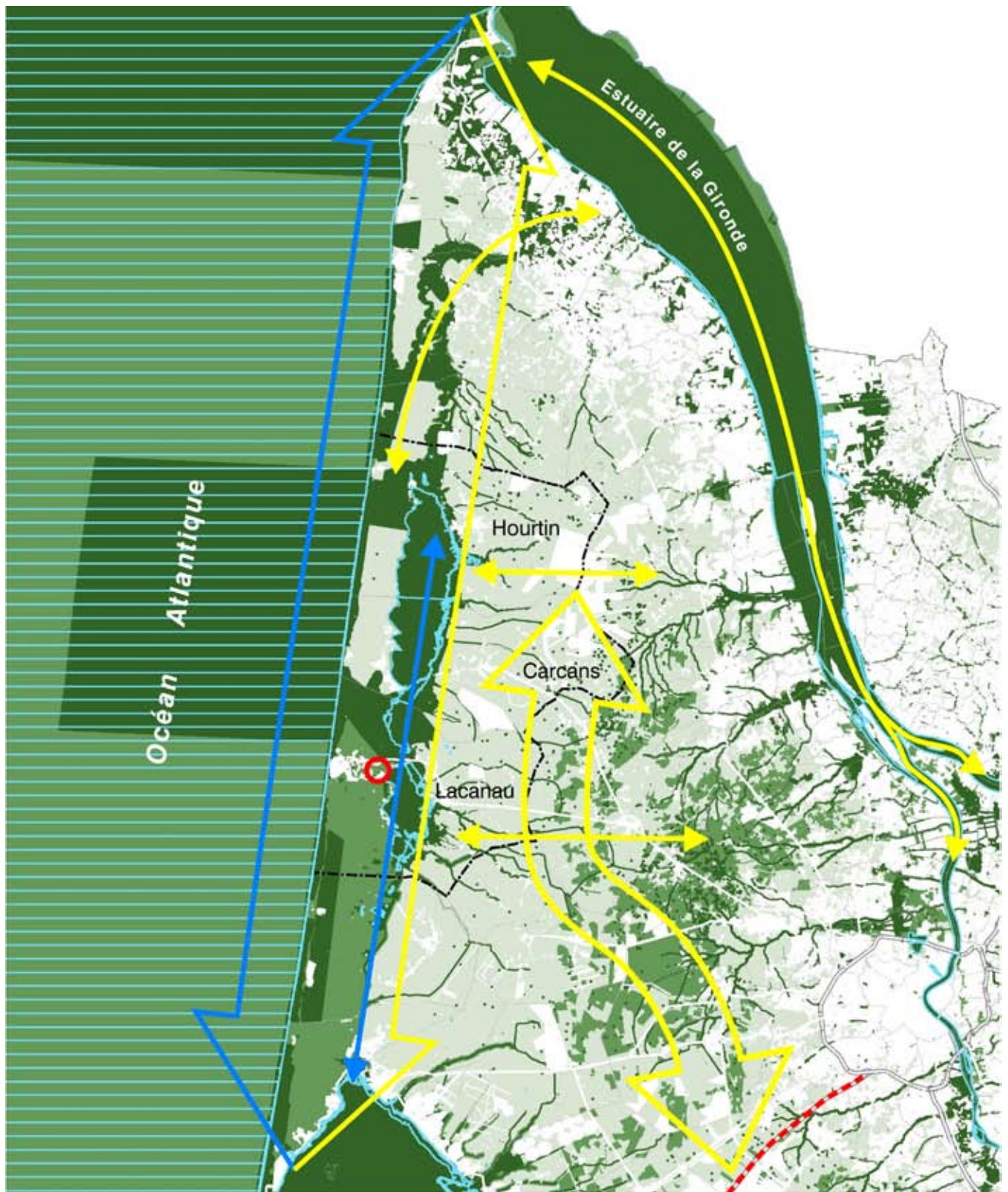




7 | Le territoire s'inscrit au cœur d'une continuité écologique d'intérêt national et pan-européen de premier ordre



## Espaces importants pour la préservation de la biodiversité









a<sup>urba</sup>.  
agence d'urbanisme






N  
m 5000

Sources : IGN © | a<sup>urba</sup> | CG 33 | DIREN  
traitement graphique et cartographique a<sup>urba</sup> ©

### milieux naturels

-  espaces naturels les plus riches
-  espaces naturels riches
-  socle d'espaces naturels, agricoles et forestiers favorables à la nature ordinaire
-  continuité écologique (humide/terrestre)
-  risque de rupture de continuité
-  rupture de continuité

### milieux artificiels

-  zone urbaine et espaces agricoles intensifs
-  routes et voie ferrée principale
-  autoroute
-  masse d'eau intérieure
-  océan Atlantique



Aux qualités environnementales des espaces considérés comme remarquables au titre de la loi littoral<sup>1</sup>, soit schématiquement les sites lacustres et abords, principaux affluents, forêt de protection établie sur les anciens massifs dunaires et bande littorale, il convient d'ajouter les **qualités naturelles du plateau landais** qui permet de mettre en relation le territoire local avec le Bassin d'Arcachon, l'estuaire et les marais de la Gironde.

Ainsi, outre les sites classés en ZNIEFF, ZICO, Natura 2000, réserves naturelles nationales, sites inscrits/classés etc..., la « nature ordinaire » participe pleinement aux continuités écologiques. Cette « nature ordinaire », en l'occurrence le massif de production sylvicole pourtant largement artificiel et ponctué de larges clairières agricoles, constitue des corridors écologiques au travers desquels les migrations animales facilitent les échanges génétiques et la dispersion des espèces.

La carte ci-après montre que ces espaces agro-sylvicoles constituent la clef de voute des équilibres naturels locaux en tissant un indispensable réseau écologique interne et au-delà du seul territoire de la communauté de communes.

Dans le contexte actuel de changement climatique, leur maintien constitue une solution efficace pour préserver les capacités d'adaptation des écosystèmes au déplacement prévisibles des aires de répartition des espèces.

Trois grands ensembles de continuums doivent être distingués sur le territoire et environs immédiats :

- les continuums écologiques terrestres (correspondants notamment aux ensembles de milieux favorables aux déplacements du chevreuil, du cerf élaphe, de l'écureuil roux,...) ;
- les continuums aquatiques et des zones humides (correspondant entre autres aux ensembles de milieux favorables aux déplacements des anguilles, de la cistude d'Europe, du vison d'Europe, de la loutre d'Europe, et du repos des nombreux oiseaux migrateurs qui longent le littoral...)
- la partie de lande humide située au niveau du seuil de partage des eaux entre l'océan et la Gironde, constitue quant à elle un réservoir de biodiversité riche de zones humides et lagunes et un lieu d'échanges potentiels pour les espèces semi-aquatiques et purement terrestres entre les deux bassins versants.

Schématiquement, le territoire du SCoT recèle ainsi les continuités significatives suivantes :

- celle longeant le littoral en associant une diversité de milieux (dunes, forêt de protection et zones humides lacustres) propices à la faune terrestre, aquatique et à l'avifaune. Cet ensemble bénéficie par ailleurs de la continuité aquatique reliant le lac de Hourtin/Carcans et le Bassin d'Arcachon.

=>Stratégique, cette continuité littorale pâtit d'un pincement de sa partie terrestre au niveau de Lacanau. Le passage subsistant entre le Hameau de Carreyre et l'opération de l'Ardilouse doit faire l'objet d'une grande attention et être maintenu en coupure d'urbanisation non aménagée.

<sup>1</sup> Cf le chapitre 2.8 de l'État initial de l'environnement.



- les zones humides du nord Médoc permettant de mettre en relation les lacs avec l'estuaire de la Gironde ;
- ces deux dernières entités peuvent par ailleurs être reliées par la zone d'interfluve du plateau landais ;
- enfin, un vaste couloir terrestre se dessine en cœur du triangle médocain, permettant originellement de relier ce dernier à l'ensemble du territoire gascon/landais... excepté l'écueil de l'autoroute A63 qui constitue maintenant une coupure rédhibitoire.

=> La variabilité du massif sylvicole est un atout pour la biodiversité et les déplacements de la faune. La majorité de ces déplacements se réalise au sein de cette mosaïque d'espaces forestiers, qui constitue une aire de déplacement permettant de relier les différents points situés au nord de l'autoroute A63.

=> Au niveau du Médoc, excepté le secteur de Lacanau « Careyre/ l'Ardilouse », les milieux artificialisés susceptibles de rompre ces équilibres sont relativement peu prégnants : les infrastructures actuelles ne constituent pas vraiment des obstacles et l'urbanisation reste encore limitée en proportion des espaces.

=> Reste à cette dernière à faire l'objet d'un développement rationnel sous forme regroupée et proscrire les continuums linéaires le long des routes.

#### **SYNTHESE ET ENJEUX :**

##### **Les espaces importants pour la préservation de la biodiversité.**

- Outre les espaces remarquables, le territoire recèle une nature ordinaire à laquelle il convient d'apporter une attention particulière en regard de ses fonctions écologiques.

Reste que si un exercice de SCoT doit avant tout s'inscrire dans des dispositions réglementaires « respectant les objectifs du développement durable », il doit aussi « permettre d'assurer l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part » (article L.121-1 du Code de l'urbanisme).

A ce titre, si l'ensemble des espaces naturels et agro-sylvicoles du territoire des Lacs médocains appelle une prise en compte particulière en regard de leur attrait touristique et des qualités écologiques intrinsèques (espaces remarquables) et/ou auxquelles ils participent (corridors de nature ordinaire), il convient aussi de veiller au développement harmonieux des communautés humaines qui façonnent et fondent la légitimité de la substantifique « Médoc » et constituent la seule garantie de l'entretien et valorisation des milieux, notamment par la sylviculture et l'agriculture.





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](mailto:contact@aurba.org)