SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

MEDOC ATLANTIQUE
Communauté de Communes
De l'estuaire à l'océan !

MAIRIE DE LACANAU
Télétransmis le :
06 MAR. 2023
N° 033 213 302 144 2023
0306-DL010320 23-02A5-DE

1 RAPPORT DE PRESENTATION

1-3 Explication des choix

SOMMAIRE

1. Des enjeux du Diagnostic au PADD.....3

2. DU PADD AU DOO.....18

3. La mise en œuvre de la loi littoral en cohérence avec le parti d'aménagement du SCOT 29

1. Des enjeux du diagnostic au PADD

LES 7 ENJEUX TRANSVERSAUX DU DIAGNOSTIC

Un mode de développement dual

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

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

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

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

Les enjeux :

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

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

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

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

Un territoire inscrit dans « l'économie des flux »

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les risques au cœur du fonctionnement du territoire

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CONCLUSION PARTAGEE

Un territoire de contrastes au potentiel contrarié

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

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

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

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

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

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

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

Un schéma commun pour de nouveaux défis

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

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

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

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

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

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

Des problématiques prégnantes

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

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

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

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

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

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

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

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

LES SCENARIOS DE DEVELOPPEMENT ET LA CAPACITE D'ACCUEIL

Quelles alternatives pour Médoc-Atlantique ?

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

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

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

1 - Une mise sous cloche attentiste ?

Dominante :

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

Prospective probable :

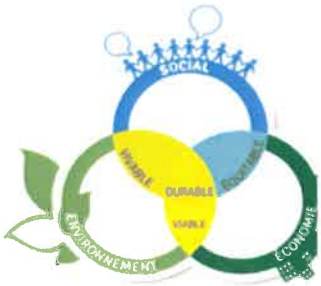
- Le modèle dual perdure avec un épuisement progressif de ses deux composantes :
  - Un tourisme qui peine à se relancer et se réinventer après la crise COVID ;
  - Un système économique local qui se réduit avec un vieillissement de la population, une baisse d'activité des artisans et une production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

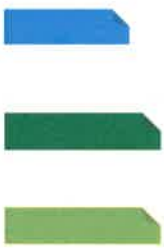
- **Le PNR** peine à valoriser le patrimoine environnemental par des actions de gestion et concentre son rôle sur le contrôle règlementaire.

Ce scénario a donné lieu aux projections chiffrées suivantes :

Données et scénarios		Population	Emplois		Logements			
	Chiffres	25 956	6 559	0,76	35 610	21 722	61%	450
Scénario 1	Chiffres	31 500	7 600	0,74	42 500	25 075	59%	230
	% évolution	21%	16%	-3%	19%	15%	-3%	

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





Viable

2 - Une stratégie opportuniste maximisant le potentiel en extension

Dominante :

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

Prospective probable

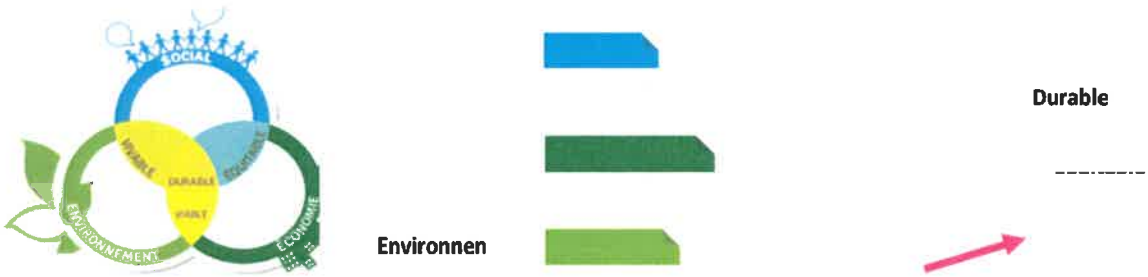
- **Le modèle dual évolue en fonction d'une relance quantitative** de la production de logements, pour les résidences secondaires comme pour les résidences principales ;
- Mais **les effets induits de cette politique sur l'activité économique et le tourisme sont faibles**, avec une dépendance vis-à-vis des espaces extérieurs qui reste à un niveau élevé ;
- La diversité résidentielle évolue peu et **les déséquilibres sociaux** sont maintenus ;

- Ce scénario n'agit sur le **désenclavement et les mobilités** de façon limitée
- **Sur le plan environnemental**, le développement démographique crée des ressources, mais celles-ci ne sont utilisées que ponctuellement, en fonction des aménagements en extension urbaine, et ne modifient que marginalement le fonctionnement environnemental du territoire, et n'améliorent que faiblement la prise en compte des risques, notamment littoraux.
- **Au total, ce scénario ne permet pas de surmonter le caractère dual du développement du territoire, ni du point de vue de la « montée en gamme » de ses activités, ni du point de vue de la protection globale de l'environnement.**

- Ce scénario a donné lieu aux projections chiffrées suivantes :

Données et scénarios		Population	Emplois	ıux de ıncentration ı l'emploi	Logements	Résidences secondaires	% de résidences secondaires		Consommatic d'espace annuelle (Ha.
	Chiffres	25 956	6 559	0,76	35 610	21 722	61%	450	
Scénario 2	Chiffres	34 500	8 100	0,77	45 500	26 000	57%	240	
	% évolution	33%	23%	2%	28%	20%	-6%		-7

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



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

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

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

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

Prospective probable

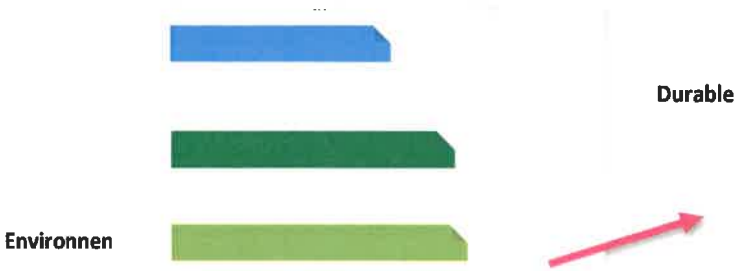
A l'inverse des deux précédentes hypothèses, cette stratégie forte sur le long terme viserait :

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

Ce scénario a donné lieu aux projections chiffrées suivantes :

Données et scénarios		Population	Emplois	ux de ncentration l'emploi	Logements	Résidences secondaires	% de ésidences econdaires		Consommatio d'espace annuelle (Ha.)
	Chiffres	25 956	6 559	0,76	35 610	21 722	61%	450	
Scénario 3	Chiffres	37 250	9 400	0,81	43 846	24 193	55%	218	
	% évolution	44%	43%	7%	23%	11%	-10%		-7(

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



VERS LA STRATEGIE RETENUE

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

Données et scénarios		Population	Emplois		Logements				
Données d'origine	Chiffres	25 956	6 559	0,76	35 610	21 722	61%	450	
	Chiffres	31 500	7 600	0,74	42 500	25 075	59%	230	
	% évolution	21%	16%	-3%	19%	15%	-3%		
Scénario 2	Chiffres	34 500	8 100	0,77	45 500	26 000	57%	240	
	% évolution	33%	23%	2%	28%	20%	-6%		
Scénario 3	Chiffres	37 250	9 400	0,81	43 846	24 193	55%	218	
	% évolution	44%	43%	7%	23%	11%	-10%		-7[illegible]

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

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

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

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

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

Certaines évolutions récentes et marquantes, comme la COVID, le mouvement des gilets jaunes, la révolution numérique interrogent sur la perspective d'une nouvelle étape dans l'aménagement du territoire qui se ferait aux dépens des grands centres urbains et en faveur de territoires de qualité, préservés et connectés.

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

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

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

Les axes

Le SCOT Médoc Atlantique viserait donc à :

- Affirmer un rôle économique dépassant la dualité « économie de cueillette » / « tourisme » pour une économie diversifiée et tournée vers l'innovation à partir de ses atouts : activités primaires, tourisme, résidentielle, et économie productive (services-industrie-port), énergie ;

- Composer avec la Nature, gérer les enjeux de risques naturels et valoriser les atouts patrimoniaux du territoire d'exception qu'est Médoc-Atlantique, en mettant en œuvre une réorganisation spatiale et un aménagement adapté aux longues distances de ce territoire ;

- Affirmer pour cela une multipolarité en réseau plus forte, plus solidaire, et qui permette aussi une nouvelle approche des mobilités.

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

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

- Affirmer la transition des principaux pôles littoraux vers des « villes balnéaires à l'année »

- S'engager dans la transition énergétique ;

- Agir avec détermination sur les politiques publiques pouvant contribuer au désenclavement du territoire nécessaire pour assurer un avenir durable à Médoc-Atlantique.

Les objectifs

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

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

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

PROTEGER les habitants des risques *pour un territoire vivant et dynamique*

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

PROMOUVOIR le développement et la reconnaissance du territoire

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

Les conditions

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

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

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

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

LA CORRESPONDANCE ENTRE LES ENJEUX DU DIAGNOSTIC ET LA STRATEGIE RETENUE

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

Un mode de développement dual	éveloppement marqué par une té, malgré une économie et une ılation en développement, qui ·lle à mettre en place un loppement économique équilibı ɔrçant l'association « économie stique », et « économie product e ».	Développer Médoc-Atlantique pour lui-même. Développer une économie robuste et n s'appuyant sur le quatuor : Tourisme-Activités primaires-Services-Activités productives
Un territoire inscrit dans « l'économie des flux »	territoire de flux » surtout stiques, mais les infrastructures, ces de transport et le loppement portuaire au Verdon pas d'un niveau suffisant.	Utiliser tous les potentiels, le développement d'un niveau de service associé au développement démographique, l'accueil de nouveaux actifs. Agir avec détermination sur les politiqu publiques pouvant contribuer au désenclavement du territoire.
Un potentiel d'exception pour le cadre de vie et la santé	qualités paysagères et ·onnementales exceptionnelles, en étant encore peu exposé aux tions et aux nuisances.	Préserver le bon fonctionnement des écosystèmes, la qualité paysagère et patrimoniale donc la qualité du cadre c vie ; valoriser les atouts propres de sor identité et de son positionnement d'exception entre océan, lac et estuair s'appuyer sur la nature pour s'engager dans la transition énergétique.
condition de l'attractivité	résidentiel, absence de base strielle forte, faiblesse des empl fiés, malgré une vocation touris	Médoc, l'autre rive de l'estuaire et la Métropole. Affirmer une multipolarité en réseau pl forte, plus solidaire, et qui permette au une nouvelle approche des mobilités.

l'espace dont la maitrise est à poursuivre	ivement « lâche ». La qualité des nsions urbaines seront rminantes pour l'avenir et devro compte des enjeux liés aux risq	spatiale. Organiser un maillage plus lisible des espaces urbains, de leurs enveloppes e espaces agricoles et naturels en affirma un mode de développement ainsi que c
Un équilibre territorial à renforcer autour de	quilibre du territoire qui facilite ilités du quotidien par une nisation multipolaire	Utiliser le renforcement du tissu économique local et la lutte contre la précarité dans une armature multipolai
Les risques au cœur du fonctionnement du territoire	isques naturels sont accentués p angement climatique sont de tré de ampleur (notamment l'avanc ire, le recul du trait de côte, les dations, et le risque incendie.	Placer la gestion des risques et la valorisation des atouts patrimoniaux comme enjeux prioritaires pour la pérennisation des activités et la protect des habitants.

2. Du PADD au DOO

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

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

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

coopération avec l'ensemble des entités du Médoc, l'autre rive de l'estuaire et la Métropole. Affirmer une multipolarité en réseau plus forte, plus solida et qui permette aussi une nouvelle approche des mobilités.	l'armature urbaine définie, autour de pôles multimodaux et de rabattemer vers Lesparre, tout en prévoyant les mobilités douces. Il envisage l'étude de l'accroche du territoire est espaces voisins : estuaire, port du Verdon, aérodromes, desserte ferroviaire, amélioration de la desse routière.
Mettre en œuvre une réorganisation spatiale. Organiser un maillage plus lisible des espaces urbains, d leurs enveloppes et des espa agricoles et naturels en affirmant un mode de développement ainsi que de nouveaux modes de transpo	Le DOO prévoit les conditions de la réorganisation spatiale du territoire, au de l'architecture des pôles urbains, de la valorisation le patrimoine bâti, de transformation et la réutilisation du bâti existant, et de la fixation d'objecti croissance maîtrisée au service de l'objectif de faire vivre des villes océane l'année et de renforcer la structuration du territoire autour de Soulac, Hou et Lacanau. A ces objectifs sont associées des prescriptions relatives au nombre de logements nécessaires, à la limitation de la croissance des résidences secondaires, à la construction au sein des enveloppes urbaine, à la diversit logement pour tous les publics s et à la détermination de surfaces maximal
Utiliser le renforcement du t économique local et la lutte contre la précarité dans une armature multipolaire.	Le DOO prévoit le développement des activités, du logement et des service fonction de l'architecture des polarités déterminée. Une attention spécifique est donnée à la diversité des logements et à une politique foncière et immobilière permettant la diversité du logement, en particulier pour ce qui concerne l'accès au logement pour les ménages les moins aisés et les actifs primo accédants, en donnant une utilité sociale sur long terme aux nouveaux espaces urbanisés en extension.
Placer la gestion des risques la valorisation des atouts patrimoniaux comme enjeux prioritaires pour la pérennisation des activités e protection des habitants	Le DOO prévoit les conditions de protection des habitants vis-a-vis des risq et organise le développement du territoire pour prévenir les risques, et notamment les risques de submersion marine, d'inondation, de feux de for les risques technologiques. Cette prévention est rendue possible par le cadre spatial prévu par le DOO

POINTS D'ATTENTION SPECIFIQUES

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

Ces questions sont les suivantes :

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

L'architecture des polarités du territoire

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

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

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

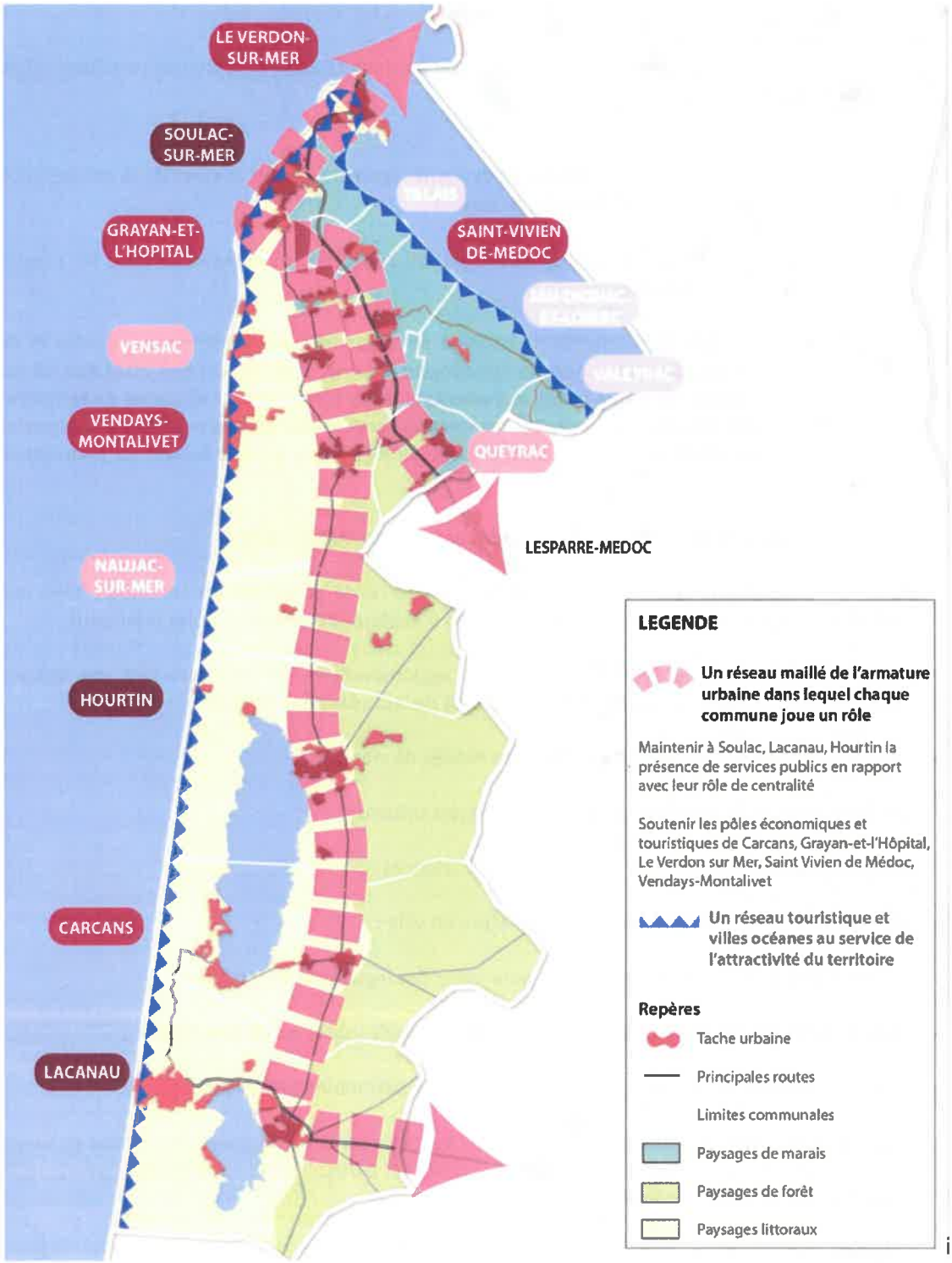
> *« **L'enjeu est de développer l'économie présentielle** sur l'ensemble du territoire (commerces et services marchands, tissu des petites et moyennes entreprises) et de **poursuivre une politique commerciale** qui priorise les centres villes et n'autorise le développement du grand commerce (commerces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

- ✓ *Élargissement de l'offre sur les pôles de Lacanau et Soulac-sur-Mer (notamment pour l'équipement de la maison, de la personne et l'élargissement des services et des gammes : bio, etc...)*
- ✓ *Soutenir l'évolution des stations balnéaires de Lacanau Océan et Montalivet vers l'objectif de ville océane des 4 saisons ».*

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

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

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


LE VERDON-SUR-MER
SOULAC-SUR-MER
GRAYAN-ET-L'HOPITAL
SAINT-VIVIEN DE-MEDOC
VENSAC
VENDAYS-MONTALIVET
QUEYRAC
LESPARRE-MEDOC
NAUJAC-SUR-MER
HOURTIN
CARCANS
LACANAU
LEGENDE
Un réseau maillé de l'armature urbaine dans lequel chaque commune joue un rôle
Maintenir à Soulac, Lacanau, Hourtin la présence de services publics en rapport avec leur rôle de centralité
Soutenir les pôles économiques et touristiques de Carcans, Grayan-et-l'Hôpital, Le Verdon sur Mer, Saint Vivien de Médoc, Vendays-Montalivet
Un réseau touristique et villes océanes au service de l'attractivité du territoire
Repères
Tache urbaine
Principales routes
Limites communales
Paysages de marais
Paysages de forêt
Paysages littoraux

La programmation résidentielle

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

CC Médoc Atlantique	maximale souhaitée de la population à 2040	2017	Poids de population projeté en 2040	sur	taux actuel de résidences secondaires (RS)		MENTS A CRÉER POUR 2040		ans l'enveloppe urbaine (*dents creuses nouvellement et transformation RS*)			objectifs de densité en extension (logt/ha)	
Lacanau	8 800			2,00	72%	50%	2 999	136	70%	2 099		20	
Hourtin	5 000			2,02	50%	35%	1 052	48	85%	894	---	20	8
Soulac-sur-Mer	4 300			2,00	69%	50%	1 154	52	60%	692		20	
Vendays-Montalivet	3 400			1,90	66%	50%	788	36	60%	473	315	18	18
Carcans	3 000			2,10	68%	50%	478	22	50%	239		18	
Saint-Vivien-de-Médoc	2 300		33%	2,00	24%	20%	333	15	50%	167		16	---
Grayan-et-l'Hôpital	2 000			2,05	70%	50%	485	22	50%	243		16	
Le Verdon-sur-Mer	1 500			1,80	60%	50%	149	7	50%	74	74	16	5
Queyrac	1 700			2,10	22%	18%	208	9	50%	104		16	7
Vensac	1 300			2,05	34%	20%	197	9	50%	98		12	8
Naujac-sur-Mer	1 200		19%	2,20	26%	20%	80	4	50%	40		12	3
Jau-Dignac-et-Loirac	1 100			2,00	26%	18%	90	4	50%	45	45	12	4
Talais	1 000			2,07	32%	20%	160	7	50%	80		12	7
Valevrac	650			2,15	12%	10%	63	3	50%	32	--	12	3

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

Les projets économiques

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

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

Sur cette base, la stratégie d'accueil des entreprises liste des parcs d'activité à renforcer, étendre ou à créer :

- Le parc « Palu de Bert Est » à Soulac sur Mer, sur la D1215
- Le parc du Verdon sur Mer (Grand Port) ;
- Le Parc de Pingouleau à St Vivien de Médoc ;
- Le parc en cours d'aménagement de Queyrac sur la D215 ;
- Le parc autour du SMICOTOM, à Naujac sur Mer, pour les activités circulaires et énergétiques ;
- Les parcs de Lacanau situé au Huga et de la Meule (extension) ;
- Le parc des Bruyères à Hourtin ;
- La création de nouveaux parcs, respectivement à Lacanau (lieu-dit Garrigua Est) pour l'accueil des industries du surf et des sports nature, ainsi qu'à Carcans (dans la continuité de la scierie de Carcans) pour l'accueil des nombreux artisans présents sur la commune.

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

Le DOO précise également que la consommation maximale d'espace pour ces parcs est fixée à 50 hectares.

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

Les projets commerciaux

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

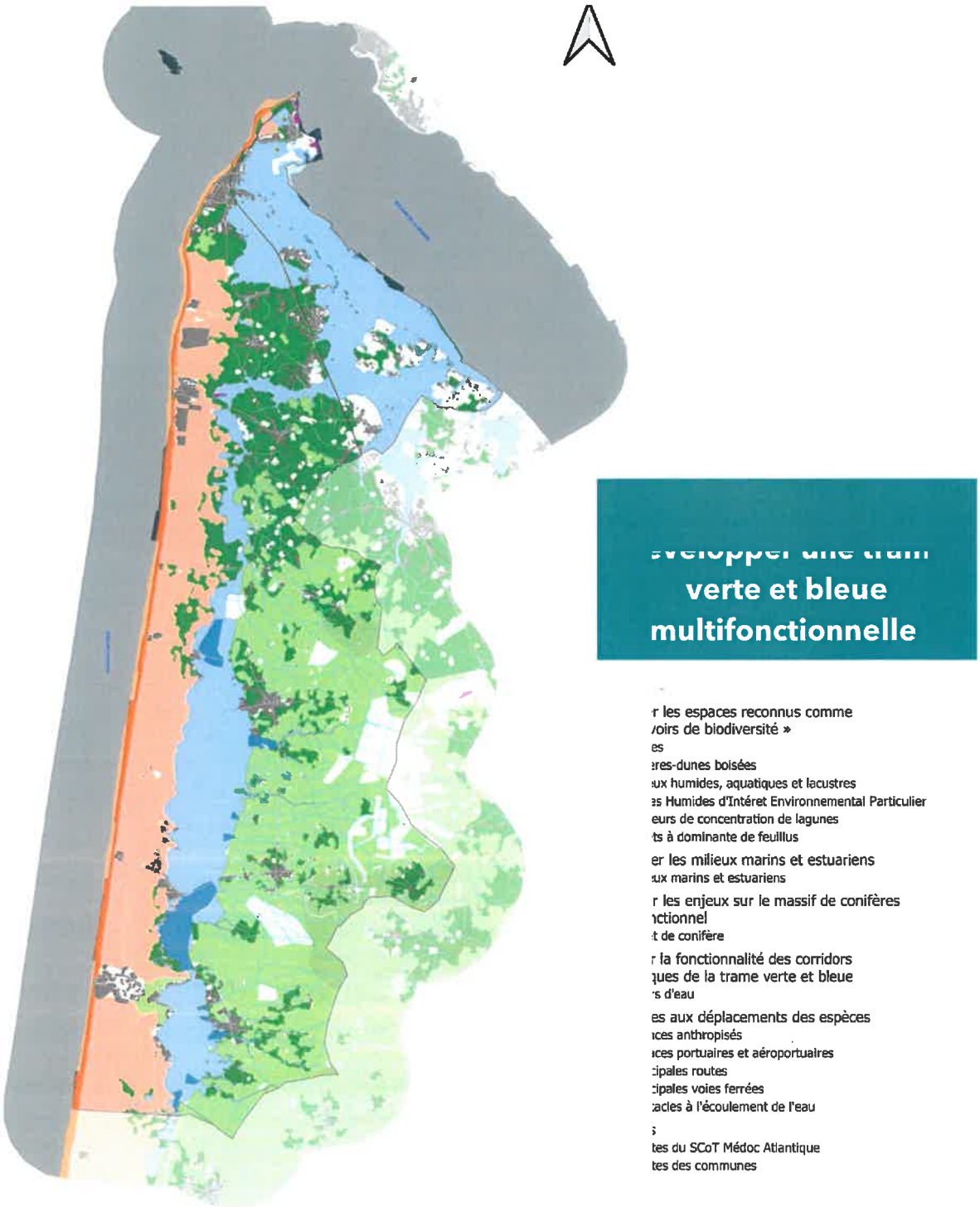
Cette orientation est clairement affirmée dans le DAAC qui définit les localisations préférentielles d'implantation du commerce au sein des enveloppes urbaines (avec une exception pour les activités telles les stations-services, les garages et l'artisanat).

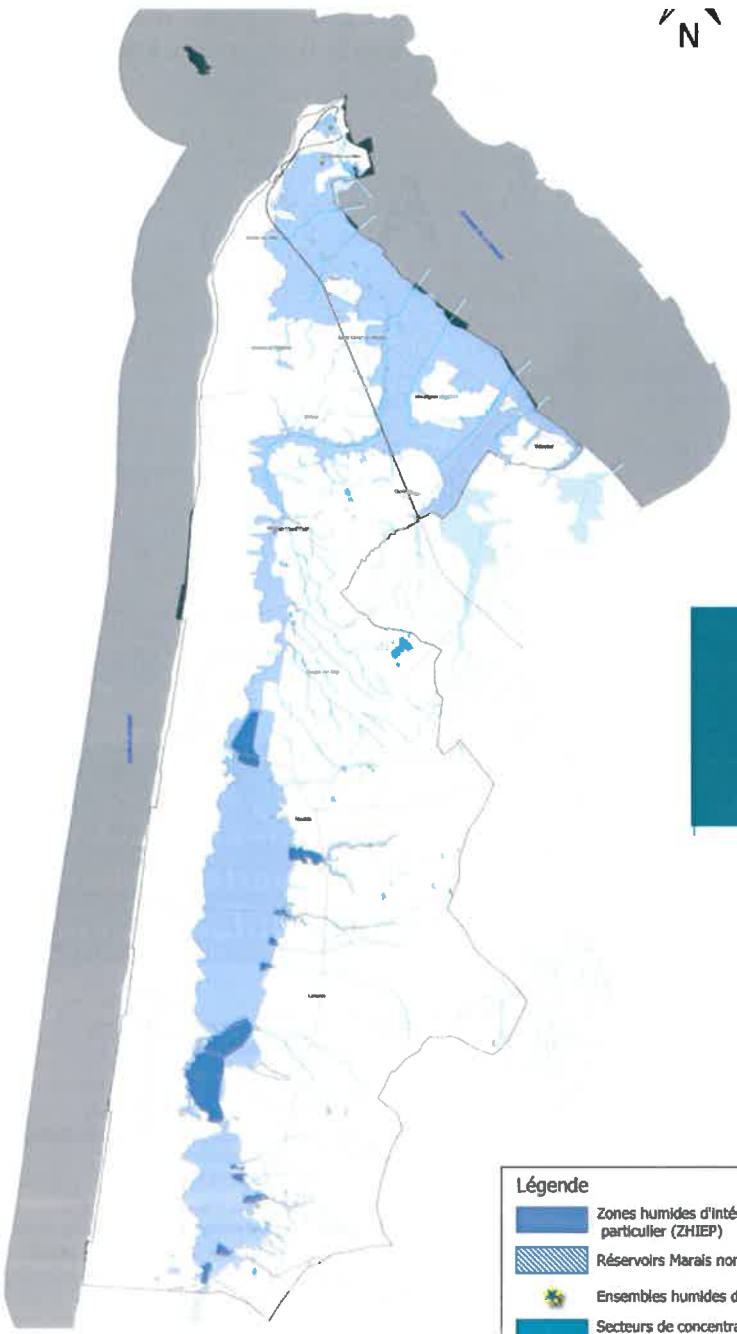
Le DOO cible limitativement les communes où les commerces soumis à CDAC ont vocation à s'implanter ou s'étendre : pôles structurant de Soulac-sur-Mer, Lacanau et Hourtin, et Montalivet, dans le cadre de l'objectif de ville océane à l'année (à l'instar de Lacanau-Océan inclus dans le pôle de Lacanau ci-avant),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

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

La trame verte et bleue

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





Protéger les « réservoirs bleus » constitués par les milieux humides,

Légende

- Zones humides d'intérêt environnemental particulier (ZHIEP)
- Réservoirs Marais non anthropisés
- Ensembles humides d'intérêt
- Secteurs de concentration de lagunes
- Milieux marins et estuariens
- Cours d'eau
- Périmètre SCOT
- Communes
- Extérieur - 5 km

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

> *« Les « Réservoirs bleus » doivent être délimités par les documents d'urbanisme locaux qui proposeront une protection de ces zones par un dispositif règlementaire, en cohérence avec les enjeux de protection des espaces constitutifs de la trame verte et bleue (...).*
>
> *L'emprise des zones humides particulières et des ZHIEP délimitées par les SAGE est à reporter dans les documents d'urbanisme locaux. Elles sont des espaces à protéger afin qu'elles soient exemptes de tous aménagements et travaux à l'exception de ceux qui permettront une restauration du milieu où s'imposeraient, faute d'alternative raisonnable pour la sécurité des personnes et des biens.*
>
> *La réalisation de projets d'aménagements ou de travaux au sein des réservoirs « Milieux aquatiques, humides et lacustres » doit être précédée d'un diagnostic du site de projet afin d'éviter leur réalisation dans une zone humide avérée ou hébergeant des espèces protégées. Ainsi les projets seront implantés dans les zones qui n'auront pas d'impact négatif direct (tel qu'une destruction) ou indirect (tel qu'une déconnexion hydraulique) sur une zone humide. »*

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

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

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

- **La loi littoral amendée par la loi ELAN**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Le rôle du SCOT**

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

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

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

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

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

Les critères d'identification de ces « *secteurs déjà urbanisés* » (densité, continuité, structuration de l'urbanisation) sont suggérés par le Code de l'urbanisme sans que rien n'interdise de les préciser ou d'en ajouter[1] dans le SCoT.

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

Pourtant, l'interprétation de ces notions est déterminante, notamment en ce qui concerne les critères d'identification des secteurs urbanisés, puisque c'est bien au sens de ladite loi que cette urbanisation est reconnue ou non[3].

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

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

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

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

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

Les continuités d'urbanisation peuvent s'apprécier selon deux critères d'analyse que sont le rythme d'implantation du bâti et les interdistances. Il s'agit ici d'identifier les symétries dans la distance entre les constructions, afin de prendre en compte les récurrences sur un secteur et d'observer la présence ou non d'une homogénéité des distances entre bâtis au sein d'un tissu urbain.

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

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

C. *La structuration de l'urbanisation*

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

Encore faut-il que ce lieu « fonctionne », en répondant aux besoins de ceux qui l'occupent (vivre ensemble, « faire société », etc.), ce qui dépend en particulier des équipements qui structurent le fonctionnement de la société locale.

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

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

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

Cette recherche perd son utilité dans le contexte d'un nombre élevé de constructions denses[5]. C'est donc quand le binôme « nombre et densité des constructions » se réduit que le critère tiré de la structuration des lieux gagne en opportunité.

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

Le tableau ci après met en œuvre les critères permettant de définir les Agglomérations, Village et SDU.

Il est complété par un atlas qui décrit spatialement ces différentes entités de façon très précise.

---

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

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

SOULAC	Soulac Centre	5190	462,0	4014	9	densité moyenne du territoire	OUI	3876	forte SCOT	198
LACANAU	Lacanau Océan	3550	261,6	2967	11	forte densité /fonctions touristiques		3304	forte SCOT	181
HOURTIN	Hourtin Centre	3070	333,7	2398	7	densité moyenne du territoire	OUI	2436	forte SCOT	95
MONTALIVET VENSAC	Montalivet Vensac Océan	2550	234,5	1829	8	densité moyenne du territoire		1536	forte SCOT	90
LACANAU	Lacanau centre	2000	180,6	1464	8	densité moyenne du territoire	OUI	1195	forte SCOT	88
LE VERDON	Le Verdon	1750	197,3	1358	7	densité moyenne du territoire	OUI	1204	centralité et SCOT/port	86
SAINT VIVIEN	Saint Vivien Centre	1260	136,5	995	7	densité moyenne du territoire	OUI	642	forte SCOT	59
VENDAYS MONTALIVET	Vendays	1210	145,0	970	7	densité moyenne du territoire	OUI	675	forte SCOT	70
CARCANS	Carcans Centre	1080	116,7	831	7	densité moyenne du territoire	OUI	697	forte SCOT	54
TALAIS	Talais Centre	840	109,1	662	6	centralité principale	OUI	416	forte SCOT	13
GRAYAN LHOPITAL	Grayan	780	115,8	637	5	centralité principale	OUI	382	forte SCOT	15
VENSAC	Vensac Centre	660	90,9	531	6	centralité principale	OUI	304	forte SCOT	15
JDL	Jau	310	34,3	253	7	densité moyenne du territoire	OUI	136	oui centralité communale	8
NAUJAC	Naujac Centre	290	44,7	230	6	centralité principale	OUI	151	oui centralité communale	8
VALEYRAC	Valeyrac	90	6,7	80	12	densité forte	OUI	35	oui centralité communale	4
LACANAU	Lacanau Parc d'activité	71	15,8	64	8	forte densité coefficient [illegible]		17	oui activités et commerces	48
VENDAYS MONTALIVET	CHM Montalivet	1350	120,5	1349	11	forte densité /fonctions touristiques		233	forte SCOT & TOURISME	55
GRAYAN LHOPITAL	Euronat	1160	258,1	1178	5	comprend HLL non cadastrées		1122	forte SCOT & TOURISME	32
CARCANS	Montaut Maubuisson	1130	117,0	937	8	densité moyenne du territoire		1067	Forte communale touristique	48
LACANAU	Lac Sud Ouest	540	49,6	467	9	forte densité /fonctions touristiques		255	rôle touristique /equipt service	10
LACANAU	Marina de Talaris	470	61,0	394	8			412	oui accompagnement	2
LE VERDON	Royannais Grandes Maisons	460	49,0	374	8	densité moyenne du territoire		420	oui accompagnement	6
HOURTIN	Lachanau	450	24,1	357	15	forte densité /fonctions touristiques		311	rôle touristique /hébergement	1
LACANAU	Le Huga	440	53,0	395	7	avec batiments significatifs activités		374	Forte activité et services touristiques	43
SOULAC	Lilhan Ouest route des lacs	430	75,1	391	5	comprend HLL non cadastrées		239	Forte activité et services touristiques	19
GRAYAN LHOPITAL	L'Hôpital	400	73,2	318	4		OUI	218	industrielles	2
LACANAU	Carreyre	390	37,8	304	8	densité moyenne du territoire		297	rôle touristique /equipt sportif	6
CARCANS	Carcans Plage	270	14,3	228	16	forte densité /fonctions touristiques		264	Forte activité et services touristiques	19
SOULAC	L'Amélie	260	36,6	238	7	comprend HLL non cadastrées		200	Forte activité et services touristiques	14
LACANAU	Le Moutchic	250	14,1	198	14	forte densité /fonctions touristiques		202	Forte, services touristiques	8
HOURTIN	Hourtin Plage	230	12,4	176	14	forte densité /fonctions touristiques		191	Forte, services touristiques	10
NAUJAC	Saint Isidore	230	15,8	181	11	densité forte	OUI	62	Forte, services touristiques	10
CARCANS	Le Pouch	220	17,5	172	10	densité forte		129	rôle touristique /equipt service	1
JDL	Le Centre	200	21,4	156	7	densité moyenne du territoire	OUI	102	2° centralité communale	6
HOURTIN	CFM	170	27,3	130	10			65	Forte, services touristiques	13
HOURTIN	Piqueyrot	130	3,8	110	29	forte densité /fonctions touristiques		103	rôle touristique /equipt service	1
JDL	Loirac	180	16,1	148	9	densité moyenne du territoire	OUI	79	village historique pa populat	0
LACANAU	village central de l'Ardilouse	120	8,0	90	11	densité forte		80		4
ST VIVIEN	Mirambeau (poss Continuité)	120	13,8	91	7	densité moyenne du territoire		64	proximité services agglo principale	1
GRAYAN LHOPITAL	Daugagnan (restreint)	210	36,3	210	6		OUI	119		1
ST VIVIEN	Grande Lesque- les-Pins	190	25,5	147	6	grandes parcelles en long mais dense structure associative vie + 10 de bgp		92	vitalité logements et emergence activ	2
LACANAU	Les 7 SDU de l'ARDILOUSE			120	8	densité moyenne du territoire		115	résidentiel en lien avec le golf	1
ST VIVIEN	Grande Lesque- la-Lande	110	19,0	92	5	nature de territoire		53		0
VENDAYS MONTALIVET	Les Abredons	115	14,9	94	6		OUI	44	OUI	4
JDL	Dignac	110	8,2	98	12	densité forte	OUI	47	village historique pa populat	0
NAUJAC	Groussac	95	13,6	70	5		OUI	63		0
SOULAC	Océan hotel Amélie	75	8,0	75	9	densité moyenne du territoire		60	[illegible]	3
VALEYRAC	Troussas	70	6,9	57	8		OUI	32	touristique	1
VALEYRAC	Sipian ancien	65	7,0	55	8	densité affaiblie par le parc du château qui lie les 2 côtés de SIPIAN	OUI	40	restaurant + château	1
VALEYRAC	Sipian nouveau	60	8,0	58	7	structuration forte lotissement	OUI	55	restaurant + château	1
CARCANS	Barrade	65	11,0	46	4			42	vitalité secteur	3
VENDAYS MONTALIVET	Mayac	54	5,9	47	8	densité moyenne du territoire		25	equipement sport	0
NAUJAC	Magagnan	54	13,7	40	3	faible	OUI	39	nombre logement significative a l'eche	0
SOULAC	Avenue Montaigne	35	7,0	35	5	PVR importante et nouveaux		30	vitalité secteur et PVR	0