

SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE



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



2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Annexe à la délibération d'Arrêt du SCOT le 22 décembre 2022

Introduction

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'île médocaine : entre océan et fleuve, influence urbaine, attrait littoral et déshérence rurale. Il fait 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 communautés 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, 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, 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) 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.

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 présente mais aussi celles qui pourraient être porteuses de développement, auraient le souhait de s'implanter.

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 XVII^{ème} 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 périliterait, voire se désertifierait.

La stratégie

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 font que nous passerons progressivement à une nouvelle étape dans l'aménagement du territoire qui se fera probablement aux dépens des grands centres urbains et en faveur des territoires connectés de qualité. Le mouvement a commencé ; notre territoire dispose dans cette perspective d'atouts exceptionnels, voire uniques. Il faut donc qu'il accompagne ce développement en se transformant, tout en restant lui-même, et le faire en coopération avec la Métropole, avec l'autre rive de l'Estuaire et avec Lesparre, et 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.

Le SCOT Médoc Atlantique vise 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.

Cette stratégie doit s'inscrire dans une articulation avec les partenaires institutionnels et une gestion du temps 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 stratégie de Médoc Atlantique est articulée 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.



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

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

1.1.1. Préserver et développer une trame verte et bleue multifonctionnelle

Médoc Atlantique hérite d'une richesse patrimoniale exceptionnelle et se distingue d'autres territoires ruraux dont il partage certaines problématiques, par l'étendue et l'intensité de la richesse biologique au sein d'un réseau d'espaces naturels diversifiés. Le Médoc s'inscrit notamment comme un des axes majeurs de migration des oiseaux du paléarctique occidental, et il offre un réseau de sites incontournables pour l'avifaune (halte migratoire, hivernage, reproduction...).

Le réseau d'espaces naturels constitue une TRAME VERTE ET BLEUE multifonctionnelle qui répond à de nombreux enjeux et services rendus au territoire : en premier lieu, le maintien de la biodiversité ; la régulation hydraulique et la réduction des risques littoraux ; les aménités et le bien-être des habitants et des touristes ; le stockage du carbone et la filtration de pollutions de l'eau, de l'air et des sols, ...

Trois grands types d'espaces constituent les réservoirs de biodiversité de la Trame Verte et Bleue :

- ✓ Les dunes littorales, formées d'une succession de formations végétales uniques (dune embryonnaire, dune blanche, dune grise...), qui forment un ensemble écologique remarquable de la façade atlantique. Celui-ci est concerné notamment par des enjeux liés à l'interface avec le milieu marin et au maintien des relations fonctionnelles entre les dunes et l'arrière-dune.
- ✓ Les zones humides et les marais, qui représentent ici des surfaces importantes et prennent des formes particulièrement variées. Elles constituent partout un intérêt écologique fort et sont soumises à des enjeux communs de fermeture des milieux, de sécheresse, d'activités humaines et touristiques qui peuvent entraîner des pressions et un appauvrissement. Leur protection, pour la biodiversité comme pour les services écosystémiques qu'elles rendent, est d'autant plus importante qu'elles sont vulnérables aux effets du changement climatique.
- ✓ Les forêts à dominante de feuillus, incluses dans les arrières-dunes boisées, faisant figure d'exception face à l'importance des boisements de conifères et dont la richesse écologique, concentrée sur de petites surfaces, a conduit à leur protection, au sein de Réserves notamment (Naturelles, Nationales ou Biologique Dirigée).

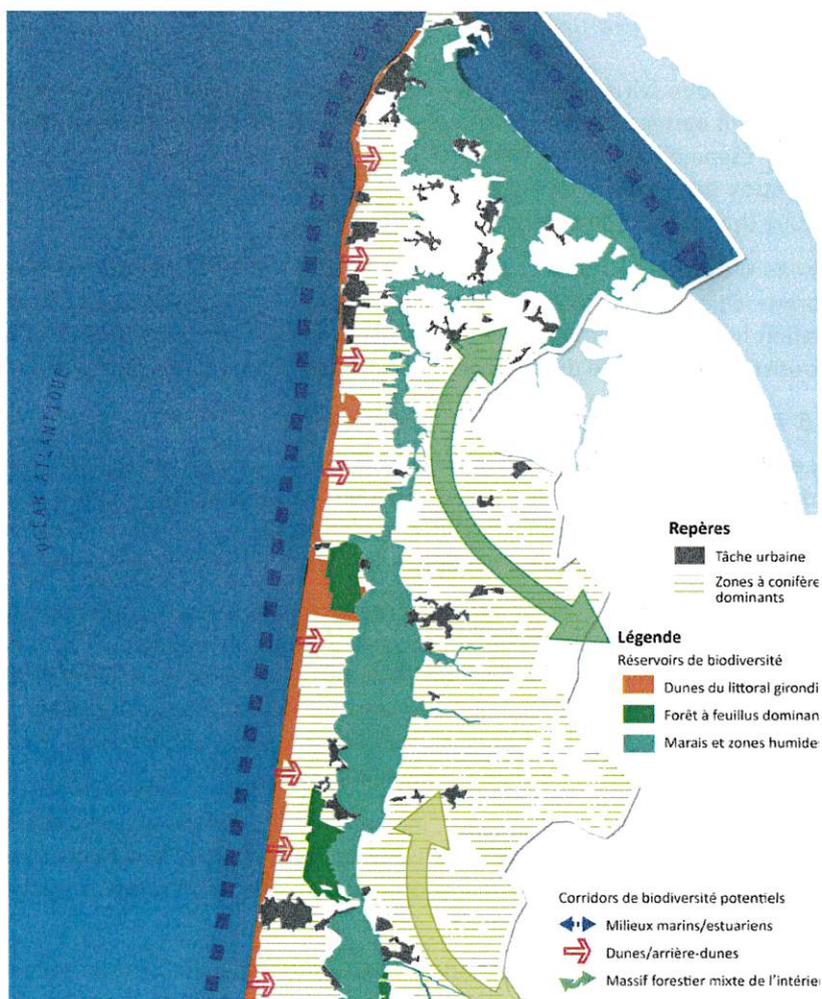
Outre ces espaces majeurs pour la biodiversité, le SCOT reconnaît l'importance du massif forestier pour ses valeurs écologiques aussi bien qu'identitaires, vaste ensemble qui héberge des richesses biologiques (lagunes, ...), et qui contribue à la protection de l'arrière-pays en bloquant le recul des dunes littorales. D'importantes continuités écologiques traversent ce massif, en fonction de la densité des boisements et de la diversité des essences.

Sur le reste du territoire, s'exprime une diversité biologique qui, au regard de l'intérêt majeur des milieux considérés comme réservoirs, peut être qualifiée davantage de « nature ordinaire » ou d'intérêt local et qui concerne entre autres, des espaces agricoles, des fossés, des haies, mais aussi des espaces naturels en milieux urbains.

Cet ensemble forme des continuités écologiques permettant à la Trame Verte et Bleue du territoire de constituer un réseau vivant et de participer activement au fonctionnement et au cadre de vie du territoire

Le socle naturel façonné par l'homme à travers les âges au moyen de canaux, plantations, cultures et implantations urbaines est aujourd'hui fragilisé par le réchauffement climatique et l'accélération du rythme d'anthropisation des espaces. C'est pourquoi, le SCoT s'appuie sur la Trame Verte et Bleue comme guide de l'aménagement avec trois objectifs :

- ✓ Protéger les espaces reconnus comme « réservoirs de biodiversité » et veiller à leur maintien dans une bonne qualité fonctionnelle, au service de la richesse biologique.
- ✓ Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers en intégrant des enjeux d'activité humaine, liés à la gestion de ces espaces, tout en prenant en compte la perméabilité écologique dans ces espaces, et dans les espaces urbanisés (trame verte urbaine).
- ✓ Protéger les continuités écologiques formées par les haies champêtres, haies de Tamaris, ripisylves et forêts galeries accompagnant le réseau hydrographique, tout en permettant la gestion et l'entretien des cours d'eau et fossés et de leurs abords.



La carte-schéma ci-dessus met en évidence les grands réservoirs de biodiversité et les enjeux de connexions au travers de corridors de biodiversité que le DOO précisera.

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

Il s'agit de mettre en œuvre une gestion durable et solidaire de la ressource en eau, répondre à l'ensemble des besoins du territoire et assurer la préservation des écosystèmes aquatiques. Ce sont les ambitions portées par le SCoT avec les acteurs du territoire, gestionnaires des milieux et des ressources et partenaires concernés.

Ces ambitions trouvent un cadre dans les 3 Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux couvrant l'ensemble du territoire, dont l'un concerne les nappes profondes captives. Le SCOT met en œuvre les dispositions des SAGE notamment au travers des objectifs suivants :

- ✓ Limiter le transfert de polluants vers des milieux aquatiques, dont certains ne présentent pas un bon état écologique :
 - L'essentiel du développement urbain est réalisé dans les secteurs desservis par les réseaux de collecte des eaux usées afin de maîtriser la qualité des rejets issus de l'assainissement domestique et des activités dispersées, afin de
 - Maintenir la conformité avec la réglementation et de renforcer, si nécessaire, les performances épuratoires pour atteindre le bon état des eaux,
 - Améliorer progressivement les dispositifs d'assainissement (les dispositifs existants d'assainissement collectif sont conformes à la réglementation) à la sensibilité des milieux, en évitant tout rejet direct susceptible d'entraîner une dégradation dans le milieu naturel, notamment les petits cours d'eau (ruisseaux et crastes).
 - Le couvert végétal des abords du réseau hydrographique (haies, ripisylves, talus...) est maintenu voire restauré pour qu'il puisse jouer un rôle de filtre et contribuer à la qualité du cours d'eau ainsi que pour un rôle d'atténuation des inondations.
- ✓ Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser une infiltration à la parcelle et maintenir des champs d'expansion de crues sont des priorités sur le territoire du SCoT.
- ✓ La qualité de l'eau est essentielle pour les activités humaines comme elle l'est pour les écosystèmes. Le principal objectif est d'assurer la santé et la sécurité sanitaire des activités de loisirs, de baignade et toutes activités liées à l'eau en limitant les pollutions diffuses.

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

Le SCoT s'inscrit dans une vision de long terme avec les objectifs de

- ✓ Maîtriser la gestion quantitative de l'eau dans la perspective du changement climatique par la mise en œuvre des mesures de gestion économe, de mobilisation des solutions alternatives aux prélèvements (utilisation des eaux pluviales, réutilisation d'eaux usées pour certains usages, etc.)
 - ✓ De maîtriser l'usage et gérer quantitativement la ressource en eau dans le cadre d'une coopération avec la Métropole, qui ne perturbe pas le fonctionnement de l'ensemble des forages et l'accès à l'eau des habitants et acteurs économiques du Médoc (Pour information : enjeu de captage de 10 Millions de M3 pour la Métropole).
-

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

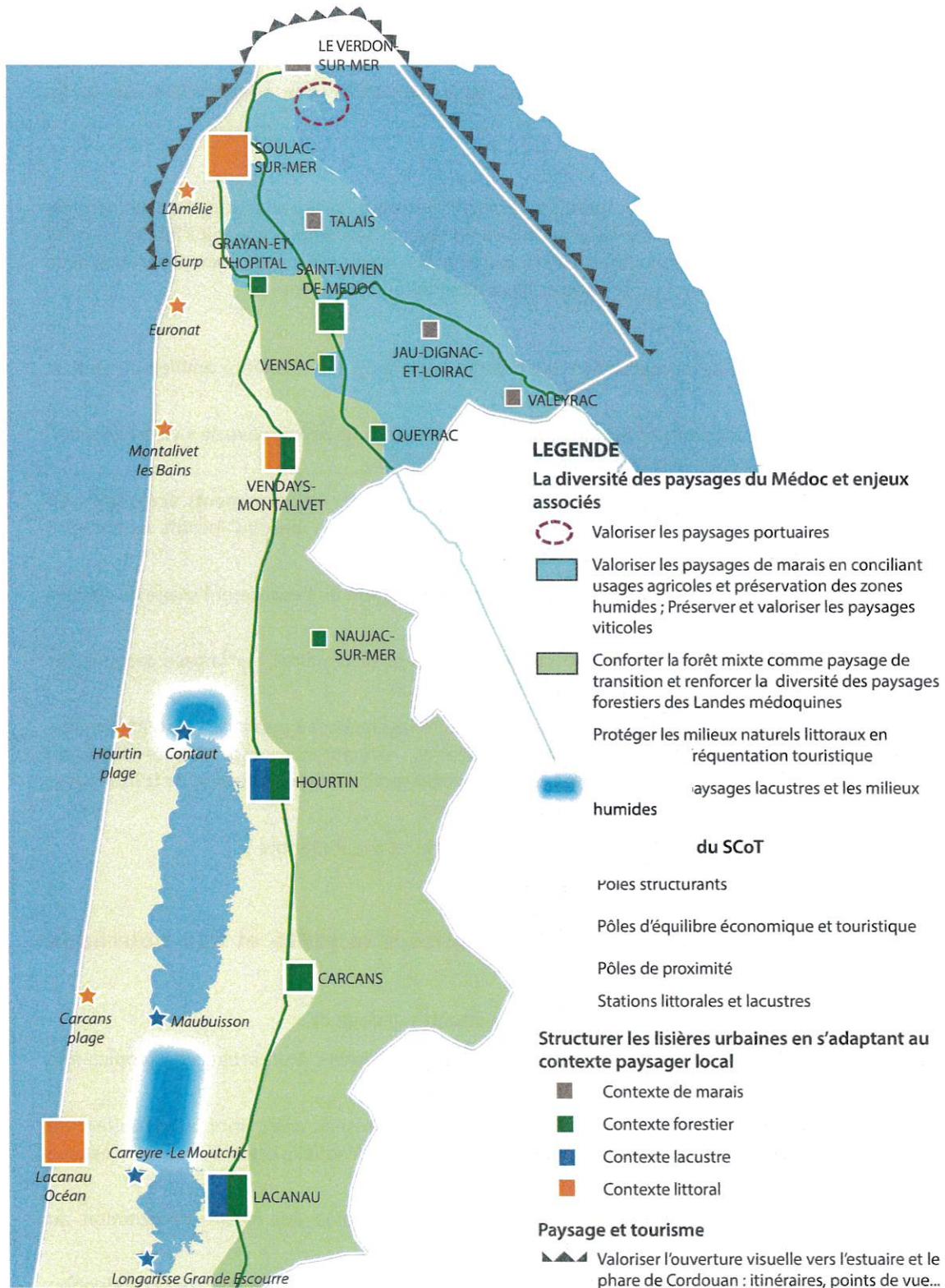
1.2.1. Préserver « l'esprit des lieux » porté par les paysages du Médoc Atlantique

Le paysage est une valeur importante pour le territoire, reflétant l'action humaine qui l'a façonné au cours des âges en préservant une identité à plusieurs facettes : littorale, touristique, rurale.

Le SCoT a pour ambition de préserver la qualité des entités paysagères qui composent le territoire : le littoral estuarien, le littoral océanique et les landes médocaines.

Il prend appui sur le Cahier des paysages qui accompagne la charte du PNR pour poser les principes à respecter dans les projets d'aménagement et d'urbanisme, appropriés aux caractères et aux particularités de chaque entité paysagère.

- ✓ Préserver les structures naturelles des paysages estuariens du nord Médoc incarnées par son ouverture et la perception des milieux (zones humides, prairies, haies)
- ✓ Maintenir les paysages forestiers en valorisant la multifonctionnalité du Massif forestier. Cela implique de veiller aux équilibres entre les usages économiques, de loisirs et urbains, notamment en maintenant autour des bourgs les espaces ouverts, aériens, prairies, qui contribuent à la gestion du risque incendie.
- ✓ Concilier la préservation des milieux naturels littoraux avec la maîtrise de la fréquentation par la protection des milieux naturels et le maintien des coupures d'urbanisation.
- ✓ Valoriser les abords des routes-paysage (D2, RD 1215, RD 101) : La route n'est pas seulement une voie structurante pour la desserte du territoire, mais elle constitue une ouverture sur le paysage. Des « fenêtres » sont à maintenir afin de permettre la découverte des paysages : prairies, palus, vignes et cultures du marais au nord du territoire ; paysages lacustres et pinèdes du littoral atlantique. Des aires de stationnement qui pourront contribuer à la gestion des mobilités (aires de co-voiturage) pourront permettre l'information et la lecture du paysage.
- ✓ Améliorer le rapport entre les milieux urbains et les paysages agricoles et naturels en structurant des lisières urbaines et en maintenant des coupures d'urbanisation entre les villages. La transition sera rendue lisible par la qualité des aménagements des entrées de bourgs, la gestion des enseignes et pré-enseignes ainsi que l'intégration des zones d'activité.



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

Le patrimoine bâti et plus généralement les modes constructifs hérités du passé constituent un élément clé de la qualité du cadre de vie. De ce fait leur valorisation est un objectif stratégique qui doit s'intégrer à celui de la transition énergétique et environnementale. La construction neuve doit se faire en cohérence avec cette politique, en prenant aussi en compte l'accessibilité économique au logement.

Le SCOT s'attachera à :

- Valoriser le patrimoine bâti, en particulier les centres anciens et les éléments emblématiques et vernaculaires,
- Permettre la transformation et la réutilisation du bâti existant dans une perspective de « vie à l'année », et associant une amélioration de la qualité énergétique de ce bâti ;
- Mettre en place d'une politique foncière et immobilière pour créer des logements accessibles en direction des primo-accédants du territoire, en prenant en compte les besoins locatifs inhérents à l'attractivité pour les actifs et aux parcours résidentiels ;
- Favoriser les modes constructifs visant à optimiser la consommation de l'espace et l'usage du foncier disponible, ce qui implique de :
 - ✓ Caractériser et identifier des pôles structurants principaux et secondaires, sur la base desquels les bassins de vie et les zones d'activités peuvent s'articuler ;
 - ✓ Maîtriser la consommation d'espace au travers d'un aménagement favorisant la consolidation des enveloppes urbaines (stopper les urbanisations linéaires ; structurer les espaces plus lâches en assurant une continuité depuis l'enveloppe constitutive du secteur urbanisé au sens de la loi littoral, plutôt que de développer ex nihilo de nouveaux secteurs) ;
 - ✓ Gérer la densité et des formes urbaines adaptées aux sites et à leur identité ;

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

La qualité de l'aménagement doit répondre à de nouvelles attentes. Il s'agit de :

- Promouvoir une gestion de la densité et des formes urbaines adaptées à un urbanisme propice à la santé ;
- Planifier une densification maîtrisée et appropriée aux sites et au réseau viaire pour optimiser le tissu urbain, qui prenne en compte l'attrait renouvelé pour la maison individuelle et/ou l'accès à un espace extérieur et/ou la capacité d'un espace de travail chez soi ;
- Développer la nature en ville et conserver un trame verte urbaine qui facilite l'adaptation au changement climatique et à la gestion de la ressource en eau ;
- Faciliter la gestion de l'énergie à l'échelle bâtie tant du point de vue de l'économie que de la production

1.3. Viser l'autonomie énergétique

Le territoire tire parti de ses potentiels pour répondre aux défis du changement climatique, dans l'objectif que le territoire devienne autonome en matière d'énergie en utilisant toutes les ressources énergétiques disponibles : solaire, biomasse, force houlomotrice, etc.

L'optimisation des ressources doit associer, dans une gestion équilibrée, la production individuelle comme la production collective.

L'objectif est de gérer finement l'espace et le foncier pour les différentes ressources en appréciant au cas par cas l'usage le plus approprié, prenant en compte les enjeux globaux de production primaire, de biodiversité, d'usage maritime et de production énergétique afin de concilier plusieurs fonctions.

A ce titre, le Grand Port Maritime de Bordeaux envisage de valoriser son foncier disponible en réalisant un projet de panneaux solaires sur les terrains de la STAD au lieu-dit « Le Royannais » au Verdon sur Mer.

Le second levier de la sobriété énergétique réside dans la qualité des projets urbains, mieux exposés au bioclimatisme, plus performants en matière d'isolation thermique, mieux organisés pour une gestion des déplacements du quotidien facilitant les mobilités actives (à la bonne échelle compte tenu des grandes distances).

Dans les espaces urbanisés les plus denses, les réseaux de chaleur peuvent constituer l'une des solutions s'inscrivant dans une logique d'économie circulaire de valorisation de ressources locales.

La stratégie de transition énergétique de Médoc Atlantique s'accompagne aussi d'un objectif d'adaptation au changement climatique, en particulier face aux risques littoraux et de feux de forêt (cf. objectif 2.1)

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

Le territoire s'engage dans une politique de réduction des volumes de déchets en amont de leur production jusqu'à devenir à terme un territoire « Zéro Déchet, Zéro Gaspillage ». (Cf. île d'Oiéron)

Cet engagement porté par le SCot mobilise l'ensemble du territoire, collectivités, habitants permanents et visiteurs, entreprises, sans qui les actions nécessaires ne peuvent trouver une réelle efficacité.

Il vise à réduire les biodéchets par des actions telles que la multiplication des composteurs chez les particuliers et les gros producteurs de déchets organiques (campings, restaurants...), la récupération/valorisation des huiles de restauration, la valorisation des déchets verts des collectivités et résidus agricoles, etc.

Il s'agit également d'encourager à la réduction / suppression des emballages, etc.



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

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

Médoc Atlantique affirme une capacité de développement maîtrisé qui assure sur le long terme la présence humaine et un dynamisme économique dans le cadre d'un parti d'aménagement privilégiant la sécurité et la santé.

Dans le cadre des politiques de préservation et valorisation de la partie 1, et sur la base d'une tendance à la croissance forte en raison du regain d'attractivité, **l'objectif est de maîtriser cette croissance pour un territoire vivant qui implique un renforcement de son système économique**

Le territoire s'appuie sur une fourchette entre 1,3 et 1,6% par an environ. Cette croissance sera organisée au travers d'une meilleure utilisation du bâti existant et de la diminution de la part de résidences secondaires d'été. **Cette population doit permettre le renforcement du système socio-économique local.**

Cet objectif vise notamment à faire de LACANAU, SOULAC et VENDAYES MONTALIVET des villes océanes à l'année.

Elle aboutit à un besoin de création de 8500 logements en fourchette haute dont la plus grande partie est à trouver dans l'espace déjà urbanisé en fonction du niveau de transformation des résidences secondaire et de la réduction de leur part qui représente aujourd'hui presque près du double des résidences principales. Ces transformations nécessitent de l'investissement de la part des ménages souhaitant vivre sur le territoire et cette politique ne doit pas occulter le besoin de logements accessibles notamment pour des « primo-accédant ».

- Il s'agit donc :
 - ✓ De créer une offre accessible pour des jeunes actifs au travers de projets d'aménagement maîtrisés (politique foncière et immobilière) ainsi qu'une offre adaptée aux saisonniers,
 - ✓ De faciliter l'évolution la transformation la rénovation et le renouvellement du bâti existant,
 - ✓ De réduire la vacance.
 - Ce parti d'aménagement implique de renforcer la capacité d'accueil dans des espaces urbanisés avec pour finalité de limiter la consommation d'espace et les impacts du changement climatique :
 - ✓ Renforcer la capacité des centralités et espaces urbanisés de l'armature urbaine dans les espaces où le risque peut être évité ou limité,
 - ✓ Maîtriser la densification en espace proche du rivage (EPR).
 - ✓ Tendre vers une réorganisation spatiale pour une meilleure gestion littorale en associant à l'armature principale, la capacité et le potentiel des villages et lieux de vie significatifs
 - ✓ Organiser les lisières agricoles et boisées afin de circonscrire les limites de l'urbanisation
 - Ce parti d'aménagement doit permettre de limiter la consommation d'espace résidentiel à moins de 200 ha sur 20 ans.
-

2.2 Assurer et conforter la présence humaine

2.2.1 Mettre en œuvre un développement multipolaire maîtrisé

Cette organisation multipolaire est héritée, d'une part, de l'organisation historique du territoire, et d'autre part, résulte des projets de l'Etat inachevés ou abandonnés (MIACA, avant-port du Verdon sur Mer, CFM à Hourtin)

L'objectif est d'assurer un maillage renforcé des services pour offrir à tous les habitants des conditions de proximité et d'accessibilité aux équipements fondamentaux et aux services publics :

Pour cela, il s'agit de maintenir et renforcer à Soulac, Lacanau, Hourtin la présence de services publics en rapport avec leur rôle de centralité, mais aussi de soutenir les pôles économiques et touristiques de Carcans, Grayan-et-l'Hôpital, Le Verdon sur Mer, Saint Vivien de Médoc, Vendays-Montalivet.

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

2.2.2. Organiser des mobilités adaptées en cohérence avec la géographie et cette armature

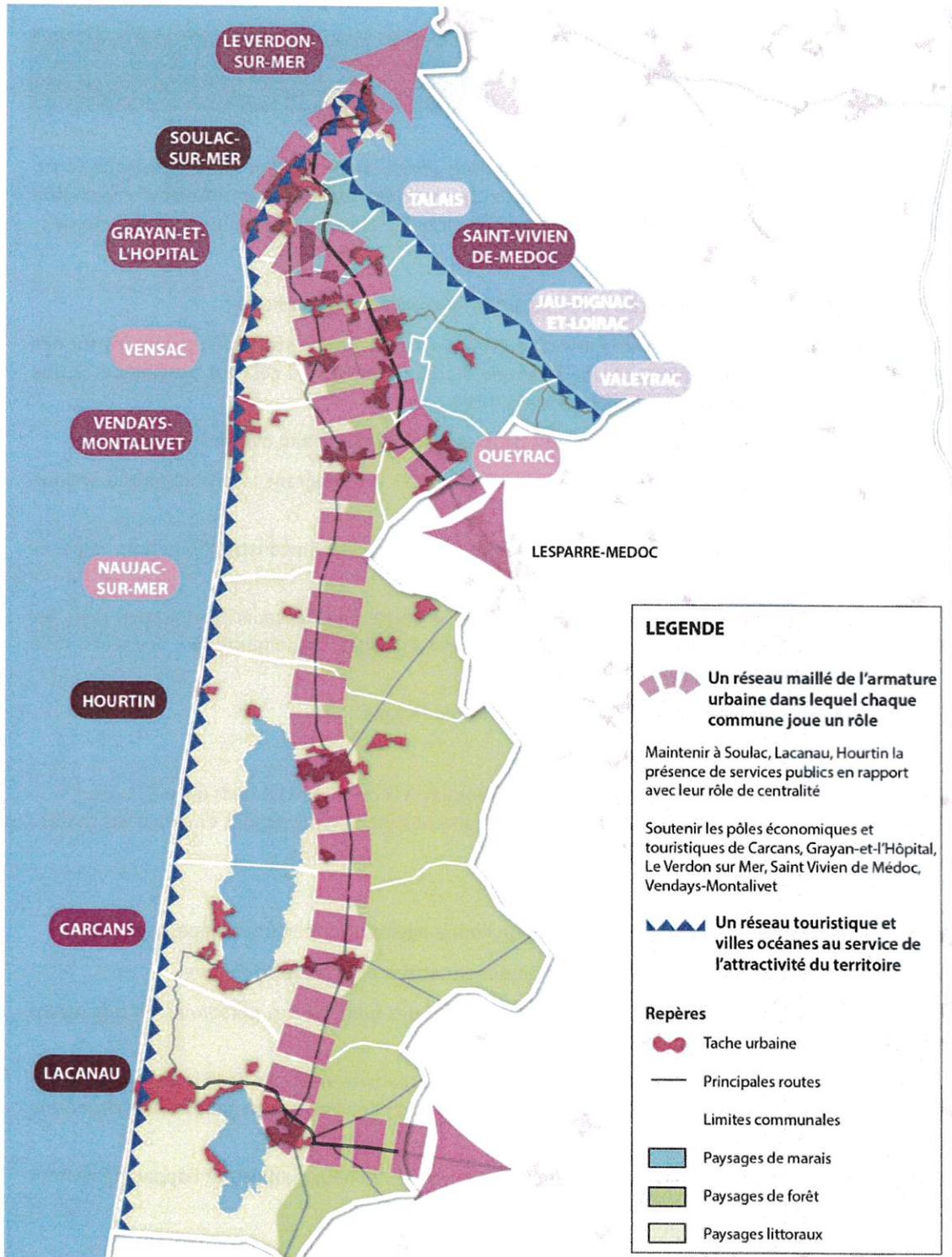
Compte tenu des longues distances, cette armature multipolaire s'impose également pour limiter les longs déplacements contraints du quotidien.

Parallèlement, cette armature se conçoit dans une approche globale et diversifiée des mobilités au travers d'un « schéma des mobilités communautaire » :

- ✓ Assurer la pérennité et le renforcement de la voirie d'intérêt communautaire ;
- ✓ Mettre en place une offre multimodale de proximité fondée notamment sur le covoiturage, la voiture partagée, le rabattement TER, le transport à la demande ;
- ✓ Développer les modes doux pour le quotidien à l'échelle des communes,
- ✓ Développer les modes doux en cohérence avec la vocation touristique et de loisirs à l'échelle communautaire ;
- ✓ Prendre en compte l'enjeu de l'assistance électrique

Elle se conçoit également au travers de l'obtention d'une desserte optimale par les nouvelles technologies :

- ✓ Favorisant le renforcement des infrastructures numériques ;
- ✓ Ciblant notamment les infrastructures en lien avec les équipements.



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

La prise en compte des risques **naturels avérés et potentiels (érosion éolienne et marine, feux de forêt, inondation et submersion marine, tempête)** implique une volonté affichée d'en anticiper l'évolution (aggravation, ou non) à moyen terme et long terme, en fonction des effets du réchauffement climatique ;

Pour les risques littoraux, l'organisation de l'aménagement du territoire nécessitera :

- De mettre en place des stratégies sur le littoral océanique associant une stratégie de défense sur des points de protection à enjeux forts, à une stratégie d'adaptation quand cela est possible, et à une stratégie de recul intégrant d'éventuelles relocalisations ;
- D'assurer la pérennité sur l'estuaire, des digues de protection et du réseau hydraulique intérieur ;
- De gérer la mise en œuvre de la loi littoral à l'échelle SCOT en intégrant la problématique risque impliquant notamment :
 - ✓ L'élargissement jusqu'à 300 mètres de la bande littorale inconstructible hors espaces urbanisés,
 - ✓ La définition de zones prioritaires de repli et la recherche de capacité d'accueil dans les espaces urbanisés reconnus pas la loi littoral (Villages agglomérations, Secteurs déjà urbanisés) moins exposés aux risques
 - ✓ La définition et la gestion des espaces proches du rivages.

Il conviendra de distinguer la gestion des risques inondations liée à la proximité des lacs qui nécessitent une approche distincte pour la gestion des risques et espaces proches du rivage avec des enjeux d'adaptation différents

Pour le risque incendie feux de forêts, l'organisation de l'aménagement du territoire nécessitera de :

- Promouvoir l'actualisation du PPRIF en fonction des situations de chaque commune
- Limiter les risques de feux de forêts et assurer la sécurité des biens et des personnes en organisant des lisières pour éviter toute nouvelle urbanisation à risque :
 - ✓ Il s'agit de différencier la forêt et les secteurs déjà urbanisés en lisière de la forêt, qui peuvent, par la présence humaine, l'aération des boisements, et l'entretien permanent, constituer une barrière de défense ;
 - ✓ Il s'agit également d'éviter l'écueil de la fermeture des milieux naturels et l'appauvrissement subséquent de la biodiversité.

3.PROMOUVOIR le développement et la reconnaissance du territoire



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

3.1.1 Valoriser, développer et innover en matière de productions locales :

Les activités primaires locales sont l'emblème des ressources du territoire et témoignent de sa qualité environnementale. Les promouvoir, c'est promouvoir l'image du territoire autour de la qualité et de la santé mais aussi créer de la valeur économique et de l'emploi au travers notamment des circuits courts, de la transformation, ou de la création de services associée.

Le SCOT s'attachera à :

- Promouvoir les filières locales et faciliter leur développement (élevage, aquaculture, sylviculture, maraîchage) ;
- Accompagner la mutation et la diversification de l'agriculture ;
- Soutenir et promouvoir la vente directe réalisée par les producteurs du territoire ainsi que le développement des filières courtes à créer avec la Métropole ;
- Affirmer l'appartenance à l'appellation Médoc et développer l'œnotourisme en lien avec les croisières.

Tout cela en cohérence avec les objectifs du PNR Médoc.

3.1.2 Faciliter les mutations pour un tourisme innovant et diversifié :

Le tourisme évolue au regard des nouvelles attentes pour lesquelles le territoire dispose d'atouts stratégique : rapport fort à la nature et à l'environnement, santé et bien-être, découverte et authenticité.

Le SCOT porte une ambition forte qui articule :

- **Adaptation aux enjeux environnementaux de demain et au dynamisme de la vocation « sport, bien-être » :**
 - ✓ Reconquérir les espaces menacés ou délaissés par des opérations de renaturation et/ou d'aménagements légers ;
 - ✓ Réaliser les « plans-plages » littoraux de Carcans et Hourtin ainsi que le plan plage lacustre du Moutchic afin de favoriser la conversion en base d'activités lacustres
 - ✓ Aider à la réalisation des conclusions de l'étude d'aménagement durable des stations, portée par la commune de Lacanau. (A compléter)
 - ✓ Mettre en œuvre les résultats de l'étude d'aménagement durable des stations du Lac de Carcans et Hourtin au travers de six grands objectifs stratégiques :
 - S'adapter aux évolutions environnementales,
 - S'orienter vers un tourisme plus durable,

- Créer une station sport de nature à l'échelle du lac,
 - Affirmer une destination jeunesse,
 - Inciter au renouvellement de l'offre en hébergements,
 - Mieux structurer l'accompagnement des professionnels du tourisme sur le territoire.
- ✓ Faire aboutir l'étude sur l'aménagement durable des stations de la Pointe de Grave, regroupant les communes de Grayan et L'Hôpital, Le Verdon sur Mer, Soulac sur Mer et Talais.
- **Adaptation aux enjeux d'accueil plus diversifiés et ouvrant sur un élargissement de la saison**
 - ✓ Favoriser la réalisation du projet de centre d'affaires de tourisme et de Congrès à Lacanau
 - ✓ Faire de Port-Médoc un équipement reconnu de rang régional, tant pour les croisières, la plaisance, et pour la valorisation du site du phare de Cordouan classé au patrimoine de l'UNESCO ;
 - ✓ Reconfigurer et réhabiliter les fronts de mer Soulac sur Mer et Vendays-Montalivet.
 - ✓ Accompagner les communes de Lacanau et de Montalivet dans la transformation des stations balnéaires de Lacanau Océan et Montalivet en véritables villes océanes des quatre saisons
 - ✓ Élargir l'offre sur le tourisme individuel, vert et patrimonial, avec des hébergements diversifiés et cohérents pour une activité durable qui permette un allongement de la saison ;
 - ✓ Renforcer l'offre de parcours touristiques ou de loisir, et notamment s'appuyer sur la voie littorale du chemin de Compostelle et sur la randonnée de l'Estuaire ;
 - ✓ Amplifier l'aménagement des sites et des réseaux touristiques existants ou en projet en synergie avec les stratégies départementale et/ou régionale ;
 - ✓ Accompagner la commune pour la requalification du CFM à Hourtin.
 - ✓ Développer une offre d'hôtellerie 3 et 4 étoiles, notamment à Soulac-sur-Mer, d'hébergements insolites (notamment sur les lacs et l'Estuaire), initiée, régulée, voire gérée, par l'initiative publique (communes et intercommunalité).

3.1.3 Promouvoir une filière productive associée à l'innovation :

Si l'emploi a progressé de manière continue depuis les années 80, cette croissance s'est opérée dans le cadre d'une diminution forte de la part productive des activités économiques au profit de l'économie présentielle qui représente aujourd'hui 80% de l'emploi.

De plus cette progression n'a pas suffi à atteindre un niveau d'emploi équivalent au nombre d'actifs habitant sur le territoire, le taux de concentration de l'emploi s'affichant à seulement 76 emplois pour 100 actifs.

Il est donc essentiel de renforcer le système économique local pour développer l'emploi et l'économie présentielle doit s'allier pour cela à une économie productive tournée vers l'innovation et susceptible de s'implanter pour offrir aux entrepreneurs et au salarié un cadre de vie et de travail attractif non loin de la métropole bordelaise.

Tout d'abord, il s'agit d'accompagner le Grand Port Maritime de Bordeaux pour définir une stratégie d'aménagement de l'avant-port du Verdon sur Mer en espace mixte pouvant accueillir centre de recherche/pôle d'affaire, et industrie intéressée par le fret et les activités logistiques portuaires.

Le développement du secteur de production d'énergie constitue également un objectif en s'appuyant notamment sur :

- La géothermie,
- La biomasse,
- L'énergie hydrolienne et houlomotrice,
- La méthanisation
- Et le solaire, notamment les fermes solaires, les toitures photovoltaïques et les ombrières de parking

Le territoire favorise également l'émergence d'un pôle d'activité dans le domaine du « surf », orienté vers l'économie sociale et solidaire, sur la zone de Garriga Est à Lacanau Ville

Pour accompagner cette stratégie, il est nécessaire de prévoir des moyens d'accueil adaptés à une demande très diversifiée et d'encourager la création et le développement de très petites et moyennes entreprises.

L'objectif est de :

- Favoriser le développement d'espaces de travail partagé, tiers lieu et de Fablab (« Manufactures de proximité ») au sein des pôles urbains en association avec le tertiaire productif (*services non liés à l'économie présente*)
- Renforcer l'offre pour l'accueil d'activités au profit de TPI-PMI et PME à forte valeur ajoutée :
 - ✓ Dans les zones d'activités économiques intercommunales actuelles de Hourtin, Lacanau, Queyrac, Soulac-sur-Mer
 - ✓ Au sein de la Zone industrialo-portuaire du Verdon-sur-Mer, à l'instar de l'initiative communale concertée avec le GPMB ayant pour objet l'aménagement de lots consacrés à l'activité artisanale au moyen de titres d'autorisation occupation du domaine public portuaire.
 - ✓ En prenant en compte également les besoins d'irrigation artisanale sur Saint-Vivien-du-Médoc (avec une zone existante depuis 1984), Carcans et Grayan-et-l'Hôpital, intégrant également des opérations privées le cas échéant.

3.1.4 Promouvoir l'économie circulaire notamment en lien avec la valorisation et le traitement des déchets

L'ambition du territoire en matière de développement local se double d'un objectif d'inclusion sociale et de gestion rationnelle des ressources.

Le cap fixé est celui de l'économie circulaire, prenant appui sur les initiatives locales des acteurs sociaux et économiques et celles des collectivités. Les actions pour atteindre l'objectif sont très diverses :

- Soutenir le recyclage, réemploi, valorisation énergétique ou valorisation matière des déchets
- Renforcer une filière maraichère en identifiant des espaces agricoles péri-urbains à préserver et par la création de plateformes de commercialisation
- Mettre en place une dynamique partenariale pour des établissements « zéro déchets »

La valorisation des ressources locales prend également appui sur les savoir-faire traditionnel du Médoc, en favorisant l'innovation pour créer de la valeur ajoutée au sein du territoire.

Là encore, il s'agit de mettre en œuvre une stratégie d'innovation à partir des savoir-faire ancestraux et contemporains du Médoc et soutenir des actions expérimentales (par exemple la réintroduction du gemmage dans la conduite du pin maritime, l'ostréiculture mais aussi le développement de l'aquaculture dans les marais du nord-Médoc, etc.).

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

Au global, le territoire mise sur l'évolution des modes de vie et de travail. Sur l'ensemble des activités ci-dessus, des services ont vocation à se développer amplifiant la demande pour des lieux d'activité nouveaux.

Il s'agit donc bien, à l'échelle de l'ensemble des communes de **soutenir le développement de l'économie présente à l'année et l'élargissement des domaines d'activités en lien avec l'évolution des choix de vie et conditions de travail.**

La mise en place d'une stratégie d'aménagement sur le port du Verdon pour concrétiser les opportunités de relocalisation industrielle en misant sur l'intérêt d'une logistique maritime et ferrée mais aussi sur l'attractivité d'un territoire littoral s'avère également une priorité.

3-2 Optimiser l'accessibilité du territoire

Comme évoqué ci avant, l'organisation des mobilités doit être adaptée en cohérence avec la géographie et l'armature multipolaire qui s'impose également compte tenu des longues distances pour limiter les longs déplacements contraints du quotidien.

L'accessibilité du territoire dépend donc tout d'abord de l'organisation de nœuds de mobilités stratégiques qui permettent l'optimisation au-delà de l'accès externe, de son irrigation et le déploiement de mobilités alternatives adaptées selon les échelles de déplacements.

Ces nœuds de mobilités stratégiques sont localisés par rapport aux grands axes d'entrée et sortie du territoire en lien avec d'autres équipements externes (gares, aéroport)

Leur fonctionnement et leur efficacité nécessite de s'attacher à :

- **Faire aboutir l'amélioration de la desserte par la route** en termes de qualité, adaptation à la multimodalité et fluidité nécessitant de soutenir ou prévoir l'aménagement :
 - ✓ De la route départementale 1215
 - ✓ Du projet de contournement de Lesparre
 - ✓ Du contournement Sud de Lacanau (A préciser)
 - ✓ Du contournement Est du bourg d'Hourtin

- **Etudier la faisabilité technique et s'assurer de l'intérêt économique d'un franchissement de l'estuaire de la Gironde**, à titre accessoire des fonctions de protection contre les inondations et de production d'énergies renouvelables, de l'estuaire de la Gironde, par un ouvrage multifonctions

- **Améliorer la desserte ferroviaire :**
 - ✓ Poursuivre l'effort d'augmentation de la fréquence des trains et l'amélioration de l'intermodalité dans les gares.
 - ✓ Étudier la faisabilité de trains rapides sur l'axe Le Verdon sur Mer/Soulac-sur-Mer, Lesparre-Médoc, Pauillac et Bordeaux.
 - ✓ Soutenir le projet de tram/train entre la Métropole et Lacanau, portée par la région pour la desserte de la partie Sud du territoire

L'amélioration de l'accessibilité décrite ci-dessus doit contribuer à l'efficacité des investissements pour **rendre les transports en commun plus performants et attractifs** en termes d'amplitudes horaires et de fréquences qui seuls peuvent avoir un impact sur le report modal.

Il convient également de tirer le meilleur parti du fleuve :

- ✓ Poursuivre l'amélioration de la liaison maritime entre Royan et Le Verdon-sur-Mer.
- ✓ Développer le transport fluvial le long de l'estuaire de la Gironde.

Enfin, l'objectif est aussi de promouvoir la desserte aérienne du territoire, en s'appuyant sur les plateformes existantes, et leur développement, au besoin.



3.3. Affirmer la position et la vocation de Médoc Atlantique

Médoc Atlantique par ses qualités intrinsèques dont ses ressources naturelles porte d'ores et déjà une contribution forte à l'image régionale au travers de ses équipements touristiques de grand flux.

Avec la révolution numérique et au regard des évolutions à l'œuvre, il a vocation à dépasser ce rôle pour mieux s'insérer dans une stratégie de valorisation globale métropolitaine et régionale associant tourisme à un système économique et environnemental local dynamique à l'année.

Comme il est rappelé en introduction, notre territoire dispose dans la perspective des transitions à venir, d'atouts exceptionnels, voire uniques. La stratégie définie ci avant organise son développement maîtrisé et attentif à sa capacité d'accueil, en se transformant, tout en restant lui-même, 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.

Cette stratégie vise à le faire en coopération avec la Métropole, avec l'autre rive de l'Estuaire et avec Lesparre.

La réalisation du projet de territoire implique de mobiliser tous les acteurs institutionnels, collectivités locales, collectivités départementales et régionales mais aussi l'Etat qui maîtrisent les équipements fondamentaux afin d'accompagner cette transformation dans une perspective d'intérêt commun

Médoc Atlantique entend bâtir des partenariats avec les voisinages :

- Définir les termes d'un partenariat avec les autres EPCI membres du PNR, en particulier la Communauté de communes Médoc Cœur de Presqu'île en matière économique, notamment au regard du positionnement singulier de la commune du Verdon sur Mer dont les ports constituent les portes d'entrées nord du PNR. En effet, Le Verdon est un lieu de passage important (entre 350.000 et 400.000 véhicules par la route), passage et séjour de bateaux de plaisance
- Poursuivre, via le PNR, les réflexions visant une contractualisation avec la Métropole au titre de la dynamique des territoires.
- Intensifier et approfondir les coopérations dans le cadre du Parc naturel marin de l'Estuaire de la Gironde et de la mer des Pertuis
- Faire connaître et reconnaître par la **Région** la communauté de destin de l'estuaire (Médoc Atlantique/Royan Atlantique)

Plus particulièrement l'amélioration de l'offre de santé implique de faciliter et soutenir la mutualisation des moyens médicaux et paramédicaux voire la création de maison de santé (Soulac-sur-Mer, Saint Vivien de Médoc), notamment en lien avec la clinique de Lesparre et éventuellement l'Hôpital de Royan. Cette amélioration de l'offre de santé nécessite également soutenir le projet de pôle santé à Lacanau pour renforcer le sud du territoire.

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

En lien avec la Métropole Bordelaise, des solutions partenariales doivent permettre l'amélioration de la desserte en transport collectif des stations balnéaires de Lacanau et Carcans, ainsi que les liaisons, depuis la métropole.

Il s'agit également d'initier les liaisons fluviales avec la Métropole et d'améliorer les liaisons intermodales depuis la gare de Lesparre et celle de Soulac-sur-Mer, vers leur zone de desserte

Dans une perspective de valorisation régionale, il est essentiel de développer les liaisons entre les deux rives de l'estuaire.

La Région a vocation à participer à la valorisation des sites inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO comme la Basilique Notre Dame de la Fin des Terres, et le Phare de Cordouan dont le plan de gestion de la zone de protection éloignée est en cours d'élaboration.

D'une manière générale, il existe un intérêt stratégique à valoriser une Communauté de communes avec deux sites classés au patrimoine Mondial.

L'accueil de bimoteurs sur l'aérodrome de Soulac-sur-Mer pourrait offrir de nouvelles possibilités d'accès ciblée sur une clientèle spécifique touristique, voir pour les affaires.

A cet égard, il convient de rappeler que l'aérodrome abrite déjà l'hélicoptère du pilotage, mission de service public indispensable au fonctionnement du GPMB, et que son renforcement participera au désenclavement du Nord du territoire.

Voiries routières, ferroviaires, de franchissement, et liaisons fluviales ou aériennes, sont les clés de la respiration de Médoc Atlantique.



