

SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE



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



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^e siècle, puis touristique et industrialo-portuaire inachevée au 20^e 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 maîtrise 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 PARTAGÉE

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'île 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 présente 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 XVIII^{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 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 ;

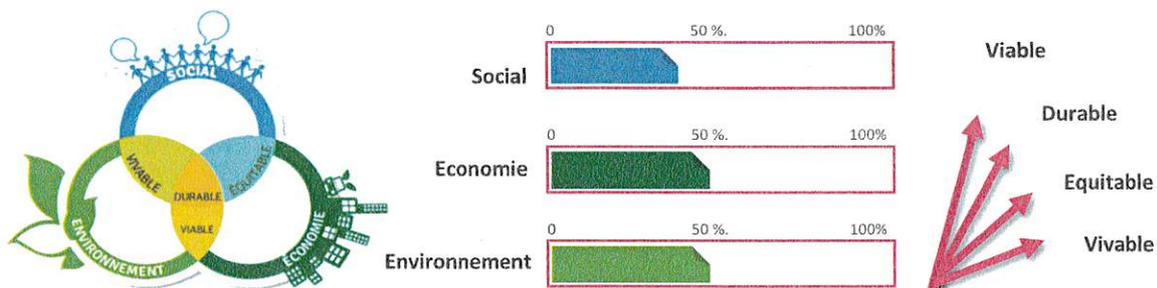
- Le PNR peine à valoriser le patrimoine environnemental par des actions de gestion et concentre son rôle sur le contrôle réglementaire.

Ce scénario a donné lieu aux projections chiffrées suivantes :

Données et scénarios		Population	Emplois	Taux de concentration de l'emploi	Logements	Résidences secondaires	% de résidences secondaires	Consommation d'espace (Ha.)*	Consommation d'espace annuelle (Ha.)
Données d'origine	Chiffres	25 956	6 559	0,76	35 610	21 722	61%	450	45
	% évolution	21%	16%	-3%	19%	15%	-3%		-74%

* La consommation d'espace du territoire dans les données d'origine est la consommation d'espace 2011/2021, les autres données d'origine étant celles de 2016, données sur la base desquelles les scénarios avaient été réalisés

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



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

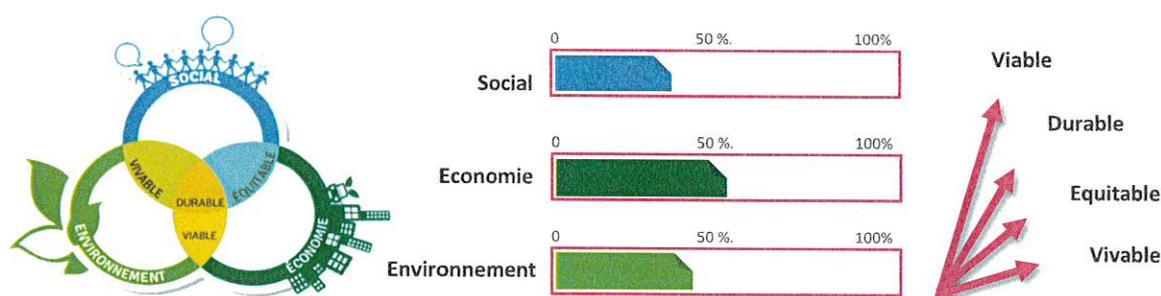
- Le modèle dual évolue en fonction d'une relance quantitative de la production de logements, pour les résidences secondaires comme pour les résidences principales ;
- Mais les effets induits de cette politique sur l'activité économique et le tourisme sont faibles, avec une dépendance vis-à-vis des espaces 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	Taux de concentration de l'emploi	Logements	Résidences secondaires	% de résidences secondaires	Consommation d'espace (Ha.)*	Consommation d'espace annuelle (Ha.)
Données d'origine	Chiffres	25 956	6 559	0,76	35 610	21 722	61%	450	45
	% évolution	33%	23%	2%	28%	20%	-6%		-73%
Scénario 2	Chiffres	34 500	8 100	0,77	45 500	26 000	57%	240	12
	% évolution								

* La consommation d'espace du territoire dans les données d'origine est la consommation d'espace 2011/2021, les autres données d'origine étant celles de 2016, données sur la base desquelles les scénarios avaient été réalisés

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'opportunité 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 :

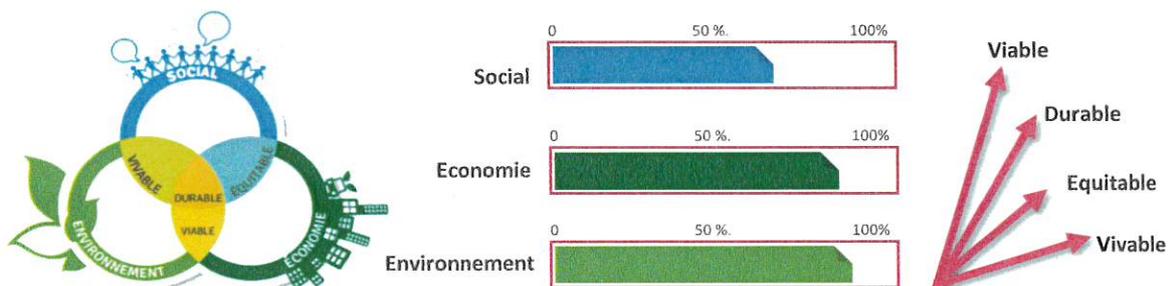
- **A affirmer un rôle économique dépassant la dualité « économie de cueillette » et « tourisme »** vers une économie intégrée : activités primaires, tourisme, résidentiel et économie productive (services-industrie-port), énergie ;
- **A s'inscrire rapidement dans la transition énergétique ;**
- **A 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 un 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	Taux de concentration de l'emploi	Logements	Résidences secondaires	% de résidences secondaires	Consommation d'espace (Ha.)*	Consommation d'espace annuelle (Ha.)
Données d'origine	Chiffres	25 956	6 559	0,76	35 610	21 722	61%	450	45
	% évolution	44%	43%	7%	23%	11%	-10%		-76%
Scénario 3	Chiffres	37 250	9 400	0,81	43 846	24 193	55%	218	11
	% évolution								

* La consommation d'espace du territoire dans les données d'origine est la consommation d'espace 2011/2021, les autres données d'origine étant celles de 2016, données sur la base desquelles les scénarios avaient été réalisés

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	Taux de concentration de l'emploi	Logements	Résidences secondaires	% de résidences secondaires	Consommation d'espace (Ha.)*	Consommation d'espace annuelle (Ha.)
Données d'origine	Chiffres	25 956	6 559	0,76	35 610	21 722	61%	450	45
	% évolution								
Scénario 1	Chiffres	31 500	7 600	0,74	42 500	25 075	59%	230	12
	% évolution	21%	16%	-3%	19%	15%	-3%		-74%
Scénario 2	Chiffres	34 500	8 100	0,77	45 500	26 000	57%	240	12
	% évolution	33%	23%	2%	28%	20%	-6%		-73%
Scénario 3	Chiffres	37 250	9 400	0,81	43 846	24 193	55%	218	11
	% évolution	44%	43%	7%	23%	11%	-10%		-76%

* La consommation d'espace du territoire dans les données d'origine est la consommation d'espace 2011/2021, les autres données d'origine étant celles de 2016, données sur la base desquelles les scénarios avaient été réalisés

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 :

ENJEUX DU DIAGNOSTIC		STRATEGIE DU PADD
Un mode de développement dual	Un développement marqué par une dualité, malgré une économie et une population en développement, qui appelle à mettre en place un développement économique équilibré renforçant l'association « économie touristique », et « économie productive locale ».	Développer Médoc-Atlantique pour lui-même. Développer une économie robuste et mixte s'appuyant sur le quatuor : Tourisme-Activités primaires-Services-Activités productives
Un territoire inscrit dans « l'économie des flux »	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.	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.
Un potentiel d'exception pour le cadre de vie et la santé	Des qualités paysagères et environnementales exceptionnelles, tout en étant encore peu exposé aux pollutions et aux nuisances.	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.
Une liberté de choix à assumer, condition de l'attractivité	Une 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, malgré une vocation touristique.	Mettre en œuvre un rapport de 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 solidaire, et qui permette aussi une nouvelle approche des mobilités.

<p>Une gestion de l'espace dont la maîtrise est à poursuivre</p>	<p>Un mode d'aménagement peu dense ou relativement « lâche ». La qualité des extensions urbaines seront déterminantes pour l'avenir et devront tenir compte des enjeux liés aux risques</p>	<p>Mettre en œuvre une réorganisation spatiale. 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</p>
<p>Un équilibre territorial à renforcer autour de la place de chaque commune</p>	<p>Un équilibre du territoire qui facilite les mobilités du quotidien par une organisation multipolaire</p>	<p>Utiliser le renforcement du tissu économique local et la lutte contre la précarité dans une armature multipolaire.</p>
<p>Les risques au cœur du fonctionnement du territoire</p>	<p>Les risques naturels sont accentués par le changement climatique sont de très grande ampleur (notamment l'avancée dunaire, le recul du trait de côte, les inondations, et le risque incendie.</p>	<p>Placer la gestion des risques et la valorisation des atouts patrimoniaux comme enjeux prioritaires pour la pérennisation des activités et la protection des habitants.</p>

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.

STRATEGIE DU PADD	ORIENTATION ET OBJECTIFS DU DOO
<p>Développer Médoc-Atlantique pour lui-même.</p> <p>Développer une économie robuste et mixte s'appuyant sur le quatuor : Tourisme-Activités primaires-Services-Activités productives</p>	<p>Le DOO affirme la vocation productive du territoire au travers de l'ensemble de son axe 3 : innovation, productions locales, mutation du tourisme, utilisation des espaces urbains, diversification de l'agriculture, viticulture, circuits courts, économie circulaire, aménagements portuaires...</p> <p>Le DOO prévoit le développement d'un réseau de parcs d'activité à destination des industries innovantes, des PME, des artisans, de la production énergétique 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 orientations visant à utiliser le tissu urbain existant pour développer l'économie et l'emploi.</p>
<p>Utiliser tous les potentiels, le développement d'un niveau de service associé au développement démographique, l'accueil de nouveaux actifs.</p> <p>Agir avec détermination sur les politiques publiques pouvant contribuer au désenclavement du territoire.</p>	<p>Le DOO précise l'organisation multipolaire du territoire, précise la dynamisation des centres-villages et centres-villes et promeut une offre plus large et supérieure en gamme dans les pôles structurants de Soulac-sur-Mer, 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.</p> <p>Dans ce cadre de cette architecture multipolaire, le DOO prévoit une offre de 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.</p>
<p>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.</p>	<p>Le DOO consacre tout son axe 1 à cette question, autour de la trame verte et bleue multifonctionnelle, la qualité écologique des cours d'eau, la maîtrise de la ressource en eau.</p> <p>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 des besoins d'énergies fossiles pour les consommations dans le parc immobilier ainsi que pour les transports, avec l'objectif d'une « autonomie énergétique » appuyée par une gestion énergétique des projets urbains et, plus généralement, à l'échelle bâtie.</p>

<p>Mettre en œuvre un rapport de coopération avec l'ensemble des entités du Médoc, l'autre rive de l'estuaire et la Métropole.</p> <p>Affirmer une multipolarité en réseau plus forte, plus solidaire, et qui permette aussi une nouvelle approche des mobilités.</p>	<p>Le DOO organise des mobilités adaptées en cohérence avec la géographie de l'armature urbaine définie, autour de pôles multimodaux et de rabattement vers Lesparre, tout en prévoyant les mobilités douces.</p> <p>Il envisage l'étude de l'accroche du territoire est espaces voisins : estuaire, port du Verdon, aérodromes, desserte ferroviaire, amélioration de la desserte routière.</p>
<p>Mettre en œuvre une réorganisation spatiale.</p> <p>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</p>	<p>Le DOO prévoit les conditions de la réorganisation spatiale du territoire, autour de l'architecture des pôles urbains, de la valorisation le patrimoine bâti, de la transformation et la réutilisation du bâti existant, et de la fixation d'objectifs croissance maîtrisée au service de l'objectif de faire vivre des villes océanes à l'année et de renforcer la structuration du territoire autour de Soulac, Hourtin et Lacanau.</p> <p>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 diversité du logement pour tous les publics s et à la détermination de surfaces maximales pour les extensions urbaines à vocation résidentielle.</p>
<p>Utiliser le renforcement du tissu économique local et la lutte contre la précarité dans une armature multipolaire.</p>	<p>Le DOO prévoit le développement des activités, du logement et des services en fonction de l'architecture des polarités déterminée.</p> <p>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 le long terme aux nouveaux espaces urbanisés en extension.</p>
<p>Placer la gestion des risques et la valorisation des atouts patrimoniaux comme enjeux prioritaires pour la pérennisation des activités et la protection des habitants.</p>	<p>Le DOO prévoit les conditions de protection des habitants vis-à-vis des risques, et organise le développement du territoire pour prévenir les risques, et notamment les risques de submersion marine, d'inondation, de feux de forêt, les risques technologiques.</p> <p>Cette prévention est rendue possible par le cadre spatial prévu par le DOO, pour les espaces littoraux, mais, de façon générale, pour tout le territoire.</p>

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.



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	évolution maximale souhaitée de la population à 2040	Poids de population 2017	Poids de population projeté en 2040	variables utilisées				Approche spatiale					
				population en moyenne par logement sur l'ensemble du parc	taux actuel de résidences secondaires (RS)	part des RS à 2040 dans la nouvelle offre	LOGEMENTS A CREER POUR 2040	par an	logements à créer dans l'enveloppe urbaine (densités creuses renouvellement et transformation RS)	logements devant le cas échéant être réalisés en extension	objectifs de densité en extension (logt/ha)	consommation maximale éventuelle en ha	
Lacanau	8 800			2,00	72%	50%	2 999	136	70%	2 099	900	20	45
Hourtin	5 000	43%	49%	2,02	50%	35%	1 052	48	85%	894	158	20	8
Soulac-sur-Mer	4 300			2,00	69%	50%	1 154	52	60%	692	461	20	23
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	239	18	13
Saint-Vivien-de-Médoc	2 300	36%	33%	2,00	24%	20%	333	15	50%	167	167	16	10
Grayan-et-l'Hôpital	2 000			2,05	70%	50%	485	22	50%	243	243	16	15
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	104	16	7
Vensac	1 300			2,05	34%	20%	197	9	50%	98	98	12	8
Naujac-sur-Mer	1 200	22%	19%	2,20	26%	20%	80	4	50%	40	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	80	12	7
Valeyrac	650			2,15	12%	10%	63	3	50%	32	32	12	3
TOTAL	37 250			2,01	61%	30%	8 236	374	64%	5 280	2 956	18	168

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.

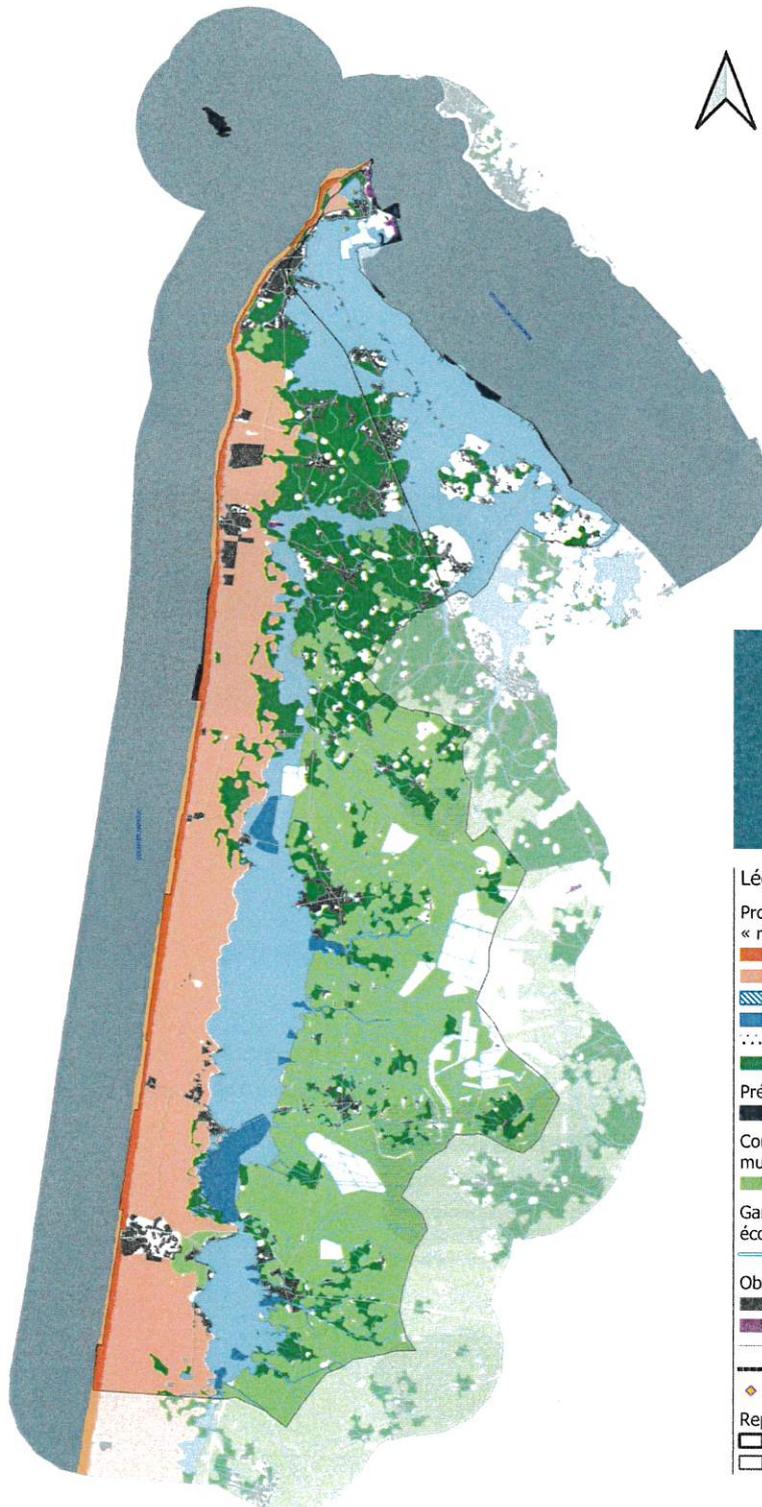
Cette orientation est clairement affirmée dans le DAAC qui définit les localisations préférentielles d'implantation du commerce au sein des enveloppes urbaines (avec une exception pour les activités telles les stations-services, les garages et l'artisanat).

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.



Préserver et développer une trame verte et bleue multifonctionnelle

Légende

Protéger les espaces reconnus comme « réservoirs de biodiversité »

- Dunes
- Arrières-dunes boisées
- Milieux humides, aquatiques et lacustres
- Zones Humides d'Intérêt Environnemental Particulier (ZHIEP)
- ⋯ Secteurs de concentration de lagunes
- Forêts à dominante de feuillus

Préserver les milieux marins et estuariens

- Milieux marins et estuariens

Concilier les enjeux sur le massif de conifères multifonctionnel

- Forêt de conifère

Garantir la fonctionnalité des corridors écologiques de la trame verte et bleue

- Cours d'eau

Obstacles aux déplacements des espèces

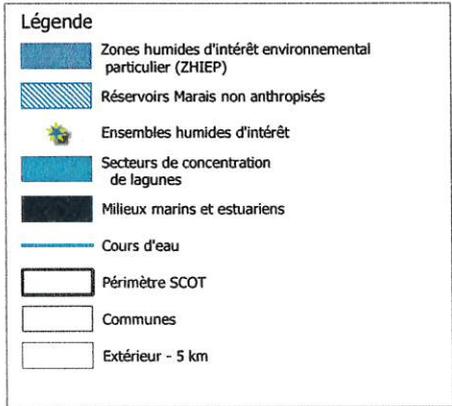
- Espaces anthropisés
- Espaces portuaires et aéroportuaires
- Principales routes
- Principales voies ferrées
- ◆ Obstacles à l'écoulement de l'eau

Repères

- Limites du SCoT Médoc Atlantique
- Limites des communes



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



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 réglementaire, 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 ajouter¹ 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 non³.

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'implantations 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 élevées, 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 urbanisés ».

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 denses⁵. 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 ».

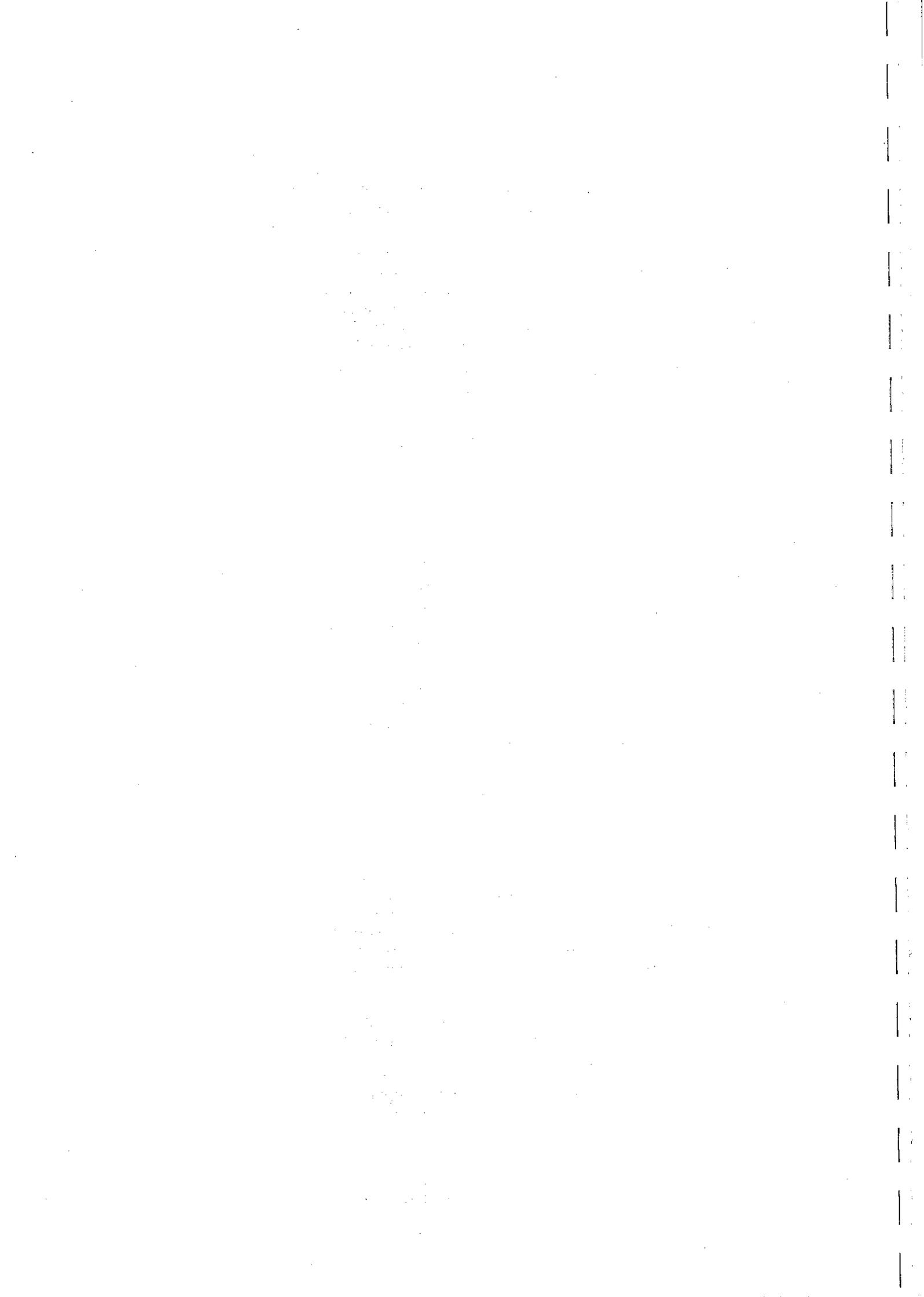
Le tableau ci après met en œuvre les critères permettant de définir les Agglomérations, Village et SDU.

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,

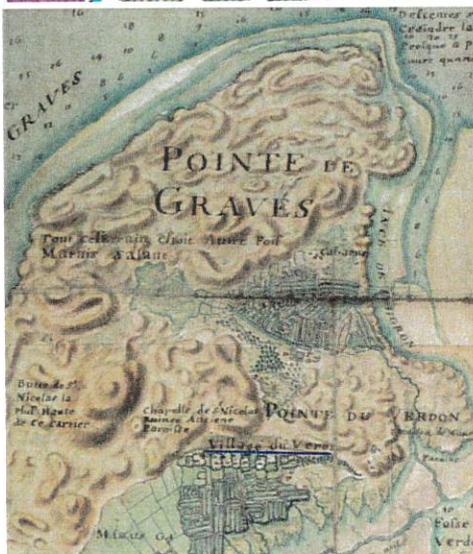
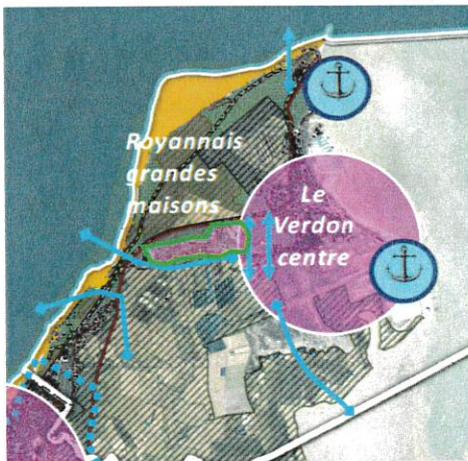
⁵ La complexité d'un réseau viaire en agglomération est évidente.

	ARMATURE	NOM	nb bâti dur (ordre de grandeur)	surface développée en ha	bâti dur hors annexes en dur	densité hors annexes en dur	justification densité	Historicité	nombre logements	mixité fonctionnelle	Total bâti activité service équipement
AGGLOMERATIONS	SOULAC	Soulac Centre	5190	462,0	4014	9	densité moyenne du territoire				198
	LACANAU	Lacanau Océan	3550	261,6	2967	11	forte densité /fonctions touristiques	OUI	3876	forte SCOT	161
	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 VIVIE	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
	TALAI	Talais Centre	840	109,1	662	6	densité moyenne du territoire	OUI	416	forte SCOT	13
	GRAYAN LHOPITAL	Grayan	780	115,9	637	5	densité moyenne du territoire	OUI	382	forte SCOT	15
	VENSAC	Vensac Centre	660	90,9	531	6	densité moyenne du territoire	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	5	densité moyenne du territoire	OUI	151	oui centralité communale	8
	VALEYRAC	Valeyrac	90	6,7	80	12	densité forte	OUI	35	oui centralité communale	4
	ECO	LACANAU	Lacanau Parc d'activité	71	15,8	64	8	pour la densité d'activité multipliée par le 2, l'impact des bâtiments		17	oui activités et commerces
Tourisme	VENDAYS MONTALIVET	CHM Montalivet	1350	120,5	1349	11	forte densité /fonctions touristiques		233	forte SCOT & TOURISME	55
	GRAYAN LHOPITAL	Euronat	1180	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 /équipt service	10
	LACANAU	Marina de Talaris	470	61,0	394	6	habitat structure avec des lots végétalisés (parc) qui font baisser l'ajustement de la densité		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 bâtiments significatifs activités		374	forte activité et services touristiques	43
	SOULAC	Lihan Ouest route des lacs	430	75,1	351	5	comprend HLL non cadastrées		239	forte activité et services touristiques	19
	GRAYAN LHOPITAL	L'Hôpital	400	73,2	350	4	centralité historique avec 4 lots patrimoniaux agricoles qui font baisser l'ajustement de la densité	OUI	218	village historique avec activités industrielles	2
	LACANAU	Carreyre	390	37,8	304	8	densité moyenne du territoire		297	rôle touristique /équipt 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 Mouchic	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 /équipt 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	grande bâtiments d'habitat individuel multi-étages		65	forte, services touristiques	13	
HOURTIN	Piqueyrot	130	3,8	110	29	forte densité /fonctions touristiques		103	rôle touristique /équipt service	1	
JDL	Loirac	180	16,1	148	9	densité moyenne du territoire	OUI	75	village historique part significative population	0	
LACANAU	village central de l'Ardiouse	120	8,0	90	11	densité forte		80	Village central du Golf intégrant des équipements et services	4	
ST VIVIE	Mirambeau (poss Continuité)	120	13,8	91	7	densité moyenne du territoire		64	proximité services agglb principale	1	
SDU	GRAYAN LHOPITAL	Daugagnan (restreint)	210	36,3	210	6	grandes parcelles, beaucoup de lots et de population	OUI	119	vitalité logements et population et émergence activités	1
	ST VIVIE	Grande Lesque- les-Pins	130	25,5	147	6	grandes parcelles un long mais densité structurée autour des voies (tr. de bus)		92	vitalité logements et population et émergence activités services	2
	LACANAU	Les 7 SDU de l'ARDILOUSE	entre 110 et 140	entre 7 et 13 ha	entre 90 et 120	8	densité moyenne du territoire		entre 80 et 115	résidentiel en lien avec le golf	1
	ST VIVIE	Grande Lesque- la-Lande	110	19,0	92	5	densité affaiblie par la localité mais la commune		53	nombre logement et population significative a l'échelle communale	0
	VENDAYS MONTALIVET	Les Abredons	115	14,9	94	6	nettement + dens hors lot végétal central	OUI	44	OUI	4
	JDL	Dignac	110	8,2	98	12	densité forte	OUI	47	village historique part significative population	0
	NAUJAC	Groussac	95	13,8	70	5	grandes parcelles d'habitat de 7 fonctions agricoles, pour expliquer la densité moyenne	OUI	63	nombre logement et population significative a l'échelle communale	0
	SOULAC	Océan hotel Amélie	75	8,0	75	9	densité moyenne du territoire		60	équipement touristique intégrant hébergement équipement et services	3
	VALEYRAC	Troussas	70	6,9	57	8	château fait baisser densité sinon 12	OUI	32	château avec développement touristique	1
	VALEYRAC	Sipian ancien	65	7,0	55	8	densité affaiblie par le parc du château qui lie les 2 côtés de SIIPIAN	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	densité + par équipement HLL non cadastrées qui font monter la densité		42	vitalité secteur	3
	VENDAYS MONTALIVET	Meyran	54	5,9	47	8	densité moyenne du territoire		25	équipement sport	0
	NAUJAC	Magagnan	54	13,7	40	3	travaux	OUI	39	nombre logement et population significative a l'échelle communale	0
	SOULAC	Avenue Montaigne	35	7,0	35	5	PVR agglb avec accompagnement		30	vitalité secteur et PVR	0

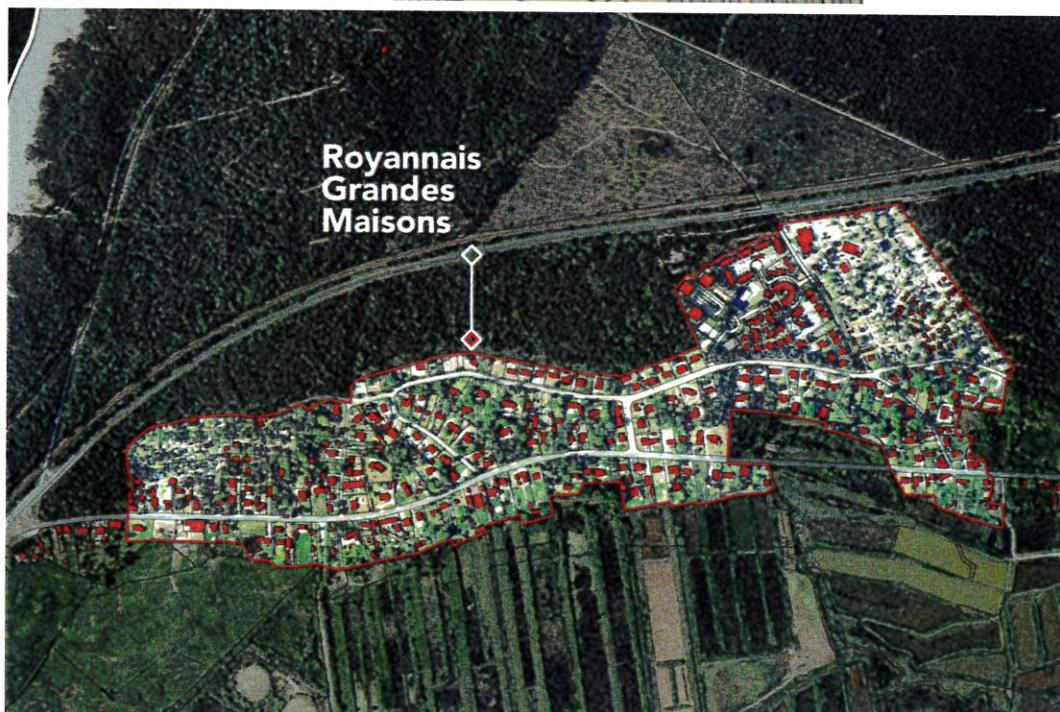
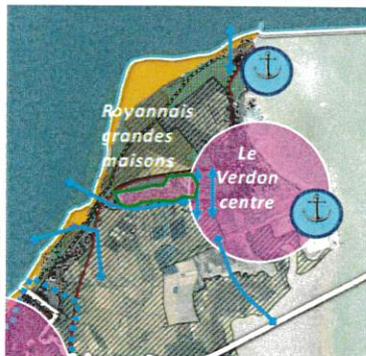


ATLAS
CARTOGRAPHIQUE POUR
ANALYSE DES ESPACES
URBANISES

LE VERDON Le Verdon LOI LITTORAL : AGGLOMERATION		Rythme d'implantation, interdistance Structuration différenciée selon les secteurs, avec une épaisseur plus marquée au Sud de la voie ferrée. Au Nord l'implantation est plus irrégulière avec des activités économiques et des équipements portuaires.	Continuité Densité 7 bâtis durs hors annexes /ha	Nombre de constructions Plus de 1750 bâtis durs dont plus de 1350 hors annexes
Voirie	Services publics et réseaux	Vitalité /logements	Structuration Vitalité/activités	Histoire
Réseau complexe	Oui	+ de 1200	Oui forte mixité	Présence au début du XVIIIème siècle d'un village longiligne entre sables et marais, appartenant à la commune de Soulac.
Environnement, paysage/parti d'aménagement du SCOT			Inscription dans l'armature	
Le développement du site en extension est limité outre les objectifs de limitation de la consommation d'espace, par la présence d'espaces remarquables liés aux réservoirs humides, aquatiques et lacustres à proximité immédiate, couplés à des coupures d'urbanisation, et concerné par le retrait de la bande littoral à 300 mètres.			<ul style="list-style-type: none"> LE VERDON, pôle économique et touristique à l'échelle SCOT Agglomération principale à l'échelle communale Le Verdon est une centralité importante qui se caractérise par ses fonctions portuaires et économiques. Le tissu urbain possède une densité moyenne, minimisée du fait des ports. 	



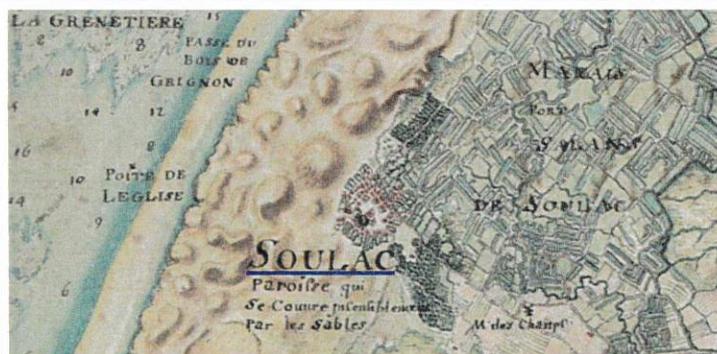
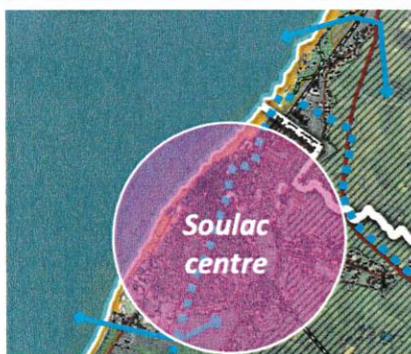
LE VERDON		Continuité	
Royannais grandes maisons		Rythme d'implantation, interdistances	Densité
LOI LITTORAL : VILLAGE		Nombre de constructions	
		Urbanisation autour de deux axes. Le rythme d'implantation du bâti est régulier et homogène.	8 bâtis durs hors annexes /ha
			Plus de 450 bâtis durs dont plus de 350 hors annexes
Voirie		Structuration	
Services publics et réseaux	Vitalité /logements	Vitalité/activités	Histoire
oui	+ de 400	Oui mixité existante	Les premières implantations de maisons sur la route la Verdon-Soulac, entre les dunes et les marais, remontent au XIXème siècle.
Réseau en quadrillage			
Environnement, paysage/parti d'aménagement du SCOT		Inscription dans l'armature	
Le développement du site en extension est limité outre les objectifs de limitation de la consommation d'espace, par la présence d'espaces remarquables liés aux arrières-dunes, d'espaces remarquables liés aux réservoirs humides, aquatiques et lacustres à proximité immédiate, couplés à des coupures d'urbanisation, et concerné par le retrait de la bande littoral à 300 mètres. Le SCOT prescrit de ne pas réaliser d'extension du périmètre mais de seulement conforter ce village dans le cadre d'une densification adaptée		<ul style="list-style-type: none"> LE VERDON, pôle économique et touristique à l'échelle SCOT Village à l'échelle communale Royannais grandes maisons se caractérise par une densité moyenne, une bonne continuité du bâti, associé à une mixité fonctionnelle en accompagnement du Verdon centre. 	



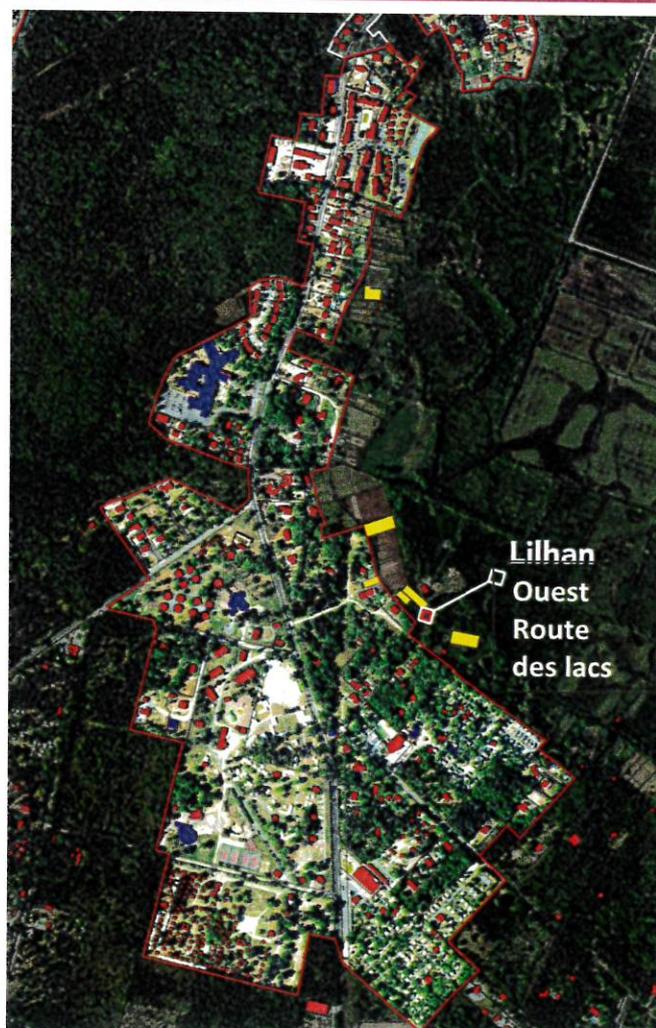
SOULAC Centre LOI LITTORAL : AGGLOMERATION	Rythme d'implantation, interdistance	Continuité Densité	Nombre de constructions
	Très structuré en front de mer sur une épaisseur significative, implantations régulières sous couvert arboré avec bosquets séquentiels au-delà	9 bâtis durs hors annexes /ha	Plus de 5150 bâtis durs dont plus de 4000 hors annexes

Voirie	Services publics et réseaux	Vitalité /logements	Structuration Vitalité/a ctivités	Histoire
Réseau complexe	Oui	+ de 3850	Oui forte mixité	Implantation historique dès le XIème. Au début du XVIIIème siècle Soulac figure en tant que paroisse.

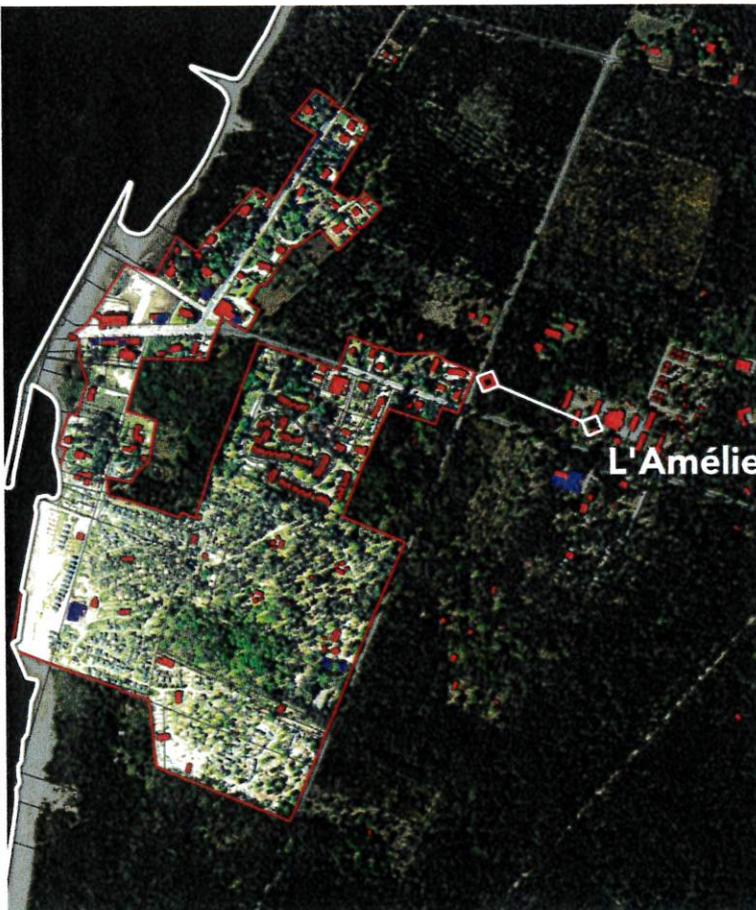
Environnement, paysage/parti d'aménagement du SCOT	Inscription dans l'armature
Le développement du site en extension est limité outre les objectifs de limitation de la consommation d'espace, par la présence d'espaces remarquables liés aux milieux dunaires, d'espaces remarquables liés aux réservoirs humides, aquatiques et lacustres, et de boisements significatifs à proximité immédiate, couplés à des coupures d'urbanisation, et concerné par le retrait de la bande littoral à 300 mètres.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ SOULAC, pôle structurant d'échelle SCOT ▪ Agglomération principale à l'échelle communale ▪ Soulac possède une forte mixité fonctionnelle à l'échelle du SCOT avec des fonctions touristiques importantes. La densité des constructions reste importante à l'échelle du territoire.



SOULAC		Continuité	
Lilhan Ouest route des lacs		Rythme d'implantation, interdistances	Densité
LOI LITTORAL : CONTINUITÉ de SOULAC CENTRE OU VILLAGE		Structuration en arête, avec des implantations continues et rythmées hors espaces d'hébergement touristique ou tout n'est pas cadastré.	5 bâtis durs hors annexes /ha mais 10 si on intègre HLL
		Nombre de constructions	
		Plus de 400 bâtis durs dont plus de 350 hors annexes	
Voirie	Services publics et réseaux	Vitalité /logements	Structuration
Réseau en arête	oui	+ de 200	Vitalité/ activités
Histoire			
Quelques habitations et plusieurs parcelles cultivées existaient avant 1945. Cependant, c'est durant la seconde moitié du XXème siècle que Lilhan a connu l'essentiel de son développement.			
Environnement, paysage/parti d'aménagement du SCOT		Inscription dans l'armature	
En continuité de l'agglomération de Soulac par une bande urbanisée de faible largeur, Lilhan Ouest peut également être considéré comme un village ou une agglomération au sens de la loi littoral. Son développement au Sud Ouest pourrait présenter un intérêt pour Soulac en lien avec la requalification des terrains du CCAS		<ul style="list-style-type: none"> SOULAC, pôle structurant d'échelle SCOT Centralité secondaire à l'échelle communale Lilhan possède une forte présence d'activités et de services touristiques et affiche un nombre important de construction et de logements, de plus, de nombreuses habitations légères de loisirs ne sont pas comptabilisées. 	



SOULAC L'Amélie		Rythme d'implantation, interdistances	Continuité Densité	Nombre de constructions
LOI LITTORAL : VILLAGE		Structuration différenciée selon secteurs, implantations irrégulières des constructions, interdistances variables.	7 bâtis durs hors annexes /ha	Plus de 250 bâtis durs dont plus de 200 hors annexes
Voirie	Services publics et réseaux	Structuration		Histoire
Réseau déployé par ilot	oui	Vitalité /logements environ 200	Vitalité/ activités Oui forte mixité	Quelques constructions existaient au début dans la première moitié du XXème siècle.
Environnement, paysage/parti d'aménagement du SCOT			Inscription dans l'armature	
Le développement du site en extension est encadré, outre les objectifs de limitation de la consommation d'espace, par la présence d'espaces remarquables liés aux milieux dunaires, d'espaces remarquables liés aux arrières dunes, de boisements significatifs, et de forêts protégées et valorisées au titre de la trame verte et bleue à proximité immédiate, couplés à des coupures d'urbanisation, et concerné par le retrait de la bande littoral à 300 mètres. Il est possible seulement en profondeur.			<ul style="list-style-type: none"> ▪ SOULAC, pôle structurant d'échelle SCOT ▪ Centralité secondaire à l'échelle communale ▪ L'Amélie possède une forte présence d'activités et de services touristiques, et se caractérise par une densité moyenne bien que de nombreuses habitations légères de loisirs ne soient pas comptabilisées car non cadastrées 	



SOURCE : IGN PHOTO AE RIENNE 1937

SOULAC Hôtel Océan l'Amélie		Rythme d'implantation, interdistance	Continuité Densité	Nombre de constructions
LOI LITTORAL : SDU		Structuration forte par voirie	9 bâtis durs hors annexes /ha	Plus de 75 bâtis durs hors annexes (dont 1 piscine + 1 hôtel)
Structuration				
Voirie	Services publics et réseaux	Vitalité /logements	Vitalité/ activités	Histoire
oui	oui	60 logements	Oui services et commerce touristique	
Environnement, paysage/parti d'aménagement du SCOT			Inscription dans l'armature	
Le classement en SDU interdit toute extension du périmètre rapproché actuel à préciser et toute densification significative.			<ul style="list-style-type: none"> ▪ SOULAC, pôle structurant d'échelle SCOT ▪ SDU 	



SOULAC Avenue Montaigne		Rythme d'implantation, interdistance		Continuité Densité	Nombre de constructions
LOI LITTORAL : SDU		Structuration par PVR		5 bâtis durs hors annexes /ha	Plus de 35 bâtis durs hors annexes
Voirie	Services publics et réseaux	Structuration Vitalité /logements		Vitalité/ activités	Histoire
Réseau déployé par ilot	oui	environ 34			
Environnement, paysage/parti d'aménagement du SCOT				Inscription dans l'armature	
Le classement en SDU interdit toute extension du périmètre rapproché actuel à préciser et toute densification significative. Il s'agit ici de faire bénéficier ce secteur de l'opportunité offerte par la loi Elan avec les SDU, ce secteur ayant été jugé hors agglomération ou village, et la qualification de SDU étant notamment basé sur sa structuration autour d'une PVR non contestée.				<ul style="list-style-type: none"> ▪ SOULAC, pôle structurant d'échelle SCOT ▪ SDU lié à une opération en PVR par délibération devenue définitive 	



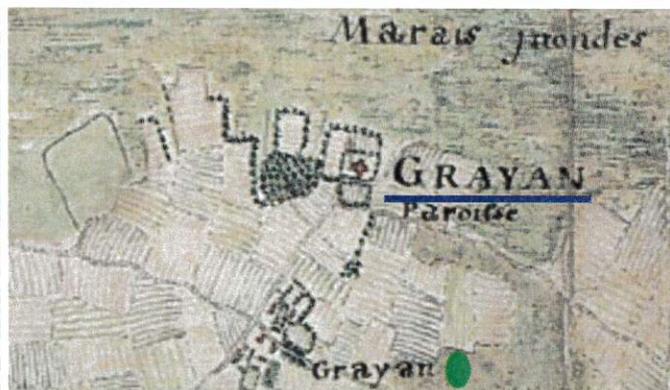
TALAIS Centre LOI LITTORAL : AGGLOMERATION	Rythme d'implantation, interdistance	Continuité	Nombre de constructions
	Structuration différenciée selon secteurs, avec à l'Est une urbanisation linéaire le long des axes, et à l'Ouest un tissu bâti plus homogène.	Densité 6 bâtis durs hors annexes /ha	Plus de 800 bâtis durs dont plus de 650 hors annexes

Voirie	Services publics et réseaux	Vitalité /logements	Structuration Vitalité/activités	Histoire
Réseau complexe	Oui	+ de 400	Oui forte mixité	Au début du XVIIIème siècle, le village de Talais était une paroisse entourée de parcelles cultivées et située au cœur des marais.

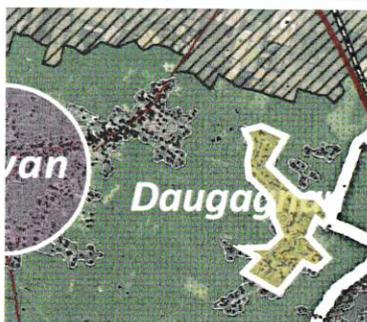
Environnement, paysage/parti d'aménagement du SCOT	Inscription dans l'armature
Le développement du site en extension est limité outre les objectifs de limitation de la consommation d'espace, par la présence d'espaces remarquables liés aux réservoirs humides, aquatiques et lacustres à proximité immédiate.	<ul style="list-style-type: none"> TAL AIS, autre pôle à d'échelle SCOT Agglomération principale à l'échelle communale Centralité principale de la commune, Talais revêt d'une part un caractère historique, et possède d'autre une forte mixité fonctionnelle.



GRAYAN-ET-L'HÔPITAL Grayan LOI LITTORAL : AGGLOMERATION	Continuité			
	Rythme d'implantation, interdistance Structuration en étoile, le long des principaux axes, avec une épaisseur plus forte le long de ceux-ci, et une urbanisation plus diffuse en arrière. Des îlots de faible densité existent.	Densité 5 bâtis durs hors annexes /ha	Nombre de constructions Plus de 750 bâtis durs dont plus de 600 hors annexes	
Voirie Réseau en étoile	Services publics et réseaux Oui	Vitalité /logements + de 350	Structuration Vitalité/activités Oui forte mixité	Histoire Au début du XVIIIème siècle, le village et la paroisse de Grayan étaient distants, mais entourés de parcelles cultivées, et situées au cœur des marais.
Environnement, paysage/parti d'aménagement du SCOT Le développement du site en extension est limité outre les objectifs de limitation de la consommation d'espace, par la présence de boisements significatifs à proximité immédiate.		Inscription dans l'armature <ul style="list-style-type: none"> ▪ GRAYAN-ET-L'HÔPITAL, pôle économique et touristique d'échelle SCOT ▪ Agglomération principale à l'échelle communale ▪ Centralité principale de la commune, Grayan revêt d'une part un caractère historique, et possède d'autre une forte mixité fonctionnelle. 		



GRAYAN-ET-L'HÔPITAL Daugagnan LOI LITTORAL : SDU		Continuité		
		Rythme d'implantation, interdistance	Densité	Nombre de constructions
		Structuration linéaire le long d'un axe, avec une épaisseur modérée. Rythme d'implantation régulier et homogène.	5 bâtis durs hors annexes /ha	Plus de 200 bâtis durs dont plus de 150 hors annexes
Voirie	Services publics et réseaux	Vitalité /logements	Structuration Vitalité/activités	Histoire
Réseau linéaire et voies de desserte en drapeau	Oui	+ de 100	Oui mixité existante	La structuration du village de Daugagnan a débuté au XIXème siècle.
Environnement, paysage/parti d'aménagement du SCOT			Inscription dans l'armature	
Le classement en SDU interdit toute extension du périmètre rapproché actuel à préciser et toute densification significative.			<ul style="list-style-type: none"> ▪ GRAYAN-ET-L'HÔPITAL, pôle économique et touristique d'échelle SCOT ▪ Espace de vie à l'échelle communale ▪ Daugagnan affiche un nombre important de constructions et logements, ce qui souligne la vitalité du village. 	



GRAYAN-ET-L'HÔPITAL L'Hôpital LOI LITTORAL : VILLAGE	Continuité			
	Rythme d'implantation, interdistance	Densité	Nombre de constructions	
	Structuration diffuse du fait d'un développement autour de 3 anciennes centralités. Rythme d'implantation assez régulier bien que marqué par des îlots de végétation au sein du tissu bâti.	4 bâtis durs hors annexes /ha	Plus de 400 bâtis durs dont plus de 300 hors annexes	
Voirie	Services publics et réseaux	Vitalité /logements	Structuration Vitalité/activités	Histoire
Réseau complexe	oui	+ de 200	Oui mixité existante	Au début du XVIIIème siècle, l'Hospital était une paroisse entourée de parcelles cultivées.

Environnement, paysage/parti d'aménagement du SCOT	Inscription dans l'armature
Le développement du site en extension est limité outre les objectifs de limitation de la consommation d'espace, par la présence de boisements significatifs à proximité immédiate.	<ul style="list-style-type: none"> GRAYAN-ET-L'HÔPITAL, pôle économique et touristique d'échelle SCOT Centralité secondaire à l'échelle communale Centralité historique, l'Hôpital affiche un nombre important de constructions et de logements à l'échelle communale, bien que des îlots de végétation fassent baisser sa densité. Des activités industrielles existent à l'Hôpital.



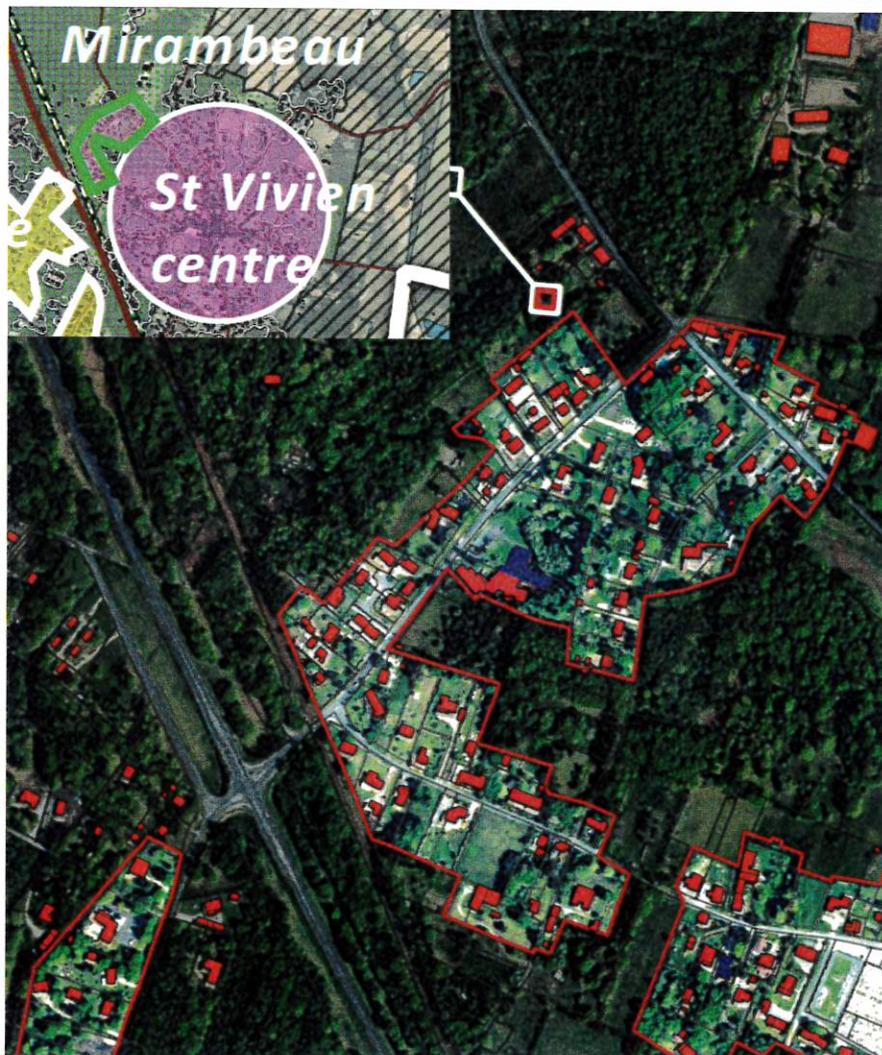
GRAYAN-ET-L'HÔPITAL		Continuité		
Euronat	Rythme d'implantation, interdistance	Densité	Nombre de constructions	
LOI LITTORAL : VILLAGE	Très structuré avec une épaisseur modérée. Outre les équipements centraux, l'implantation et les interdistances sont régulières.	5 bâtis durs hors annexes /ha	Plus de 1150 bâtis durs dont plus de 1150 hors annexes	
Voirie	Services publics et réseaux	Vitalité /logements	Structuration Vitalité/a ctivités	Histoire
Réseau complexe	Oui	+ de 1100	Oui forte mixité	Création du site en 1975.
Environnement, paysage/parti d'aménagement du SCOT		Inscription dans l'armature		
Le développement du site en extension est limité outre les objectifs de limitation de la consommation d'espace, par la présence d'espaces remarquable liés et aux arrières-dunes à proximité immédiate, couplés à des coupures d'urbanisation, et concerné par le retrait de la bande littoral à 300 mètres. <u>Le SCOT prescrit de ne pas réaliser d'extension du périmètre mais de seulement conforter ce village dans le cadre d'une densification adaptée</u>		<ul style="list-style-type: none"> ▪ GRAYAN-ET-L'HÔPITAL, pôle économique et touristique d'échelle SCOT ▪ Agglomération-Village à vocation touristique pour le SCOT ▪ Le site affiche un nombre élevé de logements et possède une forte importance touristique. 		



SAINT-VIVIEN-DE-MEDOC Centre LOI LITTORAL : AGGLOMERATION		Continuité		
		Rythme d'implantation, interdistance Structuration en étoile le long des principaux axes, épaisseur significative dans centre, plus modérée ailleurs. D'importantes poches de faible densité existent au sein du tissu urbain.	Densité 7 bâtis durs hors annexes /ha	Nombre de constructions Plus de 1250 bâtis durs dont environ 1000 hors annexes
Voirie	Services publics et réseaux	Vitalité /logements	Structuration Vitalité/activités	Histoire
Réseau en étoile	Oui	+ de 600	Oui forte mixité	Au XVIIIème siècle, Saint-Viven apparaît comme étant une paroisse, et est relié par une route au village du Temple, qui constitue aujourd'hui son extension Sud.
Environnement, paysage/parti d'aménagement du SCOT		Inscription dans l'armature		
Le développement du site en extension est limité outre les objectifs de limitation de la consommation d'espace, par la présence d'espaces remarquables liés aux réservoirs humides, aquatiques et lacustres, et de boisements significatifs à proximité immédiate.		<ul style="list-style-type: none"> ▪ SAINT-VIVIEN-DE-MEDOC, pôle économique et touristique d'échelle SCOT ▪ Agglomération principale à l'échelle communale ▪ Saint-Vivien se caractérise par son importance en tant que centralité communale, par sa forte mixité fonctionnelle, ainsi que par une densité moyenne mais inégalement répartie. 		



SAINT-VIVIEN-DE-MEDOC Mirambeau LOI LITTORAL : VILLAGE		Continuité		
Rythme d'implantation, interdistance		Densité	Nombre de constructions	
Structuration linéaire le long des principaux axes, épaisseur variable selon secteurs, implantation et interdistances variables.		7 bâtis durs hors annexes /ha	Plus de 100 bâtis durs	
Voirie	Services publics et réseaux	Vitalité /logements	Structuration Vitalité/ activités	Histoire
Réseau linéaire mais bouclé à l'agglomération	oui	+ de 50	Oui mixité existante	L'urbanisation de Mirambeau intervient dans les années 1960-1970 avec le développement de St-Vivien.
Environnement, paysage/parti d'aménagement du SCOT			Inscription dans l'armature	
<p>Le développement du site en extension est limité outre les objectifs de limitation de la consommation d'espace, par la présence de boisements significatifs à proximité immédiate.</p> <p>Le SCOT prescrit de ne pas réaliser d'extension du périmètre mais de seulement conforter ce village dans le cadre d'une densification adaptée, pour conserver la perméabilité écologique de ses abords et renforcer en priorité la centralité principale compte tenu de la configuration des lieux</p>			<ul style="list-style-type: none"> SAINT-VIVIEN-DE-MEDOC, pôle économique et touristique d'échelle SCOT Village à l'échelle communale En plus d'une densité moyenne Mirambeau profite de la proximité des services de St-Vivien. 	



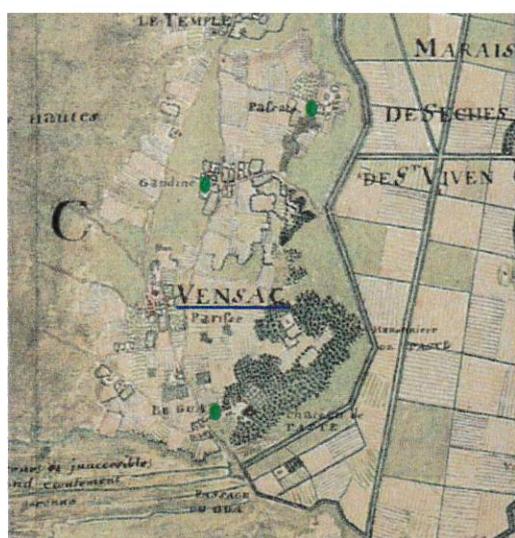
SAINT-VIVIEN-DE-MEDOC		Continuité		
Grande lesque-les pins	Rythme d'implantation, interdistance	Densité	Nombre de constructions	
LOI LITTORAL : SDU	Structuration linéaire le long des principaux axes. Implantations et interdistances régulières.	6 bâtis durs hors annexes /ha	Environ 200 bâtis durs dont environ 150 hors annexes	
Voirie	Services publics et réseaux	Vitalité /logements	Structuration Vitalité/activités	Histoire
Réseau linéaire multiple	oui	Environ 100	Non résidentiel	L'urbanisation de Grande lesque-les Pins débute dans les années 1980 et s'accélère dans les années 1990.
Environnement, paysage/parti d'aménagement du SCOT			Inscription dans l'armature	
Le classement en SDU, interdit toute évolution périmétrale et ne permet que quelques constructions sans réelle densification, est adapté à un secteur qui n'a pas vocation à se renforcer.			<ul style="list-style-type: none"> SAINT-VIVIEN-DE-MEDOC, pôle économique et touristique d'échelle SCOT Grande Lesque-les pins se caractérise par de grandes parcelles en longueur structurées le long des voies, en résulte une densité proche de la moyenne. Cet espace déjà urbanisé possède un nombre important de constructions et de logements. Sa vitalité est liée aux actifs qui s'y installent 	



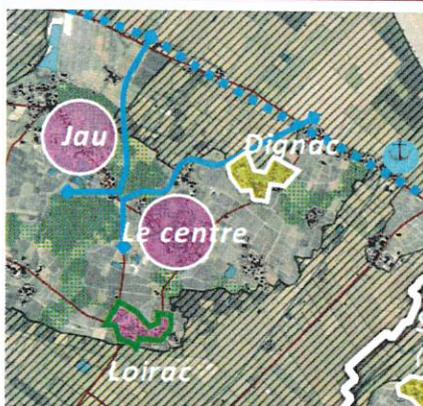
SAINT-VIVIEN-DE-MEDOC		Continuité	
Grande lesque-la lande		Rythme d'implantation, interdistance	Densité
LOI LITTORAL : SDU		Structuration linéaire le long des axes	5 bâtis durs hors annexes /ha
		Nombre de constructions	
		Plus de 100 bâtis durs	
Voirie	Services publics et réseaux	Vitalité /logements	Structuration Vitalité/a ctivités
Réseau linéaire	oui	+ de 50	Non résidentiel
L'urbanisation de Grande lesque-la lande débute dans les années 1980 et s'accélère dans les années 1990.			
Environnement, paysage/parti d'aménagement du SCOT		Inscription dans l'armature	
Le classement en SDU, interdit toute évolution périmétrale et ne permet que quelques constructions sans réelle densification, est adapté à un secteur qui n'a pas vocation à se renforcer.		<ul style="list-style-type: none"> SAINT-VIVIEN-DE-MEDOC, pôle économique et touristique d'échelle SCOT Secteur Déjà Urbanisé à l'échelle communale Regroupant plus de 100 bâtiments, Grande lesque-la lande articule plusieurs poches structurées autour d'un axe central au sein d'un tissu bâti moyennement dense. Proposant un rythme d'implantation cohérent, cette partie du site justifie d'une certaine continuité d'urbanisation. 	



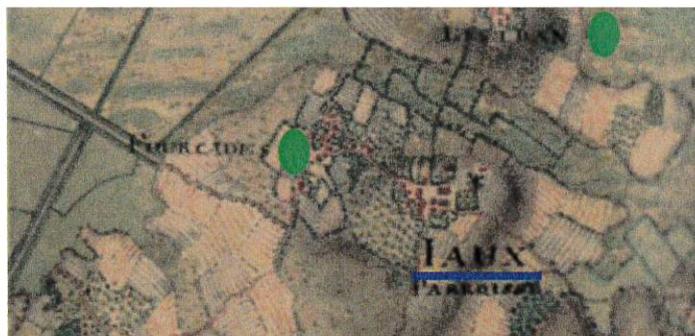
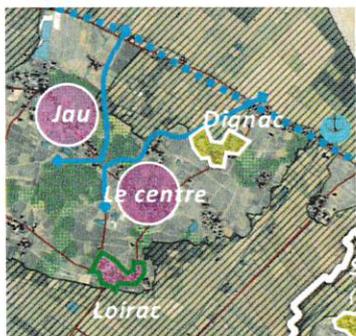
VENSAC Centre		Rythme d'implantation, interdistance	Continuité Densité	Nombre de constructions
LOI LITTORAL : AGGLOMERATION		Structuration forte au centre puis rythmée et continue le long des axes.	6 bâtis durs hors annexes /ha	Plus de 650 bâtis durs dont plus de 500 hors annexes
Voirie	Services publics et réseaux	Vitalité /logements	Structuration Vitalité/activités	Histoire
Réseau complexe	Oui	+ de 300	Oui forte mixité	Au début du XVIIIème, Vensac est une paroisse entourée de nombreuses parcelles cultivées.
Environnement, paysage/parti d'aménagement du SCOT			Inscription dans l'armature	
Le développement du site en extension est limité outre les objectifs de limitation de la consommation d'espace, par la présence d'espaces remarquables liés aux réservoirs et boisements significatifs à proximité immédiate.			<ul style="list-style-type: none"> ▪ VENSAC, autre pôle à d'échelle SCOT ▪ Agglomération principale à l'échelle communale ▪ En lien avec son rôle de centralité à l'échelle communale, Vensac dispose d'une mixité fonctionnelle importante. La densité du bâti reste proche de la moyenne malgré des écarts. 	



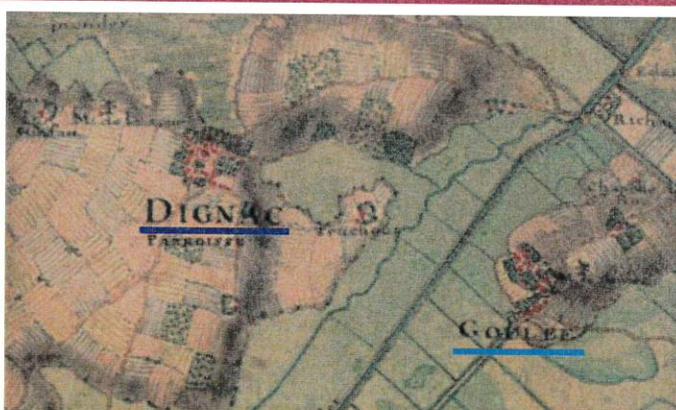
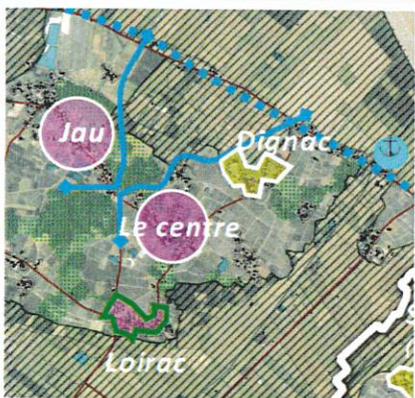
JAU-DIGNAC-ET-LOIRAC		Continuité		
Le centre		Rythme d'implantation, interdistance	Densité	Nombre de constructions
LOI LITTORAL : VILLAGE		Très structuré autour de plusieurs axes. Rythme d'implantation régulier.	7 bâtis durs hors annexes /ha	Plus de 200 bâtis durs dont plus de 150 hors annexes
Voirie	Services publics et réseaux	Vitalité /logements	Structuration Vitalité/a ctivités	Histoire
Réseau complexe	Oui	+ de 100	Oui mixité existante	L'Église commune aux trois anciennes paroisses fut édifée au milieu de XIXème siècle. L'urbanisation quant à elle n'a débuté que dans la deuxième moitié du XIXème siècle.
Environnement, paysage/parti d'aménagement du SCOT			Inscription dans l'armature	
Le développement du site en extension est limité outre les objectifs de limitation de la consommation d'espace, par la présence de boisements significatifs et de vignes.			<ul style="list-style-type: none"> ▪ JAU-DIGNAC-ET-LOIRAC, autre pôle à l'échelle SCOT ▪ Agglomération principale à l'échelle communale ▪ Le Centre s'affiche comme une centralité à l'échelle communale, et possède une densité de bâti dans la moyenne. 	



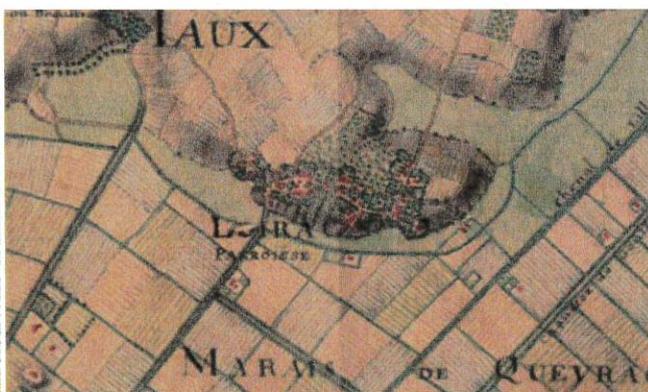
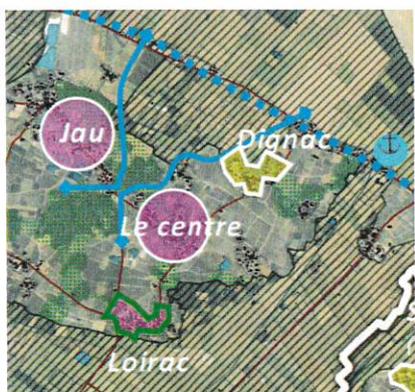
JAU-DIGNAC-ET-LOIRAC		Continuité		
Jau		Rythme d'implantation, interdistances	Densité	Nombre de constructions
LOI LITTORAL : AGGLOMERATION		Structuration linéaire avec un tissu bâti s'étalant en longueur sur une distance importante qui relie deux anciens villages	7 bâtis durs hors annexes /ha	Plus de 300 bâtis durs dont environ 250 hors annexes
Voirie	Services publics et réseaux	Vitalité /logements	Structuration Vitalité/activités	Histoire
Réseau en arête reliant deux entités	Oui	+ de 100	Oui mixité fonctionnelle	Le village actuel résulte de la fusion de deux villages historiques présents au début du XVIIIème siècle : Jaux (la paroisse) et Fourcades.
Environnement, paysage/parti d'aménagement du SCOT		Inscription dans l'armature		
Le développement du site en extension est limité outre les objectifs de limitation de la consommation d'espace, par la présence d'espaces remarquables liés aux réservoirs humides, aquatiques et lacustres, et de boisements significatifs, couplés à des coupures d'urbanisation à proximité.		<ul style="list-style-type: none"> ▪ JAU-DIGNAC-ET-LOIRAC, autre pôle à l'échelle SCOT ▪ Centralité principale à l'échelle communale ▪ Jau possède un nombre important de constructions en lien avec son histoire Sa densité moyenne est liée à son organisation à partir de deux entités historiques 		



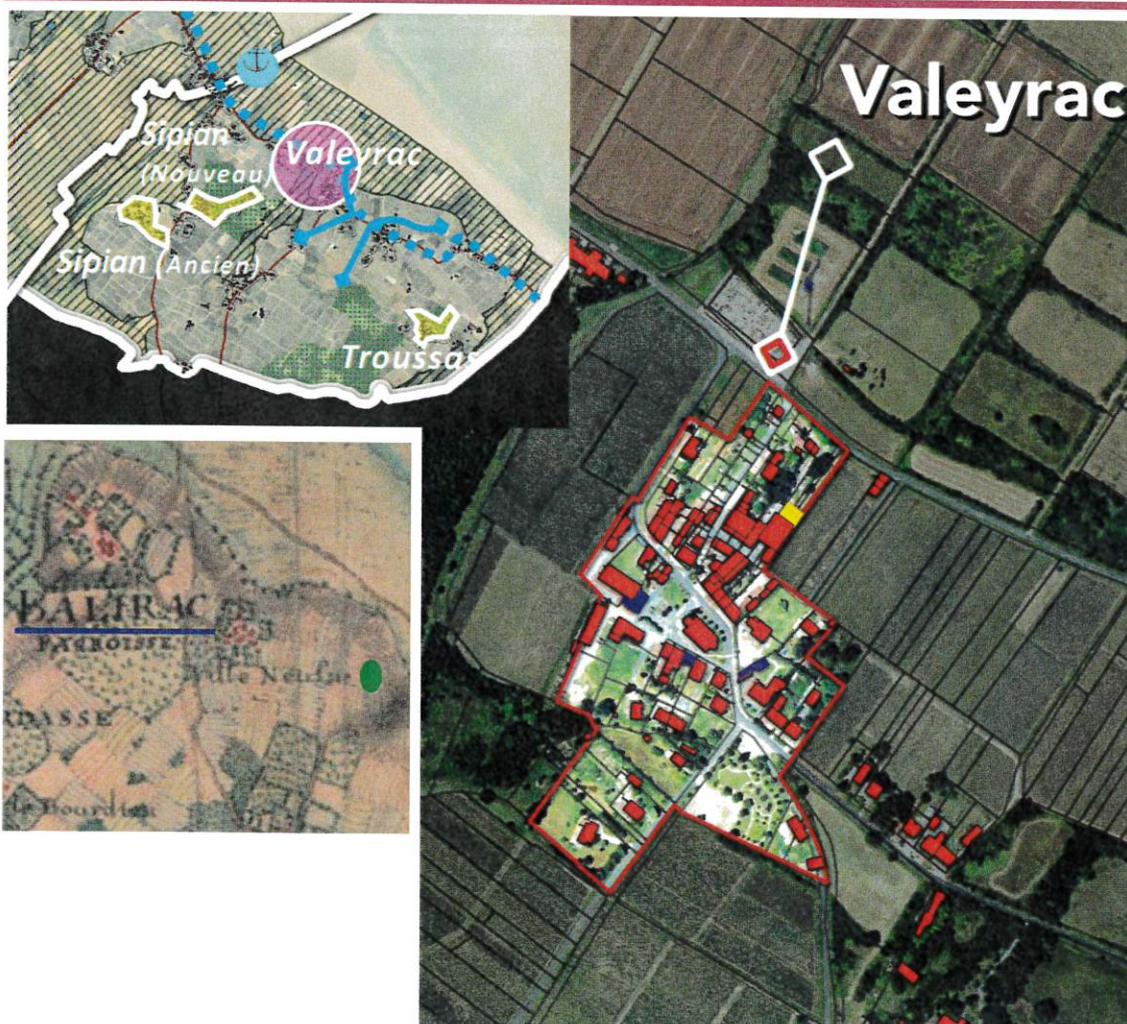
JAU-DIGNAC-ET-LOIRAC Dignac		Continuité		
LOI LITTORAL : SDU		Rythme d'implantation, interdistance	Densité	Nombre de constructions
		Structuration en étoile, avec une épaisseur significative dans le centre et un développement linéaire le long des axes. Rythme d'implantation variable et interdistances irrégulières.	12 bâtis durs hors annexes /ha	Plus de 100 bâtis durs
Voirie		Structuration		Histoire
Services publics et réseaux	Vitalité /logements	Vitalité/ activités		
Réseau en étoile	Réseaux uniquement	Environ 50	Non résidentiel	Au début du XVIIIème siècle, Dignac est à la fois village et paroisse et domine les marais environnants.
Environnement, paysage/parti d'aménagement du SCOT			Inscription dans l'armature	
Le développement du site en extension est limité outre les objectifs de limitation de la consommation d'espace, par la présence d'espaces remarquables liés aux réservoirs humides, aquatiques et lacustres, et de boisements significatifs, couplés à des coupures d'urbanisation à proximité. Le classement en SDU, interdit toute évolution périmétrale (tracé rouge) et ne permet que quelques constructions sans réelle densification, est adapté à un secteur qui n'a pas vocation à se renforcer.			<ul style="list-style-type: none"> ▪ JAU-DIGNAC-ET-LOIRAC, autre pôle à l'échelle SCOT ▪ Village à l'échelle communale ▪ Dignac possède un nombre de constructions important et une densité élevée. Le village de revêt également un caractère historique. 	



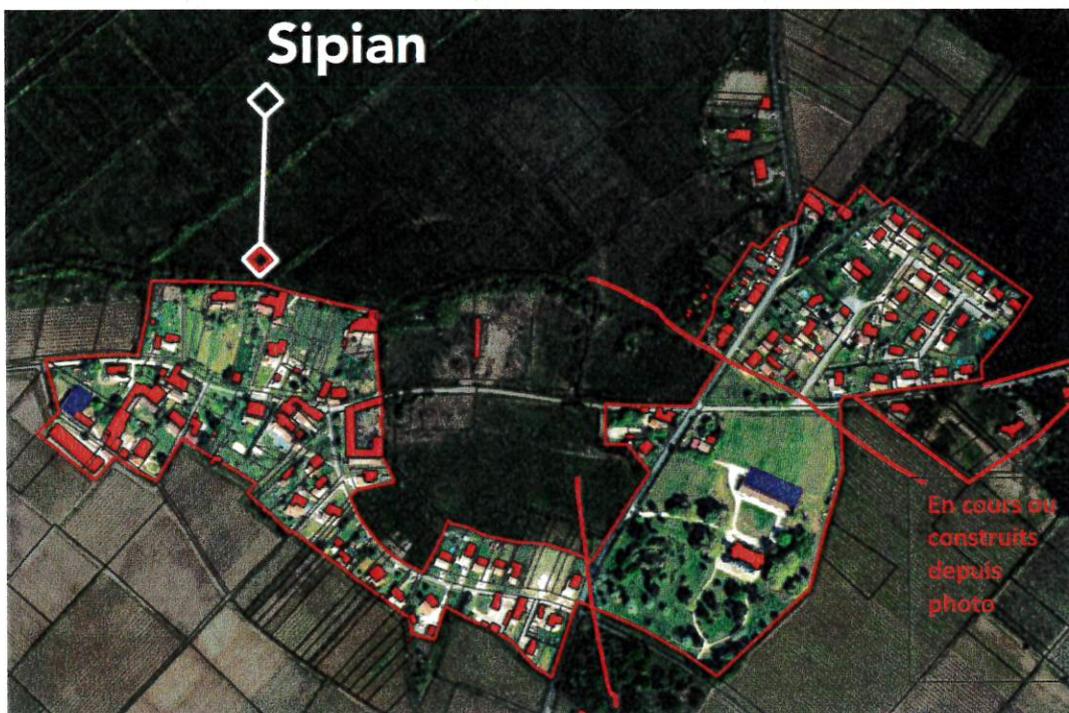
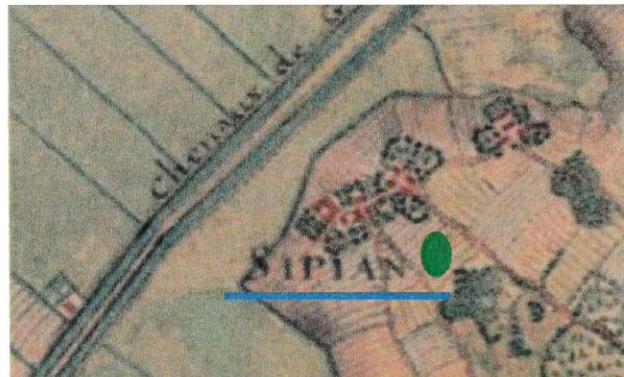
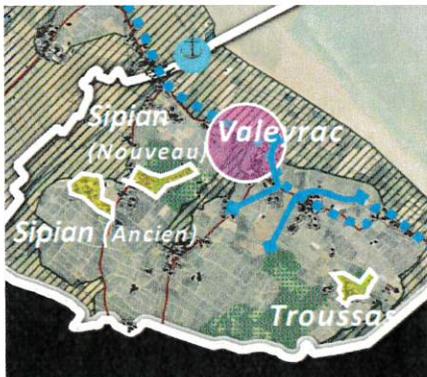
JAU-DIGNAC Loirac LOI LITTORAL : VILLAGE		Continuité		
		Rythme d'implantation, interdistances	Densité	Nombre de constructions
		Implantation continue des constructions le long de la voirie (ou proche) Interdistances régulières dans l'ensemble à l'exception de quelques grandes parcelles.	9 bâtis durs hors annexes /ha	Plus de 150 bâtis durs
		Structuration		Histoire
Voirie	Services publics et réseaux	Vitalité /logements	Vitalité/ activités	
Réseau en arête	oui	+ de 50	Non résidentiel	Au début du XVIIIème siècle, Loirac est à la fois village et paroisse et domine les marais environnants. De nombreuses parcelles cultivées existent autour du village.
Environnement, paysage/parti d'aménagement du SCOT			Inscription dans l'armature	
Le développement du site en extension est limité outre les objectifs de limitation de la consommation d'espace, par la présence d'espaces remarquable et de vignes en AOC. Le SCOT prescrit de ne pas réaliser d'extension du périmètre mais de seulement conforter ce village dans le cadre d'une densification adaptée			<ul style="list-style-type: none"> ▪ JAU-DIGNAC-ET-LOIRAC, autre pôle à l'échelle SCOT ▪ Village à l'échelle communale ▪ Loirac se caractérise par une densité plutôt importante pour sa taille, notamment portée par un nombre de constructions notable. Le village revêt également un caractère historique. 	



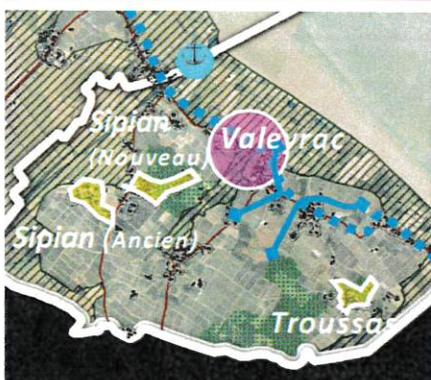
VALEYRAC		Continuité	
Centre	Rythme d'implantation, interdistance	Densité	Nombre de constructions
LOI LITTORAL : VILLAGE	Bâti essentiellement regroupé dans le centre historique avec quelques rares parcelles de grande taille en extension. Rythme d'implantation irrégulier.	10 bâtis durs hors annexes /ha	Plus de 50 bâtis durs
Voirie	Services publics et réseaux	Vitalité /logements	Structuration Vitalité/activités
Réseau en arête	Oui	+ de 50	Oui mixité fonctionnelle
Histoire			
Connu sous le nom de Balirac, le village de Valeyrac était une paroisse au XVIIIème siècle. L'église étant séparée du village, ce qui est toujours le cas aujourd'hui.			
Environnement, paysage/parti d'aménagement du SCOT		Inscription dans l'armature	
Le développement du site en extension est limité outre les objectifs de limitation de la consommation d'espace, par la présence d'espaces remarquables liés aux réservoirs humides, aquatiques et lacustres à proximité immédiate, couplés à des coupures d'urbanisation, et concerné par le retrait de la bande littoral à 300 mètres.		<ul style="list-style-type: none"> VALEYRAC, autre pôle d'échelle SCOT Agglomération principale à l'échelle communale Outre sa forte densité, Valeyrac s'affiche comme la centralité principale à l'échelle de la commune et revêt un caractère historique. 	



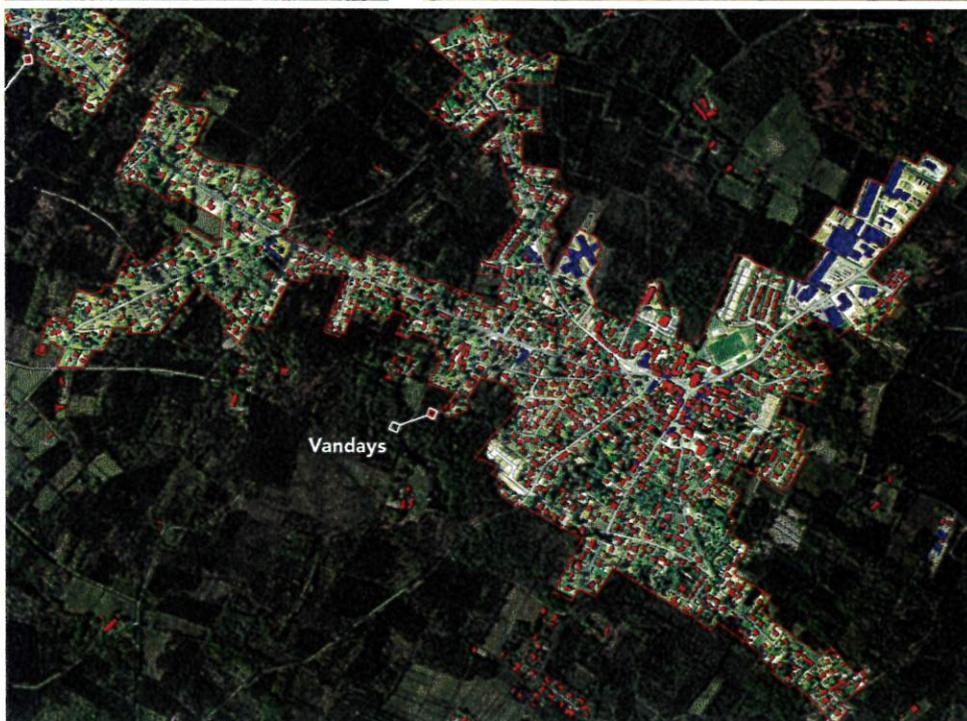
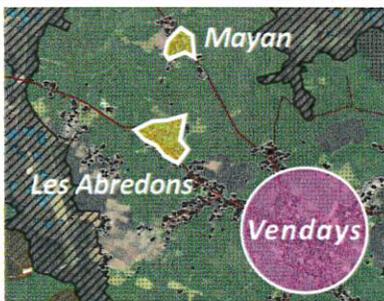
VALEYRAC Sipian ancien et Sipian nouveau LOI LITTORAL : 2 SDU		Rythme d'implantation, interdistance	Continuité Densité	Nombre de constructions
		Structuration diffuse le long des axes, rythme d'implantations irrégulier des constructions, interdistances variables.	7 à 8 bâtis durs hors annexes /ha	Plus de 50 bâtis durs pour chaque SDU
Voirie	Services publics et réseaux	Vitalité /logements	Structuration Vitalité/activités	Histoire
Réseau linéaire avec voies de desserte	Réseaux uniquement	+ de 40 et + de 50	Oui tourisme	Présence d'un village important depuis au moins le début du XVIIIème siècle.
Environnement, paysage/parti d'aménagement du SCOT			Inscription dans l'armature	
Le classement des 2 entités en SDU, interdit toute évolution périmétrale et ne permet que quelques constructions sans réelle densification, est adapté à un secteur qui n'a pas vocation à se renforcer.			<ul style="list-style-type: none"> VALEYRAC, autre pôle d'échelle SCOT 2 SDU reliés par le château Sipian revêt un caractère historique et possède un patrimoine du fait de son château, qui accueille notamment restaurant. Le grand parc du château tend à affaiblir la densité des constructions du village. 	



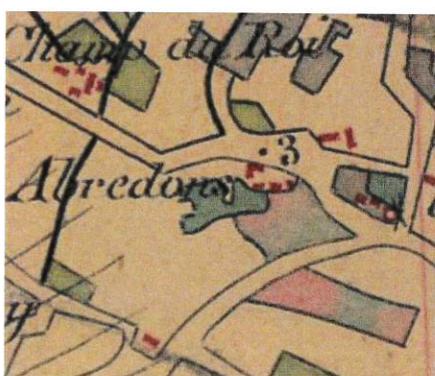
VALEYRAC Troussas		Continuité Densité		Nombre de constructions	
LOI LITTORAL : SDU		Rythme d'implantation, interdistance		8 bâtis durs hors annexes /ha	
Structureur différenciée avec une épaisseur significative dans la partie historique et implantations irrégulières au-delà. Interdistances variables.				Plus de 50 bâtis durs	
Voirie	Services publics et réseaux	Vitalité /logements	Structuration Vitalité/a ctivités	Histoire	
Réseau en croix	Réseaux uniquement	+ de 30	Oui tourisme	Présence d'un village important depuis au moins le début du XVIIIème siècle.	
Environnement, paysage/parti d'aménagement du SCOT			Inscription dans l'armature		
Le classement en SDU, interdit toute évolution périmétrale à préciser et ne permet que quelques constructions sans réelle densification, est adapté à un secteur qui n'a pas vocation à se renforcer.			<ul style="list-style-type: none"> VALEYRAC, autre pôle d'échelle SCOT Village à l'échelle communale Troussas se caractérise par son historicité et par le patrimoine bâti du château. Le château et son parc, font baisser la densité apparente pourtant très forte. Ce secteur est un atout à l'échelle communale avec un projet oeno-touristique. 		



VENDAYS-MONTALIVET Vendays LOI LITTORAL : AGGLOMERATION		Continuité		
		Rythme d'implantation, interdistance	Densité	Nombre de constructions
		Structuration étoilée le long des principaux axes avec diffusion du bâti depuis le centre puis le long des voies. Rythme d'implantations peu homogène et interdistances qui tendent à décroître avec l'éloignement du centre.	7 bâtis durs hors annexes /ha	Plus de 1200 bâtis durs dont plus de 950 hors annexes
Voirie	Services publics et réseaux	Vitalité /logements	Structuration Vitalité/a ctivités	Histoire
Réseau en étoile	Oui	+ de 650	Oui forte mixité	Implantation historique depuis au moins le début du XVIIIème siècle. A cette époque Vendays était une paroisse entourée de parcelles cultivées.
Environnement, paysage/parti d'aménagement du SCOT			Inscription dans l'armature	
Le développement du site en extension est limité outre les objectifs de limitation de la consommation d'espace, par la présence de boisements significatifs à proximité immédiate. Agglo principale, son extension doit rester possible dans une logique de consolidation non linéaire comme le prescrit le SCOT.			<ul style="list-style-type: none"> ▪ VENDAYS-MONTALIVET, pôle économique et touristique à l'échelle SCOT ▪ Agglomération principale à l'échelle communale ▪ Possédant une densité moyenne, Vendays affiche également une mixité fonctionnelle importante. L'agglomération revêt également un caractère historique. 	

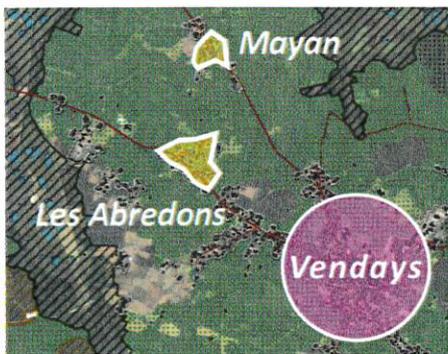


VENDAYS-MONTALIVET Les Abredons		Continuité		
LOI LITTORAL : SDU		Rythme d'implantation, interdistance	Densité	Nombre de constructions
		Structuration initial le long d'un axe puis développement complexe en extension. Rythme d'implantation le long des axes principaux régulier, sauf présence de bosquets cœurs d'îlots.	6 bâtis durs hors annexes /ha	Plus de 100 bâtis durs
Voirie	Services publics et réseaux	Vitalité /logements	Structuration Vitalité/activités	Histoire
Réseau ramifié	Oui	Environ 50	Oui mixité existante	Premières habitations au XIXème siècle.
Environnement, paysage/parti d'aménagement du SCOT		Inscription dans l'armature		
Le classement en SDU interdit toute extension du périmètre rapproché actuel et toute densification significative.		<ul style="list-style-type: none"> VENDAYS-MONTALIVET, pôle économique et touristique à l'échelle SCOT SDU 		



SOURCE : IGN CARTE DE L'ETAT-MAJOR (1820-1866)

VENDAYS-MONTALIVET Mayan LOI LITTORAL : SDU		Continuité		
Rythme d'implantation, interdistance		Densité	Nombre de constructions	
Structuration autour de plusieurs axes de desserte avec une compacité forte		8 bâtis durs hors annexes /ha	Plus de 50 bâtis durs	
Voirie	Services publics et réseaux	Vitalité /logements	Structuration Vitalité/activités	Histoire
Réseau complexe	Oui	Environ 30	Non résidentiel	Il est fait mention de Mayan au début du XVIIIème siècle. Au XIXème siècle le hameau était déjà bien développé.
Environnement, paysage/parti d'aménagement du SCOT			Inscription dans l'armature	
Le classement en SDU interdit toute extension du périmètre rapproché actuel et toute densification significative.			<ul style="list-style-type: none"> ▪ VENDAYS-MONTALIVET, pôle économique et touristique à l'échelle SCOT ▪ Secteur Déjà Urbanisé à l'échelle communale ▪ Outre sa densité moyenne, Mayan revêt un caractère historique du fait d'une implantation datant au moins du début du XVIIIème siècle. La localité possède également un équipement sportif. 	

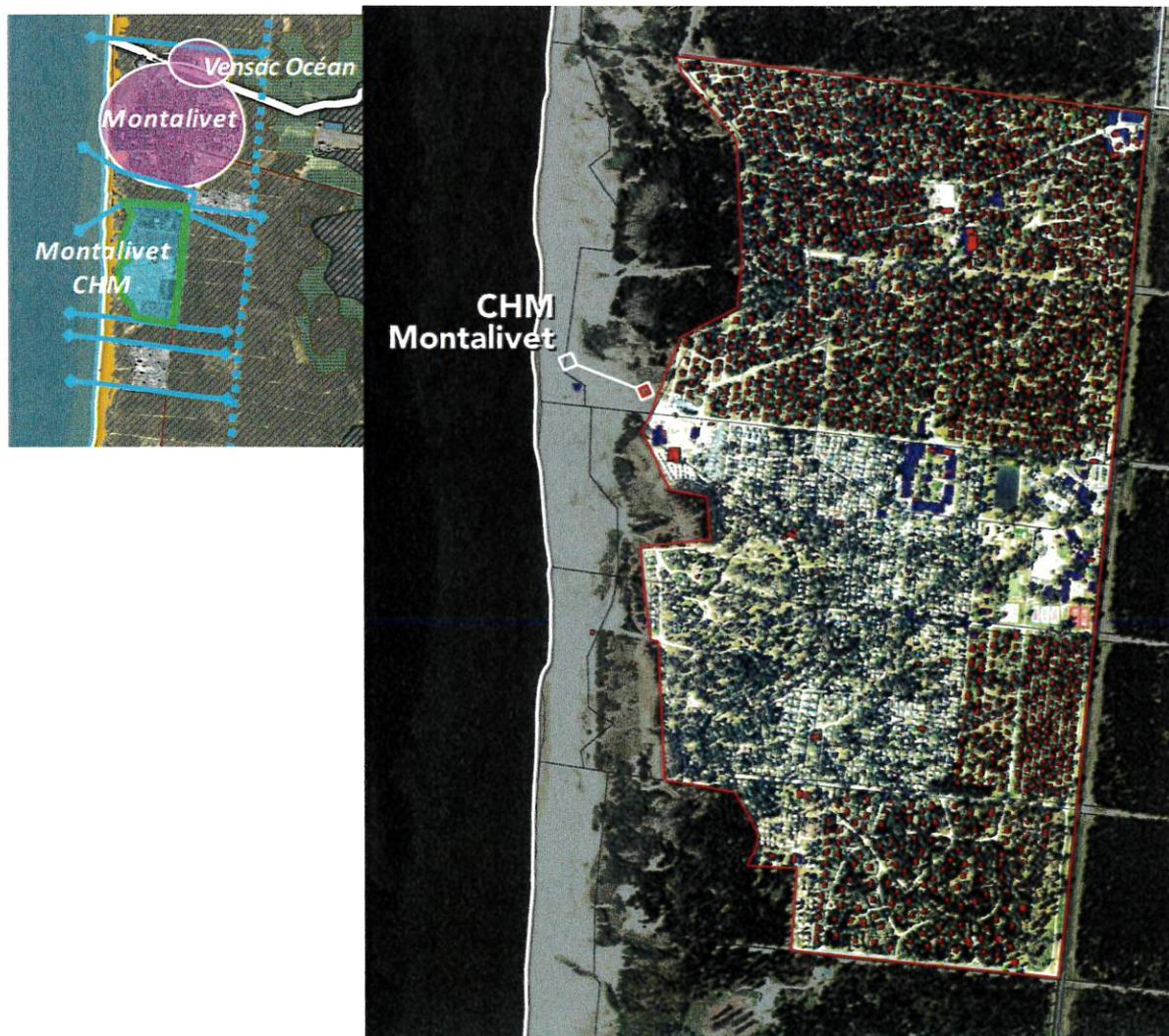


SOURCE : IGN CARTE DE L'ETAT-MAJOR (1820-1866)

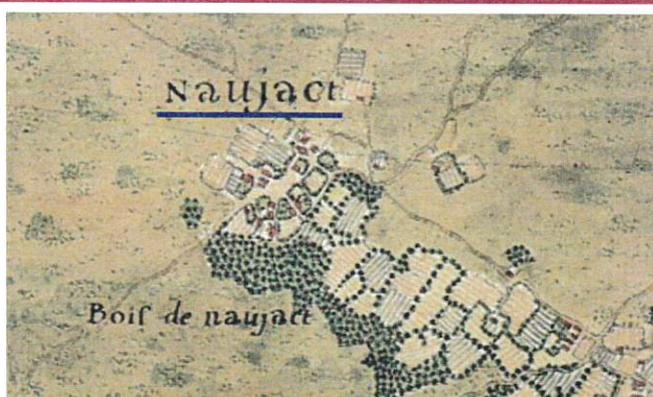
VENDAYS-MONTALIVET Montalivet & Vensac Océan LOI LITTORAL : AGGLOMERATION		Continuité		
		Rythme d'implantation, interdistance	Densité	Nombre de constructions
		Très structuré en front de mer sur une épaisseur significative. Outre le quadrillage central et à l'exception des campings, le rythme d'implantation du bâti est très régulier.	8 bâtis durs hors annexes /ha	Plus de 2500 bâtis durs dont plus de 1800 hors annexes
Voirie	Services publics et réseaux	Vitalité /logements	Structuration Vitalité/activités	Histoire
Réseau complexe	Oui	+ de 1500	Oui forte mixité	Création de la station balnéaire en 1852.
Environnement, paysage/parti d'aménagement du SCOT			Inscription dans l'armature et prescription supplémentaire nécessaire le cas échéant	
Le développement du site en extension est limité outre les objectifs de limitation de la consommation d'espace, par la présence d'espaces remarquables à proximité immédiate, couplés à des coupures d'urbanisation, et concerné par le retrait de la bande littorale à 300 mètres.			<ul style="list-style-type: none"> ▪ VENDAYS-MONTALIVET, pôle économique et touristique à l'échelle SCOT ▪ Agglomération touristique intercommunale ▪ Outre sa densité moyenne, l'agglomération possède un nombre important de logements et une mixité fonctionnelle forte. 	



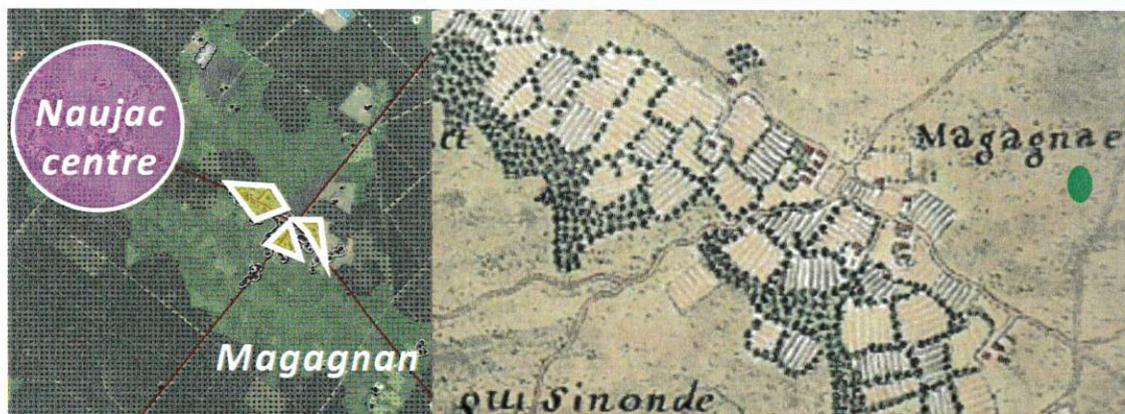
VENDAYS-MONTALIVET		Continuité		
Montalivet CHM		Rythme d'implantation, interdistance	Densité	Nombre de constructions
LOI LITTORAL : VILLAGE		Très structuré sur une épaisseur significative, implantations régulières sous couvert arboré.	11 bâtis durs hors annexes /ha	Plus de 1350 bâtis durs dont plus de 1350 hors annexes
Voirie		Structuration		Histoire
	Services publics et réseaux	Vitalité /logements	Vitalité/activités	
Réseau privé	oui	+ de 200	Oui forte tourisme	Création du site en 1949-1950.
Environnement, paysage/parti d'aménagement du SCOT			Inscription dans l'armature	
Le développement du site en extension est limité outre les objectifs de limitation de la consommation d'espace, par la présence d'espaces remarquables liés aux milieux dunaires, d'espaces remarquables liés aux arrières dunes à proximité immédiate, couplés à des coupures d'urbanisation, et concerné par le retrait de la bande littoral à 300 mètres. Le SCOT prescrit de ne pas réaliser d'extension du périmètre mais de seulement conforter ce village dans le cadre d'une densification adaptée			<ul style="list-style-type: none"> VENDAYS-MONTALIVET, pôle économique et touristique à l'échelle SCOT Village-Agglomération à vocation touristique intercommunale 	



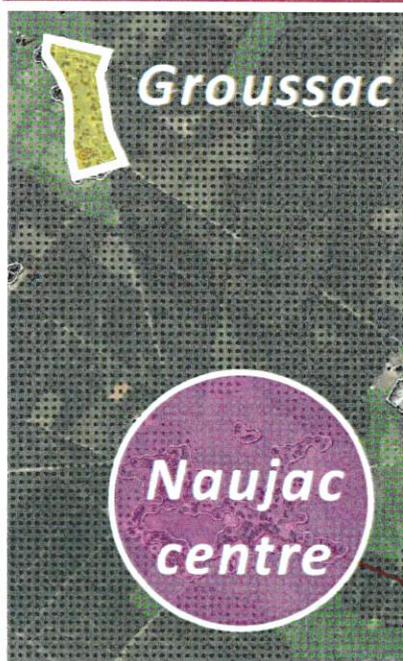
NAUJAC-SUR-MER		Continuité	
Naujac centre	Rythme d'implantation, interdistance	Densité	Nombre de constructions
LOI LITTORAL : AGGLOMERATION	Structuration en étoile le long des principaux axes, possède des poches d'urbanisation diffuse. Implantation du bâti différencié selon secteur.	5 bâtis durs hors annexes /ha	Plus de 250 bâtis durs dont plus de 200 hors annexes
Voirie	Services publics et réseaux	Vitalité /logements	Structuration Vitalité/activités
Réseau en étoile	Oui	+ de 150	Oui forte mixité
		Histoire	
		Implantation historique depuis au moins le XVIIIème siècle, Naujac était un hameau autour duquel était regroupé des parcelles cultivées.	
Environnement, paysage/parti d'aménagement du SCOT		Inscription dans l'armature	
Le développement du site en extension est limité outre les objectifs de limitation de la consommation d'espace, par la présence de boisements significatifs et de forêts protégées et valorisées au titre de la trame verte et bleue à proximité immédiate.		<ul style="list-style-type: none"> ▪ NAUJAC-SUR-MER, autre pôle à l'échelle SCOT ▪ Agglomération principale à l'échelle communale ▪ En plus de s'affirmer en tant que centralité principale à l'échelle communal, Naujac revêt un caractère historique du fait de son implantation depuis au moins le début du XVIIIème siècle. 	



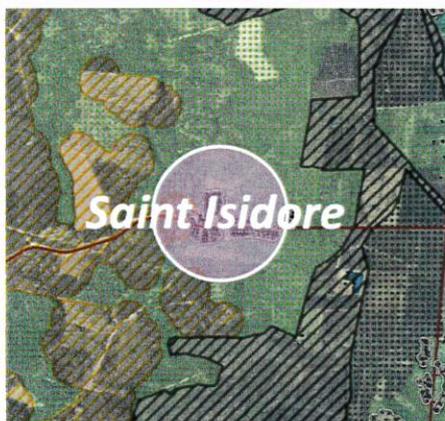
NAUJAC-SUR-MER Magagnan LOI LITTORAL : SDU		Rythme d'implantation, interdistance Structuration linéaire le long d'un axe, avec de grandes parcelles en longueur et parfois des divisions parcellaires.		Continuité Densité 3 bâtis durs hors annexes /ha	Nombre de constructions Plus de 50 bâtis durs
Voirie	Services publics et réseaux	Vitalité /logements	Structuration Vitalité/a ctivités	Histoire	
Réseau linéaire	Réseaux uniquement	Environ 40	Oui forte mixité	Implantation historique depuis au moins le XVIIIème siècle, Magagnan était un hameau voisin de Naujac autour desquels étaient regroupés des parcelles cultivées.	
Environnement, paysage/parti d'aménagement du SCOT			Inscription dans l'armature		
Le classement en SDU interdit toute extension du périmètre rapproché actuel et toute densification significative.			<ul style="list-style-type: none"> ▪ NAUJAC-SUR-MER, autre pôle à l'échelle SCOT ▪ Secteur Déjà Urbanisé à l'échelle communale ▪ Magagnan possède un caractère historique important au niveau local du fait de son existence depuis au moins le XVIIIème siècle. 		



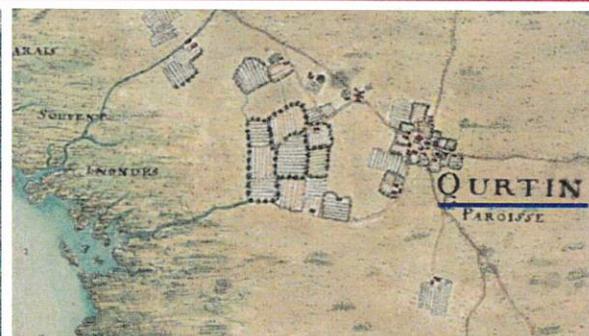
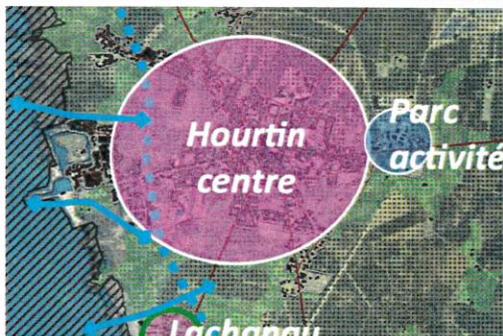
NAUJAC-SUR-MER		Continuité		
Groussac		Rythme d'implantation, interdistance	Densité	
LOI LITTORAL : SDU		Structuration en arête, rythme d'implantation assez régulier.	5 bâtis durs hors annexes /ha	
		Nombre de constructions		
		Environ 100 bâtis durs		
Voirie	Services publics et réseaux	Vitalité /logements	Structuration Vitalité/activités	Histoire
Réseau en arête	Réseaux uniquement	+ de 50	Non résidentiel	Implantation historique de quelques habitations dès le XVIIIe siècle.
Environnement, paysage/parti d'aménagement du SCOT			Inscription dans l'armature et prescription supplémentaire nécessaire le cas échéant	
Le classement en SDU interdit toute extension du périmètre rapproché actuel et toute densification significative.			<ul style="list-style-type: none"> ▪ NAUJAC-SUR-MER, autre pôle à l'échelle SCOT ▪ Village à l'échelle communale ▪ Caractérisé par de grandes parcelles et une densité moyenne en prenant en compte les annexes, Groussac possède un nombre de logement et une population significative à l'échelle communale. 	



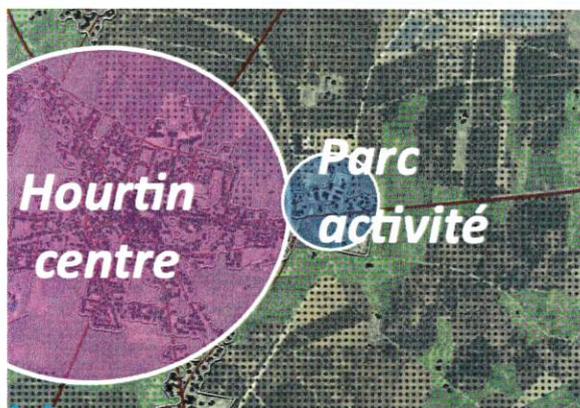
NAUJAC-SUR-MER Saint-Isidore LOI LITTORAL : VILLAGE			Rythme d'implantation, interdistance Structuration forte le long de deux axes, implantation régulière de l'habitat	Continuité Densité 11 bâtis durs hors annexes /ha	Nombre de constructions Plus de 250 bâtis durs dont plus de 150 hors annexes
Voirie	Services publics et réseaux	Vitalité /logements	Structuration Vitalité/activités	Histoire	
Réseau en croix	Oui	+ de 50	Oui mixité existante	Implantation au cours de la première moitié du XXème siècle. Présence d'une scierie qui ferma en 1992.	
Environnement, paysage/parti d'aménagement du SCOT			Inscription dans l'armature et prescription supplémentaire nécessaire le cas échéant		
Le développement du site en extension est limité outre les objectifs de limitation de la consommation d'espace, par la présence d'espaces remarquables liés aux arrières-dunes et de boisements significatifs à proximité immédiate.			<ul style="list-style-type: none"> ▪ NAUJAC-SUR-MER, autre pôle à l'échelle SCOT ▪ Centralité secondaire à l'échelle communale ▪ Caractérisé par une densité de construction importante, Saint Isidore héberge des services sportifs et touristiques. 		



HOURTIN Hourtin centre LOI LITTORAL : AGGLOMERATION-		Continuité	
	Rythme d'implantation, interdistances	Densité	Nombre de constructions
	Structuration autour des principaux axes avec un développement linéaire, présence d'îlots de faible densité, rythme d'implantation variable.	7 bâtis durs hors annexes /ha	Plus de 3000 bâtis durs dont plus de 2400 hors annexes
Voirie	Services publics et réseaux	Vitalité /logements	Structuration Vitalité/a ctivités
Réseau en étoile	Oui	+ de 2400	Oui forte mixité
		Histoire	
		Autrefois, hameau du village de Cartignac, Ourtin devient au cours du XVIIIème siècle une paroisse.	
Environnement, paysage/parti d'aménagement du SCOT		Inscription dans l'armature et prescription supplémentaire nécessaire le cas échéant	
Le développement du site en extension est limité outre les objectifs de limitation de la consommation d'espace, par la présence d'espaces remarquables liés aux réservoirs humides, aquatiques et lactustres, de boisements significatifs, et de forêts protégées et valorisées au titre de la trame verte et bleue à proximité immédiate, couplés à des coupures d'urbanisation, et concerné par le retrait de la bande littoral à 300 mètres.		<ul style="list-style-type: none"> ▪ HOURTIN, pôle structurant d'échelle SCOT ▪ Agglomération principale à l'échelle communale ▪ Outre sa densité moyenne, l'agglomération d'Hourtin possède une mixité fonctionnelle importante avec ses services, commerces et équipements. 	



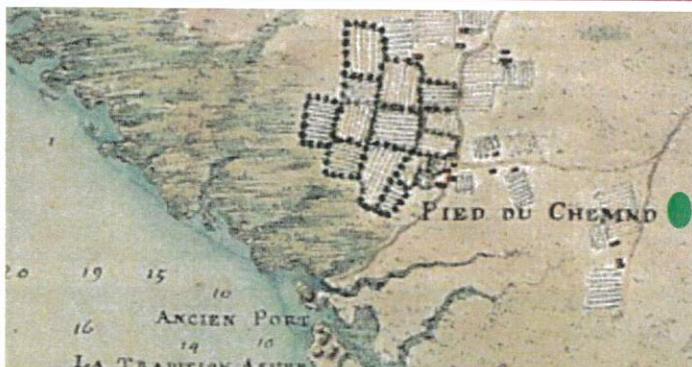
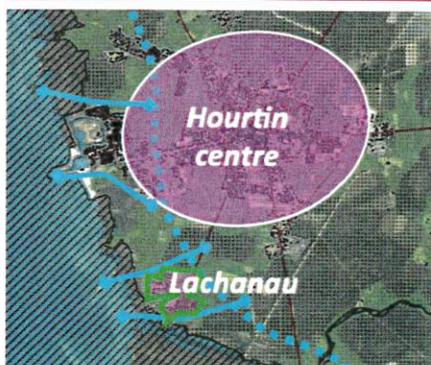
HOURTIN		Continuité		
Parc d'activité (continuité depuis construction)	Rythme d'implantation, interdistances	Densité	Nombre de constructions	
LOI LITTORAL : AGGLOMERATION-VILLAGE	Structuration différenciée selon secteurs et usages. En cours de jonction avec agglomération principale	3 bâtis durs hors annexes /ha mais permis en cours et emprise au sol activités plus forte	Plus de 50 bâtis durs	
Voirie		Structuration		
Services publics et réseaux	Vitalité /logements	Vitalité/ activités	Histoire	
Réseau complexe	oui	Environ 20	Oui forte mixité	Développement à partir des années 1970.
Environnement, paysage/parti d'aménagement du SCOT		Inscription dans l'armature		
Peut être considéré en continuité de l'agglomération d'Hourtin depuis la création du lotissement		<ul style="list-style-type: none"> ▪ HOURTIN, pôle structurant d'échelle SCOT ▪ Village (Parc d'activité et quartier habitat) ▪ Avec de nombreux grands bâtiments d'activité, le site d'Hourtin Est possède une mixité fonctionnelle forte avec ses activités artisanales, touristiques, ses commerces et ses logements. 		



HOURTIN Lachanau LOI LITTORAL : VILLAGE	Rythme d'implantation, interdistance	Continuité	Nombre de constructions
	Structuration différenciée selon secteurs avec une épaisseur significative au Sud, implantations régulières, interdistances courtes au Sud et importantes au Nord.	Densité 15 bâtis durs hors annexes /ha	Plus de 400 bâtis durs dont plus de 350 hors annexes

Voirie	Services publics et réseaux	Vitalité /logements	Structuration Vitalité/activités	Histoire
Réseau complexe	Réseaux uniquement	+ de 300	Oui forte mixité	Au début du XVIIIème, la localité était cartographiée sous le nom de « Pied du Chemin ».

Environnement, paysage/parti d'aménagement du SCOT	Inscription dans l'armature
Le développement du site en extension est limité outre les objectifs de limitation de la consommation d'espace, par la présence d'espaces remarquables liés aux réservoirs humides, aquatiques et lactustres, de boisements significatifs, et de forêts protégées et valorisées au titre de la trame verte et bleue à proximité immédiate, couplés à des coupures d'urbanisation, et concerné par le retrait de la bande littoral à 300 mètres. Le SCOT prescrit de ne pas réaliser d'extension du périmètre mais de seulement conforter ce village dans le cadre d'une densification adaptée	<ul style="list-style-type: none"> ▪ HOURTIN, pôle structurant d'échelle SCOT ▪ Village à l'échelle communale ▪ En plus d'une densité importante, le village de Lachanau possède un rôle touristique et d'hébergement.



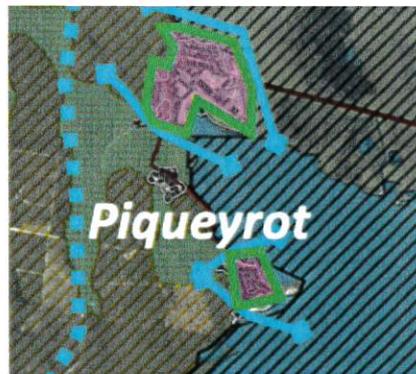
HOURTIN Hourtin Plage LOI LITTORAL : VILLAGE		Rythme d'implantation, interdistance	Continuité Densité	Nombre de constructions
		Très structuré en front de mer sur une épaisseur significative selon un quadrillage avec des petits parcelles, rythme d'implantation régulier.	14 bâtis durs hors annexes /ha	Plus de 200 bâtis durs dont plus de 150 hors annexes
Voirie	Services publics et réseaux	Vitalité /logements	Structuration Vitalité/a ctivités	Histoire
Réseau complexe	oui	Environ 200	Oui forte mixité	Les premières maisons sont construites en 1938.
Environnement, paysage/parti d'aménagement du SCOT			Inscription dans l'armature	
Le développement du site en extension est limité outre les objectifs de limitation de la consommation d'espace, par la présence d'espaces remarquables liés aux milieux dunaires, et d'espaces remarquables liés aux arrières dunes à proximité immédiate, couplés à des coupures d'urbanisation, et concerné par le retrait de la bande littoral à 300 mètres. <u>Le SCOT prescrit de ne pas réaliser d'extension du périmètre mais de seulement conforter ce village dans le cadre d'une densification adaptée</u>			<ul style="list-style-type: none"> ▪ HOURTIN, pôle structurant d'échelle SCOT ▪ Village à l'échelle communale ▪ Hourtin plage possède à la fois une densité importante et une mixité fonctionnelle forte avec des services touristiques 	



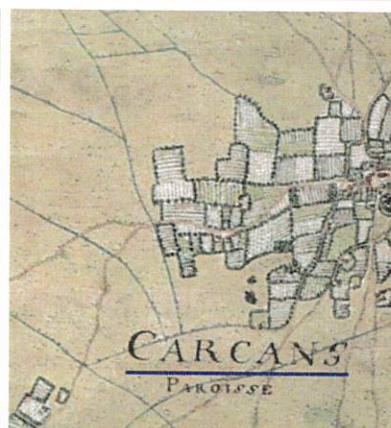
HOURTIN CFM LOI LITTORAL : VILLAGE		Rythme d'implantation, interdistance Composé de grands bâtiments selon une organisation structurée et continue à l'avant et d'un lotissement dense implanté à l'alignement au Nord,		Continuité Densité 5 bâtis durs hors annexes /ha pas représentatif de la densité perçue		Nombre de constructions Plus de 150 bâtis durs dont plus de 100 hors annexes	
Voirie Voirie interne privée	Services publics et réseaux Oui	Vitalité /logements + de 50	Structuration Vitalité/activités Non, fonction unique	Histoire L'ancien Centre de Formation de la Marine (CFM) était à l'origine une base d'hydravion construite entre 1925 et 1939.			
Environnement, paysage/parti d'aménagement du SCOT Le développement du site en extension est limité outre les objectifs de limitation de la consommation d'espace, par la présence d'espaces remarquables liés aux boisements et aux réservoirs humides, aquatiques et lacustres, à proximité immédiate, couplés à des coupures d'urbanisation. Le SCOT prescrit de ne pas réaliser d'extension du périmètre mais de seulement conforter ce village dans le cadre d'une densification adaptée				Inscription dans l'armature <ul style="list-style-type: none"> ▪ HOURTIN, pôle structurant d'échelle SCOT ▪ Village à vocation touristique à l'échelle communale et intercommunale 			



HOURTIN Piqueyrot LOI LITTORAL : VILLAGE		Rythme d'implantation, interdistance		Continuité	
		Très structuré avec une épaisseur significative, implantations régulières.		Densité	
				30 bâtis durs hors annexes /ha	
				Nombre de constructions	
				Plus de 100 bâtis durs	
Voirie	Services publics et réseaux	Vitalité /logements	Structuration Vitalité/activités	Histoire	
Réseau complexe	Réseaux uniquement	+ de 100	Oui forte mixité	Début de la construction du site dans les années 1960.	
Environnement, paysage/parti d'aménagement du SCOT			Inscription dans l'armature		
Le développement du site en extension est limité outre les objectifs de limitation de la consommation d'espace, par la présence d'espaces remarquables liés aux boisements et réservoirs humides, aquatiques et lacustres, à proximité immédiate, couplés à des coupures d'urbanisation. Le SCOT prescrit de ne pas réaliser d'extension du périmètre mais de seulement conforter ce village dans le cadre d'une densification adaptée			<ul style="list-style-type: none"> ▪ HOURTIN, pôle structurant d'échelle SCOT ▪ Village à l'échelle communale ▪ Piqueyrot se caractérise une très forte densité des constructions et par la présence de services touristiques. 		



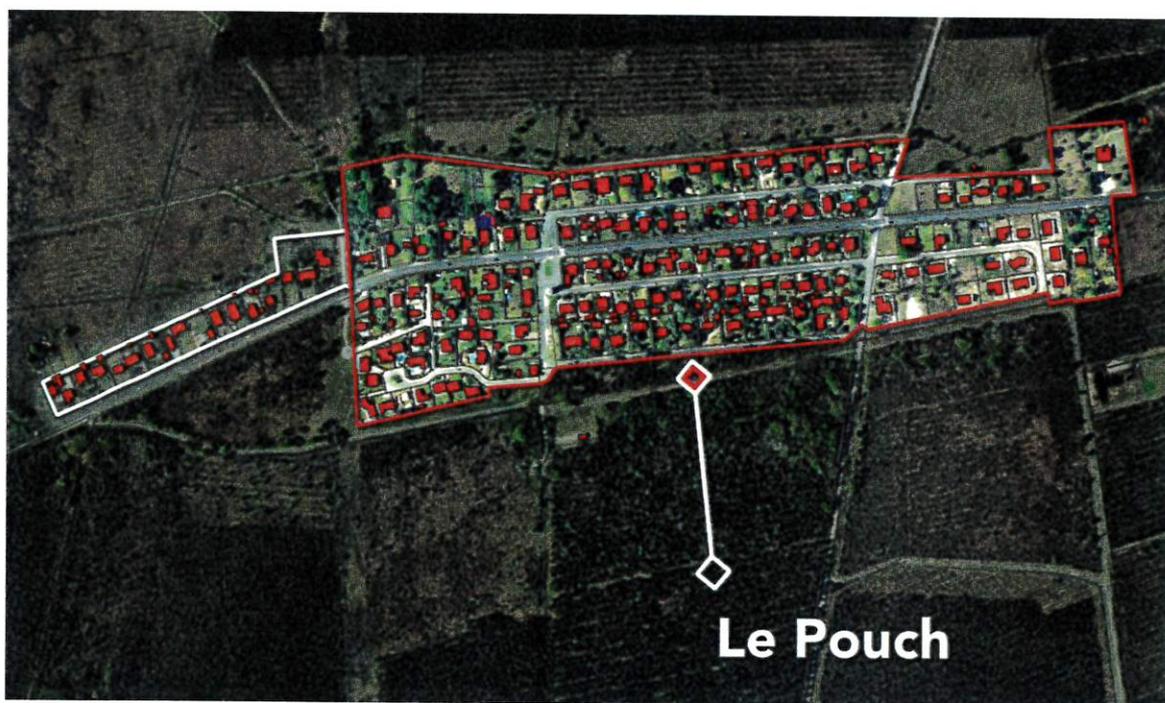
CARCANS Carcans centre LOI LITTORAL : AGGLOMERATION-		Rythme d'implantation, interdistance		Continuité	
		Forte structuration autour des principales voies. Rythme d'implantation régulier.		Densité	
				Nombre de constructions	
				Plus de 1050 bâtis durs dont plus de 800 hors annexes	
Voirie	Services publics et réseaux	Vitalité /logements	Structuration Vitalité/a ctivités	Histoire	
Réseau en étoile	Oui	Environ 700	Oui forte mixité	Implantation historique du village date du XI-XII ème siècle. Carcans prend son essor au XIXème siècles avec la sylviculture, puis avec le tourisme au XXème siècle.	
Environnement, paysage/parti d'aménagement du SCOT			Inscription dans l'armature		
Le développement du site en extension est limité outre les objectifs de limitation de la consommation d'espace, par la présence de boisements significatifs, et de forêts protégées et valorisées au titre de la trame verte et bleue à proximité immédiate.			<ul style="list-style-type: none"> ▪ CARCANS, pôle économique et touristique à l'échelle du SCOT ▪ Agglomération principale à l'échelle communale ▪ Outre sa densité moyenne, l'agglomération possède une mixité fonctionnelle importante. 		



CARCANS			Continuité	
Barrade	Rythme d'implantation, interdistance		Densité	Nombre de constructions
LOI LITTORAL : SDU	Structuration en arête, rythme d'implantation régulier.		4 bâtis durs hors annexes /ha	Plus de 50 bâtis durs
Voirie	Services publics et réseaux	Vitalité /logements	Structuration Vitalité/activités	Histoire
Voies de desserte	Réseaux uniquement	+ de 40	Oui mixité existante	Présence de quelques habitations antérieures à 1945.
Environnement, paysage/parti d'aménagement du SCOT			Inscription dans l'armature	
L'environnement proche est marqué par la présence de boisements significatifs et de forêts protégées et valorisées au titre de la trame verte et bleue. Le classement en SDU interdit toute extension du périmètre rapproché actuel et toute densification significative.			<ul style="list-style-type: none"> ▪ CARCANS, pôle économique et touristique à l'échelle du SCOT ▪ Secteur Déjà Urbanisé à l'échelle communale ▪ Le site intègre des habitations légères de loisirs qui ne sont pas cadastrées et non prises en compte dans la densité de fait plus élevée. La mixité des fonctions est significative à cette échelle. 	



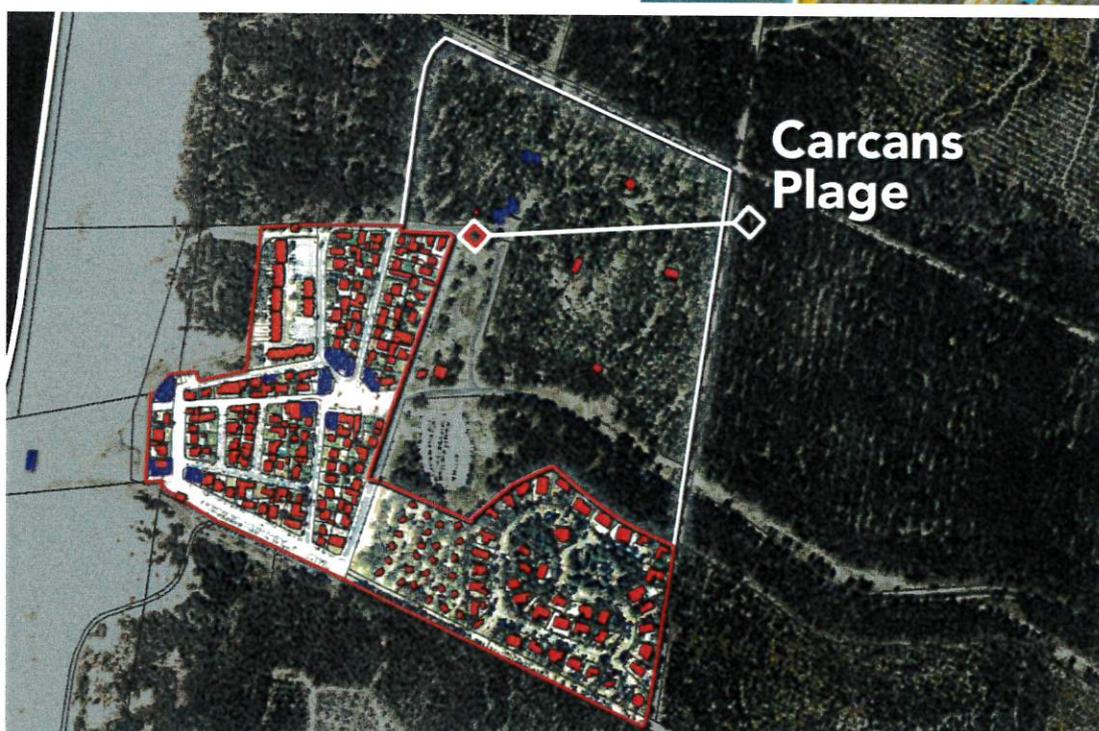
CARCANS Le Pouch LOI LITTORAL : VILLAGE		Rythme d'implantation, interdistance Structuration sur 3 axes reliés par 2 voies avec une continuité forte marquée par un rythme d'implantation très régulier le long des voies de circulation	Continuité Densité 10 bâtis durs hors annexes /ha	Nombre de constructions Plus de 200 bâtis durs dont plus de 150 hors annexes
Voirie Réseau complexe	Services publics et réseaux Réseaux uniquement	Vitalité /logements + de 150	Structuration Vitalité/activités Non résidentiel	Histoire Quelques habitations étaient présentes le long de la route de Carcans-Plage avant 1945.
Environnement, paysage/parti d'aménagement du SCOT Le développement du site en extension est limité outre les objectifs de limitation de la consommation d'espace, par la présence d'espaces remarquables liés aux réservoirs humides, aquatiques et lacustres, de boisements significatifs, et de forêts protégées et valorisées au titre de la trame verte et bleue à proximité immédiate, couplés à des coupures d'urbanisation. Le SCOT prescrit de ne pas réaliser d'extension du périmètre mais de seulement conforter ce village dans le cadre d'une densification adaptée		Inscription dans l'armature <ul style="list-style-type: none"> ▪ CARCANS, pôle économique et touristique à l'échelle du SCOT ▪ Village à l'échelle communale ▪ Le Pouch est marqué par une densité plutôt élevée et une vitalité due à un nombre important de logements 		



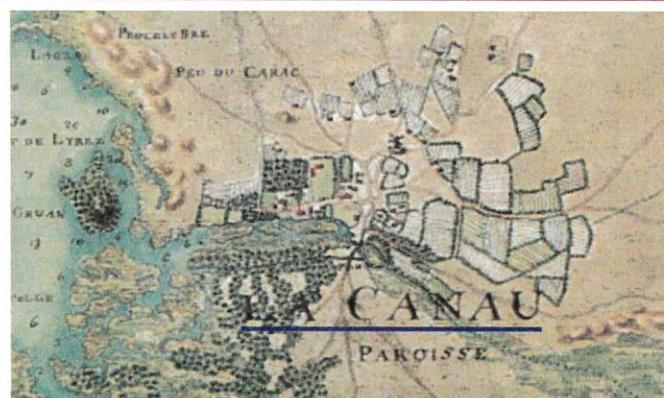
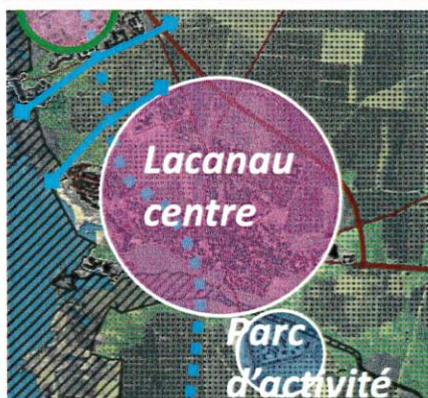
CARCANS		Continuité		
Montaut Maubuisson	Rythme d'implantation, interdistance	Densité	Nombre de constructions	
LOI LITTORAL : VILLAGE	Très structuré devant le lac. Implantation irrégulière au-delà sous couvert arboré.	8 bâtis durs hors annexes /ha	Plus de 1100 bâtis durs dont plus de 900 hors annexes	
Voirie	Services publics et réseaux	Vitalité /logements	Structuration Vitalité/activités	Histoire
Réseau complexe	oui	+ de 1050	Oui forte mixité	Les premières maisons ont été construites avant la seconde guerre mondiale le long de la route de Carcans-Plage.
Environnement, paysage/parti d'aménagement du SCOT		Inscription dans l'armature et prescription supplémentaire nécessaire le cas échéant		
Le développement du site en extension est limité outre les objectifs de limitation de la consommation d'espace, par la présence d'espaces remarquables liés aux réservoirs humides, aquatiques et lacustres, et aux boisements significatifs à proximité immédiate, couplés à des coupures d'urbanisation.		<ul style="list-style-type: none"> ▪ CARCANS, pôle économique et touristique à l'échelle du SCOT ▪ Village centralité secondaire à l'échelle communale ▪ Montaut Maubuisson possède un nombre important de logements, couplé à des fonctions commerciales et de services liés au tourisme. 		



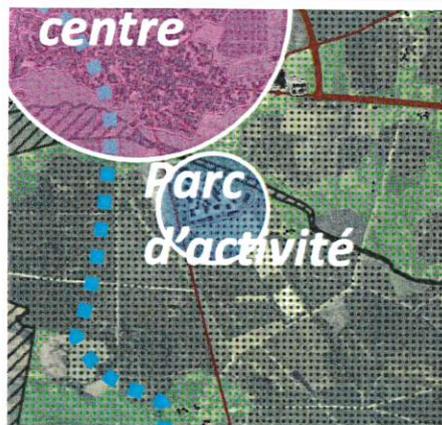
CARCANS Carcans Plage LOI LITTORAL : AVILLAGE		Rythme d'implantation, interdistance	Continuité	Densité	Nombre de constructions
		Très structuré en arrière-dune sur une épaisseur significative, implantations régulières sous couvert arboré.		16 bâtis durs hors annexes /ha	Plus de 250 bâtis durs dont plus de 200 hors annexes
Voirie	Services publics et réseaux	Vitalité /logements	Structuration Vitalité/activités	Histoire	
Réseau complexe	oui	+ de 250	Oui forte mixité	La localité de Carcans-Plage est créée en 1930, et est desservie par une route en 1934.	
Environnement, paysage/parti d'aménagement du SCOT			Inscription dans l'armature		
Le développement du site en extension est limité outre les objectifs de limitation de la consommation d'espace, par la présence d'espaces remarquables liés aux milieux dunaires, à proximité immédiate, couplés à des coupures d'urbanisation. <u>Le SCOT prescrit de ne pas réaliser d'extension du périmètre mais de seulement conforter ce village dans le cadre d'une densification adaptée</u>			<ul style="list-style-type: none"> ▪ CARCANS, pôle économique et touristique à l'échelle du SCOT ▪ Village à l'échelle communale ▪ En plus de fonctions d'activités, et des services liés au tourisme, le village de Carcans Plage possède une densité de de bâtis important. 		



LACANAU		Continuité		
Lacanau centre		Rythme d'implantation, interdistance	Densité	Nombre de constructions
LOI LITTORAL : AGGLOMERATION- VILLAGE		Très structuré avec une continuité forte et régulière des implantations jusqu'au lac.	8 bâtis durs hors annexes /ha	Plus de 1950 bâtis durs dont plus de 1450 hors annexes
Voirie	Services publics et réseaux	Vitalité /logements	Structuration Vitalité/activités	Histoire
Réseau complexe	Oui	Environ 1200	Oui forte mixité	Implantation historique de la paroisse de La Canau depuis XIème siècle.
Environnement, paysage/parti d'aménagement du SCOT		Inscription dans l'armature et prescription supplémentaire nécessaire le cas échéant		
Le développement du site en extension est limité outre les objectifs de limitation de la consommation d'espace, par la présence d'espaces remarquables liés aux réservoirs humides, aquatiques et lacustres, de boisements significatifs, et de forêts protégées et valorisées au titre de la trame verte et bleue à proximité immédiate, couplés à des coupures d'urbanisation		<ul style="list-style-type: none"> ▪ LACANAU, pôle structurant d'échelle SCOT ▪ Agglomération principale à l'échelle communale ▪ En plus d'une mixité fonctionnelle forte avec de nombreux services et commerces, Lacanau Centre, possède une densité moyenne et un grand nombre de constructions. 		



Lacanau Lacanau parc d'activité		Rythme d'implantation, interdistance		Continuité	Densité	Nombre de constructions
LOI LITTORAL : AGGLOMERATION- VILLAGE		Le site est composé dans l'ensemble de grands bâtiments d'activité, avec des parcelles homogènes dans leur taille. Rythme d'implantation régulier.		4 bâtis durs hors annexes /ha		Plus de 50 bâtis durs
Voirie	Services publics et réseaux	Vitalité /logements	Structuration Vitalité/activités	Histoire		
Réseau complexe	Réseaux uniquement	Environ 20	Oui forte mixité	Quelques bâtiments d'activités sont implantés sur le site depuis les années 1950. L'urbanisation du reste du parc est intervenue dès les années 1990.		
Environnement, paysage/parti d'aménagement du SCOT				Inscription dans l'armature et prescription supplémentaire nécessaire le cas échéant		
Le développement du site en extension est limité outre les objectifs de limitation de la consommation d'espace, par la présence d'espaces remarquables liés aux réservoirs humides, aquatiques et lacustres, de boisements significatifs, et de forêts protégées et valorisées au titre de la trame verte et bleue à proximité immédiate.				<ul style="list-style-type: none"> ▪ LACANAU, pôle structurant d'échelle SCOT ▪ Parc d'activité constituant une agglomération/village ▪ Lacanau Est offre un mixité fonctionnelle importante du fait des activités et des commerces. Le site est marqué par la présence de grands bâtiments. 		



LACANAU Marina de Talaris LOI LITTORAL : VILLAGE		Continuité	
Rythme d'implantation, interdistance		Densité	Nombre de constructions
Structuration sous forme de parc, rythme d'implantation irrégulier selon plusieurs formes, interdistances variables.		6 bâtis durs hors annexes /ha lié à la végétalisation organisée	Plus de 450 bâtis durs dont plus de 350 hors annexes
Voirie	Services publics et réseaux	Vitalité /logements	Structuration
Réseau de desserte	oui	+ de 400	Vitalité/ activités
			Histoire
			Depuis le XIIème siècle un hameau existe à Talaris, entouré de terres labourables. Au début du XXème la ligne de chemin de fer dessert Talaris. L'urbanisation de la marina débute dans les années 1970.
Environnement, paysage/parti d'aménagement du SCOT		Inscription dans l'armature	
Le développement du site en extension est limité outre les objectifs de limitation de la consommation d'espace, par la présence d'espaces remarquables liés aux réservoirs humides, aquatiques et lacustres, de boisements significatifs, et de forêts protégées et valorisées au titre de la trame verte et bleue à proximité immédiate, couplés à des coupures d'urbanisation. Le SCOT prescrit de ne pas réaliser d'extension du périmètre mais de seulement conforter ce village dans le cadre d'une densification adaptée		<ul style="list-style-type: none"> ▪ LACANAU, pôle structurant d'échelle SCOT ▪ Village à l'échelle communale ▪ Il s'agit d'un habitat structuré sous forme de parc en accompagnement d'une mixité fonctionnelle en lien avec des activités de plaisance et loisirs. 	



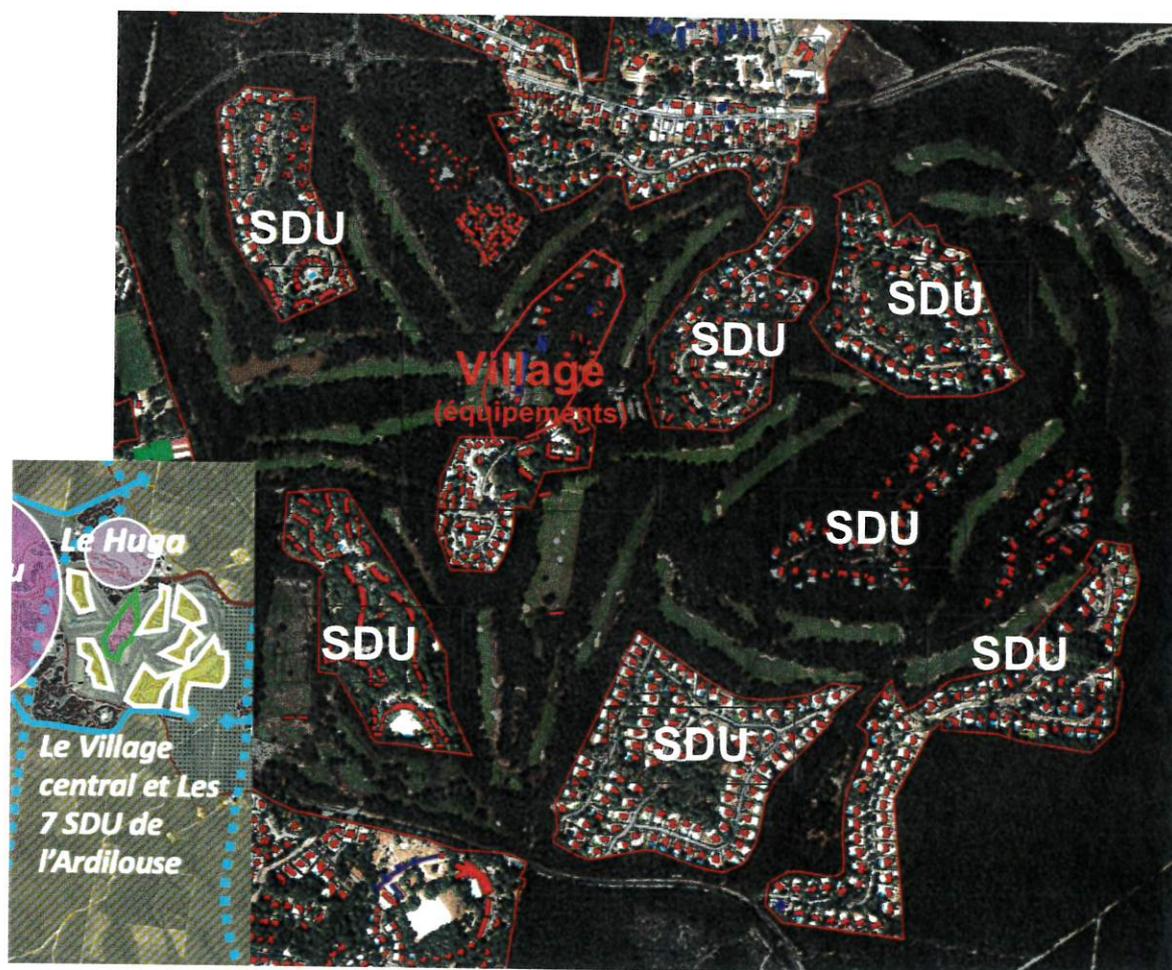
LACANAU Lacanau Océan LOI LITTORAL : AGGLOMERATION-		Continuité Densité		Nombre de constructions
Rythme d'implantation, interdistances Très structuré en front de mer sur une épaisseur significative, implantations dans l'ensemble régulières sous couvert arboré.		11 bâtis durs hors annexes /ha		Plus de 3550 bâtis durs dont plus de 2950 hors annexes
Voirie	Services publics et réseaux	Vitalité /logements	Structuration Vitalité/activités	Histoire
Réseau complexe	Oui	+ de 3300	Oui forte mixité	La vocation de station balnéaire de Lacanau-Océan est décidée en 1894. Un chemin de fer est créé et la gare est mise en service en 1904, les premières villas sont construites en 1906-1907.
Environnement, paysage/parti d'aménagement du SCOT			Inscription dans l'armature	
Le développement du site en extension est limité outre les objectifs de limitation de la consommation d'espace, par la présence d'espaces remarquables liés aux milieux dunaires, et d'espaces remarquables liés aux arrières-dunes, couplés à des coupures d'urbanisation, et concerné par le retrait de la bande littorale à 300 mètres.			<ul style="list-style-type: none"> ▪ LACANAU, pôle structurant d'échelle SCOT ▪ Agglomération à l'échelle communale ▪ Lacanau Océan possède une forte mixité fonctionnelle à l'échelle du SCOT avec des fonctions touristiques importantes. 	



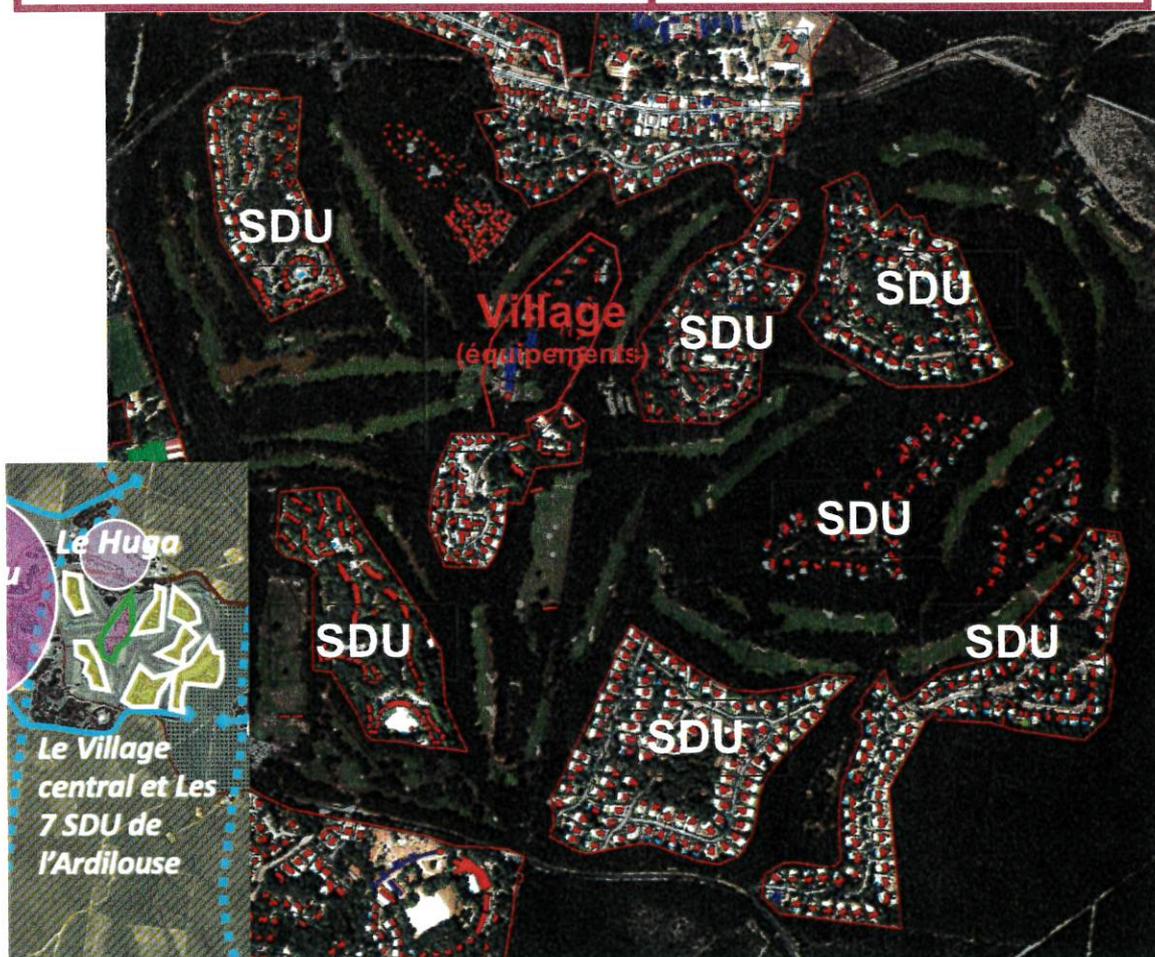
LACANAU Le Huga LOI LITTORAL : VILLAGE		Rythme d'implantation, interdistance Structuration complexe composée de plusieurs secteurs, implantations et interdistances régulières		Continuité Densité 7 bâtis durs hors annexes /ha	Nombre de constructions Plus de 400 bâtis durs dont plus de 350 hors annexes
Voirie	Services publics et réseaux	Vitalité /logements	Structuration Vitalité/activités	Histoire	
Réseau complexe	oui	+ de 350	Oui forte mixité	Présence d'un hameau antérieure à 1945 sur la ligne de chemin de fer. Le développement résidentiel a débuté durant les années 1960-70.	
Environnement, paysage/parti d'aménagement du SCOT			Inscription dans l'armature et prescription supplémentaire nécessaire le cas échéant		
Le développement du site en extension est limité outre les objectifs de limitation de la consommation d'espace, par la présence d'espaces remarquables liés aux arrières-dunes, couplés à des coupures d'urbanisation.			<ul style="list-style-type: none"> ▪ LACANAU, pôle structurant d'échelle SCOT ▪ Centralité secondaire à l'échelle communale. ▪ Le Huga se possède, en plus d'une densité résidentielle moyenne, un nombre significatif de bâtiments d'activités et de services touristiques. 		



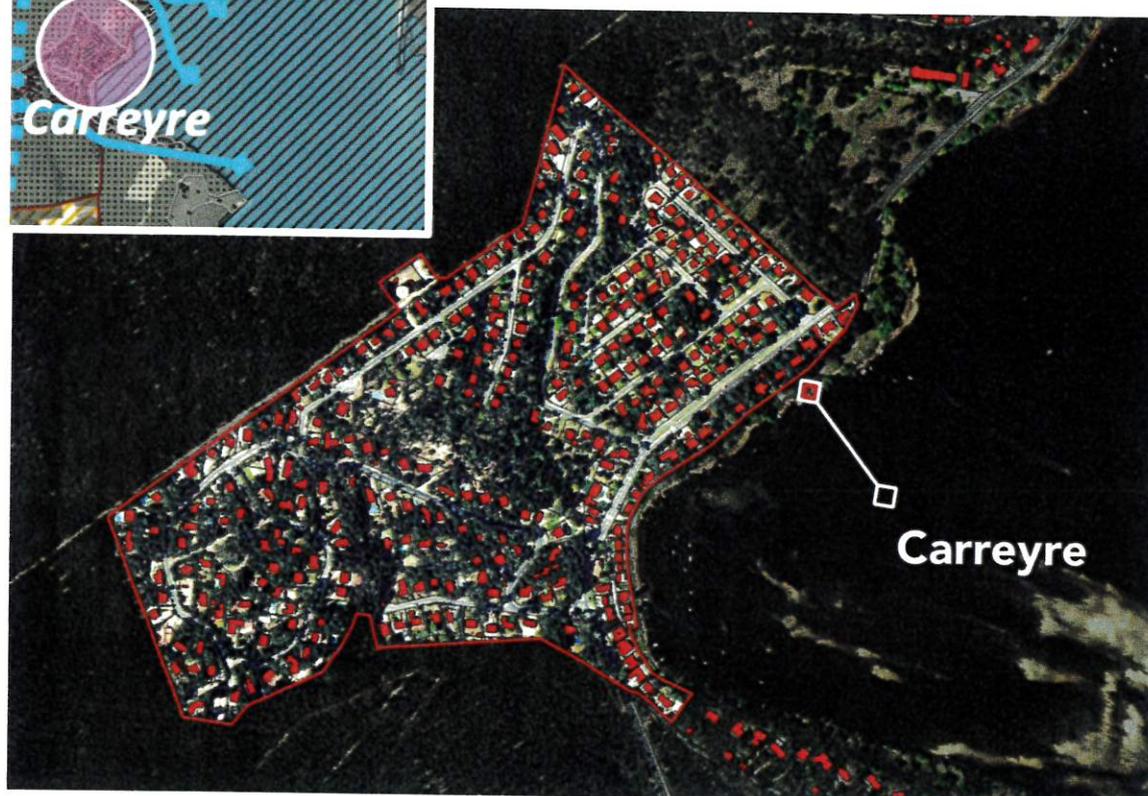
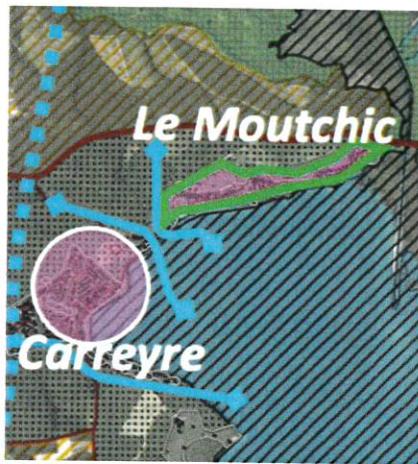
LACANAU Village central de l'Ardilouse		Rythme d'implantation, interdistance	Continuité Densité	Nombre de constructions
LOI LITTORAL : VILLAGE		Structuration le long des voies de desserte, rythme d'implantation très régulier.	11 bâtis durs hors annexes /ha	Environ 120 bâtis durs dont +de 90 hors annexe
Voirie	Services publics et réseaux	Vitalité /logements	Structuration Vitalité/activités	Histoire
Réseau simple de desserte	Réseaux uniquement	Environ 80	Équipements et activités liés au golf	Le golf a été construit sur les dunes en 1980, le village résidentiel à quant à lui a été construit autour de l'an 2000.
Environnement, paysage/parti d'aménagement du SCOT			Inscription dans l'armature et prescription supplémentaire nécessaire le cas échéant	
Le développement du site en extension est limité outre les objectifs de limitation de la consommation d'espace, par la présence de boisements et d'espace liés à la pratique du Golf			<ul style="list-style-type: none"> ▪ LACANAU, pôle structurant d'échelle SCOT ▪ Village à l'échelle communale ▪ Outre sa densité forte, le village possède une mixité fonctionnelle offerte par la présence touristique du golf et des équipements 	



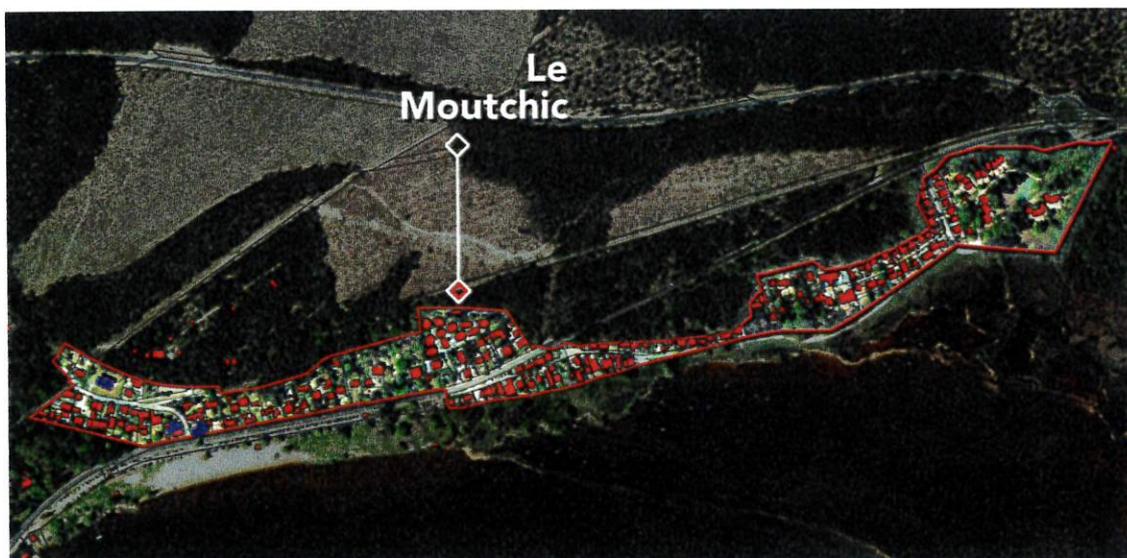
LACANAU Secteur Golf Ardilouse		Rythme d'implantation, interdistance		Continuité Densité	Nombre de constructions
LOI LITTORAL : 7 SDU		Structuration le long des voies de desserte, rythme d'implantation très régulier.		Entre 7 et 9 batis durs hors annexe à l'hectare	Environ 90 et 120 bâtis durs hors annexe par SDU
Voirie	Services publics et réseaux	Vitalité /logements	Structuration Vitalité/a ctivités	Histoire	
Réseau simple de desserte	Réseaux uniquement	Environ 80 à 115 par SDU	Pas dans les SDU	Le golf a été construit sur les dunes en 1980, le village résidentiel à quant à lui a été construit autour de l'an 2000.	
Environnement, paysage/parti d'aménagement du SCOT				Inscription dans l'armature et prescription supplémentaire nécessaire le cas échéant	
Le classement en SDU interdit toute extension du périmètre rapproché actuel et toute densification significative.				<ul style="list-style-type: none"> ▪ LACANAU, pôle structurant d'échelle SCOT ▪ 7 SDU liés au golf 	



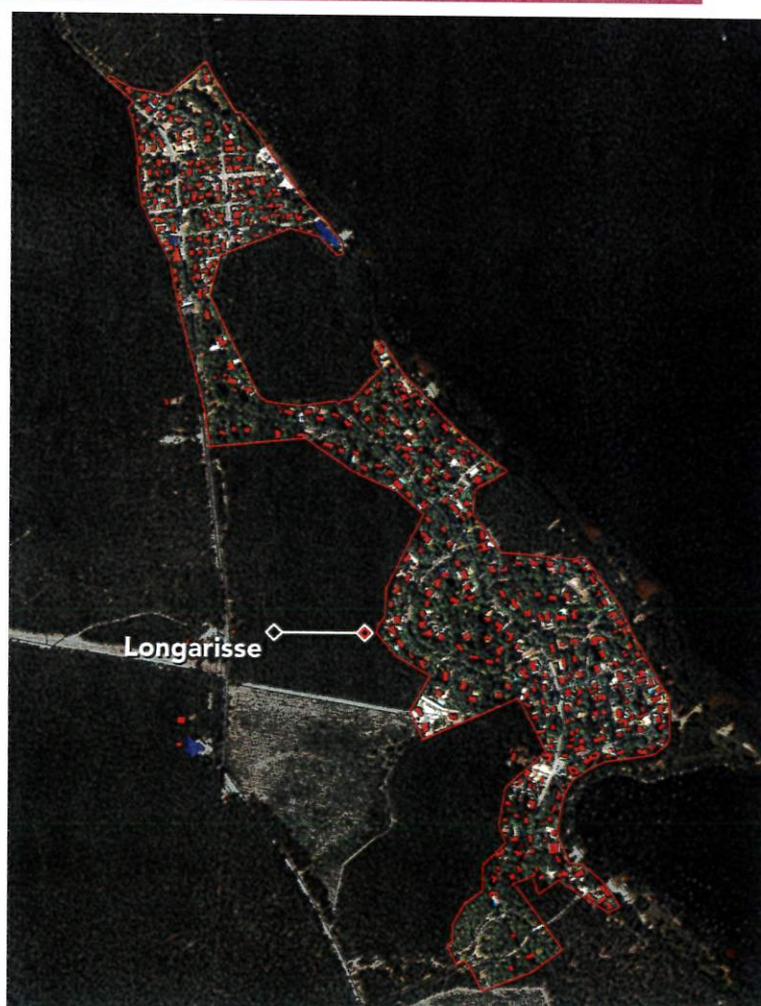
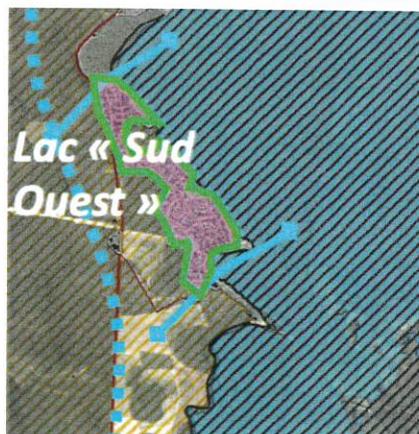
LACANAU Carreyre LOI LITTORAL : VILLAGE	Rythme d'implantation, interdistance		Continuité	
	Structuration modérée, rythme régulier avec des îlots de faible densité.	d'une épaisseur d'implantation	Densité	Nombre de constructions
			8 bâtis durs hors annexes /ha	Plus de 350 bâtis durs dont plus de 300 hors annexes
Voirie	Services publics et réseaux	Vitalité /logements	Structuration Vitalité/ activités	Histoire
Réseau complexe	oui	Environ 300	Non résidentiel	Les premières maisons sont construites le long du lac dans les années 1950. La partie Nord date des années 1960 et le Sud-Ouest des années 1970-80.
Environnement, paysage/parti d'aménagement du SCOT			Inscription dans l'armature	
Le développement du site en extension est limité outre les objectifs de limitation de la consommation d'espace, par la présence d'espaces remarquables liés au réservoirs humides, aquatiques et lacustres, et de forêts protégées et valorisées au titre de la trame verte et bleue à proximité immédiate, couplés à des coupures d'urbanisation.			<ul style="list-style-type: none"> ▪ LACANAU, pôle structurant d'échelle SCOT ▪ Village à l'échelle communale ▪ Avec une densité moyenne, le village de Carreyre se caractérise par un nombre important de logements. 	



LACANAU Le Moutchic LOI LITTORAL : VILLAGE		Rythme d'implantation, interdistance	Continuité Densité	Nombre de constructions
		Structuration linéaire, implantations irrégulières le long d'une route	14 bâtis durs hors annexes /ha	Plus de 200 bâtis durs
Voirie	Services publics et réseaux	Vitalité /logements	Structuration Vitalité/a ctivités	Histoire
Réseau linéaire	Oui, caserne de sapeurs-pompiers	+ de 200	Oui forte mixité	C'est au début du XXème siècle, avec l'arrivée du chemin de fer que le Moutchic se développe en tant que station à vocation touristique. Une base d'hydroavion américain y est créé durant la première guerre mondiale.
Environnement, paysage/parti d'aménagement du SCOT			Inscription dans l'armature et prescription supplémentaire nécessaire le cas échéant	
Le développement du site en extension est limité outre les objectifs de limitation de la consommation d'espace, par la présence d'espaces remarquables liés au réservoirs humides, aquatiques et lacustres, et de forêts protégées et valorisées au titre de la trame verte et bleue à proximité immédiate, couplés à des coupures d'urbanisation. Le SCOT prescrit de ne pas réaliser d'extension du périmètre mais de seulement conforter ce village dans le cadre d'une densification adaptée			<ul style="list-style-type: none"> ▪ LACANAU pôle structurant d'échelle SCOT ▪ Village à l'échelle communale ▪ Outre sa densité élevée, le Moutchic bénéficie d'une mixité des fonctions notable avec, en plus du résidentiel, des commerces et des services en lien avec l'attractivité touristique de la plage. 	



LACANAU Lac Sud Ouest LOI LITTORAL : AGGLOMERATION- VILLAGE		Rythme d'implantation, interdistance		Continuité	
		Structuré en îlots autour de voies symétriques selon un quadrillage, le rythme d'implantation est régulier avec des interdistances courtes.		Densité	
				Nombre de constructions	
				9 bâtis durs hors annexes /ha	Plus de 540 dont +de 450 bâtis durs hors annexe
Voirie	Services publics et réseaux	Vitalité /logements	Structuration Vitalité/a ctivités	Histoire	
Réseau structuré et symétrique	Réseaux uniquement	+ de 255	Oui forte mixité	Les premières maisons ont vu le jour devant le lac après la seconde mondiale, le village s'est ensuite développé suivant un plan régulier entre les années 1950 et 1970. Le club de voile fut créé dans les années 1960.	
Environnement, paysage/parti d'aménagement du SCOT			Inscription dans l'armature		
Le développement du site en extension est limité outre les objectifs de limitation de la consommation d'espace, par la présence d'espaces remarquables liés aux arrières dunes, et d'espaces remarquables liés aux réservoirs humides, aquatiques et lacustres à proximité immédiate, couplés à des coupures d'urbanisation Le SCOT prescrit de ne pas réaliser d'extension du périmètre mais de seulement conforter ce village dans le cadre d'une densification adaptée			<ul style="list-style-type: none"> ▪ LACANAU, pôle structurant d'échelle SCOT ▪ Village à l'échelle communale ▪ La mixité résidentielle et touristique réside dans sa densité d'habitat importante et dans la présence de services et d'un pôle d'activités nautiques reconnu sur le lac. 		



REÇU LE
05 JAN. 2023
À LA SOUS-PRÉFECTURE
DE LESPARRE

RECEIVED
MAY 10 1964
U.S. AIR FORCE
HEADQUARTERS
WASHINGTON, D.C.