

# SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE



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



## 3. DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS (DOO)

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

## SOMMAIRE

<b>1. VALORISER et PRÉSERVER l'identité et les ressources patrimoniales du territoire.....</b>	<b>5</b>
<b>1.1. Renforcer la biodiversité en lien avec les activités humaines qui assurent son maintien ...</b>	<b>7</b>
1.1.1. Préserver et développer une trame verte et bleue multifonctionnelle.....	7
1.1.2. Gérer sur le long terme la qualité écologique des cours d'eau par une approche amont/aval du réseau hydrographique .....	16
1.1.3. Maîtriser l'usage et gérer quantitativement la ressource en eau sur le long terme .....	17
<b>1.2. Valoriser le cadre de vie pour un développement adapté qui renforce le capital patrimonial .....</b>	<b>19</b>
1.2.1. Préserver « l'esprit des lieux » porté par les paysages du Médoc Atlantique .....	19
1.2.2. Apporter des réponses adaptées aux besoins en logement et à la valorisation du bâti ...	23
1.2.3. Créer un cadre de vie de qualité propice à la santé et aux nouveaux modes de vie.....	24
<b>1.3. Viser l'autonomie énergétique.....</b>	<b>27</b>
1.3.1. Développer la sobriété énergétique et la production à l'échelle projet.....	27
1.3.2. Développer les installations de production d'énergie renouvelables .....	29
<b>1.4. Réduire les pressions des pollutions sur l'environnement par l'engagement de tous les acteurs du territoire .....</b>	<b>30</b>
1.4.1. Réduire les déchets à la source.....	30
1.4.2. Optimiser la gestion des déchets et favoriser le recyclage.....	30
<b>2. PROTÉGER les habitants des risques pour un territoire vivant et dynamique.....</b>	<b>33</b>
<b>2.1 Définir une capacité d'accueil cohérente et compatible avec les enjeux climatiques et les risques naturels.....</b>	<b>35</b>
2.1.1 Un cadre spatial à la capacité d'accueil, mise en œuvre au travers de la Loi Littoral.....	35
2.1.2 Une gestion des espaces urbanisés au sens de la Loi Littoral au service de l'optimisation de la capacité d'accueil dans un cadre environnemental et paysager authentique .....	38
2.1.3 Les objectifs pour une attractivité choisie cohérente avec la capacité d'accueil ainsi définie	45
<b>2.2 Assurer et conforter la présence humaine .....</b>	<b>48</b>
2.2.1 Mettre en œuvre un développement multipolaire maîtrisé.....	48
2.2.2 Document d'Aménagement Artisanal et Commercial .....	50
Les conditions d'implantation suivantes devront être respectées pour les commerces relevant du DAAC .....	50

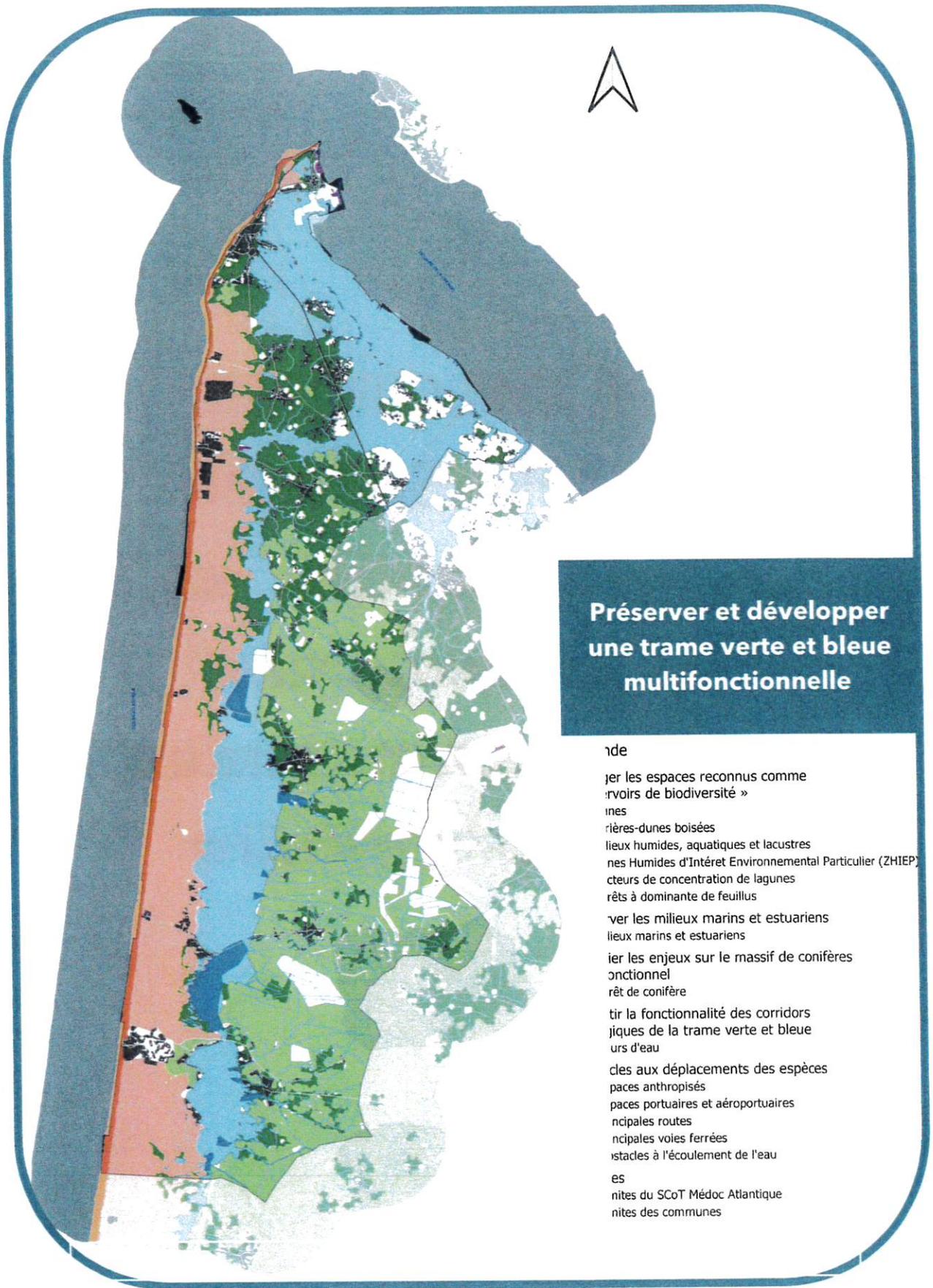
2.2.3 Organiser des mobilités adaptées en cohérence avec la géographie et cette armature.....	54
<b>2.3 Organiser l'aménagement du territoire pour prévenir des risques naturels .....</b>	<b>59</b>
2.3.1. Prévenir les risques inondations et submersion marine.....	60
2.2.2. Prévenir le risque feux de forêt dans un contexte de changement climatique .....	69
2.2.3. Prévenir les risques technologiques .....	70
<b>3. PROMOUVOIR le développement et la reconnaissance du territoire .....</b>	<b>71</b>
<b>3.1 Asseoir le développement sur les richesses et les ressources du territoire .....</b>	<b>72</b>
3.1.1 Valoriser, développer et innover en matière de productions locales :.....	72
3.1.2 Faciliter les mutations pour un tourisme innovant et diversifié :.....	75
<b>3.2 Organiser une offre foncière pour promouvoir une filière productive associée à l'innovation et dynamiser l'économie résidentielle .....</b>	<b>81</b>
3.2.1 Affirmer la vocation productive du territoire : .....	81
3.2.2 Développer les activités productives dans les espaces urbains pour mieux soutenir l'économie résidentielle.....	83
<b>3.3 Promouvoir une économie circulaire .....</b>	<b>85</b>
<b>3-4 Optimiser l'accessibilité du territoire .....</b>	<b>88</b>
3.4.1 Faire aboutir l'amélioration de la desserte par la route .....	88
3.4.2 Améliorer la desserte ferroviaire pour les passagers comme pour le fret en lien avec la stratégie portuaire .....	88
3.4.3 Mieux tirer parti de l'estuaire et du fleuve.....	90
3.4.4 Capitaliser sur la présence d'aérodromes .....	91
<b>4. CONCLUSION.....</b>	<b>92</b>

---



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

---



## Préserver et développer une trame verte et bleue multifonctionnelle

### Objectifs

- Préserver les espaces reconnus comme « réservoirs de biodiversité »
  - Forêts
  - Rivières-dunes boisées
  - Lieux humides, aquatiques et lacustres
  - Zones Humides d'Intérêt Environnemental Particulier (ZHIEP)
  - Centres de concentration de lagunes
  - Régions à dominante de feuillus
- Préserver les milieux marins et estuariens
  - Lieux marins et estuariens
- Préserver les enjeux sur le massif de conifères
  - Forêt fonctionnelle
  - Forêt de conifère
- Valoriser la fonctionnalité des corridors
  - Écologiques de la trame verte et bleue
  - Voies d'eau
- Faciliter les déplacements des espèces
  - Espaces anthropisés
  - Espaces portuaires et aéroportuaires
  - Principales routes
  - Principales voies ferrées
  - Obstacles à l'écoulement de l'eau
- Respecter les enjeux
  - Stratégiques du SCoT Médoc Atlantique
  - Stratégiques des communes

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

### 1.1.1. Préserver et développer une trame verte et bleue multifonctionnelle

Le SCoT met en œuvre des mesures de préservation de la biodiversité en établissant une Trame Verte et Bleue (TVB) à son échelle et en relation avec les continuités écologiques à plus grande échelle.

Cette trame est constituée par

- Des « réservoirs de biodiversité », où la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée ;
- Des « corridors écologiques », qui assurent les continuités des échanges entre ces réservoirs.

Reconnaitre la Trame Verte et Bleue a pour objectif d'organiser la préservation, la gestion et la remise en bon état des milieux nécessaires aux déplacements des espèces, tout en prenant en compte toutes les fonctions de l'espace (urbanisation, déplacements, agriculture, sylviculture, productions d'énergie...).

En effet, elle est multifonctionnelle, car elle est également porteuse d'attractivités et de services pour le territoire, pour les loisirs, la culture et la reconnaissance patrimoniale d'une part, mais aussi pour la santé et la gestion des risques.

Il s'agit de faciliter et/ou d'organiser :

- La préservation des espaces importants pour la biodiversité ;
- La préservation de la qualité de l'eau ;
- La prise en compte des liens terre-mer et des connexions aquatiques ;
- Le maintien de la qualité paysagère ;
- La prévention des risques naturels (notamment l'inondation et la submersion marine) ;
- Le bien-être des populations dans un environnement sain

La trame verte et bleue contribue également à l'adaptation au changement climatique et à la préservation des espaces agricoles sur lesquels elle s'appuie.

#### Prescription 1

#### Protéger les espaces reconnus comme « réservoirs de biodiversité »

Les réservoirs de biodiversité sont les espaces qui accueillent potentiellement une forte densité d'espèces à enjeux de conservation ou à enjeux spécifiques à certains milieux agricoles, forestiers, aquatiques et humides.

Le SCoT distingue 3 catégories de réservoirs de biodiversité à protéger :

- Les **dunes littorales**, avec un distinguo entre dunes et arrières-dunes boisées ;
- Les **milieux aquatiques, humides et lacustres** : il s'agit des milieux humides prioritaires à l'échelle du SCoT ;
- Les **forêts à dominante de feuillus** : ceux-ci constituent les milieux arborés prioritaires à l'échelle du SCoT, dont l'enjeu principal est le maintien de la diversité du couvert forestier.

Les périmètres des réservoirs de biodiversité du SCOT doivent être intégrés dans les documents d'urbanisme locaux qui préservent la vocation naturelle, agricole ou forestière de ces espaces. Les

ajustements des contours, à la marge, permettent de traduire au mieux la réalité du terrain, en termes de fonctionnalité et de bon état des réservoirs de biodiversité. Les lisières doivent faire l'objet de vigilance particulière, a fortiori s'ils jouxtent des espaces anthropisés, pouvant induire des pressions.

Les réservoirs de biodiversité du SCoT incluent certains espaces dont les contours cartographiques doivent être directement reportés dans les zonages des documents d'urbanisme locaux ; ces espaces sont représentés dans l'annexe cartographique du SCoT. Il s'agit de :

- La réserve naturelle nationale de l'Etang de Cousseau
- La réserve naturelle nationale des dunes et marais d'Hourtin
- La Réserve Biologique Dirigée de Vire Vieille, Vignotte et Batejin
- Les Zones Humides d'Intérêt Environnemental Particulier (ZHIEP) du SAGE des lacs médocains
- Les principales zones humides particulières du SAGE Estuaire de la Gironde et milieux associés

## **Prescription 2**

### **Protéger les dunes et arrières-dunes littorales et leurs aménités**

Le territoire s'inscrit dans le vaste ensemble dunaire de la façade atlantique, caractérisé notamment par la présence de plantes rares ou protégées.

Ces milieux sont particulièrement vulnérables, en particulier à la sur-fréquentation. Ils sont porteurs d'enjeux forts pour la prévention des risques littoraux. Ils nécessitent une vigilance et une gestion durable constantes, pour les maintenir face au processus naturel d'érosion dunaire.

Par ailleurs, outre les fonctions écologiques, les milieux dunaires sont des paysages emblématiques du territoire, jouant un rôle clé pour l'accueil du public dans le cadre d'activités de découverte et de loisirs.

**Cet objectif de protection des dunes s'articule avec la mise en œuvre par le SCOT de la Loi Littoral.**

*Les dunes sont représentées sur la carte de la trame verte et bleue par le figuré suivant :*

**Les dunes littorales non boisées sont à protéger dans les documents d'urbanisme en tant que réservoirs de biodiversité. Elles doivent donc demeurer inconstructibles.**

*Les arrières-dunes boisées sont représentés de la trame verte et bleue par le figuré suivant :*

**Les forêts dunaires doivent être préservées afin de ne pas entraver les enjeux spécifiques à ces milieux :**

- **Protection des forêts et de l'arrière-pays contre l'ensablement ;**
- **Conservation d'un patrimoine biologique et paysager ;**
- **Stockage du sédiment au plus près de sa source ;**
- **Préservation d'un paysage apprécié et attractif, facteur de développement touristique ;**
- **Milieu d'étude des processus dynamiques et indicateur de tendances évolutives.**

### **Recommandation : Poursuivre la gestion durable des dunes**

*Le SCoT recommande de prendre en compte les enjeux suivants afin de conserver ces écosystèmes typiques, fonctionnels et diversifiés :*

- *Le maintien des processus naturels qui contribuent à la genèse et au fonctionnement des dunes, tout en stabilisant le trait de côte par une gestion douce (ré-ensablement) et des expérimentations induites par les stratégies communautaires de gestion du trait de côte.*
- *L'exclusion des reboisements de dunes grises et de toute introduction d'espèces exogènes ;*
- *Un usage très limité des remodelages mécaniques.*

Il recommande, en adéquation avec la Charte du PNR, de poursuivre une gestion conservatoire adaptée au caractère mobile et évolutif du cordon de dune, de la forêt dunaire littorale et des dépressions humides associées par une maîtrise foncière publique intégrant ces objectifs dans sa stratégie. Il conviendrait également, toujours en adéquation avec la Charte du PNR, d'assurer la maîtrise et l'encadrement de la fréquentation touristique des sites dunaires en adéquation avec les exigences écologiques des espèces et des habitats des dunes et forêts littorales (cf. Plan de Parc et mesures 332 et 334).

### Prescription 3

#### Protéger les « réservoirs bleus » constitués par les milieux humides, aquatiques et lacustres

Les milieux humides, aquatiques et lacustres sont omniprésents et très divers en Médoc Atlantique. Leur qualité dépend fortement des mesures de gestion mises en œuvre qui permettent de concilier les usages historiques dans ces espaces. Le maintien de leurs fonctionnalités par les connexions entre les zones humides, les lacs et les flux d'eau douce est un objectif important.

Le SCoT entend par « réservoirs bleus » les 4 catégories d'e

Ces espaces sont représentés sur la carte de la trame verte et bleue et la carte par les figurés suivants :

-  Milieux humides, aquatiques et lacustres
-  Zones Humides d'Intérêt Environnemental Particulier (ZHIEP)
-  Secteurs de concentration de lagunes

Ils sont également représentés dans l'annexe cartographique du SCOT

Les réservoirs bleus du SCOT s'appuient sur :

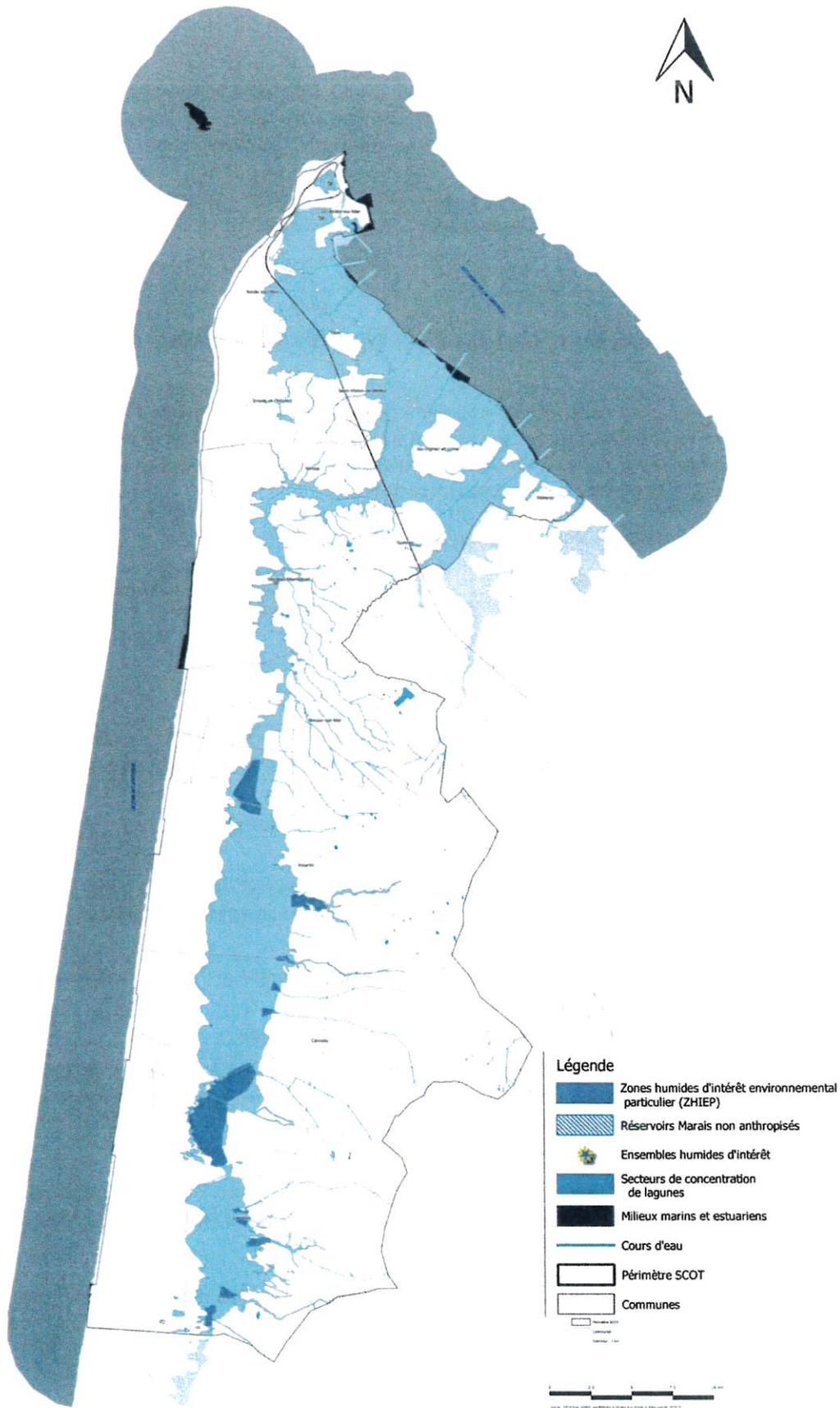
- Les habitats naturels humides d'intérêt communautaire du site Natura 2000 « marais du Bas-Médoc » ;
- Les habitats naturels humides d'intérêt communautaire du site Natura 2000 « zones humides d'arrière-dune du littoral girondin » ;
- Les réservoirs de biodiversité spécifique de la trame verte et bleue du PNR Médoc (milieux aquatiques et milieux humides) ;
- Les zones humides prioritaires du SAGE Lacs médocains et l'enveloppe territoriale des zones humides principales du SAGE Estuaire de la Gironde et milieux associés ainsi que les zones humides particulières et les ZHIEP ;
- Les réservoirs de biodiversité spécifiques liés à la concentration de lagunes du massif forestier.

#### Prendre en compte l'évolution de la connaissance sur les autres zones humides :

D'autres zones humides d'intérêt local peuvent être identifiées sur le territoire, notamment par des inventaires communaux. Celles-ci sont davantage imbriquées dans une mosaïque d'habitats et représentent des superficies beaucoup plus ténues. Leur qualité et leur intérêt peut également être variable. Elles relèvent d'une analyse à l'échelle des documents d'urbanisme locaux.

En particulier, les réservoirs liés à la concentration de lagunes sont identifiés dans la TVB du SCoT à partir des données informatives du Parc naturel régional du Médoc. Le SCoT délimite en conséquence des secteurs de concentration de lagunes potentielles.

La présence et l'état des lagunes doivent être précisés à l'échelle communale, dans le cadre des documents d'urbanisme locaux, en s'appuyant sur les études les plus récentes disponibles complétées si besoin par des inventaires communaux.



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 (par exemple, un règlement graphique adapté, un élément de paysage à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, etc.). Toutefois, le classement en Espace Boisé Classé est à éviter sur les zones humides afin de ne pas bloquer des opérations de restauration qui nécessitent souvent la réouverture de sites.

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.

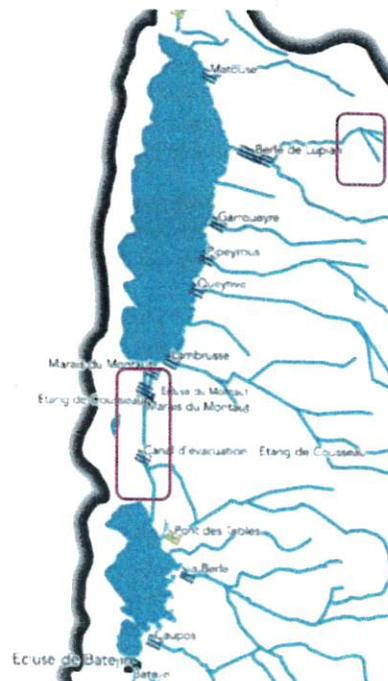
La réalisation de projets d'aménagements ou de travaux au sein des réservoirs « Milieux aquatiques, humides et lacustres » doit être précédée d'un diagnostic du site de projet afin d'éviter leur réalisation dans une zone humide avérée ou hébergeant des espèces protégées. Ainsi les projets seront implantés 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.

A l'exception des zones humides particulières du SAGE Estuaire de la Gironde et milieux associés et des ZHIEP du SAGE Lacs médocains où seuls sont admis les travaux nécessaires pour la sécurité des personnes s'il n'existe pas d'alternative réalisable à un coût raisonnable, il est admis certains aménagements nécessitant la proximité immédiate de l'estuaire ou se rapportant à des enjeux de sécurité publique ou à des pratiques agricoles à condition qu'ils ne remettent pas en cause les fonctionnalités des zones humides.

Le SCoT, prenant appui sur les actions de gestion et restauration des zones humides menées par les collectivités locales et le Syndicat de Gestion du SAGE des Lacs Médocains, SIAEBVELG, identifie les secteurs de compensation stratégique qui permettraient de préserver la qualité de l'eau des lacs.

Ainsi les mesures de compensation éventuellement nécessaires dans le cadre de la démarche « Eviter Réduire Compenser », seront priorisées dans ces secteurs. Ces secteurs concernent :

- Le secteur sur la commune de Hourtin qui porte un enjeu de préservation de la Berle de Lupian ;
- Le secteur à l'est du canal entre les deux lacs, marais de Gnac et de Devinas, qui formerait un ensemble cohérent avec la Réserve naturelle de Cousseau.



## **Recommandation : Promouvoir et développer les actions en faveur de la préservation des lagunes**

*Il est recommandé, en adéquation avec la Charte du PNR (mesures 111/121) de promouvoir la reconnaissance du caractère exceptionnel des lagunes par l'acquisition et le partage de connaissances sur leur fonctionnement (hydrologie, hydraulique, dynamique de végétation, cortèges faunistiques...) et la sensibilisation des propriétaires, gestionnaires et usagers.*

## **Pour rappel : Règlement du SAGE Lacs médocains :**

*Article 1 : Préserver les zones humides*

*Cette règle permet de réaliser les objectifs définis aux dispositions D7, D8 et D9 du PAGD*

*Les installations, ouvrages, travaux ou activités (IOTA) soumis à la rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature annexée à l'article R. 214-1 du code de l'environnement (ou à toute modification réglementaire de cette rubrique) et les ICPE définies à l'article L.511-1 du même code et entraînant par conséquent l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai de zone humide ou de marais, y compris de manière indirecte en cas d'aménagement situé sur le bassin d'alimentation de la zone humide, sont interdits sur les zones humides prioritaires du SAGE, dont la carte est jointe à la disposition D7 du PAGD.*

*Cet article ne s'applique pas aux projets relevant de l'article 2 du présent règlement et aux programmes de restauration de milieux visant une reconquête ou un renforcement des fonctions écologiques d'un écosystème.*

*Article 2 : Compenser la destruction de zones humides*

*Cette règle permet, en application de la disposition C46 du SDAGE Adour Garonne, de réaliser les objectifs définis aux dispositions D7, D8 et D9 du PAGD.*

*Dans le cadre de projets déclarés d'utilité publique, ou de travaux intéressant la sécurité des personnes, et pour lesquels il a été démontré, au moyen d'une analyse technique et économique approfondie, qu'aucune autre alternative à la destruction d'une zone humide ne peut être envisagée à un coût économiquement acceptable, les mesures compensatoires, à la charge du maître d'ouvrage, doivent correspondre au moins à 150% de la surface détruite, de préférence près du projet, au sein du territoire du SAGE. Elles permettront: - la restauration ou la reconstruction de zones humides dégradées, de fonctionnalité équivalente*

*- la création d'une zone humide de fonctionnalité équivalente,*

*- un panachage de ces deux mesures si nécessaire. Cet article ne s'applique pas aux programmes de restauration de milieux visant une reconquête ou un renforcement des fonctions écologiques d'un écosystème.*

## **Pour rappel : Règlement du SAGE Estuaire de la Gironde et milieux associés**

*Règle 1 : Protéger les Zones Humides d'Intérêt Environnemental Particulier (ZHIEP) et les Zones Stratégiques pour la Gestion de l'Eau (ZSGE)*

*Conformément à l'article L.211-1 du Code de l'environnement, les zones humides sont préservées, et ce grâce à une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau. Les ZHIEP et ZSGE sont protégées de toute dégradation de leur patrimoine biologique et/ou de leurs fonctionnalités. Les remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchements, drainages et mises en eau y sont interdits.*

*Cet alinéa ne s'applique pas aux programmes de restauration des milieux visant une reconquête ou un renforcement des fonctions écologiques d'un écosystème, ni aux travaux intéressant la sécurité des personnes et pour lesquels aucune autre alternative ne peut être envisagée.*

*Cette règle s'applique à tous les projets, qu'ils relèvent de la police du maire ou de la police de l'eau.*

*Règle 2 : Eviter, ou à défaut, compenser l'atteinte grave aux zones humides*

*Cette règle concerne tous les projets portant une atteinte grave aux zones humides (assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblaiement), pour lesquels il a été démontré, au moyen d'une analyse technique et économique approfondie, qu'une solution alternative plus favorable au maintien des zones humides est impossible à un coût raisonnable.*

*Seuls peuvent être autorisés les projets privilégiant les solutions les plus respectueuses de l'environnement.*

*Conformément à la mesure C46 du SDAGE, des mesures d'atténuation (exemple : localisation fine des aménagements, ...) et/ou des mesures de compensation proportionnées aux atteintes portées aux milieux, seront*

exigées à la charge du maître d'ouvrage des projets précités et auteur de la demande d'autorisation, de la déclaration ou de l'enregistrement au titre des articles L.214-1, L.512-1 et L.512-8 du Code de l'environnement, après concertation avec les élus locaux et les acteurs de terrain (exemples de mesures de compensation : sécurisation foncière ou conventionnement/acquisition ou création de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et sur le plan de la biodiversité, à hauteur de 150 % au minimum de la surface perdue, à trouver au sein du périmètre du SAGE).

#### **Prescription 4**

#### **Maintenir la diversité du couvert forestier dans les réservoirs à dominante de feuillus**

Ces espaces sont représentés sur la carte de la trame verte et bleue par le figuré suivant :

Les PLU devront veiller à leur préservation, voire à leur remise en état lorsque cela s'avère nécessaire.

Lors de la réalisation de projets de constructions ou d'aménagements pouvant être admis au sein de zones naturelles ou agricoles, il s'agira de veiller :

- Aux fonctionnalités des milieux afin de maintenir leur perméabilité pour les espèces ;
- Aux fonctionnalités des espaces agricoles pour le maintien de l'activité.

Il devra alors être envisagé la mise en œuvre de dispositifs de préservation, de gestion de l'environnement ou le cas échéant de compensation (démarche éviter-réduire-compenser). Si la compensation est nécessaire, elle devra prendre la forme de plantation de feuillus, en privilégiant les essences prélevées.

#### **Prescription 5**

#### **Concilier les enjeux multifonctionnels sur le massif de conifères**

Ces espaces sont représentés sur la carte de la trame verte et bleue par le figuré suivant :

Le massif de conifères et les milieux associés composent un système écologique fonctionnel et dont le caractère peu fragmenté doit être préservé.

Les « landes permanentes » doivent être protégées des extensions d'urbanisation dans les documents d'urbanisme. Les mesures de protection veilleront à ne pas empêcher les objectifs de lutte contre les incendies.

La vocation sylvicole est reconnue et doit être confortée, en permettant les aménagements et équipements nécessaires à l'exploitation, la protection et l'entretien du massif. Il s'agit notamment :

- De veiller aux possibilités de passages de camions longs voire de convois exceptionnels et au maintien des accès aux forêts de production sylvicole ;
- De préserver et faciliter l'entretien des chemins d'accès et de traverse des grands espaces forestiers permettant l'accès aux véhicules de secours pour le risque incendie et implantations de réserve d'eau en cas de nécessité (à justifier avec le SDIS).
- De prévoir les besoins de stockage du bois

Les aménagements destinés à une fonction récréative ou l'implantation de projets d'intérêt général devront être compatibles avec les objectifs de valorisation sylvicole et de préservation des milieux.

Par ailleurs les PLU intègrent dans leur dispositif réglementaire les règles de la Défense des Forêts Contre les Incendies (DFCI), le Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt (PPRIF) et le Plan de Protection des Forêts contre les incendies (PPFCI).

Pour ce faire, les communes peuvent s'appuyer sur le guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne pour l'élaboration de leur PLU.

### **Prescription 6** **Préserver les milieux marins et l'estran**

*Ces espaces sont représentés sur la carte de la trame verte et bleue par le figuré suivant :*

Les milieux marins et estuariens d'intérêt écologique font partie soit du Parc Naturel Marin de l'Estuaire de la Gironde et de la Mer des Pertuis, soit de la zone marine protégée au droit de l'étang d'Hourtin.

**La préservation de ces milieux se met en œuvre par les dispositions de transposition de la Loi Littoral au titre de leur caractérisation en espace remarquables.**

De plus c'est au travers de la gestion amont aval du cycle de l'eau que le territoire peut agir, en assurent le bon fonctionnement des marais et en protégeant les ripisylves et végétation jouant un rôle épuratoire autour des cours d'eau. **(Prescription 7)**

**Enfin, pour les espaces portuaires, la récupération des eaux grises et noires des bateaux ainsi que des espaces de carénage permettant la récupération des eaux souillées doivent être assurés.**

#### **Recommandation :**

*Renforcer les connaissances concernant les interactions estuaire-marais/mer et diffuser notamment les retours de d'expériences favorables à la qualité des milieux, par exemple : La connaissance des habitats côtiers ; L'évolution des modalités de gestion des aires de carénage ; Les impacts des pratiques de loisirs.*

### **Prescription 7** **Assurer la continuité écologique des cours d'eau**

*Ces espaces sont représentés par le figuré suivant :*

La trame bleue du Médoc Atlantique est constituée par un réseau hydrographique dont le bon fonctionnement est essentiel pour les « réservoirs des milieux humides et aquatiques » présentés plus haut. La continuité écologique est à maintenir, voire restaurer pour les cours d'eau suivants du fait du cumul d'enjeux qu'ils représentent : Berle de Lupian, Canal des Étangs, Berle Cruchade-Levade et Craste de l'Eyron (cf. SAGE des Lacs Médocains).

Pour l'ensemble des cours d'eau et canaux, les objectifs suivants sont poursuivis :

- Permettre la reconnexion entre les cours d'eau et les zones humides attenantes ;
- Eviter l'artificialisation des berges et maintenir autant que possible une bande d'accès non aménagée le long des cours d'eau pour leur surveillance et leur entretien ;
- Maintenir, ou restaurer le cas échéant, les ripisylves et la végétalisation rivulaire des crastes, canaux et cours d'eau pour bénéficier de leurs multiples fonctions (de biodiversité, d'épuration des eaux, etc).

#### **Les documents d'urbanisme :**

- **Identifient les cours d'eau et les espaces rivulaires associés comme éléments de la trame bleue locale ;**
- **Protègent les cours d'eau sur le long terme en établissant des règles d'occupation du sol compatibles et en intégrant les éventuelles servitudes d'utilité publique devant assurer leur préservation et la prévention des risques ;**

- **Mettent en œuvre des bandes inconstructibles** dans les projets d'aménagement urbain de part et d'autre des berges. La profondeur de ce retrait est à adapter en fonction des contextes locaux et en conformité avec les zonages de protection et les directives des services de la police de l'eau ;
- **Au sein de ces espaces inconstructibles, peuvent être admis les aménagements** qui ne portent pas atteinte à la qualité des milieux ou au bon fonctionnement hydraulique ;
- **Préservent les continuités latérales** permettant la reconnexion entre les cours d'eau et les zones humides attenantes.

#### **Recommandation :**

*En partenariat avec les acteurs des SAGE et en prenant appui sur les techniciens rivière, poursuivre une sensibilisation des riverains et des professionnels aux enjeux d'entretien des cours d'eau et aux techniques et modalités les plus appropriées afin de concilier la gestion hydraulique, la qualité biologique, la régulation des sédiments. Le SCoT recommande **de porter une attention particulière aux grandes continuités avec les territoires voisins** limitrophes, en particulier leurs trames vertes et bleues. Il s'agit de poursuivre la mise en œuvre d'une gestion de la biodiversité qui dépasse le cadre du Médoc-Atlantique et qui peut se concevoir à différentes échelles : cela passe avant tout par le travail partenarial au sein des 2 Parcs naturels (PNR Médoc et Parc Naturel Marin de l'Estuaire de la Gironde et de la Mer des Pertuis).*

*Médoc Atlantique doit jouer pleinement sur son emplacement à la charnière entre ces 2 Parcs, mais également prendre en compte sa localisation au sein du vaste corridor du Massif landais.*

#### **Prescription 8**

##### **Reconnaître l'importance de la « nature ordinaire » et préserver la trame noire**

On entend par « nature ordinaire » les autres espaces participant au maintien global d'une biodiversité sur le territoire, favorables à des espèces davantage communes, et jouant un rôle divers d'aménités pour les habitants : cadre de vie, loisirs, gestion des risques, lutte contre l'îlot de chaleur... Ces espaces de « nature ordinaire » peuvent être naturels ou agricoles ou en milieu urbain ou en zones de loisirs (campings...)

Ceux-ci ne sont pas cartographiés par le SCoT : ils sont déterminés par les collectivités qui les préservent en fonction des enjeux locaux.

**Les documents d'urbanisme identifieront le cas échéant afin de les préserver, des espaces complémentaires à la trame verte et bleue du SCoT tels que les maillages de haies (haies champêtres, haies de Tamaris) petits boisements, ou prairies...**

#### **Recommandation**

*Il est recommandé que ces espaces de « nature ordinaire » soient pris en compte dans les OAP des futures zones de développement, afin de maintenir la perméabilité des déplacements des espèces et de préserver les services rendus par ces milieux.*

Afin de préserver la biodiversité, il est également important de préserver la trame noire en maîtrisant l'éclairage public et en évitant le mitage.

**Cet objectif renvoi aux prescriptions de définition des lisières de Agglomération et Villages et aux objectifs de priorisation du développement dans l'enveloppe urbaine**

#### **Recommandation**

*Gérer l'éclairage communale en prenant en compte ces enjeux, et pour économiser l'énergie*

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

Au-delà des prescriptions 6 et 7, les objectifs complémentaires visent à :

- Limiter le transfert de polluants vers les milieux aquatiques ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols ;
- Assurer la santé et la sécurité sanitaire des activités de loisirs, de baignade.

La préservation de la ressource en eau (d'un point de vue quantitatif et qualitatif) est un enjeu primordial pour l'ensemble du territoire, compte-tenu de ses dimensions patrimoniales, paysagères et de ses différents usages : résidentiels, agricoles, touristiques. Le SCoT porte un objectif d'amélioration de la qualité des eaux : en privilégiant l'assainissement collectif, en favorisant une dynamique naturelle des ruissellements et en protégeant au moyen de la trame verte et bleue les éléments naturels filtrants (haies, ripisylves) afin de protéger les cours d'eau, les plans d'eau et les eaux de baignade.

#### Prescription 9

**Renforcer la maîtrise des rejets pouvant induire le transfert de polluants vers les milieux aquatiques**

**Assurer la santé et la sécurité sanitaire des activités de loisirs et de baignade**

Le raccordement des habitations aux dispositifs collectifs d'assainissement doit être privilégié.

Les équipements qui connaissent des intrusions d'eaux claires parasites sont à améliorer avant toute extension des capacités de traitement.

Les caractéristiques de certains secteurs peuvent limiter la mise en place de l'assainissement autonome : notamment en raison de la proximité de la nappe ou de la vulnérabilité des milieux récepteurs. Dans ces secteurs, le développement urbain sera fortement limité.

**Dans le cadre des documents d'urbanisme locaux, l'urbanisation (en extension ou en renouvellement urbain) sera réalisée en cohérence avec :**

- La capacité des réseaux collectifs d'assainissement ;
- L'adaptation si nécessaire des équipements en améliorant prioritairement les rendements des réseaux au regard des eaux claires parasites en prévision des projets de développement urbain qui seront alors conditionnés à la réalisation dans le temps de ces adaptations ;
- La capacité à limiter les transferts d'eaux usées vers les lacs médocains classés comme masses d'eau sensibles à l'eutrophisation, par l'infiltration des rejets en dehors du bassin versant des lacs ;
- La capacité des secteurs, le cas échéant, à recevoir des dispositifs d'assainissement non collectifs des eaux usées dans des conditions permettant d'éviter le risque de transfert

#### Recommandation :

*Réaliser un schéma de gestion des eaux pluviales pour les communes qui n'en sont pas actuellement dotées. Maintenir en bon état les puisards et autres dispositifs de gestion des eaux pluviales, par l'entretien et la mise à niveau si besoin du dimensionnement.*

*Poursuivre les travaux de restauration des réseaux d'eaux usées pour éviter les débordements en période de fortes pluies.*

*Poursuivre les opérations de contrôle et de mise aux normes des assainissements individuels.*

## Prescription 10

### Limiter l'imperméabilisation des sols

Les collectivités et les gestionnaires de l'eau veillent à limiter les ruissellements d'eau afin de réduire au maximum le lessivage des sols des milieux urbains vers les lacs et les zones de baignade. Pour cela, les projets d'aménagement et les documents d'urbanisme favorisent l'infiltration des eaux pluviales le plus en amont possible.

Les projets doivent favoriser au mieux l'infiltration à la parcelle afin de limiter les transferts de polluants vers les cours d'eau et les lacs.

Les documents d'urbanisme locaux prennent les dispositions nécessaires pour limiter l'imperméabilisation des sols par les aménagements ou projets d'urbanisation, au travers des outils réglementaires, par exemple :

- Instauration d'une emprise au sol maximale en lien avec les enjeux identifiés en matière de gestion des eaux pluviales (topographie, perméabilité des sols, nappe affleurante, etc.) ;
- Instauration d'un coefficient de pleine terre ou de biotope, limitant ou interdisant l'imperméabilisation des sols sur tout ou partie des parcelles ouvertes à l'urbanisation, et sur les aires de stationnement ;

*Le Coefficient de Biotope par Surface décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface éco-aménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Il est défini suivant le type de surface en fonction des objectifs de biodiversité, d'adaptation au changement climatique, d'infiltration des eaux pluviales et de maîtrise des ruissellements au regard du contexte local qui permettra de déterminer certains coefficients selon les secteurs :*

- *Les surfaces de pleine terre sont prises en compte à 100 % (un sol non artificialisé impliquant que les racines des arbres puissent s'enfoncer sans limite dans le sol, que l'eau pluviale puisse s'infiltrer afin d'éviter les ruissellements, les transferts de pollution et limiter les risques d'inondation, et que le couvert végétal puisse se développer au profit de la biodiversité et de la lutte contre la chaleur ;*
- *Les espaces verts sur dalle disposant d'une épaisseur de terre végétale (de 80 cm minimum) qui contribuent à la perméabilité écologique et à la lutte contre les îlots de chaleur peuvent être aussi pris en considération pour un % de leur surface moindre à déterminer par le PLU ;*
- *Les surfaces perméables avec végétation pouvant le cas échéant accueillir du stationnement (ex. dalle-gazon, evergreen ...) chaleur peuvent être aussi pris en considération pour un % de leur surface encore moindre à déterminer par le PLU ;*
- *Les murs ou toitures végétalisées (ex. façade aveugle) qui contribuent à la perméabilité écologique et à la lutte contre les îlots de chaleur peuvent également être prises en considération, voire les surfaces perméables sans végétation (ex. revêtement drainant) au titre de la gestion hydraulique ;*

- Protection (éléments de paysage L151-23 CU) des arbres, bosquets, bandes boisées, haies, espaces verts, etc., susceptibles de limiter le phénomène de ruissellement, dans les zones urbaines ou ouvertes à l'urbanisation ;
- OAP intégrant la création de fossés et la plantation des abords.

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

Le territoire est soumis au SAGE Nappes Profondes qui encadre les prélèvements d'eau dans les nappes souterraines d'où provient la totalité de la ressource pour l'alimentation en eau potable de Médoc Atlantique. Le SCoT est concerné par les unités de gestion de ce SAGE : « littoral » (Carcans, Hourtin, Lacanau, Naujac-sur-mer) et « estuaire » pour les autres communes.

L'objectif est d'organiser sur le long terme la gestion quantitative de l'eau en cohérence avec le SAGE nappes profondes de Gironde dans le cadre d'une coopération avec les autres territoires de la Gironde et notamment la Métropole.

#### **Prescription 11**

#### **Maîtriser la gestion quantitative de l'eau en optimisant l'usage de la ressource**

Le territoire ne se fixe pas d'objectifs démographiques en soi mais constate une attractivité forte qu'il souhaite concilier avec sa capacité d'accueil. Cette capacité d'accueil tient compte d'un équilibre global économique, social et environnemental dans un contexte associant de lutte contre le changement climatique, à la transition énergétique, numérique et économique. La capacité à alimenter la population du territoire en eau potable et à s'inscrire dans une politique de gestion solidaire de la ressource est une des conditions de l'attractivité de notre territoire de Médoc Atlantique.

Conformément aux dispositions du SAGE nappes profondes de Gironde, l'optimisation des usages de l'eau par économie d'eau et maîtrise de la consommation, ou par micro-substitution, est une priorité, et c'est un impératif pour les prélèvements dans les nappes à l'équilibre ou à risque d'intrusion d'eau salée (Eocène et Campano-Maastrichien) (disposition 13 du SAGE)

**C'est dans le cadre des estimations de croissance démographiques, issues de l'attractivité tendancielle encadrée et maîtrisée par la capacité d'accueil portée par le SCOT, que la coopération avec la Métropole doit se fonder pour la gestion partagée de la ressource en eau et la reconnaissance des besoins de Médoc Atlantique.**

Par ailleurs les collectivités mettent en place les moyens d'optimiser les usages de l'eau :

- Par des mesures d'économie d'eau, notamment pour le service public de l'eau, dans le respect des dispositions du SAGE Nappes profondes : l'équipement en matériels hydro-économiques des bâtiments, l'adaptation des espaces verts afin d'en limiter l'arrosage, l'entretien et l'amélioration de la performance des réseaux de distribution de l'eau potable ;
- Par la prise en compte dans les documents d'urbanisme des dispositifs de récupération d'eau pour des usages ne nécessitant pas d'eau potable et de l'obligation d'équipement en matériels hydro-économiques des bâtiments neufs, qu'ils soient publics ou privés, et quel qu'en soit l'usage (dispositions 18 et 19 du SAGE) ;
- Les documents d'urbanisme locaux feront état du diagnostic de réseau actualisé, ces diagnostics étant obligatoires pour tous les services alimentés en tout ou partie par une ressource concernée par le SAGE (disposition 27)

#### **Recommandations**

*Le SCoT recommande aux collectivités et aux porteurs de projets d'aménagement d'informer la Commission Locale de l'Eau du SAGE des Lacs Médocains de tout projet susceptible d'avoir une incidence sur le fonctionnement hydraulique et/ou la gestion quantitative de l'eau, afin que celle-ci soit en mesure d'évaluer les impacts cumulés des projets du territoire, conformément à la disposition B5 du SAGE Lacs Médocains.*

*Conformément aux dispositions du SAGE Nappes profondes de Gironde, et au schéma d'alimentation en eau du nord Médoc approuvé en 2009, les prélèvements pour répondre aux besoins futurs en eau potable sur les communes de l'estuaire ne doivent pas accentuer la pression sur la nappe à l'équilibre du Campano-Maastrichien.*

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

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

L'identité paysagère du Médoc Atlantique est plurielle, offrant un camaïeu d'espaces imprégnés des ambiances maritimes, lacustres et forestières, qui constituent une matrice dans laquelle s'inscrivent les projets de développement du territoire, en veillant à ne pas porter atteinte à ces grands équilibres de composition paysagère qui déterminent « l'esprit des lieux » :

- Paysages de nature et d'eau et paysages forestiers, aussi bien imbriqués aux zones urbaines où les lisières sont à définir que s'étalant en grands massifs,
- Paysages bâtis aux caractéristiques architecturales à mettre en valeur,
- Paysages naturels et agricoles à découvrir depuis les voies de déplacement, chemins, routes et voie ferrée.

Le SCOt assoie son projet sur le « Cahier des paysages » issu de la Charte du Parc naturel du Médoc et s'inscrit également dans la perspective du Plan Paysage Embouchure de l'estuaire de la Gironde en cours d'élaboration.

#### **Prescription 12**

##### **Maintenir la qualité paysagère emblématique de Médoc Atlantique**

Les paysages de Médoc Atlantique ont une valeur patrimoniale et constituent un moteur essentiel de la qualité de vie pour les résidents habituels et du développement touristique au sein du territoire.

Les prescriptions ci avant jouent un rôle majeur dans la valorisation des paysages naturels, et sont complétées par les dispositions suivantes.

Les documents d'urbanisme s'appuient sur le cahier des paysages du Parc naturel régional et veillent notamment à :

- Organiser des lisières urbaines lisibles et qualitatives ;
- Eviter la poursuite de l'urbanisation linéaire en structurant l'urbanisation existante en cohérence avec la mise en œuvre de la Loi Littoral sur la gestion de la continuité ;
- Favoriser des formes urbaines de qualité, inscrites dans leur site et leur contexte ;
- Reconnaître la diversité et la richesse des différents sites et formes bâtis qu'ils ne tendent pas à homogénéiser.

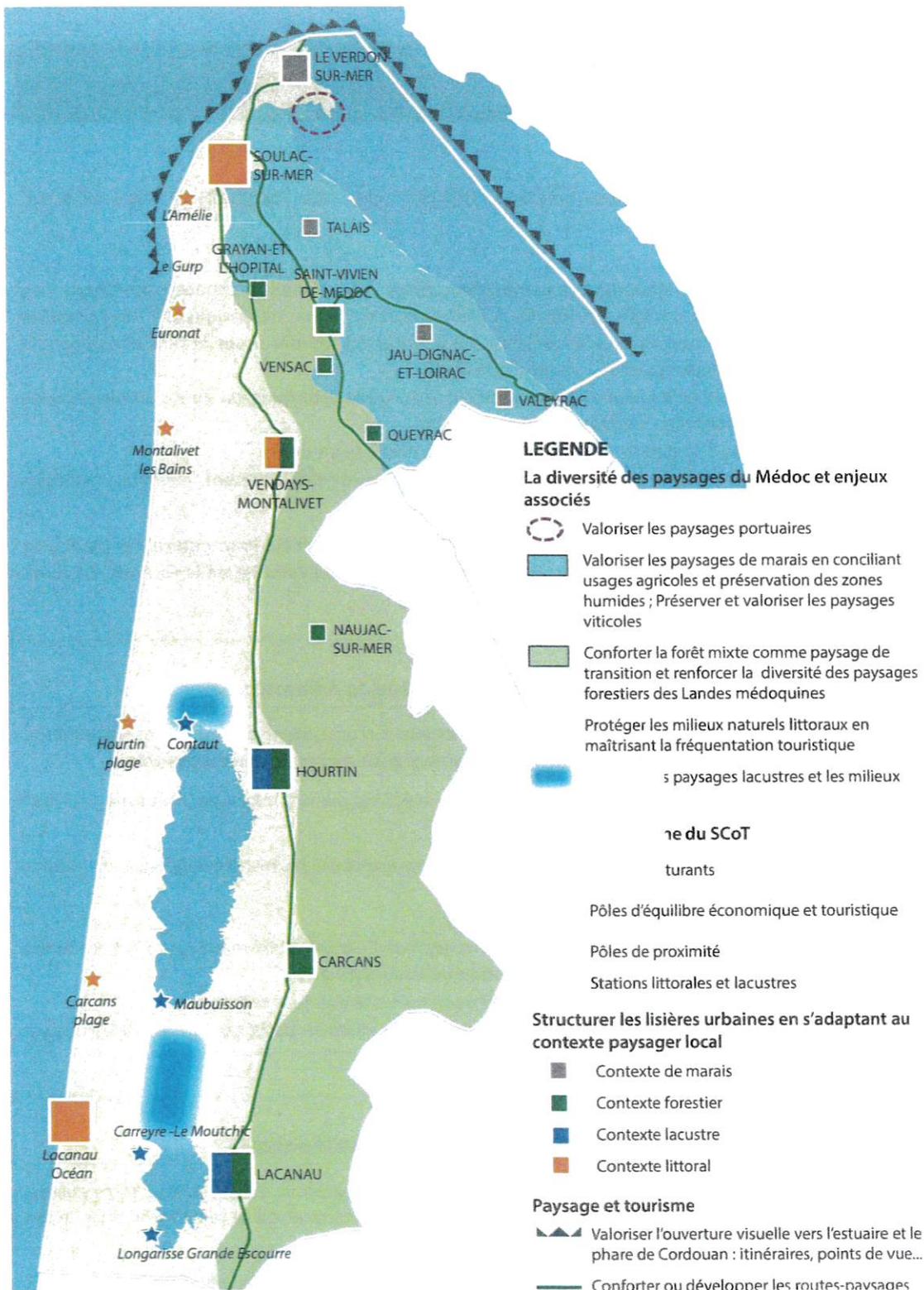
#### **Prescription 13**

##### **Mettre en valeur les routes de découverte des paysages Médocains**

Le SCOt identifie plusieurs routes qui ont une fonction particulière pour la découverte des paysages, d'autant qu'elles sont des voies structurantes pour la desserte du territoire et de ce fait offrent une vitrine panoramique sur les espaces environnants :

**Le territoire conforte la vocation de « route paysage » de la RD 1215 qui relie la pointe du Verdon à la Métropole Bordelaise.**

---



- En aménageant les bords de route de manière à révéler les ouvertures sur le paysage : identification de points de vue, aires d'arrêt et d'observation, points d'information, tables d'orientation, etc.
  - Ces aménagements devront être anticipés dans les documents d'urbanisme locaux afin de faciliter la gestion foncière nécessaire à leur réalisation (emplacements réservés) et d'établir une réglementation adaptée ;
- En assurant, en partenariat entre le Parc Naturel Régional et les collectivités territoriales, l'encadrement de l'affichage publicitaire et l'harmonisation de la signalétique.

Les routes de traversée des paysages de landes seront mises en valeur :

- Par l'aménagement des abords des routes qui font la transition entre la pinède et les paysages de grandes clairières cultivées en y favorisant les espaces nécessaires pour les mobilités actives ;
- De manière générale, des « fenêtres » vers les éléments d'intérêt paysager naturels, ou bâtis dont les éléments de patrimoine vernaculaire, devront être préservés et mis en valeur.

Enfin, la poursuite de la valorisation du patrimoine fluvial et estuarien pour une découverte maritime de Médoc Atlantique, ainsi que le phare de Cordouan et de la Basilique de Notre-Dame-de-Fin-des-terres, doit également être mise en œuvre :

A cette fin, les documents d'urbanisme veilleront

- A définir des règles d'insertion paysagère pour les bâtiments et installations autorisés dans le cadre de la Loi Littoral pour l'aquaculture ;
- A faire respecter la qualité des installations des ports fluviaux et à promouvoir des aménagements aux abords notamment pour les mobilités, privilégiant la légèreté, et la mise en valeur conjointe des espaces naturels et humides qui les jouxtent (cf. prescription 14 ci-dessous)

Le grand éolien en mer est exclu du fait de la présence de mesures de protection environnementale du phare de Cordouan, classé à l'UNESCO, et de contraintes militaires.

#### **Prescription 14**

#### **Reconnaitre et mettre en valeur le patrimoine et les qualités des paysages urbains, littoraux et forestiers**

Dans le cadre de leur document d'urbanisme, les collectivités sont amenées à poursuivre leur action de reconnaissance, de protection et restauration du patrimoine architectural, culturel et naturel typique du territoire : religieux, rural, maritime, vernaculaire ... :

- Elles prennent en compte ces éléments de patrimoine, afin de ne pas dénaturer ni disqualifier le caractère et le paysage de l'espace dans lequel les nouvelles opérations d'aménagement s'insèrent ;
- Elles préservent les caractéristiques architecturales et les typicités des éléments de patrimoine qu'elles identifient, tout en intégrant les enjeux de restauration, de rénovation et d'usage ;
- Dans le cadre d'agrandissement, adaptation ou rénovation il est possible de recourir à des formes contemporaines afin de conserver un patrimoine vivant (habitabilité / confort correspondant aux besoins d'aujourd'hui...) sous réserve de maintenir une harmonie d'ensemble du bâti.

L'objectif est aussi de mettre en œuvre des formes architecturales et urbaines qui soient des vitrines des villes littorales : A cette fin et en cohérence avec la valorisation de la diversité des formes bâties (prescription 12), les documents d'urbanisme veilleront à ne pas densifier davantage les fronts de mer en cohérence avec la gestion de risques. Les paysages arborés imbriqués aux tissus urbains seront valorisés.

Notamment, il s'agira d'assurer le maintien et la conservation des secteurs du patrimoine bâti singulier de Soulac sur Mer, regroupé au sein d'un site patrimonial remarquable (SPR), comprenant la basilique

Notre Dame de la Fin des Terres inscrite au patrimoine de l'Humanité par l'UNESCO, en application d'une différenciation au travers du SCOT et dans le but de le protéger notamment dans le cadre de la gestion du trait de côte » (Etude historique, typologique, urbanistique et architectural de l'ensemble urbain de type balnéaire de Soulac sur Mer 1989/1990 - I Berger-Wagon et Olivier Lescorce ).

L'accueil dans les espaces naturels doit être amélioré et organisé en ayant une attention particulière sur la question des déplacements et du stationnement.

- Les aires de campings et de stationnement des camping-cars devront faire l'objet d'une intégration paysagère ;
- La mise en œuvre du réseau d'itinérances devra être compatible avec la préservation des milieux naturels, en particulier les circuits de découverte des lacs et des marais. La fréquentation doit être raisonnée et canalisée afin de ne pas remettre en cause leurs fonctionnalités écologiques ;
- Les promenades et parkings devront être aménagés et/ou réaménagés de manière à offrir des espaces d'accueil de qualité, en maximisant les espaces non imperméabilisés, et une bonne gestion des circulations ;
- La Pointe de Grave devra faire l'objet d'un traitement particulier afin de la mettre en valeur par l'aménagement d'espaces d'accueil de qualité, le réaménagement et l'organisation des parkings, stationnements et circulations, la création de cheminements piétons, notamment dans le cadre de l'étude aménagement durable des stations »Nord Médoc «.

#### **Prescription 15**

#### **Affirmer une qualité paysagère dans le développement urbain et les entrées de ville**

Les limites de l'urbanisation doivent être identifiées et affirmées dans les documents d'urbanisme locaux :

- Les lisières entre l'urbanisation et les paysages agricoles ou naturels environnants devront être aménagées ou traitées en prenant appui autant que possible sur des structures naturelles existantes : boisements, cours d'eau ou canaux, ... En transition avec l'espace forestier, ces lisières constituent des espaces ouverts en prévention des risques incendie ;
- Les projets s'implantant en entrée de ville devront faire l'objet de prescriptions paysagères pour le traitement des lisières soit dans le cadre d'une OAP projet soit au travers de dispositions réglementaires soit au travers d'une OAP thématique relative au traitement paysager de ces lisières ;
  - Les activités économiques doivent s'implanter dans le cadre d'un aménagement prenant en compte les enjeux d'intégration paysagère et prévoir le traitement des interfaces avec les espaces attenants, qu'il s'agisse des espaces naturels et agricoles comme des espaces résidentiels afin de limiter les nuisances (bruit, odeurs, vues...) ;
- Des coupures d'urbanisation non constructibles seront mises en œuvre pour affirmer la discontinuité de certains espaces urbains (cf. Loi Littoral) et maintenir la présence de la pinède ou d'espaces naturels interstitiels qui favorisent le fonctionnement de la trame verte et bleue.

#### **Recommandation**

*Poursuivre la démarche d'enfouissement des réseaux aériens. Pour cela, les collectivités, en s'appuyant sur leurs documents d'urbanisme locaux sont encouragées à mobiliser les outils nécessaires pour l'acquisition de la maîtrise foncière (emplacements réservés, préemption, etc.).*

*Porter une grande exigence d'accompagnement et d'intégration urbaine de la part des opérateurs commerciaux s'implantant sur le territoire.*

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

### Prescription 16

#### Valoriser le patrimoine bâti, et permettre la transformation et la réutilisation du bâti existant

Le SCoT s'appuie sur l'attractivité du territoire et sa maîtrise de l'urbanisation pour privilégier l'utilisation du bâti existant et sa réutilisation.

Les documents d'urbanisme veilleront à faciliter les extensions du bâti dans une perspective de valorisation. L'approche doit être différenciée selon la qualité du bâti faisant l'objet de la rénovation et la qualité du bâti adjacent. A cette fin, les documents d'urbanisme veilleront :

- A définir des règles facilitant les extensions en privilégiant la cohérence (gabarits, traitement extérieur et toitures, clôture) avec le bâti que l'on souhaite valoriser (objet de la rénovation ou de l'extension, ou bâti adjacent) ;
- A définir des règles permettant la construction de bâti annexe permettant de recevoir des fonctions de bureau, résidentielles ou de loisirs privés ;
- A définir des règles facilitant la transformation de bâtis affectés à d'autres vocations au sein ou en continuité des espaces urbanisés du SCoT, en cohérence avec la Loi Littoral.

Cette densification doit se faire en cohérence avec les règles de prospect et d'implantation en vigueur sur l'existant, qui peuvent être assouplies sans créer de rupture forte au regard des modes de construction patrimoniaux existants.

Ces règles ne doivent pas être contradictoires avec l'amélioration énergétique de la construction ; toutefois, ces dispositifs peuvent faire l'objet d'intégration paysagère notamment les panneaux solaires en toiture.

Ces règles doivent être adaptées pour intégrer, le cas échéant, en fonction de la taille du bâti et de l'extension, des ajouts plus contemporains.

### Prescription 17

#### Mettre en place d'une politique foncière et immobilière pour créer des logements accessibles

L'évolution du marché immobilier à la hausse dans les espaces littoraux et particulièrement ceux, peu éloignés des métropoles s'est trouvée accentuée par la crise COVID. Si l'arrivée de nouveaux ménages plus aisés peut avoir un impact positif en permettant une valorisation du bâti existant (cf. prescription 16) ce type de projet peut s'avérer onéreux pour des « primo-accédants ».

L'objectif est de préserver une offre accessible aux jeunes actifs notamment ceux qui travaillent sur le territoire impliquant la mise en place d'une politique foncière.

Les collectivités identifient dans les PLU les emprises foncières dans l'enveloppe urbaine ou en extension en continuité, qui permettent de réaliser des opérations dans le cadre d'un coût maîtrisé pour en assurer la maîtrise foncière.

Elles mettent en place des outils favorisant cette maîtrise notamment par des emplacements réservés, des servitudes de mixité, des objectifs de mixité sociale dans une OAP ou le règlement, pour encadrer la

---

faisabilité des opérations au travers de modes de financement imposés garantissant la réalisation de logements aidés, soit en location, soit en accession, soit au travers de baux réels et solidaires.

Les formes urbaines recherchées pour répondre aux besoins des actifs avec enfants impliquent la réalisation de jardins ou d'autres espaces extérieurs privés.

#### **Prescription 18**

##### **Favoriser les modes constructifs visant à optimiser la consommation de l'espace**

Si les modes constructifs typiques du territoire ne sont pas très denses à l'exception des cœurs de ville ou village, la valorisation patrimoniale n'interdit pas de mieux structurer le tissu urbain pour favoriser sa densification maîtrisée. C'est notamment au travers de l'aménagement qu'une meilleure utilisation du tissu urbain et des projets en extension, peuvent permettre d'économiser l'espace.

Les documents d'urbanisme organisent l'aménagement d'espaces urbains mal irrigués au moyen d'outils permettant de désenclaver des îlots ou de favoriser l'urbanisation de dents creuses mal desservies (OAP, emplacements réservés pour des voiries, etc...).

Les règlements des documents d'urbanisme doivent être adaptés à cet objectif d'une meilleure utilisation du tissu urbanisé au travers des règles de prospect ou d'emprises au sol.

Les capacités foncières situées dans des secteurs adjacents aux espaces le plus denses doivent permettre la mise en œuvre de modes constructifs plus denses en lien avec ces espaces et intégrer notamment des formes intermédiaires voire des petits immeubles collectifs favorisant par leur emplacement l'accès aux services. Cette forme répondra notamment aux besoins de personnes âgées ou aux jeunes habitants qui souhaitent s'en rapprocher.

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

Un urbanisme propice à la santé physique et mentale, c'est un urbanisme qui notamment, facilite les mobilités actives, qui valorise et développe la nature en ville, qui limite les nuisances et les risques (qualité de l'air, bruit, odeurs, risques mettant en cause la sécurité des biens et les personnes ...).

#### **Prescription 19**

##### **Développer les mobilités actives et organiser des parcours de santé**

Au-delà de l'amélioration des mobilités cyclables prévues dans la partie 2-2-2 sur l'organisation des mobilités, il s'agit d'anticiper sur les besoins en cheminements doux à l'échelle des quartiers pour favoriser l'accès aux services de centres-villes.

Les collectivités prévoient dans les documents d'urbanisme la possibilité de réalisation de liaisons douces inter-quartier vers les lieux de services. Dans les OAP réalisés pour de nouvelles opérations, tant en extension que dans l'enveloppe urbaine, les PLU prévoient des modes d'aménagement intégrant les voies douces en lien avec les espaces urbanisés adjacent en privilégiant l'accès vers les centralités.

Elles cherchent également à aménager des parcours de santé si possible accessibles par des modes doux.

## **Prescription 20**

### **Renforcer la présence de la nature en ville**

En lien avec la reconnaissance des espaces de nature ordinaire (Cf. 1-1 trame verte et bleue) le maintien d'espaces de nature dans les villes et villages contribue au bien-être des populations particulièrement dans un contexte de changement climatique pour lutter contre les îlots de chaleur mais aussi pour l'apport esthétique, paysager, apaisant, et enfin le rôle de puit de carbone de la végétation.

Les documents d'urbanisme locaux assurent le maintien et/ou prévoient la création d'espaces végétalisés en tissu urbain (espaces verts, parcs et jardins publics, espaces verts privés, parcs de stationnement arborés, ...) dans les opérations de rénovation urbaine comme dans les projets d'extensions urbaines. Il s'agira notamment :

- De conforter ces espaces de nature en ville par un zonage approprié à leur fonctionnalité ou par un outil spécifique de protection : espaces boisés classés ou les éléments de paysage remarquable ;
- De conforter le cas échéant des continuités naturelles en aménageant des chemins piétons ou en végétalisant l'espace public ;
- De mettre en place un coefficient de biotope par surface, à la fois pour éviter l'imperméabilisation des espaces non construits dès lors qu'ils possèdent un intérêt pour la gestion des eaux pluviales, mais aussi pour la qualité du cadre de vie urbain et pour réduire les effets d'îlot de chaleur urbain par la présence du végétal ;
- De programmer des plantations dans les OAP et dans le règlement pour les parcelles privées dans le cadre des autorisations de construire ;
- De prévenir l'introduction et la propagation d'espèces exotiques envahissantes, qui sont aujourd'hui considérées comme l'une des principales menaces pour la biodiversité,
  - en intégrant cet enjeu dans les projets de travaux d'aménagement, et en y proscrivant la plantation de plantes invasives pour le fleurissement des espaces publics et privés (Jussie, le Lagarosiphon et l'Egeria, la Renouée du Japon, l'Herbe de la Pampa, le Baccharis, etc.)
  - en privilégiant les essences locales et en poursuivant l'information des publics, particuliers et professionnels sur ce sujet.

### **Recommandations : Limiter la présence des espèces végétales envahissantes**

*Certains sites connaissent une prolifération d'espèces végétales envahissantes telles que la Jussie, le Lagarosiphon et l'Egeria, la Renouée du Japon, l'Herbe de la Pampa, le Baccharis, etc.*

*Le SCoT recommande de poursuivre les interventions permettant de freiner leur prolifération, notamment par l'arrachage.*

*Le SCoT recommande de lutter contre la propagation et l'introduction des espèces envahissantes*

- *En recourant aux espèces végétales adaptées au climat local dans les opérations d'aménagement et les espaces publics pour conforter la biodiversité du territoire ;*
- *En maintenant une surveillance de la propagation des espèces envahissantes. A ce titre, les données de l'Observatoire de la Flore Sud Atlantique (OFSA) pourront utilement être mobilisées ;*
- *En adossant un guide de recommandations à leur document d'urbanisme local à destination des aménageurs et des propriétaires.*

*Il est recommandé aux communes de s'appuyer sur les travaux menés par le PNR Médoc et les syndicats mixtes des SAGE pour renforcer la sensibilisation des professionnels et des particuliers sur les espèces invasives recensées et les risques afférents à leur prolifération.*

---

## **Prescription 21**

### **Réduire les nuisances et les risques**

La qualité de l'air est un marqueur important pour la santé que le SCoT préserve au travers d'une politique de limitation des gaz à effet de serre (cf. partie 2 du DOO « organiser les mobilités », et Partie 1 ci-dessous « viser l'autonomie énergétique »).

Concernant les nuisances relatives au bruit, aux odeurs et aux paysages de proximité immédiate, il s'agit de gérer la mixité des fonctions et la protection d'un usage résidentiel apaisé en gardant néanmoins à l'esprit que la mixité des fonctions constitue un atout pour la vitalité des communes.

**Les collectivités gèrent le risque de nuisances (air, bruit, odeurs, paysage) en prévoyant dans les documents d'urbanisme des espaces tampons autour des activités en fonction des impacts qu'elles génèrent et en veillant à leur insertion paysagère. Il s'agira notamment d'apporter une attention toute particulière à l'intégration des équipements de collecte des déchets (Déchetterie de Soulac sur Mer), en anticipant les nuisances et en s'assurant de la compatibilité avec les dispositions de la loi Littoral**

**Dans les zones résidentielles, certaines activités sont interdites lorsque des mesures d'aménagement ne suffisent pas à limiter ces nuisances tant en raison de leur imbrication dans le tissu que du type d'activité réalisé.**

Les risques sont traités en partie 2 du DOO

## 1.3. Viser l'autonomie énergétique

L'objectif est d'impulser fortement la transition énergétique du territoire par une action convergente de tous ses acteurs, à la fois comme moyen d'innovation et de croissance mais aussi pour lutter et s'adapter face au changement climatique, en particulier pour le territoire, face aux risques littoraux et de feux de forêt.

Le territoire tire parti de ses potentiels pour répondre aux défis du changement climatique, dans l'objectif que le territoire devienne autonome en matière d'énergie en utilisant toutes les ressources énergétiques disponibles : solaire, biomasse, force houlomotrice, etc. L'optimisation des ressources doit associer, dans une gestion équilibrée, la production individuelle comme la production collective. A cette fin le territoire réalise un PCAET qui concourra à la réalisation des prescriptions suivantes.

### 1.3.1. Développer la sobriété énergétique et la production à l'échelle projet

#### Prescription 22

#### Élever la qualité énergétique des projets urbains

Le SCoT 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. Cela doit se traduire a minima par les objectifs suivants à mettre en œuvre dans les documents d'urbanisme et dans l'aménagement et qui s'articulent avec les objectifs de développement urbain et de préservation des milieux.

Les documents d'urbanisme locaux favorisent une bonne performance thermique et énergétique, notamment au travers des OAP, par :

- La forme urbaine (densification, compacité, ...)
- La proximité entre habitat et équipements ;
- Les voies de circulation pour les mobilités actives ;
- L'approche bioclimatique (orientation du bâti, exposition au vent, végétalisation des toitures et/ou façades, ...).

Ils veillent également à :

- Favoriser le développement des petites installations de production d'énergies renouvelables (solaire thermique, photovoltaïque, petit éolien, ...) sous forme individuelle ou mutualisée en veillant à leur intégration paysagère et architecturale ;
- Faciliter la mise en place de réseau partagé de chaleur et de froid.

#### Recommandations :

##### *Inciter à l'exemplarité énergétique des constructions*

- *Expérimenter le bonus de constructibilité pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.*
- *Encourager le développement des constructions dépassant la réglementation thermique en vigueur (BBC, Effinergie +, BEPOS, ...).*

*Instaurer un taux de performances énergétiques et environnementales dans des secteurs à enjeux en conditionnant la réalisation de projets urbains ou de certaines constructions à des performances énergétiques et environnementales renforcées (imposition d'une production minimale d'énergie renouvelable).*

---

*Encourager au développement des réseaux de chaleur, notamment Soulac sur Mer (eau naturellement chaude) et Lacanau (Carbonex) : Les collectivités sont encouragées à étudier la possibilité de création –ou extension s’il existe- de réseaux de chaleur utilisant majoritairement un mix énergétique renouvelable, en profitant d’opérations de densification, d’extension ou d’interconnexion, pour accroître la part d’énergie renouvelable et de récupération dans la consommation du territoire.*

- Identifier les espaces éventuellement nécessaires pour les projets d’installation (chaufferie collective, ...) et les boucles locales de chaleur en les réservant le cas échéant.
- S’appuyer sur des projets d’importance tertiaire et/ou résidentiel ou des projets combinant logements et équipements.

### **Prescription 23**

#### **Faciliter une gestion de l’énergie à l’échelle bâtie (économie et production) qui renforce la sobriété énergétique**

L’objectif est d’inscrire le développement résidentiel et économique dans une démarche favorable à la résilience climatique par la performance énergétique des nouvelles constructions et l’amélioration de la performance énergétique du bâti existant ;

Les documents d’urbanisme locaux facilitent :

- La rénovation énergétique des constructions en permettant les évolutions du bâti telles que l’isolation thermique par l’extérieur ;
- La végétalisation des toitures ou des façades ;
- Les modes constructifs et l’utilisation de matériaux innovants par leur sobriété énergétique (tels que les « matériaux biosourcés »).

Les documents d’urbanisme permettent l’installation sur le bâti, des équipements de production d’énergies renouvelables à toutes les échelles de projet (constructions neuves ou existantes d’habitat, d’équipements publics, de bâtiments d’activités, opérations d’aménagement, etc.) sous forme individuelle ou collective. Cet objectif se met en œuvre en veillant à l’insertion urbaine, architecturale et paysagère des dispositifs, en fonction des caractéristiques patrimoniales locales.

Pour les activités économiques la mise en œuvre de toitures photovoltaïques est obligatoire dans les conditions suivantes :

- Définir une proportion obligatoire pour l’installation de panneaux solaires photovoltaïques ou la végétalisation des toitures dans les documents d’urbanisme locaux, pour les bâtiments agricoles, les entrepôts et immeubles professionnels de 500m<sup>2</sup> ou plus, à construire ou faisant l’objet de rénovations lourdes.

Les actions visant à la rénovation énergétique des bâtiments publics et privés, ainsi que des équipements publics doivent être renforcées :

- Par la rénovation du parc de logements existant notamment afin de lutter contre la précarité énergétique ;
- Par la rénovation des équipements publics et services d’intérêt collectif du territoire (éclairage public, équipements communaux, établissements scolaires, ...).

### **Recommandation**

*Les projets de constructions sont encouragés à intégrer le bioclimatisme permettant de réduire les besoins de chauffage et d’éclairage par l’orientation optimale des bâtiments pour capter le rayonnement solaire aux périodes de printemps, automne et hiver.*

### 1.3.2. Développer les installations de production d'énergie renouvelables

#### Prescription 24

#### Accompagner les projets de production en prenant en compte les besoins et impacts

L'objectif est de gérer finement l'espace et le foncier pour les différentes ressources que sont : le solaire, la biomasse, la force houlomotrice, etc..., notamment dans le cadre des priorités données par les élus dans le PCAET de Médoc Atlantique en cours d'élaboration.

Le grand éolien n'a pas vocation à se développer à terre sur le territoire de Médoc Atlantique afin de préserver les corridors écologiques liés aux passages des oiseaux, en cohérence avec la gestion sylvicole et à respecter le paysage.

Le grand éolien en mer est exclu par les contraintes militaires au Sud, par celles, environnementales et patrimoniales liées à Cordouan, au Nord.

Pour les ressources mobilisées, il s'agit également d'apprécier au cas par cas l'usage le plus approprié, prenant en compte les enjeux globaux de production primaire, de biodiversité, de gestion paysagère, d'usage maritime et de production énergétique afin de concilier plusieurs fonctions.

Les documents d'urbanisme prennent en compte l'objectif de développement d'installations de production d'énergie renouvelable en anticipant les besoins et conditions suivantes :

- Traduire les besoins résultant de l'étude à réaliser pour un projet d'ouvrage multifonctionnel de protection contre les inondations et de production d'énergies renouvelables, sur l'estuaire de la Gironde ;
- Accompagner les besoins en expérimentation ou en exploitation d'installations hydroliennes ou d'installation d'autres digues de protection littorale associée à la production d'électricité issue de l'énergie houlomotrice ;
- Prendre en compte le projet du Grand Port Maritime de Bordeaux pour valoriser son foncier disponible en installant des panneaux solaires ;
- Favoriser l'implantation de fermes photovoltaïques sur des friches, des sols artificialisés, des sols sans valeur agronomique, au-delà des toitures (Cf. prescriptions ci-dessus) ;
- Autoriser les installations accessoires à l'exploitation agricole (agrivoltaïsme) notamment celles liées au pastoralisme ou à la viticulture ;
- Concilier les enjeux de production d'énergie renouvelable et de qualité des eaux en réalisant des projets de lagunage à l'aval des terrains couverts par des panneaux photovoltaïques ;
- Faciliter la réalisation des projets d'équipement de valorisation énergétique de la biomasse et/ou de méthanisation en prenant en compte les objectifs de production soit en autoconsommation, soit pour alimenter un réseau de chaleur soit pour un raccordement aux réseaux gaz, etc. ;
  - La proximité nécessaire à un espace urbanisé pour un réseau de chaleur efficace implique une gestion spécifique des nuisances liées au bruit, aux odeurs et au paysage de proximité avec des mode de réalisation différenciés à prendre en compte.

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

Pour devenir à terme un territoire « Zéro Déchet, Zéro Gaspillage », Médoc Atlantique s'engage dans des actions directes ou de sensibilisation de tous les acteurs du territoire : collectivités, habitants permanents et visiteurs, entreprises, exploitants agricoles et forestiers.

L'objectif est de réduire les déchets à la source et d'optimiser leur gestion à l'échelle locale. A cette fin le territoire réalise un PCAET qui concourra à la réalisation des prescriptions suivantes.

### 1.4.1. Réduire les déchets à la source

#### Prescription 25 Réduire les déchets organiques à la source

Les collectivités insistent auprès des acteurs sur l'importance du développement des composteurs pour réduire les déchets à la source.

Les documents d'urbanisme prennent en compte dans le dispositif réglementaire et les OAP les besoins pour installer des composteurs chez les particuliers et surtout chez les gros producteurs de déchets organiques (campings, restaurants, voire grand commerce pour les produits végétaux invendus et impropres à la consommation...) :

- Dans la gestion des espaces à l'intérieur de la parcelle ;
- Au travers de mesures incitatives permettant le cas échéant de déroger sous condition à certaines règles pour les composteurs (emprises au sol, gestion du coefficient de biotope, etc...).

Il s'agit également d'encourager le commerce à déployer l'offre vrac pour réduire les emballages, limiter le gaspillage en organisant le don ou la vente à prix faibles des produits en limite de péremption, proscrire les sacs non biodégradables dans des délais réduits.

Ces objectifs s'inscrivent dans les politiques contractuelles de développement commercial, notamment dans le cadre de CDAC régie par le DAAC du SCOT (cf. Partie 2) ou au travers de mesures incitatives (Cf. recommandations ci-après).

#### Recommandation

*Les collectivités pourraient développer un label « écoresponsable » propre à Médoc Atlantique ou les actions pour réduire les déchets à la source seraient un des paramètres d'obtention.*

*Le but serait de mettre en avant les opérateurs associés à ce label dans le cadre de la stratégie touristique (cf. Partie 3)*

### 1.4.2. Optimiser la gestion des déchets et favoriser le recyclage

#### Prescription 26 Favoriser le recyclage et l'économie circulaire

Parmi les produits recyclables ou valorisables, on trouve notamment sur le territoire :

- La récupération/valorisation des huiles de restauration, pour du biocarburant (10 litres peuvent produire 8 litres de biocarburant) : les secteurs concernés sont les hôtels ou hébergements avec restaurants, la restauration rapide, les établissements de santé, les cantines d'autres équipements publics et privés, la grande distribution, etc.... La collecte pour valorisation est obligatoire pour une production de plus de 60 litres par an ;
- Il peut s'agir également de la récupération et recyclage des mégots
- La valorisation des déchets verts des collectivités et résidus agricoles, etc.
- Les résidus liés à la viticulture ;
- La valorisation des productions sylvicoles non admissible en qualité au bois d'œuvre.

**Les documents d'urbanisme doivent organiser l'aménagement de manière à optimiser les possibilités de ramassage des déchets triés, mais aussi des déchets spécifiques par des voiries et, le cas échéant, des espaces de retournement adaptés aux véhicules. Une attention particulière sera portée aux secteurs ou s'implantent les installations susceptibles de générer des déchets spécifiques valorisables.**

Il s'agit également d'accompagner des projets de valorisation pour le développement de l'économie circulaire sur le territoire. Cet objectif est traité conjointement avec les prescriptions 64 et 65 en Partie 3 relative au développement de l'économie circulaire.

### **Prescription 27**

#### **Optimiser la gestion des déchets**

Le territoire s'engage dans la recherche d'une solution locale pour le traitement de ses déchets en coopération avec une ou plusieurs intercommunalité voisines. Cet objectif permet d'éviter, l'« exportation » de nos déchets et l'émission concomitante de Gaz à Effet de Serre par les transports. Il permet également de développer une approche écoresponsable à l'échelle du territoire associé à l'objectif 0 déchets, 0 gaspillage.

**Les espaces liés à la zone urbanisée du SMICOTOM intégrant, déchetterie, recyclerie, lagunage, production d'énergie photovoltaïque (etc..) constituent le site préférentiel d'implantation dans le cadre d'une stratégie cohérente sur la transition énergétique. Le document d'urbanisme local compétant devra prévoir la possibilité d'implantation de cet équipement.**

**Plus généralement, la réalisation des équipements nécessaires à la collecte, la gestion et à l'élimination des déchets (déchetteries, incinérateur, ...) devra être réalisée de manière à :**

- Faciliter les process de traitement et l'accessibilité,
- Éviter les nuisances pour le voisinage et permettre.
- Prévoir les espaces ou équipements permettant de disposer d'une solution en cas de déchets exceptionnels (par exemple, issus de tempêtes)



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

---



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

Les enjeux du diagnostic montrent l'importance dans un contexte d'attractivité résidentielle soutenue de renforcer le système socio-économique local et l'équilibre entre fonctions économiques et résidentielle. Il s'agit de répondre aux besoins des habitants mais aussi limiter les déplacements par un accès optimisé à l'emploi. L'enjeu est donc d'accueillir aussi des actifs vivant à l'année sur le territoire.

Toutefois le territoire de Médoc Atlantique ne pose pas la question de la croissance démographique comme une fin en soi. Le projet politique s'appuie sur cette attractivité résidentielle mais pour la maîtriser au regard d'une capacité d'accueil viable qui ne remette pas en cause ce qui fonde son attractivité (paysage, biodiversité authenticité, cf. partie 1 du DOO), qui puisse s'inscrire dans sa gestion des enjeux climatiques et des risques, et qui favorise le renforcement du système socio-économique local en s'appuyant sur son attractivité choisie

Appliqué au territoire singulier de Médoc Atlantique, l'ambition du SCOT, est de trouver un équilibre entre le capital naturel du territoire, façonné par la main de l'Homme depuis des temps immémoriaux, et les dynamiques à l'œuvre sur le territoire, afin que les générations futures puissent répondre à leurs besoins économiques, sociaux et environnementaux. Au regard des capacités propres à notre territoire, il s'agit de concilier nos modes de vies actuels avec des aspirations nouvelles et le constat d'une attractivité réelle du territoire, dont on ne sait si elle sera conjoncturelle ou structurelle, dans le sens d'une amélioration qualitative plutôt que quantitative.

### 2.1.1 Un cadre spatial à la capacité d'accueil, mise en œuvre au travers de la Loi Littoral

#### Prescription 28

#### Protéger les espaces remarquables du littoral

En cohérence avec la préservation de la trame verte et bleue sur laquelle il s'appuie, le SCoT localise à son échelle sur la carte ci-contre, comme **espaces présumés remarquables au sens de la Loi Littoral**, les réservoirs de biodiversité incluant les dunes, arrières dunes, milieux humides, aquatiques et lacustres, les boisements significatifs de feuillus.

Les documents d'urbanisme précisent à leur échelle la délimitation des espaces remarquables à partir des enveloppes proposées à l'échelle du SCoT. en se fondant sur les dispositions de l'article L. 121-24 du Code de l'urbanisme. Ils tiennent compte notamment des espaces ne présentant pas de caractère remarquable, notamment dégradés ou artificialisés (*notamment des espaces occupés par des bâtiments agricoles ainsi que de leurs abords, qui ne présentent pas de caractère remarquable afin de permettre le cas échéant les évolutions bâtementaires possibles au regard des autres dispositions de la loi littoral si elles sont nécessaires pour mieux assurer la pérennité sur le long terme de l'agriculture qui façonne le paysage et permet le bon fonctionnement environnemental des sites remarquables adjacents*).

Ils protègent ces espaces par un dispositif réglementaire où seuls peuvent y être réalisés (sous réserve des modalités et exceptions prévues par les lois et règlements en vigueur) :

- Les travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux ;
- Des aménagements légers, lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère remarquable du site.

Les plans locaux d'urbanisme classent en espaces boisés classés, au titre de l'article L. 113-1, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

#### **Rappel article R 121-5 du CU**

*Seuls peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-24, dans les conditions prévues par cet article, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux:*

*1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;*

*2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible;*

*3° La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;*

*4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :*

- *Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;*
- *Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;*
- *A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés.*

*5° Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.*

*6° Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux. Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° et les réfections et extensions prévues au 3° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.*

#### **Prescription 29**

#### **Protéger les coupures d'urbanisation révélant les paysages littoraux et estuariens, et lacustres emblématique du territoire**

Le SCoT localise à son échelle, les coupures d'urbanisation au sens de la Loi Littoral (cf. carte ci-avant)

**Les documents d'urbanisme les délimitent en veillant à les préserver en profondeur.**

Ils peuvent affiner leur tracé afin que ces coupures d'urbanisation ne recouvrent aucun espace urbanisé même si des constructions ponctuelles peuvent y figurer.

Comme pour les espaces remarquables, les coupures d'urbanisation ne peuvent recevoir d'urbanisation. Seuls peuvent être admis des constructions ou aménagements ne compromettant pas le caractère naturel de la coupure :

- Équipements légers de sport et de loisirs ;
- Équipements liés à la gestion de l'espace (exploitation des voiries existantes ainsi que leur évolution et réaménagement dès lors qu'ils sont permis par ailleurs par les dispositions et règlements applicables, équipements de sécurité civile, etc.) ;
- Réfection, mise aux normes et extension mesurée des bâtiments existants notamment des exploitations agricoles hors bande des 100 m.

Toutefois, et sous réserve d'une insertion paysagère de qualité et d'une emprise compatible avec l'objectif de préservation des vues larges, sur l'estuaire notamment, les PLU pourront organiser les coupures de manière à mettre en œuvre la dérogation au principe de continuité de l'urbanisation prévues par l'article L 121-10 pour les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières hors espaces proches du rivage ou aux cultures marines, y compris dans les espaces proches du rivage.

Enfin, il appartient au PLU de prévoir les autres coupures nécessaires à son échelle, pour compléter celles que le SCoT définit à l'échelle du territoire en lien avec la prescription 15.

### **Prescription 30**

**Mettre en œuvre une densification maîtrisée et localisée au sein des espaces proches du rivage en cohérence avec la valorisation patrimoniale, la gestion des risques littoraux, et des villes océanes à l'année.**

Le SCoT définit les espaces proches du rivage (cf. carte ci-avant) à l'échelle de l'intercommunalité, c'est-à-dire en cherchant la continuité et la cohérence des éléments permettant d'apprécier cette limite.

La mise en œuvre des critères de co-visibilité, de distance par rapport au rivage ainsi que de la nature et de l'occupation de l'espace ont été mis en œuvre de la manière suivante.

La co-visibilité a constitué le 1<sup>er</sup> critère pour la façade atlantique. Pour les espaces urbanisés, le tracé est plus proche lorsque le front urbain est dense, ce qui est moins le cas pour les grands équipements touristiques. Hors espace urbanisé, le critère de l'ambiance maritime dans un contexte d'arrière-dunes sur une grande profondeur a été considéré comme perdant de sa pertinence au regard de la distance. Dans ce contexte, les routes significatives parallèles ont pu servir de points d'appui au tracé. Sur l'estuaire, la méthode du premier SCoT s'appuyant sur les routes a été reprise. Enfin autour des lacs, on retrouve les principes de la façade atlantique, mais associés à des repères comme des chemins cyclables dans un contexte d'ambiance végétalisée.

Pour le renforcement du système socio-économique local, le projet vise notamment à faire de Lacanau, Soulac-sur-Mer et Vendays-Montalivet des villes océanes à l'année. Cet objectif doit être géré finement pour articuler une politique cohérente de l'extension limitée des espaces proches du rivage.

**Les documents d'urbanisme locaux précisent à leur échelle les espaces proches du rivage localisés par le SCoT.**

**Dans les espaces proches du rivage les documents d'urbanisme locaux gèrent le caractère limité de l'extension pour :**

---

- Gérer de manière différenciée les secteurs en articulation avec la gestion des risques, et de limitation de l'imperméabilisation et la nature en ville, pour mieux organiser la densification/extension sur des espaces moins soumis à ces pressions ; il s'agit de cibler des secteurs stratégiques nécessitant un développement plus significatif au profit d'autres espaces ou la densification pourrait être interdite en raison des risques ;
- Favoriser l'implantation d'une partie des hébergements touristiques, notamment hôteliers, nécessaires à la stratégie du SCoT ;
- Eviter le cloisonnement des activités résidentielles et économiques, tant sur le plan de la mixité fonctionnelle que de la mixité sociale ;
- Répondre à l'enjeu urbanistique d'amélioration des franges urbaines au travers d'une morphologie plus lisible et présentant une meilleure insertion paysagère ;
- Prendre en compte la réalisation d'aménagements indispensables tels que des parkings paysagés et non imperméabilisés évitant le stationnement sauvage près du rivage lorsque le stationnement et la gestion des flux automobiles n'ont pu être réglés en amont ou pour les parkings nécessaires au fonctionnement d'ouvrages de mise à l'eau des bateaux ; Dans cet exercice, les documents d'urbanisme locaux pourront s'appuyer sur les réflexions et programmations issus sur les plans plages intercommunaux et communaux, existants ou à créer.
  - Plans plages océaniques : Carcans Plage, Hourtin Plage, Lacanau Plage Nord, Lacanau Plage Sud, Montalivet
  - Plans plages lacustres : Maubuisson, Piqueyrot, Hourtin Port, Le Moutchic, la Grande Escoure
  - Plans plages océaniques à créer : le Gurg à Grayan-et-l'Hôpital dans le cadre de l'étude ADS Nord Médoc
- Définir pour les nouvelles urbanisations, un plan d'aménagement favorisant la perméabilité aux flux de déplacements inter-quartiers.

### 2.1.2 Une gestion des espaces urbanisés au sens de la Loi Littoral au service de l'optimisation de la capacité d'accueil dans un cadre environnemental et paysager authentique

En articulation avec la politique de valorisation patrimoniale l'objectif est de renforcer la capacité d'accueil au sein des espaces urbanisés pour mieux organiser la lisibilité des lisières et limiter la consommation d'espace. Les communes du territoire s'organisent fréquemment sur plusieurs centralités et l'optimisation de la capacité d'accueil de certains espaces permet aussi de favoriser progressivement un redéploiement au regard des risques littoraux.

La multipolarité permet d'irriguer un territoire de longues distances qui sera associé à une politique de mobilité renforcée (cf. ci-après). En revanche une hiérarchisation est nécessaire ainsi que la limitation forte du développement en extension. L'objectif du SCoT vise pour valoriser et protéger le paysage mais aussi pour prévenir le risque feux de forêt, à conforter les espaces urbanisés en travaillant la cohérence et la lisibilité des lisières et interrompre le développement linéaire.

La première étape consiste donc à reconnaître les espaces urbanisés au sens de la Loi Littoral en prenant en compte le fait que chaque commune dispose de plusieurs lieux de vies issus de modes de constructions anciens mais aussi issus du développement touristique organisé par la MIACA, avec d'espaces urbanisés structurés autour de complexes d'hébergements et d'activités touristiques. En revanche, certains espaces

bâti, sont trop peu structurés et trop diffus pour être reconnus tant du point de vue de la Loi Littoral que du parti d'aménagement du SCoT.

### Prescription 31

**Reconnaitre les villages et agglomérations du territoire et leur associer une gestion différenciée au regard de leurs caractéristiques et de leur rôle dans l'armature multipolaire.**

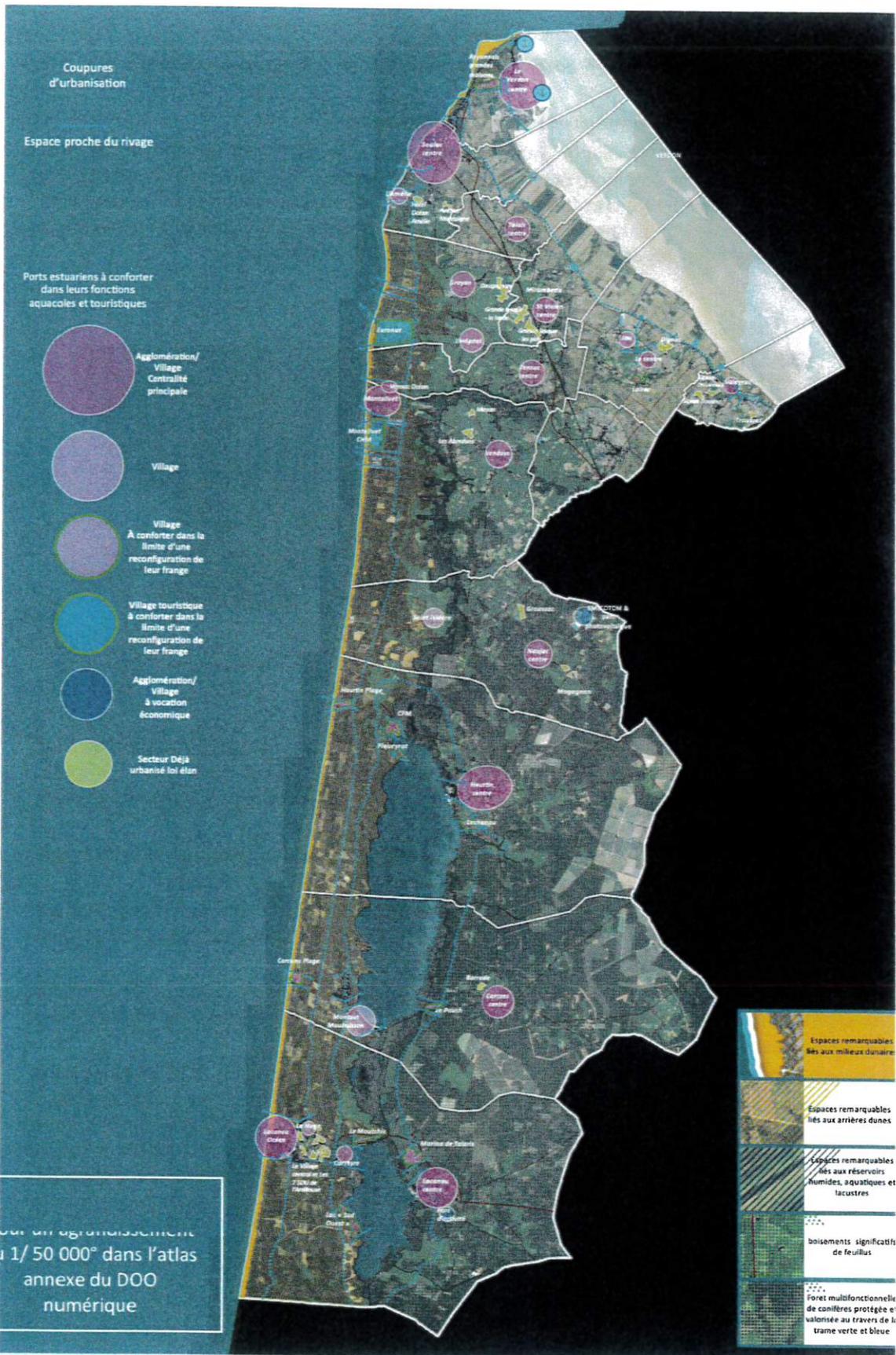
Le SCoT définit à l'échelle des communes, les agglomération ou village au sens de la Loi Littoral en les hiérarchisant selon 5 catégories qui permettent de définir leurs modalités de développement au sein de la commune.

Ces agglomérations et Villages sont qualifiés au regard des critères suivants :

- **Agglomérations et Villages constituant des centralités principales ayant vocation à constituer la capacité d'accueil principale de la commune : toutes les communes disposent donc au moins d'une centralité principale. Elles se caractérisent**
  - par le caractère historique de leur implantation, et une mixité des fonctions (équipements services, activités...) en rapport avec leur taille
  - et un nombre de constructions variant d'une petite centaine (+ de 90 pour Valeyrac) à 5 000 constructions ainsi que de densités de l'ordre de 7 à 10 constructions/ha non inclus des coeurs d'ilots enclavés sur Talais, Grayan, Naujac et Vensac ;
    - Toutes les communes détiennent une centralité principale, Lacanau Océan et Montalivet/Vensac (océan) constituant par ailleurs **des centralités principales supplémentaires** pour les communes de Vendays-Montalivet, Vensac et Lacanau compte tenu de leurs fonctions. A noter que « Le Centre » constitue la centralité principale de Jau Dignac et Loirac.
- **Villages constituant des centralités secondaires ou d'accompagnement.** Ils se caractérisent
  - par un nombre de constructions de l'ordre de plus de 70 constructions et une densité supérieure à environ 7 constructions/ha, sauf présence d'ilots végétalisés significatifs pouvant expliquer une plus faible densité ou sauf centralité principale de densité structurellement plus faible ( 5 à 6)
  - par la présence ponctuelle ou non, d'équipements ou de services, ou d'activités économiques et touristiques
  - **et/ou** d'un nombre de logements de l'ordre de plus de 60 logements, révélateurs du dynamisme du lieux de vie que constituent ces villages,
  - **et/ou** pour les petites communes, le caractère historique du Village avec notamment un enjeu de valorisation patrimoniale permet de qualifier un dynamisme lié à un nombre de logement inférieur mais de plus d'une trentaine
    - Ces villages, centralités secondaires ou d'accompagnement ont vocation à constituer une capacité d'accueil complémentaire et faire vivre un lieu de vie dynamique de la commune : L'Amélie à Soulac, L'hôpital, Jau (Jau-Dignac et Loirac), St Isidore à Naujac, Montaut-Maubuisson à Carcans, Le Huga et Carreyre à Lacanau
    - Lilhan ouest-route des lacs, également à Soulac peut être considéré en continuité de l'agglomération Soulacaise mais dans tous les cas, il dispose des caractéristiques d'un village dans la présente définition. Cette double justification possible est stratégique car le secteur

entre D 101 /route des lacs et la D 101 E2/avenue Guy Albosphere (zone du CCAS déjà artificialisée et sécurisée du point de vue des risques inondations et érosion et située à plus d'un kilomètre des EPR), est situé en continuité de Lilhan ouest - route des Lacs et permet d'envisager à moyen et long terme l'accueil de nouveaux habitants et la relocalisation éventuelle d'enjeux et d'habitations exposés aux risques littoraux.

- Pour certains villages, le SCOT prend directement en compte les enjeux environnementaux et littoraux, viticoles ou paysagers à leurs abords pour limiter leur évolution. Ils peuvent être densifiés (dans la limite d'une extension limitée en EPR) mais sans extension consommatrice d'espaces naturels agricoles ou forestiers tout en permettant une reconfiguration qualitative de leur frange. Il s'agit de La marina de Talaris, Moutchic, le village central de l'Ardilouse (Golf) à Lacanau, Lac Sud-Ouest ( intégrant de manière continue les lieux dits Grande Escoure et Longarisse) à Lacanau ; le Pouch et Carcans plage à Carcans ; Lachanau, le secteur du CFM, Piqueyrot et Hourtin Plage à Hourtin ; Mirambeau (dont la continuité avec le bourg peut interroger) à Saint Vivien ; Loirac à Jau Dignac et Loirac ; Royannais/grandes maisons au Verdon sur mer. Le Village intégrant le CFM constitue une centralité stratégique d'échelle SCoT dont la réalisation en renouvellement doit être optimisée.
- Il convient de noter également que la reconfiguration de leur frange peut viser à améliorer la gestion de la lisière au regard du risque incendie, ces villages accueillant une population significative qu'il convient de défendre.
- **Sont également considérés comme Villages au sens de la loi littoral, les villages touristiques majoritairement affectés à de l'hébergement (y compris des résidences secondaires) et des services touristiques.** En effet, ils disposent de plus de 1000 constructions cadastrées et d'équipements touristiques dans le cadre d'une taille et d'une structuration forte, cohérente avec la qualification d'agglomération ou village au sens de la loi littoral en aucun cas rattachable à une urbanisation diffuse;
  - Il jouent un rôle important à l'échelle des communes et leur capacité d'évolution et d'adaptation doit être organisée, face aux nouvelles attentes touristiques mais aussi résidentielles ; il s'agit d'Euronat à Grayan-L'Hopital, le CHM à Montalivet
  - Situés en espaces proches des rivages et adossés à des coupures d'urbanisation, le SCOT prend directement en compte ces enjeux environnementaux et littoraux, pour contenir leur extension au profit d'un renouvellement permettant de répondre aux nouveaux besoins et en permettant à cette fin, une éventuelle reconfiguration de leur frange pour mieux qualifier leur lisière.
- **Agglomérations et Villages à vocation d'activité économique : les indicateurs retenus pour déterminer le caractère significatif de l'espace urbanisé dans le contexte géographique locale sont l'importance du site sur le plan de la morphologie et du paysage au sein de l'espace caractérisé par l'emprise du Parc et/ou par sa visibilité depuis les routes structurantes. A cet effet sont pris en compte :**
  - La taille du Parc (de l'ordre de 10 ha)
  - **ET** L'emprise des constructions de l'ordre de plus de 6000 m<sup>2</sup> construits soit l'équivalent de 60 constructions en emprise au sol) en lien avec la visibilité depuis la route **OU** l'emprise des infrastructures au sol lorsqu'elle est supérieure à 6 hectares
    - Les ZA de Lacanau, ZA de Hourtin (située en continuité de l'agglomération d'Hourtin) ; le Symoctom, constituent des équipements économiques structurants pour le territoire, ont vocation à se développer dans le cadre d'une stratégie visant à renforcer l'équilibre économique et résidentiel et à optimiser la transition énergétique et écologique (Symoctom)



Coupsures  
d'urbanisation

Espace proche du rivage

Ports estuariens à conforter  
dans leurs fonctions  
aquaicoles et touristiques

-  Agglomération/  
Village  
Centralité  
principale
-  Village
-  Village  
À conforter dans la  
limite d'une  
reconfiguration de  
leur frange
-  Village touristique  
à conforter dans la  
limite d'une  
reconfiguration de  
leur frange
-  Agglomération/  
Village  
à vocation  
économique
-  Secteur Déjà  
urbanisé loi élan

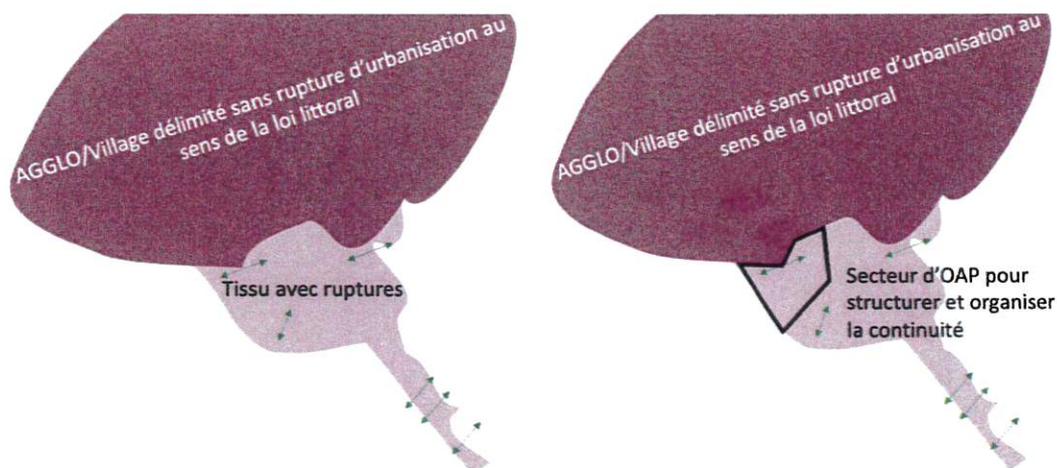
Carte au 1/50 000° dans l'atlas  
annexe du DOO  
numérique

-  Espaces remarquables  
liés aux milieux dunaires
-  Espaces remarquables  
liés aux arrière dunes
-  Espaces remarquables  
liés aux réservoirs  
humides, aquatiques et  
lacustres
-  boisements significatifs  
de feuillus
-  Forêt multifonctionnelle  
de conifères protégée et  
valorisée au travers de la  
trame verte et bleue

Les documents d'urbanisme locaux précisent à leur échelle les enveloppes urbanisées de ces agglomérations et villages.

A cette fin les PLU apprécient les éventuelles ruptures de continuités.

Les documents d'urbanisme prévoient le renforcement prioritaire de l'urbanisation au sein des enveloppes des villages et agglomérations déterminées et localisées par le SCoT mais aussi en structurant la continuité sur certains secteurs déjà artificialisés adjacents (cf. schéma ci-dessous) dans le cadre d'une densification maîtrisée, avec une attention particulière pour les centralités d'accompagnement qui ne constituent pas la capacité d'accueil principale mais qui doivent être « confortées ».



Pour les centralités d'accompagnement et les villages touristiques identifiés ci-contre, le développement en extension de cette lisière doit seulement permettre une reconfiguration cohérente de la frange qui renforce la lisibilité de l'espace urbanisé et de sa lisière, à l'exclusion de toute extension sur des espaces agricoles ou naturels.

Pour les centralités principales et secondaires, ainsi que les villages et agglomérations économiques des extensions plus significatives de l'urbanisation peuvent être prévues.

- Elles doivent néanmoins pouvoir s'inscrire dans les autres objectifs et prescriptions du SCoT ainsi que du point de vue de leur programmation, dans le cadre des objectifs du paragraphe 2-1-3 pour le logement et de la partie 3 pour les activités économiques ;
- Elles doivent être justifiées par un besoin non satisfait dans l'enveloppe urbaine de la centralité principale de la commune, et permettre de renforcer la capacité d'accueil dans les espaces où le risque peut être évité ou limité ;
- La densification d'un tissu lâche en continuité de la lisière et depuis cette lisière peut être favorisée par un dispositif réglementaire ou au travers d'une OAP régissant le phasage progressif pour assurer la continuité. A terme, ce renforcement du tissu lâche densifié depuis la limite caractérisée de l'agglomération ou du village, deviendra alors partie intégrante de l'agglomération ou du village et permettra d'éviter de consommer de l'espace agricole ou naturel mais aussi de faciliter la gestion de la lisière notamment au regard des risques feux de forêt.

### Prescription 32

#### Reconnaitre et gérer les Secteurs Déjà Urbanisés introduits par la loi Elan pour en maîtriser la capacité

La loi ELAN modifie l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme en supprimant les hameaux nouveaux intégrés à l'environnement et en introduisant la notion de « secteurs déjà urbanisés » (SDU) :

*« 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 du code de l'urbanisme, 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. »*

Au regard des caractéristique générales de l'urbanisation sur le territoire, le SCoT a défini des critères permettant de répondre de manière appropriée aux conditions fixées par l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme.

Les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages existants sont identifiés dans le SCoT, outre la présence de réseaux visés ci-dessus, sur la base des critères suivants :

- Une continuité et une structuration manifeste en lien avec la topographie et s'il ne s'agit pas de rattraper une ou deux constructions isolées ;
- Une identification lisible dans l'espace se traduisant par
  - un nombre de constructions suffisant pour compenser les faibles densités du territoires, de l'ordre d'une quarantaine, et/ou
  - La présence d'un nombre significatifs de logements (une trentaine environ) traduit le dynamisme du lieu de vie, et/ou une implantation historique et/ou des services ou équipements notamment touristique constituent un point d'appui dans l'identification des SDU.

Les espaces construits présentant des ruptures d'urbanisations fortes, ou répétées ont été écartés ou réduits pour ne pas intégrer ces ruptures.

La présence de service ou d'équipement est un plus mais ne rentre pas comme critère nécessaire pour le SCOT.

- Ont été retenus
  - Daugagnan à Grayan-l'hôpital, le secteur Grande Lesque les Pins, et Grande Lesque La Lande à Saint Vivien de Médoc, Les Abredons et Mayan à Vendayes Montalivet, Dignac à Jau Dignac et Loirac, Groussac à Naujac sur mer, Troussas mais aussi Sipian (ancien) et Sipian (nouveau) à Valeyrac, Barrade à Carcans, 7 secteurs de l'Ardilouze dans le golf de Lacanau, L'Océan Hôtel Amélie à Soulac et le secteur également à Soulac dit « Avenue Montaigne » qui regroupe 35 constructions, dont 30 logements et a fait l'objet d'une Participation Pour Voirie et Réseaux (PVR), et qui a permis de desservir ces constructions en eau, en électricité, téléphonie, fibre

optiques, défense incendie, assainissement collectif, éclairage public, et est desservi par la collecte des ordures ménagères

Les PLU apprécient, sur la base de l'identification et la localisation établies par le SCOT, la délimitation des secteurs déjà urbanisés afin que d'éventuelles nouvelles constructions n'aient pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant et de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.

Pour cela :

- Le PLU organise l'implantation de bâtis en distinguant les trames végétales de qualité à protéger lorsqu'elles participent à la qualité paysagère et morphologique et favorisent la perméabilité environnementale ;
- Le PLU peut, outre le périmètre du zonage associé, instituer des zones non aedificandi, pour limiter les risques d'extension ou de densification remettant en cause la morphologie des lieux ;
- Le règlement associé ne doit pas permettre de modification significative des gabarits constatés dans le secteur et maintenir les rythmes d'implantation résultant des règles de prospect et d'emprise au sol ainsi que de hauteurs compatibles avec l'esprit des lieux.

Les constructions et installations peuvent être autorisées dans ces secteurs à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics.

### 2.1.3 Les objectifs pour une attractivité choisie cohérente avec la capacité d'accueil ainsi définie

La tendance récente met en évidence une attractivité accrue après une période 2012-2017 à plus 1,14% par an tandis que les années 1999-2012 dépassaient les 2% par an. Ce niveau d'attractivité se constate aussi au travers des hausses significatives du prix de l'immobilier. En outre, le nord du territoire sera impacté par l'installation d'entreprises sur l'emprise portuaire avec un objectif de création d'emplois directs et indirects de plus de 400 à court terme, générant des besoins en logements cohérent et significatif.

Face à cette pression, l'objectif est de maîtriser la croissance pour mieux endiguer l'étalement urbain tout en gérant la densification dans une perspective de valorisation patrimoniale et de l'esprit des lieux.

La maîtrise de cette croissance doit être organisée au service de l'objectif de faire de Lacanau, Soulac et Vendays Montalivet, des villes océanes à l'année et de renforcer la centralité également structurante de Hourtin. Elle aboutit à envisager une croissance prévisionnelle portée par la tendance **comprise entre 1,3 et 1,6% par an**.

Cette prévision dépendra du niveau de réutilisation du parc existant puisque le besoin en logement est évalué à 8 200 logements nouveaux dans le cadre de cet objectif au travers notamment de la diminution de la proportion des résidences de vacances notamment par réutilisation du parc.

Elle implique aussi de travailler de manière plus fine sur le contenu de ce parc tant pour le renouvellement de l'existant que pour l'accessibilité économique au logement pour tous.

#### **Prescription 33**

**Organiser une 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**

L'objectif de logement est plafonné à une moyenne de 370 logements par an, à comparer aux 365 logements par an de la période 2012-2017, qui a pourtant connu une évolution de la population moindre.

Les pôles structurants ont vocation à accueillir 60% à 65 % de la population nouvelle, ce qui aboutit à créer 60 à 65% des nouveaux logements, compte tenu des caractéristiques locales de composition des ménages. Cela correspond à environ 268 logements par an en moyenne dont la moitié au moins sur Lacanau. Un effort supplémentaire pour économiser l'espace leur est demandé sur la capacité d'accueil tant en mutation dans l'espace urbanisé qu'en extension, avec des densités attendues de 20 logements par hectare en moyenne.

Dans ce cadre, la consommation des pôles a vocation à représenter moins de 50% des besoins, alors que la consommation d'espace affectée au résidentiel ne saurait dépasser 170 ha sur 20 ans. Il s'agit d'une rupture forte puisque 320 ha ont été artificialisés pour le résidentiel sur 10 ans entre 2011 et 2021.

Ainsi le SCoT s'engage à son échelle à respecter le cadre de la loi pour le climat qui implique de réduire de 50% par tranche de 10 ans, ce qui, appliqué au SCOT, revient à réduire à 160 ha pour 2022-2032 et 80 ha pour 2032-2042 soit à 240 ha à échéance SCOT. Avec 168 ha artificialisés en extension, l'artificialisation dans les enveloppes urbanisées actuelles ne sauraient aboutir à dépasser ce chiffre compte tenu des

prescriptions qualitatives du SCOT sur la densification et la part de réinvestissement prévue dans le bâti existant.

Les collectivités s'appuient sur le tableau ci-contre pour définir la capacité d'accueil maximale de leurs documents d'urbanisme.

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

Il convient de noter ici l'ambition forte de diminution du parc de résidences secondaires dont la réalité de l'évolution permettra ou non d'aboutir à l'évolution de la population estimée. Ainsi, c'est bien la capacité d'accueil maîtrisée et mobilisant pour une part significative des ressources bâties et urbanisées existantes qui commandera l'évolution de population.

### Prescription 34

**Optimiser la réutilisation du bâti et la réduction de la vacance (en articulation avec la prescription 16)**

Les documents d'urbanisme facilitent le renouvellement, la rénovation et les extensions du bâti dans une perspective d'amélioration du confort pour un usage à l'année par des familles.

A cette fin, les documents d'urbanisme veilleront :

- A définir des règles facilitant les extensions en privilégiant la cohérence (gabarits, traitement extérieur et toitures, clôture) avec les espaces adjacents ;
- A définir des règles facilitant les rénovations et l'amélioration énergétique des bâtiments en privilégiant la cohérence (gabarits, traitement extérieur et toitures, clôture) avec les espaces adjacents ;

- A définir des règles permettant la construction de bâti annexe permettant de recevoir des fonctions de bureau, résidentielles ou de loisirs privés ;
- A définir des règles facilitant la transformation de bâti affectés à d'autres vocation au sein ou en continuité des espaces urbanisés du SCoT, en cohérence avec la Loi Littoral ;

### **Prescription 35**

**Assurer l'accès au logement pour les ménages les moins aisés et aux actifs primo accédant (en articulation avec la prescription 17) et donner une utilité sur le long terme aux nouveaux espaces urbanisés en extension**

L'objectif est de préserver une offre accessible notamment pour les jeunes actifs et les personnes âgées à faible revenus, impliquant la mise en place d'une politique foncière et de capitaliser sur les espaces que les collectivités maîtrisent sur le plan foncier. Or, il est facile plus souvent de maîtriser les coûts sur des opérations en extension. Ces espaces n'ont pas vocation à être gaspillés et leur changement d'usage doit apporter une valeur ajoutée sociale et solidaire au territoire.

Les PLU des communes des pôles (pôles structurants ci-dessus et pôles économiques et touristiques - cf. armature urbaine ci-après) réservent les terrains suivants à des opérations comprenant un minimum de 25% de logements à ventiler le cas échéant soit en locatif aidé (LLS), soit en PSLA, soit en accession aidée au travers de baux solidaires :

- Les terrains que les collectivités maîtrisent ou peuvent maîtriser dans le cadre d'un coût accessible et qui sont adaptés à l'usage résidentiel (revitalisation, etc.) ;
- Les OAP sur les emprises foncières en extension.

Les collectivités peuvent également mutualiser ces objectifs pour plusieurs espaces concernés.

Parmi les logements locatifs aidés, l'objectif principal est de faciliter les parcours résidentiels des plus jeunes comme des plus âgés (mixité générationnelle ou résidences seniors ou selon les besoins de services)

Les formes urbaines recherchées pour répondre aux besoins des actifs avec enfants impliquent la réalisation de jardins ou d'autres espaces extérieurs privés, en portant une attention particulière aux formes urbaines, respectueuses des gabarits traditionnels.

### **Recommandation**

*Les autres communes ont également vocation à mettre en œuvre cette prescription en l'adaptant au contexte local*

---

## 2.2 Assurer et conforter la présence humaine

### 2.2.1 Mettre en œuvre un développement multipolaire maîtrisé

L'organisation multipolaire du territoire est la conséquence géographique des longues distances associées à l'histoire et notamment l'aménagement du littoral par l'Etat.

Pour assurer un maillage renforcé des services pour tous les habitants, l'objectif est de favoriser la proximité en associant un politique de dynamisation des centres-villages et centres-villes et en promouvant 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.

#### Prescription 36

#### Favoriser une offre de services de proximité qui contribue à la qualité de vie

L'objectif est de développer des services et commerces qui contribuent à la fois à la valorisation patrimoniale, et à une réponse nouvelle tant pour les habitants que les touristes qui cherchent authenticité, convivialité dans les centres-villes

Les documents d'urbanisme organisent l'aménagement des centres-villes ou villages de manière à :

- Renforcer l'accès au commerce et à l'artisanat de proximité ;
- Poursuivre l'amélioration de l'espace public (qualité, sécurité de la déambulation, stationnement, stationnement vélo.), en s'appuyant notamment sur les démarches « Action Cœur de Ville » et « centres anciens » ;
- Favoriser en centre-ville, lorsque la configuration des lieux le permet, les possibilités d'agrandissement et le stationnement minute de proximité immédiate pour permettre au petit commerce de développer de nouveaux services tel le « click and collect » ou la livraison à domicile notamment pour les personnes âgées ;
- Développer la présence des marchés mais aussi les événements ou locaux spécifiques liés à la vente directe mutualisée ou non des producteurs dans des bâtiments aménagés en cohérence avec l'image de qualité liée aux produits.

#### Recommandation

*Les collectivités peuvent mettre en place des applications d'achat local pour valoriser les commerçants et artisans locaux et fournir le cas échéant des services d'achats en click and collect*

L'accès aux services de santé et à dynamisation de la politique culturelle constituent également un objectif au service d'une attractivité choisie pour une vie à l'année.

Les collectivités :

- Organisent la mise en œuvre du Pôle santé de Lacanau sur Carreyre-Le Moutchic et de maisons médicales (Saint Vivien de Médoc, Soulac sur Mer) ;
- Accompagnent les besoins liés au développement de la téléconsultation ;

- Contribuent par la politique de mobilité à renforcer l'accès aux services de santé extérieurs au territoire (Lesparre, Royan, Bordeaux ...);
- Accompagnent le développement des activités associatives sportives et culturelles en recherchant des solutions d'accueil immobilier;
- Capitalisent sur les équipements existants (salles diverses...) et la création ou rénovation de centres de séminaires ou congrès (Lacanau, Soulac-sur-Mer) pour développer l'offre de spectacles.

### Prescription 37

#### Poursuivre une politique commerciale qui priorise les centres villes

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. A cette fin le SCoT définit les localisations préférentielles d'implantation du commerce suivantes.

Le commerce est implanté prioritairement dans ou à proximité immédiate des centres-villes mais dans l'enveloppe urbaine, à l'exception des stations-services, garages, et autres activités artisanales organisées dans la partie 3.

La préservation du commerce de centres villes et la gestion qualitative des entrées de ville implique d'éviter les implantations dont l'objectif est de capter les flux pour une offre de grande distribution banalisée.

Les commerces soumis à CDAC ont vocation à s'implanter ou s'étendre limitativement :

- Dans les pôles structurant de Soulac-sur-Mer, Lacanau et Hourtin,
- A 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).

Les commerces soumis à CDAC ne peuvent s'étendre ou s'implanter que pour les objectifs suivants :

- Modernisation de l'offre existante impliquant le cas échéant une extension pour répondre notamment aux nouveaux besoins de services : click and collect, vente directe pour des agriculteurs, vente d'invendus, livraisons, accueil vélos, bornes de recharges pour les mobilités électriques, meilleur gestion énergétique, implantation de composteurs, etc.
- 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...);
- Ouverture à l'année pour une nouvelle implantation ou une extension significative à Montalivet,
- Les implantations de commerce soumis à CDAC ne peuvent être réalisées en extension que dans les conditions déterminées par le DAAC ci-dessous.

## 2.2.2 Document d'Aménagement Artisanal et Commercial

Le document d'aménagement artisanal et commercial déterminant les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, en raison de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire, le commerce de centre-ville et le développement durable.

A l'échelle du territoire de MEDOC ATLANTIQUE, l'ensemble des commerces soumis à CDAC à l'exception des commerces spécifiques liés au nautisme sont considérés comme susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire, le commerce de centre-ville et le développement durable.

### Prescription 38

#### Conditions d'implantations dans les secteurs susceptibles d'accueillir les commerces relevant des prescriptions du DAAC

Les conditions d'implantation suivantes devront être respectées pour les commerces relevant du DAAC.

- Les implantations de commerce soumis à CDAC, qu'elles soient nouvelles ou pour les extensions de celles existantes, doivent se situer dans les secteurs localisés ci-après dans le cadre des surfaces de vente maximales fixées par secteur pour les typologies d'équipements commerciaux visés également par secteur ;
- Pour les surfaces commerciales qui ne sont pas implantées en tissu urbain à l'alignement du bâti existant :
  - L'accès piétons depuis la voirie doit être sécurisé et individualisé ;
  - L'accès cycle depuis la voirie doit être sécurisé et individualisé et le parking vélo doit être situé à proximité de l'entrée ou de la sortie du magasin ;
  - Le stationnement extérieur devra être accompagné d'ombrières à couverture photovoltaïque et/ou de plantations ;
- Les bâtiments d'activités commerciales devront prévoir une gestion énergétique optimisée soit au travers de toitures photovoltaïque, soit de toitures végétalisées végétalisée ;
- Les opérations mettront en œuvre un coefficient de biotope de 0,5, sur la base du mode de calcul défini comme suit :

*Le Coefficient de Biotope par Surface décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface éco aménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Il est défini suivant le type de surface en fonction des objectifs de biodiversité, d'adaptation au changement climatique, d'infiltration des eaux pluviales et de maîtrise des ruissellements :*

- Coefficient de 1 pour la pleine terre (un sol non artificialisé impliquant que les racines des arbres puissent s'enfoncer sans limite dans le sol, que l'eau pluviale puisse s'infiltrer afin d'éviter les ruissellements, les transferts de pollution et limiter les risques d'inondation, et que le couvert végétal puisse se développer au profit de la biodiversité et de la lutte contre la chaleur) ;
- Coefficient de 0,5 pour les espaces verts sur dalle disposant d'une épaisseur de terre végétale (de 80 cm minimum) qui contribuent à la perméabilité écologique et à la lutte contre les îlots de chaleur ;
- Coefficient de 0,5 pour les surfaces perméables avec végétation pouvant le cas échéant accueillir du stationnement (ex. dalle-gazon, evergreen ...) ;
- Coefficient de 0,3 pour les murs ou toitures végétalisées (ex. façade aveugle) qui contribuent à la perméabilité écologique et à la lutte contre les îlots de chaleur ;
- Coefficient de 0,3 pour surfaces perméables sans végétation (ex. revêtement drainant) ;
- Coefficient de 0 pour les revêtements imperméables pour l'air et l'eau sans végétation intégrant une épaisseur de 80 cm de terre végétale

- L'intégration paysagère devra traduire les objectifs suivants :
  - Pour les bâtiments implantés dans le tissu urbain à l'alignement du bâti existant : respect des rythmes et de hauteur et de l'aspect extérieur des constructions hors ouvertures en façade et niveaux ;
    - Les revêtements extérieurs peuvent être adaptés dès lors que cette adaptation traduit un parti architectural qui valorise l'alignement et notamment les murs végétaux sont autorisés en façade ;
  - Pour les autres projets : respect des hauteurs environnantes, sous réserve d'adaptations liées aux besoins techniques propres à l'activité, qualité des revêtements extérieurs et harmonie des couleurs, et implantation du bâti de manière à organiser en lien avec les obligations de végétalisation des espaces libres et parkings, un espace urbain de qualité ;
  - Les extensions de bâtiments existants ou de surface sur un site donné doivent prendre en compte ces objectifs, le cas échéant en réorganisant l'espace et en opérant sa requalification. Il s'agit également d'optimiser la capacité mais sans création de friche ou de délaissé et d'améliorer la qualité d'une entrée de ville ;
- La réalisation des projets est conditionnée à la capacité des voiries existantes ou en projet pour gérer les flux de marchandises et plus généralement la logistique commerciale.



#### SOULAC-SUR-MER

« Equipement de la maison » (y compris jardinerie bricolage) et « de la personnes » (y compris équipements sport, loisirs),

- jusqu'à 2 000 m2 de surface de vente

« Alimentaire »

- jusqu'à 1 000 m2 de surface de vente



#### MONTALIVET

« Equipement de la maison » (y compris jardinerie bricolage) et « de la personnes » (y compris équipements sport, loisirs),

- Jusqu'à 2 000 m2 de surface de vente



#### HOURTIN

« Équipement de la maison » (y compris jardinerie bricolage) et « de la personnes » (y compris équipements sport, loisirs),

- Jusqu'à 2 000 m<sup>2</sup> de surface de vente

« Alimentaire »

- Jusqu'à 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente



#### LACANAU

« Équipement de la maison » (y compris jardinerie bricolage) et « de la personnes » (y compris équipements sport, loisirs),

- Jusqu'à 3 000 m<sup>2</sup> de surface de vente

« Alimentaire »

- Jusqu'à 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente



### 2.2.3 Organiser des mobilités adaptées en cohérence avec la géographie de cette armature

La mobilité est un enjeu majeur en lien avec l'armature multipolaire pour permettre à tous d'accéder aux emplois, services, commerces au sein du territoire et vers les territoires voisins. La politique de mobilité trouve toute sa place dans la lutte contre le changement climatique mais aussi pour la lutte contre la précarité ou l'isolement. Pour prendre en compte à la fois les longues distances internes au territoire et les enjeux de mobilité externe (lien avec la métropole et les territoires voisins, Médoc Atlantique met en place un schéma communautaire des mobilités, qui organise la multimodalité en fonction des objectifs poursuivis et des sites choisis pour organiser des nœuds de mobilité.

Les nœuds de mobilité sont des lieux de rencontre de plusieurs modes de déplacements complémentaires (train/vélo, Bus/vélo, vélo/covoiturage...) permettant aux usagers de poursuivre leur parcours en utilisant des moyens de déplacements alternatifs y compris des déplacements doux.

Le SCoT détermine 2 grands types de nœuds de mobilités en fonction de leur rôle dans les échelles de déplacement et de leur potentiel à organiser le changement de mode : les pôles multimodaux majeurs liés aux transports collectifs structurants et les nœuds de mobilité d'irrigation qui ont pour objectifs principaux de faciliter le rabattement vers les nœuds structurants.

#### Prescription 39

#### Développer le cadencement et les temps de parcours du TER pour faciliter l'intermodalité Train/bus/TAD

Les collectivités et Autorités Organisatrices des Transports :

- Soutiennent le renforcement du cadencement TER et la création, deux fois par jour, de trajets Soulac sur Mer – Lesparre – Bordeaux, plus directs avec la métropole en facilitant l'accès au TER pour des usagers plus nombreux, par l'aménagements des nœuds de mobilité et en organisant le rabattement sur le TER ;
- Soutiennent le cadencement TER avec les arrivées du Bac Royan-Pointe de Grave pour répondre à l'augmentation de la fréquentation estivale ;
- Soutiennent le renforcement du cadencement BUS entre Lacanau et la métropole en facilitant l'accès au BUS pour des usagers plus nombreux, par l'aménagements des nœuds de mobilité et en organisant le rabattement et la création de trajets plus directs avec la métropole ;
- Organisent une offre en transport à la demande (TAD) complémentaire aux lignes de transports collectifs (destination, horaires...) et visant notamment à apporter un service spécifique aux publics captifs non motorisés (personnes âgées, personnes à mobilité réduite, ...).

#### Prescription 40

#### Organiser les pôles multimodaux majeurs liés aux transports collectifs structurants

Des pôles multimodaux sont organisés autour des gares de Soulac-sur-Mer, du Verdon-sur-Mer, de la Pointe de Grave (gare desservie en été) ainsi qu'à Lacanau-Océan et Lacanau, liées au terminus et à une station de bus structurant relayant la Métropole, et une halte ferroviaire est envisagée à Saint Vivien de Médoc.

Les documents d'urbanisme prévoient les conditions d'aménagement pour favoriser l'intermodalité au sein de pôles de mobilités à renforcer. L'objectif selon l'emplacement de ces pôles de mobilité et des espaces disponibles est d'organiser notamment :

- L'intermodalité train-bus ou bus-bus en prenant en compte l'émergence à moyen long terme de besoin de stations de navettes autonomes ;

- Le stationnement favorisant, le cas échéant, le covoiturage par des emplacements réservés plus proches ou des prix différenciés dans les secteurs où il est possible de rendre le parking payant ;
- Les bornes de recharge électrique ;
- Les espaces de stationnement sécurisés vélo/motos.

L'aménagement doit également permettre :

- De rattacher les cheminements piétons et itinéraires cyclables proches de manière lisible ;
- D'optimiser l'intermodalité avec une signalétique lisible aux utilisateurs ;
- De prendre en compte les avancées technologiques vers de nouvelles mobilités, notamment autonomes ou partagées.

#### **Prescription 41**

#### **Organiser le rabattement sur ces pôles et sur la gare de Lesparre depuis des nœuds de mobilités secondaires**

Des nœuds multimodaux d'irrigation sont organisés à Vendays-Montalivet, Queyrac, Hourtin et Carcans pour rabattre sur la gare de Lesparre et le pôle de mobilité de Lacanau centre et/ou organiser l'intermodalité bus, co-voiturage, vélo.

Les documents d'urbanisme prévoient les conditions d'aménagement pour favoriser l'intermodalité au sein de nœuds de mobilités. L'objectif selon l'emplacement de ces pôles de mobilité et des espaces disponibles est d'organiser notamment :

- L'intermodalité Bus-bus ou navettes ou TAD (transport à la demande) ; bus-co-voiturage ou voiture ; bus-vélo ; co-voiturage-vélo en prenant en compte l'émergence à moyen long terme de besoin de stations de navettes autonomes ;
- Le stationnement en incitant au co-voiturage ;
- Les bornes de recharge électrique ;
- Les espaces de stationnement sécurisés vélo/motos.

L'aménagement doit également permettre :

- De rattacher les cheminements piétons et itinéraires cyclables proches de manière lisible ;
- D'optimiser l'intermodalité avec une signalétique lisible aux utilisateurs ;
- De prendre en compte les avancées technologiques vers de nouvelles mobilités, notamment autonomes ou partagées.

Les nœuds de mobilité pourront être amenés à être complétés, adaptés ou déplacés en cas d'évolution :

- Des itinéraires et fréquences des lignes de transport collectif, et/ou de l'émergence de navettes autonomes ;
- De la localisation des aires de covoiturage ;
- De la création de nouveaux parcours de voies cyclables.

#### **Prescription 42**

#### **Faire du numérique un outil d'amélioration de la gestion des mobilités et lutter contre la facture numérique**

La transition numérique doit permettre à la fois de rationaliser les mobilités en limitant les mobilités contraintes par des équipements ou des flux adaptés (coworking, télétravail, visio-conférences, téléconsultation pour la santé, e-éducation, démarches administratives en ligne, etc...) mais aussi de

faciliter l'accès à des services de mobilité ou des services commerciaux sur le territoire (click and collect, précommandes, etc.)

Les collectivités prévoient les conditions d'aménagement pour :

- Assurer une couverture efficace des nœuds de mobilité en technologie (couverture 4 G et 5 G) ;
- Anticiper les besoins en bornes numériques pour faciliter l'émergence des voitures autonomes le long des axes structurant ;
- Desservir en haut débit la totalité du territoire, à l'horizon 2026, conformément au planning prévisionnel de déploiement du Syndicat Gironde Numérique ;
- Faciliter la couverture 5G près des équipements publics, des sites d'intérêt touristique, des sites d'activités économiques.

Elles prévoient des fourreaux en attentes ou des espaces pour des bornes WIFI raccordant de futurs objets connectés lors des travaux de voirie

#### **Recommandation :**

*S'appuyer sur des applications mobiles pour faciliter l'accès à des modes de déplacements divers grâce à des applications donnant la connaissance des disponibilités et/ou les possibilités de réservation en ligne : location de vélo, covoiturage anticipé ou instantané, réservation TAD, autopartage, etc.*

#### **Prescription 43**

#### **Aménager l'espace pour développer les mobilités douces du quotidien**

Le 1<sup>o</sup> objectif est de **développer la pratique du vélo** et particulièrement du vélo électrique qui permet d'envisager des distances plus importantes, dans le cadre d'une articulation entre la Communauté de Communes Médoc Atlantique, compétente pour les grandes voies cyclables à dominante touristique, et les communes, compétentes sur leur territoire pour les parcours cyclables internes du quotidien.

Les collectivités, sur la base de documents d'urbanisme locaux en organisant la possibilité (OAP, Emplacements Réservés, etc...), devront étudier et mettre en œuvre des parcours cyclables internes aux communes permettant de relier :

- Les espaces résidentiels au centre-ville ou autre lieu d'intérêt (services, commerces, gares, etc.) ;
  - Les centres villes et les stations balnéaires, les boucles touristiques devant servir de relai le cas échéant ;
- A cette fin, elles développeront des aménagements sécurisés et adéquats pour la pratique du vélo : partage de voirie, revêtement différencié, balisage, signalétique.

Elles organiseront également le stationnement vélo dans les centres villes ou à proximité des services et équipements.

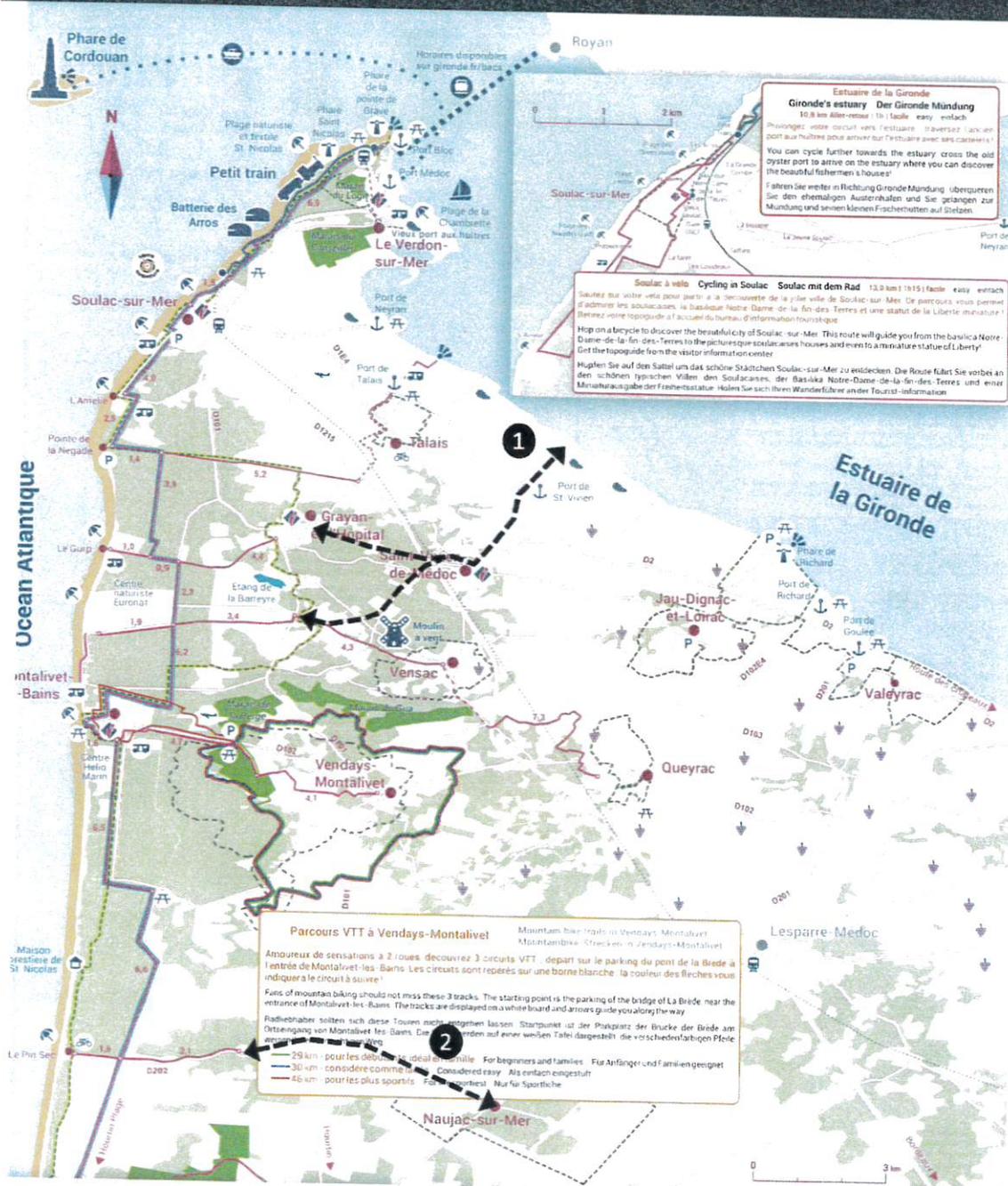
Le 2<sup>o</sup> objectif est de renforcer la place du piéton. Si les stations balnéaires au travers des rues piétonnières vers l'océan ont déjà organisé cette place, en revanche l'enjeu réside plus dans les espaces autour des centres. Cela n'implique pas obligatoirement la réalisation de trottoirs suffisamment larges pour les enjeux d'accessibilité, mais plutôt une reconnaissance de l'espace priorisé pour le piéton favorisant elle aussi l'accessibilité sans impliquer une imperméabilisation complète.

Les documents d'urbanisme locaux prévoient les besoins fonciers (OAP, Emplacements Réservés, etc...) pour :

- Le développement des aménagements sécurisés et adéquats pour la pratique de la marche à pied : marquage au sol, balisage, signalétique...
- La création de cheminements piétons permettant de relier, lorsque cela est possible et en tenant compte du contexte local, les espaces résidentiels périphériques au centre-ville, village, ou autre lieu d'intérêt (services, commerces, gares, etc...) ;
- L'amélioration de la signalétique sur les temps de parcours.

# Pistes cyclables & Projets de pistes cyclables à 10 ans sous maitrise d'ouvrage départementale

1. Entre les centres respectifs de Grayan et l'Hôpital vers le centre de St Vivien de Médoc puis l'estuaire



**Estuaire de la Gironde**  
**Gironde's estuary Der Gironde Mündung**  
 10,8 km aller-retour (10 facile easy outback)  
 Prolongez votre circuit vers l'estuaire (traversez l'ancien port aux huîtres pour arriver sur l'estuaire avec ses canotiers)  
 You can cycle further towards the estuary cross the old oyster port to arrive on the estuary where you can discover the beautiful fishermen's houses!  
 Fahren Sie weiter in Richtung Gironde Mündung überqueren Sie den ehemaligen Austernhafen und Sie gelangen zur Mündung und seinen kleinen Fischerhütten auf Stelzen

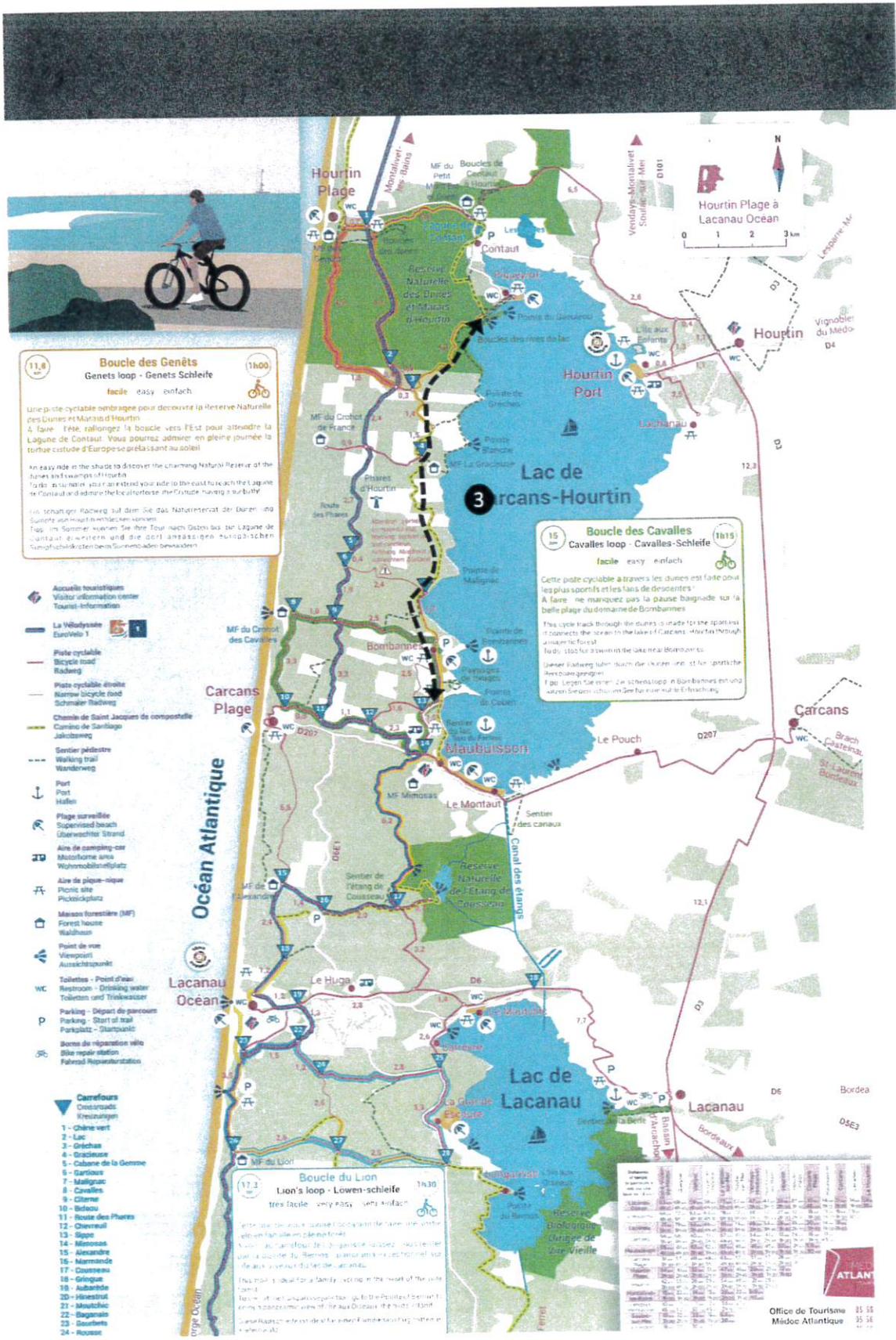
**Soulac à vélo** Cycling in Soulac Soulac mit dem Rad 13,9 km 1915 (facile easy outback)  
 Suivez sur votre vélo pour partir à la découverte de la jolie ville de Soulac-sur-Mer. De parcourir vous permet d'admirer les subsistances, la basilique Notre-Dame-de-la-fin-des-Terres et une statue de la Liberté miniature.  
 Follow your topoguide et l'accueil du bureau d'information touristique.  
 Hop on a bicycle to discover the beautiful city of Soulac-sur-Mer. This route will guide you from the basilica Notre-Dame-de-la-fin-des-Terres to the pictures que soulac's houses and even to a miniature statue of Liberty.  
 Get the topoguide from the visitor information center.  
 Hopfen Sie auf den Sattel um das schöne Städtchen Soulac-sur-Mer zu entdecken. Die Route führt Sie vorbei an den schönen typischen Villen den Soulacaisers, der Basilika Notre-Dame-de-la-fin-des-Terres und einer Miniaturausgabe der Freiheitsstatue. Holen Sie sich Ihren Wanderführer oder Tourist-Information

**Parcours VTT à Vendays-Montalivet**  
 Mountain bike trails in Vendays-Montalivet  
 Maintenez-les. Strecken in Vendays-Montalivet  
 Amoureux de sensations à 2 roues, découvrez 3 circuits VTT, départ sur le parking du pont de la Bredie à l'entrée de Montalivet-les-Bains. Les circuits sont repérés sur une borne blanche, la couleur des flèches vous indiquera le circuit à suivre.  
 Fans of mountain biking should not miss these 3 tracks. The starting point is the parking of the bridge of La Bredie near the entrance of Montalivet-les-Bains. The tracks are displayed on a white board and arrows guide you along the way.  
 Radfahrer sollten sich diese Touren nicht entgehen lassen. Startpunkt ist der Parkplatz der Brücke der Bredie am Ortseingang von Montalivet-les-Bains. Die Touren werden auf einer weißen Tafel dargestellt, die verschiedenfarbigen Pfeile zeigen den Weg.  
 29 km pour les débutants et débutants famille For beginners and families Für Anfänger und Familien geeignet  
 30 km considéré comme easy Als circuit easiest  
 46 km pour les plus sportifs Für sportst. Nur für Sportliche



- La Vélodyssée EuroVelo 1
- Autre piste cyclable Other bicycle road Anderer Radweg
- Liaison cyclable par la route On-road cycling connection Fahrradverbindung auf der Straße
- Chemin de Saint-Jacques de Compostelle Camino de Santiago Jakobsweg
- Accueil touristique Visitor information center Tourist information
- Port Port Hafen
- Gare ferroviaire Train station Bahnhof
- Aéroport Aéroport Flugplatz
- Plage surveillée Supervised beach Überwachter Strand
- Point de vue Viewpoint Aussichtspunkt
- Aire de pique-nique Picnic site Picknickplatz
- Vignobles Vineyards Weinberg
- Aire de camping-car Motorhome area Wohnmobilstellplatz
- Parking - Départ de parcours Parking - Start of trail Parkplatz - Startpunkt
- Maison forestière Forest house Waldhaus
- Port aux huîtres - Ferme aquacole et ostréicole Oysters Port - Aquaculture and Oysters Farm Austernhafen - Aquakultur und Austernfarm





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

Dans le contexte du changement climatique, il est plus que jamais nécessaire de créer et renforcer une culture du risque et de l'adaptation au changement climatique.

Tous les espaces ne pourront pas être défendus, et la résilience face au risque implique aussi, soit de se remémorer les mesures de gestion du risque que les populations du passé mettaient en œuvre, soit d'imaginer celles de demain. La gestion du risque est l'affaire de tous et chacun en connaissance de cause doit pouvoir évaluer ce qu'il est prêt ou non à assumer ou à gérer.

### **Recommandation : Renforcer la culture du risque par la sensibilisation, le développement de la mémoire du risque et la diffusion de l'information**

*Les collectivités veillent à prendre régulièrement connaissance de l'évolution de la connaissance des aléas, notamment en zone littorale où les aléas et leur conjonction sont soumis à certaines incertitudes, puisque leur évolution peut être liée au changement climatique.*

*Concernant les risques littoraux, il est important de connaître les structures (anthropiques ou naturelles) qui jouent des rôles de protection ou d'atténuation du risque de submersion. Si l'identification des structures anthropiques (digues, quais, routes, etc.) est relativement aisée, l'identification des structures naturelles qui jouent ces rôles (dunes, marais, herbiers) reste à préciser. Or la bibliographie scientifique récente montre que ces milieux jouent des rôles largement sous-estimés. Il est impératif de les connaître afin de garantir la pérennisation de ces services rendus par les écosystèmes afin de les prendre en compte dans les perspectives de recomposition spatiale pour réduire les vulnérabilités du littoral.*

*Concernant le risque de remontée de nappes et d'inondation, les collectivités favorisent la pose de repères de cotes qui constituent l'un des meilleurs vecteurs de développement de la conscience du risque. Cette action doit être multipliée afin que ces repères deviennent des symboles « familiers » reconnus par tout public.*

*Pour le risque feu de forêt, la sensibilisation doit se faire en direction des propriétaires de biens pour rappeler l'importance des actions de débroussaillage en matière de prévention et lutte contre les incendies, mais aussi des habitants et touristes sur les conditions de départ d'incendie*

*Les autres vecteurs de sensibilisation, au-delà de l'élaboration et la diffusion des DICRIM menées par toutes les communes à la suite de l'élaboration de leurs Plans Communaux de Sauvegarde, consistent notamment à mener un travail régulier avec les scolaires, les notaires et les agences immobilières.*

Bien évidemment c'est sur la base d'une sensibilisation accrue de la population et des acteurs que les collectivités pourront au travers de l'aménagement et de l'urbanisme mettre en place des mesures efficaces, car comprises, de gestion du risque.

#### **Prescription 44**

#### **Mettre en œuvre les PPRn et prendre en compte d'autres informations sur les aléas potentiels au regard des changements majeurs**

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

Cette approche n'interdit pas de rappeler que les **Plan de Prévention des Risques Naturels constituent des servitudes que les PLU doivent mettre en œuvre en conformité.**

---

	PPRn Littoral	PPRN Inondation	PPRN Incendie
Carcans (33097)	X		X
	Approuvé le 31/12/2001		Approuvé le 30/03/2010
Grayan-et-l'Hôpital (33193)	X	X	X
	Approuvé le 31/12/2001	Approuvé le 25/10/2002	Approuvé le 19/12/2008
Hourtin (33203)	X		X
	Approuvé le 31/12/2001		Approuvé le 30/03/2010
Jau-Dignac-et-Loirac (33208)		X	
		Approuvé le 25/10/2002	
Lacanau (33214)	X		X
	Approuvé le 31/12/2001		Approuvé le 19/10/2009
Le Verdon-sur-Mer (33544)	X	X	
	Approuvé le 31/12/2001	Approuvé le 25/10/2002	
Naujac-sur-Mer (33300)	X		X
	30/12/2001		Approuvé le 19/12/2008
Queyrac (33348)		X	
		Approuvé le 25/10/2002	
Saint-Vivien-de-Médoc (33490)		X	
		Approuvé le 25/10/2002	
Soulac-sur-Mer (33514)	X	X	
	Approuvé le 24/06/2004	Approuvé le 25/10/2002	
Talais (33521)		X	
		Approuvé le 25/10/2002	
Valeyrac (33538)		X	
		Approuvé le 25/10/2002	
Vendays-Montalivet (33540)	X	X	
	Approuvé le 31/12/2001	Approuvé le 25/10/2002	Prescrit le 01/10/2004
Vensac (33541)	X	X	X
	Approuvé le 31/12/2001	Approuvé le 25/10/2002	Approuvé le 19/12/2008

Bon nombre de ces PPR sont anciens et pour les PPRn littoraux, ils sont confrontés à des aléas très fréquents de tempêtes hivernales (contrairement à d'autres, l'évènement de référence Xynthia n'a pas impacté le littoral estuarien ou atlantique – proposition de suppression)

Il convient d'ailleurs de noter que le projet de PGRI 2022-2027 prévoit dans sa mesure D4-1 déjà en vigueur sur 2019-2022 de prioriser la révision ou l'élaboration des PPRn.

Concernant l'Incendie, les PPRn couvrent partiellement les secteurs à risque.

Il conviendra donc, comme prescrit par le PGRI 2022-2027 ADOUR GARONNE et le SRADDET, d'anticiper sur les changements majeurs (changement climatique et élévation du niveau des mers, érosion et impacts de grand évènements) et leurs interactions sur le projet.

### 2.3.1. Prévenir les risques inondations, érosion et submersion marine

Il convient de distinguer la gestion de l'érosion littorale notamment associée aux tempêtes et à l'élévation du niveau des mers dans le cadre du changement climatique, d'une part, et le risque inondation lié notamment aux remontées de nappes associés à des évènements météorologiques, d'autre part.

#### Prescription 45

**Anticiper sur l'érosion littorale et l'élévation du niveau des mers, liés au changement climatique**

Rappel SRADDET :

RG25-Les Schémas de cohérence territoriale (SCoT) des territoires littoraux intègrent les scénarios GIEC 2050 et 2100 pour anticiper l'élévation du niveau de la mer.

RG26-Les documents de planification et d'urbanisme anticipent les évolutions de la bande côtière et réduisent les risques côtiers.

Ces principes sont repris à 30 et 100 ans par la loi climat et résilience qui permet, pour les communes couvertes par un PPRL de se dispenser des lignes de 30 et 100 ans et de se donner le temps d'approfondir la connaissance pour traduire cela dans les PLU ;

Le territoire est justement concerné par des PPRL et cette disposition est d'autant plus pertinente,

- que le territoire fait l'objet de Stratégie Locale de Gestion de la Bande Côtière pour les communes de : Lacanau, Soulac sur Mer & le Verdon sur Mer, Vendays-Montalivet,
- que les études poussées (CASAGEC) qui ont été menées par la communauté de communes attestent, pour l'un des scénarii envisagés, qu'il est possible de stabiliser le trait de côte. Notamment des résultats tangibles ont été obtenus dans la stabilisation du trait de côte après les travaux sur l'épi Barriquand.

#### Les stratégies locales de gestion de la bande côtière

La Stratégie Locale de Gestion de la Bande Côtière de la commune de Lacanau s'organise comme suit :

- 2017 : Identification et caractérisation d'un périmètre de vulnérabilité sur lequel le PLU prévoit des règles de



- 2022, confortement et régularisation de l'ouvrage actuel de protection de Lacanau
- 2025-2050 : conception et réalisation du nouvel ouvrage de protection de Lacanau 2050
- 2050-2100 : Poursuite des réflexions et formalisation du scénario préférentiel à horizon 2100 : soit protection par lutte active, soit relocalisation et renaturation de la dune

La Stratégie Locale de Gestion de la Bande Côtière de la commune de Soulac sur Mer et du Verdon sur Mer s'organise comme suit :

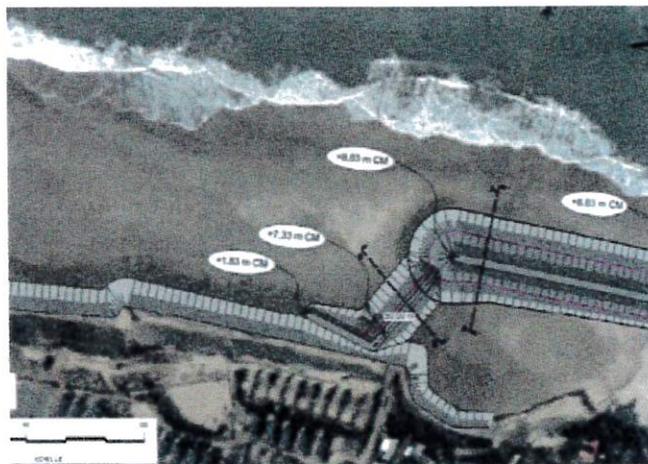
Dans le cadre de la compétence GEMAPI, la communauté de communes porte une stratégie d'actions évolutive et différenciée selon chaque secteur qui repose sur plusieurs principes qui peuvent être mixés :

- **Maintenir les fonctionnalités des ouvrages de protection urbaine ;**
- **Réduire la vulnérabilité du littoral à l'aléa érosion par la suppression/relocalisation d'enjeux ponctuels ;**
- **Favoriser la lutte active douce par la réalisation d'opération de rechargement du cordon dunaire.**

#### Soulac sur Mer - Secteur de l'Amélie

Les principes stratégiques de gestion de la bande côtière sont les suivants :

- **Lutte active dure incluant les études de maîtrise d'œuvre et réglementaires pour la connexion des 2 ouvrages**
- **Avancement de la constitution d'une ASA de riverains pour la participation des propriétaires aux travaux d'entretien**
- **Poursuite de la réflexion sur la recomposition spatiale**



Source : bilan de la SLGBC n°1 - COPIL 16 juin 2022

#### Soulac sur mer - Littoral sud

Le constat : la nécessité d'améliorer l'efficacité des opérations de rechargement pour assurer le maintien de la position du trait de côte



Photos Aériennes Obliques © OCA, ULM Sud Bassin

- Maintenir et amplifier la lutte active douce par moyens mécaniques comme socle de travail de lutte contre l'érosion. Il s'agit en particulier de poursuivre les rechargements annuels par voie terrestre à hauteur de 60 000 m<sup>3</sup> et d'essayer de réaliser une opération expérimentale de rechargement hydraulique de l'ordre de 500 000 m<sup>3</sup>



- Expérimenter la lutte active dure par la création d'un ou deux épis complétant l'action de l'épi de Barriquand au Nord et l'apport des opérations de rechargement du cordon dunaire. afin

**SOLUTION ENVISAGÉE :**  
 UN ÉPI EXPÉRIMENTAL  
 ACCOMPAGNÉ DE  
 RECHARGEMENTS  
 MASSIFS À HAUTEUR  
 DE 200 000 M<sup>3</sup>/AN



Source : bilan de la SLGBC n°1 - COPIL 16 juin 2022

Sur les secteurs urbains de Soulac et le Verdon sur mer

Les principes stratégiques de gestion de la b

- **Maintien de la fonctionnalité des ouvrages de protection en dure**
- **Accompagnement et suivi des processus naturels**



Source : bilan de la SLGBC n°1 - COPIL 16  
juin 2022

La Stratégie Locale de Gestion du trait de côte de la commune de Vendays Montalivet s'organise comme suit :

**PREVISIONS DE POSITIONS DU TRAIT DE CÔTE**

----- Très court terme (hiver prochain)

Les actions des prochaines années consisteront à déployer une stratégie reposant notamment sur les axes : (source EGIS- COTECH 2 du 21/09/2022)

- **Un axe lutte active par ouvrages**
- **Un axe lutte active souple par rechargement en sables**
- **Un axe réduction de la vulnérabilité**





#### AXE LUTTE ACTIVE PAR OUVRAGES :

- Protection des parements nord et sud de la colonne (30m maximum au nord et au sud)
- Démantèlement intégral de l'épi nord
- Allongement de l'épi sud (60m max)
- Reconfiguration de l'enracinement de l'épi sud + passage tombereaux pour rechargements annuels



- Rechargements printaniers à hauteur de 30 000 m<sup>3</sup>/an au maximum depuis les bancs de sables intertidaux
- Retroussages automnaux et printaniers pour sécuriser des stocks sableux en cas de fortes tempêtes hivernales



#### AXE REDUCTION DE LA VULNERA

- Déplacement de l'héliport
- Suppression des toilettes ent
- Déplacement des candélabre cheminement piétons + banc
- Déplacement du club de surf

D'une manière générale et en intégrant les enjeux concernant les terres basses de l'estuaire, le SCOT met en place les prescriptions suivantes :

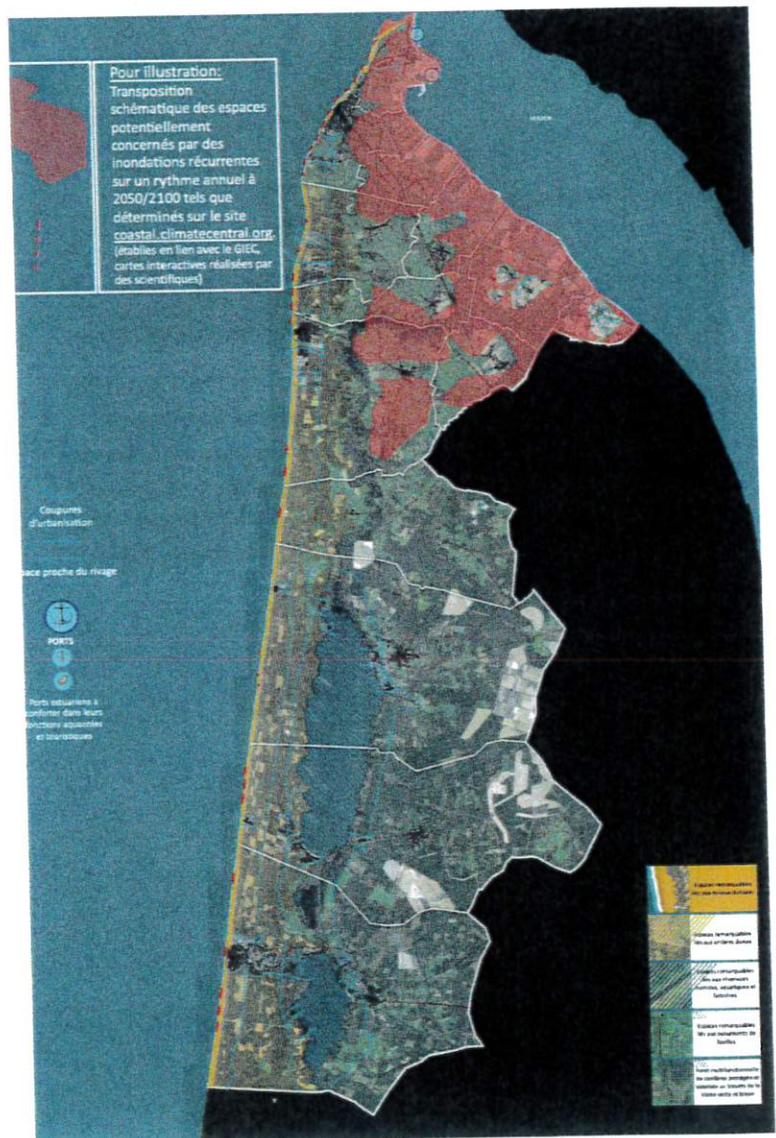
#### POUR LE LITTORAL OCEANIQUE :

Les collectivités mettent en œuvre une stratégie de défense dans les secteurs où :

- Le risque expose à la fois des personnes et des biens, remettant en cause les systèmes économiques et sociaux locaux ;
- La durabilité de la défense permet d'amortir le coût au regard de l'impact que pourrait avoir une stratégie de repli à court/moyen terme en intégrant la valeur patrimoniale contributive à l'écosystème local (écologique et économique).

A cette fin, il s'agit de poursuivre la stratégie GEMAPI avec le GIP Littoral au travers des stratégies de gestion du trait de côte

La carte ci-contre montre en exemple, les espaces potentiellement concernés par des inondations récurrentes hors ouvrages de défenses à 2050 /2100 (Digues sur l'estuaire actuellement entretenues par Médoc Atlantique dans le cadre de la compétence GEMAPI ), dans le cadre d'un scénario moyen.



Les collectivités mettent en œuvre une stratégie de résilience dans les conditions suivantes :

- En cohérence avec les coupures d'urbanisation littorales et pour contribuer à leur gestion en profondeur, les documents d'urbanisme mettent en œuvre l'élargissement de la bande littorale sur la façade océanique en prenant en compte les enjeux d'exploitation primaire et de gestion des espaces naturels ;
- Les documents d'urbanisme identifient en espaces proches du rivage des secteurs dans et hors PPR, qui impliquent de limiter et/ou de conditionner la constructibilité par application du principe de prévention au regard de la carte prospective ci-avant ;
  - Il s'agit ici de ne pas augmenter la population soumise aux risques et de limiter les impacts sur les biens ;
  - Il s'agit également d'édicter des règles constructives limitant l'exposition ;
  - Il s'agit aussi, le cas échéant, d'aller au-delà de la prescription PPR si le site le justifie en s'appuyant sur les données de simulation prospective disponibles faisant consensus dans la communauté scientifique en articulation avec les travaux du GIEC.
- Hors EPR, les documents d'urbanisme, appliquent le même principe pour l'extension en continuité en tenant compte de la topographie et de la protection des digues dont la collectivité dans le cadre de sa compétence GEMAPI assure l'entretien et l'efficacité.

Les collectivités anticipent ou mettent en œuvre une stratégie de repli dans les conditions suivantes.

- En cohérence avec les analyses ci avant elles identifient la capacité d'accueil des secteurs dans lesquels la constructibilité doit être évitée ou fortement limitée ;
- Sur cette base elles peuvent identifier des secteurs de repli potentiel pour le futur : ces secteurs n'ont pas vocation à permettre l'augmentation de la capacité d'accueil de la commune, mais à proposer des solutions alternatives en cas d'aggravation de l'exposition au risque dans le futur ;
- Ils ne sont donc pas forcément en continuité des espaces urbanisés à ce stade de la réflexion du document d'urbanisme et présentent un bilan faisabilité/impacts/couts/avantages à réévaluer périodiquement en fonction aussi des politiques nationale et régionales ;
- Ces secteurs feront l'objet périodiquement de réévaluation quant à leur pertinence tant du point de vue de l'évolution des risques, que de ce bilan permettant ainsi d'alimenter les réflexions communautaires, départementales, régionales et nationales.
- Les 3 études de faisabilité de recomposition spatiale en cours sur le territoire :
  - L'étude de recomposition de Montalivet
  - L'étude de recomposition de Soulac
  - L'étude de recomposition de Lacanau qui débutera en 2023 dans le cadre du PPA
- Les sites identifiés dans le cadre de ces études pour la relocalisation des biens et équipements (privés ou publics) devront être intégrés dans les PLU

Eu égard aux stratégies de gestion du phénomène d'érosion élaborées sur le territoire, il conviendra également d'anticiper la relocalisation d'équipements publics, tels que les postes de secours, les zones de stationnement et les voiries, en prévoyant, en cas d'impossibilité de protection physique ou économique, des solutions alternatives à la protection, y compris des tracés de substitution pour ces dernières (Route littorale de Vensac, Boulevard de l'Amélie, ...)

Par ailleurs, il appartiendra aux collectivités d'évaluer et d'investir les champs possibles en matière de relocalisation des biens et des activités, dans le cadre du projet partenarial d'aménagement de Lacanau « Prendre en compte l'érosion du littoral dans l'aménagement de la ville océane », en complément de la stratégie existante de gestion du phénomène d'érosion.

---

Enfin, compte tenu de l'évolution des connaissances et des perspectives du risque, les communes doivent réaliser l'évaluation du recul du trait de côte à horizon +30 ans et +100 ans dans un délai de 6 ans à compter de l'approbation du SCOT. Elles intégreront dans leur PLU les dispositions nécessaires pour prendre en compte ces nouvelles données.

#### POUR LE LITTORAL ESTUARIEN

Les collectivités mettent en œuvre une stratégie de défense du territoire, et pas seulement des biens, et d'interdiction des constructions.

Il s'agit :

- D'étudier la faisabilité d'un ouvrage multifonction de défense associé à la production d'énergie sur l'estuaire notamment pour protéger Bordeaux ;
- D'assurer la pérennité sur l'estuaire, des digues de protection relevant de la compétence communautaire et du réseau hydraulique intérieur afin :
  - De défendre les villages estuariens et leur accessibilité, en interdisant toute constructibilité à l'arrière des ouvrages de défense jusqu'à la limite des espaces proches du rivage à l'exception des emprises portuaires et des installations nécessaires aux cultures marines,
  - De conforter l'usage de productions primaires tout en étudiant en concertation avec les acteurs locaux, la possibilité d'une gestion différenciée de la défense en permettant des inondations récurrentes sur certains secteurs maîtrisés ou des activités primaires resteraient compatibles et où l'écosystème de marais ainsi impacté pourrait générer une ressource environnementale patrimoniale et touristique.

Les Plans de Prévention du Risque Inondation et les documents d'urbanisme (schéma de cohérence territoriale, plan local d'urbanisme, et cartes communales) doivent être compatibles avec le PGRI 2022-2027.

Dans le cadre de l'élaboration ou de la révision de documents d'urbanisme, les PLU des communes estuariennes devront être une opportunité pour améliorer la connaissance et la conscience du risque et intégrer le caractère évolutif, par la mise à jour de cartographies, de diagnostics territoriaux, par la prise en compte du changement climatique sur les territoires (Cf. Disposition D4.3, D4.4, D4.6, D4.8 et D4.9 du PGRI Adour Garonne 2022-2027 ).

En particulier, toute nouvelle construction doit être prohibée dans les espaces proches du rivage et les aménagements sur les constructions existantes ne peuvent être envisagés qu'afin de réduire l'exposition au risque.

#### **Recommandation :**

*La pérennité et l'efficacité du système d'endiguement du Bas Médoc (digue/cordons/portes à flots) devront être assurée par la communauté de communes dans le cadre de sa compétence GEMAPI et au travers de l'étude de danger en cours d'élaboration, de sorte à limiter l'exposition au risque et ainsi réduire la vulnérabilité du territoire.*

#### **Prescription 46**

##### **Prévenir le risque inondation (marine et lacustre)**

Compte tenu des caractéristiques hydrographiques du Médoc Atlantique, le principal risque d'inondation présent est celui de remontée de nappes ; le risque inondation par crue de la Gironde est réglementé par la servitude du PPRL.

Les collectivités veillent dans leurs documents d'urbanisme à protéger les constructions des remontées de la nappe des sables, en évitant les zones les plus sensibles et en réglementant une cote minimale des radiers des constructions par rapport au terrain.

Les documents d'urbanisme prendront en compte les cotes maximales des lacs afin d'éviter des aménagements vulnérables à l'inondation (cf. disposition B3 du SAGE des lacs médocains).

Elles s'appuient le cas échéant sur les mesures ci-dessus pour compléter leur dispositif.

## 2.2.2. Prévenir le risque feux de forêt dans un contexte de changement climatique

### Prescription 47 Prévenir le risque feux de forêts

Au-delà de l'application du Plan de Prévention des Risques d'Incendies de forêt (PPRif), servitude opposable à tous, les collectivités s'appuient sur le Plan de Protection des Forêts Contre les Incendies (PPFCI) ainsi que sur le guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif des Landes de Gascogne.

Pour limiter les risques de feux de forêts et assurer la sécurité des biens et des personnes, les documents d'urbanisme organisent les lisières pour éviter les nouvelles urbanisations à risque :

- Il s'agit de différencier la forêt et les secteurs déjà urbanisés en lisière de la forêt, qui peuvent, par la présence humaine, l'aération des boisements, et l'entretien permanent, constituer une barrière de défense ; l'interdiction de défrichement dans ces espaces n'est pas opportune et la perméabilité écologique comme la présence de nature encouragée au sein des espaces urbanisés n'implique pas une interdiction de densification à condition qu'elle demeure maîtrisée ;
- Les ouvertures à l'urbanisation impliquent après priorisation de l'enveloppe urbaine et de la structuration de continuités, mise en œuvre de la séquence « éviter réduire compenser », l'aménagement projeté permettant là encore d'organiser au mieux la lisière ;
- L'objectif est de pouvoir le cas échéant prévoir des accès pour les secours mais également d'éviter l'écueil de la fermeture des milieux naturels et l'appauvrissement subséquent de la biodiversité.

Les documents d'urbanisme prévoient également en lien avec la Loi Littoral d'interdire toute nouvelle construction dans les zones d'urbanisation diffuses, c'est-à-dire les zones non identifiées dans le SCoT comme des agglomérations, villages et SDU. Lorsque ces urbanisations diffuses sont impossibles à défendre, les extensions (subsidiaires en taille au bâtiment principal) sont autorisées, à condition de ne pas créer de nouveau logement hors exploitation primaire).

Enfin, l'exploitation sylvicole et la préservation des espaces agricoles ou des prairies concourent à une meilleure gestion du risque et les PLU permettent les aménagements et équipements nécessaires à l'exploitation, la protection et l'entretien du massif avec :

- Le maintien des accès aux forêts de production sylvicole avec les possibilités de passages de camions longs, voire de convois exceptionnels et de véhicules de défense incendie ;

- De préserver et faciliter l'entretien des chemins d'accès et de traverse des grands espaces forestiers permettant aussi l'accès aux véhicules de secours pour le risque incendie et les implantations de réserves d'eau en cas de nécessité.

#### Pour rappel Partie 1

La vocation sylvicole est reconnue et doit être confortée, en permettant les aménagements et équipements nécessaires à l'exploitation, la protection et l'entretien du massif. Il s'agit notamment :

- De veiller aux possibilités de passages de camions longs voire de convois exceptionnels et au maintien des accès aux forêts de production sylvicole ;
- De préserver et faciliter l'entretien des chemins d'accès et de traverse des grands espaces forestiers permettant l'accès aux véhicules de secours pour le risque incendie et implantations de réserve d'eau en cas de nécessité (à justifier avec le SDIS).
- De prévoir les besoins de stockage du bois

Les aménagements destinés à une fonction récréative ou l'implantation de projets d'intérêt général devront être compatibles avec les objectifs de valorisation sylvicole et de préservation des milieux.

Par ailleurs les PLU intègrent dans leur dispositif réglementaire les règles de la Défense des Forêts Contre les Incendies (DFCI), le Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt (PPRIF) et le Plan de Protection des Forêts contre les incendies (PPFCI).

### 2.2.3. Prévenir les risques technologiques

#### Prescription 48

#### Prévenir les risques technologiques

Les documents d'urbanisme locaux garantiront la compatibilité des usages du sol (habitat, activités, équipements publics, agriculture...) et de la vocation des espaces (touristique, de loisirs, espaces naturels valorisés...) au regard des installations pouvant générer des risques technologiques ou des nuisances élevées.

Il s'agira notamment de prendre en compte :

- Les contraintes d'urbanisation et d'organisation des sites liées à la présence d'établissements classés SEVESO ou à risque élevé ;
- Les contraintes d'urbanisation et d'organisation des sites liées à la présence de sols pollués (base de données BASOL) ;
- Les enjeux liés au cumul de risques découlant des extensions potentielles des établissements à risque ou leur regroupement ;
- Les infrastructures supportant des transports de matières dangereuses (lignes ferrées, axes routiers majeurs, canalisations d'hydrocarbures et de gaz à haute pression ;
- Les sites et sols pollués du territoire ainsi que le suivi de ceux identifiés comme actifs.

**3. PROMOUVOIR  
le  
développement  
et la  
reconnaissance  
du territoire**

---

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

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

#### Prescription 49 Créer les conditions de développement et de valorisation pour la conchyliculture et plus généralement l'aquaculture

Le 1° objectif vise à protéger le milieu de production au travers de la qualité de l'eau.

A cette fin, les collectivités en association avec la Chambre d'agriculture et le Grand Port maritime de Bordeaux, et au travers des documents d'urbanisme :

- Mettent en œuvre les dispositions concernant la gestion de l'eau et la protection de la trame bleue pour éviter les transferts de pollution amont et assurer une bonne qualité des eaux littorales et estuariennes ;
- Favorisent une gestion environnementale durable au sein des espaces portuaires du Verdon en prévoyant les équipements nécessaires pour : la gestion des déchets, la gestion des rejets (dont les polluants liés au carénage), la gestion des eaux grises et noires ;
- Cette gestion durable est également mise en œuvre de manière adaptée aux usages sur les sites des petits ports estuariens.

Le 2° objectif vise à développer la capacité de production de la filière et la création de valeur ajoutée.

A cette fin, les documents d'urbanisme :

- Maintiennent et consolident les espaces de production aquacole et notamment les espaces conchylicoles par des zonages appropriés et prennent en compte les projets de développement ;
- Anticipent et prévoient les possibilités d'implantations nécessaires à leur développement, d'installations relatives à l'exploitation des produits de l'aquaculture et leurs dérivés :
  - Soit dans le respect de la Loi Littoral associant gestion de l'espace proche du rivage et gestion des espaces remarquables ;
  - Soit en anticipant les besoins au sein de zones artisanales notamment celle du Verdon-sur-Mer;
- Prennent en compte les besoins d'installations de transformation créatrice de valeur ajoutée soit dans les espaces portuaires soit en parc d'activités ;
- Rappellent que les espaces remarquables au sens de la Loi Littoral ne sont pas incompatibles avec les activités aquacoles et les prennent en compte dans les dispositifs réglementaires ;
- Interdisent les changements de destination des sièges d'exploitations et autres équipements conchylicoles ou aquacoles.

#### Cadre juridique Loi Littoral :

*Pour rappel, dans les espaces remarquables sont autorisés par l'article L121-24 du CU, les aménagements légers, dont la liste limitative et les caractéristiques sont définies par décret en Conseil d'Etat, peuvent être implantés dans ces espaces et milieux lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère remarquable du site.*

*C'est ainsi que le décret vise,*

- Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ; l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel et qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes
- Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R.420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;

## **Prescription 50**

### **Accompagner la mutation et la diversification de l'agriculture**

Accompagner la mutation et la diversification de l'agriculture implique au premier chef, de protéger l'outil de production que sont les espaces d'exploitation dans leur diversité.

A cette fin, les documents d'urbanisme :

- Mettent en œuvre les objectifs concernant la gestion économe de l'espace et notamment priorisent l'urbanisation dans les enveloppes urbaines définies ;
- Prennent en compte les besoins fonctionnels de l'agriculture (circulations, servitudes de réciprocité, etc.) dans les projets d'urbanisation et d'infrastructures ;
- Intègrent les enjeux de reconquête du territoire estuarien et des facultés, d'implantation d'installations dans les espaces remarquables, hors espace proches du rivage, qui sont nécessaires au maintien de l'élevage ;

Dans ce cadre, les exploitations en IGP « Bœuf de Bazas » et « Agneau de Pauillac » font l'objet d'une attention particulière afin de protéger voire développer ces productions labellisées.

Il convient également de faciliter par des règles adaptées les besoins immobiliers permettant d'organiser la transformation et le développement des filières agro-alimentaires artisanales locales.

Les documents d'urbanisme prévoient :

- Les possibilités d'implantation des activités de transformation, de conditionnement et de stockage sur place, des produits de l'exploitation, créatrices de valeur ajoutée, dans les zones agricoles sous réserve des conditions prévues par la Loi Littoral et dans le cadre d'activité accessoire, c'est-à-dire les activités liées à une exploitation agricole dont la production primaire reste l'activité principale ;
- Les besoins d'installations de ces activités en parc d'activités.

### **Cadre juridique Loi Littoral :**

*Pour rappel, l'article L121-10 prévoit que dérogation à l'article L. 121-8, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.*

*Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines.*

*L'accord de l'autorité administrative est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit.*

### **Prescription 51**

#### **Affirmer l'appartenance à l'appellation « Médoc » et soutenir la viticulture**

Afin de valoriser l'appellation, en lien avec son terroir, Médoc Atlantique valorise et développe l'œnotourisme dans un cadre naturel préservé ou la qualité de la gestion environnementale doit également servir l'appellation « Médoc ».

**Les documents d'urbanisme organisent l'aménagement de manière à systématiquement préserver une bande de 10 m préservant les abords des espaces de production viticole.**

Dans un contexte concurrentiel de plus en plus fort, où le consommateur est particulièrement vigilant sur la qualité, le manger sain et l'impact environnemental, il s'agit aussi de ne pas rendre plus difficile l'évolution des modes d'exploitation notamment vers le « bio » ou la « biodynamie ».

**Pour protéger l'outil de production que sont les espaces d'exploitation viticole, les documents d'urbanisme préservent durablement les zones agricoles en AOP.**

Afin de faire face au changement climatique, il convient également de ne pas opposer photovoltaïque et viticulture : l'agrivoltaïsme met le solaire au service de la vigne pour gérer l'ensoleillement et reste une activité complémentaire à l'activité viticole qui demeure principale.

Enfin, l'accueil des croisières doit lui aussi constituer un objectif, qui peut s'appuyer sur l'attractivité du vignoble médocain et la découverte du phare de Cordouan, fort d'une accessibilité rapide au début de l'estuaire permettant de mutualiser dans un contexte où les temps d'approche et d'escales sont essentiels.

**Les collectivités accompagnent ou organisent l'aménagement d'espaces de réception, le cas échéant en organisant l'accessibilité depuis le débarquement pour faire découvrir l'appellation tant dans l'aspect dégustation/achat que dans la sensibilisation et la découverte du cadre paysager et patrimonial des « châteaux ».**

### **Prescription 52**

#### **Soutenir et promouvoir les circuits courts et la vente directe au service de la promotion de la qualité de vie du territoire**

Développer les circuits courts et la vente directe permet de valoriser les produits du terroir et des savoir-faire mais aussi de contribuer à l'attractivité globale par la promotion de la qualité des productions, la fraîcheur, la traçabilité.

- L'achat conscient incluant le « manger sain » ou le « bien consommer » sur les plans écologique et économique s'affirme ;
- La question du terroir, de la qualité et de la traçabilité (santé) pouvant être offerts en circuit court par l'agriculture est un atout majeur

**A cette fin, les documents d'urbanisme prévoient dans les zones où les installations agricoles sont autorisées dans le cadre des conditions prévues par la Loi Littoral, les possibilités d'implantation ou d'extension pour des activités accessoires à l'activité agricole, qui reste l'activité principale. Il peut s'agir de locaux dédiés à la préparation et à la vente accompagnés le cas échéant de tables d'hôtes ou d'espace de dégustation.**

Concernant la commercialisation, les circuits courts ne se résument pas à la vente directe, mais ils concernent également la mise en place de réseaux de distribution locaux, petits commerces de bouche marchés supermarchés mais aussi restaurateurs. L'objectif est de permettre tant aux professionnels qu'aux consommateurs d'accéder aux productions locales. Le développement des circuits courts dépend donc des acteurs privés et/ou d'actions publiques de sensibilisation et de soutien, qui relèvent de recommandations, car elles ne rentrent pas dans le champ de l'urbanisme et de l'aménagement.

**En revanche, les documents d'urbanisme prévoient :**

- La possibilité de création de points de vente mutualisés ou non (locaux jouant un rôle de « vitrines »), en les localisant dans une perspective de complémentarité aux commerces de centres-villes, qui peuvent être partenaires de la vente ;
- Les possibilités d'aménagement d'espace pour des manifestations ou des marchés.

### **Recommandations :**

*Les collectivités peuvent notamment :*

- *Accompagner le développement et la structuration des circuits de proximité en facilitant l'accès à la restauration collective des équipements publics et privés (de l'école aux maisons de retraites) ;*
- *Inciter à consommer autrement (communication, achats publics) ;*
- *Soutenir et mettre en valeur une agriculture respectueuse de l'environnement en l'accompagnant l'agriculture dans les démarches environnementales d'amélioration de la qualité des eaux et de la biodiversité, de développement de mesures Agro-Environnementales climatiques.*

### **3.1.2 Faciliter les mutations pour un tourisme innovant et diversifié :**

La nature, et le sport sont au cœur de l'offre touristique du territoire et ont vocation à se renforcer mais dans un contexte où la qualité environnementale et une adaptation de l'offre à un élargissement de la saison sont au cœur de la stratégie.

Ceci implique à la fois de favoriser la capacité d'adaptation des infrastructures existantes avec la stratégie de villes littorales à l'année notamment, mais aussi de valoriser de nouvelles expériences culturelles patrimoniales autres que balnéaires en lien avec les ressources du territoire.

#### **Prescription 53**

#### **Mettre en œuvre une politique de tourisme durable lisible**

**Les collectivités dans leurs politiques d'aménagement et d'urbanisme :**

- **Organisent la reconquête des espaces menacés ou délaissés par des opérations de renaturation et/ou d'aménagements légers ; notamment elles flèchent les mesures compensatoires liées à certains projets sur ces espaces qu'elles identifient ;**
- **Prévoient dans les plans plages (océaniques et lacustres) des aménagements légers de qualité permettant de gérer les flux et les pressions, de valoriser les activités nautiques et de découverte dans un cadre respectueux de l'environnement ;**
- **Mettent en œuvre des actions de sensibilisation vis-à-vis des usagers des espaces de nature littoraux, lacustres, estuariens ou forestiers notamment par une signalétique adaptée**
- **Facilitent l'amélioration de la gestion et de la diminution en volume des déchets (cf. partie 1) ;**
- **Facilitent une accessibilité décarbonée aux sites patrimoniaux, curiosités, plages, monuments, parcours divers (vélo, randonnée), équipements sportifs et culturels ;**

- La non-imperméabilisation du stationnement automobile sera systématiquement recherchée pour les sites naturels en prenant en compte la gestion des pollutions liées à ce stationnement (hydrocarbures) ;
- La mise en valeur des sites pourra passer par une maîtrise et une intégration du stationnement à proximité non immédiate de ces sites ;
- Incitent et accompagne les grands équipements touristiques d'habitations légères de loisirs et les campings à une mutation vers des pratiques plus écologiques, incluant l'économie d'eau potable mais aussi l'usage de matériaux écologique non plastiques.

#### **Prescription 54**

#### **Mettre en œuvre des projets stratégique pour l'élargissement de la saison**

Si l'inscription du phare de Cordouan au patrimoine mondial de l'UNESCO à la suite de celui de la basilique Notre-Dame-de-Fin-des-Terres à Soulac-sur-Mer (acquise en 1982), constitue un atout majeur pour le territoire, d'autres projets sont de nature à renforcer son attractivité dans le contexte de tourisme durable évoqué ci avant.

Les collectivités concernées organisent dans leurs documents d'urbanisme les conditions de faisabilité des projets suivants en lien avec les autres prescriptions du SCoT :

- Faire de Port-Médoc-Port Bloc un équipement reconnu de rang régional, tant pour les croisières, la plaisance, et pour la valorisation du site du phare de Cordouan classé au patrimoine de l'UNESCO ;
- Réaliser le projet de centre d'affaires de tourisme et de Congrès à Lacanau et aménager le pôle multimodal de Lacanau océan inscrit dans le cadre du PPA ;
- Reconfigurer et réhabiliter les fronts de mer de Lacanau, Vendays-Montalivet et Soulac sur Mer ;
- Créer une station sport de nature à l'échelle du lac de Hourtin/Carcans ;
- Requalifier le site du CFM à Hourtin dans le cadre d'une programmation pouvant associer notamment activités lacustres, pôle de recherche et tertiaire, équipements publics, équipements touristiques ou de loisirs, ainsi que dans une moindre mesure une offre résidentielle ;
- Développer l'œnotourisme, notamment en lien avec les croisières (Cf. ci-avant).
- Compléter l'offre golfique sur le territoire en concrétisant le projet de Golf Nature à Grayan-et-l'Hôpital et diversifier les équipements golfs de Lacanau

#### **Prescription 55**

#### **Poursuivre la politique d'aménagement de parcours cyclables équestre ou de randonnée**

L'objectif est de renforcer l'offre de parcours touristiques ou de loisir et notamment s'appuyer sur la voie littorale du chemin de Compostelle et sur la randonnée de l'Estuaire.

A cette fin, il s'agit de faire connaître ces parcours, de renforcer la lisibilité des parcours de faciliter leur accessibilité en organisant la multimodalité et de compléter le cas échéant leur aménagement.

Les collectivités facilitent l'accès à la connaissance des parcours au travers de l'e-tourisme. Il s'agit alors pour les collectivités :

- De favoriser l'implantation des installations et infrastructures contribuant au développement de la performance et l'accessibilité de l'internet mobile 4/5 G ou des technologies qui lui succéderont avec la mise en œuvre éventuelle de WIFI public complémentaire

## Recommandations :

Accompagner le développement de services en ligne (sites et applications) proposant des informations (cartes de géolocalisation des parcours et sites d'intérêts, ouvertures, aménités à proximité conditions d'accessibilité et de parking, etc.), possibilité de réservations immédiates, etc.

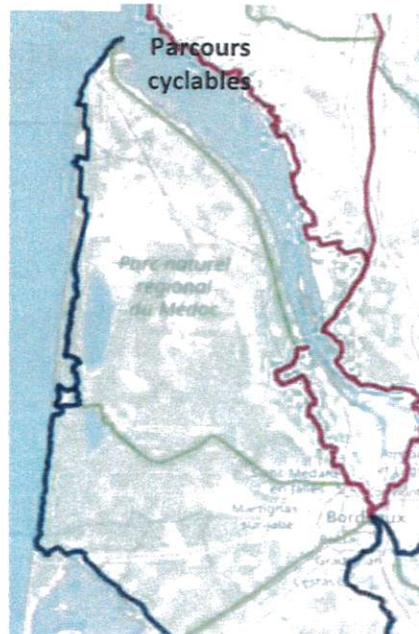
Ces services relèvent de l'initiative publique (politique d'animation touristique) mais aussi de l'initiative d'acteurs privés marchands et non marchands.

L'objectif est alors de les mettre en réseau pour assurer une promotion et une accessibilité globale au service des visiteurs

Les collectivités prennent en compte les besoins de mobilité pour faciliter l'accès aux parcours

- Particulièrement, l'accessibilité aux nœuds d'intermodalité est recherchée notamment par les modes doux quand cela est possible ;
- Pour les sites isolés ou les parcours éloignées, les collectivités, notamment au travers des documents d'urbanisme prévoient les aménagements organisant conjointement la découverte automobile et l'intermodalité avec les modes actifs (vélo, marche, cheval...) ;
- Ces aménagements devront être réalisés en lien avec la mise en valeur des sites ci-contre.
- Pour répondre à des besoins en stationnement importants, ou pour permettre le changement de modes de déplacement (motorisé/piéton/vélo), les opportunités d'organiser des places de parking (voiture, vélo, bus...) plus à l'écart (mais peu éloignées) seront privilégiées, afin de valoriser les sites :
- La gestion des différents flux vise à préserver et sécuriser un espace clairement dédié aux piétons et cyclistes (jalonnement.) ;
- La non-imperméabilisation du stationnement automobile sera recherchée pour les sites naturels en prenant en compte la gestion des pollutions liées à ce stationnement (hydrocarbure).

La Communauté de communes Médoc Atlantique met en œuvre en lien avec la Région le renforcement des parcours cyclables par des aménagements cyclables notamment pour l'itinéraire V756 « rive gauche de Gironde » aujourd'hui qui est exclusivement sur route partagée (en vert prolongement de la rose), Vélodyssée européenne (bleu) assez structurée et V753 entre Bordeaux Lacanau (en vert) qui bénéficie presque totalement d'infrastructures dédiées. Le renforcement du réseau cyclable entre Carcans Hourtin est également étudié et mis en œuvre par les collectivités compétentes.



Les collectivités étudient également les possibilités de création de nouveaux parcours équestres. Pour mémoire il existe actuellement 3 parcours :

- Hourtin avec une boucle de 20 km « La réserve des dunes et marais à cheval »

- Lacanau avec une boucle de 7 km « boucle du Baganais »
- Une boucle de 20 km entre Lacanau et Le Verdon



### **Prescription 56**

**Mettre en valeur les sites patrimoniaux, curiosités, monuments, plages, point de départs ou d'étapes de parcours divers (vélo, randonnée...)**

Les documents d'urbanisme identifient les points d'intérêt touristique et les monuments (intégrant le patrimoine ordinaire et le petit patrimoine), révélateurs de l'authenticité et de l'histoire du territoire pour les protéger, les valoriser et gérer l'urbanisation à leurs abords ;

Les points d'intérêts identifiés sont « annoncés » au travers de l'aménagement et font l'objet d'un traitement qualitatif des abords immédiats :

- Maintenir les éléments de structuration visuelle guidant le regard vers ces repères (alignements bâtis, alignements d'arbres ...) ;
- Maintenir les espaces ouverts nécessaires à la perception visuelle des éléments patrimoniaux ;
- Mettre en place des éléments communs de jalonnement selon les parcours en plus de ceux patrimoniaux déjà existants ;
- Aménager leurs abords qualitativement, avec sobriété ;
- Le cas échéant, mettre en lumière pour valoriser les éléments de patrimoine plus significatifs particulièrement le patrimoine bâti ;
- Eviter une occupation excessive de l'espace par le mobilier urbain et éviter sa surexposition dans le paysage (sauf parti paysager spécifique) par le choix de couleurs harmonieuses ;
- Gérer et localiser les espaces de stationnements en limitant les co-visibilités avec les sites.

### **Recommandations :**

*On peut s'inspirer à cet égard, de la politique volontariste de la commune de Soulac sur Mer sur la découverte du patrimoine artistiques, historique, bâti, urbain, naturel et paysager de la station et de ses alentours par l'organisation de visites patrimoniales conçues par le service culturel de la commune (musée archéologique, d'art contemporain- école de Bordeaux, visites des villas, bunker, marais de Neyran, cordons dunaires,...)*

### **Prescription 57**

**Favoriser le développement de l'hébergement en lien avec la stratégie (tourisme, d'affaire, tourisme bien être et ressourcement à l'année, écotourisme)**

Les projets de création de centre de congrès à Lacanau et de requalification à Soulac-sur-Mer doivent permettre l'élargissement de la saison au travers de congrès, séminaires, manifestations culturelles. Ces projets crédibilisent les possibilités d'implantation d'hôtels pour des taux de remplissage acceptable sur une saison plus large.

Ce type d'hébergement complété par une offre diversifiée peut également permettre de renforcer un tourisme de nature et de culture propice au ressourcement en dehors de la saison habituelle.

Par ailleurs, le conventionnement avec les grands équipements touristiques en habitation légère de loisirs pourrait être favorisé pour un usage spécifique associé à des manifestations.

**Pour assurer, l'adaptation et le développement d'une offre touristique marchande de qualité autre que celle des villages de vacances, les documents d'urbanisme prendront en compte, en fonction des secteurs, les besoins :**

- D'adaptation, de mises aux normes et de qualification (classements) en définissant pour les destinations « hébergement touristique et hôtellerie » des règles propres offrant plus de souplesse (gabarits, stationnement, etc.) ;

- De création d'hôtels en favorisant une montée en gamme (3 et 4 étoiles) notamment à Soulac-sur-Mer, Lacanau-Océan et Montalivet ; Il s'agira notamment de créer les conditions favorables pour des projets de qualité.
    - Ainsi, par exemple, l'étude de programmation réalisée par la commune de Soulac sur Mer, pour un ambitieux projets d'hôtellerie de Luxe autour de la valorisation du Monastère des bénédictins. Ce projet nécessite notamment de repenser les liaisons douces depuis et vers la gare et de développer des activités complémentaires pour en assurer son fonctionnement à l'année.
  - De qualification, labellisation et promotion des hébergements et équipements touristiques de type gîte, chambres d'hôtes, etc. (mise aux normes, labellisation) ;
  - De qualification, labellisation et promotion des hébergements de plein air ;
  - De la création de nouveaux types d'hébergements innovant liés à un tourisme durable ;
    - Des hébergements insolites (notamment sur les lacs et l'Estuaire) pourraient être initiés, régulés, voire gérés, par l'initiative publique (communes et intercommunalité).
- Les documents d'urbanisme adoptent des dispositions réglementaires adaptées et incitatives pour l'utilisation de systèmes constructifs économes en énergie et en eau et pour améliorer le fonctionnement des dispositifs de réduction des déchets.

#### **Recommandations :**

*Pour faciliter la reconnaissance de la destination « Médoc » sur les parcours, favoriser les synergies entre acteurs du tourisme (découverte, hébergement, activités de loisirs, restauration, services...) et une communication globale pour mieux répondre aux attentes des touristes, favoriser le tourisme et les réservations « à la carte ».*

## **3.2 Organiser une offre foncière pour promouvoir une filière productive associée à l'innovation et dynamiser l'économie résidentielle**

### **3.2.1 Affirmer la vocation productive du territoire :**

#### **Prescription 58**

##### **Accompagner l'aménagement de l'avant-port du Verdon**

L'objectif est d'accompagner le Grand Port Maritime de Bordeaux pour définir une stratégie d'aménagement de l'avant-port du Verdon sur Mer cohérente avec la stratégie de promotion d'une filière productive.

Les activités s'organisent en 4 axes :

- Un parc d'activité artisanal ;
- Un espace de production dédiée à l'élevage et la transformation aquacole
- Un espace d'accueil d'activités liées au fret naval ou à la recherche et à la production de ressources marines à dimensionner en fonction de la stratégie du grand port pour le type de marchandise et la nature des activités ;
- Un espace dédié à la production d'énergie avec notamment une ferme photovoltaïque.

L'ensemble de ces espaces déjà dédiés et affectés à un équipement d'envergure étatique ne sont pas pris en compte dans les objectifs de consommation d'espace.

Le PLU du Verdon-sur-Mer adapte, le cas échéant, son document d'urbanisme pour faciliter la mise en œuvre de cette stratégie.

#### **Prescription 59**

##### **Organiser l'irrigation des espaces d'activités à vocation artisanales et industrielles**

Le territoire dispose de peu de foncier à vocation économique alors même que la demande existe sur

- De l'industrie innovante ;
- Des petites et moyenne entreprises liées, à la maintenance mais aussi et surtout à la construction et la rénovation où la proximité est essentielle dans un contexte d'augmentation des investissements immobiliers ;
- La production d'énergies ;
- Les activités en lien avec le surf à l'instar de Leucate ou Biarritz.

La stratégie d'accueil des entreprises s'articule principalement autour des pôles suivants pour lesquels les documents d'urbanisme organiseront les conditions de faisabilité de leur renforcement, de leur extension ou de leur création :

- 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

La consommation maximale d'espace pour ces parcs est fixée à 50 ha

Il est également rappelé l'objectif de confortement et de développement maîtrisé d'entreprises existantes sur leur lieu d'implantation. Les PLU les identifient et déterminent les adaptations possibles.

### **Prescription 60**

#### **Veiller à la qualité des implantations industrielles et artisanales**

Les documents d'urbanisme encadrent la qualité des parcs d'activité et zones artisanales au travers de leur dispositif de programmation (OAP) ou réglementaire :

- Aménager des lisières entre les espaces d'activités économiques et les espaces urbains ou agro-naturels ;
- Végétaliser les parcs d'activités économiques à travers la plantation des espaces publics (alignements d'arbre...), des limites parcellaires, des espaces non bâtis (stationnement par exemple), l'aménagement de lieu de repos ;
- Traiter les limites, les entrées de villes, les accès principaux au travers de règles de recul permettant de préserver les vues sur la silhouette bâtie ou ses repères structurants et d'organiser une gestion environnementale et paysagère de qualité ;
- Affirmer une architecture plus qualitative en entrée de ville par un traitement adapté des volumes et des aspects extérieurs (hiérarchisation de la voirie, mobilier urbain, végétation...) ;
- Privilégier les espaces de stockage à l'arrière des bâtiments ou parcelles pour préfigurer un front urbain harmonieux ;
- Privilégier lorsque c'est possible, les espaces de stationnement à l'arrière des bâtiments et limiter leur imperméabilisation ;
- Gérer de manière cohérente l'affichage extérieur et la signalétique.

### 3.2.2 Développer les activités productives dans les espaces urbains pour mieux soutenir l'économie résidentielle

Pour renforcer la vie à l'année, l'objectif n'est pas seulement d'accueillir des résidents permanents, mais aussi de permettre le renforcement du système économique local pour développer l'emploi productif et présentiel. Or les commerces et services sont aussi renforcés au-delà de la présence des résidents par les personnes qui travaillent sur place et viennent renforcer l'animation des centres-villes.

Développer l'économie productive dans le tissu urbain permet donc d'initier un cercle vertueux renforçant le système économique local et permettant d'augmenter le niveau de service aux habitants.

#### Prescription 61

#### Faciliter le maintien des activités artisanales ou de fabrications non nuisantes dans les espaces urbanisés

Les documents d'urbanisme prévoient dans leur règlement la possibilité d'étendre ou d'implanter des activités artisanales ou de petite industrie dans le tissu urbain :

- Lorsqu'il ne génère pas de nuisances ;
- Ou lorsqu'un aménagement permet d'améliorer le fonctionnement du site et permet de neutraliser ou de réduire les nuisances liées éventuellement au trafic (OAP du PLU par exemple).

Les documents d'urbanisme encadrent ces implantations au travers de règles qualitatives relatives à l'insertion paysagère en prenant en compte la dimension plus « urbaine » liée au site.

#### Prescription 62

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

D'ores et déjà, éloigné des grands pôles de services, le territoire observe un engouement réel pour ces nouveaux modes de travail collaboratif et dénombre :

- Trois tiers-lieux existants : Hourtin, Vendays-Montalivet, Lacanau
- Deux tiers-lieux en projet : Talais (La Lézardière) et Soulac sur Mer (étage de l'ancien casino mauresque)
- Une Fab Lab à Hourtin

Les collectivités favorisent le télétravail, le co-working et les activités micro-tertiaires et artisanales, les FabLab dans tout le territoire, par le soutien à la couverture rapide :

- En internet THD ou en solution haut débit transitoires ;
- En 4 ou 5G pour la téléphonie.

Les documents d'urbanisme favorisent

- La densification en laissant des marges de manœuvre réglementaires pour l'évolution du bâti et l'adjonction de bureaux à l'habitat ;

- La mixité fonctionnelle dans les règlements afin de permettre la création de ces activités dans les espaces résidentiels.

Ils identifient les secteurs les plus appropriés pour cette mixité en distinguant le cas échéant selon les activités (tertiaire/artisanat...) et selon la taille.

Les documents d'urbanisme identifient les biens ou les ensembles immobiliers dont l'usage est devenu obsolète et pouvant être requalifiés en vue d'un usage économique. Ils favorisent ces changements de destination par un règlement incitatif.

### **Prescription 63**

**Permettre au CFM de constituer un site stratégique pour l'innovation et le développement tertiaire du territoire s'appuyant sur la recherche :**

La programmation du CFM a vocation à intégrer une dimension immobilière tertiaire s'appuyant sur la recherche et/ou la formation en lien avec le potentiel de valorisation économique du territoire.

Le SCOT encourage la réalisation, à l'initiative de la commune, d'une étude sur les potentialités de valorisation économique de cet ancien site militaire en vue d'en assurer la maîtrise et les conditions d'un aménagement de qualité.

## 3.3 Promouvoir une économie circulaire

### 3.3.1 Soutenir le recyclage, réemploi, valorisation énergétique ou valorisation matière des déchets

Le premier objectif vise à éviter l'exportation des déchets du territoire et l'émission de GES liés aux transports afin de maîtriser notre politique de gestion des déchets et mieux mettre en œuvre l'objectif de diminution vers « zéro » déchets.

#### Prescription 64

**Prévoir l'installation d'un équipement pour la gestion des déchets mutualisé de Médoc Atlantique en partenariat avec des collectivités voisines**

Le parc du SMICOTOM a vocation à accueillir cet équipement sur la base d'un positionnement résolument axé sur l'économie circulaire dont la production énergétique fait également partie.

Rappel du PADD :

→ *METHANISATION : La valorisation énergétique des déchets et résidus de production (effluents d'élevage, résidus de culture, boues de stations d'épuration, biodéchets,...), produits sur le territoire, par méthanisation, doit pouvoir se développer. Leur implantation doit être préférentiellement située à proximité de la ressource mobilisable afin de ne pas générer des flux de camions sur de longues distances.*

#### Prescription 65

**Organiser et définir les conditions de faisabilité des équipements de méthanisation**

Au-delà du Projet énerbiomasse à Hourtin les communes veillent dans leurs documents d'urbanisme à prévoir les conditions de faisabilité des installations accessoires des activités primaires en articulation notamment avec la loi littoral mise en œuvre par le SCOT.

Ces activités accessoires de mobilisation de la biomasse pour la valorisation énergétique s'avèrent désormais nécessaires à la pérennité des exploitations primaires.

#### Prescription 66

**Participer au développement et à la structuration de la filière plastique**

Le territoire a vocation à accompagner les porteurs de projets et les acteurs du territoire pour structurer localement la filière de recyclage et de valorisation des plastiques notamment en lien avec les PRL et mobil home.

Cette filière peut le cas échéant intégrer la ressource plastique des bateaux mais hors déconstruction de bateaux qui n'a pas vocation à se développer sur les emprises portuaires du Verdon sur mer par la création de fourrière, centres de recyclage pour bateaux, inconcevable dans un milieu fragile comme l'estuaire de la Gironde. En effet, les effets d'une pollution dans ces milieux seraient catastrophiques et difficilement réparables à moyen terme (exemple de la pollution au cadmium et métaux lourds).

### 3.3.2 Valoriser les ressources du sous-sol dans le cadre d'une gestion maîtrisée et durable

La ressource en matériaux est associée à une problématique liant les besoins pour la construction ou les travaux publics et la protection des milieux naturels, des terres agricoles et des paysages.

On recense sur le territoire du SCoT 4 carrières implantées sur une superficie de près de 60 hectares dont 1 (JAU DIGNAC LOIRAC) arrive à échéance d'exploitation).

Sont en cours d'exploitation :

**Commune : Queyrac, Lieu-dit Le Blanc et Beney ; Type : Sables et graviers ; Fin d'exploitation : 2042**

Exploitant : société Colas Sud-ouest

Surface autorisée : 11 ha environ ; Volume total à extraire : 580 kt

**Commune : Naujac-sur-Mer, Lieu-dit Landes de la Pouyère ; Type : Terres végétales et sables ; Fin d'exploitation : 2028**

Exploitant : Agence Sarrazy TP – Société Colas Sud-ouest

Surface autorisée : 25 ha environ ; Volume total à extraire : 1 150 kt

**Commune : Naujac-sur-Mer, Lieu-dit La Pouyère ; Type : Sables et graviers Fin d'exploitation : 2035**

Exploitant : SARL Landes de Crimée

Surface autorisée : 8,7 ha environ ; Volume total : 400 kt

En outre, la façade littorale du territoire possède un gisement de granulats marins, représentés en particulier par des sables qui sont principalement utilisés pour le secteur du BTP. Une concession est actuellement autorisée et exploitée (Platin de Grave) et deux zones réunissant les conditions nécessaires à la mise en place d'une exploitation sont mises en évidence (à l'embouchure de la Gironde, et sur le plateau continental au large de la pointe du Médoc).

Mais la zone 1 d'extraction des granulats se situe au droit du territoire européen le plus impacté par le phénomène d'érosion, c'est-à-dire Médoc Atlantique.

#### Prescription 67

#### Maitriser les prélèvements en sables, graviers et granulats

Concernant les carrières de sables et graviers, le territoire poursuit l'exploitation des carrières visées ci-dessus.

Concernant les granulats marins :

- Le principe de prévention commande donc de mener une étude sur l'impact des effets cumulés des exploitations commerciales de granulats sur les mouvements de sable.
- Malgré un besoin important du secteur de la construction et en application du principe de précaution, l'extraction de granulats doit être strictement limitée, voire prohibée, dans l'estuaire interne de la Gironde, majoré d'une bande de 5 kilomètres à la côte.
- La priorité doit être réservée aux seules opérations d'entretien du chenal et de ré-ensablement d'intérêt général pour lutter contre l'érosion du trait de côte. Cette bande de 5 kilomètres, hors estuaire interne, correspondrait à la frange « Est » du site Natura 2000 n°FR7200811 PANACHE DE LA GIRONDE ET PLATEAU ROCHEUX DE CORDOUAN (SYSTÈME PERTUIS GIRONDE)

### 3.3.3 Renforcer une filière maraîchère pour renforcer la ressource alimentaire du territoire

#### Prescription 68

#### Accompagner l'installation d'agriculteurs pour développer le maraîchage

Les collectivités mettent en œuvre des actions permettant d'inciter ou de sécuriser le développement du maraîchage au travers :

- du Plan d'alimentation territorial
  - de la maîtrise foncière d'espaces pouvant développer ce type de culture ou comme fléchage de mesures compensatoires
  - de la mise en place de débouchés commerciaux notamment au travers de la commande publique
-

## 3-4 Optimiser l'accessibilité du territoire

Dans le cadre de la politique de mobilité (Cf. partie 2) les nœuds de mobilités sont localisés par rapport aux grands axes d'entrée et sortie du territoire en lien avec d'autres équipements internes et externes (gares, aéroport). Leur fonctionnement et leur efficacité nécessite de s'attacher à l'amélioration des infrastructures routières supports de la multimodalité, le renforcement des services ferroviaires, de mieux tirer parti du fleuve et d'améliorer les liaisons avec Royan, et enfin de capitaliser sur la présence d'aérodromes.

### 3.4.1 Faire aboutir l'amélioration de la desserte par la route

L'objectif couvre l'amélioration en termes de qualité, d'adaptation à la multimodalité et de fluidité, des routes et plus particulièrement de soutenir ou prévoir l'aménagement :

- De la route départementale 1215
- Du projet de contournement de Lesparre
- Du contournement Sud de Lacanau (A préciser)
- Du contournement Est du bourg d'Hourtin

#### Prescription 69

#### Améliorer le fonctionnement des infrastructures routières

Les documents d'urbanisme prennent en compte les besoins en espace

- Pour la réalisation des contournements de Hourtin et Lacanau ;
- Pour des adaptations ciblées de l'espace routier (giratoire, bandes de sécurité, pistes cyclables, « tourner » à gauche, signalétique verticales et horizontales, reconfiguration d'accès, etc.) afin:
  - D'optimiser, l'insertion des bus dans le trafic et la performance des lignes en temps et en nombre (enjeu aussi du cadencement),
  - De sécuriser les parcours et pacifier les différents usages quand ils peuvent être mis en œuvre (vélo, voiture, piétons, activités/résidentiel...),
  - De mettre en place les objets connectés qui permettront d'améliorer les services et de développer à moyen terme des navettes autonomes.

Les PLU n'urbanisent pas les espaces nécessaires à ces projets et ne compromettent pas leur faisabilité en rendant difficile leur mise en œuvre.

Ils facilitent le cas échéant leur faisabilité par les outils appropriés (emplacement réservé avec l'accord du maître d'ouvrage, etc.).

Ils prennent en compte également les besoins liés à la réalisation de leurs éventuelles incidences qui sont étudiées (études d'impacts) en prévoyant les mesures d'évitement de réduction ou en dernier recours de compensation, pour garantir l'acceptabilité environnementale des projets.

### 3.4.2 Améliorer la desserte ferroviaire pour les passagers comme pour le fret en lien avec la stratégie portuaire

En lien avec la Région compétente en matière de transports, il s'agit de créer les conditions pour poursuivre l'effort d'augmentation de la fréquence des trains et l'amélioration de l'intermodalité dans les gares seule à même de favoriser le report modal et limiter l'autosolisme.



De plus la stratégie de développement du port est dépendante non seulement du maintien du raccordement ferré pour organiser l'intermodalité mais aussi de la capacité à préserver des sillons.

En effet le gain que constitue l'accès à un port en embouchure de l'estuaire pour desservir la région est dépendant ensuite de la qualité de la desserte et des temps de parcours. Le train constitue donc un avantage compétitif majeur dans un contexte de lutte contre le changement climatique.

#### **Prescription 70**

#### **Favoriser et soutenir l'amélioration du cadencement et les services ferroviaires pour les passagers et pour le fret**

Les collectivités favorisent le développement de la demande au travers de son projet de territoire et de sa politique de mobilité, permettant de viabiliser l'investissement pour la mise en œuvre :

- De trains rapides sur l'axe Le Verdon sur Mer/Soulac-sur-Mer, Lesparre-Médoc, Pauillac et Bordeaux.
- De l'amélioration du cadencement des TER et de leur fréquence jusqu'à Le Verdon sur Mer/Soulac sur Mer, avec la réalisation d'une halte ferroviaire à saint Vivien de Médoc
- Du projet de tram/train entre la Métropole et Lacanau, portée par la région pour la desserte de la partie Sud du territoire
- De l'organisation de sillons pour le fret en lien avec la stratégie du Grand Port de Bordeaux pour le port du Verdon

Les collectivités anticipent et prévoient les éventuels besoins en espace permettant d'aménager ponctuellement des zones de dépassement ou d'amélioration des raccordement (notamment fret ferré).

### **3.4.3 Mieux tirer parti de l'estuaire et du fleuve**

Dans une perspective de valorisation régionale touristique, économique, écologique et sociale, il est essentiel de développer les liaisons entre les deux rives de l'estuaire. Il s'agit également d'initier les liaisons fluviales avec la Métropole.

#### **Prescription 71**

#### **Développer les liaisons entre les deux rives de l'estuaire et l'usage du fleuve**

Les collectivités favorisent le développement de la demande au travers de son projet de territoire et de sa politique de mobilité avec la création d'un nœud de mobilité sur la pointe du Verdon en lien avec sa gare.

Le territoire soutient ainsi le cas échéant des navettes sans voiture qui pourraient renforcer l'offre.

La commune du Verdon prévoit également en coopération avec les maîtres d'ouvrages gérant les installations, la possibilité d'un terminal de navettes fluviale, soit vers Royan soit vers Pauillac.

#### **Prescription 72**

**Etudier la faisabilité technique et s'assurer de l'intérêt économique d'un franchissement de l'estuaire de la Gironde à titre accessoire d'un ouvrage multifonction de défense contre la submersion et de production d'énergie**

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

**A cette fin Médoc Atlantique soutient la réalisation d'une étude dans les conditions suivantes : Le franchissement devra être étudié dans le cadre d'une démarche « Eviter Réduire, Compenser » qui prendra en compte à la fois**

- Le gain énergétique
- Le gain lié à une défense contre la submersion
- Les impacts sur la biodiversité et le fonctionnement du cycle de l'eau et des espaces remarquables

**Dans ces conditions le franchissement étant conditionné et dimensionné par l'analyse de ces facteurs.**

**Si l'étude s'avère conclusive, le SCOT sera mis en compatibilité ou révisé pour intégrer le projet.**

### **3.4.4 Capitaliser sur la présence d'aérodromes**

L'aérodrome de Soulac sur Mer qui abrite un aéroclub et l'hélicoptère du pilotage, indispensable au fonctionnement du GPMB, devrait participer par son renforcement au désenclavement du Nord du territoire.

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

L'aérodrome de Vendays-Montalivet héberge un aéroclub.

Les activités liées à l'usage de drones constituent également un potentiel de développement.

#### **Prescription 73**

**Préserver les équipements liés aux usages aériens**

- Les documents d'urbanisme concernés par les aérodromes, maintiennent cet usage dans leur zonage et leur règlement.
- Ils favorisent les nouveaux usages, notamment ceux liés aux nouvelles technologies.

# 4. CONCLUSION

La mise en œuvre du SCOT nécessite de mettre en place un accompagnement spécifique des communes grâce notamment à des outils de suivi des indicateurs mais aussi d'une ingénierie liée aux opérations et action intercommunales

#### **L'ELABORATION OU LA REVISION DES PLU ET DE LA CONSOMMATION D'ESPACE SUR UNE FREQUENCE ANNUELLE PAR MEDOC ATLANTIQUE**

- Rôle et moyens de la commission d'urbanisme dans le suivi au-delà de l'avis sur les PLU
  - En amont de l'avis sur le projet de PLU arrêté, la commission sera saisie au stade PADD/OAP afin de faciliter la mise en œuvre du SCOT et sécuriser le futur document d'urbanisme
  - La commission se réunira également au moins une fois par ans pour discuter :
    - Des problèmes rencontrés tant dans les démarches de révision des documents d'urbanisme, que dans les contentieux ADS afin d'évaluer les enjeux d'interprétation ou de sécurisation juridique au regard du SCOT.
    - Du suivi de la consommation d'espace sur une base annuelle minimum
    - Du suivi des autres indicateurs sur la fréquence déterminée par le SCOT
- Outils de suivi de la consommation d'espace :
  - Un suivi des enveloppes urbaines au sens de la loi littoral sera mis en œuvre avec une base SIG tenue par la CC qui centralisera les PC. Cet outil implique un transfert de donnée systématique des communes n'ayant pas transféré la gestion ADS.

#### **MISE EN PLACE D'UN COMITE ANNUEL DE GOUVERNANCE POUR LES COOPERATIONS EXTERIEURES**

Il s'agit ici de créer un espace d'échange avec les partenaires extérieurs en charge de compétences structurantes pour le territoire et dont l'action a vocation à contribuer à une mise en œuvre efficace du projet. Ce comité permettra également de donner de la lisibilité aux partenaires notamment Etat pour la mise en œuvre effective du projet de territoire sous étendu par le SCOT

#### **PROPOSITION D'UN COMITE DE PILOTAGE ANNUEL AVEC L'ETAT ET LE PNR SUR L'AVANCEMENT DE LA TRADUCTION DU SCOT PAR LES PLU ET LA CONSOMMATION D'ESPACE**

Il s'agit ici suivre avec les partenaires notamment l'Etat, la mise en œuvre effective du projet de territoire porté par le SCOT dans sa traduction par les PLU dans un rapport de compatibilité d'une part, dans l'objectifs de faire vivre le projet de territoire (PADD) d'autre part.

Il s'agit également de mieux organiser les coopérations et l'échange pour faciliter l'action publique.



1954  
1955  
1956  
1957  
1958  
1959  
1960  
1961  
1962  
1963  
1964  
1965  
1966  
1967  
1968  
1969  
1970  
1971  
1972  
1973  
1974  
1975  
1976  
1977  
1978  
1979  
1980  
1981  
1982  
1983  
1984  
1985  
1986  
1987  
1988  
1989  
1990  
1991  
1992  
1993  
1994  
1995  
1996  
1997  
1998  
1999  
2000  
2001  
2002  
2003  
2004  
2005  
2006  
2007  
2008  
2009  
2010  
2011  
2012  
2013  
2014  
2015  
2016  
2017  
2018  
2019  
2020  
2021  
2022  
2023  
2024  
2025