POINTE DU MÉDOC

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA POINTE DU MEDOC

Schéma de Cohérence Territoriale de la Pointe du Médoc

DOCUMENT D'ORIENTATIONS GENERALES

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 11 août 2011 approuvant le SCOT de la Pointe du Médoc

SOMMAIRE

PRÉAMBULE

« Presqu'île » pour les uns, « Finistère » pour les autres, la Pointe du Médoc est un espace tout à fait remarquable. Ancrés dans un territoire aux valeurs traditionnelles, confrontés aux exigences de la modernité, les élus médocains recherchent la voie d'un développement harmonieux qui respecte la singularité de leur territoire, son caractère rural, son attractivité estivale, et l'image de qualité de vie qui lui est attachée.

La notion de développement soutenable paraît caractériser le mieux les positions des élus médocains.

La notion de soutenabilité inscrite dans divers textes internationaux renvoie à une utilisation soutenable des ressources naturelles, non durables ou partagées pour le bien-être de tous : l'air, le silence, l'espace, le potentiel génétique du vivant. Elle fait référence à une appréhension globale des conséquences des choix projetés dans l'avenir et à une mise en œuvre politiquement acceptable, c'est-à-dire concertée, des choix qui orientent les logiques de développement.

La portée du Document d'orientations générales

Article R. 122-1 du Code de l'Urbanisme :

Le schéma de cohérence territoriale comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durable et un document d'orientations générales assortis de documents graphiques.
Les documents et décisions mentionnées au dernier alinéa de l'article L. 122-1 doivent être compatibles avec le document d'orientations générales et les documents graphiques dont il est assorti.

Le « Document d'orientations générales » rassemble les dispositions ayant une valeur prescriptive et permettant la mise en œuvre des objectifs du « Projet d'aménagement et de développement durable » (PADD).
Ainsi, le document d'orientations générales (DOG) et le PADD sont, selon les textes en vigueur, obligatoirement distincts. Ils sont indissociables et complémentaires.
Le document d'orientations générales est un document de nature juridique. Ses règles s'imposent aux documents d'urbanisme (PLU, notamment) et autres démarches en aval. A ce titre, le document d'orientations générales joue le rôle essentiel d'interface et de levier entre le SCOT et sa mise en œuvre sur le territoire.

Remarque : Le document d'orientations générales doit respecter le principe de subsidiarité : son domaine d'intervention est du niveau des intérêts supra-communaux. Les communes auront pour tâche, dans leurs Plans Locaux d'Urbanisme notamment, d'en apporter les adaptations et traductions locales.

Le contenu du Document d'orientations générales

Article R. 122-3 du Code de l'Urbanisme :

« Le document d'orientations générales, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, précise :

1º Les orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés ;

2º Les espaces et sites naturels ou urbains à protéger dont il peut définir la localisation ou la délimitation ;

3º Les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels et agricoles ou forestiers ;

4º Les objectifs relatifs, notamment :

a) A l'équilibre social de l'habitat et à la construction de logements sociaux ;

b) A la cohérence entre l'urbanisation et la création de dessertes en transports collectifs ;

c) A l'équipement commercial et artisanal, aux localisations préférentielles des commerces et aux autres activités économiques ;

d) A la protection des paysages, à la mise en valeur des entrées de ville ;

e) A la prévention des risques ;

5º Les conditions permettant de favoriser le développement de l'urbanisation prioritaire dans les secteurs desservis par les transports collectifs.

Il peut, le cas échéant, subordonner l'ouverture à l'urbanisation de zones naturelles ou agricoles et les extensions urbaines à la création de dessertes en transports collectifs et à l'utilisation préalable de terrains situés en zone urbanisée et desservis par les équipements mentionnés à l'article L. 421-5.

Il peut, en outre, définir les grands projets d'équipements et de services, en particulier de transport, nécessaires à la mise en œuvre du schéma.

Lorsque les documents graphiques délimitent des espaces ou sites à protéger en application du 2º ci-dessus, ils doivent permettre d'identifier les terrains inscrits dans ces limites.

Le plan du présent Document d'orientations générales respecte les intitulés des différents items qui sont énoncés à l'article R. 122-3 du code de l'urbanisme ci-dessus.

Le texte

Pour plus de clarté et pour permettre aux services qui auront en charge l'application et le suivi des règles du Document d'orientations générales dans les documents d'urbanisme locaux, les différentes orientations seront numérotées au sein de chaque chapitre et regroupées dans le sommaire qui fera office de « résumé » du Document d'orientations générales.

Ces orientations sont exprimées :

- soit en termes de « prescriptions » qui doivent être respectées, il s'agit des textes à valeur réglementaire du DOG ;
- soit en termes de simple « recommandations » qui doivent être prises en compte dans la mesure du possible par les collectivités.

Ces prescriptions ou recommandations auront, selon les cas, des maîtres d'ouvrage de rangs différents (Communauté de commune, communes, Conseil Général, Conseil Régional ....) ; ainsi, lorsqu'il s'agit par exemple d'une prescription ayant pour objectif « d'améliorer » ou de « créer » une

desserte sur le territoire, il s'agit d'un souhait exprimé par la Communauté de communes, dont la charge reviendra au maître d'ouvrage qui en a la compétence.

Par ailleurs, la plupart de ces orientations font l'objet d'un commentaire spécifique rappelant leur motif, mais il est fortement recommandé au lecteur de se référer au PADD, ou encore au Rapport de présentation, pour avoir plus de précisions sur leur bien-fondé.

Enfin, certaines orientations sont accompagnées d'indicateurs de suivi, notamment les orientations relatives à l'environnement. Ces indicateurs figurent dans les chapitres du rapport de présentation présentant l'évaluation environnementale. Ils permettront le suivi et l'évaluation du SCOT.

Les documents graphiques

Les symboles et tracés figurant dans les documents graphiques indiquent des principes de localisation ou des localisations préférentielles. **Ils n'ont en aucun cas un caractère de délimitation géographique précis.**
Leur interprétation ne peut donc se faire qu'en accompagnement très étroit avec le texte du DOG. Ainsi, il est conseillé de se rapporter systématiquement au texte qui explicite chaque légende.

A titre d'exemple, le document graphique « développement urbain et protection des espaces naturels », qui localise les espaces ou sites à protéger (agricoles, viticoles...), ne permet pas directement d'identifier les terrains inscrits dans ces limites, mais le texte du document d'orientations générales correspondant aux divers espaces mentionnés permet aux documents d'urbanisme locaux d'apprécier précisément leur délimitation en fonction de chaque cas.

Concordance entre PADD et Document d'orientations générales

Compte tenu de la forme retenue pour le Document d'orientations générales, le tableau suivant permet au lecteur de faire le lien entre les chapitres du Document d'orientations générales (items de l'article R. 122-3 du CU) et les grands objectifs du PADD.
Certains grands objectifs du PADD se retrouvent dans plusieurs chapitres du Document d'orientations générales dans la mesure où certains thèmes (exemple : le développement touristique), entrent à la fois dans deux chapitres (exemple : le développement économique et les grands projets d'équipement). Ils sont ainsi rappelés en *italique*.

Principales orientations du Document d'orientations générales *(et item de l'article R. 122-3 du CU)*	Rappel des objectifs du PADD (et mention des pages du PADD)
Structurer l'espace de la Pointe du Médoc Maîtriser l'extension de l'urbanisation Les orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés ***(article R. 122-3 1° du CU) :***	• *Préserver les caractéristiques des paysages urbains et maîtriser l'urbanisation (page 18)* • *Inscrire le développement dans le respect de la trame urbaine existante (pages 19-20)* • *Intégrer la gestion de l'eau dans tous les choix d'aménagement (pages 16-17)* • *Promouvoir une politique économe en énergie (page 17)* • *Disposer des moyens d'un développement maîtrisé (page 22)*
Viser le rajeunissement d'une population médocaine par une offre adaptée de logements Les objectifs relatifs à l'équilibre social de l'habitat et à la construction de logements sociaux ***(article R. 122-3 4°a. du CU)***	• Viser le rajeunissement d'une population en croissance (page 19) • Améliorer la qualité du parc de logements (page 20) • Diversifier l'offre en logements pour les populations actuelles et futures (pages 20-21)
Développer une stratégie économique pour le territoire de la Pointe du Médoc Les objectifs relatifs à l'équipement commercial et artisanal, aux localisations préférentielles des commerces et aux autres activités économiques ***(article R. 122-3 4°c. du CU)***	• *Assurer le développement de la zone industrialo-portuaire du Verdon (page11)* • *Dynamiser les entreprises et qualifier les emplois relavant de la sphère résidentielle (page 14)* • *Développer l'activité économique dans le respect de l'environnement et du cadre de vie (pages 14-15)* • *Constituer un « socle » performant pour un véritable développement local (page 15)* • *Développer un tourisme de qualité en harmonie avec la qualité des espaces et paysages naturels (pages 13-14)*
Améliorer la qualité des déplacements et des équipements de la Pointe du Médoc Les objectifs relatifs à la cohérence entre l'urbanisation et les dessertes en transports collectifs ***(article R. 122-3 4°b. et 5° du CU)***	• *Tendre vers une accessibilité durable, par une mobilité diversifiée au sein du territoire (pages 21-22)* • *Préserver de bonnes conditions de proximité et d'accessibilité aux équipements fondamentaux et aux services publics (page 10)*
Préserver les patrimoines et ressources naturels ***Préserver et valoriser les patrimoines médocains*** Les espaces et sites naturels ou urbains à protéger ***(article R. 122-3 2° du CU)***	• *Traduire la loi Littoral dans la recherche d'un équilibre entre protection et aménagement (page 11)* • *Préserver l'intérêt écologique et biologique des milieux (page 11)*

Chapitres et principales orientations du Document d'orientations générales *(et item de l'article R. 122-3 du CU)*	Rappel des objectifs du PADD
Préserver et développer le potentiel des activités primaires de la Pointe du Médoc Les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels et agricoles ou forestiers ***(article R. 122-3 3° du CU)***	• *Préserver et développer le potentiel des activités primaires de la Pointe du Médoc (page 14)*
Préserver et valoriser les patrimoines médocains Les objectifs relatifs à la protection des paysages et à la mise en valeur des entrées de ville ***(article R. 122-3 4°d. du CU)***	• *Veiller à la qualité environnementale et paysagère des espaces naturels (page 16)* • *Veiller à la qualité environnementale et paysagère des espaces urbanisés (page 16)*
Concilier qualité et sécurité du cadre de vie avec développement local Les objectifs relatifs à la prévention des risques ***(article R. 122-3 4°e. du CU)***	• *Prendre en compte les risques naturels et technologiques (page 12)* • Réduire les pollutions et les nuisances (page 12)
Améliorer la qualité des déplacements et des équipements de la Pointe du Médoc Les grands projets d'équipements et de services, en particulier de transport, nécessaires à la mise en œuvre du schéma	• *Disposer des moyens essentiels pour assurer l'accessibilité et le fonctionnement du territoire grâce à une desserte diversifiée : améliorer la desserte par la route, le desserte ferroviaire, rendre les transports en commun performants et attractifs, tirer le meilleur parti du fleuve, promouvoir la desserte aérienne du territoire (pages 9-10)* • *Garantir l'accès des habitants et des entreprises à l'information et aux services publics : améliorer la desserte du territoire par les nouvelles technologies de l'information et de la communication (page 10)* • *Œuvrer pour la qualité et l'équilibre de l'offre en équipements (services aux populations et commerces (page 21)* • *Tendre vers une gestion des déchets plus performante (page 17)*

1. Structurer l'espace de la Pointe du Médoc

Le territoire de la Pointe du Médoc s'appuie sur des pôles aux localisations et aux fonctions complémentaires :

- le pôle de Soulac-sur-Mer, doté des principaux services administratifs, éducatifs et commerciaux ;
- des pôles secondaires qui possèdent un certain niveau d'équipements de commerces et de services : Saint-Vivien-de-Médoc, Vendays-Montalivet, Le Verdon-sur-Mer ;
- de petites communes rurales qui, pour certaines, jouent un rôle important pour l'accueil et le fonctionnement touristique.

Dans un souci de maîtrise de l'étalement urbain, de rationalisation des usages des équipements publics et de maîtrise des déplacements, l'objectif du SCOT est de conforter l'actuelle structure urbaine par un renforcement de la ville de Soulac-sur-Mer ainsi que des pôles secondaires et une structuration des bourgs ruraux.

En termes de population, l'hypothèse globale est de maintenir le rythme de croissance au niveau de +1,4% par an, c'est-à-dire la poursuite du rythme moyen de la période 1999/2006. Avec 13 477 habitants en 2006, cela se traduit par un apport d'environ 2 900 habitants supplémentaires à l'horizon 2020, soit un potentiel d'environ 16 400 habitants.

Toutefois, cette hypothèse devrait être réappréciée en cas d'implantation d'entreprises dans la zone industrialo-portuaire du Verdon.
Cette hypothèse est confortée par l'avancement de projets d'entreprises de main d'œuvre sur la ZIP du Verdon, comme en témoigne la signature par le Préfet d'Aquitaine et de Gironde, de l'accord-cadre en vue de l'implantation d'une « unité d'assemblage d'éoliennes offshore ».

1.1 Inscrire l'équilibre du développement rural et urbain dans le respect de la trame existante

- **S'appuyer sur les équilibres urbains actuels.** Le SCOT prévoit la mise en œuvre d'un développement respectueux des équilibres actuels dans une logique de complémentarité entre le pôle urbain de Soulac-sur-Mer, les pôles secondaires et/ou balnéaires et les espaces ruraux.

  Pour y parvenir, il est prévu de :

  1. **Inscrire la ville de Soulac-sur-Mer dans une logique de croissance de la population permanente pour étoffer ses fonctions de centralité et asseoir son rayonnement.** Il s'agit, pour cela, d'inverser un processus de diminution de population (la ville ne représentait plus en 2006 que 20 % de la population de la Pointe du Médoc contre 22,3 % en 1999). L'objectif est d'augmenter cette proportion avec le soutien d'un développement urbain adapté fondé sur l'habitat permanent.

     Le renforcement de la commune de Soulac-sur-Mer s'appuie sur la présence d'un ensemble de services et de moyens qui traduisent et justifient une fonction de centralité :
     - Transports collectifs : gare ferroviaire et ligne d'autocar.
     - Services administratifs : perception, communauté de brigade de gendarmerie nationale, poste, centre ERDF et notaires.
     - Services éducatifs et culturels : collèges, écoles, cinéma, musée, site UNESCO.
     - Services commerciaux : marchés, grandes surfaces, agences bancaires.
     - Service de santé : pôle sanitaire, médecins, auxiliaire médicaux, pharmacie.

Prescriptions

- Les fonctions du pôle de Soulac-sur-Mer, qu'elles soient administratives, liées à l'enseignement, aux services aux habitants et aux entreprises, commerciales ou récréatives sont à consolider.
- Le renouvellement et le développement urbain de Soulac-sur-Mer doivent être privilégiés sur les sites et les axes bien desservis par les transports collectifs ou proches des lieux de centralité.

2. **Permettre le développement urbain de la ville du Verdon-sur-Mer,** voisine du pôle de Soulac-sur-Mer, compte tenu de son positionnement vis-à-vis de l'estuaire et de son potentiel d'accueil industriel sur le Port du Verdon.
   Dans une perspective de maîtrise des besoins en déplacement, ces sites sont des pôles d'appui potentiels pour le renforcement et le développement futur de l'urbanisation. Cela inclut le développement de Port Médoc avec une vocation d'hébergement touristique importante (cf. chapitres suivants).

3. **Permettre le développement urbain de Saint-Vivien-de-Médoc et de Vendays-Montalivet,** en raison de leur localisation, des fonctions exercées et des services offerts à la population environnante.
   La commune de Saint-Vivien-de-Médoc, chef-lieu de canton, a vocation à conserver et développer des fonctions administratives et commerciales par sa situation géographique, sa place centrale dans la Communauté de Communes.
   La présence de services administratifs (poste, gendarmerie), de services de santé (pharmacie, médecins, auxiliaires médicaux), de services éducatifs (école, centre de loisirs), d'un pôle commercial significatif (marché, commerces, banques) justifient un développement qui doit être accompagné par la réouverture d'un halte ferroviaire, à mi-chemin entre Lesparre et Soulac-sur-Mer, susceptible de rayonner sur une population permanente d'environ 5 500 habitants (Saint-Vivien-de-Médoc, Jau-Dignac-et-Loirac, Grayan et l'Hôpital, Talais, Vensac ...).

4. **Conserver aux autres communes leur spécificité, tout en assurant les conditions d'une indispensable vitalité en milieu rural.**
   Parfois moins bien équipées ou moins bien desservies par les transports collectifs, le développement urbain y est nécessaire. Mais, il doit rester concentré et compatible avec l'objectif de maîtrise des besoins en déplacements et de protection des espaces naturels sur l'ensemble du territoire. La croissance de ces communes est maîtrisée et compatible avec le maintien d'une harmonie de fonctionnement liée à leur taille et à leur niveau d'équipement.

Prescriptions

- Les politiques de développement et de renouvellement urbain doivent contribuer à conforter les communes du Verdon-sur-Mer, de Saint-Vivien-de-Médoc et de Vendays-Montalivet, dotées de services et bénéficiant d'une desserte en transports en commun susceptible d'être améliorée.
- La croissance urbaine devrait y être maîtrisée, en rapport avec la taille de la commune.
- **Le tableau ci-dessous** établit le principe global de répartition des logements à construire en faisant le choix d'être cohérent avec le poids respectif de chacune des communes de le Pointe du Médoc en 2006. Cela inclut les logements touristiques, qui seront principalement localisés sur les communes de Soulac-sur Mer, du Verdon-sur-Mer et de Vendays-Montalivet.
- Les documents d'urbanisme des communes concernées doivent, en outre, permettre une réserve de terrains suffisante pour l'implantation d'équipements et de services nécessaires à l'accroissement de leur population. En particulier, les communes situées au Nord de la Communauté de Communes de la Pointe du Médoc doivent prendre en compte l'hypothèse d'un accroissement supplémentaire de population lié à l'éventuelle implantation d'entreprises de main d'œuvre dans la zone industrialo-portuaire du Verdon.
- Les bourgs de ces communes sont à conforter, tant en habitat, qu'en emplois, équipements et services de proximité.

A titre d'illustration, le SCOT prend en compte le principe de répartition des 2 900 résidences principales prévues pour la période 2010-2021 (et dans l'attente d'un Programme Local de l'Habitat, évoqué au chapitre 3 du DOG), de façon cohérente, avec le poids respectif actuel de chacune des communes dans la répartition du parc de logements 2006.

Il en résulte les estimations suivantes (qui n'ont dans le SCOT aucune valeur règlementaire : le contenu de la colonne grise est donc simplement indicatif).

Communes	**Taux de répartition** des objectifs de création de logements 2010-2021 ***Période 2010/2021***	***Estimation approximative du nombre de nouveaux logements*** *(hors hébergement touristique)* *Période 2010/2021*
Grayan-et-L'Hôpital	**14%**	*400 logements*
Jau-Dignac-et-Loirac	**4%**	*110 logements*
Naujac-sur-Mer	**3%**	*85 logements*
Communes	**Taux de répartition** des objectifs de création de logements 2010-2021 ***Période 2010/2021***	***Estimation approximative du nombre de nouveaux logements*** *(hors hébergement touristique)* *Période 2010/2021*
Queyrac	**4%**	*110 logements*
Saint-Vivien-de-Médoc	**6%**	*180 logements*
Soulac-sur-Mer	**27%**	*780 logements*
Talais	**3%**	*85 logements*
Valeyrac	**1%**	*30 logements*
Vendays-Montalivet	**25%**	*720 logements*
Vensac	**4%**	*110 logements*
Le Verdon-sur-Mer	**10%**	*290 logements*
Pointe du Médoc	**100%**	***2900 logements***

Prescriptions

- Le renouvellement et le développement de l'habitat doivent être organisés afin de favoriser les déplacements de proximité.

1.2 Se donner les moyens de répondre à la structuration de l'espace

Sur l'ensemble du territoire, il est important que les communes puissent fixer, au plus tôt, les modalités de leur développement dans le respect des orientations du présent document. Cette démarche passe par la définition d'une planification communale.

Prescriptions

- Les communes qui ne sont pas encore dotées de document d'urbanisme doivent en élaborer un.

Recommandations

- Des outils permettant de réaliser ou de prévoir à plus long terme ces développements pourront être utilisés : zones d'aménagement différé, zones d'aménagement concerté, « orientations d'aménagements » définissant l'aménagement global d'une zone à long terme dans le cadre des PLU, etc.

1.3 Structure du territoire : application de la loi littoral

Sur l'ensemble du territoire de la Pointe du Médoc (y compris à Queyrac, seule commune non soumise à la loi littoral), la répartition de l'urbanisation tient compte de la capacité d'accueil des communes, c'est-à-dire de leur capacité à intégrer une croissance en terme de population (saisonnière et permanente, logement et services), d'activités (emplois, zones d'activités) et de réseaux (assainissement, voirie ...).

Prescriptions

- Sur la façade littorale, le pôle principal de Soulac-sur-Mer et les pôles secondaires du Verdon-sur-Mer, de Vendays-Montalivet, dans une moindre mesure de Saint-Vivien-de-Médoc, ainsi que la commune de Grayan-et-L'Hôpital sont à même d'intégrer une part importante de la croissance en termes de populations et d'emplois compte-tenu de leurs services, de leurs équipements, de leur desserte, et de leur capacité de densification par renouvellement urbain ou construction d'espaces intermédiaires non bâtis. Ces communes sont également celles qui peuvent, en valorisant leur niveau d'équipement actuel, contribuer à augmenter la capacité d'accueil en hébergement touristique en limitant les perturbations sur les milieux.

- Ces espaces d'urbanisation future feront l'objet d'une gestion économe afin de maintenir un potentiel foncier à long terme pour répondre aux besoins d'urbanisation au-delà de l'horizon du SCOT.

- Cela s'explique par l'objectif de « densification » et d'urbanisation prioritaires au sein des tissus urbains existants. Ces orientations sont particulièrement importantes dans les pôles de centralité, afin d'accompagner l'objectif d'y accueillir une grande partie de la croissance démographique envisagée.

2. Maîtriser l'extension de l'urbanisation

Conformément au PADD, mais aussi à l'objectif d'un développement durable soucieux de limiter les impacts sur l'environnement, il s'agit d'adopter des principes communs de maîtrise de l'étalement urbain dans chaque commune, en tirant le meilleur parti des possibilités offertes au sein des tissus bâtis existants, ou par extension de l'urbanisation, dans un souci d'économie de l'espace.
Ces principes sont détaillés dans les parties suivantes.

2.1 Favoriser le renouvellement et le renforcement des secteurs déjà urbanisés

La prise en compte du développement durable rend indispensable la promotion d'un développement urbain bien délimité, moins consommateur des ressources et des espaces naturels.
Les communes et la Communauté de Communes, au regard de leurs compétences, devront veiller à limiter la consommation de l'espace naturel nécessaire au développement urbain des villes et villages.
Il s'agit de favoriser, dans les documents d'urbanisme, la production de nouveaux logements à l'intérieur des villes et villages en permettant, par des règlements adaptés, l'urbanisation des terrains libres et la densification raisonnée des quartiers et villages.
C'est un objectif fort partagé par l'ensemble des communes, traduit dans le SCOT par une très sensible réduction des espaces d'urbanisation future par rapport aux objectifs du schéma directeur de 2002.

Prescriptions

- Le développement de l'urbanisation doit favoriser en priorité l'utilisation du potentiel de renouvellement et de réaménagement urbain :
  - Réhabilitation de secteurs anciens et en déshérence.
  - Réhabilitation de bâtiments désaffectés.
  - Reconquête de friches urbaines, industrielles ou commerciales, et de bâtiments patrimoniaux délaissés.
  - Mobilisation de terrains non encore occupés dans les limites bâties des villes et villages (« dents creuses », espaces résiduels ...).
- Il est demandé qu'au moins **30%** de la production de logements soit mis en œuvre à l'intérieur des zones urbaines existantes (zones « rouges » sur les documents graphiques du SCOT), par valorisation foncière des parcelles constructibles et la mise en place d'outils réglementaires adaptés dans les documents d'urbanisme locaux.
- Pour tenir compte des possibilités résultant des formes d'urbanisation plus resserrée dans les villes pôles et de leurs possibilités plus importantes de mutations ou de densifications, ce ratio est porté à au moins **50% pour la ville de Soulac-sur-Mer**, et au moins **40% pour les 3 autres villes pôles : Le Verdon-sur-Mer, Saint-Vivien-de-Médoc et Vendays-Montalivet.**
- Ces potentialités de renouvellement urbain, à privilégier dans toutes les communes, peuvent être identifiées dans les PLU, un droit de préemption urbain ou des emplacements réservés pouvant y être associés.

- Cet objectif de mutation et de densification raisonnée doit être mis en œuvre en fonction des caractéristiques urbaines en place dans chaque quartier, ville et village. Il est important de préserver les paysages urbains, les édifices remarquables, les volumes traditionnels en place et l'esprit propre à chaque entité.
- Le renforcement des 4 pôles urbains doit être accompagné de la mise en œuvre prioritaire d'opérations de renouvellement de leurs espaces bâtis sur des sites stratégiques, tels que définis dans les documents d'urbanisme communaux.
- L'amélioration ou la réhabilitation de l'habitat ancien des bourgs pourra être concrétisée par la poursuite d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat intercommunales (OPAH).

2.2 Urbaniser en continuité des espaces bâtis existants dans le respect des caractéristiques bâties de chaque commune

L'objectif est de conserver un caractère compact aux développements urbains, sans générer d'espaces interstitiels difficiles à gérer. Le principe mis en œuvre dans le SCOT vise à combler des dents creuses existantes (petites enclaves agricoles ou le plus souvent en friches) afin de limiter les secteurs où l'urbanisation se développe le long de routes.

Cet objectif concerne également les secteurs d'urbanisation nouvelle prévus pour répondre aux besoins de reporter, en arrière de la façade littorale, des logements existants qui seraient soumis à un risque accru lié au recul du trait de côte.

Prescriptions

- L'extension de l'urbanisation **doit être réalisée en continuité** avec les villes et villages.
- Sont néanmoins autorisées « hors agglomération » des villes, villages et hameaux :
  - Des secteurs utiles à la production d'énergies renouvelables ;
  - Des aires d'accueil pour les gens du voyage ;
  - Des sites d'accueil touristiques homogènes, repérés sur la cartographie du SCOT au titre d'équipements ou de complexes touristiques ;
  - Les constructions à vocation agricole ou liées à l'exploitation (gîtes, chambres d'hôtes, centre équestre...) ;
  - Certains équipements publics ou d'intérêt collectif qui, dans ce cas, doivent faire l'objet d'une étude préalable d'insertion dans leur environnement (impact environnemental, paysager et urbain) ;
  - D'éventuels secteurs d'urbanisation nouvelle, en réponse à un risque accru lié au recul du trait de côte (en particulier sur les communes de Soulac-sur-Mer, du Verdon-sur-Mer et de Vendays-Montalivet). L'objectif premier sera de dégager les habitants concernés d'un risque humain et matériel important, et d'éventuellement rapatrier, vers l'intérieur, un certain nombre d'équipements dont la protection s'avérerait inefficiente.
- Pour éviter de banaliser les paysages, l'implantation des constructions nouvelles doit favoriser le caractère concentré et continu des entités urbaines et ainsi limiter l'urbanisation diffuse et linéaire le long des axes routiers. Il s'agit de favoriser l'urbanisation « en épaisseur » par rapport aux espaces urbanisés existants et d'éviter des continuités urbaines entre hameaux, bourg et hameaux, etc.
- L'aménagement des extensions de bourg doit anticiper l'implantation future d'opération qui ne devra pas lui être totalement indépendante. Il conviendra aussi de respecter la trame bâtie identitaire (alignement du bâti par rapport à l'espace public, morphologie des constructions ...).

Prescriptions

- Pour viser une exigence qualitative renforcée pour les nouvelles urbanisations (extensions ou restructurations), les compositions urbaines seront structurées autour d'un espace public de qualité, d'espaces verts et selon des modalités d'implantations inspirées des formes locales et traditionnelles.
- L'extension de l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'un phasage économe de l'espace, progressif et adapté aux besoins locaux, de façon à s'assurer qu'elle n'engendre pas de déséquilibre.
- Des espaces naturels ou agricoles « tampons » doivent être préservés entre les zones urbanisées des communes. Des entités homogènes d'espaces naturels doivent être organisées, garantes de pérennité pour l'activité agricole.
- Les constructions isolées qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation sylvicole sont interdites en secteur de forêt.
- Les bâtiments traditionnels en lien avec l'activité sylvicole, agricole ou ostréicole, actuelle ou passée, peuvent être valorisés (extensions, changement d'usage, etc.) lorsqu'ils présentent un intérêt patrimonial à condition que les aménagements et les usages induits ne nuisent pas à la qualité des espaces naturels limitrophes.

Recommandations

Le développement des bourgs situés au sein des clairières en milieu forestier favorisera le respect des principes suivants :

- Garder l'image de clairière, même au centre des bourgs, par des percées visuelles sur la lisière forestière.
- Offrir, dans les aménagements des airials et des villages, une référence de forêt pour le traitement des espaces publics : trottoirs enherbés, arbres feuillus forestiers (chênes...), mobilier discret sans caractère routier ou trop urbain ...
- Maîtriser la limite des bourgs, notamment leur extension, afin de garder le contact direct entre villes et forêt sans espace résiduel de transition.
- Protéger les arbres d'essence forestière dans les PLU et conserver le maximum d'arbres à l'occasion des extensions.
- Concentrer l'urbanisation pour conserver des vastes entités forestières.
- Maintenir une hauteur de construction en deçà du houppier des arbres.
- Créer des espaces publics généreux où les voies urbaines et de desserte s'accompagnent de bandes forestières.

Précisions sur la notion de « continuité de l'urbanisation »

On entend par « continuité de l'urbanisation », la continuité des zones à urbaniser (zone AU et U des PLU) et non la stricte continuité du bâti (c'est à dire la mitoyenneté, qui n'est pas appropriée dans tous les cas). Par ailleurs, cela n'exclut pas la possibilité pour les communes de créer, dans leurs nouvelles opérations, des espaces publics paysagers de transition. Enfin, une voirie est considérée comme partie prenante de l'urbanisation.

2.3 Inscrire les villages et hameaux dans une logique d'urbanisation maîtrisée

L'objectif du SCOT est de limiter l'urbanisation trop diffuse et consommatrice d'espaces naturels.

La notion de village et de hameau a fait l'objet de définitions qui peuvent être résumées comme suit :

- **Un village** est, en milieu rural, un groupe d'habitations assez important pour « avoir une vie propre », à la différence du hameau. Il a ainsi une fonction sociale. En général, en Europe, un village se groupait à l'origine autour d'une église, siège d'une paroisse. De nos jours, il est souvent le siège d'une municipalité administrant une commune (celle-ci peut toutefois englober plusieurs villages). Le village est aussi caractérisé par la présence de commerçants et d'artisans et de certains services publics.
- **Un hameau** est, en milieu rural, un petit groupe d'habitations, isolé, à l'écart d'un village auquel il est rattaché administrativement.

Toutefois eu égard à la spécificité des formes urbaines et de la dispersion de l'habitat, héritées du passé, certaines composantes bâties de la Pointe du Médoc méritent une lecture appropriée :

- Au titre de quartiers urbains : L'Amélie, Le Jeune Soulac (tous deux à Soulac-sur-Mer) et Vensac Océan (situé en continuité du tissu bâti de Vendays-Montalivet).
- Au titre de villages : Saint-Isidore à Naujac-sur-Mer, pôle urbain développé au XIXème siècle autour d'une usine forestière « Le Flamand » avec un ensemble d'équipements et de services (commerces, école, terrain de sport, chapelle), rassemblant une population permanente supérieure à celle du bourg.

  Par ailleurs, la situation de la Commune de Jau Dignac et Loirac mérite une attention particulière puisqu'elle résulte d'une fusion de Communes intervenue en 1852 et que donc les sites urbanisés ne doivent pas être considérés comme des hameaux mais comme des villages, au nombre de 4, construits sur d'anciennes îles : Jau – Dignac – Loirac et le Centre.

De fait, ces entités pourront faire l'objet d'une extension mesurée.

Prescriptions

- **La création de hameau nouveau est interdite, sauf à ce que cette création réponde aux critères légaux et jurisprudentiels des hameaux nouveaux intégrés à l'environnement en application de l'article L 146-4 du code de l'urbanisme**
- **Un hameau ne peut faire l'objet d'extensions en dehors de son périmètre bâti constitué**, à l'exception :
  - Des hameaux à vocation agricole ou forestière pour des constructions ou installations nécessaires à l'exploitation.
- **La réalisation de nouvelles constructions par « densification de hameaux » est autorisée :**
  - Dans les hameaux à vocation agricole ou forestière pour des constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.
  - Dans tous les hameaux pour faciliter les extensions des constructions existantes.
  - Dans les hameaux cités dans le tableau ci-après. Ces densifications devront s'intégrer à leur environnement immédiat.
- **Dans ces cas précis :**
  - les nouvelles constructions doivent être implantées à l'intérieur du « périmètre bâti constitué » du hameau (comblement des dents creuses, division de parcelle) ;
  - la densification d'un hameau doit le préserver d'une augmentation trop importante du nombre de logements qui imposerait, par exemple, de nouveaux équipements collectifs (réseau d'eau ou d'assainissement notamment).

Prescriptions

- **L'aménagement et l'extension des constructions existantes d'un hameau** (à la date d'approbation du SCOT) sont autorisés à condition que l'augmentation du nombre d'habitants n'ait pas d'incidence sur la capacité des installations d'assainissement collectif.
- A ce titre, les extensions des constructions existantes ne peuvent dépasser une augmentation de 50% de leur SHON d'origine, dans une limite de SHON que les PLU fixeront.
- Cette mesure limitative ne s'applique pas aux besoins des constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole ou sylvicole, ni à ceux des constructions visant l'amélioration de leurs performances énergétiques.

Communes non soumises à la loi littorale	Hameaux où la densification est possible
Queyrac	Larnac, La Hontane
Communes soumises à la loi littoral	**Hameaux où la densification est possible**
Grayan-et-L'Hôpital	Daugagnan
Jau-Dignac-et-Loirac	Boussan, La Broustera, La Hourcade, Noaillac, Semesan
Saint-Vivien-de-Médoc	Bertessac, La Lande, Les Artigues
Talais	Le Cheyzin
Valeyrac	Les Aubes, Janton, Cantelaude, Grignon, Laroque, La Rivière, Siplan, Troussas, La Verdasse, Villeneuve
Le Verdon-sur-Mer	Les Grandes Maisons
Soulac-sur-Mer	Lihan
Vensac	Le Lisey, Fourest
Vendays-Montalivet	Burnet-Grassac, Les Garouilles-Les Aurillons, Mayan, la Moulineyre, La Redonne-Meugas

2.4 Interdire le développement de l'habitat isolé

Définition de l'habitat isolé : *un groupement d'habitations composé de moins de trois maisons ou la succession d'habitations sur des parcelles non limitrophes.*

Prescriptions

- Afin d'éviter le mitage en zone rurale, toute extension de l'urbanisation à partir de l'habitat isolé est à proscrire : seuls sont possibles les aménagements et l'extension mesurée des constructions existantes.
- Lors de l'élaboration des PLU, la question de la pérennité des constructions existantes isolées (mitage existant dans les espaces forestiers et agricoles) devra être traitée au cas par cas, en particulier pour permettre de préserver des constructions qui représentent un intérêt patrimonial et d'éviter tout risque de fragilisation des activités agricoles ou sylvicoles en place.

2.5 Adopter une gestion économe de l'espace

Une urbanisation maîtrisée impose nécessairement une gestion économe de l'espace, que ce soit pour créer de nouveaux secteurs à dominante d'habitat, pour le développement des sites à vocation économique ou touristique.
Ainsi, de manière globale, le développement de la Pointe du Médoc doit se traduire par une transformation limitée d'espaces naturels, agricoles et/ou forestiers en espaces urbanisés.

Prescriptions

Conformément aux dispositions précédentes de ce chapitre :

- La réhabilitation des quartiers anciens et en déshérence, la réhabilitation de bâtiments désaffectés, la reconquête de friches urbaines, industrielles ou commerciales et la construction dans les espaces intermédiaires sont à considérer en priorité pour la production de logements, services, activités économiques, etc.
- L'urbanisation dispersée, déconnectée des centres, est strictement encadrée.
- La diversification de l'habitat doit favoriser des productions de logements et de formes urbaines moins consommatrices d'espace comme l'habitat individuel « dense » (maisons accolées, habitat individuel superposé), les maisons de ville, les fermes restaurées, les petits collectifs de volumétrie proche des formes d'habitat médocaines … à condition de rester compatible avec l'aspect des quartiers ou des communes concernées.
- De même, des formes innovantes d'aménagement de zones d'activités (développement de locaux en location, partage des espaces de stationnement, création d'espaces verts…) doivent concourir à cet objectif d'économie d'espace et de densité.
- Pour la production de logements, le SCOT demande aux documents d'urbanisme locaux de mettre en place des formes urbaines adaptées aux contextes paysagers des communes tout en réduisant les consommations d'espace et en variant les formes bâties.
- Pour la réalisation de 70% des besoins en logements **par extension de l'urbanisation** –soit 2 800 logements- y compris les logements à vocation touristique prévus dans le SCOT, il est fixé une densité moyenne de 12 logements/ha, à l'échelle du territoire de la Communauté de Communes.
- Cette densité moyenne dot être adaptée dans les documents d'urbanisme locaux en lien avec la typologie urbaine des villes, villages et quartiers. Ainsi pour les villes de Soulac-sur-Mer et du Verdon-sur-Mer (50% de leurs besoins en logement par extension), le ratio de densité minimum moyen est porté à 20 logements/ha et celui de Saint-Vivien-de-Médoc et Vendays-Montalivet est porté à 15 logements/ha.

2.6 Application de la loi littoral : continuité de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage

Prescriptions

- Le principe « **d'extension de l'urbanisation en continuité avec les agglomérations et villages (ou bourgs) existants** » est appliqué sur la totalité des territoires des soumises à la loi « littoral ».

Prescriptions

- En dehors des « espaces proches du rivage » définis ci-après, les constructions liées aux activités agricoles ou forestières incompatibles avec l'habitat peuvent être autorisées avec l'accord du préfet, après avis de la commission des sites (loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999).
- Dans les communes de la Pointe du Médoc riveraines de la mer, la définition des **villages et agglomérations** porte sur les entités suivantes,
  - Grayan-et-L'Hôpital : le bourg, l'Hôpital, Euronat ;
  - Naujac-sur-Mer : le bourg, Saint-Isidore ;
  - Soulac-sur-Mer : le centre-ville, le Jeune Soulac, l'Amélie ;
  - Vensac : le bourg, la zone de Vensac Océan ;
  - Vendays-Montalivet : le bourg de Vendays, Montalivet-les-Bains, le CHM, l'ACM ;
  - Le Verdon-sur-Mer : le bourg, le port de plaisance, la Pointe de Grave, le Royannais et la Vissoule.

  L'extension en continuité y est possible, tout en sachant qu'elle doit être limitée dans les espaces proches du rivage et tenir compte de la capacité d'accueil du site.
- Pour prendre en compte le risque avéré du recul du trait de côte, il est demandé que le principe d'urbanisation continue privilégie des implantations dans la direction opposée au rivage pour les communes situées sur la façade atlantique.
- Pour prendre en compte le risque d'inondation de la Gironde et celui lié à la montée du niveau des eaux, il est demandé que le principe d'urbanisation privilégie les directions portant vers des secteurs d'altitude supérieure à 3 mètres.

2.7 Application de la loi littoral : maîtrise de l'extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage

Les secteurs dit « espaces proches du rivage », où l'extension de l'urbanisation est limitée et non interdite, sont des secteurs urbanisés ou potentiellement urbanisables, déterminés en prenant en compte divers critères : distance des lieux par rapport au rivage, covisibilité avec la mer, caractéristiques des espaces qui séparent du rivage l'espace en cause, nature de l'écosystème littoral.

Du Sud au Nord, les RD102, 101 puis RD1 constituent une bonne limite pour les espaces proches de l'Océan Atlantique. La RD2 et la passe castillonnaise constituent une bonne limite pour les espaces proches du rivage de l'estuaire. En effet, les espaces délimités par ces routes vérifient les critères énoncés ci-dessus, comme le montre le tableau suivant :

Critères	Entre océan et RD 102/101/1	Entre estuaire et RD2 ou passe castillonnaise
< 2 000 m du rivage	Environ 2 000 m du rivage sauf 3 000 m vers la Négade et l'Amélie	Environ 2 000 m partout sauf vers Valeyrac où la distance est plus faible
Covisibilité	Oui, en général sur les dunes	Parfois, notamment au Sud
Les influences maritimes à travers le paysage ou l'occupation du sol	Dune boisée et pinède Architecture balnéaire	Paysage de mattes, chenaux et système hydraulique
Barrière physique	Oui, la route	Oui, la route
Cohérence par rapport aux documents d'urbanisme voisins	Oui, en reprenant la piste cyclable au sud de Naujac	A construire sur la communauté de communes du Cœur Médoc

L'objectif est d'y limiter l'urbanisation visible de la mer, donc de peu modifier les silhouettes urbaines existantes. Dans les parties urbanisées, la notion d'extension de l'urbanisation est appliquée selon des critères restreints : la densification de l'urbanisation existante (espaces vierges résiduels, agrandissements ou reconstruction) doit se faire en harmonie avec l'environnement bâti.

Les opérations réalisées dans un quartier déjà urbanisé, et qui n'en modifient pas le caractère, ne sont pas considérées comme une extension de l'urbanisation, ainsi que la réhabilitation, la restauration ou la reconstruction d'un bâtiment existant ou sinistré.

Prescriptions

- **Dans les « espaces proches du rivage »**, l'extension de l'urbanisation doit être limitée et, comme indiqué précédemment, elle doit être réalisée « en continuité avec les agglomérations et villages (ou bourgs) existants ». Cette règle s'applique sur tout le territoire, sauf à Queyrac (non soumis à la loi littoral).
- **C'est au sein de ces espaces que l'on trouve les villes de Soulac-sur-Mer (pour partie) et du Verdon-sur-Mer, ainsi que le bourg de Montalivet.** Les objectifs de densités évoqués au paragraphe 2.5 « Adopter une gestion économe de l'espace », comme des densités moyennes minimum pour les futures opérations de créations de logements, sont repris pour ces secteurs urbains proches du rivage **comme des densités nettes maximum.**
- **Les « espaces proches du rivage » sont localisés schématiquement sur la carte du SCOT et devront voir leurs limites précisées dans les PLU des communes concernées.**
- **L'extension limitée de l'urbanisation**, au sein de ces espaces, doit être justifiée et motivée dans les PLU de chaque commune selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Les critères utilisés par les communes concernées pour justifier la « limitation de leur urbanisation » dans les espaces proches du rivage seront les suivants :

- L'implantation de l'opération,
- L'importance et la destination des bâtiments,
- La densité existante dans la zone examinée,
- Le contexte, les caractéristiques du bâti existant dans la commune,
- La desserte par les réseaux collectifs (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication ...),
- Le respect d'une zone tampon à proximité d'espaces naturels sensibles,
- Le respect d'une zone tampon sur les franges entre marais et terres hautes (communes situées le long de l'estuaire de la Gironde).

2.8 Application de la loi littoral : protection de la bande littorale

Prescriptions

- **Dans la bande littorale de 100 mètres**, à compter de la limite haute du rivage, tel que définie par la loi littoral, les constructions sont interdites en dehors des « espaces urbanisés ».
- **Pour le littoral sableux de la façade atlantique, le SCOT renforce l'exigence de préservation**. En dehors des zones construites existantes (ou occupées par des hébergements touristiques), et pour anticiper sur le risque engendrés par le recul du trait de côte et la montée du niveau des eaux, le SCOT de la Pointe du Médoc porte l'épaisseur de cette bande littorale **à 300 m sur la façade atlantique**, incluant le plus souvent dunes, lettes et espaces forestiers.
- Les PLU devront adapter et inscrire l'épaisseur de la bande littorale entre 100 et 300 mètres selon les cas en fonction des aléas et motifs liés à la sensibilité des milieux, à l'érosion des côtes, à la nature des risques auxquels chaque commune est soumise.
- Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (1). Leur réalisation est soumise à enquête publique.
- Les occupations du sol permises dans la bande des 100 mètres, en dehors de l'espace urbanisé, ne sont possibles que dans la mesure où l'espace n'est pas classé « remarquable » au titre de la loi littoral.
- Des aménagements de plages pourront être prévus dans la bande littorale, sous réserve d'exclusion de toute forme d'hébergement, et conformément au Schéma des Plans Plages mis en œuvre par le GIP Littoral Aquitain.
- La bande littorale pourra se rapprocher du rivage dans les secteurs naturels au droit des Plans Plages qui font l'objet d'une gestion renforcée.

D'après la jurisprudence, la notion « d'espace urbanisé » s'apprécie en fonction de la situation réelle existante sur le terrain et non par référence aux zonages du document d'urbanisme : nombre de constructions et leur continuité, type d'habitat environnant, distance par rapport au bourg ou hameau, desserte par les équipements.

2.9 Mettre en place une politique foncière globale d'échelle intercommunale

Cette orientation a pour objectif la maîtrise du développement urbain, la protection du patrimoine naturel et la protection des activités agricoles, sylvicoles et aquacoles.
Elle est ainsi destinée, à la fois, aux espaces à urbaniser ou à « densifier » (pour l'habitat ou les activités économiques et touristiques), aux espaces naturels ou forestiers à protéger (en et hors zone littorale) ou encore aux espaces agricoles/sylvicoles/aquacoles à protéger.
La maîtrise foncière est ainsi indissociable d'une politique de programmation de l'urbanisation.

---

[1] Les types de constructions ou d'installations autorisées sont, après enquête publique, les constructions directement et exclusivement liées soit à des activités de pêche ou de cultures marines, telles que aquaculture, ateliers de mareyage, etc. ; soit à des activités destinées à répondre aux besoins du service public balnéaire, dans le cadre d'une concession de plage, telles que sports nautiques, location de matériels de plage, restauration, etc.
N'entrent pas dans cette catégorie les constructions et installations commerciales et/ou touristiques, même temporaires, de type campings, hôtels, restaurants, centres de thalassothérapie, parkings et chapiteaux. Enfin, les ouvrages portuaires sont autorisés dans la bande des 100 mètres.

Prescriptions

La Communauté de Communes de la Pointe du Médoc travaillera à la mise en place d'une politique foncière en partenariat avec le Département de la Gironde et la Région Aquitaine, dans le cadre de la mise en place d'un prochain Etablissement Public Foncier.

Cette démarche vise trois objectifs principaux pour les collectivités de la Pointe du Médoc :

- Disposer d'un potentiel foncier pour conduire des actions d'aménagement et produire des logements à des prix raisonnables.
- Favoriser la reconquête du patrimoine ancien dans les bourgs ou en milieu rural par la remise sur le marché de bâtiments vacants ou inadaptés.
- Maîtriser le développement de l'habitat et favoriser l'intégration paysagère des constructions, la préservation de l'environnement et la mixité sociale.

Cette politique foncière permettrait notamment, d'avoir une prise sur le marché, faire face à la montée des prix et anticiper sur les besoins d'urbanisation futurs de la Pointe du Médoc ; que ce soit les besoins en logements, pour les entreprises, ou pour la gestion des risques.

En effet, la concentration et l'importance des risques naturels sur la majeure partie du territoire de la Pointe du Médoc mettent la collectivité locale dans une situation très difficile, tant pour lui assurer les ressources financières nécessaires permettant de répondre aux besoins des habitants, que pour le fonctionnement et l'entretien de ces espaces. Dans ce domaine, la géographie et les impacts des changements climatiques viennent se cumuler à l'éloignement des grands pôles de développement.

Recommandations

La politique foncière intercommunale doit respecter une cohérence au sein du territoire, assurer une équité entre les communes et définir les modes opératoires pour les acquisitions foncières.

Les conditions de mise en œuvre de cette politique foncière sont de plusieurs ordres, relevant tous d'un travail de concertation renforcé entre les communes pour :

- Traduire à une échelle plus locale les objectifs du SCOT ;
- Elaborer une stratégie foncière pour l'implantation de nouvelles activités ;
- Elaborer une stratégie foncière en matière de protection des espaces naturels et agricoles ;
- Mettre en cohérence les orientations des documents d'urbanisme (PLU et cartes communales) et celles du futur Programme Local de l'Habitat (PLH) en inscrivant clairement les secteurs destinés à l'accueil d'opérations d'habitat, de zones d'activités économiques et les secteurs naturels et agricoles/sylvicoles/ou aquacoles à protéger.

En matière d'habitat, cette politique foncière est d'autant plus importante, pour contenir la hausse du prix de l'immobilier, que les exigences en matière de logements sociaux, la recherche de mixité sociale, les contraintes environnementales (HQE,...) et architecturales, ont un coût, parfois élevé, ne pouvant être intégralement reporté sur les acquéreurs.

Cette politique de maîtrise foncière permettra, aussi, à la Communauté de Communes de la Pointe du Médoc, de solliciter plus facilement l'appui financier de l'Etablissement Public Foncier du Département ou de la SAFER.

2.10 Maîtriser le foncier à l'échelle des communes

Afin de maîtriser l'urbanisation sur leur territoire et éviter la spéculation foncière, les communes doivent imposer un cadre juridique pertinent et compatible avec les orientations du SCOT, au travers de leur document d'urbanisme local.
Chaque commune a, ainsi, la possibilité de mettre en place une politique foncière efficace en élaborant un projet urbain cohérent à l'échelle de son territoire et en hiérarchisant ses diverses phases de développement. C'est sur cette base, que chaque commune pourra justifier l'utilisation d'outils fonciers pour l'acquisition de terrains (droit de préemption urbain, ZAC, ZAD, ...).

Prescriptions

Les PLU et cartes communales doivent :

- **Imposer une gestion économe de l'espace** conformément aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme :
  - En limitant l'ouverture des terrains à l'urbanisation.
  - En hiérarchisant l'ouverture des zones à urbaniser.
  - En recherchant dans les opérations une densité compatible avec les équipements d'intérêt collectif et les caractères paysagers du site d'implantation.
- **Favoriser les opérations d'ensemble :**

Les zones à urbaniser (AU) des documents d'urbanisme doivent favoriser la mise en œuvre d'opérations d'ensemble, à partir de réflexions préalables globales nécessaires à une bonne lisibilité du projet urbain (définition de programmes en adéquation avec les enjeux de la commune, prise en compte des aménagements d'espaces publics,...) et à son phasage dans le temps.
La programmation dans le temps permet d'avoir des projets cohérents et de mieux maîtriser la consommation du foncier (pas d'urbanisation au coup par coup).
Les communes et la communauté de communes, collectivités porteuses de l'intérêt général et du long terme, doivent également jouer un rôle incitatif, de cadrage et de suivi auprès des aménageurs et des promoteurs, pour assurer la qualité urbaine et la mixité des opérations.

- **Favoriser des actions foncières en réponse aux difficultés « géographiques » de développement :**

Face à l'impossibilité, à ce jour, de répondre par une protection efficace et systématique aux risques naturels médocains (recul du trait de côte, montée du niveau des eaux, inondations estuariennes) et pour ne pas aggraver leurs impacts, le SCOT inscrit deux politiques de développement venant en compensation à cette situation imposée par la géographie et l'évolution des risques :

- La possibilité d'implanter une ou plusieurs zones économiques de production d'énergies d'autant plus justifiées que la production d'énergie nucléaire sera à court/moyen terme soumise à des restructurations : (arrêt programmé de la centrale nucléaire de Braud-et-Saint-Louis au plus tard d'ici 40 ans) et que les ressources économiques historiques du littoral sont fragilisées par l'évolution des risques (tourisme notamment).
- La possibilité de mobiliser du foncier par prélèvement d'espaces naturels ou agricoles pour constituer des espaces de redéploiement de l'urbanisation en arrière des zones les plus soumises aux risques littoraux. Cette politique de repli de l'urbanisation concerne tout particulièrement le secteur de l'Amélie à Soulac-sur-Mer et celui de Montalivet à Vendays-Montalivet, d'autant que ces communes sont concernées par une prescription du SCOT portant à 300 mètres la bande littorale inconstructible en dehors des zones construites existantes ou occupées par des hébergements touristiques (cf. 2.8 DOG p. 21). Il appartiendra aux PLU de déterminer la localisation et l'étendue précise des zones de repli.

Recommandations

Les communes et la Communauté de Communes pourraient également avoir recours aux « Approches Environnementales de l'Urbanisme » (AEU, approche financée en partie par l'ADEME) ou à des démarches similaires (« HQE Aménagement »,...), qui encadrent l'élaboration d'un document d'urbanisme ou d'un projet d'aménagement (type ZAC) aux regards des objectifs environnementaux.

3. Viser le rajeunissement d'une population médocaine par une offre adaptée en logements

Conformément à l'objectif de croissance démographique évoquée dans le chapitre I, l'enjeu du SCOT de la Pointe du Médoc est d'accompagner un développement démographique par une offre nouvelle en logements, favorisant l'accueil et le maintien des actifs sur le territoire afin de réduire le déséquilibre emploi-habitat.
Le SCOT doit donc permettre la réalisation des logements nécessaires pour répondre aux besoins des populations locales et accueillir de nouveaux habitants.
Afin de poursuivre la croissance précédemment énoncée (+ 2 900 habitants permanents), et de consolider les fonctions touristiques, il est nécessaire de construire environ 4 000 nouveaux logements à l'horizon 2020, dont 1 000 au titre de l'hébergement touristique, principalement dans les communes littorales de la Pointe du Médoc.

3.1 Diversifier l'offre en logements pour les populations actuelles et futures

Avec une population de 13 477 habitants en 2006 et une estimation de croissance démographique au même rythme que celui de la période 1999-2006 (soir + 1,4% par an), la population résidente est estimée à 16 400 habitants environ à l'horizon 2010.

Les besoins en logements doivent donc, à la fois, répondre à cette croissance, mais aussi aux besoins des habitants en place qui dans le cadre de leur parcours résidentiel auront des besoins spécifiques (locatif, collectif, petits logements ...)

Les travaux du SCOT ont également pris en compte les effets de la poursuite de la diminution de la taille moyenne des ménages (2,10 personnes /ménage en 2006, contre 2,27 personnes /ménage en 1999), due principalement au vieillissement de la population et à la décohabitation (séparation des ménages), ainsi que les besoins de constructions venant en remplacement d'habitat ancien, voire dégradé.

En revanche, la situation de forte pression foncière, avec un faible taux de vacance (5% des logements en 2006), ne permet pas de compter, pleinement, sur la remise sur le marché de logements vacants, même si cela reste un objectif de travail pour les collectivités (et que les OPAH peuvent aider à mettre en œuvre).

Les besoins sont donc très divers, alors que l'offre est encore peu variée, surtout hors de Soulac-sur-Mer : la structure du parc porte majoritairement sur de l'habitat individuel en accession à la propriété et de taille moyenne à grande.

Prescriptions

- La Communauté de Communes de la Pointe du Médoc s'engagera dans l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat (PLH).

Prescriptions

- Pour atteindre l'objectif de diversification de l'offre en logement, l'ensemble des PLU, par leur règlement ou par l'institution de servitudes (A titre d'exemple, des emplacements réservés prévus par les articles L.123-1, L123-2b et L123-2d du code de l'urbanisme, sur-COS autorisé par l'article L.127-1 du code de l'urbanisme), permettront la mixité sociale en favorisant la construction d'habitations diversifiées (individuelles, intermédiaires et petits collectifs) à l'échelle des villes et villages.
- Développer des outils d'observation (tableau de bord de l'habitat mis à jour annuellement par exemple).

3.2 Maîtriser et équilibrer le développement des résidences secondaires.

Le développement touristique est indispensable pour la vitalité du territoire. Mais, pour atteindre les objectifs d'équilibres urbains et sociaux, le SCOT vise la maîtrise du développement de ce type d'habitat. Cela implique un rééquilibrage entre la construction des résidences secondaires ou de tourisme et la construction des résidences principales.

Prescriptions

L'objectif de production total d'environ 4 000 logements d'ici 2020 doit pouvoir intégrer de façon plus équilibrée la production de résidences principales, qui ne représentaient en 2006 que 60% des logements du territoire.

Pour cela, doivent être recherchées des formes d'incitation au développement d'un habitat permanent (lotissements à densité diversifiée, logements aidés, etc.).

Malgré la difficulté d'intervenir directement sur la construction des résidences secondaires, le SCOT prescrit d'en contenir le développement et, par là même, la consommation foncière qui en résulte.

Recommandations

Devant l'insuffisance des outils actuels, de nature à orienter la distinction des constructions dans les PLU, le SCOT recommande aux collectivités d'influencer et de maîtriser plus facilement les types de construction, en encourageant les opérations d'ensemble (lotissement et ZAC) et en recherchant systématiquement des conditions de dialogue avec les aménageurs et promoteurs privés avant l'ouverture à l'urbanisation des zones dans leur document d'urbanisme.

Il conviendra d'assurer un suivi annuel de l'affectation des logements sur chaque commune (et de leur consommation foncière induite), afin de veiller à l'équilibre entre résidences principales et secondaires.

3.3 Maintenir le taux de logement locatif aidé sur le territoire.

Le territoire compte près de 250 logements sociaux, avec également de nombreux logements locatifs jouant de fait le rôle de logements sociaux par la grande modestie des revenus de leurs occupants, donc la faiblesse de leur niveau de loyer et par le nécessaire accompagnement social à mettre en place par les collectivités locales pour répondre aux besoins des habitants.

Il s'agit néanmoins de développer une offre nouvelle de logement locatif aidé (construction ou acquisition-amélioration) pour répondre aux besoins des habitants de la Pointe du Médoc.

Prescriptions

- Les PLU peuvent prévoir, en vertu des dispositions des articles L123-2 b et d du code de l'urbanisme, des emplacements réservés à la réalisation de logements locatifs publics dans leurs différentes zones U ou AU.
- Les possibilités d'intégration de programmes locatifs aidés dans le tissu bâti sont à examiner en priorité. Il s'agit, en particulier, de favorisant les possibilités de conventionnement en logement social de logements privés existants. Les OPAH peuvent y aider, en sensibilisant les propriétaires dans le parc privé existant, en particulier pour des logements inoccupés.
- Les logements locatifs aidés doivent être réalisés dans l'ensemble des communes, plus particulièrement celles qui font l'objet d'une desserte acceptable par les transports collectifs et disposent de bonnes capacités foncières.

3.4 Prendre en compte les besoins de logements de populations spécifiques

Il s'agit notamment :

- Des jeunes, des ménages défavorisés et des travailleurs saisonniers pour qui les réponses doivent être variées et complémentaires.
- De la prise en compte du schéma départemental d'accueil des gens du voyage (2003).
- De l'accompagnement du phénomène de vieillissement des habitants, par la mise en place d'une politique globale, adaptée à leurs besoins spécifiques en logements, parfois accompagnée du souhait (et du besoin) de se rapprocher des pôles de commerces et services.

Prescriptions

- Favoriser le développement d'un parc locatif et de primo accession à la propriété.
- Inciter à la création d'hébergements pour des travailleurs saisonniers.
- Rechercher l'intégration d'habitats destinés aux personnes les plus défavorisés.
- Répondre à l'accueil des gens du voyage à l'échelle intercommunale. Le SCOT prévoit la création :
  - d'une aire saisonnière à Vendays-Montalivet (au nord de la RD 102, à 1km à l'est de Montalivet) ;
  - d'une aire de petit passage à Naujac-sur-Mer.
- Développer les structures d'accueil pour la petite enfance et les équipements pour les jeunes.

Même si le territoire est aujourd'hui équipé de façon satisfaisante, face au vieillissement inévitable de la population, il est opportun de prendre des mesures adaptées (certaines sont déjà en projet) afin d'anticiper les besoins qui vont se faire jour.

Prescriptions

- Produire une offre de logements nouvelle adaptée ou adaptable aux besoins spécifiques des personnes âgées : prévoir le développement ou la création de structures d'hébergement collectif ou semi-collectifs qui soient proches des pôles d'équipements, de commerces et de services.
- Faciliter l'adaptation du parc de logements existants au vieillissement des occupants (aménagements intérieurs, ascenseurs ...).
- Conforter les services favorisant le maintien à domicile.

3.5 Améliorer la qualité du parc de logements

L'amélioration de la qualité des logements s'impose en raison :

- D'une part de la situation constatée dans la Pointe du Médoc où le taux de logements inconfortable (au sens INSEE, en matière d'équipements sanitaires notamment) est supérieur, en 2006, à la moyenne du Pays Médoc et à celle du département de la Gironde.
- D'autre part des objectifs récents issus de la loi Grenelle 1 et des engagements internationaux en matière de réduction des gaz à effet de serre qui rendent obligatoire une meilleure performance énergétique des constructions : non seulement au regard de la limitation des changements climatiques, mais également pour anticiper les inévitables hausses des factures des ménages en matière de chauffage et donc réduire les risques de précarité énergétiques pour les habitants des logements les moins bien isolés.

Prescriptions

- Intensifier la démarche communautaire d'Opération Programmee d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), à la fois pour améliorer le parc privé inconfortable (voire insalubre) et remettre sur le marché des logements vacants, en particulier dans les centres des villes et villages.
- Promouvoir un habitat de qualité dans les nouvelles opérations. Toute opération de logements sera conçue comme un nouveau quartier faisant partie intégrante du village ou de la ville, dans un souci d'harmonie :
  - Continuité des formes urbaines et paysagères du bourg-centre ;
  - Continuité des voies et créations d'espaces publics ;
  - Mixité des formes d'habitat et des modes d'occupation.
- Mobiliser les aides publiques pour conduire des programmes visant l'amélioration des bilans énergétiques des constructions neuves et anciennes.
- Promouvoir l'application des labels de haute performance énergétique (type HPE, voire plus ambitieux) aux nouveaux logements et améliorer progressivement le bâti existant dans cette perspective : à la fois dans la mise en œuvre des programmes portés par les communes ou la Communauté de Communes, mais également à travers des règles du PLU favorables aux constructions à basse consommation, voire passives ou positives, à travers l'usage des bonus de constructibilité autorisés par la loi ...

Rappel de la Loi Grenelle 1 (août 2009)
a) Construction obligatoire de bâtiments à basse consommation (BBC) : < à 50 /m² et /an en moyenne) :
- *A compter de la fin 2010, pour toutes les nouvelles constructions de bâtiments publics et de bâtiments de bureaux et programmes ANRU)*
- *A compter de la fin 2012 pour toutes les autres constructions.*

b) Construction passive obligatoire (consommation d'énergie primaire inférieure à la quantité d'énergie renouvelable produite dans ces constructions) à compter de la fin 2020.

3.6 Application de la loi littoral en développant une offre d'hébergement touristique de qualité

L'attractivité touristique de la Pointe du Médoc est réelle et croissante. La multiplication des nuitées de touristes génère des recettes locales qui contribuent à l'économie médocaine de façon déterminante. Il est donc essentiel de conforter en quantité, en qualité et en diversité le potentiel d'accueil de la Pointe du Médoc, à la fois sur la façade littorale, à proximité de la façade estuarienne et dans l'arrière-pays.
La population estivale peut être évaluée à environ 130 000 personnes, soit près de 10 fois plus que les habitants permanents en 2006.
Les principaux équipements touristiques de la Pointe du Médoc ont atteint leur capacité d'accueil maximale. Cette capacité d'accueil se décline sous différentes formes.

Prescriptions

- En application de l'article L. 146-5 du code de l'urbanisme, **l'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes** en dehors des espaces urbanisés sont subordonnés à la délimitation des secteurs prévus dans le SCOT et dans les PLU. Ils doivent respecter les principes relatifs à l'extension de l'urbanisation et ne peuvent être installés dans la bande littorale.

- **L'extension limitée des sites touristiques** : le SCOT autorise une augmentation d'environ 10% de la capacité d'accueil et une extension d'environ 5% de la surface (à la date d'approbation du SCOT) des principaux équipements touristiques (notamment Centre Hélio-Marin, site ACM, Euronat) en compatibilité avec les espaces fragiles et la capacité du milieu. Le site du VVF Canterelle « Les Châteaux » dispose d'emprises suffisantes, et peut être densifié.

- **L'extension et l'évolution vers des formes plus lourdes d'hébergement touristique** (Parc Résidentiel de Loisirs, village de vacances...) sont possibles pour les sites localisés en continuité des zones agglomérées et hors des espaces remarquables. Le site de Port Médoc pourrait ainsi accueillir, sur environ 5 ha, de l'ordre de 450 logements, pour partie à vocation d'hébergement saisonnier, représentant ainsi un effort de densification soucieux d'une économie des sols et proposant des produits diversifiés.

- **Une intensification limitée de la capacité d'accueil**, en compatibilité avec les espaces fragiles et la capacité du milieu (prise en compte notamment de la loi littoral et des risques naturels), est possible pour des campings existants hors zone agglomérée, dans les espaces proches du rivage.

- Sur le territoire de la Pointe du Médoc, les projets de campings nouveaux sont considérés comme une opération d'urbanisation nouvelle. A ce titre, ils sont situés dans les agglomérations, les villages existants ou en continuité immédiate avec eux et devront faire l'objet d'un zonage spécifique dans les PLU. Ils sont repérés sur la carte du DOG.

- Ces règles s'appliquent également aux campings existants dans le cadre de leur aménagement ou de leur extension.

- Aucun nouveau camping, ni aucun « durcissement » de camping existant, n'est autorisé au sein d'une coupure d'urbanisation au sens de la loi Littoral, dans un secteur d'espace remarquable, dans un espace proche du rivage ou dans la bande littorale. En revanche, les campings existants situés dans un espace remarquables ou proche du rivage pourront faire l'objet de restructuration dans leurs formes d'hébergement, dans la mesure où leur capacité d'accueil n'est pas augmentée de plus de 10%. C'est par exemple le cas d'un camping au Verdon qui peut faire l'objet d'une restructuration partielle en remplaçant de l'hébergement léger par des chalets, dans un tissu urbanisé / à urbaniser.

Prescriptions

- Exception est faite au principe précédent pour les campings, villages de vacances, etc. existants et soumis à des dégradations importantes d'origine naturelle (tempête, inondation, mouvements de terrains,...), qui pourront alors mettre en place de façon réparatrice ou anticipée, une extension ou restructuration de leur site dans des secteurs plus éloignés du littoral, en retrait de zones de risques, même si ces sites ne sont pas repérés sur les documents graphiques du DOG.
- Dans les secteurs d'espaces remarquables, les Habitations Légères de Loisirs (HLL) et les hébergements à la mobilité réduite (mobil-homes) ne sont pas autorisés. Une certaine densification peut être envisagée en zone urbaine.
- Dans la bande littorale, l'aménagement des plages devra être conforme au Schéma des Plan Plages par le GIP Littoral Aquitain sous réserve d'exclusion de toute forme d'hébergement.
- L'ensemble des ces projet devra être réalisé dans le respect du milieu naturel et en adéquation avec les contraintes de protection des sites naturels et celles liées aux risques naturels.

4. Développer une stratégie économique pour le territoire de la Pointe du Médoc

Le devenir du territoire de la Pointe du Médoc repose non seulement sur le maintien d'emplois sur son territoire pour ses résidents actifs afin de générer des recettes, mais aussi sur le développement du nombre des emplois - afin de limiter les migrations domiciles-travail - et de nouvelles filières valorisant les potentiels locaux et les filières d'économie verte.

La politique de la Pointe du Médoc en matière d'implantation d'activités économiques (industrielles, artisanales ou commerciales) s'inscrit dans une logique de développement durable visant :

- L'insertion dans un cadre environnemental exceptionnel.
- L'économie de l'espace.
- La diminution générale des déplacements automobiles.
- La valorisation des compétences et des potentialités locales.

Prescriptions

Les principaux objectifs en matière de stratégie économique sont :

- De préserver, en priorité, les savoir-faire locaux en permettant aux entreprises du territoire de se réinstaller ou de s'agrandir sur place.
- De consolider le tissu économique local par l'accueil de nouvelles entreprises :
  - En lien avec le Grand Port Maritime de Bordeaux, notamment dans la zone industrialo-portuaire du Verdon ;
  - En inscrivant l'enjeu de valorisation d'une filière économique tournée vers la production d'énergie renouvelable et la valorisation de la biomasse locale par l'aménagement possibles de sites de production d'énergies renouvelables décarbonées. Par ailleurs, le Grand Port Maritime de Bordeaux dispose de capacités foncières d'accueil suffisantes pour le développement d'activités industrielles en lien avec la production d'énergies renouvelables ;
  - En développant les activités artisanales et commerciales répondant aux besoins des habitants et des entreprises.
- De favoriser la requalification des sites existants et de renforcer les exigences qualitatives dans le développement ou la mise en œuvre de nouveaux sites d'accueil d'entreprises.

Recommandations

Afin de prendre en compte les éventuelles réinstallations ou agrandissements d'entreprises et la nécessité de faire évoluer la structure économique du territoire vers davantage de « qualité », un **schéma de valorisation** de l'ensemble des zones d'activités à l'initiative de la communauté de communes, pourrait proposer à terme :

- Une organisation du territoire à partir de pôles structurants,
- Une optimisation des sites existants et une anticipation des besoins d'extension ou de création,
- Un affichage de la fonction économique des sites,
- Une valorisation des sites proprement dits (disponibilité, accessibilité, densité, lisibilité, services et aménagements),
- Une gestion économe des espaces, des déplacements et de l'énergie.

Ce schéma pourrait être suivi et évalué par la mise en place d'un « observatoire des zones d'activités » intercommunales et communales.

4.1 Assurer le développement de la zone industrialo-portuaire du Verdon

Le territoire de la Pointe du Médoc fait l'objet d'un secteur inscrit en « opérations d'intérêt national », au sens de l'article L. 121-9 du code de l'urbanisme. Il s'agit du domaine industrialo-portuaire du Verdon, dans le périmètre du Grand Port Maritime de Bordeaux (GPMB).

Le Grand Port Maritime de Bordeaux est propriétaire d'une vaste zone d'action foncière qui comporte, en plus d'un port en eau profonde, et des espaces portuaires qui lui sont liés, d'importantes réserves foncières, d'une surface totale de 905 ha, représentant de fortes potentialités de développement pour l'activité portuaire.
Elle concerne l'ensemble des terrains gérés par le Port de Bordeaux, du Marais du Conseiller, en limite Nord, jusqu'aux vastes prairies marquant la limite du territoire communal au Sud, à proximité du Chenal et du Port de Neyran. Quelques parcelles sont également détenues par des propriétaires privés, comme par exemple : l'emprise de l'ancien dépôt pétrolier de la Shell.
D'un point de vue patrimonial, cette entité géographique bénéficie d'un fort intérêt écologique puisqu'elle s'insère dans les écosystèmes de l'estuaire et des marais du Nord-Médoc, concernés par plusieurs mesures de protection (ZPS, ZSC, ...) et d'inventaire (ZNIEFF, ZICO).

Le Grand Port Maritime de Bordeaux a la volonté de concilier le développement des activités économiques avec le respect et la préservation des espaces naturels limitrophes, dont il est le gestionnaire. Dans ce cadre est en cours de définition une gestion intégrée pluriannuelle dont l'objectif sera de planifier, de manière raisonnée, ses interventions au sein de sa zone d'action foncière.

Compte tenu de l'objectif de développement du Port du Verdon, qui figure depuis plus de 30 ans dans les différents programmes politiques et projets d'acteurs nationaux et locaux, les réservations foncières du Grand Port Maritime de Bordeaux sont intégrées dans le projet de SCOT de la Pointe du Médoc. En effet, elles constituent un atout qui doit être mis au service des activités portuaires et au profit d'autres usages économiques favorables au développement local, départemental et régional.

Lors des comités stratégiques du Verdon successifs (depuis le 25 janvier 2010), les vocations suivantes ont été évoquées sur l'ensemble du domaine :
- La zone industrialo-portuaire proprement dite dédiée au développement économique, sur laquelle le GPMB envisage le pré-aménagement d'une première zone (plate-forme en remblais, voiries et réseaux).
- Un espace naturel, le marais du Conseiller (en petite partie acquis par le Conseil Général de Gironde au titre de sa politique des Espaces Naturels Sensibles), sur lequel le GPMB entend poursuivre la mise en œuvre du plan de gestion initié depuis quatre ans et qui montre ses effets en termes de restauration de la biodiversité.
-Un secteur dédié à l'agriculture, à dominante extensive, sur lequel le GMPB souhaite confier aux occupants la mise en œuvre de mesures agro-environnementales en contrepartie d'un allongement des durées d'occupation.
-Des installations de production d'énergie renouvelable, dont l'impact sur le sol faible et réversible, à développer sur les secteurs réaménageables à moyen et long terme.

Quant à la desserte ferroviaire de la ZIP du Verdon-sur-Mer, elle a fait l'objet d'une étude relative aux capacités de la ligne actuelle qui permettrait d'assurer un créneau de jour de trafic de marchandises et, éventuellement, 3 créneaux de nuit.

Parallèlement, une pré-étude conjointe de la DREAL et de RFF a conclu à la possibilité de réaliser un éventuel barreau de raccordement ferroviaire, depuis le secteur des Huttes.

Prescriptions

- Au sein de cette zone industrielle et portuaire, 151 hectares environ de terrains remblayés sont encore disponibles et 185 hectares, non remblayés, pourront aussi être aménagés moyennant des mesures compensatoires au regard de l'intérêt écologique du site.
- Le reste, environ 400 hectares, est classé en réserve foncière portuaire. Son aménagement n'est pas envisagé dans l'échelle de temps d'application du SCOT.
- En parallèle, le GPMB doit mener une réflexion sur les possibilités de transfert foncier des espaces naturels à un gestionnaire dont c'est la compétence (Conseil Général, Conservatoire du Littoral ...).
- **Ce développement n'est envisageable que par une synergie entre les acteurs publics et /ou privés, nationaux et locaux.**
- Pour cela, **il est nécessaire de réaliser les infrastructures indispensables à son développement et en particulier pour le fret et les pré et post acheminements** : impératif d'une accessibilité renforcée par route, par fer et par fleuve, équipements en lien avec la qualité environnementale ...
- **Préparer un développement de l'emploi** en rapport avec les besoins des entreprises par des politiques de formation et d'accueil.
- **Veiller à son intégration dans le site, à sa compatibilité** avec la protection des milieux naturels ainsi qu'avec la préservation de l'estuaire, auxquelles s'attache la création d'une aire marine protégée.

Cela doit notamment permettre le développement d'activités logistiques de manutention et de stockage de marchandises, d'une activité d'escale de croisière et d'activités de production ou de transformation, spécialement dans le domaine des énergies renouvelables, du nautisme et des matériaux composites, à l'exclusion d'activités comportant des risques technologiques majeurs au sens du Code de l'environnement, notamment ceux classés SEVESO 2.

4.2 Dynamiser les entreprises et qualifier les emplois relevant de la sphère résidentielle

Par ses vocations résidentielles et touristiques générant de très nombreux séjours dans des modes d'hébergement divers, le territoire génère une économie interne fondée sur tous les besoins des habitants et vacanciers, et sur la construction et l'entretien des bâtiments.

Les Très Petites Entreprises (TPE) ou Petites et Moyennes Entreprises (PME), les artisans, les travailleurs indépendants composent la trame de cette économie et elles sont déterminantes dans le fonctionnement de la Pointe du Médoc. Le SCOT vise l'objectif de les aider à s'implanter et se développer.

Prescriptions

- **Conforter le tissu des petites et moyennes entreprises**, notamment à l'appui d'une politique foncière et d'accueil adaptée et mutualisée à l'échelle de la Communauté de Communes de la Pointe du Médoc.
- **Soutenir l'économie résidentielle**, notamment dans les services et l'artisanat, en lien avec le développement économique et l'arrivée de nouvelles populations.

4.3 Développer l'activité économique dans le respect de l'environnement et du cadre de vie

L'enjeu environnemental est une constante pour la Pointe du Médoc. En conséquence toute implantation ou extension de site d'activités doit s'inscrire dans des modalités respectueuses de l'environnement, incluant autant que faire se peut des logiques d'innovations « durables ».

Prescriptions

- **Développer des zones d'activités économiques intercommunales, intégrées à leur environnement naturel et urbain, afin de :**
  - Permettre un développement maîtrisé des zones d'activités existantes.
  - Concevoir un schéma des sites d'accueil d'entreprises pour l'ensemble du territoire.
  - Privilégier l'implantation des entreprises de grande taille ou les plus emblématiques dans la zone de Naujac-sur-Mer (inscrite dans le Schéma Directeur de 2002) ou la zone franche industrialo-portuaire du Verdon-sur-Mer, dans les conditions de protection des espaces et des riverains définies précédemment (cf. « Assurer le développement de la zone industrialo-portuaire du Verdon »).
- **Diversifier les activités économiques au profit de PME à forte valeur ajoutée,** en lien avec les potentiels locaux (gestion de l'environnement, exploitation de l'outil informatique ...) et selon les orientations définies par le comité stratégique du port du Verdon telles que :
  - La construction et la déconstruction de bateaux en matériaux composites,
  - La déconstruction de mobile home,
  - La fabrication de panneaux photovoltaïques,
  - Le montage d'éoliennes,
  - Le nautisme,
  - Le télétravail,
  - Les activités en lien avec l'estuaire, etc.
- **Créer un ou plusieurs pôles économiques « énergies renouvelables »**. A ce jour, les sites d'implantation envisageables sont :
  - Le Verdon-sur-Mer, au sein des emprises foncières du grand Port Maritime de Bordeaux ;
  - Naujac-sur-Mer : potentiel d'implantation de sites de production d'électricité à partir de l'énergie éolienne,
  - Vendays Montalivet et Naujac sur Mer : potentiel d'implantation de champs photovoltaïques respectant les principes et règles d'urbanisation énoncées par la loi « littoral ».

4.4 Constituer un « socle » performant pour un véritable développement local

Eu égard aux insuffisances constatées, un effort tout particulier doit être consacré à l'employabilité de la population, tant pour hisser le niveau de formation initiale des actifs que pour leur permettre de répondre aux qualifications attendues dans les offres d'emplois.

Prescriptions

- **Agir en faveur du développement de la formation professionnelle**, en référence aux principaux objectifs du Plan régional de Développement des Formations professionnelles (PRDFP), en particulier celui visant à « Agir avec et sur les territoires ».
- **Favoriser la création d'un programme local de formations adaptées aux besoins des entreprises** : en référence aux principaux objectifs du dispositif régional : « Aide à la formation des salariés en entreprise », dont les bénéficiaires sont, en priorité, les petites, moyennes et très petites entreprises d'Aquitaine (PME et TPE) du secteur industriel avec une attention particulière pour les salariés de faible niveau de qualification.

Recommandations

Le SCOT recommande de privilégier les implantations d'éventuels nouveaux équipements de formations sur des sites desservis par les transports en commun, de façon à les rendre accessibles par les personnes non motorisées.
De la même façon, les sites existants doivent faire l'objet d'une ambition de desserte en transports en commun quand cela n'est pas encore le cas.
Au sein du territoire de la Pointe du Médoc, les communes de Soulac-sur-Mer, de Saint-Vivien-de-Médoc et du Verdon-sur-Mer semblent les mieux adaptées à de futures implantations. A proximité du territoire du SCOT, les pôles de Lesparre et de Pauillac sont également les plus pertinents et faciles d'accès pour les habitants de la Pointe du Médoc.

4.5 Développer un tourisme de qualité en harmonie avec la qualité des espaces et paysages naturels

La vocation touristique de la Pointe du Médoc est un axe majeur de valorisation économique locale, ancrée sur un patrimoine naturel et une grande qualité des paysages naturels et bâtis. Cette vocation fait d'ailleurs l'objet de reconnaissance évidente à différents échelons : dans son Porter à Connaissance, l'Etat évoque « le nécessaire développement touristique ».

La poursuite du développement du tourisme est pour les élus médocains l'ambition majeure du territoire pour les prochaines années. Dans le SCOT, cette ambition se traduit par une double volonté.
D'une part, renforcer et pérenniser le tourisme du littoral de façon qualitative, tout en préservant ces espaces des conséquences des changements climatiques (tempêtes notamment, submersions...) et de l'accélération de phénomènes de recul du trait de côte.
D'autre part, développer l'arrière pays au travers de diverses actions sur le patrimoine bâti, la valorisation du site des mattes, le développement d'un tourisme vert.

L'aménagement des petits ports sur les sites des mattes doit être un élément d'accompagnement de l'aménagement du port de plaisance du Verdon-sur-Mer comme autant de haltes pour les futurs plaisanciers dans leur circulation côté estuaire, grâce aux petites voies navigables que constituent les chenaux. C'est d'ailleurs la complémentarité océan/estuaire qui est mise en avant dans la promotion du port de plaisance du Verdon-sur-Mer.

En l'état actuel, les petits ports ne sont pas suffisamment équipés pour assurer un tel développement. Il faut donc envisager d'améliorer les conditions d'accès à ces sites et de créer des structures d'accueil pour les visiteurs, à la fois ceux venant par la voie d'eaux et ceux venant par la terre (automobilistes, cyclistes ...).

Prescriptions

- **Favoriser l'essor d'un tourisme permanent diversifié et de qualité,** par le développement des hébergements et des équipements de loisirs, d'une structure hôtelière, haut de gamme, d'une cinquantaine de chambres, apte à accueillir des séminaires en vue du développement d'un tourisme d'affaires permanent (golf avec programme immobilier intégré, fermes équestres, thalassothérapie, parc aquatique ...).

- **Amplifier l'aménagement des sites et des réseaux touristiques** existants ou en projet en synergie avec les stratégies départementale et/ou régionale, facteur de lisibilité, d'efficacité et d'économie d'échelle. Il s'agit notamment de :

  - Poursuivre l'aménagement et la promotion de Port-Médoc.
  - Mettre en œuvre le golf de Grayan-et-L'Hôpital.
  - Conforter les pôles touristiques existants
  - Autoriser la création de projets de sites d'accueil d'Habitations Légères de Loisirs (HLL) aux lieux-dits Lescaoudiou et Le Casteret sur la commune de Queyrac.
  - Etablir un schéma communautaire pour coordonner l'accueil des camping-cars
  - Poursuivre l'extension du réseau de pistes cyclables et de sentiers pédestres.
  - Développer les activités hippiques, notamment par la mise en place d'un réseau de circulation équestre sur tout le territoire.
  - Développer les activités nautiques, notamment par la confortation et la création de points d'escales nautiques dans les petits ports de l'estuaire (Port de Goulée, Port de Richard, Port de Talais, Port de Neyran, Port de Saint-Vivien-de-Médoc) et la mise en place d'escales techniques et ludiques à Port-Médoc.
  - Améliorer les conditions de circulation sur la « route des Lacs » (RD101) ainsi que les accès à l'estuaire empruntant plusieurs axes de nature départementale et communale d'intérêt communautaire (notamment la RD2).

- **Rééquilibrer le développement touristique entre le littoral et l'estuaire,** notamment par les actions suivantes :

  - Poursuivre l'aménagement de Port-Médoc et des petits ports de l'estuaire et favoriser leur liaison à partir du fleuve et du réseau routier : Port de Goulée à Valeyrac, Port de Richard à Jau-Dignac-et-Loirac et Port de Saint-Vivien-de-Médoc, Port de Talais et Port de Neyran à Soulac-sur-Mer.

  Par eux, ceux qui font l'objet de gestion par le Conseil Général de Gironde devront de la même façon bénéficier de requalifications et d'aménagements améliorant leur fonctionnement et leur attractivité à vocation de plaisance, de pêche, de cabotage pour des dessertes fluviales, etc.

  - Requalifier les centres-bourgs : sur les espaces publics : en visant à la fois un objectif qualitatif en matière de paysages urbains, mais aussi en mettant en œuvre de nouveaux modes de partages de la voirie entre les différents modes de déplacements ; et par requalifications de bâtiments publics et privés.
  - Améliorer et diversifier les structures d'hébergement touristiques.
  - Favoriser l'accueil des navires de croisière sur le site du Verdon.
  - Valoriser l'attrait touristique des mattes et marais dans le respect de leur biodiversité.
  - Renforcer les pistes cyclables et sentiers pédestres entre littoral et arrière-pays.
  - Accompagner une dynamique touristique autour des zones AOC de la Pointe du Médoc.

Prescriptions

- **Développer un tourisme vert et patrimonial** contribuant à allonger la saison touristique. Il s'agit notamment de *(liste non exhaustive)* :

  - Mettre en valeur le patrimoine bâti et les sites remarquables.

  - Encourager les projets touristiques écologiques, notamment la découverte des marais par la création de circuits, avec des moyens nautiques légers et respectueux de l'environnement (après étude d'incidences Natura 2000, à l'instar de ce qui est pratiqué dans la Brière ou le marais Poitevin)

  - Mettre en place des circuits de découvertes préservant les espaces traversés.

  - Intégrer les chemins de randonnée dans le schéma départemental pris en charge par le Pays Médoc.

  - Etendre jusqu'à la Pointe de Grave le circuit départemental des Lacs girondins -avec la création de boucles locales.

  - Valoriser le chemin de Saint-Jacques de Compostelle (la Voie Littorale ou Voie des Anglais), entre Le Verdon-sur-Mer et La Teste-de-Buch, avec le Conseil Général, au titre de la politique de la randonnée et de l'itinérance.

- **Assurer une valorisation touristique des sites principaux**, notamment *(Liste non exhaustive)*

  - Confortement du Centre Hélio-Marin/ACM.

  - Réaménagement des anciennes colonies de vacances de Montalivet et Soulac-sur-Mer.

  - Restructuration et redéploiement des zones du Gurp à Grayan-et-L'Hôpital et du Pin Sec à Naujac-sur-Mer

  - Confortement du Centre Euronat.

  -Aménagement d'aires de loisirs aux lieux-dits Lescaoudiou et Moulin de Varaillon à Queyrac et sur l'emplacement d'un ancien site de production mycologique.

  - Aménagements légers d'espaces d'accueil en bord d'estuaire (facilement démontables car situés en zones inondables).

  - Aménagement d'espaces de loisirs dans la zone du chenal et du port de Talais.

  - Création d'une maison des énergies renouvelables à Naujac-sur-Mer.

- **Mettre en valeur la Pointe de Grave, porte d'entrée de la Gironde et de l'Aquitaine** : par l'aménagement d'un site d'accueil « de l'Aquitaine et de la Gironde » (espace public, offre de stationnement...) et la restructuration de la voirie.

- **Développer l'action culturelle et l'animation locale pour les habitants et les touristes.** La Communauté de communes de la Pointe du Médoc apporte son soutien aux opérations labellisées, en lien avec les communes, les offices du tourisme et les associations.

- Veiller à ce que les documents d'urbanisme facilitent la réalisation d'équipements à finalité culturelle et de loisirs.

- **Mettre en place une « Charte Qualité » pour le tourisme de la Pointe du Médoc**, tant pour les activités que pour les infrastructures et l'hébergement, fondée sur :

  - L'aménagement et la création d'équipements touristiques structurants ou innovants.

  - La création/modernisation d'hébergements touristiques dans le cadre d'une démarche HQE.

  - L'animation et la promotion de la filière écotouristique.

5. Améliorer la qualité des déplacements et des équipements de la Pointe du Médoc

5.1 Tendre vers une accessibilité durable, par une mobilité diversifiée au sein du territoire

Les axes routiers de la Pointe du Médoc doivent être confortés et améliorés afin de favoriser la vocation de desserte des principales voies structurantes desservant les secteurs d'intérêt de la Pointe du Médoc.

Il s'agit de répondre aux besoins de déplacements des habitants, touristes et entreprises de ce territoire caractérisé par une faible densité humaine, une grande dispersion de la population, et par conséquent, un niveau de desserte en transports en commun qui ne peut à ce jour et à court terme être une alternative aux déplacements automobiles.

Prescriptions

- **Améliorer la qualité et la sécurité des déplacements routiers**

- Améliorer la capacité et la sécurité des principales voies à vocation touristique, en particulier des voies d'intérêt communautaire (cf. tableau ci-après).

- Développer et améliorer le traitement des deux routes touristiques qui traversent en partie le territoire : la Route des Lacs empruntant la RD101 et la Route de l'estuaire empruntant plusieurs axes (notamment la RD2).

- Sécuriser les intersections avec la RD 1215 devra être réalisée afin de renforcer les liaisons transversales entre communes littorales et communes estuariennes.

- Améliorer les dessertes de Jau-Dignac-et-Loirac et Valeyrac.

- Renforcer les liaisons entre toutes les composantes de la Communauté de Communes de la Pointe du Médoc.

Principale commune concernée	*Voirie d'intérêt communautaire à améliorer*
Saint-Vivien-de-Médoc	Route de Lalande vers Grayan-et-L'Hôpital
	Route de la Castillonnaise
	Route des Artigues
Soulac sur Mer	Allée Michel Montaigne
Vendays-Montalivet	route de Montalivet au Pin Sec
Talais	Route de Lilhan
	Route de la Castillonaise
	Route du Luc qui assure la liaison entre le bourg de Talais et le port de Saint-Vivien-de-Médoc

Prescriptions

- **Proposer une offre performante en transports collectifs.** Il s'agit :

- D'améliorer et de rendre plus attractives les dessertes de cars interurbains, en particulier avec une gestion performante des correspondances entre les dessertes des trains et celles des cars et une meilleure offre en fin de semaine.

- De développer le transport à la demande vers les cœurs de bassins de vie : Soulac-sur-Mer, Le Verdon-sur-Mer, Lesparre

- **Accroître l'offre de déplacements sécurisés par modes doux** afin de diversifier les possibilités d'accès aux équipements présents dans le territoire.

A cet effet, il est prévu de :

- Développer un réseau de pistes cyclables et de voies piétonnes sécurisées, tant en milieu urbain qu'en milieu rural, notamment sur la partie estuarienne. Ce réseau s'appuie sur ceux portés par le Conseil Général de la Gironde et par le Conseil Régional d'Aquitaine, qui constitueront les armatures structurantes.

Les tronçons entre Queyrac et Valeyrac, entre Talais et Valeyrac en passant par les petits ports de l'estuaire et entre la Négade et le Port de Talais doivent être réalisés à court ou moyen terme.

Dans les secteurs proches du littoral, ces axes ne sont pas bitumés, afin de respecter l'ambiance naturelle et de moins perturber les milieux naturels traversés.

En complément, d'autres pistes doivent être créées afin de renforcer les liens entre le littoral et l'arrière pays. Il est prévu de compléter la transversale entre Vendays et Queyrac, de créer une transversale entre Soulac-sur-Mer et le port de Neyrac, entre Vensac, le bourg de Saint-Vivien-de-Médoc et le port de Saint-Vivien-de-Médoc, entre Le Pin Sec et le bourg de Naujac-sur-Mer et entre Talais et la plage de Saint-Vivien-de-Médoc.

Les tracés gravitent notamment autour des petits ports et du site remarquable du phare de Richard, afin de contribuer à la valorisation de ces « pôles d'attraction » des mattes. Le tracé exact de ces pistes au SCOT est indicatif et non exhaustif, et il pourra évoluer en fonction des impératifs techniques et fonciers complexes sur ce territoire.

- Permettre le stationnement des vélos à proximité des pôles générateurs de déplacements (gares, sites touristiques, plages, équipements publics, pôles d'emplois ...)

- Intégrer l'utilisation des modes doux de déplacement dès la conception des projets d'aménagement et de construction.

5.2 Application de la loi littoral au regard des besoins en déplacement

Prescriptions

- Conformément à l'article L. 146-7 du code de l'urbanisme, les nouvelles routes de transit doivent être localisées à **plus de 2 000 mètres du rivage.**
- La création de nouvelles routes sur les plages, cordons lagunaires, dunes ou en corniche est interdite.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de contraintes liées à la configuration des lieux.
- L'aménagement des routes dans la bande littorale est possible dans les espaces urbanisés ou lorsqu'elles sont nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

5.3 Préserver de bonnes conditions de proximité et d'accessibilité aux équipements fondamentaux et aux services publics.

La structure administrative et fonctionnelle du territoire de la Pointe du Médoc lui permet de disposer d'un certain nombre d'équipements structurants relevant de compétences locales et de rang communal ou intercommunal. Ces équipements sont par ailleurs adaptés pour répondre non seulement aux besoins de la population résidente permanente, mais également à ceux des très nombreux touristes et résidents occasionnels des résidences secondaires et hébergements touristiques divers.
Cependant, des équipements de rang supérieurs (et notamment ceux des domaines administratifs, de la formation, de la santé...) sont localisé hors de la Communauté de Communes de la Pointe du Médoc et leur accessibilité demeure essentielle pour les habitants du territoire.

Prescriptions

- **Contribuer à assurer la présence et/ou l'accès aux équipements et services relevant de compétence de rang national, régional ou départemental,** en particulier par la promotion de dessertes adaptées pour les populations les plus fragiles et les moins motorisées.
- **Poursuivre les réflexions en faveur d'un transport à la demande étoffé en direction des équipements et services publics.**
- **Susciter une forte coordination entre les collectivités compétentes en matière de transports en commun ferroviaire et routier** pour assurer le développement des lignes de transports en commun, notamment vers les territoires voisins.

5.4 Améliorer la desserte par la route

Prescriptions

- **Soutenir le projet d'une liaison rapide entre Bordeaux et la Pointe du Médoc par la RD 1215 avec :**
  - A moyen terme, la déviation des agglomérations de Moulis-Listrac, et de Lesparre, Gaillan, Queyrac.
  - A long terme, l'aménagement à 2x2 voies de la RD1215, dans le respect des milieux naturels et des paysages traversés.

  Il est important de rappeler que cette liaison est qualifiée de « liaison d'intérêt régional » dans le Schéma régional des Infrastructures de transports (SRIT).
- **Tirer le meilleur parti de la route des Lacs**, lien direct et rapide avec l'aéroport de Bordeaux-Mérignac et les pôles d'activités de l'Ouest de la métropole bordelaise. Une attention particulière devra être apportée à l'amélioration de la lisibilité de l'itinéraire (jalonnement et signalétique) et aux conditions de circulation par des aménagements et des traitements appropriés (marquage au sol, équipements de sécurité ...).
- **Examiner les divers modes de faisabilité et évaluer l'intérêt économique d'une traversée de l'estuaire de la Gironde.** Le Schéma Directeur de 2002 envisageait déjà le désenclavement de la Pointe du Médoc par la création d'un ouvrage reliant les deux rives de l'estuaire.
  Ce projet reste toujours d'actualité, d'autant qu'il permet d'associer la fonction de franchissement à celle de régulation des aléas fluviomaritimes, voire celle de production d'énergie hydroélectrique. Il est à étudier en liaison étroite avec les collectivités locales et territoriales girondines et celles de la rive charentaise.

5.5 Améliorer la desserte ferroviaire du territoire

Le territoire de la Pointe du Médoc dispose d'une ligne de chemin de fer qui relie le Port du Verdon à l'agglomération bordelaise, avec des dessertes intermédiaires pour voyageurs (TER) et un usage le fret. Cette ligne est utile tout au long de l'année mais sa desserte est à ce jour largement insuffisante pour Le Conseil régional, dans son Schéma régional des Infrastructures de transports (SRIT) prend en considération ce réseau de façon différenciée :

- La gare du Verdon est qualifiée de « principales gares TER » du réseau régional (au même titre que la gare de Pauillac) ;
- Pour le service voyageurs, la ligne est qualifié de « liaison du maillage régional » de Bordeaux à Lesparre, mais seulement de liaison de « développement local » sur le dernier tronçon allant de Lesparre au Verdon ;
- Pour le fret, la liaison Bordeaux-Le Verdon est qualifiée : « d'intérêt régional ».

L'amélioration des dessertes ferrées est un impératif au fonctionnement « durable » du territoire de la Pointe du Médoc et à son développement.

Prescriptions

- **Pour le transport ferré de voyageurs,** l'objectif porté par la Communauté de communes de la Pointe du Médoc est de poursuivre :
  - La modernisation de la ligne Bordeaux / Le Verdon - Terminal maritime.
  - L'augmentation de la fréquence des trains (en hiver comme en été).
  - L'amélioration de l'intermodalité aux gares.
  - L'amélioration de l'accessibilité au mode ferroviaire (notamment par la création d'une halte ferroviaire à Saint-Vivien-de-Médoc)
- **Pour le fret,** le SCOT appuie la nécessité d'améliorer la desserte ferrée de la zone industrialo-portuaire du Verdon vers Bordeaux pour favoriser le transport des conteneurs. A ce titre, est souhaitée la réalisation d'un embranchement spécifique d'accès direct au terminal container depuis le secteur des Huttes afin d'éviter l'agglomération du Verdon-sur-Mer et de remédier à l'obsolescence de la voie après la gare du Verdon-sur-Mer. Le tracé, essentiellement situé sur le domaine du Grand Port Maritime de Bordeaux, devrait avoir un impact environnemental limité, avec pour compensation la libération de la voie actuelle depuis la gare du Verdon-sur-Mer vers le terminal container actuel.
- .Cet objectif vise deux cibles :
  - Une cible environnementale, en délaissant le transport routier, émetteur de gaz à effet de serre, en faveur du fer, plus respectueux de l'environnement ;
  - Une cible de performance économique, la seule desserte routière, à ce jour de faible qualité, ne répondant pas aux exigences des entreprises à l'échelle régionale et nationale, voire internationale.

  C'est la raison pour laquelle, dans la perspective de transferts modaux améliorés, Le Verdon-sur-Mer doit accueillir, dans les meilleures conditions, tout type de train.

5.6 Rendre les transports en commun performants et attractifs

Aujourd'hui, par sa faible densité démographique, hors de la période estivale, et sa structure urbaine, héritée de son histoire, le territoire de la Pointe du Médoc a un mode de fonctionnement largement tributaire des déplacements individuels automobiles.
Néanmoins, la raréfaction des énergies fossiles et donc aussi le coût inéluctablement croissant du carburant imposent de prendre en compte les besoins actuels et futurs des habitants – dont une part importante aux revenus modestes.

Les efforts à partager sont également liés à l'objectif mondiale de réduire les émissions de gaz à effet de serre afin de limiter les changements climatiques : les déplacements automobiles font partie des sources d'émissions les plus importantes à ce jour.

Prescriptions

- **Améliorer les transports collectifs routiers,** en particulier les amplitudes horaires et les fréquences, afin de créer une réelle alternative à l'usage de la seule voiture, vers et à partir des générateurs de déplacements les plus importants.
- **Permettre l'intermodalité à partir des gares par une coordination optimale entre les transports en commun ferroviaires et routiers,** afin d'améliorer leur fréquentation et d'assurer des relations de proximité. Les échanges entre le bus et le train doivent également permettre une meilleure gestion des correspondances entre les différents réseaux.

- Il s'agit d'aménager des parkings relais et des aires de stationnement pour les vélos, d'aménager l'espace public attenant et de réserver, pour ce faire, des espaces suffisants dans les documents d'urbanisme.

- Il s'agit également d'organiser, avec le Conseil Général de la Gironde, une desserte efficace et incitative des gares en cars interurbains depuis les communes de la Pointe du Médoc, en particulier les sites touristiques les plus fréquentés.

5.7 Tirer le meilleur parti du fleuve

La présence de la Gironde sur le territoire a plusieurs conséquences et génère :

- Des inconvénients : risques d'inondation, position géographique de « fin de terre », accès à la rive charentaise seulement par bacs … ;
- Des atouts : qualité des paysages, richesse de la biodiversité, activités fluviales de sports et de loisirs, production économique à partir des ressources alimentaires (pêche, conchyliculture, etc.), corridor potentiel de déplacements vers les territoires voisins, jusqu'à l'agglomération bordelaise … ;

Ce dernier élément est un potentiel de diversification des modes de déplacements et d'accès à des fonctions urbaines, économiques et d'intérêt collectif (équipements structurants) situés en amont… par un mode déplacement libérant la route, peu (ou pas) producteur de gaz à effet de serre.

Prescriptions

- **Poursuivre l'amélioration de la liaison maritime entre Royan et Le Verdon-sur-Mer**, par les fréquences et amplitudes horaires, quelle que soit la perspective de réalisation d'un ouvrage de franchissement de l'estuaire. En lien avec une attractivité renforcée, le SCOT inscrit le principe d'amélioration des conditions d'accès et de stationnement aux abords de la gare maritime du Verdon.
- **Développer le transport fluvial le long de l'estuaire de la Gironde,** pour le transport de marchandise et les liaisons touristiques. A plus long terme, doit être considérée l'opportunité de créer des navettes régulières, notamment comme alternative à la route, et d'accompagner le développement d'un tourisme de croisière.
- **Proposer d'élaborer un schéma à l'échelle du Pays Médoc** dans le cadre d'un projet de développement maîtrisé de l'estuaire incluant les deux rives, et s'articulant avec les réflexions du Conseil Régional d'Aquitaine et du Conseil Général de Gironde.
- **Inscrire véritablement Le Verdon-sur-Mer comme site privilégié pour le tourisme de croisière,** en particulier la création d'un espace d'accueil pour les croisières.

5.8 Promouvoir la desserte aérienne du territoire

La Pointe du Médoc dispose de deux aérodromes destinés à l'aviation légère, l'un situé à Soulac-sur-Mer, l'autre à Vendays-Montalivet, tous deux équipés d'un aéroclub. Leur principale différence réside dans le fait que l'aérodrome de Soulac-sur-Mer est ouvert à la circulation aérienne publique, alors que celui de Vendays-Montalivet est agréé pour un usage restreint.

La fréquentation croissante de l'aérodrome de Soulac-sur-Mer et la taille limitée de sa piste entraînent sa saturation, notamment en période estivale. Son éventuelle extension et celle de sa piste en dur permettraient d'accompagner un développement économique aussi bien industriel, avec la zone d'intérêt national du Verdon, que touristique, avec le projet de Golf de Grayan-et-L'Hôpital et les centres hélio marins, en favorisant une utilisation par petits porteurs commerciaux.

L'extension de l'aérodrome de Vendays-Montalivet pourrait venir, dans un second temps, renforcer ce dispositif.

Prescriptions

- **Conforter les aérodromes de Soulac-sur-Mer et de Vendays-Montalivet** :
  - En particulier, pour l'aérodrome de Soulac-sur-Mer doté d'une piste en dur, la possibilité d'un prolongement pour permettre l'accueil d'avions de taille plus importante ;
  - Avec une possibilité d'hébergement spécifique, afin de répondre aux besoins de l'activité parachutisme croissante et au développement de l'aviation légère, du tourisme d'affaires, des sports aériens et de leurs activités annexes.

L'impact environnemental de ces aménagements devra faire l'objet, le moment venu, d'études et de compensations spécifiques.

5.9 Améliorer la desserte du territoire par les Technologies de l'Information et de la Communication (TIC)

Le développement croissant des pratiques, usages et besoins des TIC est une réalité à prendre en compte dans le cadre de l'aménagement numérique du territoire. L'accélération du niveau d'équipement est un enjeu national pour **le haut débit et, à court terme, le très haut débit par fibre optique**. La loi du 17 décembre 2009, relative à la fracture numérique, instaure :

- La stratégie de cohérence régionale pour l'aménagement numérique (SCoRAN) qui fixe les grandes orientations retenues par les acteurs régionaux.
- Et le principe de « schéma directeur territorial d'aménagement numérique (SDTAN) à définir au moins à l'échelle du département et devant définir une stratégie de développement des réseaux.

En partenariat avec les collectivités régionale et départementale, **une action collective** sur la Pointe du Médoc doit donc être engagée afin d'offrir aux habitants et entreprises du territoire les meilleures conditions d'accès à ces nouveaux réseaux.

Le développement local en dépend, sans que cela soit du seul ressort des communes de la Pointe du Médoc.

Prescriptions

- **Favoriser**, en partenariat avec les acteurs concernés, **le déploiement d'un réseau à très haut débit** (*pour mémoire : prévision d'achèvement du maillage en haut débit en septembre 2010*) en application de la Loi n°2009-1572 du 17 décembre 2009 relative à la lutte contre la fracture numérique.
- **Atteindre une couverture optimale du territoire par les réseaux de téléphonie mobile**, en particulier dans la zone estuarienne.
- **Faire état d'une garantie des services sur l'ensemble du territoire**, étape indispensable avant le déploiement de l'accès au haut-débit mobile pour tous par les réseaux mobiles de troisième génération à l'horizon 2012.

5.10 Œuvrer pour la qualité et l'équilibre de l'offre en équipements (Services aux populations et commerces)

L'objectif général est de trouver un équilibre faisant apparaître la volonté de maintenir ou de favoriser l'implantation des commerces et des services prioritairement en centre-bourgs et les activités autres (essentiellement artisanales, industrielles) dans des sites spécifiques. Dans tous les cas, l'accessibilité doit être traitée en fonction d'une plus grande diversité possible des modes de déplacements.

Prescriptions

- **Densifier les réseaux de services à la population avec mutualisation des moyens à l'échelle de la Pointe du Médoc pour** :

  - S'assurer de l'efficience des équipements, commerces et services en période estivale dans les communes littorales.

  - Renforcer les pôles existants afin d'accompagner la croissance démographique et répondre aux besoins des populations futures.

Dans tous les cas, l'évolution de l'offre de services, équipements et commerces devra être considérée en lien avec les territoires voisins.

- **Développer les commerces et services de proximité** dans les centres-bourgs. Il s'agit de maintenir une vitalité en milieu rural par la création de « pôles multiservices » et de rapprocher les habitants d'une offre de services et de commerces de première nécessité (notamment les personnes à mobilité réduite).
- **Mettre en place des équipements et services adaptés.** Il s'agit de répondre aux besoins actuels et d'anticiper les besoins futurs en équipements sportifs, ainsi que ceux dédiés aux besoins des personnes âgées. A ce titre, un programme d'équipements publics de rang communautaire et/ou de Pays sera défini en articulation avec les dispositifs régionaux et départementaux, en particulier pour la petite enfance.

5.11 Tendre vers une gestion des déchets plus performante

Prescriptions

- **Optimiser la collecte, la gestion et le traitement des ordures ménagères**
  - Les collectivités compétentes doivent poursuivre leurs efforts de bonne gestion de la collecte et du traitement des ordures ménagères et favoriser une généralisation du tri et du recyclage.
  - Il s'agit également d'encourager la population résidente et les touristes à réduire leur volume de déchets ménagers et assimilés.

- **Améliorer la gestion et le traitement des déchets verts**. Il s'agit de prévoir, à l'échelle intercommunale, de nouveaux espaces pour la mise en place d'installations de traitement et/ou de stockage des déchets de chantiers et des déchets verts en provenance des professionnels et des particuliers.

- **Améliorer la gestion et le traitement des déchets professionnels** par l'implantation de déchetterie à Soulac-sur-Mer et Vendays-Montalivet.

6. Préserver les patrimoines et les ressources naturels

6.1 Préserver l'intérêt écologique et biologique des milieux

Le territoire de la Pointe du Médoc est caractérisé par de multiples sites faisant l'objet d'inscription dans des inventaires de patrimoines naturels à préserver (réseau Natura 2000, ZNIEFF, site classé...) : il s'agit principalement des espaces dunaires, des milieux humides des étangs, marais et anciens marais.

Ces sites d'intérêt écologique et biologique relèvent du patrimoine naturel majeur de la Pointe du Médoc et constituent des éléments déterminants de son identité et de la diversité de ses paysages. Mais, ce sont également les plus soumis à des risques et des aléas, en particulier ceux liés à l'érosion générant le recul du trait de côte et à la submersion générée par la montée du niveau des eaux. Il s'agit donc d'espaces où richesse et fragilité du patrimoine naturel se superposent avec risques sur les biens et les personnes.

L'estuaire de la Gironde subit la pression des activités humaines combinées au dérèglement climatique qui mettent en danger ce patrimoine.
D'après des études commandées par le Syndicat Mixte pour le Développement Durable de l'Estuaire de la Gironde (SMIDDEST), la température atmosphérique de l'estuaire a augmenté régulièrement en période estivale : de presque 2,5° C en 30 ans. Une hausse qui agit directement sur la température des eaux estuariennes laquelle, à son tour, se répercute sur l'écosystème et la biodiversité aquatique.

Prescriptions

- **Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers au caractère biologique remarquable** (dont les espaces Natura 2000).

- **Le cordon dunaire littoral et pré-littoral** : Il correspond à la dune externe et aux premières centaines de mètres de forêt en arrière de cette dune que l'on rencontre sans interruption (à l'exception des secteurs urbanisés) depuis le Verdon-sur-Mer jusqu'au Porge, au-delà des limites de l'estran ou plage (zone de battement des marrées) aux zones de végétation dunaire de densité forte mais encore basse. Ce milieu très sensible, notamment au piétinement, présentant une grande richesse floristique et faunistique doit faire l'objet d'une protection par canalisation des accès, y compris piétons.

- **Les milieux humides d'arrière dunes (étangs et marais) et les anciens marais salants** du Verdon-sur-Mer. Ces milieux confèrent au littoral médocain un intérêt écologique tout particulier On retiendra, par exemple, l'existence de petits étangs, un chapelet de marais qui correspondent à d'anciennes étendues d'eau peuplées d'une végétation caractéristique des zones humides (les marais du Gua par exemple). Au bord de ces étangs et de ces marais, on trouve une végétation et une faune (oiseaux, loutre, vison, tortue, mammifères rares) d'un grand intérêt écologique pouvant justifier la mise en place de réserves.

- **Les marais de bordure de l'estuaire** : le site des mattes constitue une des grandes entités naturelles d'intérêt écologique de la Pointe du Médoc, outre son rôle historique de préservation contre les crues de la Gironde que lui confèrent ses qualités. Ils sont essentiellement occupés par des prairies ainsi que des cultures près de la Gironde, quadrillées d'un vaste réseau de fossés. Ces milieux présentent, outre leur valeur patrimoniale et leur fonction de drainage, un intérêt faunistique (rapaces, poissons blancs...) qu'il faudra maintenir.

Prescriptions

Les démarches de protection par acquisition / gestion spécifique sont à développer, comme cela est le cas par exemple à Talais où 51 ha ont été classés en Espaces Naturels Sensibles, sur une zone humide située entre le coulage et la digue estuarienne, avec un droit de préemption au bénéfice du Conseil Général de la Gironde et du Conservatoire du littoral.

- **La forêt sur dune**. Il existe deux types de forêts sur dune dans la Pointe du Médoc :

La forêt de protection (au sens physique du terme et non forestier) : elle assure un tampon de protection qui préserve le massif forestier des agressions de la mer ainsi que des vents et embruns venus du large. Son équilibre est très fragile. Elle doit être protégée.

La forêt sur dune moderne : leur boisement artificiel remonte au début du XIXème siècle. Le secteur de la pointe de Grave présente le plus grand intérêt biologique par les espèces végétales qu'on y trouve. Il mérite donc d'être protégé.

Ces espaces correspondent aussi, pour ceux qui sont les plus proches des franges littorales et estuariennes, aux espaces remarquables au titre de la loi littoral.

- **Garantir le maintien des corridors écologiques** au sein du territoire et vers les territoires voisins, en préservant les jonctions et connexions entre les différents milieux biologiques précédemment cités, en particulier les coupures d'urbanisation :

- Sur le littoral (en application de la loi littoral, avec une traduction spécifique pour les coupures d'urbanisation sur les documents graphiques du DOG),

- Et entre les villes, villages et hameaux.

A ce titre, le SCOT demande aux PLU de repérer et préserver les haies : notamment en soumettant leur arrachage à autorisation préalable (en particulier pour les haies de tamaris).

- **Faire valoir les spécificités du territoire** dans le cadre des réflexions relatives à l'élaboration de l'aire marine protégée et du projet de parc naturel régional, telles la préservation de l'aspect de l'estuaire et des pratiques traditionnelles (pêche et chasse). S'y ajoute la nécessité de prendre en compte le potentiel de la zone industrialo-portuaire du Verdon dont la vocation doit demeurer compatible avec la qualité et la préservation de l'estuaire.

A ces différents titres, dans la perspective de l'achèvement des projets d'aire marine protégée et de parc naturel régional, **veiller à ce que la représentation de la Pointe du Médoc soit suffisante pour être pleinement partie prenante de la gestion du territoire considéré.**

- **Protéger et valoriser les rives de l'Estuaire de la Gironde :**

- En y exploitant, dans le respect des normes sanitaires en vigueur, le potentiel ostréicole, conchylicole et aquacole.

- En y interdisant toute implantation qui, par sa nature, aggraverait sa fragilité ou aurait des impacts perturbant les milieux.

Recommandations

- Pour conserver l'intérêt des secteurs ouverts des mattes et des palus, un entretien par pâturage ou fauche tardive pourrait s'envisager à l'échelle de la Pointe du Médoc en passant par des conventions avec les agriculteurs et les propriétaires fonciers de ces secteurs.

Il est également important :

- D'apporter une attention particulière à l'occupation du sol (pratiques agricoles, activités économiques, pratique de la chasse à la tonne...) aux abords des chenaux et canaux en communication avec le réseau hydraulique.
- De réhabiliter les réseaux de haies de tamaris sur les mattes du Médoc et d'entretenir les réseaux existants.
- D'affirmer le contraste, en termes de paysage, entre les deux façades, estuariennes et océanique.

6.2 Protéger les espaces naturels remarquables au titre de la loi littoral

Dans les 10 communes soumises à la loi littoral, conformément à l'article L. 146-6 du code de l'urbanisme, le SCOT « préserve les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ».
Ces « espaces naturels remarquables » sont compris dans l'énumération figurant à l'article R. 416-1 du code de l'urbanisme.
Ils correspondent aux sites écologiques et paysagers majeurs faisant l'objet de protection réglementaire, appartenant au réseau « Natura 2000 », ou faisant partie d'une ZNIEFF ou d'une ZICO.

Prescriptions

- **Les « espaces naturels remarquables »** sont cartographiés sur la carte du SCOT. (Ils correspondent aux espaces remarquables déjà repérés dans le Schéma Directeur de 2002.).
- Seuls les « aménagements légers » peuvent y être implantés « lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public ».
- La localisation et l'aspect de ces aménagements légers ne doivent pas dénaturer le caractère des sites, compromettre leur qualité architecturale et paysagère et porter atteinte à la préservation des milieux. Ils seront conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (principe de réversibilité).

6.3 Protéger les espaces boisés significatifs sur les communes littorales

Cette obligation doit tenir compte des caractéristiques particulières de chaque espace boisé, comparées à celles des autres ensembles boisés de la commune ou à l'échelle du territoire du SCOT:

- Configuration des lieux (superficie du terrain, voisinage),
- Consistance du site (boisé en totalité ou en partie, construit ou non),
- Caractère du boisement (nombre d'arbres, espèces),
- Enjeux paysagers.

Prescriptions

- Compte tenu de l'importance du massif forestier sur le territoire de la Pointe du Médoc, de son homogénéité, des similitudes et des continuités écologiques et paysagères, le SCOT identifie des « espaces boisés significatifs » dont le classement doit être intégré dans les PLU (zonage N).
- Cette protection concerne le massif traversant Vendays-Montalivet et Naujac-sur-Mer. Il se prolonge sur Hourtin avec la forêt domaniale qui établit le lien entre les grands lacs et les dunes littorales.
- Dans les 10 communes soumises à la loi littoral, les PLU doivent inscrire en « espaces boisés classés », au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune, après consultation de la commission des sites.
- Les parcs les plus importants et remarquables des châteaux (par exemple le château Sipian à Valeyrac) doivent également être préservés dans les documents d'urbanisme locaux, pour des raisons à la fois naturelles, paysagères et patrimoniales.

6.4 Application de la loi littoral : maintien des coupures d'urbanisation

En application de l'article L. 146-2 du code de l'urbanisme, le SCOT prévoit des espaces naturels présentant le caractère d'une « coupure d'urbanisation » le long du littoral.
Ces dernières sont repérées sur le document graphique du DOG et portent sur des espaces naturels ou de faible densité d'occupation. Elles séparent des zones urbaines actuelles ou futures. Leur urbanisation n'est pas autorisée, exceptés le confortement et l'extension mesurée des constructions existantes.

Ces coupures concernent les zones naturelles **localisées entre** :

- La zone d'habitat à faible densité de Soulac-sur-Mer et celle du Verdon-sur-Mer ;
- La zone d'habitat à faible densité de Soulac-sur-Mer et la zone d'habitat à très faible densité de l'Amélie. Pour ce secteur, le SCOT prévoit, par ailleurs, la possibilité de réaliser un espace à vocation de parc urbain d'une superficie supérieure à 100 hectares, pour partie protégé en espace boisé classé. Il pourra accueillir des activités récréatives, tels un itinéraire de promenade ou un parcours de santé. Des couloirs naturels d'accès à la mer sont maintenus entre quelques poches d'urbanisation à vocation d'habitat (sous couvert végétal), en partie construites ;
- La zone dense à vocation d'habitat de Montalivet et le Centre Hélio-Marin ;
- La zone dense à vocation d'habitat de Montalivet et la zone d'habitat à faible densité correspondant à l'extension Ouest du bourg de Vendays.

Ces coupures d'urbanisation, localisées, ne reflètent que de façon partielle la très faible urbanisation du littoral de la Pointe du Médoc. Les vastes espaces littoraux non urbanisés de la Pointe du Médoc sont donc mentionnés comme coupures d'urbanisation, dans la logique de préservation des espaces littoraux prévue par la loi littoral.

Prescriptions

Sur le territoire de la Pointe du Médoc, cette protection concerne deux types de coupures littorales :

- Les grandes coupures, perpendiculaires au littoral, localisées entre les principaux axes de développement urbain (du Nord vers le Sud): le Verdon-Soulac, Soulac-l'Amélie, l'Amélie-Euronat, Euronat-Montalivet, Montalivet-CHM, ACM-Hourtin.
- Des coupures moins étendues, parallèles au littoral, situées, d'une part, entre les stations océanes et les stations lacustres et, d'autre part, entre les lacs et les bourgs anciens, assurant la préservation des continuités écologiques, la bipolarité entre les bourgs et les stations littorales ainsi que l'alternance visuelle forêt/urbanisation (Montalivet/Vendays).

Certaines coupures d'urbanisations sont situées à proximité immédiate de quartiers de villes bâtis (Le Verdon-Soulac, Soulac-l'Amélie) et, à ce titre, pourront faire l'objet d'aménagements légers de loisirs.

Prescriptions

- Ces coupures figurent dans la cartographie du DOG à partir de la carte intitulée « Application de la loi littoral sur le territoire de la Pointe du Médoc » établie par les Services de l'Etat et déjà présente dans le schéma directeur de la Pointe du Médoc de 2002.
- Considérant :

- Que de façon globale, Soulac-sur-Mer, Le Verdon-sur-Mer et Vendays-Montalivet, sont soumises à des risques multiples, notamment ceux de submersion et d'érosion marine ;

- Que, sur ces communes, la présence d'urbanisation existante au sein de ces coupures ne peut être ignorée ;

- Que le SCOT, au titre de l'économie des sols, pose bien clairement l'objectif de valoriser les espaces bâtis existants pour limiter les extensions urbaines ;

Le SCOT prévoit des mesures particulières sur les territoires de ces communes

Il convient de noter que Soulac-sur-Mer prévoit à la fois de mettre en œuvre un parc urbain et de finaliser l'aménagement de la bordure Ouest du site dans le cadre d'opérations qui devront être exemplaires en matière de limitation de leur impact sur l'environnement (insertion paysagère, gestion de l'eau, bâtiments BBC, voire à énergie positive, taux de végétalisation élevé et emprise au sol modérée afin de préserver des corridors de passage de la faune, etc.).

6.5 Intégrer la gestion de l'eau dans tous les choix d'aménagement

Le territoire de la Pointe du Médoc est concerné par :

- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Adour Garonne.

  Il fixe les grandes orientations d'une gestion équilibrée et globale des milieux aquatiques et de leurs usages, constitue le document de référence du bassin pour mettre en œuvre la politique de l'eau. L'objectif général recherché est de limiter les risques sanitaires sur l'homme et les milieux en préservant la qualité des eaux de surface et souterraines. Il s'agit, également, d'assurer aux habitants une ressource suffisante, dans une démarche partagée de réduction des consommations de volumes d'eau potable. Il s'agit de rendre plus sûr l'approvisionnement, qualitativement et quantitativement, en préservant l'avenir et en favorisant les mutualisations.

  Six grandes orientations guident le SDAGE 2010-2015, approuvé en 2009 :
  - Créer les conditions favorables à une bonne gouvernance.
  - Réduire l'impact des activités sur les milieux aquatiques.
  - Gérer durablement les eaux souterraines – Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides.
  - Assurer une eau de qualité pour les activités et usages respectueux des milieux aquatiques.
  - Maîtriser la gestion quantitative de l'eau dans la perspective du changement climatique.
  - Privilégier une approche territoriale et placer l'eau au cœur de l'aménagement du territoire.

- Le SAGE « Nappes profondes de Gironde », approuvé en 2003 (et dont la révision devrait aboutir fin 2011)

  Mis en place face à la surexploitation des nappes de l'Eocène et du Crétacé, le SAGE vise la réduction des prélèvements des nappes et définit un certain nombre de mesures visant à améliorer la gestion quantitative et qualitative des ressources en eau. La Pointe du Médoc appartient à l'Unité de gestion Médoc Estuaire.

- Le SAGE « Estuaire de la Gironde et des Milieux Associés», en cours d'élaboration.

  Le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable, le règlement et l'évaluation environnementale du SAGE ont été élaboré au sein de la CLE (la 14ème CLE a eu lieu le 13 septembre 2010). A l'issue de l'état des lieux, 9 enjeux prioritaires ont été définis. Ils structurent l'ensemble du travail sur la base des objectifs généraux identifiés : le bouchon vaseux, les pollutions chimiques, la préservation des habitats benthiques, la navigation, la qualité des eaux superficielles et le bon état écologique des sous bassins versants, les zones humides, l'écosystème estuarien et la ressource halieutique, le risque d'inondation et l'organisation des acteurs.

Les grands objectifs du SDAGE Adour Garonne, du SAGE des nappes profondes et du SAGE Estuaire de la Gironde et des Milieux Associés sont pris en compte sur le territoire du SCOT.

Prescriptions

- **Préserver la qualité et le bon écoulement des eaux de surface** par les actions suivantes :

- Assurer le bon fonctionnement du réseau hydrographique pour éviter les eaux stagnantes et la pollution des eaux de surface, réduire les risques d'inondation et préserver les zones humides et celles qui sont actuellement asséchées.

Ainsi, comme le préconise le SDAGE au titre des écosystèmes aquatiques et zones humides remarquables, les marais doux et saumâtres du littoral ainsi que ceux de la Gironde et les zones humides associées du territoire de la Pointe du Médoc font l'objet d'une préservation dans le SCOT (zones d'expansion des crues en milieu naturel).

Gestion de l'eau : l'assainissement des eaux et la protection des milieux

Prescriptions

- **suivre les actions entreprises en faveur du traitement des eaux usées :**

- Accélérer la mise aux normes des stations d'épuration, et accroître leur capacité de traitement en tenant compte de l'urbanisation à venir. Aujourd'hui, la capacité des stations d'épuration porte sur environ 75 000 équivalents habitants en période de pointe, alors que la population totale est estimée à 100 000 habitants. La capacité de traitement correspond donc à 58 % de la population estivale. L'objectif global est d'augmenter ce ratio.

Sachant que la structure rurale de la plupart des communes conduit à l'impossibilité d'une généralisation de l'assainissement collectif et que l'assainissement non collectif a vocation à représenter plus de 30% de la capacité totale.

Les capacités des stations d'assainissement collectif sont susceptibles d'extension au fur et à mesure des besoins (à titre d'exemple, la station de Grayan-et-L'Hôpital dispose d'une réserve foncière de nature à lui permettre un doublement de capacité).

- Mettre en œuvre le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), en favorisant les secteurs, où la carte d'aptitude de sols préconisait le filtre à sable drainé, et en limitant l'utilisation du lit filtrant drainé individuel ou collectif, qui ne devrait s'appliquer qu'à l'habitat existant et pour les constructions nouvelles à titre exceptionnel, si l'exutoire est pérenne.

- Engager, dans les cinq prochaines années, la révision des schémas directeurs d'assainissement.

- Diminuer les rejets des eaux non traitées (rejets industriels, agricoles et domestiques) pour améliorer la qualité microbiologique des cours d'eau. A cet effet, et pour ne pas aggraver la situation hydraulique aval (océan et estuaire), les nouvelles urbanisations devront intégrer une bonne gestion des eaux pluviales en assurant, au besoin, la retenue de ces eaux.

- Viser un niveau de qualité des eaux de baignade dont le profil sera obligatoire en 2011.

Le tableau ci-après reprend les éléments techniques de l'équipement en réseaux et systèmes d'assainissement des 11 communes de la pointe du Médoc. Certaines caractéristiques locales sont à prendre en compte dans l'évaluation des capacités d'accueil du territoire de la Pointe du Médoc :

- Il était estimé en 1999 que 50% des habitants étaient desservis par un réseau collectif. , soit environ 6000 habitants pour des réseaux et équipements aux capacités bien supérieures.
- Le territoire dispose de la capacité à traiter les besoins en période estivale, où l'on estime la population à environ 100 000 personnes Les estivants se répartissent dans des secteurs dotés d'assainissement collectif ou d'assainissement individuel.
- Les stations d'épuration offrent à ce jour une capacité de 74 000 habitants.
- Les secteurs les plus en demande en période estivale sont ceux offrant le plus grand nombre d'hébergements touristiques (Soulac sur Mer, Le Verdon, Montalivet, Grayan- et- L'Hôpital), mais également ceux dotés de stations d'épuration disposant de possibilités techniques d'accroître leur capacités de traitement.
- Les stations fonctionnent avec un système de stockage des différents effluents produits en période estivale, de façon à traiter « hors saison touristique », et de façon régulée les eaux usées résultant de cet apport de population.
- L'assainissement individuel se modernise et devient de plus en plus performant, comme le démontre notamment le développement de micros stations.
- Mais il pourra également en partie passer en assainissement collectif, en fonction des capacités d'extension des réseaux existants et des stations d'épuration.

	Répartition des systèmes d'assainissement (EqH = équivalent habitant)	**Capacité des STEP**
Grayan-et-l'Hôpital	483 logts en assainissement collectif 495 logts en assainissement individuel (346 contrôlés dont 248 « bons ») (hors Euronat / 1200 compteurs).	16 000 EqH + des bassins de stockage
Jau-Dignac-et-Loirac	714 abonnés en eau potable. 679 logts en assainissement individuel (dont 101conformes, 352 à modifier et 130 points noirs)	STEP programmée dans les 3 ans, avec une capacité de 1500 EqH
Le Verdon-sur-Mer	1400 habitants / + 5000 EQH en été 1289 logts branchés sur les réseaux collectifs 120 logts en SPANC (2ème tranche).	5 000 EqH Et la possibilité de doubler sa capacité à 10 000 EqH
Naujac-sur-Mer	295 logts en SPANC 1 microstation pour le lotissement du Moulin de Rigaud (42 lots) 1 micro station pour le lotissement du Clos du Croussac (11 lots	
Queyrac	186 logts en assainissement collectif 614 logts en assainissement individuel (conformes à 70%)	2 000 EqH
Saint-Vivien-de-Médoc	343 logts branchés sur les réseaux collectifs 700 logts en SPANC à très court terme 1530 habitants à l'année / 2000 en été (besoin de 1000 EqH)	1 500 EqH
Soulac-sur-Mer	4100 abonnés en eau potable 3918 lots en assainissement collectif 120 logts en SPANC Les 62 autres logements sont branchés sur le réseau du Verdon	24 000 EqH et des bassins de stockage
Talais	457 abonnements en Eau potable. 290 logts en assainissement collectif. 98% des traitements individuels conformes	
Valeyrac	292 abonnés en eau potable 242 logts en assainissement individuel (pas de point noir) 50 logts en assainissement collectif.	Projet de STEP de 1 000 EqH
Vendays-Montalivet	2822 abonnées en eau potable (dont le CHM = 1 abonné). 1925 logts en assainissement collectif (68%)	25 000 EqH et un bassin de stockage
Vensec	443 logts en assainissement collectif et une 2ème tranche en 2012. 161 logts en assainissement individuel (SPANC)	

Gestion de l'eau : l'alimentation en eau potable

Prescriptions

Adopter une gestion durable de la ressource en eau afin de rendre plus sûrs l'approvisionnement et la qualité des eaux potables par :

- L'inscription dans les documents d'urbanisme et les opérations d'aménagement, des mesures d'économie de la ressource d'eau potable en incitant à la valorisation des eaux pluviales (rétention / recyclage / réutilisation à usage sanitaire, arrosage, etc.).
- La mise en œuvre de nouveaux forages :
  - 2 à Vensac pour le SIAEP de Saint Vivien de Médoc et 1 à Vendays.
  - Les ressources actuelles pour le SIAEP de Bégadan (qui inclue 3 communes du SCOT : Queyrac, Valeyrac et Jau-Dignac-et-Loirac) sont à peine suffisantes pour répondre à la demande en période de pointe. Dans l'attente d'une interconnexion avec le SIAEP de Lesparre, le syndicat de Bégadan réalise un nouvel ouvrage en remplacement du forage de Jau 2 en fournissant 100 m3 /h afin de consolider sa production annuelle et répondre à la demande à venir.
  - Un arrêté préfectoral, du 11 mai 2011 autorise le syndicat des eaux de la Pointe de Grave à développer l'exploitation de forages sur le territoire des communes de Grayan-et-L'Hôpital et de Vensac.
  - 1 nouveau forage à Saint-Isidore (Naujac-sur-Mer).
- Des audits et investigations sur les réseaux de distribution (vérification du réseau pour repérer et traiter les points de perte ; appréciation des capacités de production maximales et estimation des éventuels besoins complémentaires, … comme vient de le faire le SIAEP de Saint Vivien).
- Le renouvellement ou le recalibrage des réseaux de distribution.
- Le renforcement de la protection des captages existants.
- La protection de la nappe phréatique vis-à-vis des polluants.

Poursuivre les démarches en faveur d'une gestion concertée de l'eau à l'échelle de chaque bassin et sous-bassins versants en recherchant la solidarité et la cohésion entre les communes de la Pointe du Médoc.

- Cela se traduit déjà par des pratiques solidaires, à titre d'exemple : le syndicat des eaux de Saint-Vivien-de-Médoc fournit de l'eau en période estivale à la commune de Vendays-Montalivet et au syndicat des eaux de Soulac-sur-Mer / Le Verdon-sur-Mer.
- S'y ajoutent des projets en cours ou à l'étude, à court / moyen terme, visant la réalisation de deux interconnexions pour sécuriser l'alimentation en eau potable :
  - Entre le réseau de Saint-Vivien-de-Médoc et le réservoir de Jau du SIAEP de Bégadan d'une capacité de 60 m3/h ; elle permettra d'abandonner le forage de Jau 2.
  - Entre le réseau de Lesparre et celui du SIAEP de Bégadan, à Gaillan, d'une capacité de 60 m3 /h. (à plus long terme).
  - Entre le réseau du SIAEP de Saint-Vivien-de-Médoc et celui du syndicat de Soulac / Le Verdon, en particulier pour répondre aux besoins des pics saisonniers.
  - Une convention de vente d'eau au profit du Syndicat d'eau potable de la Pointe de Grave, pour compenser la situation difficile au Verdon-sur-Mer.
- Le rapprochement des divers syndicats existants devra s'opérer en vue de définir une politique coordonnée de gestion de l'eau. A ce titre, une réflexion pourra être engagée autour d'un syndicat « Nord Médoc » pour la production d'eau potable.

L'audit du réseau d'approvisionnement en eau réalisé pour le syndicat intercommunal d'adduction d'eau potable de Saint-Vivien-de-Médoc (auquel adhèrent les communes de Grayan-et-L'Hôpital, Talais et Vensac), fait apparaître une capacité suffisante pour les 20 prochaines années avec, en outre, une possibilité d'appoint pour la Pointe du Médoc et des forages supplémentaires susceptibles d'être mis en exploitation si nécessaire.

A terme, les conditions d'alimentation en eau potable de la Pointe du Médoc seront suffisantes (cf. tableau suivant).

	Volume autorisé ou capacité technique de production m3/an	Volume produit m3/an	Volume consommé m3/an	
Syndicat de Begadan	600 000	467 859	344 552	Projet de forage à Gaillan
Jau Dignac et loirac			56 666	
Queyrac			69 925	
Valeyrac			24 609	
Syndicat Pointe de Grave	700 000	538 224	513 536	Projet de forage sur Grayan ou Vensac
Soulac sur mer			352 945	
Le Verdon			160 591	
Syndicat de Saint Vivien	1 533 000	481 220	469 581	Projets de forages sur Vensac.
Saint Vivien de Médoc			94 850	La capacité technique de production sera portée à 1679000 m3 sans forage supplémentaire.
Grayan et l'Hôpital			184 000	
Talais			33 150	
Vensac			46 860	
Naujac sur Mer		89 195	67 896	
Vendays Montalivet	560 000	544 354	423 083	
Soulac sur Mer	400 000	252 408	238 770	
TOTAL Pointe du Médoc	**3 793 000**	**2 373 260**	**2 057 418**	

Source - : communes / juillet 2011

6.6 Promouvoir une politique économe en énergie

Le territoire de la Pointe du Médoc ne dispose pas, aujourd'hui, d'une alimentation suffisante en énergie électrique pour subvenir à ses besoins (ceux de ses habitants, de ses résidents non permanents, de ses entreprises, etc.). Il s'agit pourtant d'une condition sine qua non au développement économique et démographique du territoire.

Par ailleurs, La France s'est donné un certain nombre d'objectifs à atteindre à court terme en ce qui concerne la production d'énergie électrique et thermique, à partir de sources renouvelables.
Selon les objectifs du Grenelle de l'Environnement, la part des énergies renouvelables dans leur ensemble sur la consommation totale doit atteindre 23% en 2020. L'objectif est de 7,2 MTep supplémentaires dont 0,45 MTep de solaire photovoltaïque (soit 5 400 MW installés fin 2020).

En 2006, la part des énergies renouvelables sur la consommation totale n'était que de 7% en Gironde, et la production d'énergie électrique renouvelable représentait à peine 0,75% de la consommation du département. Le « Plan Climat Energie Girondin » (juin 2009) affiche son ambition :

- *« Il semble incontournable de diversifier et de soutenir les sources d'énergie renouvelables disponibles en Gironde »,*
- *« La recherche de technologies innovantes (énergie des vagues et des courants par exemple) et le développement d'expérimentation ne sont pas à négliger dans ce contexte ».*

Le territoire de la Pointe du Médoc est particulièrement bien placé au regard de plusieurs de ces sources potentielles : ***le bois énergie, le solaire photovoltaïque, l'hydroélectricité et la force éolienne.***

Par ailleurs, l'espace maritime de la Pointe du Médoc fait partie des sites d'expérimentation, dans le cadre du programme IPANEMA (Initiative Partenariale Nationale pour l'émergence des Energies Marines), afin de développer des sites d'essais en mer adaptés aux différentes technologies d'énergies marines, à tous les niveaux concernés (recherche, industrie, développement économique) : à partir du vent, de la houle, etc.

Prescriptions

- **Améliorer la desserte en énergie électrique.** Outre la possibilité de production d'énergie renouvelable, le SCOT souhaite le renforcement des réseaux afin de permettre une alimentation satisfaisante en énergie électrique de la Pointe du Médoc, aujourd'hui trop fragile et insuffisante. Parallèlement, un effort prioritaire est indispensable pour l'enfouissement des lignes, notamment en milieu urbain.
- **Encourager les économies d'énergie dans tous les secteurs d'activité**. Il s'agit notamment de :
  - Promouvoir des actions de sensibilisation auprès de la population.
  - Montrer l'exemple, en privilégiant les constructions à maîtrise d'ouvrage publique peu consommatrices d'énergie.
- **Diversifier les sources d'énergie** en développant les énergies renouvelables de la Pointe du Médoc selon les caractéristiques physiques, patrimoniales et paysagères du territoire.
  Le SCOT de la Pointe du Médoc prévoit :
  - Un site de production d'**énergie photovoltaïque** sur l'ancienne décharge de Soulac-sur-Mer.
  - La possibilité de développer d'autres sites d'énergie photovoltaïque, dans le cadre de la remise en état et du réaménagement d'anciennes carrières ou d'anciens sites de décharges ou d'enfouissement de déchets. Par ailleurs, sur les communes de Vendays Montalivet et Naujac sur Mer, l'implantation éventuelle de champs photovoltaïques devra respecter les principes et règles d'urbanisation énoncées par la loi « littoral ».
  - La Communauté de Communes de la Pointe du Médoc a lancé une étude visant à mesurer la pertinence du territoire dans la création d'une **Zone de Développement de l'Eolien** (ZDE). Il en ressort que, malgré un potentiel éolien parmi les plus favorables de la région, le contexte environnemental (sensibilités paysagères et du milieu naturel) réduit fortement les territoires d'accueil d'un développement éolien, hormis le couloir de Naujac-sur-Mer/Grayan-et-L'Hôpital et une partie de la zone industrialo-portuaire du Verdon.
  Notamment, sur la commune de Naujac-sur-Mer, l'implantation des parcs éoliens s'effectuera en fonction des dispositions de la ZDE et des évolutions législatives et jurisprudentielles en la matière qui devront être prises en compte par le PLU.
  - La Communauté de Communes de la Pointe du Médoc se sent impliquée dans la mise en œuvre du le Plan de Développement Durable du littoral Aquitain 2007-2020, qui prévoit de « Favoriser le développement équilibré des énergies renouvelables, notamment en mer ». Il y est prévu, par exemple, d'estimer les **potentiels en énergies marines** (houle, marée, éolien offshore...), domaines où la Pointe du Médoc peut jouer un rôle important par sa position à l'embouchure de la Gironde. Sachant que le SCOT prévoit d'étudier le potentiel offert par un ouvrage de traversée / régulation des marées/ production d'énergie renouvelable sur la Gironde ou par d'autres installations off-shore *(cf. chapitre 5.3 « Améliorer les dessertes par la route »)*.

7. Préserver et développer le potentiel des activités primaires de la Pointe du Médoc

Agriculture en zones humides ou non, élevage, viticulture, gestion économique de la forêt, productions alimentaires de pêche et d'aquacultures, autant d'activités humaines à la fois source de profits économiques, héritées de l'histoire et de la culture médocaines, marquant l'identité des paysages de la Pointe du Médoc.
C'est au regard de ces multiples facettes que le SCOT prend en compte des activités.

Prescriptions

- **Préserver les espaces viticoles et agricoles**, compte tenu du potentiel local et au regard des enjeux économiques et paysagers.

- Afin de garantir aux agriculteurs des conditions d'exploitation satisfaisantes, le SCOT demande aux communes d'identifier dans leurs documents d'urbanisme locaux les **espaces agricoles « majeurs », dont le maintien est prioritaire, par une inscription en zone Agricole** (A).

Celles-ci seront identifiées en concertation avec les agriculteurs de la commune afin d'afficher clairement la pérennité ou non de leurs terres agricoles. La localisation de ces zones devra être cohérente avec les enjeux du maillage écologique du territoire et des zones paysagères sensibles.

Dans ces secteurs, la constructibilité est réservée aux seules vocations agricoles et viticoles. Cependant, les activités touristiques y sont possibles à condition d'être liées à l'activité agricole (portée en tout ou partie par l'exploitant en place) et de ne pas gêner, ni générer de conséquences néfastes vis à vis des exploitations agricoles ou viticoles. Il s'agit, par exemple, de permettre le développement de gîtes ruraux, d'hébergement « à la ferme »…

Les activités doivent y être particulièrement respectueuses de l'environnement. Cette définition doit avant tout permettre de traduire l'intérêt écologique et paysager majeur de milieux naturels classés en ZNIEFF de type 1 ou 2, ZICO[2] et ZPENS[3], qui se superpose, en partie, avec les secteurs les plus soumis au risque d'inondation le long de l'estuaire de la Gironde.

- Le SCOT demande, en particulier, aux communes de prendre des **mesures adaptées en faveur des activités et exploitations agricoles / viticoles** dans leurs documents d'urbanisme locaux :

- Afin de favoriser la meilleure insertion possible dans les paysages, prescrire des mesures d'intégration paysagère des bâtiments agricoles / viticoles isolés.

- Afin de limiter le mitage des espaces de production agricole, les documents d'urbanisme doivent prévoir des mesures visant à inscrire toute nouvelle implantation de bâtiment agricole dans un rayon déterminé à partir d'une urbanisation préexistante (distance à définir par la commune).

- Favoriser la diversification des revenus des agriculteurs (production fermière, accueil de touristes, …). Cette orientation prend encore plus d'ampleur lorsqu'elle permet la préservation et l'entretien de bâtiments agricoles traditionnels et de l'architecture de qualité. Elle trouvera sa traduction dans les documents d'urbanisme locaux, en fonction d'analyses faites au cas par cas, en restant vigilant sur la pérennité de l'activité agricole dans les sites concernés.

- Eviter les choix de localisation des zones d'urbanisation future qui seraient susceptibles d'enclaver ou de morceler des entités d'exploitation.

[2] Zone d'Intérêt pour la Conservation des Oiseaux

[3] Zone de Protection des Espaces Naturels Sensibles

Prescriptions

- **Accompagner l'évolution de l'agriculture locale et de l'élevage**, engagés dans une diversification de la production, une pratique « durable » et la constitution de filières. A ce titre, le SCOT affiche la possibilité, voire la nécessité en fonction d'études des besoins, d'implanter un abattoir sur le territoire ou à proximité immédiate pour accompagner la filière d'élevage locale et conforter ce pôle d'excellence rural.
- Le SCOT inscrit le principe de **préservation de la viticulture dans les espaces AOC** pour son rôle économique et l'image forte qu'elle procure au territoire (paysages, identité des vins du Médoc ...).

Par conséquent, dans une logique de développement durable qui vise à préserver l'avenir, le SCOT prend les mesures suivantes :

1. Les zones classées AOC situées hors des limites bâties d'une ville, d'un village ou d'un hameau, doivent être maintenues dans des **destinations compatibles avec leur classement en AOC**.

2. Cependant, et à titre exceptionnel, les zones classées AOC inscrites **en contiguïté des limites bâties** d'un village ou d'un hameau peuvent faire l'objet d'une **destination autre que viticole, uniquement si elles répondent à l'un des cas suivants** :

- Pour des parcelles situées en continuité de terrains déjà bâtis ;
- Dans les villages qui, par leur configuration géographique (relief, zones naturelles protégées, zones de risques naturels ...) n'ont pas de possibilité d'inscrire un développement urbain hors de ces zones AOC.

3. Les zones classées AOC situées à l'intérieur des limites bâties d'une ville, d'un village ou d'un hameau **peuvent être urbanisées**, conformément à l'objectif de développement local limitant la consommation d'espaces périphériques, en valorisant les espaces inscrits dans le périmètre urbain constitué (Cf. supra).
Cependant, l'application de ce principe dérogatoire fera l'objet d'un examen au cas par cas, dans le cadre de réunions de travail entre la commune, la Communauté de Communes et l'INAO, en prenant notamment en compte : la taille de l'îlot concerné, ses conditions d'accès et d'exploitation et son importance paysagère dans le contexte urbain/naturel.

- **Dans tous les cas**, le SCOT demande que tout projet d'urbanisation dans les zones classées AOC viticole fasse l'objet d'une **analyse par une commission consultative** instaurée au sein de la Communauté de Communes de la Pointe du Médoc à laquelle serait notamment associé l'INAO. Elle serait en charge de suivre et de conseiller les communes concernées par des terres inscrites en AOC viticole, dès lors qu'elles prescrivent l'élaboration, la modification ou la révision de leur document d'urbanisme local.

La forêt agit comme un ralentisseur du changement climatique à condition de savoir tirer le meilleur parti de cette ressource renouvelable, d'anticiper les changements à venir et d'utiliser au mieux l'éco-matériau bois, tant au niveau de son utilisation traditionnelle en bois d'œuvre ou en bois d'industrie, que dans les nouvelles perspectives d'utilisation offertes par les progrès technologique : fibres, nouveaux matériaux, substitut aux plastiques (composés bois-plastiques), chimie verte, et bio énergies.
L'activité économique de la Pointe du Médoc pourrait également s'inscrire dans ces domaines.

Prescriptions

- **Accompagner la sylviculture dans la reconstitution du massif forestier**, par une protection renforcée des espaces forestiers les plus sensibles et une réflexion sur la faisabilité d'une filière locale « bois énergie ».
- **Apporter son soutien aux actions et projets visant les démarches de diversification forestière ou les études de faisabilité pour les projets bois énergie**, en liaison étroite avec les professionnels et les autres collectivités locales.
- **Classer en espaces boisés dans les PLU**, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de chaque commune (après consultation de la commission départementale des sites).

Les marais du Bas-Médoc offrent un important potentiel pour l'activité aquacole qui s'intègre aisément à ce type de milieu.
Le développement d'une telle activité doit être favorisé dans ces secteurs et constituer une source de croissance et de diversification pour la Pointe du Médoc, susceptible de renforcer l'arrière pays d'un point de vue économique et touristique.

Prescriptions

- **Développer les divers types d'aquaculture** (conchyliculture, ostréiculture, mytiliculture...) en tirant le meilleur parti des marais du Bas-Médoc et de l'océan et en apportant un soutien à la constitution d'une filière labellisée « Marais Médoc ».

8. Préserver et valoriser les patrimoines médocains

8.1 Préserver le caractère remarquable et les spécificités des paysages

Patrimoines d'exception, tant par leur diversité que leur fragilité, les paysages naturels de la Pointe du Médoc constituent autant de repères que de richesses. Leur préservation est le gage du maintien d'une authenticité qui doit conjuguer un mode et un cadre de vie avec un indispensable développement.

Prescriptions

- **Préserver les grandes unités paysagères de la Pointe du Médoc** (dunes océanes et forêt de protection, forêt de pin, vignobles et estuaire de la Gironde) hors zones urbanisées.
- **Protéger les paysages ponctuels les plus caractéristiques** avec une préservation des haies de tamaris (zones humides, lacs et marais de l'intérieur, palus, polders et mattes). Les mesures de préservations spécifiques, concernant chaque type d'unité paysagère ou de paysage ponctuel, relèveront des PLU.

8.2 Mettre en valeur le patrimoine bâti et les sites remarquables

Le patrimoine bâti local fait l'objet de préservation spécifique dans les secteurs couverts par des servitudes ou règlementations spéciales, tels la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager de Soulac-sur-Mer, sa cité-jardin, et les centres bourgs autour d'un périmètre de protection au titre des Monuments Historiques ; en particulier, autour de la basilique « Notre Dame de la Fin des Terres », classée au Patrimoine mondial de l'Humanité par l'UNESCO en 1998.
L'ambition du SCOT est de porter, globalement, l'objectif de qualité sur l'ensemble des secteurs urbanisés et des espaces publics de la Pointe du Médoc afin de les préserver, non seulement au regard du maintien de l'attractivité du territoire, mais aussi dans ce qui fait son identité.

Prescriptions

- **Repérer et préserver les éléments bâtis typiques**, les composantes urbaines et rurales remarquables, par des mesures de protection adaptées et une politique de qualité, à travers une charte architecturale à vocation de rang de Pays articulée principalement autour des volumes des ouvertures et des toitures.
- **Mettre en place une signalétique permettant de localiser le patrimoine sur le territoire**, à l'échelle de la Communauté de Communes, en concertation avec le Pays et le Conseil Général, notamment à partir des différents réseaux cyclables et pédestres.
- **Faire plus et mieux connaître les sites patrimoniaux emblématiques** (basilique « Notre Dame de la Fin des Terres », phares de Cordouan et de Richard, sites et ports estuariens, dunes et plages, moulins, châteaux et vignobles, zones humides et celles qui sont actuellement asséchées ...) en concertation avec le Pays Médoc et le Conseil Général.
- Pour la mise en œuvre de ces préservations, les communes peuvent notamment utiliser les outils offerts par les modalités règlementaires des PLU : ensembles verts ou urbains paysagers, patrimoines bâtis ou arboré isolés (L 123.1.7° du code de l'urbanisme), zones N, espaces boisés classés ...

9. Concilier qualité et sécurité du cadre de vie avec développement local

9.1 Prendre en compte les risques naturels et technologiques

Ces toutes dernières années, la notion de risques naturels a pris un caractère concret , eu égard à leur caractère croissant et à leur impact direct sur les territoires et les populations.
La Pointe du Médoc est soumise, en partie, à des risques liés aux phénomènes littoraux (montée du niveau de la mer, tempêtes, etc.) qui provoquent destruction d'ouvrages, de bâtiments, érosion des plages, avancées dunaires... Les activités humaines et les stations côtières encourent, ainsi, un risque de submersion marine et de glissement de terrain.

Face à ces risques avérés, plusieurs réponses doivent être apportées en fonction des sites :

- La protection des territoires, des biens et des personnes avec des moyens techniques lourds ;
- La réduction du risque par des installations et des moyens plus légers ;
- Le retrait des biens et des personnes des zones soumises aux aléas les plus forts ;
- Et, dans tous les cas, des efforts pour ne pas augmenter le volume des biens et personnes implantés dans les zones aux aléas de risque les plus forts.

L'érosion du trait de côte est un phénomène naturel. Sur la côte sableuse, elle trouve son origine par un effet conjugué des houles océaniques, des courants de marée et des tempêtes. Secteurs d'érosion et d'engraissement de la plage se succèdent, mais la tendance générale est au recul, en raison d'un déficit d'apport en sédiment.

D'après les travaux du GIEC 2007 (Groupe d'Experts Intergouvernemental sur l'Evolution du Climat), **une élévation du niveau de la mer** estimée entre +18 et +59 cm à l'horizon 2100 devrait s'ajouter aux facteurs naturels de submersion et d'érosion. Cependant, la principale inquiétude concerne une augmentation de la fréquence et de l'intensité des tempêtes liées aux changements climatiques.

Ces différents éléments soulèvent ainsi la question du devenir d'un certain nombre d'aménagements implantés les plus proches du trait de côte. Ils sont, aujourd'hui, menacés de disparaître. Le recul du trait de côte et la vulnérabilité des littoraux menacent donc les activités et installations humaines qui dépendent largement du littoral : tourisme, pêche, et celles portées par les bourgs les plus proches du littoral, notamment Soulac-sur-Mer et Montalivet.

L'élévation du niveau de l'Océan (liée aux changements climatiques) augmente le risque de submersibilité des digues de protection, le taux de salinité dans l'estuaire et la vulnérabilité des marais.
Les dunes, ou les digues de protections, risquent de ne plus suffire pour faire face à l'action des éléments ; en particulier, les plages entre le Pin Sec et Soulac-sur-Mer sont en constant recul.
Ces phénomènes sont susceptibles d'avoir de lourdes répercussions sur les activités humaines.
L'estuaire est également exposé aux risques naturels lors de très fortes tempêtes (figure 5). Celle de 1999 aurait pu avoir des conséquences encore plus graves si elle était survenue lors d'une marée d'équinoxe.

En Aquitaine, les « zones à risques d'inondations » ont été définies par le RIG (Référentiel Inondation Gironde). Il apparaît clairement que les marais autour de l'estuaire de la Gironde sont directement concernés par ces risques de submersion, sous la double menace de l'élévation du niveau de la mer et des tempêtes violentes.

Bien que la Pointe du Médoc soit une destination touristique privilégiée grâce à la richesse de ses paysages (plages, mattes et marais, forêts, vignes, patrimoine, nature), les modifications climatiques ont et auront un impact direct sur cette économie (recul des plages et submersibilité de certaines zones ...).

NB : les dispositions du DOG en matière de développement urbain, tiennent compte du plan de zonage règlementaire du PPRI de la Pointe du Médoc qui définit, sur les territoires potentiellement inondables (par débordement de la Gironde) du territoire de la Pointe du Médoc, des zones non constructibles à vocation agricole.

Prescriptions

- **Protéger le territoire contre les risques naturels.** Considérant que toutes les communes de la Pointe du Médoc sont concernées par au moins un risque naturel (risque d'inondation de type fluviomaritime, risques liés à l'avancée dunaire et au recul du trait de côte, risque de feu de forêt ...), trois niveaux d'intervention doivent être développés :

1. La prévention, en appliquant dans les documents d'urbanisme les dispositions des différents Plans de Prévention des Risques (PPR) existants ou en cours d'élaboration.
A ce titre, le SCOT inscrit sur sa façade atlantique, le principe d'une bande littorale inconstructible de 100 mètres d'épaisseur, pouvant être portée à 300 mètres (à partir de la limite haute du rivage) en dehors des zones construites ou occupées par de l'hébergement touristique.
Le développement de la prévention se fera, aussi, par l'application des dispositions prévues par le plan de prévention des risques liés à l'avancée dunaire et au recul du trait de côte sur les communes océanes. Il prendra également en compte les impacts de certains de ces aménagements sur des secteurs situés en aval des courants, afin d'éviter de traiter un point de côte en aggravant involontairement la situation d'un autre point de côte :
- Aménagements de protection : mise en place d'épis, de perrés, de brise-lames, de digues, de front de mer pour lutter contre le recul du trait de côte
- Rechargement de plages.
- Entretien de la dune côtière et végétalisation.

2. La protection, en pérennisant et, le cas échéant, en développant les ouvrages de protection dans les secteurs les plus concernés par les risques d'inondation, d'érosion marine ou soumis au risque d'incendie. Plusieurs ouvrages de protection permettant de lutter contre l'érosion du littoral ont été mis en place dès le 19ème siècle. Ainsi, sur plus de 6 kilomètres, des travaux de défense ont été réalisés (sur 3 km, de la Pointe de Grave à l'épi de Saint-Nicolas, sur 3 km de l'Anse des Huttes, au Nord de Soulac-sur-Mer) ainsi que la réalisation d'un front de mer face à la zone urbanisée dense de Soulac-sur-Mer, des enrochements à l'Amélie, des reprofilages de l'estran entre la Pointe de Grave et l'Amélie sur les secteurs non protégés, et des moellons à Montalivet. Des travaux ont également été réalisés au niveau du Pin Sec.
Ces ouvrages de protection devront être pérennisés, renforcés et, si nécessaire, développés afin d'améliorer la protection des zones littorales atlantiques en tout ou partie urbanisées.

3. le repli de l'urbanisation vers des secteurs moins ou non soumis à risques (plus éloignés du littoral, sur des points plus hauts, de l'autre côté d'un élément de protection ...

Prescriptions

- En complément de 4 Plans de Prévention du Risque de Feux de forêts en cours d'élaboration ou d'application (Naujac-sur-Mer, Vendays-Montalivet, Vensac, Grayan-et-L'Hôpital), le SCOT demande à toutes les communes soumises à ce risque (les 4 précédentes ainsi que Soulac-sur-Mer, Le Verdon-sur-Mer, Saint-Vivien-de-Médoc, Queyrac), d'**appliquer aux opérations d'urbanisations les principes de défendabilité et de réduction des risques de feux de forêts** : réservation de zones tampons entre les urbanisations et les zones forestières, la création de pistes « Défense de la Forêt contre les Risques d'Incendie » (DFCI) en bordure de nouvelles zones urbanisées ...

- **Inscrire le territoire dans une dynamique de recherche et d'études sur un ouvrage traversant la Gironde près de son embouchure....** Une des solutions possibles serait, par exemple, de construire un ouvrage qui associerait, à la fonction de franchissement, celle de régulation des aléas fluvio-maritimes (dont les marées, les crues...), voire celle de production d'énergie hydroélectrique.

En effet, la régulation de l'effet des marées permettrait d'empêcher nombre d'inondations dues au cumul d'une marée à fort coefficient au niveau de l'estuaire et de fortes précipitations ou autres aléas météorologiques à l'amont, au niveau du bassin.

Un tel ouvrage pourrait permettre, aussi, mais cela reste à vérifier, de réduire les risques liés à l'avancée dunaire et au recul du trait de côte dans le secteur de L'Amélie, où les courants tournants au sortir de l'estuaire de la Gironde s'ajoutent à l'effet maritime que l'on retrouve sur toute la côte atlantique.

Le SCOT ménage donc la possibilité de réaliser un tel ouvrage et le localise, à titre indicatif, au niveau de la commune du Verdon-sur-Mer.

Les risques d'inondation par débordement de la Gironde

La Pointe du Médoc est une zone basse où les mouvements des eaux et de la terre ont été permanents depuis des siècles. Le comblement progressif de l'anse estuarienne entre le Verdon-sur-Mer et Richard avait conduit au 17ème siècle à la vaste opération de « poldérisation » confiée aux hollandais qui ont réalisé l'endiguement et le réseau hydraulique d'assèchement dont l'efficacité et la pérennité ont été démontrées.

Au cours des siècles, les ruptures accidentelles ou volontaires des digues n'ont jamais entraîné la submersion complète des mattes, la montée des eaux se limitant à mi distance dans une zone appelée « digue vieille ». Quant au réseau hydraulique (avec ses chenaux, fossés, écluses et clapets), il a toujours rempli son office d'écoulement rapide grâce au jeu des marées et aux interventions humaines de proximité.

Aujourd'hui, les évolutions climatiques présumées, les évolutions d'usage de l'estuaire et les évolutions de gestion des territoires obligent à faire le point sur la situation :

- En premier lieu, on doit observer que le système ancestral a façonné et garanti un territoire depuis plusieurs siècles :
  - Il n'a pas seulement pour fonction de protéger quelques terres agricoles, mais il assure la sécurité, côté estuaire, de l'ensemble de la Pointe du Médoc.
  - Dans le même temps, la zone des polders ne comporte pas d'urbanisation, donc de risques humains.
  - Enfin, des zones d'expansion naturelles, du fait de leur altimétrie et de leur configuration permettent la gestion des phénomènes exceptionnels sans risques excessifs.

- En second lieu, on observe que plusieurs phénomènes ont modifié les données :
  - Changement dans les modes de protection, d'abord
    Jusqu'aux années 80, une partie de la zone estuarienne était protégée par des épis perpendiculaires faits de troncs et de fascines qui présentaient de nombreux atouts, en particulier celui de casser les vagues et de maintenir ou faire remonter le sable. Ils ont été remplacés, sans avantage manifeste, par une protection linéaire de blocs de rochers.

  - Changement dans la sédimentation de l'estran, ensuite
    Les travaux réalisés par le Port autonome dans les années 70, pour l'aménagement des quais au Verdon et le creusement du chenal de la Gironde, ont eu pour effet : d'une part, de supprimer le courant qui venait « lécher » l'estran de l'Estuaire, d'autre part, de renvoyer la vase extraite du chenal vers le littoral estuarien. Il en résulte un envasement général qui rehausse très sensiblement le niveau du sol marin tout en modérant l'effet des vagues.

  - Changement dans les modes d'entretien, enfin
    L'entretien de la digue était effectué, de longue date, par les services du Port autonome, sous maîtrise d'ouvrage du Conseil général, avec un personnel dédié qui assurait, en permanence, les petites réparations et maintenait le niveau de protection à un niveau satisfaisant.
    Parallèlement, le réseau hydraulique était actionné et entretenu par un personnel permanent de divers syndicats (Syndicat des mattes du Bas Médoc, ...) qui assurait un fonctionnement efficace. Aujourd'hui, l'entretien des digues est directement assuré par le Conseil Général qui, en l'absence de personnel, n'effectue pas de travail en régie. Il en résulte, par le jeu des marchés de maîtrise d'œuvre puis des travaux, des lourdeurs, des délais et des coûts qui ne permettent plus le petit entretien permanent. En son absence, la dégradation des ouvrages s'accélère avec les risques et les coûts d'intervention qui en sont le corollaire.
    Quant à l'entretien du réseau hydraulique, il est assuré par le Syndicat Intercommunal des Bassins Versants avec un personnel propre, mais réduit par rapport à son champ d'intervention. Ici encore, l'entretien qui demeure d'un niveau convenable, gagnerait à être amélioré par un renfort humain.

- Les récents débats et études menées dans le cadre du « référentiel inondation de la Gironde » ont démontré l'inefficacité de l'identification de zones d'expansion des crues sur le territoire de la Pointe du Médoc en vue de protéger l'aire urbaine de Bordeaux, et ce, en raison du décalage des marées entre la Pointe de Grave et la métropole bordelaise.

Prescriptions

Le SCOT de la Pointe du Médoc affirme donc la nécessité impérative de :
- Préserver la digue d'estuaire et du réseau hydraulique ;
- Poursuivre un entretien continu des ouvrages (possible sans investissement massif) ;
- Conduire une politique d'ensemble de l'estuaire, accompagnée d'organes de proximité, à caractère opérationnel, indispensables pour assurer une bonne connaissance des situations et l'entretien continu des ouvrages ;
- Préserver les zones d'expansion naturelles existantes avec les caractères des zones humides et un réseau d'évacuation maîtrisable ;
- **Protéger la population contre les risques technologiques**. Il s'agit de :
  - Respecter les servitudes instituées autour des canalisations de transport de fluides et des Installations Classées pour l'Environnement (ICPE).
  - Eviter l'implantation d'habitat ou d'établissements accueillant du public à proximité d'une entreprise ou d'une installation à risque, et réciproquement.

9.2 Réduire les pollutions et les nuisances

Prescriptions

- **Contribuer à la réduction des nuisances sonores**. Il convient de limiter le bruit à la source (réduction et canalisation de la circulation) et d'éviter l'installation de nouvelles populations à proximité des principales sources de bruit.
- **Contribuer au maintien d'une bonne qualité de l'air.** Malgré l'absence de pollution notable, le SCOT vise la réduction des émissions polluantes, notamment en favorisant le développement de l'urbanisation dans les secteurs desservis par les transports collectifs, en développant les itinéraires cyclables et en favorisant l'intermodalité.
- **Prévenir et réduire la pollution des sols**. Il s'agit de réduire le risque de pollution des sols à la source par l'information et des mesures adéquates en cas d'installation d'activités polluantes sur le territoire.
- **Veiller à la bonne dispersion des résidus vaseux (en pleine mer et non dans l'estuaire)** dégagés lors du dragage des passes et du chenal d'accès au port de Bordeaux, pour éviter la rehausse des fonds marins et la contamination des rives par les métaux lourds.
- **Maîtriser le développement des carrières**. Il s'agit de prendre en compte le Schéma Départemental d'exploitation des carrières de la Gironde, en préservant la ressource en matériaux et en évitant de porter atteinte aux écosystèmes qui bordent les sites d'extraction.
- **Interdire toute extraction de granulats dans la bande maritime côtière.**