



Schéma de Cohérence Territoriale de la Pointe du Médoc

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE - PADD -

**Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 7 octobre 2010
arrétant le SCOT de la Pointe du Médoc**

Préambule

Le cadre de la loi

Le projet d'aménagement et de développement durable du SCOT de la Pointe du Médoc a été conçu conformément aux termes et à l'esprit de la loi.

Il énonce les objectifs fixés en matière d'aménagement du territoire de la Communauté de communes pour les 10 ans à venir. Ces objectifs seront mis en œuvre selon les compétences exercées par la Communauté de communes de la Pointe du Médoc ou par chaque commune membre, en fonction de leurs spécificités, tout en s'inscrivant dans une cohérence d'ensemble du développement du Médoc.

Les objectifs du PADD seront affinés et précisés dans le « Document d'Orientations Générales » du SCOT, document juridiquement opposable qui aura pour objet de déterminer les outils et moyens qui permettront d'atteindre ces objectifs.

Ces objectifs seront également enrichis dans le cadre des politiques que la Communauté de communes mettra en œuvre de manière contractuelle avec l'Etat, les autres collectivités territoriales (Conseil Régional, Conseil Général) ou espaces de projet (Pays Médoc ...).

Rappels :

Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) constitue « le projet politique » du SCOT. A partir des enseignements du diagnostic, il exprime la volonté des communes et présente les grands choix stratégiques du SCOT.

« Le PADD présente le projet partagé par les collectivités pour l'aménagement et la protection de l'environnement de leur territoire. Il s'agit d'un document de présentation "politique" qui exprime les objectifs stratégiques retenus. » (Extraits d'une note du Ministère de l'Équipement, « Loi Urbanisme et Habitat – service après vote », août 2003).

« Il fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme en matière :

- d'habitat,*
- de développement économique,*
- de loisirs,*
- de déplacements des personnes et des marchandises,*
- de stationnement des véhicules,*
- et de régulation du trafic automobile »*

(Article L.122.1 du Code de l'Urbanisme).

Etat des lieux

Les faits saillants du territoire

Population

- Entre 1982 et 2005, la Communauté de communes a attiré de nouveaux résidents (en proportion, plus que dans le Pays Médoc ou dans le Département), source d'une légère augmentation du nombre d'habitants.

Hormis quelques communes ayant connu un certain rajeunissement, tant par le nombre que l'âge des nouveaux venus, ces apports n'ont pas été de nature à modifier la structure démographique du territoire : le vieillissement se poursuit et plus rapidement que dans les territoires voisins, générant un solde naturel négatif.

- Une part significative des ménages se trouve dans une situation de précarité : les revenus moyens sont bas et le nombre de foyers non imposables important.

De nombreuses personnes fondent leurs ressources sur diverses tâches (en particulier l'emploi saisonnier) et les complètent par le RMI. Leur proportion est beaucoup plus élevée que dans le Pays Médoc ou l'ensemble du Département.

Habitat et logement

- Au cours des dernières années, le parc de logement de certaines communes a connu d'importants taux de croissance.
- Cette évolution résulte d'un phénomène récent de périurbanisation, dans le Sud du territoire, venant amplifier une constante dans les communes littorales.
- Outre des interrogations sur sa pérennité, cette dynamique ne répond que très partiellement à la diversité des besoins de la population. Ainsi, les logements locatifs et sociaux sont en nombre trop réduits.

Cette pénurie est un frein pour l'activité économique compte tenu des difficultés rencontrées par les actifs pour trouver un logement à des prix raisonnables (en particulier les jeunes et les travailleurs saisonniers).

Services à la population

- Le niveau d'équipement des communes de la Pointe du Médoc est globalement satisfaisant vu le nombre de services et d'équipements de base présents ainsi que leur accessibilité.
- Toutefois, trois difficultés méritent d'être signalées :
 - La saisonnalité de nombreux commerces et services au détriment des résidents. Il en résulte une dépendance vis-à-vis des pôles dont l'activité est plus constante tout au long de l'année.
 - La localisation des services de centralité, peu nombreux, ne fait qu'accroître cette dépendance.
 - Les communes sont vastes et les distances à parcourir importantes pour se rendre dans les commerces et services.

Economie

- La Pointe du Médoc est caractérisée par :
 - Une économie de proximité (80 % des emplois salariés).
 - Des entreprises de petite taille (69 % ont moins de 2 salariés).
 - Une large gamme de produits touristiques concentrés sur la façade océane.
 - Une activité agricole et sylvicole encore très significative.
- Par ses caractéristiques, l'appareil productif est un facteur de stabilité. Toutefois :
 - La démographie des entreprises est peu dynamique.
 - Les emplois offerts sont peu qualifiés, souvent saisonniers, et les difficultés à recruter fréquentes.
 - Le taux de chômage, s'il tend à se rapprocher des moyennes, est plus élevé qu'ailleurs.
- Le Grand Port Maritime de Bordeaux occupe une place particulière dans le territoire, compte tenu de l'importance des espaces dont il a la responsabilité : il gère près de 1 200 hectares, pour l'essentiel au Verdon-sur-Mer (1 023 hectares).
- Les sites d'accueil d'activités, communaux, sont peu nombreux et de surfaces limitées, traduction d'une réalité économique et d'une politique de développement fondée sur la sphère résidentielle.

Environnement et Patrimoine

- Le territoire est caractérisé par une grande richesse écologique et patrimoniale comprenant de nombreux espaces naturels remarquables.

Il est soumis à divers risques souvent cumulés (érosion marine et avancée dunaire, inondations, feux de forêt ...).

Il dispose d'un potentiel énergétique diversifié, à valoriser, notamment pour faire face à des niveaux de consommation importants en période estivale.
- Les réseaux et les équipements doivent être confortés et améliorés dans divers domaines : l'eau potable, le traitement des eaux usées, le système hydraulique, la gestion des déchets.
- Outre le patrimoine naturel, le territoire de la Pointe du Médoc comporte, en tous lieux (océan, estuaire, intérieur), de nombreuses composantes bâties méritant une attention particulière dans le cadre du SCOT.

La commune de Soulac-sur-Mer dispose également d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP), qui couvre l'ensemble du site de l'ancienne ville balnéaire (ensemble homogène remarquable de villas construites en brique et pierre).

Synthèse : un potentiel et ses limites

Des analyses qui précèdent, il est possible de caractériser la Pointe du Médoc comme :

- Un territoire « **intact** »
(Grands ensembles environnementaux, littoraux ...).
- Un territoire « **fragile** »
(Physique, démographie, social ...).
- Un territoire « **contrasté** »
(Usage des sols, répartition des populations ...).
- Un territoire « **contraint** »
(Isolement, risques, protections ...).
- Un territoire « **attractif** » au potentiel de développement diversifié
(Lieu de vacances, de résidence pour les retraités et, plus récemment, pour les actifs).

Le cadre de la Charte du Pays Médoc

« L'identité »

La Pointe du Médoc est partie prenante du Pays Médoc qui a adopté sa « Charte de développement » en janvier 2003.

Conformément aux termes du Code de l'Urbanisme (L.122-1) : « Lorsque le périmètre d'un SCOT recouvre en tout ou partie celui d'un Pays ayant fait l'objet d'une publication par arrêté préfectoral, le PADD du SCOT tient compte de la Charte de développement du Pays ».

En conséquence, le PADD tient compte des objectifs de la Charte du Pays Médoc, déclinés en quatre axes :

- **Renforcer l'identité médocaine** : il s'agit de s'approprier l'histoire, (valorisation du patrimoine), de retisser les liens (tissu associatif), de communiquer une image positive et valorisante (promotion touristique).
- **Développer l'attractivité du Médoc** : il s'agit d'impulser une dynamique économique territoriale en organisant les acteurs locaux, de structurer le marché de la formation, de structurer et qualifier l'offre de services. Cela passe également par la mise en œuvre d'une politique touristique territoriale.
- **Rechercher un équilibre territorial** : il s'agit de renforcer les solidarités spatiales et les solidarités sociales, de développer les mobilités.
- **Intégrer les problématiques environnementales dans le processus de développement** : il s'agit de favoriser le maintien des paysages, des milieux et des usages traditionnels, d'accompagner les mutations agricoles, de renforcer le bon fonctionnement du système hydraulique et la maîtrise de l'eau.

Les réponses du Schéma Directeur de 2002

« Le potentiel »

Les élus de la Communauté de communes de la Pointe du Médoc ont déjà réfléchi à la planification de leur territoire lors de l'élaboration du Schéma Directeur de 2002.

Pour preuve, l'intitulé des quatre lignes stratégiques et des six principes déclinés en actions pour offrir un cadre spatial cohérent.

Les quatre lignes directrices

- Promouvoir un tourisme en harmonie avec la nature.
- Intégrer le territoire dans un réseau performant d'infrastructures.
- Pérenniser et améliorer la qualité environnementale, paysagère et urbaine.
- Promouvoir et conforter l'économie locale et l'emploi.

Les six principes :

- Des zones naturelles et agricoles à préserver et à protéger.
- Équilibrer littoral et arrière-pays.
- Un réseau de transport cohérent et intégré à l'environnement.
- Qualifier le développement des bourgs et des communes littorales.
- Des zones d'activités intégrées à la structure urbaine et paysagère.
- Composer avec la nature.

Ces orientations conservent tout leur intérêt, voire leur pertinence.

Toutefois, elles doivent être reconsidérées au vu des nouvelles règles qui président, aujourd'hui, aux politiques européennes et nationales.

Les conditions pour le devenir du territoire

⊙ *Les possibles, au vu des constantes et des tendances*

- **Un sanctuaire environnemental** : inscrire le territoire dans une politique exclusivement « protectionniste » de ses espaces et milieux naturels ; contraindre au maximum les développements urbains (mutations, extensions, densifications ...) ; ne pas « générer » plus d'habitants, plus d'emplois, plus de touristes ...
- **Un réservoir foncier pour des projets « importés »** : répondre sur la Pointe du Médoc aux demandes et aux besoins d'équipements et de développement de territoires voisins ou autres, de maîtres d'ouvrages de rang supérieur ou privés ; accueillir des projets, des équipements, des entreprises « dont on ne veut pas ailleurs ».
- **Un isolat « végétatif » et « maltraité »** : favoriser un développement autocentré sur la Pointe du Médoc ; demeurer un territoire isolé, enclavé, statique, pour se « protéger » des influences extérieures ; ne pas s'ouvrir vers les dynamiques voisines.

Aucune de ces perspectives ne saurait fonder un développement souhaitable et durable de la Pointe du Médoc.

⊙ *Les perspectives dans la nouvelle donne européenne et nationale*

- **Plus d'exigence dans les règles** : tenir compte du cadre législatif imposant des objectifs tout autant quantitatifs que qualitatifs, notamment dans les domaines du logement et de la protection de l'environnement ; attente de l'Etat d'inscrire un projet de territoire véritablement « durable », soucieux de préserver les intérêts et les besoins des générations futures. (projets de lois Grenelle 1 et 2, « Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion », « pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés » ...).
- **Plus de concurrence entre les territoires** : savoir être attractif, valoriser les atouts du territoire et corriger ses dysfonctionnements ; « être à la hauteur des attentes ».
- **Plus d'incertitudes sur la pérennité des financements** : inscrire un développement également durable en termes de portage financier.

⊙ *Pour autant, un territoire porteur des enjeux contemporains*

- **L'accessibilité/compétitivité** : présence d'une voie ferrée, du fleuve, de routes : autant de mises à niveaux et de valorisations possibles ; dans tous les cas un enclavement « vécu » qui bride le développement local.
- **La cohésion sociale et territoriale** : une structure démographique et sociologique qui mérite une attention particulière, surtout dans l'objectif d'une nouvelle dynamique (accès à la formation, à l'emploi, au logement, aux équipements structurants).
- **La gestion environnementale** : un territoire devant concilier la richesse et la fragilité de ses paysages et milieux naturels, un contexte littoral, d'estuaire et d'arrière-pays, des activités et potentiels économiques avec la mise en œuvre d'impacts réduits conformément aux engagements nationaux et internationaux.

⊙ *Que construire, ensemble, pour demain ?*

A l'issue du diagnostic territorial, sont apparues les dynamiques qui caractérisent le territoire de la Pointe du Médoc. Sans négliger les potentialités qui concernent ici ou là telle ou telle commune, il est possible d'observer deux faits majeurs :

- **en termes structurel :**
 - Un territoire au cadre de vie exceptionnel perçu à la fois comme un atout et une contrainte.
 - Un territoire où l'empreinte de l'activité agricole reste significative.
 - Une situation sociale fragile, confortée par le type et le volume d'emploi offert sur le territoire liés pour l'essentiel aux activités saisonnières.
 - Un territoire subissant un vieillissement structurel de sa population.
- **en termes de tendance :**
 - un territoire où la pression urbaine s'intensifie, inscrit dans une dynamique démographique récente.
 - Un développement touristique porté par de grands équipements de rang communautaire (Port Médoc) visant un tourisme diversifié (tourisme balnéaire et tourisme vert).

Face à ce constat, et compte tenu des évolutions de leur territoire depuis le Schéma Directeur de 2002, les élus de la Communauté de communes de la Pointe du Médoc ont souhaité redéfinir leurs objectifs prioritaires comme suit :

- **Affirmer une volonté de développement.**
- **Se saisir des grands projets.**
- **Refonder un pacte communautaire.**
- **Viser l'exemplarité.**
- **Réussir en tous domaines un saut qualitatif.**

Les préalables non maîtrisés

En tout premier lieu, les élus ont souhaité faire état des « fondamentaux » qui conditionnent la nature et l'étendue du développement de la Pointe du Médoc, mais relèvent de compétences non maîtrisées (en partie ou en totalité) par la Communauté de communes.

Disposer des moyens essentiels pour assurer l'accessibilité et le fonctionnement du territoire grâce à une desserte diversifiée

⦿ *Améliorer la desserte par la route*

- **Permettre une liaison rapide entre Bordeaux et la Pointe du Médoc par la RD 1215** et, pour ce faire, réaliser :
 - 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.
- **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.
- **Etudier la faisabilité et s'assurer de 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 fluvio-maritimes, voire celle de production d'énergie hydroélectrique.

⦿ *Améliorer la desserte ferroviaire du territoire*

- **Pour les voyageurs**, poursuivre :
 - La modernisation de la ligne Bordeaux-Le Verdon
 - L'augmentation de la fréquence des trains (en hiver comme en été).
 - L'amélioration de l'intermodalité aux gares.
- **Pour le fret**, en particulier améliorer la desserte ferrée de la zone industrialo-portuaire du Verdon vers Bordeaux pour favoriser le transport des conteneurs (embranchement spécifique depuis la zone de Lihian/Neyran).

⦿ *Rendre les transports en commun performants et attractifs*

- **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**, 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.

⦿ *Tirer le meilleur parti du fleuve*

- **Poursuivre l'amélioration de la liaison maritime entre Royan et Le Verdon-sur-Mer**, en particulier pour s'adapter au trafic poids lourds, quelle que soit la perspective de réalisation d'un ouvrage de franchissement de l'estuaire.
- **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.

⦿ *Promouvoir la desserte aérienne du territoire*

- **Conforter les aérodromes de Soulac-sur-Mer et de Vendays-Montalivet**, pour répondre à une fréquentation croissante de l'aviation légère et mettre en œuvre des opportunités de développement ; en particulier pour l'aérodrome de Soulac-sur-Mer doté d'une piste en dur susceptible d'un prolongement pour permettre l'accueil d'avions de taille plus importante.

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*

- **Desservir le territoire par un réseau Internet à haut débit plus performant.** Il s'agit de permettre un accès à l'ADSL dégroupé :
 - A court terme, pour les principaux pôles d'emplois et de services du territoire.
 - A moyen terme, dans toutes les communes du territoire.
- **Atteindre une couverture optimale du territoire par les réseaux de téléphonie mobile.**

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

- **Assurer la présence et/ou l'accès aux équipements et services relevant de compétence de rang national, régional ou départemental.**
- **Promouvoir des dessertes adaptées, en particulier pour les populations les plus fragiles et les moins motorisées.**

Prendre en compte les orientations d'intérêt national

La protection de l'environnement n'est pas considérée comme un frein à l'évolution du territoire, mais comme un facteur de développement économique à part entière.

Il ne s'agit pas de figer les paysages mais de préserver ce qui fait l'identité du territoire par une sauvegarde appropriée de ses richesses fondamentales et la valorisation raisonnée de tous ses atouts.

⊙ ***Traduire la Loi Littoral dans la recherche d'un équilibre entre protection et aménagement.***

- **Considérer les espaces remarquables proches du littoral** selon les modalités de développement du territoire.
- **Concevoir des coupures d'urbanisation** compatibles avec la préservation des activités.

⊙ ***Préserver l'intérêt écologique et biologique des milieux***

- **Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers au caractère biologique remarquable** (dont les espaces Natura 2000), notamment :
 - Le cordon dunaire littoral et pré-littoral.
 - Les espaces forestiers sur dune.
 - Les milieux humides d'arrière dunes (étangs et marais) et les anciens marais salants du Verdon-sur-Mer.
 - Les marais de bordure de l'estuaire.
- **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),
 - Entre les villes, villages et hameaux.
- **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.

⊙ ***Assurer le développement de la zone industrialo-portuaire du Verdon***

- **Ce développement n'est envisageable que dans une synergie des acteurs publics et /ou privés, nationaux ou locaux.**
- **Contribuer à un développement de l'emploi** en rapport avec les besoins des entreprises.
- **Réaliser les infrastructures indispensables** à son développement (impératif d'une accessibilité renforcée par route et par fer et par fleuve, équipements en lien avec la qualité environnementale ...).
- **Veiller à son intégration dans le site, à sa compatibilité avec la protection des milieux naturels, la préservation de l'estuaire et l'exclusion de risques technologiques majeurs.**

Prendre en compte les risques et nuisances à l'égard des populations

⦿ *Prendre en compte les risques naturels et technologiques*

- **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,...), deux niveaux d'intervention doivent être développés :
 - La prévention, en appliquant dans les documents d'urbanisme les dispositions des différents Plan de Prévention des Risques (PPR) existants ou en cours d'élaboration.
 - La protection, en pérennisant, et, le cas échéant, en développant les ouvrages de protection sur les secteurs les plus concernés par les risques d'inondation, liés à l'avancée dunaire ou au recul du trait de côte.
- **Protéger la population contre les risques technologiques.**

Il s'agit de :

 - Respecter les servitudes instituées autour des canalisations de transport de fluides et des 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.

⦿ *Réduire les pollutions et les nuisances*

- **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.
- **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.
- **Réduire progressivement toute extraction** de granulats dans la bande maritime côtière.

Problématiques partagées figurant parmi les priorités de la charte du Pays Médoc

I - Créer les conditions d'un développement économique diversifié et équilibré

Conforter les secteurs d'activités emblématiques du territoire

- ***Développer un tourisme de qualité en harmonie avec la qualité des espaces et paysages naturels***
- **Favoriser l'essor d'un tourisme permanent diversifié et de qualité**, par le développement des hébergements et des équipements de loisirs (golf, 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.
 - 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. Mise en place d'escales techniques / ludiques pour la croisière à Port-Médoc.
 - Améliorer les conditions de circulation sur la « route des Lacs » (RD101) et les accès à l'estuaire empruntant plusieurs axes (notamment la RD2).
- **Rééquilibrer le développement touristique entre le littoral et l'estuaire**, notamment par les actions suivantes :
 - Poursuivre l'aménagement des petits ports de l'estuaire et favoriser leur liaison.
 - Requalifier les centres-bourgs.
 - 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.
 - Dynamiser les zones AOC de la Pointe du Médoc.
- **Développer un tourisme vert et patrimonial** contribuant à allonger la saison touristique. Il s'agit notamment de :
 - Mettre en valeur le patrimoine bâti et les sites remarquables.
 - Encourager les projets touristiques écologiques.
 - Mettre en place des circuits de découvertes préservant les espaces traversés.

- **Développer l'action culturelle et l'animation locale pour les habitants et les touristes.** La Communauté de communes de la Pointe du Médoc pourrait en être l'initiatrice en lien avec les communes, les offices du tourisme et les associations.
- **Mettre en place une « Charte Qualité » pour le tourisme** de la Pointe du Médoc, tant sur le plan des activités que pour les infrastructures et l'hébergement.
- **Promouvoir la destination touristique Médoc** en faisant porter les efforts sur le maintien et la valorisation du capital environnemental.

⊙ *Préserver et développer le potentiel des activités primaires de la Pointe du Médoc*

- **Préserver les espaces viticoles et agricoles** compte tenu du potentiel local et au regard des enjeux économiques et paysagers.
- **Accompagner la mutation de l'agriculture locale et de l'élevage** engagés dans une diversification d'une production, une pratique « durable » et la constitution de filières.
- **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 ».
- **Protéger et dynamiser les zones viticoles en AOC**, hors centres-bourgs.
- **Développer les divers types d'aquaculture** (conchyliculture, ostréiculture, mytiliculture...) en tirant le meilleur parti des marais du Bas-Médoc et de l'océan et soutien à la constitution d'une filière labellisée Pointe du Médoc.

Diversifier l'économie et l'emploi local

⊙ *Dynamiser les entreprises et qualifier les emplois relevant de la sphère résidentielle*

- **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.

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

- **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 » page 11).
- **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 ...).
- **Créer un ou plusieurs pôles économiques « énergies renouvelables ».**

⊙ *Constituer un « socle » performant pour un véritable développement local*

- **Agir en faveur du développement de la formation professionnelle.**
- **Favoriser la création d'un programme local de formations adaptées aux besoins des entreprises.**
- **Mettre en place une politique du logement adaptée aux besoins des actifs.**

II - Préserver et valoriser les patrimoines médocains

La notion de patrimoine est considérée dans son acception la plus large pour renforcer l'identité et l'attractivité de la Pointe du Médoc.

Veiller à la qualité environnementale et paysagère des espaces naturels

- **Préserver le caractère remarquable et les spécificités des paysages**
- **Préserver les grandes unités paysagères** de la Pointe du Médoc (dunes océaniques et forêt de protection, forêt de pin, vignobles et estuaire de la Gironde).
- **Protéger les paysages ponctuels les plus caractéristiques** (zones humides, lacs et marais de l'intérieur, paysages de palus, polders et mattes).

Veiller à la qualité environnementale et paysagère des espaces urbanisés

- **Mettre en valeur le patrimoine bâti et les sites remarquables**
- **Repérer et préserver les éléments bâtis typiques**, les composantes urbaines et rurales remarquables, par des mesures de protection adaptées et la mise en place d'une politique de qualité à travers une charte architecturale.
- **Mettre en place une signalétique permettant de localiser le patrimoine sur le territoire**, notamment à partir des différents réseaux cyclables et pédestres.
- **Faire plus et mieux connaître les sites patrimoniaux emblématiques** (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).

Concilier activités humaines et impacts limités sur l'environnement

- **Intégrer la gestion de l'eau dans tous les choix d'aménagement**
- **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.
 - Poursuivre la mise aux normes des stations d'épuration, et accroître leur capacité de traitement en tenant compte de l'urbanisation à venir.

- Mettre en œuvre le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).
- 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 à l'aval hydraulique (océan et estuaire), les nouvelles urbanisations devront intégrer une bonne gestion des eaux pluviales en assurant au besoin la retenue de ces eaux.

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

Les grands objectifs du SDAGE « Adour Garonne » (2009), du SAGE « Estuaire de la Gironde et les milieux associés » (en cours d'élaboration) et du SAGE « Nappes profondes de Gironde » (2003), seront appliqués sur le territoire du SCOT.

● *Promouvoir une politique économe en énergie*

- **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 (énergies solaire, éolienne, énergie bois, géothermie, marée ...) selon les caractéristiques physiques, patrimoniales et paysagères du territoire.
- **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.

● *Tendre vers une gestion des déchets plus performante*

- **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 favorisent 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.**

Déclinaisons complémentaires du SCOT portées par les élus de la Communauté de Communes de la Pointe du Médoc

III - Améliorer les conditions de vie

Promouvoir de nouveaux « modes de conduite » des développements urbains et ruraux, plus soucieux de l'environnement et des coûts collectifs

- ◎ *Préserver les caractéristiques des paysages urbains et maîtriser l'urbanisation*
- **Maîtriser l'étalement urbain pour « économiser » les espaces naturels :**
 - Valoriser et optimiser les secteurs mutables (réhabilitation de constructions existantes, friches, « dents creuses » ...).
 - Promouvoir une densification adaptée aux tissus urbains et aux formes urbaines en place.
 - Limiter les extensions au bénéfice de formes urbaines les plus structurées.
- **Développer l'urbanisation en continuité des espaces bâtis existant :**
 - Favoriser l'urbanisation « en épaisseur » par rapport au bâti existant.
 - Eviter l'urbanisation diffuse le long des routes.
 - Pérenniser les bâtiments traditionnels en lien avec l'activité sylvicole, actuelle ou passée, lorsqu'ils présentent un intérêt patrimonial.
 - Interdire, en forêt, les constructions isolées qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation sylvicole.
- **Viser une plus grande exigence qualitative des nouvelles urbanisations** (extensions ou restructurations) en privilégiant :
 - Les compositions urbaines structurées autour d'équipements, d'espaces publics, d'espaces verts, de « quartiers » en lien les uns avec les autres
 - Les constructions inspirées des formes locales ou ancestrales.
- **Améliorer l'intégration des extensions urbaines dans leurs contextes paysagers et environnementaux.** Il s'agit d'adopter une démarche de « développement durable » dans la conception, comme dans la réalisation :
 - Privilégier l'anticipation.
 - Respecter la structure et l'organisation du tissu urbain.
 - Prendre en compte l'environnement au sens large (économie de l'espace et de l'énergie, gestion des déplacements, des déchets, de l'eau ...).

Soutenir une dynamique de croissance par des réponses aux besoins en logement

☉ *Viser le rajeunissement d'une population en croissance*

- **Soutenir un développement démographique maîtrisé.** par une offre nouvelle en logements favorisant l'accueil et le maintien des actifs sur le territoire afin de réduire le déséquilibre emploi-habitat.

Pour atteindre ce double objectif, les 11 communes se fixent un taux d'accroissement annuel d'environ +1,5 à 2 %/an selon les communes, correspondant globalement à une dynamique renforcée, comparée à celle de la période 1999-2006 (taux global de + 1,38% par an), en particulier pour la ville centre de Soulac-sur-Mer, en situation de légère décroissance.

Cela porterait la population de la Pointe du Médoc à environ 16 500 habitants en 2020, soit 2 500 nouveaux habitants au cours des 10 prochaines années.

Cet objectif sera accompagné d'une exigence de qualité et de diversité des produits logements tout en maîtrisant l'étalement urbain.

- **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 s'agit de :

- Soutenir l'urbanisation de Soulac-sur-Mer pour étoffer ses fonctions de centralité et asseoir son rayonnement.
- 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.
 - 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
- Conserver aux autres communes leur caractère assurant les conditions d'une indispensable vitalité en milieu rural.

☉ *Inscrire le développement dans le respect de la trame urbaine existante*

L'objectif prioritaire est la mise en œuvre, d'un Programme Local de l'Habitat, en accompagnement des réflexions déjà engagées sur ce sujet par le Pays Médoc. Dans cette perspective, le SCOT définit ci-après un certain nombre d'objectifs communs.

- **Permettre la réalisation des logements nécessaires pour répondre aux besoins des populations locales et accueillir de nouveaux habitants.**

Afin de poursuivre de la croissance définie précédemment, il est nécessaire de construire environ 4 000 nouveaux logements à l'horizon 2020 (dont les résidences touristiques, maisons de retraites, hébergements hôteliers). Cela implique un rééquilibrage du rythme de construction des résidences secondaires ou de tourisme avec le rythme de construction des autres logements.

- **Conserver ou créer des équilibres en matière de répartition des logements** sur le territoire. Le SCOT définit un objectif moyen de maintien des équilibres actuels qui vaut également dans la répartition de la construction sur le territoire.
- **Adopter des principes communs de maîtrise de l'étalement urbain** dans chaque commune. Il s'agit de produire une offre en logement 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, soit :
 - Privilégier les opérations de rénovation urbaine notamment en centres-bourgs.
 - Permettre la densification du tissu urbain existant dans le respect des caractéristiques urbaines de chaque commune.
 - Ouvrir de façon raisonnée de nouvelles zones constructibles.

⦿ *Améliorer la qualité du parc de logements*

- **Favoriser la réhabilitation dans le parc privé ancien des centres-bourgs.** Il s'agit de mettre en place des dispositifs d'intervention gradués selon les problématiques de chaque commune (requalification, réhabilitation, insalubrité,...) et de poursuivre les OPAH.
- **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 de :
 - 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.
- **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.

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

- **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.
- **Diversifier la production de logements.** Le SCOT se donne comme objectif de produire des opérations d'ensemble prônant la diversité et la mixité du logement (accession/location, individuel/collectif, logements intermédiaires ...).
- **Développer le parc locatif et notamment le parc social public.** L'objectif est d'augmenter significativement et de rééquilibrer, sur le territoire, l'offre en matière de logement locatif aidé et d'accession sociale, afin de répondre aux besoins de la population dans sa diversité.
- **Développer et mutualiser les réponses en matière de logement temporaire.** En concertation au sein de la Communauté de communes, les communes oeuvreront pour que des réponses satisfaisantes soient apportées aux saisonniers rencontrant des difficultés pour se loger dans des conditions décentes.

- **Répondre à l'accueil des gens du voyage à l'échelle intercommunale.** Conformément au schéma département d'accueil des gens du voyage (février 2003), le SCOT prévoit la création :
 - D'une aire saisonnière à Vendays-Montalivet.
 - D'une aire de petit passage à Naujac-sur-Mer.

Accroître le niveau d'équipement du territoire

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

- **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'efficacité 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 liés aux besoins des personnes âgées et des jeunes ménages.
- **Permettre une bonne desserte des principaux pôles** (accès et stationnement). Cet objectif est à mettre en lien avec le chapitre suivant sur la mobilité et le développement des transports collectifs. Il concerne aussi l'aspect social de la mobilité et de l'accessibilité pour les ménages les plus modestes, ainsi que l'aspect environnemental de réduction des déplacements automobiles.

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

- **Améliorer la qualité des déplacements routiers :**
 - Améliorer la capacité et la sécurité des principales voies à vocation touristique.
 - Réduire « l'isolement » des communes éloignées des grands axes (notamment Jau-Dignac et Loirac et Valeyrac).
- **Proposer une offre performante en transports collectifs.** Il s'agit :
 - D'améliorer et de rendre plus attractives les dessertes de cars interurbains.
 - De développer le transport à la demande vers les cœurs de bassins de vie.

- **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.
 - 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.
- **Améliorer le confort et la sécurité** des conditions de déplacements pour tous modes de transports.

Instaurer une politique foncière volontariste

⦿ *Disposer des moyens d'un développement maîtrisé*

- **Mettre en place une politique foncière intercommunale en matière d'habitat et d'implantation d'activités.**

La Communauté de communes de la Pointe du Médoc envisage la mise en place d'une politique foncière en partenariat avec le Département de la Gironde et la Région Aquitaine. Cette démarche vise trois objectifs principaux :

 - 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.
- **Assurer une valorisation touristique des sites localisations les plus pertinentes.**

A titre d'exemples : abords du Centre Hélio-Marin/ACM, anciennes colonies de vacances de Montalivet et Soulac, restructuration et extension des zones du Gurg à Grayan et du Pin Sec à Naujac sur Mer, confortement du Centre Euronat, extension de Vensac-Océan, aménagement de la zone de la Pointe de Grave en lien avec Port Médoc, création d'un site touristique autour du thème de la mytiliculture à Queyrac, ...
- Mettre en valeur la Pointe de Grave, porte d'entrée de la Gironde et de l'Aquitaine.